

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador

Departamento de Asuntos Públicos

Convocatoria 2021-2023

Tesis para obtener el título de Maestría en Estudios Urbanos con mención en Políticas y
Planificación del Territorio

La reterritorialización de los asentamientos originarios generada por las fluctuaciones en el
mercado del suelo

Guamán Aguirre Alberto Xavier

Asesor: Durán Saavedra Gustavo Adolfo

Lectores: Porreca Ricardo, Bonilla Mena Alejandra Paola

Quito, noviembre 2024

Dedicatoria

A la persona a quien prometí “Por ti seré mejor de lo que soy”

Epígrafe

“El lugar es un espacio que ha tomado significado”

—David Harvey

Índice de contenidos:

Dedicatoria	2
Epígrafe	3
Resumen	13
Agradecimientos:	14
Introducción	15
Problema	15
Pregunta de investigación:.....	19
Hipótesis	20
Enunciado teórico/metodológico	23
Estructura de la tesis	24
Capítulo 1. Marco Analítico	27
1.1. Introducción.....	27
1.2. Estado del arte teórico	28
1.3. Discusión teórica macro	29
1.4. Discusión Teórica Meso	38
1.4.1. Variable independiente: Fluctuaciones del mercado del suelo	39
1.4.2. Variable dependiente: Re-territorialización de los asentamientos originarios... 44	
1.5. Modelo de análisis	52
1.6. Discusión Teórica Micro	53
1.6.1. Dimensiones y sub dimensiones de análisis de la variable independiente	54
1.6.2. Dimensiones y sub dimensiones de análisis de la variable dependiente	77
1.7. Síntesis del marco analítico	89
Capítulo 2. Contextualización	95
2.1. Escenario de enmarque caso de estudio	96
2.1.1. Asentamientos Ancestrales en la ciudad de Quito y Valle de Tumbaco.....	96
2.1.2. Valoraciones del suelo en la ciudad de Quito	104

2.2. Selección del caso de estudio (escala macro): Administración Zonal Tumbaco o Valle de Tumbaco.....	109
2.3. Justificación del caso seleccionado en territorio general (escala meso): Parroquias Cumbayá + Tumbaco.....	112
2.4. Justificación del caso seleccionado en territorio específico (escala micro): Comunas en las parroquias Cumbayá + Tumbaco	126
Capítulo 3. Política Pública del territorio	129
3.1. Instrumentos de planificación territorial.....	130
3.2. Valoración Económica del suelo	154
3.3. Hallazgos del capítulo 3	166
Capítulo 4. Plusvalía del espacio geográfico	170
4.1. Viabilidad Inmobiliaria.....	171
4.2. Rentabilidad predial.....	189
4.3. Hallazgos del capítulo 4	195
Capítulo 5. Identidad del espacio ancestral	203
5.1. Arraigos participativos comunitarios.....	204
5.2. Accesibilidad a los recursos territoriales	211
5.3. Hallazgos del capítulo 5	217
Capítulo 6. Reconfiguración del paisaje.....	225
6.1. Cambios socioeconómicos internos.....	226
6.2. Reordenamiento de hábitats.....	238
6.3. Hallazgos del capítulo 6	246
Capítulo 7. Re-significación del lugar	255
7.1. Gestión política institucional	256
7.2. Identidad simbólica cultural	262
7.3. Hallazgos del capítulo 7	273
Capítulo 8. Discusión.....	280
Conclusiones	288

Glosario	291
Referencias	292
Anexo Metodológico:.....	314

Lista de ilustraciones:

Esquemas

Esquema 1.1 Triada conceptual de territorio, territorialidad y territorialización.....	47
Esquema 2.1 Resumen de comunas existentes en el DMQ.....	104
Esquema 2.2: Resumen de la justificación referente a la ciudad escogida como caso de estudio.	108
Esquema 2.3: Resumen ejecutivo: “Justificación del Caso Seleccionado”	125
Esquema 2.4: Ubicación de las comunas ancestrales de las parroquias Cumbayá y Tumbaco	127

Ilustraciones

Ilustración 2.1: Límites de las administraciones zonales del DMQ.....	101
Ilustración 2.2: Ubicación de las 65 comunas georreferenciadas.	102
Ilustración 2.3: Ubicación de las 65 comunas georreferenciadas.	110
Ilustración 3.1: Densidad Poblacional por parroquia del Valle de Tumbaco.....	132
Ilustración 3.2: Mapeo de las parroquias con mayor y menor interés de intervención presupuestaria de acuerdo con la subdimensión “Instrumentos de planificación territorial”	153
Ilustración 3.3: Mapeo por polígono barrial del indicador “Rendimiento del precio del suelo en el mercado frente al valor catastral”	158
Ilustración 3.4: Mapeo polígonos barriales con mayor y menor coeficiente de “Usufructo del suelo individual frente al colectivo”.....	164
Ilustración 3.5: Mapeo polígonos barriales yuxtaposición de indicadores N°5 y N°6	165
Ilustración 4.1: Mapeo polígonos barriales capacidad de acogida a construcción nueva	174
Ilustración 4.2: Mapeo polígonos barriales oferta de terrenos	177
Ilustración 4.3: Mapeo polígonos barriales oferta de casas y departamentos	179
Ilustración 4.4: Mapeo polígonos barriales capacidad de acogida y oferta inmobiliaria.....	182
Ilustración 4.5: Mapeo polígonos barriales del indicador “Percepciones de bienestar del sector”.....	188
Ilustración 6.1: Mapeo polígonos barriales del indicador “Mutaciones temporales de densificación constructiva”	242
Ilustración 6.2: Mapeo polígonos barriales del número de proyectos certificados por el Municipio.	246

Imágenes

Imagen 2.1 Ubicación de las comunas activas en el DMQ.....	103
Imagen 2.2: Población total por provincia	105
Imagen 2.3: Ubicación de las comunas activas del DMQ.....	110
Imagen 2.4: Precios de venta según administraciones zonales del DMQ.....	119
Imagen 2.5: Mapa de calor, precios de venta según parroquias del DMQ.	120
Imagen 2.6: Precio de alquiler de acuerdo con las administraciones zonales de DMQ.....	120
Imagen 2.7: Precio de alquiler mensual a escala parroquial del DMQ.....	121
Imagen 2.8: Rentabilidad anual por administración zonal del DMQ.....	122
Imagen 2.9: Rentabilidad anual por parroquia del DMQ.....	122

Tablas

Tabla 1.1 Etapas del ciclo de Políticas Públicas	57
Tabla 2.1 Número de comunas registradas en el periodo de 1930-1980	99
Tabla 2.2 Selección del caso de estudio en escala macro (ciudad).....	106
Tabla 2.3: Número de comunas, comunas activas y comunas ancestrales por administración zonal.	111
Tabla 2.4: Valor del AIVA 2008, valor del AIVA 2023 y variación de AIVA 2008-2023... ..	113
Tabla 2.5: Resumen de la ubicación de las parroquias con mayor AIVA 2008, AIVA 2023 y variación AIVA 2008-2023.....	115
Tabla 2.6: Resumen de la ubicación de las parroquias en el Valle de Tumbaco con mayor AIVA 2008, AIVA 2023 y variación AIVA 2008-2023.....	117
Tabla 2.7: Número de comunas, comunas activas y comunas ancestrales por parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco.....	123
Tabla 2.8: Resumen justificación caso de estudio (parroquias Cumbayá y Tumbaco).....	124
Tabla 2.9: Características Generales de las comunas seleccionadas en el caso de estudio... ..	126
Tabla 3.1: Densidad Poblacional de las parroquias del Valle de Tumbaco	131
Tabla 3.2: Presupuesto planificado y ejecutado en el 2022 por parroquia del Valle de Tumbaco.....	133

Tabla 3.3: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria	135
Tabla 3.4: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria	136
Tabla 3.5: Presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea en las parroquias del Valle de Tumbaco	137
Tabla 3.6: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria por habitante y hectárea.....	139
Tabla 3.7: Ponderación entre presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea	141
Tabla 3.8: Lote base, uso principal de suelo e índice de pobreza por parroquia ubicada en el Valle de Tumbaco	142
Tabla 3.9: Equilibrio entre presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea + pobreza	146
Tabla 3.10: Ponderación definitiva para el indicador N°1 denominado “Evaluación de financiamiento territorial y uso de suelo”	147
Tabla 3.11: Ponderación de las categorías que otorgan puntos adicionales.....	148
Tabla 3.12: Ponderación definitiva para el indicador N°2 denominado “Aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades”	150
Tabla 3.13: Ponderación definitiva de la sub dimensión “Instrumentos de Planificación Territorial”.....	152
Tabla 3.14: Índice de “Rendimiento del precio del suelo en el mercado frente al valor catastral”	155
Tabla 3.15: Índice de “Aprovechamiento económico del suelo individual frente al colectivo”	160
Tabla 3.16: Impuestos a pagar por “Pago del Impuesto Predial” por polígono barrial.....	162
Tabla 3.17: Hallazgos encontrados en el capítulo 3 a escala macro: polígonos parroquiales	168
Tabla 3.18: Hallazgos encontrados en el capítulo 3 a escala meso: polígonos barriales	168
Tabla 4.1: Capacidad de acogida por polígono barrial.....	172
Tabla 4.2: Oferta de venta de terrenos en los polígonos barriales de las parroquias Cumbayá y Tumbaco.....	175
Tabla 4.3: Oferta de casas y departamentos en los polígonos barriales de las parroquias Cumbayá y Tumbaco	178
Tabla 4.4: Sumatoria total de las ponderaciones de capacidad de acogida y oferta inmobiliaria	180

Tabla 4.5: Categorías a ser analizadas en el indicador “Percepciones de bienestar del sector”	184
Tabla 4.6: Polígonos barriales mejor y peor puntuados del indicador N°6 “Percepciones de bienestar del sector”	185
Tabla 4.7: Cambio en el valor del suelo del PUGS frente al PUOS en las comunas de estudio	190
Tabla 4.8: Plusvalía y minusvalía de los polígonos comunales en función de la variable “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo”	191
Tabla 4.9: Variación del valor del suelo respecto al AIVA a corto y largo plazo	194
Tabla 4.10: Hallazgo capítulo 4. Indicador “Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria” ..	196
Tabla 4.11: Hallazgo capítulo 4. Indicador “Percepciones de bienestar en el sector”	197
Tabla 4.12: Hallazgo Capítulo 4. Indicador “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo”	198
Tabla 4.13: Hallazgo capítulo 4. Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización	199
Tabla 4.14: Hallazgos generales del capítulo 4.....	200
Tabla 5.1: Arraigos socio productivos por polígonos comunales	205
Tabla 5.2: Análisis por polígono comunal de los “ Arraigos políticos institucionales de participación externa”	208
Tabla 5.3: Análisis por polígono comunal de tiempo y distancia a lugares estratégicos del cantón Quito.	212
Tabla 5.4: Análisis por polígono comunal de “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno.....	214
Tabla 5.5: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Arraigos socio productivos de apego al territorio”	218
Tabla 5.6: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Arraigos políticos institucionales de participación externa”	219
Tabla 5.7: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Centralidades de accesibilidad por locación” ..	220
Tabla 5.8: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno”	220
Tabla 5.9: Hallazgos generales por indicador del capítulo 5	221
Tabla 5.10: Resultados generales del capítulo 5. Ponderación por indicador.....	221
Tabla 6.1: Análisis de las fluctuaciones del valor del suelo en el periodo 2008-2023 por polígono parroquial.	228

Tabla 6.2: Análisis de asequibilidad económica para la adquisición de un terreno	233
Tabla 6.3: Análisis de asequibilidad económica para la adquisición de una vivienda.....	236
Tabla 6.4: Análisis de la variación construida vs. natural en el periodo 2008-2023 por polígono barrial	239
Tabla 6.5: Total de proyectos certificados por el Municipio de Quito por polígono barrial.	243
Tabla 6.6: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial”	248
Tabla 6.7: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos”	249
Tabla 6.8: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Mutaciones temporales de densificación constructiva”.....	251
Tabla 6.9: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales”	251
Tabla 6.10: Hallazgos generales del capítulo 6 desde el nivel macro: Polígonos parroquiales	252
Tabla 6.11: Hallazgos generales del capítulo 6 desde el nivel meso: polígonos barriales de las parroquias Cumbayá + Tumbaco	253
Tabla 7.1: Número de variaciones porcentual y en dólares por polígono comunal del indicador “Variaciones históricas del valor del suelo administrado”.....	257
Tabla 7.2: Porcentaje de área administrada por el municipio de Quito en cada polígono comunal de estudio.....	260
Tabla 7.3: Percepciones internas de bienestar (topofilia o topofobia) por polígono comunal	264
Tabla 7.4: Ponderación por categoría: preservación, reconocimiento y participación por polígono comunal.....	269
Tabla 7.5: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Variaciones históricas del valor del suelo administrado”	274
Tabla 7.6: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Fragmentaciones del territorio municipio-comuna”	275
Tabla 7.7: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia”	276
Tabla 7.8: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Apego al lugar: permanencias socioculturales”	277
Tabla 7.9: Hallazgos generales del capítulo 7.....	278

Declaración de cesión de derecho de publicación de la tesis

Yo, Alberto Xavier Guamán Aguirre, autor de la tesis titulada “La reterritorialización de los asentamientos originarios generada por las fluctuaciones en el mercado del suelo”, declaro que la obra es de mi exclusiva autoría, que la he elaborado para obtener el título de maestría, concedido por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador.

Cedo a la FLACSO Ecuador los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, bajo la licencia Creative Commons 3.0 Ecuador (CC BY-NC-ND 3.0 EC), para que esta universidad la publique en su repositorio institucional, siempre y cuando el objetivo no sea obtener un beneficio económico.

Quito, noviembre de 2024



Firma

Alberto Xavier Guamán Aguirre

Resumen

El 13 de abril de 2014, el diario El Telégrafo anunció: "Las comunas se niegan a desaparecer", desencadenando una serie de interrogantes cruciales en torno a la dinámica mismas de los territorios. ¿Pueden los territorios aparecer o desaparecer? En respuesta a estas cuestiones, la presente investigación se adentra a comprender los procesos de transformación que convierten espacios físicos con arraigo e identidad social, cultural, económica, ambiental y legal conocidos generalmente como asentamientos ancestrales, en espacios en donde el dinamismo inmobiliario y el crecimiento demográfico van tomando poco a poco más relevancia bajo un entorno económico de predominancia capitalista, sobre los aspectos comunitarios o sociales en una dicotomía constante entre lo comunal y capital. En esta dinámica transformadora hay tres actores que juegan un rol fundamental en la identidad del territorio, el gobierno central/local desde el marco regulador del territorio, el sector inmobiliario desde la valorización mercantil del suelo en un aspecto económico y los habitantes de los asentamientos originarios quienes presentan lazos de arraigo social con el territorio. El actuar estos actores, unos con más poder que otros, reconfiguran el territorio y en algunos casos dan un nuevo simbolismo al espacio. Para lo cual, la presente investigación ha planteado estudiar este caso de desarrollo territorial en el Valle de Tumbaco donde se generan las mayores dinámicas inmobiliarias en el Cantón Quito y en donde al mismo tiempo se encuentran la mayoría de asentamientos originarios denominados comunas ancestrales. No obstante, se ha visto que, pese a las condiciones impuestas por el sector inmobiliario, hay algunas que aún lidian por mantenerse, mientras que otras tienden a desaparecer paulatinamente. La presente investigación es un inicio para analizar las transformaciones de estos territorios comunales desde la influencia del mercado inmobiliario.

Palabras Clave: Transformaciones territoriales, valor del suelo, políticas del suelo, derecho al territorio

Agradecimientos:

A mis padres que día a día me inspiran a ser mejor persona al servicio de los demás.

A mi tutor de quien aprendí a ser sistemático y ordenado en un proceso de investigación

A mis compañeros de estudio de la maestría con quienes compartí, aprendí y me sentí motivado a seguir adelante en los momentos difíciles.

Introducción

Las metamorfosis territoriales, delineadas por los conflictos espaciales entre los asentamientos ancestrales y el avance del desarrollo urbano mediante la expansión inmobiliaria, dentro de un contexto dicotómico que enfrenta lo comunal con lo capital, han suscitado un notable interés investigativo desde diversas perspectivas. No obstante, persisten desafíos pendientes que requieren ser abordados, dado que el tema en cuestión se revela como un fenómeno complejo y amplio. En este sentido, uno de los ámbitos aún faltos por explorar corresponde a los procesos de transformación territorial influenciados por el valor del suelo dentro de un marco financiero, constituyendo un factor de relevancia primordial en las dinámicas de territorialización. En virtud de ello, la presente investigación se orienta en examinar de qué manera el valor del suelo y sus fluctuaciones inciden en la reterritorialización del espacio, transformando lo que previamente constituía un lugar para algunos, en un nuevo espacio para otros.

Problema

“Las comunas quiteñas se niegan a desaparecer” es el título de una nota periodística del diario El Telégrafo publicado el 13 de abril de 2014. La “desaparición o aparición” de territorios son procesos de transformación socio – espaciales generados por procesos de reestructuración socioeconómicos (Mattos 2002) y migratorios desde y hacia determinados puntos (Arreola Muñoz y Saldívar Moreno 2017) influenciados por las condiciones políticas, sociales, históricas y culturales en un determinado periodo de tiempo (Sánchez Velandia 2015). La búsqueda constante de desarrollo y bienestar (Vidal Koppmann 2008) por parte de los individuos y las sociedades generan dinamismos territoriales constantes y acelerados (Romero y Vera Colina 2009), lo cual reconfigura el espacio geográfico (Jiménez Reyes 1999) mediante procesos de territorialización, desterritorialización o reterritorialización (Harvey 2006) (Cedeña 2015). Cuando los asentamientos humanos se ubican en territorios habitados por otros preexistentes, estos pueden segregarse, integrarse, asimilarse o imponerse (Pérez Brignoli 2017). Lo que independientemente del proceso generado; produce una reconfiguración socio – espacial, reestructuración político-institucional y/o transformación simbólico-cultural (Entrena Durán 2012).

Las profundas transformaciones territoriales derivadas de los procesos de reestructuración socioeconómicos como consecuencia del fenómeno de la globalización (Mattos 2002), ha generado ciudades caracterizadas por la presencia de la pluralidad en el cual se generan

intensos intercambios culturales (Dam, Cristoffanini y García Agustín 2023) que configuran nuevos escenarios a partir de la incorporación, combinación y fusión de múltiples orígenes étnicos y universos simbólicos, mediante una variedad de prácticas culturales y sociales (Ochoa Tinoco 2014). Los territorios en mayor o menor medida son influenciados por procesos que promueven la reconfiguración de espacios (Mattos 2002); sin embargo, lo determinante está en la respuesta de estos para generar coexistencia y adaptabilidad de idearios que permitan el crecimiento cultural de expresiones e imaginarios bajo el concepto de “rizoma” (Mojica Montoya 2018).

Con la producción en serie, la evolución de los sistemas constructivos y la reorganización de las cadenas de suministros (Abramo 2011) enmarcados en un ámbito de políticas públicas menos rígidas y la institucionalidad planificadora del territorio relegada de su participación en el diseño de ciudad (Baer 2009), se han implementado normativas y leyes que promueven y consideran al suelo como un medio privilegiado para su valorización o para desecho (Entrena Durán 2012); se generan megaproyectos que modelan la estructura y el paisaje de los territorios ya sea en zonas urbanas o rurales generando procesos urbanos expansivos (Mattos 2002). Estos procesos han llevado a un inminente encuentro entre una tendencia capitalista de desarrollo urbano y los asentamientos ancestrales originarios con un modelo más comunitario (Andrade 2016), los cuales buscan preservar su identidad propia mantenida en muchos casos desde procesos precolonizadores (El Telégrafo 2014). En función del arraigo existente en la construcción social del territorio y su identidad, los niveles de transformación espacial de las mismas pueden influir de menor a mayor medida en la reconfiguración espacial (Flores 2007). Estos procesos de configuraciones territoriales se generan porque hay una variación en el equilibrio existente en la relación entre individuos, comunidades y los espacios que habitan (Herner 2009).

La revolución urbana generada por el desarrollo inmobiliario privado, desde un impulso predominantemente financiero (Mattos 2007) (Harvey 2013), la implementación de nuevas tecnologías de la información y el desarrollo económico; se han generado procesos radicales de transformación (EURE 2001). La mercantilización del suelo visto desde el dinámico mercado inmobiliario donde existe una alta demanda y oferta de predios e infraestructura (Dillon, Cossio y Pombo 2014) ha llevado a que el suelo aumente su valor y se generen nuevas construcciones de diferentes tipologías desde bodegas hasta infraestructuras de impacto metropolitano (Andrade 2016). La creciente y constante demanda de propiedades ha generado procesos políticos y económicos que rediseñan los usos y avalúos de los

asentamientos ancestrales (Harvey 2018). La especulación de la tierra conlleva procesos migratorios en los cuales la gente que habita en estos territorios originarios venden sus tierras, algunas de las veces mediante procesos informales, saltándose los procesos enmarcados en el ámbito legal (Rayner et al. 2019).

La informalidad favorece a un grupo de especuladores de tierras que renegocian la posesión de la tierra a particulares o empresas inmobiliarias que rompen con la homogeneidad de estos espacios y la fragmentan (Smolka 2023). Esto produce la pérdida del territorio, la restricción de derecho al uso de recursos y nuevas modalidades de segregación espacial con una identidad cultural fragmentada (Lefebvre 1968). Sin embargo, en otros casos, este factor genera una identidad predominante de la gente que habita estos asentamientos en la búsqueda de defender y conservar sus costumbres y tierras (Sandoval Luna y Ibarra Alonso 2019).

La falta de políticas públicas claras respecto al suelo o la falla en la implementación de instrumentos sobre el mismo que permitan la heterogeneidad territorial (Bachiller 2022) ha llevado a que la valorización comercial inmobiliaria moldee las diferentes dinámicas de expansión urbana residencial (Pérez, Frediani y Sánchez Arrabal 2021). Intereses individuales, colectivos y de clases que conforman micro y macro poderes, han llevado a la transformación geográfica del espacio en un determinado tiempo (Lacoste 1976). En una relación estrecha de urbanismo y capital, lo que Abramo (2011) lo conoce como “Ciudad del Capital” en su artículo “La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana”.

Sin embargo, a más de factores exógenos que replantean la estructura, los usos del suelo y el paisaje de la ciudad, producidos por la reestructuración económica del espacio geográfico (Mattos 2007), también se presentan factores endógenos que reorganizan social y culturalmente el territorio ancestral (Comisión Económica para América Latina 2014).

Los territorios ancestrales son concebidos como una unidad política, territorial y económica en donde las propiedades son comunitarias y se enfatiza el desarrollo colectivo (Marín García 2021). Pero con los cambios socioeconómicos que experimenta la sociedad también los pueblos originarios en medida de su arraigo cultural y social al territorio presentan una resistencia constante a desaparecer (Gómez Murillo 2009) o al contrario una adaptabilidad muy abierta a aceptar las variaciones territoriales y los cambios de vida mediante nuevos regímenes de producción y transmisión de la cultura (Warnier 2001).

Tanto en los procesos de adaptabilidad, así como en los de resistencia por mantener las costumbres, tradiciones y actividades propias de estos territorios frente a nuevos hábitos y tendencias externas, se genera saberes pluriculturales y territorios heterogéneos, los cuales conllevan a una reconfiguración del paisaje que permite la resignificación del territorio como una posibilidad de construir identidad (Casanova Ortiz 2013).

El arraigo territorial está en función de la apropiación que se realiza de un espacio en donde en un ecosistema se establece formas de habitar, sinergias que conforman la vida y que a su vez crean marcas que plasman la cultura e historia del lugar (Casanova Ortiz 2013) (Quezada Ortega 2007). Esta apropiación del lugar se concibe bajo una forma de organización estructurada que permite administrar y dirigir las relaciones colectivas en las áreas organizativas, económicas y políticas de la comunidad (Aguilar y Medina 2013).

La relación entre la cultura y las transformaciones sociales en tiempos de globalización reestructuran a las sociedades (Mato y Maldonado 2007). Procesos como la “colonización” o migración generan que nuevos elementos de determinadas culturas se implementen en un territorio (Pérez Brignoli 2017), en el curso de aculturación o transculturación mediante el cual intervienen diferentes niveles que en mayor o menor medida a la posición de los individuos y de la colectividad frente al territorio puede presentar niveles de destrucción, supervivencia, dominación, resistencia, soporte, modificación u adaptabilidad (Ramos 2020) (Mattos 2012).

En síntesis, debido a los dinamismos económicos en un entorno globalizado que generan constantes variaciones en el mercado del suelo (a veces especulativos), pequeñas poblaciones o asentamientos ancestrales originarios se han incorporado a ciertas lógicas espaciales, económicas y socioculturales que presentan las grandes ciudades; lo que genera procesos de transformación territorial y reconfiguración de identidad social.

Factores exógenos enmarcados en procesos de “expansión y colonización” han llevado a reconfiguraciones del paisaje provocadas por actores públicos como son las instituciones generadoras de políticas del suelo y actores privados como las empresas inmobiliarias privadas y autoridades locales de los asentamientos originarios que influyen en la toma de decisiones para el planteamiento territorial dentro de los aspectos teóricos de mercantilización de la tierra, los mismos que conllevan a la transformación del uso del suelo.

Pero también existen factores endógenos que dan un resignificado al lugar mediante procesos de aculturación o transculturación provocado por el deseo propio de los habitantes de estos

lugares por comercializar sus bienes inmuebles y migrar en función del arraigo hacia el espacio en donde habitan generado por los lazos históricos, culturales y sociales, lo que conlleva a la construcción de pertenencia del lugar mediante la conformación de una estructura organizacional fuerte y orgánica, a más del derecho de los habitantes de los pueblos originarios por mantener y administrar los recursos del territorio.

Pregunta de investigación:

De acuerdo con lo mencionado por Mattos (2002) todos los países latinoamericanos en mayor o menor medida viven profundas transformaciones derivadas de los procesos de reestructuración socioeconómicos como parte fundamental del fenómeno generado por la globalización. Estos cambios inevitables que vive la sociedad han llevado a modificaciones en el uso del suelo, actividades económicas, fuentes de ingresos económicos y en la configuración de redes de comunicación y formas de expresión de costumbres y tradiciones (Carvajal Sánchez 2012). Estos procesos han generado cambios sociales observables en el tiempo que han afectado de manera permanente la estructura o funcionamiento de un territorio o sociedad (Rocher 1979).

Los cambios sociales en un determinado territorio son producidos por factores exógenos y endógenos (Saco Álvarez 2020). Los factores exógenos han estado marcados por la reestructuración económica del espacio geográfico los cuales han sido más notorios desde el siglo XX fruto del desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones sociales establecidas en el marco socioeconómico (Achig 1983). Mismo que fue el escenario en donde se generaron profundas transformaciones en los modelos de desarrollo en varias dimensiones como la economía, la tecnología, la producción, las políticas (Bebbington 2007).

Pero de igual forma factores endógenos influyen en los procesos de transformación socioeconómicos en función de la pertenencia del lugar que mantiene vivas las costumbres y tradiciones de un pueblo ancestral y la forma de estructuración del espacio tanto físico como organizacional de acuerdo con la lógica capitalista que enmarca el diario vivir de un determinado poblado (Barabas 2014) (Tolosa Hernández 2019).

La demanda del suelo y su constante influencia en los precios de este, generan expansiones urbanas desequilibradas y diferenciaciones socio-espaciales de crecimiento (Urriza 2006). Lo cual promueve en mayor o menor medida procesos de desarraigo territorial y migración de las personas originarias a nuevos lugares de asentamiento (Pérez Porto y Gardey 2018). La constante rivalidad entre lo urbano y lo rural, el sistema capitalista frente al socialista, lo

construido frente a lo natural ha llevado a que una tendencia espacial busque predominar sobre la otra, tomando como elemento preponderante el factor económico (Berardo 2019).

El ideal de una ciudad gira en función a la existencia de una planificación y desarrollo en un entorno que brinde cabida a la diversidad cultural, ideológica, política y económica, ya que, si no existe la diversidad en la misma, se generan factores homogéneos que llevan a la segregación territorial.

El deterioro y/o pérdida de la concepción de los asentamientos originarios dentro de la lógica de desarrollo territorial puede generar consecuencias adversas al irse paulatinamente borrando del mapa aquellos espacios en donde la ciudadanía puede pensar distinto y mantener presente aquellas costumbres y creencias que se han mantenido y perdurado por cientos de años generando matices distintos a la morfología urbana y a la forma de pensar en territorio. Ante la interrogante de cómo reaccionan los asentamientos originarios por la fuerte arremetida de los demandantes de tierras por adquirir bienes inmuebles en estos territorios y la reacción que tendrán los comuneros en procesos de adaptarse, buscar mantener sus orígenes territoriales y culturales, o abandonarlos a las lógicas capitalistas del dinamismo mercantil. Se ha planteado la siguiente pregunta.

¿De qué forma las fluctuaciones en el mercado del suelo reterritorializan los asentamientos originarios?

Hipótesis

Las ciudades son protagonistas del desarrollo de las civilizaciones en un marco hegemónico en donde las mismas se presentan como sistemas complejos en constante evolución (Aquilué Junyent y Ruiz Sánchez 2021), abiertas al entorno e influenciadas por intercambios de información, tradiciones y cultura (Boccolini 2016). En la dialéctica dual entre lugares y flujos (Torres 2013) que conforman los territorios se agrega el cambio constante que presentan las ciudades por el desarrollo que conlleva expansión económica-territorial y resiliencia sociocultural (Entrena Durán 2012) (Uriarte Arciniega 2010).

Actualmente se presentan procesos de profundas transformaciones socioeconómicas y territoriales como resultado de la reestructuración económica mundial (Jungemann 2002) y las nuevas formas de relación entre las identidades de los pueblos originarios y el Estado por medio de la implementación de ordenanzas reguladoras del suelo (Castells 1999), así como un crecimiento vertiginoso de metodologías y sistemas de comunicación que permiten un

desarrollo más acelerado en el contexto de la globalización (Moreno Fernández 2019) (Dam, Cristoffanini y García Agustín 2023).

En la complejidad de los componentes que conforman los territorios y las constantes transformaciones aceleradas que experimentan estos, se ha planteado que hay factores endógenos y exógenos que influyen en la organización social y reestructuración de los territorios. Los mismos que en función del arraigo cultural, la apropiación del espacio y las ventajas que presenta el suelo, pueden reconfigurar el paisaje y generar nuevos significados del lugar (Castaño et al. 2021).

Con estos lineamientos la presente investigación busca analizar que las reconfiguraciones del paisaje y re-significaciones de un territorio no es generado por la agresiva inserción en los territorios ancestrales u originarios del sector inmobiliario mediante la variación del valor del suelo, sino que se genera por la falta de políticas públicas de los diferentes gobiernos que intervienen en estos espacios, los cuales deben regular y equilibrar los valores del suelo.

La hipótesis previamente presentada se genera en función del déficit de estrategias en la implementación o la inexistencia de políticas públicas en un determinado territorio. Se estima que la gente tiende a abandonar sus tierras y emigrar a otras regiones puesto que al haber carencia de leyes que respalden y promuevan a quedarse en sus territorios por las valoraciones del suelo, estos propenden a abandonarlos para el uso de otras personas.

Sin embargo, también la presente investigación plantea otro escenario por el cual se podría generar los procesos de re-territorialización y está ligado a factores endógenos del territorio. Una ciudad debe ser dinámica y diversa, en la cual se genere un entorno de derecho a vivir en bienestar (Lefebvre 1968) (Harvey 2013) en la cual se promueva una constante mejora en la calidad de vida, seguridad de desarrollo, ofertas de trabajo y estudio, entre otras (Ministerio de Relaciones Exteriores s.f.). Por lo cual se plantea que al existir incertidumbre o inseguridad por lo que pasará en un futuro con sus tierras ya sea por el incremento exorbitante del valor del suelo o la minusvalía de este, la gente decide mejor vender sus tierras y ubicarse en otros sitios. De esa forma se plantea la siguiente hipótesis.

La acelerada variación del precio de suelo en determinadas zonas genera incertidumbres en la población local. Lo cual conlleva a generar mayores procesos migratorios de abandono del lugar y por ende mayor estratificación social del territorio, siendo menor la intervención local en buscar generar un arraigo por su territorio.

Como cierre de esta sección y en líneas generales se menciona que esta investigación examina cómo las fluctuaciones del mercado del suelo afectan la reterritorialización de los asentamientos originarios en las comunas de Quito. La pregunta central es: ¿De qué forma las fluctuaciones en el mercado del suelo reterritorializan los asentamientos originarios? La hipótesis sugiere que las reconfiguraciones del paisaje y las resignificaciones del territorio no son únicamente causadas por la inserción agresiva del sector inmobiliario, sino por la falta de políticas públicas adecuadas.

El documento explica que las transformaciones territoriales resultan de procesos socio-espaciales influenciados por reestructuraciones socioeconómicas y migratorias, condicionadas por factores políticos, sociales, históricos y culturales. Estos procesos generan dinámicas territoriales que resultan en territorialización, desterritorialización y reterritorialización, afectando la integración, segregación o imposición de asentamientos humanos.

La falta de políticas públicas claras y efectivas ha permitido que el mercado inmobiliario dicte las dinámicas territoriales, resultando en una transformación desigual y fragmentación de la identidad cultural. Las intervenciones públicas y privadas influyen significativamente en la reconfiguración del paisaje y el uso del suelo, presentando desafíos para la preservación de la identidad y las prácticas culturales ancestrales. La resistencia y adaptabilidad de los asentamientos originarios frente a estos cambios varían desde la defensa de sus costumbres hasta la aceptación de nuevas dinámicas territoriales y culturales. La apropiación del espacio y el arraigo territorial son fundamentales para la identidad y cohesión comunitaria. La transformación del espacio puede llevar a la pérdida de la diversidad cultural y la homogeneización territorial.

La hipótesis plantea que las reconfiguraciones del paisaje y la resignificación del territorio no son sólo el resultado de la inserción del sector inmobiliario, sino de la falta de políticas públicas adecuadas. La ausencia de estrategias efectivas ha llevado a que los habitantes abandonen sus tierras debido a la incertidumbre sobre el futuro de sus territorios. Esto genera procesos migratorios y estratificación social, debilitando el arraigo territorial y la participación local en la defensa de sus tierras y costumbres. Tanto factores exógenos como endógenos influyen en la reterritorialización de los asentamientos originarios. La acelerada variación del precio del suelo genera incertidumbre, promoviendo la migración y la estratificación social, lo que a su vez debilita el arraigo territorial. Esta dinámica compleja resalta la necesidad de políticas públicas claras y efectivas para gestionar equitativamente el desarrollo urbano y preservar la identidad cultural de los territorios ancestrales.

Enunciado teórico/metodológico

El presente trabajo de investigación sigue un proceso el cual, mediante la implementación de método científico, pretende obtener información relevante y fidedigna que permita ampliar el conocimiento acerca de las transformaciones territoriales que experimentan los asentamientos ancestrales provocadas por las fluctuaciones en la plusvalía del mercado del suelo.

Mediante el método científico se pretende obtener nuevos conocimientos a través de la observación sistemática, indicadores, experimentación y la formulación de hipótesis o teorías que expliquen y fundamenten el conocimiento (UNIR 2022). Para lo cual se ha seguido un procedimiento el cual considera el problema, la pregunta, las hipótesis y posteriormente el proceso de experimentación (Khan Academy 2023) (Etecé 2020).

Para lo cual se ha planteado que la disciplina de investigación sea interdisciplinar en vista que abarca algunos campos de estudio como es la economía, el urbanismo, la sociología, entre otros. Respecto al estudio epistemológico se ha planteado que la investigación sea constructivista puesto que parte desde la experiencia del investigador vivida en territorio y el diálogo con los pobladores de los asentamientos ancestrales. En base a los sucesos experimentados en sitio, se realiza indicadores que mediante métodos cuantitativos y cualitativos se generarán resultados que permitan en la realidad cotidiana de vivencias argumentar lo expuesto en el marco teórico.

La presente investigación presenta una postura crítica de la situación que se ven inmersas las personas que habitan en los asentamientos ancestrales por la falta de bienestar debido a la incertidumbre de experimentar procesos migratorios por la fluctuación del precio de la tierra, que por lo general tiende hacia el alza. De igual forma, se analiza desde una postura crítica los desequilibrios que se generan por la intervención de ciertos actores con poder en un sistema capitalista, frente a la realidad que viven los asentamientos ancestrales en un sistema comunal.

Los métodos para implementarse son mixtos y geoespaciales en los cuales intervienen varias herramientas como son el análisis de información primaria y secundaria. Entrevistas con autoridades de varias instituciones públicas, moradores del sector; generación de información mediante fotografías y video de eventos culturales en el sitio, encuestas y datos estadísticos de varias fuentes primarias y secundarias.

Debido al acelerado crecimiento territorial, las ciudades a más de los cambios simbólicos culturales han experimentado transformaciones físicas que modifican la ubicación de ciertos puntos de análisis con respecto a su entorno. El conjunto de estos puntos con características

propias, generan cualidades zonales que caracterizan a una región. El conjunto de mapas zonificados en regiones, generan relaciones de asociación de regiones, lo cual permite demostrar gráficamente los cambios que experimentan los territorios en función de las modificaciones en el uso del suelo por las condiciones del mercado de este.

De igual forma, a través de los años y con el cambio del uso del suelo, el territorio ha experimentado transformaciones espaciales en el ámbito evolutivo. Por lo cual, la presente investigación analiza esos cambios generados a partir de la implementación de grandes proyectos de infraestructura pública como es la construcción del nuevo aeropuerto Mariscal Sucre y la Vía Ruta Viva.

El proceso en sí es inductivo puesto que se parte desde la experiencia vivida para plantear un problema de investigación. De igual forma, se inicia desde premisas particulares que se observan hasta llegar a la conclusión general (Segundo Espínola 2022). Para esto se ha comenzado con la observación del fenómeno de interés a ser estudiado. Una vez que se ha identificado este fenómeno, se ha planteado un problema a ser analizado en la investigación tanto de forma teórica, como experimental. Para lo cual se implementan instrumentos de obtención de información primaria y secundaria.

Una vez que se ha analizado el capítulo conceptual o teórico, se plantean indicadores que son medibles. Los cuales, mediante la comparación de ciertas métricas buscan posibles relaciones que lleven a generar resultados para la investigación. Lo que permitirá al investigador construir posibles teorías que conllevarán a generar conclusiones.

Estructura de la tesis

La presente investigación contiene una introducción, tres capítulos de desarrollo y el capítulo final de conclusiones y recomendaciones. Adicionalmente se adjunta la bibliografía revisada para el desarrollo del presente trabajo, así como una sección de anexos metodológicos que soporten a la investigación.

El capítulo de “Introducción” consta del problema a ser investigado el cual se lo ha analizado desde cuatro aspectos: globalización, variaciones en el mercado del suelo, procesos de transformación territorial y reconfiguración de la identidad social. La investigación plantea el problema desde un documento presentado por un diario informativo que circula en la ciudad de Quito. Lo presentado en el artículo periodístico se sustenta con la experiencia vivida por el autor de la investigación, a más de los testimonios de varias personas que habitan en ciertos asentamientos originarios conocidos en el Ecuador como “comunidades”.

Una vez que se analiza la problemática desde la experiencia, se procede a analizar la misma en un contexto desde los procesos urbanos, lo que servirá como antesala de la discusión teórica del capítulo N°1 el cual posteriormente llevará a un análisis desde la formulación de teorías y conceptos relacionados a la investigación.

Una vez formulado el problema, se procede a determinar las variables independientes y dependientes las cuales llevarán a formular la pregunta de investigación. En base a la pregunta de investigación se formula varias hipótesis que serán desarrolladas en los siguientes capítulos. Para la presente investigación se han propuesto dos hipótesis las cuales, a partir de la experiencia vivida y el problema planteado en función a datos generales, sirven de base para suponer ciertas teorías que iniciarán la argumentación de la investigación.

Finalmente, la sección de introducción contiene el enunciado teórico/metodológico respecto a cuál será la postura, herramientas y métodos a ser implementados para la obtención de resultados. Los mismos que serán analizados para llegar al capítulo de conclusiones. En este enunciado se explicará de forma general las herramientas metodológicas que se utilizarán en la investigación para construir los indicadores.

El capítulo N°1 hace referencia al “Marco Analítico” el cual en base a lo desarrollado en la pregunta e hipótesis plantea conceptos teóricos a través de la revisión bibliográfica. En este capítulo se han propuesto tres niveles teóricos. La discusión teórica macro que abarca los conceptos generales en los cuales se enmarca la investigación. La discusión teórica meso que abarca los lineamientos causales que enmarcan teóricamente los conceptos que se orientan a responder la pregunta; finalmente la discusión teórica micro que analiza teóricamente aquellas estrategias de cómo desarrollar el trabajo de experimentación desde una determinada metodología para llegar a las observaciones y conclusiones.

El Capítulo N°2 analiza, selecciona y justifica el lugar o ubicación en donde espacialmente se realiza la experimentación en campo. La selección de caso de estudio permitirá ubicar al lector en un determinado territorio para desarrollar experimentalmente lo planteado en el capítulo N°1 de Marco Analítico. Es en este capítulo donde el desarrollo teórico debe trascender hacia definir aquel sitio idóneo que presente las condiciones adecuadas que sustente y complemente lo desarrollado previamente de forma conceptual.

Una vez que se ha seleccionado el lugar en el cual se elaborará la investigación, se procederá a realizar el trabajo de campo mediante la metodología escogida para el desarrollo de cada indicador planteado en el modelo de análisis. Para lo cual mediante el uso de herramientas de

investigación en el ámbito cuantitativo, cualitativo, mixto y espacial se analizarán fuentes primarias y secundarias que permitan obtener información de cada indicador planteado en la investigación. El trabajo en campo es fundamental puesto que es un método de observación y recolección de datos los cuales permiten desarrollar los indicadores planteados. Mediante este proceso en territorio, se puede observar cómo los conceptos teóricos interactúan con los sucesos cotidianos de la vida real.

Con la información recopilada, se llevará a cabo un análisis integral que abarque la comparación y síntesis de los datos recabados. Este proceso se orienta hacia la generación de respuestas y resultados conexos con las hipótesis previamente formuladas, con el propósito de construir una postura fundamentada frente a la interrogante planteada. Cabe destacar que los hallazgos resultantes de este análisis serán expuestos al final de cada capítulo de experimentación, presentados de manera sistemática en una sección designada como “Hallazgos del capítulo”.

Posteriormente, y como preludeo al capítulo de conclusiones, se presenta un capítulo de cierre denominado “Discusión” o “Discusión Final”, en el cual se entrelazan las consideraciones analizadas a nivel micro (resolución de indicadores) con las discutidas en el capítulo conceptual, abordando las escalas micro y meso de dimensiones, sub dimensiones e indicadores. Este proceso sigue una estructura sistemática que se desplaza desde lo micro hasta lo macro, buscando proporcionar respuestas a la pregunta planteada en el marco de la investigación.

Finalmente, la sección última hace alusión a las conclusiones obtenidas, reflejando los resultados derivados del trabajo experimental en el terreno y de la información recopilada en fuentes secundarias. Esta parte tiene como objetivo evidenciar la conexión entre el problema de investigación, la pregunta formulada, las hipótesis planteadas, el desarrollo teórico/conceptual y los resultados obtenidos (Másters 2023).

Capítulo 1. Marco Analítico

1.1. Introducción

En base a la pregunta e hipótesis planteadas en la sección introductoria referente a los procesos de reterritorialización que experimentan los asentamientos ancestrales en la actualidad; el presente capítulo aborda desde el marco analítico, el contexto teórico metodológico de la investigación. El cual mediante la discusión teórica macro, meso y micro busca generar aquellos indicadores que den sustento objetivo y real a las variables propuestas que permitan generar una estrategia metodológica que brinde una respuesta a la problemática y pregunta planteada.

El Estado del Arte en el ámbito académico y científico hace referencia a la modalidad de investigación documental que posibilita el análisis del conocimiento existente en una disciplina o área específica en un momento concreto (Guevara Patiño 2016). El estado del arte se emplea con el propósito de comprender los progresos, desafíos y direcciones de la investigación en un tema particular, y se materializa mediante la meticulosa revisión de la literatura disponible (Molina Montoya 2005).

Para la presente sección, se plantea mediante el análisis teórico de conceptos, generar el vínculo inicial entre la introducción de la investigación que contiene el problema, pregunta e hipótesis con la discusión teórica macro, meso y micro. Se explicará teóricamente aquellos conceptos que serán desarrollados a lo largo del capítulo entre las variables, dimensiones y subdimensiones. La discusión teórica macro es el sustento teórico a la pregunta planteada, puesto que en esta sección se aborda la teoría base en el cual conceptualmente se apoya la investigación. Al hablar respecto a las transformaciones socio-territoriales del espacio, la presente investigación tomará conceptos relacionados al territorio y sus procesos transformadores desde la intervención del mercado del suelo en búsqueda de equilibrar el mismo para generar derechos equitativos para todas las personas.

En la discusión teórica meso se abordará las variables independiente y dependiente propuestas en la investigación en una relación de causalidad, donde los factores de fluctuación del mercado del suelo generados en un determinado territorio influyen en los procesos de transformación socio-espacial de los asentamientos originarios o ancestrales.

Como lazo conector entre la discusión teórica meso y la micro, está el modelo de análisis el cual contiene un cuadro resumen de los conceptos teóricos que aborda el capítulo. Esta sección es indispensable para conectar entre lo teórico de la discusión conceptual macro y

meso, con la discusión teórica micro. La misma tiende a explicar el proceso metodológico que desarrolla la investigación mediante el planteamiento de indicadores compuestos que permiten sustentar las sub dimensiones propuestas.

Finalmente, este capítulo cierra con la síntesis del marco analítico la cual es el corazón de este capítulo puesto que profundiza y se concentra en explicar los mecanismos causales que llevan a que ciertas reestructuraciones socio-espaciales configuren otras realidades socio-espaciales. Con esta sección se crea el lazo conector entre la teoría de la investigación con la contextualización del caso de estudio a ser analizado en el capítulo N°2.

1.2. Estado del arte teórico

A partir de la noticia difundida por el diario El Telégrafo, el 13 de abril del 2014 en el cual menciona que las comunas quiteñas se niegan a desaparecer, se plantea las siguientes preguntas que se abordarán en la teoría base. ¿Pueden los territorios aparecer o desaparecer?, si es el caso, ¿cómo lo pueden hacer?

En función a estos cuestionamientos, esta sección analiza aquellos aspectos generales que marcan los procesos de transformación del espacio influenciados por los procesos de reestructuración socioeconómicos (Mattos 2002). Para lo cual, se ha planteado al territorio como el elemento base en el cual gira la propuesta de investigación. El mismo, sufre constantes transformaciones como procesos continuos generados por la globalización (Jungemann 2002) en función del actuar de determinados actores con cierto poder que pueden configurar el espacio en un periodo de tiempo (Lacoste 1976).

La influencia del poder en un espacio geográfico genera la conformación del territorio que sigue ciertas lógicas ya sean estas en función de las establecidas por el capital o en función de las políticas públicas propuestas desde el estado o los gobiernos locales (Montaña 2016). Estas lógicas financieras a más de factores hedónicos dan valor al suelo (Santana Vilorio y Núñez Camargo 2011). Sin embargo, es necesario que exista un ente regulador que planifica y norma el territorio generando un equilibrio entre lo que puede la sociedad explotar en los predios para beneficio propio, así como las cargas y obligaciones que debe pagar los propietarios de suelo para reinvertir y generar desarrollo del lugar. Este contexto regulador que equilibra el valor del suelo y genera los instrumentos necesarios para captar el incremento de este, en beneficio del territorio, es necesario que esté presente tanto en el espacio administrado por los asentamientos ancestrales como los espacios administrados por el gobierno local.

Lo cual permita que todas las personas puedan habitar en un lugar seguro que motive el bienestar y desarrollo individual y colectivo en una lógica de apropiación del espacio (Massey 1998). Donde se aproveche y a la vez se cuide en igualdad de condiciones los recursos naturales que conlleve a una estrecha coexistencia entre el ser humano y la naturaleza, sin ser considerada esta última como un elemento comercial y de explotación (Portal 2013). Bajo un modelo de inclusión, equitativo, heterogéneo y pluricultural (Lefebvre 1968).

1.3. Discusión teórica macro

La presente sección analiza al territorio desde cuatro líneas conceptuales de estudio. Las transformaciones territoriales son el resultado de procesos de globalización los cuales al contener elementos tangibles (vías, servicios, comercios, infraestructura pública) y elementos intangibles como factores hedónicos, genera valor del suelo (Portal Inmobiliario s.f.) (Quintana, Ojeda y García 2018). El valor del suelo es entendido como el conjunto de cualidades, usos y simbolismos que las personas perciben respecto a un territorio (Macías 2020). El mismo depende en gran medida por los niveles de inversión en equipamiento, infraestructura pública, servicios /comercios privados, avalúos de viviendas, entre otras características que permiten diferenciar un lugar económicamente respecto a otro. Para evitar diferencias marcadas, se establece un ente regulador ya sea desde el estado, gobierno local o gobierno comunal que equilibra el valor del suelo bajo un plan estratégico territorial. Caso contrario, podría aumentar la desigualdad e inequidad social (Goytia 2016).

Por lo tanto, debe existir políticas públicas del suelo que regulen el valor de este y su mercado para generar beneficios tanto individuales como colectivos a través de la financiación de proyectos de infraestructura pública (Lincoln Institute of Land Policy s.f.). Lo que motive el derecho al territorio mediante un desarrollo sostenido en el sector, que promueva la apropiación del espacio, lo cual transformaría el suelo sin identificación y arraigo, a lugares con identidad. Donde todas las personas tengan igualdad de oportunidades, y los recursos humanos, económicos y naturales de la zona puedan ser aprovechados eficientemente en beneficio de la colectividad (Carrión Mena y Dammert Guarida 2019).

Desde una visión general de la teoría macro, los cuatro aspectos generales de estudio y que están concatenados entre sí son: transformaciones territoriales, políticas del suelo, derecho al territorio y valor del suelo. No obstante, antes de estudiar estos conceptos teóricos, se abordará el concepto central de esta investigación referente al significado de territorio (Berardo 2019).

El término territorio ha tomado fuerza a partir de los años sesenta y setenta, sobre todo en las diferentes disciplinas de las ciencias sociales (Capel 2016), lo cual ha permitido trascender desde el uso exclusivo en la geografía hacia otras ciencias como la antropología, la sociología, economía o ciencias políticas (Sánchez Zamora, Gallardo Cobos y Ceña Delgado 2016). Este término muchas veces suele confundirse con espacio o región y en los últimos años su uso se ha hecho más recurrente para sustituirlo por lugar (Ramírez y López Levi 2015).

De acuerdo con el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (2001) define al territorio como la porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región o provincia, en una afirmación desde el punto de vista de la existencia de fronteras. Pero no es hasta finales del siglo XX que su concepto trasciende exclusivamente de lo físico y se relaciona con la filosofía y la antropología (Ramírez y López Levi 2015). Este giro espacial en las ciencias sociales adquiere relevancia por los diferentes enfoques disciplinarios (Jurado 2020). De acuerdo con Levy (2003) menciona que el concepto de territorio está estrechamente ligado con el de espacialidad puesto que en ciencias sociales el territorio es un espacio social que contiene las prácticas sociales y los sentidos simbólicos que los seres humanos desarrollan en la sociedad en su íntima relación con la naturaleza.

Para Toledo Llancaqueo (2005), es posible delimitar por lo menos cinco acepciones del concepto de territorio, utilizado tanto por investigadores como por dirigentes indígenas.

- a) Territorio como jurisdicción: corresponde a una zona geográfica (región, comarca, jurisdicción, entidad, etc.), bajo control político de un colectivo indígena, o reclamada como tal.
- b) Territorio como espacios geográficos: tierras a demarcar y/o restituir, mediante la titularidad en propiedad.
- c) Territorio como hábitat: base material, el conjunto sistémico de recursos esenciales para la existencia colectiva (tierras, aguas, bosques, subsuelo).
- d) Territorio como biodiversidad: representa la serie de conocimientos indígenas sobre la naturaleza, en cuanto derechos de propiedad intelectual.
- e) Territorios simbólicos: espacialidad socialmente construida, vinculada primordialmente al cuidado y mantenimiento de los recursos del entorno.

En esta línea se menciona que el territorio toma en cuenta dimensiones que van desde lo físico a lo mental y de lo social a lo psicológico (Haesbaert 2011). Este concepto ha sido utilizado

de diversas formas de acuerdo a las tradiciones haciendo hincapié en la diferencia de su utilización en las zonas anglosajonas y en Latino América especialmente por los estudios de sociólogos y urbanistas que para potenciar la idiosincrasia del lugar, en los últimos años han incluido los conceptos de los grupos originarios generados en los procesos de reivindicaciones, quienes lo utilizan en el sentido de recuperación de identidades culturales que tienen que ver con un estrecho vínculo con la tierra y sus recursos (Ramírez y López Levi 2015).

Al respecto, Godelier (1984:112, citado en Haesbaert, 2011:48) menciona que:

Se designa como territorio a la porción de la naturaleza, y por lo tanto del espacio, sobre el que una sociedad determinada reivindica y garantiza a todos o a parte de sus miembros derechos estables de acceso, de control y de uso con respecto a la totalidad o a parte de los recursos que allí se encuentran y que dicha sociedad desea y es capaz de explotar.

Este concepto desde un punto de vista antropólogo vincula al territorio estrechamente con la naturaleza y desde ahí vincula a la economía con los recursos y el arraigo cultural, en un ambiente heterogéneo de pluriculturalidad y diversidad de pensamientos y costumbres.

Desde esta perspectiva, los territorios pueden aparecer o desaparecer dependiendo de las relaciones sociales que se establezcan en un lugar determinado. Haesbaert propone que el territorio debe ser concebido como producto del movimiento combinado de desterritorialización y de reterritorialización; es decir, de las relaciones de poder construidas en y con el espacio, considerando el espacio como un elemento clave para la comprensión de la relación entre los seres humanos y el espacio que habitan. Por lo cual el espacio mediante las prácticas cotidianas y la construcción constante del arraigo social de identidad muta los espacios y los convierte en lugares (De Certeau 1984). Lugar entendido como la apropiación del espacio (Quezada Ortega 2007).

Una vez expuesto el fundamento conceptual de la investigación, que aborda la evolución del territorio desde sus connotaciones físicas hasta su trascendencia en el ámbito antropológico y social, se destaca la importancia de elementos simbólicos y el arraigo al suelo como elementos fundamentales para comprender dicho concepto. Se explicará cómo el mismo va experimentando transformaciones más que desde un enfoque físico, desde un enfoque en relación directa individuo/colectivo con la naturaleza/recursos bajo interacciones sociales.

Desde las dos últimas décadas del siglo XX, a nivel mundial toma realce el fenómeno conocido como globalización (IMF Staff 2008), debido al acelerado desarrollo de los sistemas de información, telecomunicaciones, transporte, entre otros, que han articulado redes complejas a nivel mundial generando funciones estratégicamente dominantes que influyen en los hábitos y comportamiento del ser humano en sus diversas actividades (Castells 1999). Las transformaciones de las ciudades se relacionan directamente al fenómeno de la globalización, siendo la intensificación de los intercambios económicos y el cambio de acciones políticas (Escobar 2007) las principales razones que promueven la reestructuración territorial (Guevara 2015).

Las transformaciones y dinámicas de los territorios son generadas por las actividades humanas sobre éstos mientras sean considerados como espacios físicos y simbólicos susceptibles de mutar a lo largo del tiempo (Pizaña Vidal 2015). Este proceso señala un marcado fortalecimiento de las relaciones entre ciudades a nivel global, en desmedro de los asentamientos originarios con la mutación de su estructura territorial. Esta fase que tomó realce a finales del siglo XX, se caracteriza por un fuerte proceso de interrelación económica y cultural del planeta, el debilitamiento de los espacios nacionales, el surgimiento de bloques regionales y la transformación de territorios y escenarios urbanos (Castells 1999).

Debido a estos procesos de dispersión e intercambio de información y conocimientos reflejados en los avances tecnológicos que facilitaron las transacciones a nivel mundial (IMF Staff 2008), se han generado transformaciones socio-territoriales (Artigas et al. 2022) cuando hay cambios en la estructura y morfología en los espacios físicos (Pizaña Vidal 2015). Estos sucesos se evidencian con mayor realce en las zonas periurbanas y rurales de las ciudades en donde los procesos migratorios a diferentes escalas reconfiguran el panorama sociodemográfico del territorio (Ochoa Tinoco 2014).

Sin embargo, en territorios urbanos y semiurbanos¹ donde perduran asentamientos originarios se presentan dos horizontes de transformación. En un escenario se evidencia un declive hasta la eliminación de estos espacios por la planificación de nuevos proyectos inmobiliarios y la segregación social por asentamientos de nuevos grupos socioeconómicos; pero también se

¹ Semiurbano: Se refiere a un entorno que presenta características intermedias entre lo urbano y lo rural. En estos espacios se presentan elementos tanto propios de áreas urbanas como de áreas rurales, lo que da lugar a una combinación de características de ambas. (Davis, M. (2004). "Plantea de ciudades")

pueden generar procesos de resiliencia asociadas a políticas de desarrollo y las implicancias que éstas tienen en las percepciones espaciales en el ámbito cotidiano (Pizaña Vidal 2015).

En este sentido el desarrollo del territorio y sus procesos de transformación se los puede analizar desde dos formas: 1) como representación inherente a los discursos del desarrollo, los cuales influyen directamente en la reconfiguración socio-espacial del lugar modificando morfológicamente del paisaje (planificación y ordenamiento del territorio); 2) como espacio-simbólico en el cual independientemente si se modifica el paisaje o no, reconfigura las valoraciones y apreciaciones territoriales subjetivas de los individuos que lo viven y habitan cotidianamente (Aliste y Urquiza s.f.).

La estrecha relación entre desarrollo y territorio ha generado que las prácticas discursivas del primero incluido en planes, programas y estrategias políticas tengan un carácter de incidencia sobre el segundo, al generar prácticas socio-espaciales que quedan contenidas en improntas o huellas territoriales, también conocidas como memorias espaciales (Aliste 2011). Y si bien los efectos que provocan difieren entre un asentamiento originario y otro, no hay duda en las presiones que los procesos socio-económicos ejercen sobre los atributos estructurales y funcionales de un territorio (Sánchez Zamora, Gallardo Cobos y Ceña Delgado 2016). En algunos casos ha sido tal la presión generada, que han provocado la eliminación del asentamiento originario en las zonas urbanas, en otros casos se han generados procesos de preparación, resistencia y adaptación. Todos estos fenómenos enmarcados en el ámbito del poder como configurador del espacio-tiempo (Ávila 2010) (Mora 2002).

Las mutaciones espaciales son generadas por las actividades humanas sobre el territorio a lo largo del tiempo; por lo cual una transformación está ligada a la relación directa de espacio y tiempo la cual es configurada en mayor o menor medida por los actores que tienen poder en tomar decisiones de cambio (Morales Schechinger 2016). Mediante el discurso de un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo, ciertos actores capitalistas organizan el espacio económico, social y político (Lacoste 1976) bajo la regulación urbana estatal (Abramo 2011). La regulación urbana ha llevado a que se configure el territorio bajo ciertas lógicas capitalistas de mercado que conllevan a generar un valor del suelo (Cirio 2014).

La planificación urbana es producto de una estrategia de corte dominante para producir, mantener y reproducir un orden con tendencia capitalista del espacio, considerando mecanismos estratégicos para validarse socialmente (Carmona Vanegas 2016). Las ciudades que tienen a plantear estrategias con predominancia mercantilista, transforman los pueblos y

ciudades en espacios diseñados para la reproducción económica y la distribución e intercambio de mercancías, a partir de la implementación de procesos que buscan el beneficio económico en la ordenación del territorio, convirtiendo a los sectores empresarial y financiero en auténticos actores políticos y determinando que cualquier intervención urbana tenga que ser susceptible de reportar algún tipo de plusvalía (Alzamora Domínguez et al. 2016). Por lo cual, estos actores bajo las lógicas capitalistas de mercado mencionadas previamente tienen un papel importante en la configuración valorativa del suelo, la misma que será analizada en los siguientes párrafos.

La tierra a lo largo del tiempo se ha considerado como un medio de vida para la humanidad, pero con el cambio de estilo de vida de las personas de nómadas a sedentarias, está adquiriendo un afán de ser poseída (Cassin 1982). Este proceso transitorio permitió la estructuración política y económica de las regiones, lo cual da origen a la noción de pertenencia geográfica lo que posteriormente será delimitada en naciones (Etecé 2021). La noción de pertenencia y el deseo de posesión generó que el suelo sea considerado como un elemento de estatus, por lo que en función de las cualidades favorables que presenta, es necesario asignarle un valor (Martínez Aranda 2014).

El valor del suelo se establece en función al conjunto de cualidades, usos y simbolismos que las personas perciben de un territorio, por lo que el precio es un factor importante en el valor del suelo, pero no el determinante ya que, a más del factor económico, influyen factores ligados hacia el sentimiento de pertenencia de las personas por ese lugar (Macías 2020). Por lo tanto, un predio presenta condiciones exógenas y endógenas que lo hacen más o menos atractivo y generan determinada oportunidad de inversión (Sañudo 2020).

Esta lógica de valoración del suelo se asienta en un territorio el cual con mayor claridad y diversidad se puede mostrar en la ciudad, la misma que genera incremento de precios en predios mediante las condiciones generadas en su planificación urbana e inversión pública (Morales Schechinger 2016). La expansión continua ha generado múltiples impactos en lo social, económico y lo ambiental (Lara Pulido et al. 2017). Por lo cual, la intervención estatal o del gobierno local es fundamental para establecer los lineamientos base para que el rango de variación de precios no sea significativo y que todos los predios tengan las condiciones adecuadas de habitabilidad o producción.

La inversión pública anual en proyectos de infraestructura urbana aumenta el valor del suelo puesto que brinda mejores condiciones de uso a este. Sin embargo, en algunas regiones, no

existe o es deficiente la política pública respecto a la recuperación de plusvalías (Lincoln Institute of Land Policy s.f.). Lo que conlleva a un enriquecimiento de ciertos ciudadanos sin justa causa, al tiempo que incentiva la brecha de desigualdad territorial, provocando que existan zonas en donde sea deficiente o nula la inversión pública a realizarse por falta de recursos económicos (Pérez Moreno 2020).

Por lo cual, el rol y la participación del gobierno metropolitano o el estado en implementar herramientas medibles de acción urbanística en el ámbito de la plusvalía del suelo, es un instrumento legítimo en la recuperación de ingresos públicos, los cuales permiten promover el crecimiento y desarrollo urbanístico de los territorios (Garzón Zabala 2019) (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda 2011). En base al marco legal, las administraciones municipales pueden participar en las acciones urbanísticas que conlleven a determinar las características de clasificación del suelo, su uso, densidad de ocupación y planificación de inversión pública (Garzón Zabala 2019).

Sin embargo, el déficit de políticas públicas participativas para la recuperación de plusvalía ha mermado la formulación de nuevos proyectos (Chiarella Quinhoes y Yakabi 2016), a la vez que ha permitido que se genere inequidad y brechas de desigualdad, lo que ha fomentado un mercado desequilibrado por la gran variación de precios del suelo y ha incrementado la informalidad (Pérez Moreno 2020). Para mitigar estos efectos, existe la necesidad de plantear políticas del suelo, las cuales permitan desde el ámbito legal, económico y social, identificar las herramientas, planes, programas, proyectos y actores que generarán una planificación territorial sostenible, transparente y equitativa (Guardamagna y Reyes 2019).

Plantear políticas del suelo se ha convertido en un gran desafío en América Latina (Furtado s.f.). Puesto que las mismas deben implementar mecanismos y herramientas apropiadas para distribuir y mejorar la infraestructura pública, disminuir la informalidad, mejorar la distribución de inversión de presupuestos y la posibilidad de mejorar en la implementación de herramientas geo tecnológicas que permitan evaluar y tomar decisiones de desarrollo (Erba 2013).

El territorio se conforma por predios privados y públicos, los cuales se regulan en función del uso del suelo establecido por las políticas urbanas implementadas por los gobiernos locales (Montaña 2016). A medida que mejora las condiciones del entorno de un predio, aumenta su costo y valor. Un aumento exagerado, puede conllevar al aumento de la migración por parte de las personas originarias del lugar debido al diferencial significativo que se presentaría entre

los ingresos percibidos frente a los costos del uso predial del terreno, al igual que se generaría un aumento de la informalidad (Erba 2013). Es por tal razón que las entidades territoriales, ya sea estado o gobiernos locales como los municipios, gozan de la autonomía política, fiscal y administrativa para establecer normas y proyectos locales que permitan la participación comunitaria en la regulación del territorio.

En algunos países como Ecuador, existe la “Ley Orgánica de las Instituciones Públicas de Pueblos Indígenas que se Autodefinen Como Nacionalidades de Raíces Ancestrales” que reconoce y garantiza el derecho originario de estos pueblos y comunidades a su hábitat y a la propiedad colectiva de las tierras (Congreso Nacional del Ecuador 2007). En otros países como Colombia y México también se ha planteado leyes que regulan los asentamientos ancestrales bajo la responsabilidad tanto de las comunidades como del municipio o estado (Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2010).

Por lo cual se presentan dos caminos a seguir para los actores antes mencionados en el camino de establecer las demarcaciones territoriales mediante la planeación, ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional (Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos 2016). Dejar que el mercado se autorregule y se genere un desequilibrio que motive la informalidad y migración; o intervenir en el mercado mediante mecanismos de regulación (Morales Schechinger 2016).

Por lo tanto, la regulación de los asentamientos ancestrales puede ser responsabilidad tanto de las comunidades como del municipio o estado, dependiendo del contexto y la legislación de cada país. En algunos países existen leyes que reconocen y garantizan el derecho de los pueblos y comunidades indígenas a su hábitat y a la propiedad colectiva de las tierras, mientras que en otros se establece la concurrencia de diferentes niveles de gobierno para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional. Siempre con el objetivo de promover el desarrollo local en equidad de derechos tanto individuales como colectivos.

En la línea de la equidad e igualdad de forma de vida que promueve el bienestar social de las personas en un territorio (Pradilla Cobos 2018) (Segovia 2016), otro concepto general que involucra la presente investigación es el derecho al territorio. Concepto surgido como el reconocimiento y la protección de los derechos de las comunidades y grupos que habitan en un territorio específico (Wences y Montalván 2022). Este derecho es fundamental para

garantizar la soberanía, la identidad cultural, y el bienestar de las poblaciones que tienen una relación histórica y significativa con un territorio determinado (Muñoz de Bustillos 2014).

La reconstrucción de etno-territorio, o re-territorializaciones, y transfiguraciones étnicas, nacen como resultado de fuerzas que presionan sobre los asentamientos originarios, e influyen en sus derechos territoriales (Fernández Droguett 2017). En muchos casos la falta de equidad, justicia e igualdad entre los diferentes gobiernos locales y nacionales genera una merma de aprovechamiento de los recursos que presentan los territorios, lo cual conlleva a la pobreza, marginación y desigualdad (Acosta Maldonado y Acevedo 2021).

Los territorios de asentamientos originarios están acotados por significaciones ancestrales; son espacios en los cuales se sobreponen formas y concepciones que se recrean simbólicamente en donde deja de existir la concepción de lo público y lo privado para conjugarse en un “nosotros”, es decir, por la definición de pertenencia (Wences y Montalván 2022). Todo ello articulado por concepciones culturales específicas. En este marco, una característica definitoria de los pueblos originarios que habitan la ciudad se vincula con el derecho que tienen sobre el manejo de los recursos naturales como el agua, los bosques, la propiedad de la tierra, etcétera, construyendo un lazo sociocultural con el territorio y los recursos en él existentes, ya que con el paso del tiempo estos pueblos han perdido de manera gradual el control sobre ellos (Portal 2013) (Sahagún y Reyes 2018).

A lo largo de esta sección correspondiente a la discusión teórica macro, se han revisado ciertos conceptos generales que están ligados a la presente investigación, como son las transformaciones territoriales del espacio generadas por las fluctuaciones del mercado del suelo que han tenido mayor realce desde los años setenta y que generan mutaciones a lo largo del tiempo que llegan al cambio físico y simbólico de los territorios en procesos de re-territorialización. El valor del suelo como aquel conjunto de cualidades, usos y simbolismos que las personas perciben de un territorio y que deben estar regulados para evitar desequilibrios territoriales que generen desigualdades.

Para poder generar ese equilibrio, se analizó las políticas del suelo en donde intervienen actores como el Estado, el gobierno local y/o comunal y el sector privado en sus figuras como los desarrolladores inmobiliarios y los asentamientos ancestrales que configuran el territorio en función de su uso de suelo para el disfrute y desarrollo colectivo.

Finalmente, el derecho al territorio que permite generar apropiaciones de este y la transformación física / simbólica del espacio a lugar. Situación que se ha visto mermada en

determinados espacios por la explotación de recursos naturales, culturales y sociales como mercancías de negociación que generan procesos especulativos (Llosa 2016). Lo que conlleva a perder la relación de hábitat entre el ser humano y la naturaleza (Elorza y Mattioli 2020).

1.4. Discusión Teórica Meso

En esta sección se desarrolla los grandes conceptos que configuran la discusión teórica mediante el análisis de las variables definidas en el problema de investigación y que conllevan a una causalidad. En función al concepto base analizado en la anterior sección referente al territorio, se determina que las reestructuraciones socio-económicas generan procesos de transformación socio-espacial. Pero estos procesos solo son posibles en un entorno de estrecha relación entre espacio-tiempo bajo un orden determinado por actores de poder.

Los territorios son fuentes de identidad social, pero los mismos no existen solos, sino que estos están conectados con otras fuentes de subsistencia (económicas, políticas) (Hoffmann y Morales Gamboa 2018). En ese sentido se han identificado tres actores que intervienen en la presente investigación e interactúan en determinadas áreas de la transformación territorial. El Estado / Gobierno Local en el marco regulador que establece la Política Pública del territorio. El sector inmobiliario mediante los desarrolladores privados que actúan en el marco económico estableciendo la plusvalía del espacio geográfico. Y los habitantes de los asentamientos ancestrales que actúan en el marco social como las personas que dan una identidad del espacio ancestral y están en constante disputa territorial por la permanencia de sus territorios.

Desde las percepciones de experiencia vividas por la gente que habita en asentamientos originarios tanto en zonas urbanas como en periféricas de la ciudad, las fluctuaciones del mercado del suelo generados por factores hedónicos han traído consigo procesos tendentes a la reconfiguración y re-significación del paisaje y del lugar (Entrena Durán 2012). Para lo cual desde un ámbito teórico se estudian conceptos planteados por (Hassik 2010, Entrena Durán 2010, Vargas 2012, Navarro 2005, Mattos 2012) los cuales realizan un análisis de los procesos de re-territorialización generados por factores internos y externos a un territorio específico. Sin embargo, también se estudiará a más detalle este proceso examinando dos posturas. Una postura que explora que los procesos de des-territorialización y territorialización son concomitantes. Entre los autores que destacan en esta línea están (Deleuze y Guattari 1994, Herner 2009, Hernández 2019, Harvey 1990). Y una segunda postura en donde mencionan que, pese a que son procesos derivados desde un mismo análisis

de transformaciones territoriales, no debe existir en todos los casos un proceso de desterritorialización para que existan procesos de territorialización. Postura cuyo principal autor es (Haesbaert 2011).

Los procesos de reterritorialización de los asentamientos originarios son influenciados por factores internos y externos, marcados principalmente por fenómenos que trae consigo la globalización con gran predominancia en el ámbito económico. Por lo cual, se genera una mirada desde el mercado del suelo y sus fluctuaciones de valor. En la variable independiente se analizarán autores como (Schechinger 2016, Rojas 2012, Goytia 2012, Sabatini 1982, Morales 2004, Darin Drabkin 1994, Galvaliz 2015)

1.4.1. Variable independiente: Fluctuaciones del mercado del suelo

Todos los países latinoamericanos viven en mayor o menor medida profundas transformaciones derivadas de los avances en procesos de reestructuración socioeconómica y de difusión y adopción de nuevas políticas públicas delimitadas en un entorno marcado por el comercio y la comunicación como partes constitutivas del fenómeno de la globalización (Mattos 2002). En la siguiente sección se explicarán algunos conceptos y referencias que ciertos autores postulan referente a las “Fluctuaciones del mercado del suelo”. De igual forma se analiza como esta variable de investigación, influye en las condiciones que identifican y generan una cuantía valorada a un territorio.

El crecimiento económico tiene la capacidad de transformar sociedades (Asociación Internacional de Fomento 2019). El aumento de la población mundial y la alta demanda de nuevos puestos de trabajo ante una escasa oferta conlleva a mayores índices de pobreza, desigualdad y violencia (Sánchez Arza 2005). Por lo cual el Estado y las empresas están en constantes cambios para adaptarse a las recientes tendencias de la globalización y generar nuevos puestos de trabajo tanto en los campos existentes como en la creación de nuevas oportunidades laborales en campos hasta ahora desconocidos en el ámbito científico y económico (UNIR 2022) (World Economic Forum 2023).

La valoración del capital experimentó mutaciones a lo largo del tiempo siendo estos más abruptos a partir del consumo en masa (fordismo) en donde la producción en cadena y en masa fueron la alternativa óptima para reducir costos de producción (Abramo 2011). El crecimiento de las ciudades al estilo anglosajón por la alta dependencia del automóvil y la disminución del costo de la vivienda conllevó a habitar nuevos asentamientos rurales y periféricos lo cual en muchos casos generó nuevas centralidades (Gaviria Gutiérrez 2009).

Este “régimen de acumulación” como bien lo denominada Abramo (2011) en su texto “La regulación urbana y el régimen urbano: la estructura urbana, su reproductibilidad y el capital”, necesita una “regulación urbana” que constituya las características particulares que permitan crear los mecanismos necesarios que garanticen su reproductibilidad.

Sin embargo, antes de ingresar a analizar los mecanismos que regulan el suelo, es necesario explicar cómo se conforma el valor del suelo que intervienen en el mercado y generan las variaciones de precios en el mismo. Para lo cual Basilio (2013) menciona que el valor de un predio está en la interrelación entre ubicación, función y materialidad. ¿Dónde está ubicado el predio?, ¿Para qué sirve el mismo?, ¿Qué tiene el predio?

La ubicación entendida desde los factores de entorno que influyen en el deseo inmobiliario de invertir en él (Alonso 1964) (O' Sullivan 2019). La función que abarca las condiciones que brinda el predio para satisfacer las necesidades de sus propietarios y la materialidad como aquella respuesta concreta que busca satisfacer físicamente las condiciones planteadas en el predio (Basilio 2013). Sin embargo, a más de condiciones propias relacionadas al predio, existen condiciones que valoran este y están en función a la percepción futura de bienestar familiar como es el caso de seguridad, condiciones socioeconómicas del entorno, niveles de educación, entre otros (Quintana, Ojeda y García 2018).

En el pensamiento económico, el suelo es considerado una mercancía el cual adquiere su valor por la interacción entre la oferta y demanda (Rojas, y otros 1989). Sin embargo, para (Topalov 1984) el suelo a diferencia de otras mercancías presenta características particulares puesto que el mismo no es reproducido socialmente con lo cual se pueda determinar su costo de producción y en donde la oferta determina su precio. Sino que, al contrario, es la demanda la que regula los precios puesto que como se menciona previamente, está en función del potencial de intervención que poseen las personas en el predio (Westreicher 2019).

De esta forma, el mercado de suelo es un mercado de activos en el cual su precio se conforma en función de dos fundamentos: las rentas del suelo y la tasa de interés (Gasic Klett 2020). La renta del suelo entendido como la rentabilidad o beneficios económicos posibles de obtener sobre el suelo en el cual se produce y la tasa de interés en función que el mercado inmobiliario regula la demanda y no el proceso de producción (Donoso 26). Es así como Knoll, Schularick y Steger (2014) explica que si la demanda es quien regula los precios de los predios y su oportunidad de compra, la misma está estrechamente relacionada a los ingresos de la población y su poder adquisitivo (Khan Academy s.f.).

Al no ser considerado al suelo como un bien o servicio producido en serie, los mismos en situaciones de recesión económica o inflación a diferencia de otros productos, no disminuyen su costo, sino que se estanca su precio hasta que exista un tiempo de crecimiento económico y se pueda reactivar nuevamente el mercado inmobiliario hacia la alza (BBVA México s.f.). No obstante se debe mencionar que generalmente los predios tienden a aumentar su valor con el pasar del tiempo, pero esta no es una regla absoluta y las fluctuaciones en el mercado inmobiliario pueden generar minusvalía en territorios específicos por factores económicos, políticos, sociales y ambientales (Lamadrid 2023).

Es importante entender el mercado de suelo urbano como un mercado complejo que involucra múltiples actores y factores, y que puede ser influenciado por políticas públicas y regulaciones. Además, la especulación y la demanda del suelo urbano son factores que pueden influir en las fluctuaciones de precios del suelo (Sabatini 1982). Las fluctuaciones en el mercado del suelo se generan por una serie continua de cambios en los precios y ratios económicos a lo largo de un periodo de tiempo debido a diversas causas como: crecimiento demográfico, desarrollo urbano, infraestructura y servicios públicos, inversiones y especulaciones, regulaciones/zonificaciones, ciclos económicos e inflación (Milanesi 2014). Estos cambios suelen ser impulsados en gran parte por factores externos de inversión y crecimiento demográfico o la interacción de la oferta y demanda en la mayoría de los mercados (Valenzuela, Carrera y Reina 2021).

Las fluctuaciones en el mercado del suelo pueden deberse a una variedad de factores. Algunos de los principales incluyen:

1. *Demanda y oferta*: La demanda y oferta de propiedades influyen en los precios del suelo. Si hay una alta demanda y una oferta limitada, los precios tienden a subir. Por el contrario, si la oferta es alta y la demanda es baja, los precios pueden disminuir o mantenerse en un estado de “letargo” (Eibenschitz Hartman 2016) (Urriza 2006) (Smolka 2023) (Sabatini 1982).
2. *Ciclos económicos*: Los ciclos económicos, como recesiones o periodos de crecimiento, pueden afectar los precios del suelo. Durante periodos de crecimiento económico, la demanda de propiedades tiende a aumentar, lo que puede impulsar los precios. En tiempos de recesión, la demanda puede disminuir, lo que puede llevar a una caída en los precios (Sabatini 1982) (Giudice Baca 2010) (Singular Bank 2022) (Gómez Betancourt 2008).

3. *Políticas gubernamentales*: Las políticas gubernamentales, como regulaciones de zonificación, impuestos sobre la propiedad y programas de subsidios, pueden influir en los precios del suelo. Cambios en estas políticas pueden tener un impacto significativo en el mercado inmobiliario (Borrero 2016) (Borrero 2019) (Morales Schechinger 2016) (Smolka y Mullahy 2010) (Jaramillo González 2009).
4. *Desarrollo urbano y planificación*: El desarrollo urbano planificado, la construcción de infraestructura y el crecimiento de áreas urbanas pueden afectar la demanda y los precios del suelo en esas áreas (Morales Schechinger 2016) (Smolka y Mullahy 2010).
5. *Factores geográficos y ubicación*: La ubicación de una parcela de tierra en relación con servicios, comodidades, centros urbanos y otras atracciones puede influir en su valor. Por ejemplo, la proximidad a transporte público, escuelas, centros comerciales, etc., puede aumentar el valor de una propiedad (Cortizo Piñán 2019) (Lever 2009) (Humarán Nahed y Roca Cladera 2010) (Hurd 1904).
6. *Cambios en la demografía*: Cambios en la composición demográfica, como el crecimiento poblacional, la migración y los cambios en las preferencias de vivienda, pueden afectar la demanda de tierras y propiedades (Sabatini 2000) (Lever y Figueroa 1989) (Loja Gómez 2010).
7. *Condiciones del mercado crediticio*: Las condiciones de los préstamos y tasas de interés pueden influir en la capacidad de las personas para comprar propiedades, lo que a su vez puede afectar la demanda y los precios del suelo (Sabatini y Smolka 2001) (Díaz Valencia 2011).
8. *Eventos inesperados*: Desastres naturales, eventos económicos inesperados o crisis pueden tener un impacto inmediato en el mercado del suelo (Díaz Valencia 2011) (Comisión Económica para América Latina y el Caribe 2021) (Duarte, Klaus y Ríos Matute 2022) (Vivas Pacheco, Ipia Astudillo y Rodríguez Mariaca 2020).

En el escenario de los asentamientos ancestrales u originarios también se puede presentar una serie de factores específicos que influyen en las fluctuaciones del precio del suelo en temas como cambios en la demanda de tierras, presiones económicas, políticas y sociales, y la falta de regularización de la tenencia de la tierra (Martínez Valle 2012). A continuación se presenta algunos de los factores que pueden contribuir a estas fluctuaciones y que han sido abordados por autores como (Chirif y García Hierro 2007) (Comisión Económica para América Latina y el Caribe 2003) (Delen 2008) (Maldonado Gutiérrez 2009):

1. *Reconocimiento legal y titulación de tierras:* La falta de reconocimiento legal y la ausencia de títulos de propiedad claros pueden generar incertidumbre en el mercado de tierras en estos territorios ancestrales. La titulación de tierras puede ser un factor crucial para estabilizar los precios.
2. *Presión de desarrollo externo:* La presión de desarrollo proveniente de actividades como la agricultura comercial, la minería o la construcción de infraestructuras puede aumentar la demanda de tierras en asentamientos ancestrales, lo que puede conducir a un aumento en los precios.
3. *Conflictos territoriales:* Los conflictos territoriales con actores externos, como empresas o gobiernos, pueden tener un impacto significativo en los precios del suelo, La incertidumbre y la posibilidad de desplazamiento pueden afectar la percepción del valor de la tierra.
4. *Cambios en las políticas gubernamentales:* Cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con la propiedad y el uso de la tierra en áreas ancestrales pueden tener un efecto directo en los precios del suelo.
5. *Valor cultural y espiritual:* La importancia cultural y espiritual de la tierra en asentamientos ancestrales puede influir en su valoración. Los aspectos simbólicos y la conexión emocional con la tierra pueden ser consideraciones importantes en la determinación de precios.
6. *Condiciones socioeconómicas de la comunidad:* Factores como el acceso a servicios básicos, la educación, el empleo y la infraestructura pueden influir en la percepción de valor de la tierra y, por lo tanto, en sus precios.
7. *Presión demográfica y crecimiento poblacional:* A medida que las poblaciones crecen, la demanda de tierras en asentamientos ancestrales también puede aumentar, lo que puede impactar los precios.
8. *Acceso a recursos naturales:* La disponibilidad y el acceso a recursos naturales, como agua, bosques y áreas de cultivo, pueden ser un factor importante en la valoración y fluctuaciones del precio.

Como síntesis de la presente sección se menciona que la influencia de las transformaciones socioeconómicas y las políticas públicas en los países latinoamericanos en un contexto de globalización genera fluctuaciones en el mercado del suelo como un elemento importante a ser considerado en la dinámica urbana. Se destaca que el crecimiento económico puede tener un impacto significativo en la sociedad, generando pobreza, desigualdad y violencia debido a

la creciente demanda de empleo. El mercado de suelo se considera un mercado de activos influido por las rentas del suelo y la tasa de interés, en donde la demanda del suelo está estrechamente relacionada con los ingresos de la población. También se subraya que el suelo urbano es un mercado complejo afectado por múltiples factores, como políticos, especulación y demanda, infraestructura existente en la zona, regulaciones, inflación, entre otros.

Además se menciona que a diferencia de otros productos, el costo del suelo no disminuye durante las recesiones económicas o la inflación, sino que su precio tiende a estancarse hasta que se produce un período de crecimiento económico. Se enfatiza en la importancia de contar con mecanismos de crecimiento urbano controlado en el cual intervienen varios actores de poder.

En el contexto de los asentamientos ancestrales u originarios, se identifican diversos factores específicos que ejercen influencia en las variaciones de los precios del suelo. Estos factores abarcan desde el reconocimiento legal y la titulación de tierras, que pueden reducir la incertidumbre en el mercado, hasta la presión de desarrollo externo, que resulta de actividades como la agricultura comercial, la minería o la construcción de infraestructuras y que incrementa la demanda de tierras, elevando así los precios. Además, los conflictos territoriales con actores externos, los cambios en las políticas gubernamentales relacionadas con la propiedad y el uso de la tierra, el valor cultural y espiritual de la tierra, las condiciones socioeconómicas de la comunidad, la presión demográfica y el acceso a recursos naturales también emergen como factores de importancia en la valoración y las fluctuaciones de precios en estos asentamientos.

1.4.2. Variable dependiente: Re-territorialización de los asentamientos originarios

En América Latina se han generado procesos importantes e inéditos de re-territorialización provocados por el fenómeno de la globalización, los cuales generan efectos relevantes sobre la naturaleza y los sentidos de los movimientos sociales y culturales, así como sobre la lucha democrática de los pueblos (Martins 2009). Los efectos provocados por las nuevas tendencias económicas han generado desplazamientos identitarios por las movilizaciones colectivas, lo que ha reestructurado los poderes locales (Martins 2009). La siguiente sección analiza la variable dependiente la cual hace referencia a la “Re-territorialización de los asentamientos originarios”, para lo cual se revisará el marco teórico de re-territorialización, así como los procesos transformadores de este en los asentamientos originarios ya sean estos en zonas urbanas o en zonas periféricas de la ciudad.

En esta sección se hará una breve explicación de tres conceptos complementarios entre sí que permiten analizar de forma más orgánica el concepto a ser estudiado en la variable dependiente. Los conceptos territorialización, des-territorialización y re-territorialización son términos que para algunos autores van concatenados entre sí para entender las transformaciones socio-territoriales. En cambio, existe la postura de otros autores que mencionan la existencia de un proceso de cambio sin la necesidad de que exista necesariamente un proceso previo marcado por la eliminación o erradicación de los simbolismos culturales y/o sociales; es decir, puede existir re-territorialización sin necesariamente existir procesos de des-territorialización absoluta, lo que Deleuze y Guattari (1985) lo denominarán como la desterritorialización relativa.

La territorialización es un proceso en constante cambio debido a que se soporta en la relación espacio-tiempo (Castaño Aguirre et al. 2021) (Giddens 1984), en el cual un individuo, sociedad o comunidad se vincula y genera lazos de apropiación con un lugar físico (López y Figueroa 2013), lo que implica la creación de una identidad territorial, la definición de límites y fronteras, y puede ser influenciada por factores culturales, políticos, económicos y sociales (Tobasura Morales et al. 2018). Se trata de un proceso de dominio político-económico o de procesos de apropiación simbólica-cultural de un espacio por parte de un grupo humano que se manifiesta de manera inmaterial, pero cobra relevancia cuando un individuo se identifica con el territorio y reconoce su pertenencia en términos políticos, económicos, sociales, históricos o culturales (Zapata 2008).

Para R. Haesbaert (2011), la territorialización implica la creación y generación de nuevos lazos sociales y puntos de encuentro en la convivencia. López y Figueroa (2013) analiza a la territorialización desde el punto de vista simbólico y menciona a este proceso como la implicancia en un vínculo entre sujeto, comunidad o grupo social con su tierra; sin embargo, este vínculo es dinámico puesto que se encuentra en constante proceso de generación, regeneración, transformación y desaparición (Castaño Aguirre et al. 2021). Para que exista territorialización, debe generarse el reconocimiento de pertenencia o identificación del ser humano con el territorio (López y Figueroa 2013).

En consonancia con lo previamente expuesto, es importante destacar que el espacio se configura de manera social a través de las interacciones y las formas en que un grupo social particular se relaciona con el entorno en un contexto geográfico y temporal específico. Durante dicho proceso de configuración, surgen interacciones que pueden ser caracterizadas por la coexistencia armoniosa o por conflictos adversos, lo que a su vez posibilita la

formación de afinidades hacia un lugar, así como sentimientos de atracción o rechazo hacia él, conocidos respectivamente como topofilias y topofóbias (López y Figueroa 2013).

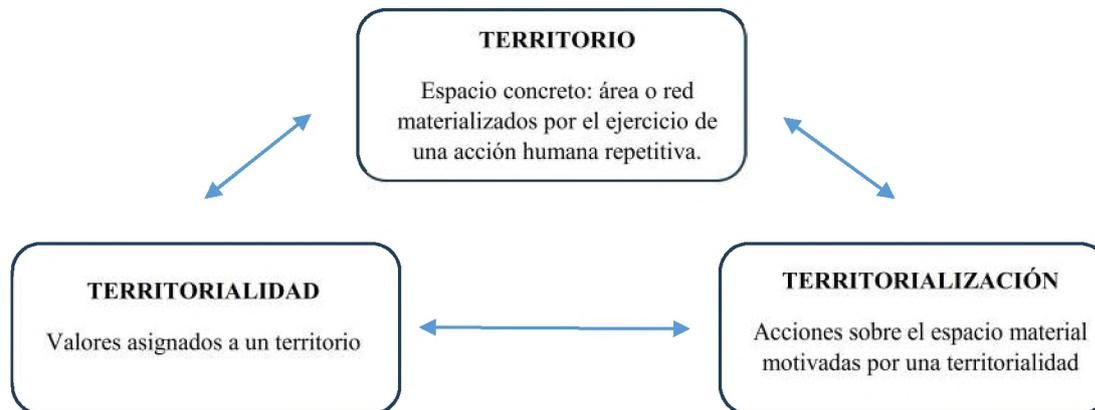
La topofilia y la topofobia son términos que se emplean para describir la conexión emocional que las personas establecen con los entornos y lugares circundantes (Medel y Montre 2018). Topofilia se refiere al afecto que las personas experimentan hacia un espacio específico, siendo este sentimiento suscitado por diversos elementos tales como la historia, la cultura, la naturaleza y las interacciones sociales (Yory 2017). En cambio, la topofobia se denota al miedo o repulsión que las personas experimentan en relación con un lugar o espacio particular, siendo este sentimiento originario por factores como la violencia, la inseguridad, la contaminación y la degradación del entorno (Camacho 2018) (Fioravante, Cepeda Sánchez y Martins 2019).

Una de las aportaciones fundamentales de la teoría de la topofilia radica en subrayar la dinámica conexión que existe entre el espacio físico y los individuos. El espacio no se limita a ser simplemente un contenedor pasivo de interacciones sociales ni un lienzo en blanco a la espera de ser impregnado con las emociones humanas, sino que desempeña un papel activo al determinar y condicionar las formas en que las personas se relacionan con el mundo que les rodea. Surge así una continua tensión entre los individuos y el entorno, en la que los sujetos, a través de su vida cotidiana, influyen en la configuración del lugar, al mismo tiempo que son moldeados por él en un proceso recíproco (Castaño Aguirre et al. 2021).

Al abordar la cuestión de las construcciones identitarias en contextos territoriales, es común encontrarse con el término “territorialidades”, el cual se inserta en un marco de dinámicas que involucran disputas y conflictos, acuerdos y desacuerdos, así como el reconocimiento mutuo y la autoafirmación. Estas dinámicas propician la proximidad o la distancia entre individuos o grupos de individuos (Díaz 2015).

En función de la perspectiva de Monnet (2013), en las reflexiones acerca del territorio, se introduce el concepto de un sistema socio territorial, donde se destaca la triada compuesta por territorio, territorialidad y territorialización. Esta concepción adopta una mirada socio céntrica que redefine la noción de territorio, trascendiendo su consideración como un mero espacio físico para conceptualizarlo como un sistema de producción por parte de la humanidad.

Esquema 1.1 Triada conceptual de territorio, territorialidad y territorialización



Fuente: Ockham (2021)

Nota: La información se elabora a partir de los conceptos de Monnet, 2013.

Las relaciones territorio – individuo se encuentran en constantes procesos de cambio, regeneración, transformación y eventual desaparición, lo que da lugar a una relación dialéctica entre los fenómenos de desterritorialización y reterritorialización. Esto se manifiesta claramente en situaciones como la movilidad humana, donde, por un lado, implica la partida y el abandono de un lugar de origen; pero, por otro, conlleva la llegada y un nuevo proceso de apropiación en el territorio receptor.

Para algunos autores, la des-territorialización y la re-territorialización son procesos que están estrechamente relacionados y que deben ser pensados como concomitantes (Herner 2009). La des-territorialización implica la pérdida de la relación entre las personas y un territorio determinado, mientras que la re-territorialización implica el establecimiento de una nueva relación con este territorio después de haber experimentado un proceso de des-territorialización (Haesbaert 2011). Por lo cual, una vez analizado lo que es territorialización, se procede a continuación a analizar el concepto teórico de des-territorialización.

La des-territorialización es el proceso mediante el cual las personas pierden su relación con un territorio determinado, lo que implica la pérdida de una identidad territorial y la desaparición de límites y fronteras. Este proceso puede ser causado por factores como la migración, la globalización, la guerra y la degradación ambiental (Herner 2009).

Para Hiernaux y Lindón (2004) la des-territorialización está presente en la construcción inconclusa de determinado sector, como lugar que permite el desarrollo de las personas. De igual forma, también interviene el arraigo hacia un territorio puesto que es un ocupante solo

del presente, el cual no es originario del sitio. Nunca llega a constituirse realmente como un habitante del sitio (Lindón 2002). Para este tipo de habitantes desterritorializados; la casa, el barrio y su entorno en el cual habitan aparece como un espacio homogéneo el cual no llega a categoría de lugar puesto que existe una falta de historia con el lugar, por la carencia de apego y arraigo por el territorio. No hay un vínculo afectivo e indentitario. Es un mero ocupante del espacio, está ahí ocupando un espacio más no pertenece al lugar, ni quiere serlo (Hiernaux y Lindón 2004).

En un sentido más amplio, la des-territorialización puede ser vista como un proceso de cambio y transformación que afecta a las relaciones sociales, económicas y culturales dentro de un territorio específico. Este proceso puede llevar a una sensación de desorientación o desarraigo para las personas afectadas, ya que sus conexiones tradicionales con el lugar y la comunidad pueden verse alteradas o incluso eliminadas (Cardona Grisales 2020).

Deleuze y Guattari (1985) proporcionan una hoja de ruta para el análisis de este fenómeno, en la cual se distingue la existencia de dos estados fundamentales. En primer lugar, se hace referencia a un estado de “des-territorialización relativa”, caracterizado por la posibilidad de revertir el proceso y dar paso a acciones que transformen y se adapten a los simbolismos culturales de la sociedad actual. En contraste, el segundo estado se denomina “des-territorialización absoluta” y se asemeja a la noción de un agujero negro sin salida o una auténtica catástrofe que presenta condiciones irreversibles para plantear soluciones y en donde los procesos migratorios y de abandono de territorio son muy evidentes.

La des-territorialización y la re-territorialización consisten en el modo de apropiación y desapropiación del espacio por un grupo social en determinado periodo de tiempo (Beraún Chaca y Beraún Chaca 2004). Es importante destacar que la des-territorialización no siempre es un proceso negativo. En algunos casos, puede abrir nuevas oportunidades para la innovación y el cambio, permitiendo a las personas y comunidades adaptarse y responder a nuevas circunstancias o desafíos. Sin embargo, también puede llevar a conflictos y tensiones, especialmente cuando las personas o grupos se sienten amenazados por los cambios en su entorno.

Por lo tanto, la des-territorialización y la re-territorialización pueden verse como dos lados de la misma moneda: ambos son procesos de cambio y transformación que afectan a las relaciones dentro de un territorio específico. Sin embargo, mientras que la des-territorialización implica una pérdida parcial o total de simbolismos socio-culturales o

alteraciones de las conexiones tradicionales con un lugar o comunidad, la re-territorialización implica la formación de nuevas conexiones o la transformación de las prácticas cotidianas en respuesta a estos cambios (Naranjo Cárdenas 2014) (Martínez Godoy 2020).

Para R. Haesbaert (2011) la re-territorialización es el producto de un proceso previo de des-territorialización en donde se han generado procesos migratorios puesto que existe un desplazamiento humano provocado por la destrucción de viejas formas productivas (Echeverría y Rincón 2000).

El término re-territorialización ha tomado relevancia en los últimos años y autores como Martins (2009), Hiernaux y Lindón (2004) y Durán (2012) lo relacionan a aquellos procesos migratorios de la población hacia nuevos territorios lo cual provoca el surgimiento de nuevas lógicas territoriales (Ríos Soto 2021).

En base a los mencionado previamente Entrena Durán (2012) define a la re-territorialización de la siguiente forma:

Proceso o conjunto de procesos tendentes a la reconfiguración y la re significación socio-económica, político-institucional y simbólico-cultural de un determinado territorio; es decir, a su reconstrucción o reestructuración como un nuevo escenario social, ya sea por acción de una población nueva o por efecto de algún cambio en la estructura social de sus habitantes.

Por otra parte, Martins (2009) lo define como el surgimiento de nuevas identidades sociales y culturales y de nuevas modalidades de conflictos y luchas en un contexto de incertidumbres históricas y políticas. Cuando se genera reestructuración del vínculo entre territorio y habitantes de ese lugar se habla de re-territorialización (Hiernaux y Lindón 2004). Estos procesos se presentan en función del apego o vínculo que los pobladores de determinado territorio tienen con el suelo en donde habitan, el cual genera significados del espacio producidos en las disputas, acuerdos, estipulaciones y resistencias propias de la vida cotidiana (Pelli 2020).

Al estar directamente ligado al concepto de territorialización es importante mencionar que para que se pueda generar un proceso de re-territorialización debe existir un dominio (económico, político y administrativo) así como una apropiación (simbólica y cultural) de los espacios generados por los habitantes del lugar (Sosa Velásquez 2012).

En la re-territorialización se establece una nueva o modificada relación entre la persona con un territorio determinado después de haber experimentado un proceso de des-territorialización. La des-territorialización, por su parte, implica la pérdida de la relación entre las personas y un territorio determinado en el caso de una des-territorialización absoluta. Pero en procesos de des-territorialización relativa pueden referirse a la pérdida de territorio y a las luchas de poder que resultan en la ruptura de la relación con la historia y la memoria de los lugares.

En base a los conceptos analizados previamente, se puede sintetizar los mismos que en el contexto de los asentamientos originarios o ancestrales en América Latina, la des-territorialización ha sido causada por factores como la migración, la globalización, la explotación de recursos naturales y la degradación ambiental (Hermer 2009) (Martins 2009). La des-territorialización ha tenido consecuencias para los asentamientos ancestrales, como la pérdida de su cultura, su identidad y su forma de vida (Haesbaert 2011) (Martins 2009).

Por otro lado, la re-territorialización implica el establecimiento de una nueva relación con el territorio después de haber experimentado un proceso de des-territorialización (Hermer 2009) (Haesbaert 2011). En el caso de los pueblos ancestrales, la re-territorialización implica la lucha por el reconocimiento de sus derechos territoriales y la recuperación de su cultura y su identidad (Olaya Amézquita 2009).

Estos procesos pueden tener un impacto significativo en los asentamientos ancestrales, ya que pueden alterar las conexiones tradicionales con el lugar y la comunidad, llevando a una sensación de desarraigo para las personas afectadas (Pérez Porto y Gardey 2018). Sin embargo, también pueden abrir nuevas oportunidades para la innovación y el cambio, permitiendo a las comunidades adaptarse y responder a nuevas circunstancias o desafíos (Cardona Grisales 2020).

La globalización ha provocado un importante e inédito proceso de re-territorialización en América Latina, con efectos relevantes sobre la naturaleza y los sentidos de los movimientos sociales y culturales, así como sobre la lucha democrática. Este proceso de re-territorialización se manifiesta en el surgimiento de nuevas identidades sociales y culturales y de nuevas modalidades de conflictos y luchas en un contexto de incertidumbres históricas y políticas.

La re-territorialización puede permitir la emergencia de nuevas identidades sociales y culturales y de nuevos movimientos sociales y culturales que buscan la reivindicación de los

derechos territoriales y culturales de los pueblos ancestrales (Herner 2009). Esto puede incluir la aparición de nuevos conflictos y tensiones entre los pueblos indígenas y los nuevos grupos de personas que se establecen en los espacios originarios (Martins 2009). De igual forma estos procesos transformadores permiten la reconstrucción de las relaciones sociales y comunitarias. Esto puede incluir la promoción de la participación comunitaria en la toma de decisiones y la promoción de la justicia social y la equidad (Cardona Grisales 2020).

A pesar de que los procesos de des-territorialización y re-territorialización pueden generar impactos adversos en los territorios de asentamientos ancestrales debido a la globalización, también pueden ofrecer condiciones propicias. La re-territorialización posibilita el surgimiento de nuevas identidades socio-culturales y movimientos sociales que buscan la reivindicación de los derechos territoriales y culturales de los pueblos ancestrales, así como la reconstrucción de las relaciones sociales y comunitarias. Estos procesos se configuran como reconstrucciones territoriales basadas en las relaciones simbólico-culturales de los habitantes de un espacio determinado. El presente estudio propone analizar estos cambios desde dos enfoques interconectados: el enfoque territorial, considerando la reconfiguración del paisaje y cambios económicos internos, y el enfoque social, abordando la re significación del lugar en términos político-institucionales y simbólico-culturales.

1.5. Modelo de análisis

Teoría Base	Variables	Dimensiones	Subdimensiones	Indicadores	Escala
<p>La re-territorialización de los asentamientos originarios generada por las fluctuaciones en el mercado del suelo</p> <p>Transformaciones territoriales</p> <p>Valor del suelo</p> <p>Políticas de suelo</p> <p>Derecho al territorio</p>	<p>Fluctuaciones en el mercado del suelo (Abramo 2011) (Entrena-Durán 2012) (Basilio 2013) (Rojas 1988) (Topalov 1984) (Sabatini 1982)</p> <p>Gobierno Central / local</p> <p>Sector inmobiliario</p> <p>Asentamientos ancestrales</p>	<p>Política pública del territorio</p> <p>"Regulador"</p> <p>(Borrero 2016) (Pradilla Cobos, 1987) (Morales 2016) (Delgado Godoy 2008)</p> <p>Plusvalía del espacio geográfico</p> <p>"Económico"</p> <p>(Goyía 2016) (Goca 2019) (Simolka y Multahy, 2010) (Jaramillo 2009)</p> <p>Identidad del espacio ancestral</p> <p>"Social"</p> <p>(Montes Lira, 2001) (Flores 2007) (Rojas de Rojas 2004) (Gomá 2007)</p>	<p>Instrumentos de planificación territorial (Borrero, 2016) (Morales 2016) (Blanco, 2017)</p> <p>Valoración económica del suelo (Jaramillo 2009) (Dillon, Cossio y Pombo 2014) (Maraschio, 20007)</p> <p>Viabilidad inmobiliaria (Romero Ibáñez 2021) (Francés Francés 2015) (García Aguiló 2008)</p> <p>Rentabilidad predial (Dillon 2011) (Jaramillo 2009) (Molina 2014)</p> <p>Araigos participativos comunitarios (Pérez Porto 2018) (Quezada 2007) (Sandoval 2019)</p> <p>Accesibilidad a los recursos territoriales (Hidalgo 2007) (Hoffmann y Morales 2018) (Gomá 2007)</p>	<p>Evaluación de planificación y financiamiento territorial</p> <p>Aprovechamiento de suelo por zonificación de actividades</p> <p>Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral</p> <p>Usufructo del suelo individual frente al colectivo</p> <p>Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria</p> <p>Percepciones de bienestar del sector</p> <p>Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo</p> <p>Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización</p> <p>Araigos socio productivos de apego al territorio</p> <p>Araigos políticos institucionales de participación externa</p> <p>Centralidades de accesibilidad por locación</p> <p>Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno</p>	<p>Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle Tumbaco</p> <p>Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá</p>
<p>Re-territorialización de los asentamientos originarios</p> <p>(Deleuze y Guattari 1985) (Haesbaert 2011) (López y Figueroa 2013) (Yory, 2017) (Hiemaux y Lindón 2004) (Entrena Durán 2012) (Castiño Aguirre 2021) (Monnet 2013)</p> <p>Territorio</p> <p>Territorialidad</p> <p>Territorialización</p>	<p>Reconfiguración del paisaje</p> <p>"territorio"</p> <p>(Ramírez y López 2015) (Aragón Rebollo 2014) (Figueroa 2009) (Hoffmann y Morales 2018)</p> <p>Resignificación del lugar</p> <p>"simbolismo"</p> <p>(Ramírez y López 2015) (Santos, 2002) (Arreola y Saldívar 2017) (Soja, 1988)</p>	<p>Cambios socioeconómicos internos (Ashby 2005) (Kizilyan 2015) (O' Sullivan 2019)</p> <p>Reordenamiento de hábitats (Elorza 2020) (Aragón Rebollo 2014) (Callardo y Contreras 2016)</p> <p>Gestión política institucional (Gaviria 2009) (Gómez 2008)</p> <p>Identidad simbólica cultural (Dávalos 2002) (Ramírez y López 2015)</p>	<p>Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial</p> <p>Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos</p> <p>Mutaciones temporales de densificación constructiva</p> <p>Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales</p> <p>Variaciones históricas del valor del suelo administrado</p> <p>Fragmentaciones del territorio municipio - comuna</p> <p>Sentir del lugar: percepciones de topografía o topofobia</p> <p>Apego al lugar: permanencias socioculturales</p>	<p>Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle Tumbaco</p> <p>Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá</p> <p>Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá</p>	

Elaborado por el autor

1.6. Discusión Teórica Micro

En esta sección de la presente investigación se emprende un análisis exhaustivo de las dimensiones y sub dimensiones, que constituyen la esencia de la estructura de la base teórica. Aquí se busca profundizar y operacionalizar la pregunta de investigación, desglosándola en argumentos y desarrollando las distintas variables. La desagregación de la pregunta en variables conduce a una posterior descomposición en dimensiones, las cuales, a su vez, se subdividen en sub dimensiones. Estas últimas mantienen a lo largo del análisis su carácter conceptual o teórico, respaldándose en fuentes bibliográficas.

Con el propósito de fortalecer el marco teórico presentado, se ha incorporado, mediante la recopilación de información (Fernandes 2022), la formulación de indicadores en las sub dimensiones. Estos indicadores, delineados con características específicas y medibles (ONU Mujeres 2010), juegan un papel crucial en la operacionalización de las variables. En la sección de anexo metodológico se proporcionará una explicación detallada del proceso seguido para su formulación, los objetivos planteados con cada indicador y la unidad de medida asociada a su cuantificación.

Como se ha señalado en secciones anteriores, los procesos de fluctuaciones en el mercado del suelo se originan en un entorno de reestructuración socioeconómica, con la participación del Estado o Gobierno Local, el sector inmobiliario y los comerciantes de tierras, así como los asentamientos originarios o ancestrales, que están intrínsecamente vinculados al aspecto social y simbólico. Los dos primeros desde una influencia exterior-interior y el último actor con un poder de acción desde el interior hacia el exterior. En consonancia con estos tres actores, se han delineado tres dimensiones de estudio que contribuyen a las fluctuaciones en el mercado del suelo.

La dimensión de "Política Pública del Territorio" se centra en el estudio del Estado o Gobierno Local como el ente "regulador", mientras que la dimensión de "Plusvalía del Espacio Geográfico" aborda la influencia directa del sector inmobiliario en la fluctuación del mercado del suelo como el actor "económico". Por otro lado, los asentamientos ancestrales, actores "sociales" que otorgan simbolismo al arraigo del lugar, se exploran desde la dimensión de "Identidad del Espacio Ancestral".

La intervención de los tres actores en sus respectivas esferas de acción ha dado lugar a tres dimensiones que inducen un dinamismo transformador en el ámbito socio espacial. A partir del análisis teórico a niveles macro y meso, se ha constatado que la re-territorialización de los

asentamientos originarios se manifiesta en aspectos tangibles e intangibles. Los cambios en el territorio y en lo simbólico derivan de procesos examinados en los ámbitos social, económico y regulatorio, mediados por la participación de los actores previamente mencionados. Estas transformaciones, profundizadas desde una perspectiva académica, ilustran la complejidad de la reconfiguración territorial en sus diversas manifestaciones físicas y simbólicas.

La intervención de estos actores en un mercado fluctuante del suelo genera procesos de re-territorialización, enmarcados tanto desde el espacio y territorio, a través de la dimensión de "Reconfiguración del paisaje", como desde el ámbito social y simbólico, mediante la dimensión de "Re significación del lugar".

A cada una de estas dimensiones de estudio se le ha asignado sub dimensiones de análisis, concebidas desde una perspectiva metodológica que establece relaciones de causa en el ámbito de la variable independiente. En su conjunto, estas sub dimensiones constituyen la causalidad de lo que se explorará en la variable dependiente como efecto o consecuencia.

1.6.1. Dimensiones y sub dimensiones de análisis de la variable independiente

Política Pública del Territorio

A esta dimensión también se la puede denominar "Política Pública del Valor del Suelo" puesto que analiza las estrategias y acciones gubernamentales destinadas a regular y gestionar el uso del suelo, así como a influir en la determinación y distribución del valor de las propiedades y terrenos en un territorio específico ya sea con tendencia de revalorización o con tendencias de desvalorización.

En una primera fase, se abordarán las motivaciones que dan origen a la formulación de políticas públicas en un territorio específico. Este análisis se articulará con una exploración contextual enmarcada teóricamente para esclarecer el significado integral de las políticas públicas. La investigación se adentrará posteriormente en los lineamientos que abarcan las políticas públicas, dirigiendo su atención de manera más específica hacia la valorización del territorio. Para llevar a cabo este enfoque, se examinarán las contribuciones de autores como (Morales Schechinger 2016); (Delgado Godoy 2009) ; (Borrero y Rojas Ruiz 2020) ; (Borrero 2016). Como fundamento de los conceptos planteados en esta dimensión, se procederá a analizar dos sub dimensiones: "Instrumentos de Planificación Territorial", que abordará las estrategias propuestas por las instituciones gubernamentales para regular y gestionar el uso del suelo, y la sub dimensión de "Valorización Económica del Suelo", que explorará las

estrategias de las políticas públicas territoriales desde una perspectiva económica. En esta línea planteada se llevará la presente sección que a continuación se desarrolla.

Los entornos urbanos y rurales se configuran como espacios complejos en los que se manifiestan diversas dinámicas espaciales, recientemente exacerbadas como resultado de la globalización y el auge de las políticas neoliberales (Marengo y Falú 2004). Los cambios ocurridos recientemente en el territorio, en muchos casos de manera no planificada o anticipada, han propiciado un replanteamiento más detallado en la concepción del suelo, abordado por algunos autores bajo el término de "planeamiento territorial" (Pradilla Cobos 1997). En este contexto, se hace imperativa la necesidad de implementar estrategias y herramientas que permitan regular y controlar el crecimiento urbano, una demanda ineludible ante las dinámicas complejas generadas por los procesos de la globalización.

Las sociedades han experimentado la vulneración de derechos a un trato justo y equitativo al igual que ha existido una vulneración hacia la naturaleza como consecuencia de decisiones económicas no socializadas (Gómez Lee 2008). Por lo cual las dinámicas territoriales influyen en el crecimiento de las ciudades (Araneda y Sierra 2013) desde el desarrollo económico y la configuración del lugar, condicionando la densidad e intensidad de los vínculos rurales-urbanos y los tejidos territoriales (Hinojosa, y otros 2011) (Loterio Contreras 2022). Además, estos procesos dinámicos, permiten comprender de manera más detallada las actividades e interrelación existente en la expansión de las ciudades (Feria Toribio 2010). En estos escenarios de transformaciones territoriales, las diferentes escalas de gobierno cumplen roles importantes como impulsores de desarrollo que buscan suplir las necesidades y problemáticas en forma equilibrada de toda la población en un espacio sin importar los niveles socioeconómicos (Marengo y Falú 2004).

Las políticas públicas son concebidas como el conjunto de instrumentos desarrollados por el estado central o los gobiernos locales, en ciertas ocasiones con la participación de la sociedad civil que buscan solucionar ciertos problemas o atender las necesidades planteadas por la sociedad (Méndez s.f.). Para que exista una propuesta de política pública debe existir un problema público, el cual mediante ciertos mecanismos apropiados transforma la situación presente del estado inicial (Ruiz López y Cadénas Ayala 2009). Por lo cual, en este ámbito se debe plantear un conjunto de iniciativas, alternativas, decisiones y acciones del régimen político para solventar o aminorar la problemática (Salazar Vargas 2012).

Cada política pública busca solucionar una o varias aristas que se presentan de un problema, por lo cual deben existir actores específicos y claves que intervienen de acuerdo con las competencias que se establecen en el marco legal y la fase en la cual se encuentra el proceso (Rivera 2019). Los actores tanto públicos como privados deben implementar estrategias que busquen incidir en la problemática (Fuenmayor 2017). El enfoque que se proponga afectará el resultado, si el enfoque o las estrategias planteadas son carentes o inadecuadas, las mismas no solucionarán el problema y tampoco alcanzarán las metas planificadas (Velásquez Gavilanes 2009) (Bozzano 2009).

Entre los roles que cumplen los gobiernos locales en sus diferentes niveles está la elaboración de políticas públicas las cuales son un conjunto de objetivos, decisiones y acciones que se llevan a cabo en miras de solucionar uno o varios problemas que son prioritarios para los ciudadanos (Delgado Godoy 2009) (Lahera 2004). Estas decisiones son tomadas generalmente por actores gubernamentales en miras de satisfacer necesidades de los actores sociales (Allison 1992). Estas acciones tomadas por decisores de políticas públicas son llevadas a cabo mediante el uso de “instrumentos” (Lahera 2004). Cada instrumento conlleva a alcanzar un objetivo planteado lo cual permita generar estrategias concretas de la política (Velasco 2007) (Bozzano 2009).

Para que sea eficiente la implementación de políticas públicas, las mismas deben pasar por varias etapas que configuran un ciclo (SENPLADES 2009) (Colegio de México A.C. 2020). El ciclo está conformado por una etapa de inicio que por lo general es de evaluación o definición del problema y culmina con una etapa de retroalimentación. Sin embargo, algunas veces los ciclos permiten abrir nuevos procesos de políticas públicas puesto que en el desarrollo se pueden plantear o encontrar nuevos problemas o necesidades a ser satisfechas (Delgado Godoy 2009).

Cada etapa en el ciclo de política pública contiene herramientas e instrumentos medibles de desarrollo que permitirá alcanzar una meta dentro del objetivo planteado (Cruz Rubio 2014). Para buscar la eficiencia en alcanzar las metas planteadas, las políticas públicas se conciben a partir de las etapas de problematización, diagnóstico, formulación, ejecución y evaluación (SENPLADES 2009).

La problematización se refiere a la identificación de los problemas públicos que requieren la atención del Estado. El diagnóstico implica la identificación de las causas y consecuencias de los problemas públicos, así como la identificación de las posibles soluciones. La formulación

se refiere a la definición de los objetivos, estrategias y acciones que se llevarán a cabo para abordar los problemas públicos identificados. La ejecución implica la puesta en marcha de las acciones establecidas en la fase de formulación con la finalidad de alcanzar los objetivos de la política. La evaluación se refiere a la comparación de las decisiones y acciones tomadas frente a los resultados obtenidos, con el objetivo de identificar los logros y las áreas de mejora (Díaz 1998).

Tabla 1.1 Etapas del ciclo de Políticas Públicas

Problematización	Se trata de situaciones que desencadenan consecuencias desfavorables o perjudiciales en una comunidad. Para que sea identificado como un problema, debe ser compartido y discutido con los miembros de la sociedad afectada en un área geográfica específica. Una vez que se reconoce como un problema, la cuestión asciende a un nivel gubernamental que posea las competencias legales necesarias para implementar herramientas adecuadas con el fin de atenuar o eliminar dicha problemática.
Diagnóstico	Cuando el problema ha alcanzado los niveles gubernamentales con capacidad de toma de decisiones y estos están de acuerdo en intervenir, se formula de manera general un esbozo inicial de las posibles alternativas destinadas a reducir o mitigar el problema. Esto se lleva a cabo a través del registro de datos, trabajo de campo, obtención de estadísticas y otros insumos derivados de esta fase experimental.
Formulación	Durante este periodo, se elabora un plan de acción basado en la información previamente recopilada en la fase de diagnóstico. En este proceso, se formulan instrumentos que se ajusten de manera óptima a los objetivos, capacidades y recursos del gobierno encargado de promover la política pública. Es esencial que dicha política pública esté vinculada a metas alcanzables y que estas cuenten con el respaldo financiero necesario para su efectiva implementación.
Ejecución	Etapa mediante el cual se construye en territorio las acciones establecidas en los instrumentos cuyo objetivo es alcanzar las metas propuestas en la política planteada.
Evaluación	Etapa en la cual se analiza y compara los instrumentos y estrategias planteadas frente a los resultados obtenidos. Se analiza si las metas propuestas han sido alcanzadas.

Fuente: Franco Corzo (2021)

Las tres primeras etapas están enmarcadas en el ámbito de la planificación, mientras las dos últimas desde la intervención directa en territorio. Por lo cual se ha planteado la sub dimensión de “Instrumentos de Planificación Territorial” desde la lógica de planificación y como prioritaria antes de iniciar un proceso de implementación. La sub dimensión “Valoración económica del suelo” se plantea desde el aspecto tangible de territorio como la consecuencia o resultado causal de la primera sub dimensión propuesta.

Después de una inmersión en el marco conceptual que define y describe el ciclo de las políticas públicas, el enfoque se dirigirá ahora hacia las políticas públicas del territorio, centrándose especialmente en los procesos de formación de precios del suelo urbano. Además, se explorarán los mecanismos destinados a recuperar para las arcas públicas una porción de la valorización inmobiliaria que no se atribuye al esfuerzo del propietario, con el fin de financiar el desarrollo urbano (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda 2011).

Las políticas públicas del territorio en el ámbito de la valorización del suelo se centran en estrategias gubernamentales destinadas a gestionar y regular el desarrollo urbano con el objetivo de capturar parte de la plusvalía generada por el aumento de valor de los terrenos (Furtado s.f.) (Morales Schechinger 2016). Estas políticas buscan equilibrar los beneficios de la valorización inmobiliaria (Morales Schechinger 2005), generada por la inversión pública y las mejoras en la infraestructura, para financiar proyectos urbanos y servicios públicos (Erba 2013). En esencia, se implementan mecanismos para redistribuir la ganancia económica resultante de la transformación del espacio urbano hacia el bienestar general y el desarrollo sostenible (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020).

Uno de los instrumentos de planificación asociados con estas políticas es la captura de plusvalía, que implica la retención de una parte del aumento de valor del suelo para ser utilizada en beneficio de la comunidad. Este proceso puede llevarse a cabo mediante la imposición de contribuciones especiales por mejoras a los propietarios de tierras que se benefician directamente de la inversión pública que ha elevado el valor de sus propiedades (Morales Schechinger 2016) (Borrero Ochoa y Morales Schechinger 2007).

Destacados pensadores como Henry George, un influyente economista del siglo XIX, abordaron de manera detallada la problemática de la captura de plusvalía en su obra "Progress and Poverty". George propuso de manera contundente la aplicación de un "impuesto único sobre el valor de la tierra" como medida para gravar exclusivamente la plusvalía generada por el incremento del valor del suelo. Su enfoque pionero ha dejado una marca significativa en el debate sobre políticas de valorización del suelo (George 1880).

En línea con estas contribuciones históricas, autores contemporáneos como Richard T. Ely y Charles Abrams han continuado enriqueciendo el análisis de las políticas de valorización del suelo. Además, en el contexto latinoamericano, figuras destacadas como Oscar Borrero y Carlos Morales Schechinger han profundizado específicamente en cuestiones de regulaciones urbanas, explorando el ámbito de la captura de plusvalía y el valor del suelo dentro del marco

de la economía urbana. Sus investigaciones ofrecen una perspectiva valiosa sobre la aplicabilidad de estas políticas en un contexto regional.

Estos estudios no solo aportan al conocimiento teórico, sino que también resaltan la relevancia práctica de la captura de plusvalía como una fuente significativa de financiamiento para los gobiernos locales (Ureña Gómez 2016) (Peterson 2010). Este enfoque puede resultar esencial para respaldar el desarrollo sostenible de las ciudades, al proporcionar recursos financieros derivados de la valorización del suelo (Erba 2013). La comprensión de estas perspectivas históricas y contemporáneas contribuye a enriquecer el debate sobre políticas urbanas y ofrece iniciativas valiosas para el diseño efectivo de estrategias que promuevan la captura de plusvalía en beneficio de la comunidad y el desarrollo urbano sostenible.

De acuerdo con lo mencionado por Borrero (2016) en un video del Lincoln Land Policy en el cual explica los efectos de las intervenciones públicas en la valorización del suelo, se menciona la contribución especial por mejoras (CEM) como una herramienta pública de captura de plusvalía, la cual es un tipo de impuesto que se establece para costear la obra pública que produce plusvalía inmobiliaria (Aid 2023) (Blanco 2017). Esta contribución se genera cuando se realizan obras públicas o se prestan servicios que resultan en un beneficio evidente para la comunidad y, como consecuencia, aumentan el valor de las propiedades inmuebles en la zona (Municipio de Quito Oficial 2021).

Este tipo de contribución tiene como límite para su recaudación el gasto total realizado en la obra o servicio (Congreso de la República de Guatemala 1991). Las cantidades recaudadas por la contribución especial por mejoras sólo pueden destinarse a recuperar los gastos de la obra o servicio por cuya razón se hubiesen exigido. Es importante mencionar que las regulaciones específicas sobre la contribución especial por mejoras puede variar dependiendo la legislación local de cada territorio (Borrero 2016) (Municipio de Quito Oficial 2021).

La contribución especial por mejoras es un instrumento específico que implica que los propietarios de tierras contribuyen financieramente a proyectos de desarrollo urbano que aumentan el valor de sus propiedades (Borrero y Rojas Ruiz 2020). Estos fondos pueden destinarse a una variedad de iniciativas, como infraestructura vial, redes de servicios públicos, zonas verdes y proyectos de vivienda asequible, contribuyendo así a la mejora general del entorno urbano y al bienestar de la comunidad (Concejo Cantonal de Cuenca 2014). En última instancia, las políticas públicas de valorización del suelo buscan establecer un equilibrio entre el desarrollo urbano, la generación de plusvalía y la inversión en beneficio colectivo.

La dimensión de "política pública del territorio" se adentra en la compleja relación entre la acción gubernamental y el valor del suelo. Esta indagación se estructura mediante dos sub dimensiones cruciales. La primera, "Instrumentos de Planificación Territorial", se aborda desde la perspectiva de la propuesta de proyectos, donde la obra de autores como Pierre Merlin y François Ascher destaca la importancia de herramientas planificadoras para gestionar el desarrollo del territorio (Ascher 2001) (Merlin 1999). En paralelo, la sub dimensión "Valoración Económica del Suelo" se analiza desde una óptica de variación del precio del suelo debido a programas y proyectos territoriales, relacionándose con los estudios de William Alonso y Jeffrey Zabel, quienes exploran las dinámicas económicas en el mercado inmobiliario (Alonso 1964) (Zabel 1988). Estas sub dimensiones, al integrarse, enriquecen la comprensión de la implementación efectiva de políticas públicas del territorio con un enfoque en el valor del suelo.

La gestión efectiva del territorio es un desafío fundamental para los gobiernos locales, y los instrumentos de planificación territorial emergen como herramientas esenciales en este proceso. En esta sección se explora en profundidad el impacto de estos instrumentos en la valoración económica del suelo, centrándose especialmente en su relación con el aprovechamiento del suelo mediante nuevas zonificaciones originadas por cambios en el uso del suelo. Se analizará la medición de estos instrumentos en términos de inversión pública, destacando su influencia en la dinámica urbana y el valor del suelo.

Los instrumentos de planificación territorial generan transformaciones significativas en el aprovechamiento del suelo (Parga Vélez 2019), especialmente cuando se trata de nuevas zonificaciones originadas por cambios en el uso del suelo (Morales Schechinger 2005). La propuesta y ejecución de proyectos urbanos, respaldados por instrumentos como planes maestros y códigos de zonificación, se convierten en factores determinantes (Raymundo 2018). Autores como Alberto Magnaghi y Brian J. L. Berry profundizan en la relación entre la planificación territorial y la modificación del uso del suelo, delineando cómo las nuevas zonificaciones impactan la configuración física y funcional del territorio (Magnaghi 2010) (Berry 1973).

La conexión entre los instrumentos de planificación territorial y la valoración económica del suelo constituye un aspecto central en la gestión del territorio (Borrero y Rojas Ruiz 2020). La variación en el uso del suelo, impulsada por estos instrumentos, incide directamente en la generación de plusvalías (Morales Schechinger 2016). La valoración económica del suelo se

convierte así en un elemento clave, destacando la necesidad de considerar la dimensión económica en la gestión territorial (Muñoz, Fretes Cibils y Blanco 2016).

El impacto de los instrumentos de planificación territorial en la inversión pública se manifiesta en la transformación tangible del entorno urbano y en el respaldo financiero derivado de la valorización del suelo. La medición de la eficiencia de estos instrumentos se vincula directamente con su capacidad para generar recursos financieros, consolidando así su contribución al desarrollo sostenible de las ciudades (Erba 2013) (Donoso 26). La densidad poblacional es un factor importante en la evaluación de la inversión pública, ya que puede influir en la cantidad de recursos que se destinan a las diferentes regiones y provincias. Por ejemplo, en el informe de rendición de cuentas de la inversión pública en República Dominicana del 2019, se menciona que se considera la inversión per cápita para reflejar el nivel de inversión destinado a provincias pobres, con una menor densidad poblacional, pero con un mayor aporte per cápita (Dirección General de Inversión Pública - DGIP 2019). Además, en el artículo “Los determinantes de la inversión pública en las provincias argentinas”, se menciona que la densidad poblacional es una de las variables que se consideran para analizar la inversión pública en las provincias argentinas, así como la inversión destinada en un territorio por su unidad de superficie (Capello, Iglesias y Cerino 2019).

La gestión del suelo a través de instrumentos de planificación territorial se revela como un proceso multidimensional que afecta tanto la configuración física del territorio como su valor económico. La nueva zonificación derivada del cambio en el uso del suelo representa un elemento crucial en este proceso, delineando la dirección del desarrollo urbano. La valoración económica del suelo, impulsada por la aplicación efectiva de estos instrumentos, se convierte en un componente esencial para respaldar la inversión pública y fomentar el desarrollo sostenible. Este análisis integral contribuye a la comprensión de la interconexión entre las políticas públicas territoriales, la valoración económica del suelo y la eficiencia en la inversión pública.

Bajo el contexto teórico mencionado previamente, se ha planteado la creación de cuatro indicadores que sustentan desde el ámbito experimental las sub dimensiones presentadas en esta sección. Los dos indicadores de la sub dimensión “Instrumentos de Planificación Territorial” están relacionados a las ventajas o desventajas que dan identidad y caracterizan a un territorio en función de su desarrollo y aprovechamiento del suelo por su uso, rendimiento

constructivo y tendencias futuras de desarrollo urbano. Estos dos indicadores se los ha denominado:

- Evaluación de planificación y financiamiento territorial.
- Aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades

Respecto a la sub dimensión de “Valoración económica del suelo” se analiza cómo el aprovechamiento del suelo y el uso del mismo cambian las condiciones económicas de estos y generan una revalorización o desvalorización del predio. Para lo cual se medirá la diferencia presentada entre el precio de venta en el mercado de un predio frente a su valor catastral. De igual forma se analiza si el aprovechamiento y la rentabilidad al momento de venta de un predio es mayor a la colectividad o a la persona que está vendiendo el mismo. Para lo cual se ha planteado los siguientes indicadores:

- Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral.
- Usufructo del suelo individual frente al colectivo.

En síntesis, la "Política Pública del Territorio" o "Política Pública del Valor del Suelo" examina estrategias gubernamentales para regular el uso del suelo y su impacto en la valorización territorial en la zona del Valle de Tumbaco. La misma posteriormente se desglosa en dos sub dimensiones: "Instrumentos de Planificación Territorial" y "Valorización Económica del Suelo". La gestión territorial, vital para gobiernos locales, aborda desafíos urbanos y rurales, influyendo en la relación entre desarrollo económico, densidad poblacional y vínculos rurales-urbanos. La eficiencia en la implementación de políticas públicas requiere pasar por etapas cíclicas que abarcan problematización, diagnóstico, formulación, ejecución y evaluación.

Las políticas públicas del territorio, focalizadas en la valorización del suelo, buscan capturar la plusvalía generada por el aumento de valor de los terrenos. Destacados pensadores como Henry George abordaron esta problemática proponiendo un "impuesto único sobre el valor de la tierra". Estudios contemporáneos, como los de Borrero y Morales, exploran la aplicabilidad de estas políticas en contextos latinoamericanos. La contribución especial por mejoras emerge como un instrumento clave, donde la captura de plusvalía financia proyectos urbanos. La gestión del suelo se convierte en un desafío multidimensional, influyendo en la configuración física y valor económico del territorio. La interconexión entre planificación territorial, valoración del suelo y eficiencia en la inversión pública constituye un componente esencial para el desarrollo sostenible de las ciudades.

Bajo el marco teórico, se proponen cuatro indicadores experimentales para evaluar las sub dimensiones. En la sub dimensión "Instrumentos de Planificación Territorial", se analizan el cumplimiento de inversión presupuestaria por densidad poblacional y superficie del territorio de estudio, además del aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades. En "Valoración Económica del Suelo", se evalúa la diferencia entre el precio de venta en el mercado y el valor catastral de un predio, así como el aprovechamiento económico individual frente al colectivo. Estos indicadores proporcionan una base cuantitativa para medir el impacto de las políticas públicas en la gestión territorial frente a la ganancia o rentabilidad favorable para el vendedor del predio o bien inmueble.

Plusvalía del espacio geográfico

El concepto de plusvalía fue desarrollado a finales del siglo XIX de una forma amplia por Karl Marx, quien mencionaba que la plusvalía es el excedente monetario originado por el trabajo humano presente en alguna actividad productiva (Montes de Oca 2015). Este excedente genera mayor producción lo que al vender la mercadería genera mayores ingresos, recursos que retorna a los bolsillos de los empleados en forma de sueldo (Ceceña Cervantes 1983).

Estos beneficios adicionales que se evidencian en el valor del trabajo de los obreros trascendieron hacia la plusvalía de los bienes inmuebles al considerar que en ciertas ocasiones existe una diferencia entre el precio de venta del terreno frente al valor catastral de este (Borrero 2019). Por esta diferencia que presenta ganancias para el propietario, por el usufructo percibido del terreno, se debe pagar impuestos, (Calle Idrovo 2019).

Al igual que existe un aprovechamiento económico por parte de los propietarios de sus predios en función de las ventajas hedónicas que presentan los mismos; la administración distrital también genera estrategias de plusvalía que permiten el incremento del valor del suelo mediante el aprovechamiento del terreno, el mismo que ofrece mayores beneficios a la ciudad como crecimiento en altura, mayor ocupación de área, mejores servicios en beneficio del sector, cambio de uso de suelo, entre otros (Alcaldía Mayor de Bogotá 2019) (Asamblea Nacional del Ecuador 2016).

Para que se genere incremento en el valor del predio a través del tiempo, existen factores que se deben tomar en cuenta como son la accesibilidad, la ubicación, los servicios e infraestructura estratégica pública y/o privada en el entorno mediato e inmediato (Vivas Pacheco, Ipia Astudillo y Rodríguez Mariaca 2020). De igual forma se debe considerar

factores como acabados y mantenimiento de las construcciones existentes, la arquitectura del sector, servicios básicos disponibles y sobre todo la seguridad de las personas por habitar en ese lugar (BBVA 2019).

Para que exista plusvalía se debe considerar primordialmente las variables externas o del entorno en donde se encuentra el predio (blogbancompara 2021), puesto que el valor del terreno está en función de las intervenciones públicas, privadas y urbanísticas en la vecindad, sin que los propietarios del predio hayan actuado en estos (BMF Inversiones 2019). Al igual que se puede generar plusvalía, hay la posibilidad de la minusvalía inmobiliaria (Goca 2019).

La minusvalía inmobiliaria es el efecto contrario de la plusvalía y se genera cuando el predio pierde valor (Goca 2019). Al igual que en el concepto de plusvalía, en la minusvalía el propietario del predio no ha inyectado recursos en su predio, pero los factores o variables externas han provocado que no haya demanda inmobiliaria (Yah 2021). Esto se puede generar por factores como proyectos públicos con posibles efectos negativos para la salud, generación de percepciones de inseguridad barrial, escases de servicios básicos, entre otros factores que evitan que las personas se sientan gustosas de habitar en ese lugar (BMF Inversiones 2019).

En este ámbito el rol del sector inmobiliario es fundamental puesto que son parte determinante en la conformación de precios de suelo por las ventajas de los factores hedónicos (Sakamoto 2017). La demanda de mayor suelo urbano especialmente en las periferias y la mayor accesibilidad para poseer un vehículo propio ha presionado a un alto índice de crecimiento urbano en los últimos treinta años (Moreno Alba y Figueroa Monsalve 2019). La demanda de suelo de igual forma ha generado que al encarecerse los precios en las periferias, se plantee edificar en ciertas zonas céntricas de la ciudad mediante la construcción de grandes edificios en altura (Moreno Alba y Figueroa Monsalve 2019).

Autores como Borrero (2019); Jaramillo (2009); Medina Gómez (2018); Goca (2019); Martínez (2023) hablan sobre los factores que pueden generar plusvalías y minusvalías en un predio. Los cuales son los siguientes:

Factores que generan plusvalías:

1. *Ubicación:* La ubicación es uno de los factores más importantes que influyen en la plusvalía de un inmueble. Una buena ubicación puede aumentar el valor de un inmueble.

2. *Demanda:* La demanda es otro factor importante que influye en la plusvalía. Si hay una alta demanda de inmuebles en una zona determinada, es probable que los precios aumenten.
3. *Infraestructura:* La infraestructura de una zona puede influir en la plusvalía; puesto que, si hay buenas vías de comunicación, transporte público, servicios, entre otros, es probable que el valor de los inmuebles aumente.
4. *Estado del inmueble:* El estado del inmueble también es un factor importante que influye en la plusvalía. Un inmueble en buen estado y bien mantenido tendrá un mayor valor que uno en mal estado.
5. *Tendencias del mercado:* Las tendencias del mercado inmobiliario también pueden influir en la plusvalía de un inmueble. Si el mercado está en auge, es probable que los precios aumenten.

Factores que generan minusvalías:

1. *Obsolescencia:* La obsolescencia es un factor que puede generar minusvalía en un inmueble. Si el inmueble se vuelve obsoleto debido a cambios en la tecnología o en las necesidades de los usuarios, su valor puede disminuir.
2. *Inseguridad:* La inseguridad en una zona puede generar minusvalía en los inmuebles de la zona, ya que puede disminuir la demanda y el valor de estos.
3. *Desastres naturales:* Los desastres naturales, como terremotos, inundaciones, entre otros, pueden generar minusvalía en los inmuebles afectados.
4. *Problemas legales:* Los problemas legales, como embargos, hipotecas, entre otros, pueden generar minusvalías en un inmueble.
5. *Falta de mantenimiento:* La falta de mantenimiento y cuidado de un inmueble puede generar minusvalía, ya que puede afectar su estado y valor.

Al igual que en el análisis de la dimensión anterior, esta presenta dos sub dimensiones de estudio las cuales una es causa de la otra. La sub dimensión de “Viabilidad inmobiliaria” genera fluctuaciones de precios en el ámbito de la “Rentabilidad predial” los cuales a su vez generan variaciones en el aprovechamiento del suelo dándole potencial de construcción, así como en las percepciones de bienestar por habitar en el mismo. La primera sub dimensión está relacionada a los factores exógenos y endógenos que presentan los predios y la capacidad de acogida a nuevas áreas urbanas que presenta la región. En cambio, la segunda sub dimensión analiza desde un ámbito económico las variaciones (fluctuaciones) de precios en el

mercado inmobiliario que presentan las superficies de estudio y presentan plusvalías o minusvalías. Para lo cual se empieza la sección estudiando la primera dimensión.

La viabilidad inmobiliaria se refiere a los factores exógenos² y endógenos³ que intervienen en un predio para su respectivo análisis de venta (Martínez Cazares 2023) (Manosalvas García 2019). Los factores exógenos son aquellos que están fuera del control del propietario del suelo y que pueden influir en su valor, como la ubicación, la demanda, la infraestructura, el estado del mercado inmobiliario, entre otros (Martínez Cazares 2023). Por otro lado, los factores endógenos son aquellos que están bajo el control del propietario del suelo y que pueden influir en su valor, como la calidad del suelo, la topografía, la accesibilidad, entre otros (Ortega Jarrín 2011) (Martínez Barrientos 2008).

La ubicación es uno de los factores más importantes que influyen en la viabilidad inmobiliaria de un predio (Martínez Barrientos 2008). Una buena ubicación puede aumentar el valor del suelo, mientras que una mala ubicación puede disminuirlo (Vivanuncios 2019). La demanda es otro factor importante (Ramírez Pardo 2013) puesto que si hay una alta demanda de inmuebles en una zona determinada, es probable que los precios aumenten (Smolka y Mullahy 2010). La infraestructura de una zona también puede influir en la viabilidad inmobiliaria (Smolka y Mullahy 2010) ya que si hay buenas vías de comunicación, transporte público, servicios, entre otros; es probable que el valor del suelo aumente (Allard y Cociña 2018).

El estado del mercado inmobiliario también puede influir en la viabilidad inmobiliaria de un predio (Equipo Kurby 2023). Si el mercado está en auge, es probable que los precios aumenten; mientras que, si el mercado está en crisis, es probable que los precios disminuyan o se estanquen (BBVA México s.f.). La calidad del suelo es otro factor importante que influye en la viabilidad inmobiliaria de un predio (Martínez Barrientos 2008). Un suelo que presente buenas condiciones constructivas tendrá un mayor valor que uno de malas condiciones, al igual que la topografía del suelo (Martínez Barrientos 2008). Un suelo plano y fácil de construir tendrá un mayor valor que uno con pendientes o irregularidades. La accesibilidad del suelo también es un factor importante (Quintana, Ojeda y García 2018), puesto que un

² Factores exógenos: Elementos externos que afectan un predio, como regulaciones gubernamentales y desarrollo urbano cercano.

³ Factores endógenos: Características internas del predio que influyen en su valor, como tamaño, ubicación y usos potenciales

suelo con fácil acceso a vías de comunicación tendrá un mayor valor que uno con difícil acceso (Ortega Jarrín 2011).

La sub dimensión de “Rentabilidad predial” se refiere a la capacidad de un bien inmueble para generar ingresos a través de su arrendamiento o venta (Alchapar, S. A., y Agudelo-Torres, J. E 2018) (BMF Inversiones 2019). Esta rentabilidad puede ser medida a través de indicadores como el retorno sobre la inversión (ROI) y la tasa de capitalización (cap rate) (Fernández 2022). El ROI se refiere a la relación entre los ingresos generados por el inmueble y el costo de adquisición de este, mientras que el cap rate se refiere a la relación entre los ingresos netos generados por el inmueble y su valor de mercado (insight software 2021).

La rentabilidad predial y la plusvalía del suelo están estrechamente relacionadas, ya que la rentabilidad predial depende en gran medida de la ubicación del inmueble y de la plusvalía del suelo. Un inmueble ubicado en una zona de alta plusvalía tendrá una mayor rentabilidad que uno ubicado en una zona de baja plusvalía. Un inmueble que genera altos ingresos a través de su arrendamiento o venta puede aumentar la demanda del mercado en la zona, lo que a su vez puede aumentar la plusvalía del suelo (Vargas Reynoso 2021).

La relación entre la rentabilidad predial y la plusvalía del suelo tiene importantes implicaciones para los propietarios de bienes inmuebles (Lozano Espitia y Ricciulli Marin 2017). En primer lugar, los propietarios deben considerar cuidadosamente la ubicación del inmueble al momento de adquirirlo, ya que esto puede afectar significativamente su rentabilidad y su plusvalía a largo plazo (Vivanuncios 2019). En segundo lugar, los propietarios deben mantener el inmueble en buen estado de conservación y actualizarlo regularmente para mantener su rentabilidad y su atractivo para los posibles arrendatarios o compradores (Alchapar, S. A., y Agudelo-Torres, J. E 2018). En tercer lugar, los propietarios deben estar atentos a los cambios en el entorno económico y político que puedan afectar la rentabilidad y la plusvalía del inmueble (Molina García 2014). Por ejemplo, un cambio en las políticas de desarrollo urbano o una recesión económica pueden afectar significativamente la demanda del mercado y la plusvalía del suelo (Equipo Kurby 2023).

En síntesis, la rentabilidad predial y la plusvalía del suelo están estrechamente relacionadas y tienen importantes implicaciones para los propietarios de bienes inmuebles. Los propietarios deben considerar cuidadosamente la ubicación del inmueble, mantenerlo en buen estado de conservación y estar atentos a los cambios en el entorno económico y político para maximizar su rentabilidad y su plusvalía a largo plazo.

En la dimensión de “Viabilidad Inmobiliaria” se han propuesto dos indicadores medibles los cuales se han denominado:

- Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria
- Percepciones de bienestar del sector.

Los indicadores en estudio abordan distintos aspectos del desarrollo inmobiliario. Por un lado, el primer indicador evalúa la capacidad de acogida de un territorio para proyectos inmobiliarios, considerando la extensión de áreas no construidas y la oferta de predios y viviendas. Cuanto mayor sea el espacio natural no construido, mayor será la capacidad de acogida. En paralelo, el segundo indicador se centra en la evaluación subjetiva de la calidad de vida y bienestar en un área determinada, incorporando factores endógenos y exógenos de los predios. Ambos indicadores se entrelazan al ofrecer una perspectiva integral que considera tanto la capacidad de acogida como las percepciones de bienestar, proporcionando una visión completa del desarrollo inmobiliario en un territorio específico.

Desde la dimensión de “Rentabilidad predial” igualmente se han propuesto dos indicadores:

- Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo
- Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización

El primer indicador se centra en la medición de la valorización o desvalorización del suelo, considerando el rendimiento constructivo en términos de número de pisos y área permitida de construcción por piso, así como el cambio de uso de suelo y las actividades permitidas. La rentabilidad del suelo se vincula directamente con un mayor rendimiento constructivo. Por otro lado, el segundo indicador evalúa la plusvalía o minusvalía de un territorio mediante el análisis de variaciones históricas del valor del suelo a lo largo de 15 años y en un periodo de corto plazo (2022 al 2023). Ambos indicadores se entrelazan al proporcionar información integral sobre la rentabilidad predial, combinando factores de rendimiento constructivo y variaciones de valor a largo y corto plazo, esenciales para la toma de decisiones informadas en la planificación urbana e inversión inmobiliaria.

Como conclusión de esta sección se menciona que el concepto de plusvalía, originado por Karl Marx a fines del siglo XIX, se refiere al excedente monetario generado por el trabajo humano en actividades productivas. Este excedente, al vender la mercadería, se traduce en mayores ingresos que retornan a los empleados en forma de sueldo. La plusvalía se extiende a los bienes inmuebles, donde la diferencia entre el valor del terreno y el precio de compra genera ganancias para el propietario, quien debe pagar impuestos por el usufructo del terreno.

La administración distrital también contribuye a la plusvalía mediante estrategias que aumentan el valor del suelo, como el aprovechamiento del terreno, el crecimiento en altura, la ocupación de área, y mejoras en servicios y cambio de uso de suelo (Asamblea Nacional del Ecuador 2016). Factores como accesibilidad, ubicación, servicios, infraestructura, acabados, mantenimiento, arquitectura y seguridad influyen en la plusvalía a lo largo del tiempo. La variable externa del entorno es crucial, ya que las intervenciones públicas y privadas determinan el valor del terreno, pudiendo generar también minusvalía.

La minusvalía inmobiliaria, opuesta a la plusvalía, ocurre cuando un predio pierde valor debido a factores externos, como proyectos públicos negativos para la salud, percepciones de inseguridad, escasez de servicios básicos, entre otros. El sector inmobiliario desempeña un papel fundamental al conformar precios de suelo basándose en factores hedónicos.

Factores que generan plusvalías incluyen la ubicación, demanda, infraestructura, estado del inmueble y tendencias del mercado. Por otro lado, obsolescencia, inseguridad, desastres naturales, problemas legales y falta de mantenimiento pueden generar minusvalías para lo cual se analizará esta dimensión desde dos sub dimensiones.

La "Viabilidad inmobiliaria" enfocada desde la capacidad de acogida del territorio, y las percepciones de bienestar externas de un territorio, plantea las bases para determinar si existe o no las condiciones necesarias para que se genere un mercado inmobiliario. Mientras que la dimensión "Rentabilidad predial" analiza cómo se han generado aquellas fluctuaciones del precio del suelo por los factores antes mencionados y han generado ya sea plusvalía o minusvalía en un determinado periodo de tiempo. El integrar ambas sub dimensiones, se logra una evaluación holística que no solo aborda la factibilidad de desarrollos inmobiliarios, sino que también comprende las implicaciones económicas a largo plazo, permitiendo una toma de decisiones informada en el ámbito de la inversión inmobiliaria.

Una vez que se ha analizado la identidad que recibe un determinado territorio en función del valor que brindan tanto el actor "planificador", como el "actor inmobiliario"; es momento de analizar el valor que brinda al territorio el actor "social", mismo que habita y ocupa los territorios ancestrales u originarios. Para lo cual se ha propuesto la dimensión "Identidad del espacio ancestral" desde el ámbito social.

Identidad del Espacio Ancestral

Como se mencionaba en secciones previas, la presente investigación explica las fluctuaciones en el mercado del suelo con la intervención de tres actores. Las instituciones públicas como el

ente regulador en la dimensión de “Política pública del territorio”. Los actores inmobiliarios desde el ámbito económico en la dimensión de “Plusvalía del espacio geográfico” y la tercera dimensión a analizarse es la “Identidad del espacio ancestral” desde el ámbito social con el actor que son las personas que administran y habitan en los territorios en donde se asientan los pueblos originarios o ancestrales.

En la presente sección se empezará explicando desde un enfoque teórico el concepto de “Identidad del espacio ancestral”, posteriormente se analizará la relación entre esta dimensión y las fluctuaciones en el mercado del suelo, para finalmente explicar a detalle las dos subdimensiones derivadas de la dimensión de estudio.

Las ciudades y territorios promueven el desarrollo económico (Borrero 2018); sin embargo, debido a las crecientes necesidades humanas y el aumento de las actividades económicas, se ejerce cotidianamente mayor presión sobre los recursos de la tierra (Montes Lira 2001). Si se quiere satisfacer estas necesidades de manera sostenible, es esencial encaminarse hacia un uso más eficaz y eficiente de la tierra (Comisión Económica para América Latina y el Caribe 2003). Es fundamental reforzar en todo nivel la relación entre las políticas de desarrollo económico y su espacio físico de aplicación a través de la gestión del hábitat (Montes Lira 2001).

En este sentido, la organización social del territorio está planteado desde los ámbitos de la morfología y conformación del territorio vinculados a la transición hacia la nueva organización reticular metropolitana (Mattos 2002). Bajo el vertiginoso incremento de la utilización del automóvil y la difusión de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación, se observa una sustantiva reducción de la gravitación de la distancia en la movilidad de las personas y de las empresas, lo cual estimula su localización más alejada de los centros tradicionales (Sanabria Pérez 2014). La localización de las empresas y nuevas infraestructuras en las periferias generan que las familias se asienten en lugares más alejados, estimulando de esa forma la metropolización⁴ expandida (Veltz 1996).

La identidad de los pueblos ancestrales u originarios es un tema de gran relevancia en la literatura académica como lo menciona (Ávila 2020), especialmente en el campo de los estudios culturales y antropológicos (Alcocer 2015). Esta dimensión hace referencia a los grupos sociales y culturales que tienen sus orígenes en tiempos anteriores al Estado y que

⁴ Metropolización: Este término se emplea para describir el aumento significativo en la población, la infraestructura urbana y la complejidad socio económica, dando lugar a una mayor integración de áreas urbanas y suburbanas en una entidad metropolitana más amplia. (Sassen, Saskia, 1991)

conservan algunas o todas sus instituciones distintivas. Estos pueblos comparten vínculos ancestrales colectivos con la tierra y los recursos naturales donde viven, ocupan o desde los cuales han sido desplazados (Marín de Terán y Del Pino Martínez 2005). Las identidades ancestrales son fundamentales para la construcción de la unidad nacional basada en el respeto y ejercicio de los derechos políticos, culturales, económicos y espirituales de todos los miembros de estos pueblos (Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2010).

Algunos aspectos claves de la identidad de los pueblos ancestrales u originarios mencionados por el Banco Mundial (2022) y Stavenhagen (2010) incluyen:

- *Lenguas nativas*: Mantienen idiomas distintos de los idiomas oficiales del país o la región en la que residen. Sin embargo, muchos han perdido sus lenguas nativas o están al borde de la extinción debido al desalojo de sus tierras o a la reubicación en otros territorios.
- *Territorios*: Los pueblos ancestrales tienen vínculos ancestrales colectivos con la tierra y los recursos naturales donde viven, ocupan o desde los cuales han sido desplazados.
- *Cultura y tradiciones*: Estos pueblos poseen instituciones distintas y una conciencia colectiva de poseer una identidad indígena u originaria.
- *Derechos y reconocimiento*: Los pueblos indígenas han ganado espacios de reconocimiento y lucha en diferentes países y regiones, como América Latina y Mesoamérica, donde se han establecido mecanismos institucionales para promover sus derechos.

La identidad del territorio, según Flores (2007), se presenta como un objeto de acciones, tanto de iniciativas de la propia sociedad, a través de movimientos sociales, organizaciones no gubernamentales y entidades privadas, como de políticas públicas. Flores argumenta que el territorio fue inicialmente abordado en las ciencias naturales, donde se estableció una relación entre el dominio de especies animales o vegetales y una determinada área física. Más adelante fue incorporado por la geografía que relaciona espacio, recursos naturales, sociedad y poder.

En este sentido, la identidad del espacio ancestral puede entenderse como una construcción social y cultural que emerge de las relaciones entre individuos y grupos dentro de un territorio específico (Flores 2007). Esta identidad está fuertemente influenciada por la historia, las tradiciones y las prácticas culturales de las personas que habitan los espacios (Stavenhagen 2010).

Morelba Rojas de Rojas (2004), por otro lado, argumenta que la identidad se entiende en una dimensión antropológica por estar enmarcada en la atmósfera cultural del medio social global y en una dimensión sociológica por tratarse de una construcción que emerge de las relaciones entre individuos y grupos. En este contexto, la identidad del espacio ancestral se construye a través de la interacción constante entre los individuos y su entorno, y se refleja en la forma en que estos individuos se relacionan con su entorno y lo perciben (Rojas de Rojas 2004).

Charles Taylor, un filósofo canadiense conocido por su trabajo en filosofía política y social, también ha contribuido a la discusión sobre la identidad y la cultura. Según Taylor (1996), la identidad individual se construye como una narración social. Esto implica que la identidad del espacio ancestral no es estática, sino que se construye y se reconstruye constantemente a través de las narrativas y las prácticas culturales de las personas que habitan estos espacios (Taylor 1996).

Para sintetizar esta primera explicación de la identidad de los espacios ancestrales y entrar a una reflexión de la relación entre este término y las fluctuaciones en el mercado del suelo, se puede mencionar que la identidad del espacio ancestral es un concepto complejo que se construye a través de la interacción constante entre los individuos y su entorno. Esta identidad está fuertemente influenciada por la historia, las tradiciones y las prácticas culturales de las personas que habitan estos espacios. A medida que las personas interactúan con su entorno y participan en prácticas culturales; construyen y reconstruyen su identidad, dando forma a la identidad única del espacio ancestral.

La identidad del espacio ancestral y los lugares originarios, como se discutió anteriormente, es una construcción social y cultural que emerge de las relaciones entre individuos y grupos dentro de un territorio específico (Tolosa Hernández 2019). Esta identidad está fuertemente influenciada por la historia, las tradiciones y las prácticas culturales de las personas que habitan estos espacios (Rojas de Rojas 2004). Pero ¿cómo se relaciona esto con las fluctuaciones en el mercado del suelo debido a los efectos del sector inmobiliario?

El mercado del suelo es un componente crucial del sector inmobiliario (Pérez 2022). Los precios del suelo fluctúan en función de una variedad de factores, incluyendo la demanda de propiedades, la disponibilidad de terrenos para el desarrollo, las políticas gubernamentales y las condiciones económicas generales (Dillon, Cossio y Pombo 2014). Sin embargo, un aspecto que a menudo se pasa por alto es el impacto de la identidad del espacio ancestral en el mercado del suelo (Portal 2013).

La identidad del espacio ancestral puede influir en el mercado del suelo de varias maneras (Portal 2013). Por un lado, los espacios con una fuerte identidad ancestral pueden ser más atractivos para los compradores y los inversores, lo que puede aumentar la demanda de propiedades en estas áreas y, por lo tanto, elevar los precios del suelo (Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2010). Por otro lado, la protección de los espacios ancestrales y los lugares originarios puede limitar la disponibilidad de terrenos para el desarrollo, lo que puede restringir la oferta de propiedades y también influir en los precios del suelo (Portal 2013).

Además, la identidad del espacio ancestral puede influir en las decisiones de planificación y desarrollo (Instituto de la Ciudad 2013). Por ejemplo, las autoridades de planificación pueden imponer restricciones al desarrollo en áreas con una fuerte identidad ancestral para preservar su carácter y patrimonio cultural (Congreso Nacional del Ecuador 2004). Esto puede limitar la cantidad de terreno disponible para el desarrollo y, por lo tanto, afectar los precios del suelo.

Por último, la identidad del espacio ancestral puede influir en las percepciones y actitudes de los compradores y los inversores hacia el mercado del suelo (Cox Oettinger y Salazar Burrows 2014). Los espacios con una fuerte identidad ancestral pueden ser percibidos como más valiosos o deseables, lo que puede influir en las decisiones de compra e inversión y, por lo tanto, afectar las fluctuaciones en el mercado del suelo (Santillán Sarmiento 2014).

La identidad del espacio ancestral, un concepto profundamente arraigado en las interacciones sociales y culturales está intrínsecamente influenciada por las sub dimensiones de “Arraigados participativos comunitarios” y “Accesibilidad a los recursos territoriales”. Los “Arraigados participativos comunitarios” se refieren a cómo las comunidades interactúan y participan en la construcción y mantenimiento de su identidad cultural y territorial (Gomá 2007). Fernanda Soliz y Adolfo Maldonado han discutido extensamente sobre las metodologías comunitarias participativas y su impacto en la formación de la identidad cultural (Soliz Torres y Maldonado 2012). Por otro lado, la “Accesibilidad a los recursos territoriales” se refiere a cómo las comunidades acceden y utilizan los recursos disponibles en su territorio (Gomá 2007). Estos recursos pueden ser en varios campos como recursos simbólicos, culturales, ambientales o de infraestructura (Hoffmann y Morales Gamboa 2018). Ambas sub dimensiones juegan un papel crucial en la formación de la identidad del espacio ancestral, proporcionando un marco para entender cómo las comunidades interactúan con su entorno y cómo estas interacciones dan forma a su identidad cultural y territorial.

A continuación, se explica las dos sub dimensiones planteadas en esta sección y que guardan relación con la dimensión de “Identidad del espacio ancestral”. La primera sub dimensión a ser explicada es “Arraigos participativos comunitarios”.

El “Arraigo participativo comunitario” es un concepto que se ha desarrollado en el campo de las ciencias sociales y del desarrollo social y comunitario (Gomá 2007). Este concepto se refiere a cómo las comunidades interactúan y participan en la construcción y mantenimiento de su identidad cultural y territorial (Flores 2007).

La metodología participativa, que es la base de los arraigos participativos comunitarios, surgió alrededor de la década de los 60 y desde entonces ha cobrado una amplia relevancia (Del Prado y Rivero 2019). Esta metodología concibe a los participantes del proyecto como agentes activos en la construcción del conocimiento, y no como agentes pasivos o simples receptores (Del Prado y Rivero 2019). De esta forma, promueve que todos los participantes contribuyan de forma activa al proceso de enseñar y de aprender, en lugar de recibir pasivamente la información de expertos de afuera, que en ocasiones pueden desconocer o no entender debidamente los temas locales (Robaina, Minteguiaga y Del Prado 2019).

En el campo del desarrollo, las metodologías participativas se han integrado como herramientas para facilitar la inclusión de las voces de todos los grupos interesados en la planificación, ejecución y evaluación de los trabajos de desarrollo. Con esto se busca que estos sean más aceptados por las comunidades en las que operan (Robaina, Minteguiaga y Del Prado 2019).

Fernanda Soliz y Adolfo Maldonado (2012) han discutido extensamente sobre las metodologías comunitarias participativas y su impacto en la formación de la identidad cultural. Según ellos, las mejores herramientas han nacido, se han recreado y se han intercambiado desde los haceres y saberes de las mismas comunidades. Las asambleas como espacios en donde se piensa se deciden y se celebra juntos. La memoria de los haceres del pasado, de las luchas y de las experiencias de los mayores. El conocimiento de la relación de todo con todo, de los bosques con el agua, de los suelos, con la biodiversidad, de los cultivos con la cultura, y así sucesivamente (Soliz Torres y Maldonado 2012). El conocimiento colectivo sobre el tiempo, los ciclos de la naturaleza, el uso de las plantas medicinales, la agricultura, las artes de la caza, la pesca y la artesanía (Gomá 2007). El reconocimiento de los efectos y de las reacciones de la naturaleza en respuesta a las agresiones y a la destrucción (Gomá 2007).

Como síntesis de esta sub dimensión se puede mencionar que los “Arraigos participativos comunitarios” es un concepto crucial en el campo de las ciencias sociales y el desarrollo social y comunitario. Este concepto se refiere a cómo las comunidades interactúan y participan en la construcción y mantenimiento de su identidad cultural y territorial. A través de la metodología participativa, las comunidades se convierten en agentes activos en la construcción del conocimiento, contribuyendo de forma activa al proceso de enseñar y de aprender.

En la sub dimensión antes estudiada se ha planteado dos indicadores medibles que permitirán analizar en un territorio específico cómo las comunidades entablan lazos de apropiación desde el diario vivir mediante las actividades cotidianas, así como los lazos de desarrollo desde la gestión de las autoridades internas.

- Arraigos socio productivos de apego al territorio.
- Arraigos políticos institucionales de participación externa.

El primero, al medir la profundidad de los lazos culturales, sociales, productivos y de vivienda, proporciona una visión integral de la relación emocional y económica de la población con el territorio. A medida que estos lazos se fortalecen, el indicador refleja un mayor grado de arraigo, ofreciendo información esencial para la planificación territorial y el desarrollo comunitario. Por otro lado, el indicador "Arraigos políticos institucionales de participación externa" cuantifica la efectividad de las autoridades en promover proyectos de desarrollo territorial mediante la generación de documentación técnica, comunicación externa y establecimiento de alianzas. Ambos indicadores, al integrarse, brindan una evaluación completa de la conexión, participación y gestión política, destacando elementos clave para la sostenibilidad y visibilidad de los asentamientos ancestrales en contextos externos.

La “Accesibilidad de los recursos territoriales” es un concepto que se refiere a la facilidad con la que los individuos y las comunidades pueden acceder a los recursos disponibles en un territorio específico. Estos recursos pueden ser físicos, como la tierra, el agua y los minerales, o pueden ser intangibles, como los servicios, las oportunidades de empleo y la educación.

La accesibilidad a los recursos territoriales es un factor crucial para el desarrollo sostenible y la equidad social (López Escolano y Pueyo Campos 2019). Permite a las personas y comunidades aprovechar los recursos disponibles para mejorar su calidad de vida y promover su bienestar económico (Caribe 1991). Sin embargo, la accesibilidad a los recursos territoriales puede verse afectada por una serie de factores, incluyendo las políticas

gubernamentales, las estructuras sociales y económicas, y las condiciones geográficas y ambientales (Gutiérrez Gallego y Pérez Pintor 2019).

En su obra “Ordenación territorial y urbanística: un camino para su aplicación en el Ecuador”, Fernando Pauta Calle (2013) discute la importancia de la ordenación territorial en la promoción de la accesibilidad a los recursos. Según Pauta Calle, la ordenación territorial es un componente esencial de la planificación del desarrollo y tiene como objetivo supremo garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a los recursos territoriales. Argumenta que la ordenación territorial debe ser inclusiva y participativa, involucrando a todas las partes interesadas en el proceso de toma de decisiones. Esto puede ayudar a garantizar que los recursos territoriales se distribuyan de manera justa y equitativa, y que se tengan en cuenta las necesidades y prioridades de todas las comunidades (Pauta Calle 2013).

Además, Pauta Calle (2013) destaca la importancia de integrar las dimensiones sociales, económicas, políticas, culturales y ambientales en la gestión del desarrollo humano. Esto puede ayudar a garantizar que la accesibilidad a los recursos territoriales se gestione de manera sostenible y equitativa, promoviendo el bienestar de todas las personas y protegiendo el medio ambiente para las generaciones futuras.

Como resumen de esta sub dimensión estudiada se puede mencionar que la “accesibilidad a los recursos territoriales” es un concepto clave en la planificación del desarrollo y la ordenación territorial. Es esencial para promover la equidad social y el desarrollo sostenible, y requiere un enfoque inclusivo y participativo para garantizar que todos los ciudadanos tengan acceso equitativo a los recursos disponibles.

Se han planteado dos indicadores medibles en esta sub dimensión:

- Centralidades de accesibilidad por locación
- Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno

La interrelación entre estos dos indicadores establece una conexión crucial entre la eficiencia de ubicaciones estratégicas y el nivel de arraigo generado por los recursos y amenazas territoriales. El primero, al medir la eficiencia en términos de distancia y tiempo de viaje hacia puntos clave de la ciudad, proporciona una evaluación de la accesibilidad de los nodos urbanos. Este factor influye directamente en la demanda y estrategia de ubicación, destacando la importancia de puntos estratégicos bien conectados. Por otro lado, el indicador "Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno" analiza cómo los recursos naturales, culturales y ambientales, así como las amenazas territoriales, afectan el arraigo y bienestar de los

habitantes. La combinación de ambos indicadores ofrece una perspectiva integral para la planificación territorial, destacando la relación entre accesibilidad eficiente y la influencia de los recursos y amenazas en la dinámica urbana.

1.6.2. Dimensiones y sub dimensiones de análisis de la variable dependiente

Los procesos de transformación socioeconómicos en un territorio generan cambios en la conformación del territorio (Ríos Soto 2021). Así como variaciones, cambios o implementación de nuevas costumbres y tradiciones. Es en ese sentido, en la variable denominada “Re-territorialización de los asentamientos originarios”, se ha planteado dos dimensiones de estudio. La “Reconfiguración del paisaje” y la “Re significación del lugar”. La primera dimensión entendida desde las transformaciones del territorio (tangible) y la segunda desde el ámbito del simbolismo (intangible).

Reconfiguración del paisaje

En esta sección se empezará explicando el concepto de paisaje y las nuevas concepciones que se hacen en la actualidad al mismo. Posteriormente se explicará desde un ámbito teórico o conceptual ciertas características que presentan los procesos de “Reconfiguración del paisaje” para posteriormente profundizar en las dos sub dimensiones de estudio que respaldan conceptualmente a la variable mencionada. “Cambios socioeconómicos internos” y “Reordenamiento de hábitats”.

El paisaje es una terminología relativamente reciente utilizada por los académicos de las ciencias sociales con mayor fuerza en los últimos años puesto que a lo largo del tiempo ha ido transformándose su significado (Etulain 2008; Reboratti 2011). Antiguamente al paisaje se le relacionaba al ámbito estético o lo que las personas podían ver desde el ámbito de las ciencias naturales como eran las montañas, los jardines, los lagos; en si todas las formas visibles de la superficie terrestre. Estos estaban asociados a adjetivos valorativos de belleza o pureza (Elorrieta s.f.). Pero cada vez este concepto se ha transformado por una concepción más amplia que busca ser más integral y multidisciplinaria (Ramírez y López Levi 2015).

De acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española, define paisaje como la extensión de terreno que se ve desde un sitio o a su vez es considerado como un aspecto artístico. Por lo que evidencia la relación desde una concepción pictórica. Sin embargo, hacia finales del siglo XX, el concepto de paisaje trascendió de concebirse como un medio natural moldeado por la cultura a ser analizado desde el aspecto simbólico (Ramírez y López Levi 2015).

El paisaje se moldea desde las creencias, ideologías, significados y valores (Daniels 1988; Duncan 1990; Barnes y Duncan 1992). En la actualidad el concepto de paisaje ha cambiado como se mencionaba previamente y se lo ha empezado a estudiar multidisciplinariamente (Baxendale 2012). Hoy en día es concebido como la herramienta necesaria para construir el espacio desde lo común (Aragón Rebollo 2014).

Los paisajes están en constante proceso de cambio (Ramírez y López Levi 2015) puesto que es el interactuar mismo de las comunidades en un determinado territorio (Aragón Rebollo 2014). Es por la relación entre paisaje – comunidad que, en el marco del fenómeno de urbanización creciente, los cambios de configuración territorial son más evidentes por la reestructuración de las zonas metropolitanas y las transformaciones demográficas y económicas que experimentan las zonas periurbanas y rurales (Ríos y Rocca 2014). Las reconfiguraciones geográficas / territoriales son el resultado espacial de las interacciones entre fuerzas sociales representadas en colectivos o pequeñas sociedades en sus respectivos entornos tanto sociales como naturales (Hoffmann y Morales Gamboa 2018).

La “Reconfiguración del paisaje” en el ámbito de las transformaciones territoriales es un concepto que se refiere a los cambios en la configuración física y funcional de un territorio debido a factores sociales, económicos y ambientales (Martínez de San Vicente, Galimberti y Jacob 2017). Este concepto se utiliza para describir cómo las actividades humanas y los procesos naturales pueden alterar la apariencia y la función de un espacio a lo largo del tiempo (Herrera Mejía y Caballero Acosta 2019).

Es importante destacar que la reconfiguración del paisaje no es un proceso aislado, sino que está íntimamente ligado a las transformaciones territoriales más amplias (Ramírez y López Levi 2015). Estas transformaciones pueden incluir cambios en la distribución de la población, la economía, la infraestructura y el uso de la tierra, así como cambios en las relaciones sociales y políticas (Massiris Cabezas 2016).

Además, las relaciones sociales y políticas también pueden influir en estas transformaciones (Aragón Rebollo 2014). Por ejemplo, las políticas de planificación del uso de la tierra pueden determinar cómo se desarrolla y cambia un paisaje (Ríos y Rocca 2014). Por lo tanto, la reconfiguración del paisaje es un proceso complejo que está influenciado por una multitud de factores interrelacionados (Herrera Mejía y Caballero Acosta 2019).

En la presente sección se analiza la dimensión de “Reconfiguración del paisaje” desde las sub dimensiones de “Cambios socioeconómicos internos” y “Reordenamiento de hábitats”. Para

lo cual se analiza las dinámicas económicas que se han presentado en la fluctuación del precio del suelo, por los cambios de uso de este. Así como las dispersiones / compactaciones y fragmentaciones / atomizaciones que ha experimentado el suelo en un periodo de tiempo. Estos procesos de transformación han generado cambios en las dinámicas de migración temporal y permanente de las personas, así como cambio en el valor del suelo.

Antes de abordar el concepto teórico de la sub dimensión denominada "Cambios socioeconómicos internos", resulta imperativo elucidar el concepto de socio-economía. El sociólogo Amitai Etzioni, preeminente exponente de la socio-economía, ha presentado las bases fundamentales de esta corriente de pensamiento antagónica a la economía neoclásica en su obra "La dimensión moral. Hacia una nueva economía". En dicho análisis, la socio-economía emerge como un paradigma destinado a integrar en el análisis económico elementos como la comunidad y los valores, aspirando a contextualizar las decisiones económicas más allá de la racionalidad (Figueras 2009) (Ashby, Cox y McInroy 2009).

La socio-economía surge como una propuesta en contraposición a la economía neoclásica (Westreicher 2021), la cual suele postular que los agentes económicos son racionales y persiguen invariablemente su propio beneficio o utilidad al consumir bienes o servicios (Westreicher 2021). En contraste, la socio-economía sostiene que las personas no solo actúan en búsqueda de su interés propio, sino que también se ven influidas por un contexto político y cultural específico (Pérez Porto y Gardey 2021). En otras palabras, un individuo también aspira, por ejemplo, a fomentar la solidaridad y la justicia. Este enfoque implica una perspectiva interdisciplinaria de las decisiones económicas, considerando elementos de disciplinas como la sociología, la psicología y la ciencia política (Pérez Porto y Gardey 2021) (Martínez Navarro y Vázquez Varela 2008) (Figueras 2009).

Los "Cambios socioeconómicos internos" en el contexto de la reconfiguración del paisaje se refiere a las transformaciones en la economía de un territorio que pueden influir en la configuración física y funcional del paisaje (Martínez Navarro y Vázquez Varela 2008). Estos cambios pueden ser impulsados por una variedad de factores, incluyendo el cambio en el costo del suelo y los procesos migratorios (Pérez Porto y Gardey 2021) (Mattos 2012).

El costo del suelo puede cambiar debido a factores como la especulación inmobiliaria, la urbanización, las políticas de uso de la tierra y los cambios en la demanda de la tierra (X. Ramos 2021). Por ejemplo, el aumento en el costo del suelo en las áreas urbanas puede llevar a la gentrificación, lo que a su vez puede cambiar el paisaje urbano (Ríos y Rocca 2014). Por

otro lado, la disminución en el costo del suelo en las áreas rurales puede llevar a la expansión de la agricultura o la deforestación, lo que puede cambiar el paisaje rural (X. Ramos 2021) (England 2012).

A principio de noviembre del 2023, el Banco Interamericano de Desarrollo publicó el “Informe microeconómico de América Latina y el Caribe” en el cual menciona que los procesos migratorios también pueden influir en la reconfiguración del paisaje. Por ejemplo, la migración rural-urbana puede llevar a la expansión de las ciudades y la transformación del paisaje rural en urbano (Reboratti 2011). Por otro lado, la migración urbana-rural puede llevar a la revitalización de las áreas rurales y la transformación del paisaje rural en urbano (Busso, Carillo y Chauvín 2023).

Los efectos migratorios constituyen uno de los factores más importantes de la globalización (Entrena Durán 2012). Las transformaciones en el tiempo por efectos de la migración han generado que los espacios de asentamientos originarios vayan mutándose con el pasar de los años (Loja Gómez 2010) (Quezada Ortega 2007). De esa forma, hay territorios que han ido cambiando en función y en algunos casos en forma (Busso, Carillo y Chauvín 2023). Los mismos que dejan de mostrar cierta representación simbólica para las personas que han salido de ese territorio y generan nuevas significancias simbólicas para las nuevas personas que se asientan en ese lugar (Martínez de San Vicente, Galimberti y Jacob 2017).

Con el propósito de abordar la sub dimensión concerniente a los "Cambios socioeconómicos internos" desde la perspectiva de las metamorfosis territoriales, se han concebido dos indicadores cuantificables que permiten una evaluación sistemática de dicho fenómeno.:

- Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial
- Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos

El primer indicador evalúa en un periodo desde el 2008 hasta el 2023 las variaciones bianuales que se han presentado en un territorio específico influenciados por los cambios en el uso y aprovechamiento del suelo. Es una medida que refleja la dinámica económica y urbanística, revelando la influencia de las decisiones políticas municipales y las actividades inmobiliarias en la valoración del suelo. Este indicador permite visualizar aquellos territorios que han experimentado mayor variación porcentual y de precio. Lo cual es un buen indicador para medir aquellas zonas que han experimentado un crecimiento o decrecimiento en la plusvalía.

El segundo indicador se refiere a la capacidad de las personas para comprar propiedades en función de sus recursos financieros. Este indicador evalúa la relación entre los ingresos de un individuo y el costo de los bienes raíces disponibles en un área determinada. En el contexto de los procesos migratorios, este indicador se vuelve crucial, ya que la asequibilidad de la vivienda puede influir significativamente en las decisiones de las personas de mudarse o no a un lugar específico. Lugares con mayor asequibilidad pueden atraer migrantes, mientras que la falta de ella puede desincentivar la migración.

El “Reordenamiento de hábitats” en el contexto de la “Reconfiguración del paisaje” es un concepto que se refiere a la reorganización y gestión de los hábitats naturales y humanos dentro de un paisaje (Aragón Rebollo 2014). Este proceso es impulsado por una variedad de factores, incluyendo cambios en el uso de la tierra, la urbanización, la conservación de la biodiversidad y las políticas de planificación del territorio (Gallardo y Contreras 2016).

El reordenamiento de hábitats puede implicar la creación, restauración o protección de hábitats naturales, así como la reorganización de los asentamientos humanos. Por ejemplo, en un paisaje agrícola, el reordenamiento de hábitats puede implicar la creación de corredores de vida silvestre, la restauración de humedales o la implementación de prácticas agrícolas sostenibles (Junta de Andalucía 2002). En un paisaje urbano, puede implicar la creación de espacios verdes, la mejora de la infraestructura verde o la implementación de políticas de uso de la tierra que promuevan la densificación en lugar de la expansión urbana (Montes Lira 2001).

Es importante destacar que el ordenamiento de hábitats no es un proceso aislado, sino que está íntimamente ligado a las transformaciones territoriales más amplias. Estas transformaciones pueden incluir cambios en la distribución de la población, la economía, la infraestructura y el uso de la tierra, así como cambios en las relaciones sociales y políticas (Gallardo y Contreras 2016).

En el contexto de la sub dimensión denominada "Reordenamiento de hábitats", se han concebido dos indicadores cuantificables con el propósito de evaluar la dinámica inherente a dicha dimensión:

- Mutaciones temporales de densificación constructiva.
- Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales.

La correlación entre los indicadores "Mutaciones temporales de densificación constructiva" y "Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales" establece un enfoque

integral para evaluar el dinamismo urbano y las transformaciones territoriales. El primero, al analizar el crecimiento porcentual en relación con el área natural en un periodo de 15 años, proporciona una visión cuantitativa de la expansión inmobiliaria en la región estudiada. Cuanto mayor sea la discrepancia en el crecimiento, más significativas son las mutaciones en la densificación constructiva, revelando cambios en la ocupación del espacio urbano y su relación con el entorno natural. Por otro lado, el indicador "Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales" evalúa el dinamismo inmobiliario mediante el análisis cuantitativo de nuevos proyectos. Un aumento en el número de proyectos indica condiciones propicias para el crecimiento urbano, destacando la reconfiguración paisajística resultante de desarrollos residenciales. La combinación de ambos indicadores proporciona una comprensión completa de la evolución territorial, fusionando datos cuantitativos sobre densificación constructiva y proyectos residenciales para una planificación urbana informada. La comprensión de los cambios físicos en el uso del suelo y su aprovechamiento no puede ser abordada de manera aislada, ya que se entrelazan inseparablemente con transformaciones intangibles en el ámbito simbólico-cultural y de gestión sociopolítica. En consecuencia, la siguiente dimensión de estudio se dedica al análisis de cómo las metamorfosis físicas que experimentan estos espacios conllevan repercusiones significativas en la identidad simbólica-cultural del entorno. Este enfoque holístico reconoce que las modificaciones en la configuración física de un territorio no solo inciden en su apariencia tangible, sino que también reverberan en la esfera simbólica, moldeando y, a su vez, siendo moldeado por los valores, significados y prácticas culturales arraigadas en el tejido social. De este modo, la interconexión entre los cambios físicos y las dimensiones simbólicas y sociopolíticas emerge como un componente esencial para una comprensión integral de la dinámica territorial.

Re significación del lugar

En la siguiente sección se analizará la dimensión de "Re significación del lugar" en el contexto de las transformaciones territoriales experimentadas por los asentamientos ancestrales frente a la expansión urbana. Este proceso implica la reelaboración de la identidad cultural y la relación con el entorno, a medida que las dinámicas urbanas se extienden hacia los territorios tradicionales. La interacción entre la urbanización y los asentamientos ancestrales genera tensiones, desafíos y oportunidades que requieren un enfoque interdisciplinario para comprender y abordar adecuadamente las implicaciones sociales, culturales, económicas y ambientales de esta dinámica.

Por lo cual, se ha planteado explicar en un inicio desde un enfoque teórico conceptual lo que se entiende por “Re significación del lugar”. Esta dimensión se estructura en dos sub dimensiones: "Gestión política institucional" e "Identidad simbólica - cultural". La primera sub dimensión se concibe en términos de las opciones de adaptabilidad o resiliencia que los territorios ancestrales han experimentado ante el crecimiento urbano. Estos territorios se han visto enfrentados a la necesidad de incorporarse a las lógicas territoriales predominantes, dando lugar a nuevas adaptaciones o, en circunstancias desfavorables, a la completa eliminación de su adaptación a las dinámicas transformadoras del territorio. El análisis de la segunda sub dimensión se centra en las percepciones subjetivas de tranquilidad, seguridad y bienestar que las personas experimentan con respecto al territorio en el contexto de estas transformaciones ocasionadas por el crecimiento urbano.

Para empezar el estudio de esta sección, se toma en cuenta lo mencionado por Bozzano (2009) quien brinda un concepto de territorio en el cual menciona que “no es sólo un barrio, una ciudad, una región o un país, sino un barrio y su vida en alguien, un país y su vida en miles o millones de actores que se apropian, lo ocupan, lo usan, lo valorizan, lo explotan, lo degradan, los preservan, lo resignifican cada vez”.

Desde este punto de vista los lugares están en constante proceso de resignificación en medida que las personas se apropian de este y le dan un significado (Ramírez y López Levi 2015). Y se produce de esta manera debido a que el territorio para el ser humano es la simbiosis entre lo tangible y lo intangible, ya que se establecen relaciones entre las personas y el espacio (Casanova Ortiz 2013). Para resignificar un territorio es necesario partir del entendimiento de este, como nuestra “Casa Común” en donde se crean equilibrios entre el ser humano, la naturaleza y los factores endógenos y exógenos que lo transforman (Casanova Ortiz 2013; Arreola Muñoz y Saldívar Moreno 2017).

Desde la concepción teórica se entiende la palabra resignificar como brindar un nuevo significado o valor a una situación que hasta entonces se había mantenido como lo establecido de forma personal o colectiva (Arias Cardona, Pinto González y Velásquez Góez 2020). Las personas, culturas y sociedades van cambiando constantemente y lo que en un momento era lo normado o reglamentado en su significado, ha cambiado por factores como la implementación de nuevas costumbres, nuevos hallazgos, entre otros que brinda una mirada diferente que lo resignifica y le da una nueva comprensión y valoración (Fingermann 2021).

Hablar de resignificaciones del lugar como una representación social, es destacar los factores simbólicos de las relaciones humanas, sociales y la construcción permanente de un nuevo sentido de vida, mediante la implementación de mitos, creencias e imaginarios que poseen las comunidades ancestrales y que se materializa por los discursos y producciones mentales que configuran la reorganización (Arias Cardona, Pinto González y Velásquez Góez 2020).

En el contexto de la re-territorialización de los asentamientos ancestrales es un concepto que se refiere a la reinterpretación y revalorización de los espacios físico y simbólicos que han sido ocupados históricamente por comunidades ancestrales u originarias. Este proceso implica una transformación de la relación entre las personas y su entorno, donde los lugares adquieren nuevos significados y funciones conforme a las necesidades y aspiraciones actuales de la comunidad (Casanova Ortiz 2013) (Arreola Muñoz y Saldívar Moreno 2017).

En este contexto la resignificación del lugar no sólo implica la recuperación física del territorio, sino también la recuperación de las prácticas culturales, sociales y espirituales que están intrínsecamente ligadas a ese territorio (Chandía Jaure y Lazo Mella 2015). Esto puede incluir la revitalización de las lenguas ancestrales, las prácticas agrícolas tradicionales, la medicina tradicional, entre otros (Pastor y Vasco 2019).

En síntesis, en el estudio de la dimensión de “Resignificación del lugar” se mencina que la misma es abordada desde una perspectiva teórica y conceptual. Donde se revela la dinámica intrínseca de los territorios como entidades vivas y cambiantes. Bozzano (2009) subraya la complejidad del territorio, destacando su naturaleza no solo como un espacio físico, sino como un tejido de relaciones entre individuos y su entorno (Soja 1996). La re significación de un territorio se entiende como el proceso continuo de otorgar nuevos significados y valores a un lugar, influenciado por la evolución constante de las personas, culturas y sociedades. Este fenómeno implica una comprensión profunda del territorio como nuestra "Casa Común", donde se establecen equilibrios entre el ser humano, la naturaleza y diversos factores transformadores (Hardin 1968).

Desde la concepción teórica, la resignificación se concibe como la atribución de nuevos sentidos a situaciones previamente establecidas, marcadas por la evolución cultural y social (Arias Cardona, Pinto González y Velásquez Góez 2020). En el contexto de la reterritorialización de asentamientos ancestrales, este proceso implica una reinterpretación y revalorización tanto de los aspectos físicos como simbólicos, con un enfoque integral que incluye la recuperación de prácticas culturales, sociales y espirituales (Arreola Muñoz y

Saldívar Moreno 2017). Así, la resignificación del lugar trasciende la mera recuperación física, abrazando la revitalización de las raíces culturales y la conexión espiritual con el territorio hacia la transformación de los espacios en lugares (Hiernaux y Lindón 2004).

La “Gestión Política Institucional” en el contexto de la expansión urbana hacia asentamientos originarios o ancestrales constituye un fenómeno multidimensional que involucra la interacción compleja entre procesos políticos, sociales y territoriales (Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2010). Este enfoque teórico conceptual busca comprender cómo las instituciones políticas y sociales manejan y facilitan la transformación territorial durante la expansión de áreas urbanas hacia territorios históricamente ocupados por comunidades originarias (Gaviria Gutiérrez 2009) (Toledo Llancaqueo 2005). Para analizar este fenómeno, se recurrirá a diversas perspectivas teóricas y aportes académicos que aborden aspectos clave como el reconocimiento de derechos territoriales, la protección ambiental, la preservación cultural y la resolución de conflictos (Gómez Murillo 2009).

Reconocimiento de Derechos Territoriales

La expansión urbana hacia territorios ocupados por comunidades originarias plantea desafíos fundamentales en términos de derechos territoriales. Autores como David Harvey (2008) y Saskia Sassen (1996) argumentan que la expansión urbana a menudo está vinculada a procesos de acumulación de capital y gentrificación, lo que puede resultar en desplazamiento y marginalización de comunidades originarias. En este sentido, la gestión política institucional debe incluir políticas que reconozcan y protejan los derechos territoriales de estas comunidades (Comisión Interamericana de Derechos Humanos 2010) (Toledo Llancaqueo 2005).

Protección Ambiental y Desarrollo Sostenible

La expansión urbana conlleva riesgos ambientales considerables, y la gestión política institucional debe abordar esta preocupación (Montes Lira 2001). Desde la perspectiva de la ecología urbana, autores como Richard T. T. Forman (2014) señalan la importancia de integrar enfoques de desarrollo sostenible que protejan la biodiversidad y los ecosistemas locales. La gestión eficiente debe incorporar medidas para mitigar impactos ambientales negativos, asegurando la preservación de recursos naturales vitales para las comunidades originarias (Aliste 2011) (Aliste y Urquiza s.f.).

Promoción de la Cultura y Prácticas Ancestrales

La gestión política institucional debe ir más allá del reconocimiento de derechos y abordar la preservación de la identidad cultural (Flores 2007). Autores como James Clifford (1997) destacan la importancia de considerar la cultura como dinámica y en constante evolución, y la gestión debe facilitar la promoción de las prácticas culturales y ancestrales de las comunidades originarias. Esto implica políticas que fomenten la participación activa de estas comunidades en la toma de decisiones y la planificación urbana (Guardamagna y Reyes 2019).

Resolución de Conflictos

La expansión urbana a menudo desencadena conflictos, especialmente en torno a la propiedad de la tierra (Alzamora Domínguez et al. 2016). La teoría de la justicia espacial, desarrollada por Edward Soja (2010), subraya la importancia de abordar las inequidades espaciales. La gestión política institucional debe incluir mecanismos efectivos de resolución de conflictos que consideren las diversas perspectivas y busquen soluciones equitativas (Patrice 2008).

Resiliencia de Asentamientos Ancestrales

La resiliencia de los asentamientos ancestrales es un componente vital de la gestión política institucional. Autores como Arjen Wals (2015) abogan por enfoques de educación ambiental y cultural que fortalezcan la conexión de las comunidades originarias con su entorno cambiante (Uriarte Arciniega 2010). Las autoridades de estos asentamientos pueden jugar un papel clave al proponer planes, programas y proyectos que faciliten la adaptación gradual a las nuevas circunstancias sin comprometer la integridad cultural (Skerrat 2013).

Estableciendo Vínculos Externos

La apertura de los asentamientos ancestrales hacia el exterior es esencial para su resiliencia (Duquesnoy 2014). Autores como Annette Singh (2003) resaltan la importancia de crear vínculos entre las comunidades originarias y las personas externas que se asientan en las áreas urbanas en expansión (Vega Ortega 2021). La gestión política institucional debe facilitar la colaboración intercultural, promoviendo la comprensión mutua y la coexistencia armoniosa (Congreso Nacional del Ecuador 2007).

De acuerdo a lo mencionado previamente se sintetiza en que la "Gestión Política Institucional" en procesos de expansión urbana hacia asentamientos originarios o ancestrales es un campo interdisciplinario que requiere una comprensión profunda de las dinámicas políticas, sociales y territoriales. A través del reconocimiento de derechos territoriales, la protección ambiental, la promoción cultural, la resolución de conflictos y la resiliencia de

asentamientos ancestrales, las instituciones políticas pueden desempeñar un papel crucial en la configuración de un desarrollo urbano equitativo y sostenible (Uriarte Arciniega 2010) (Duquesnoy 2014).

Desde la subdimensión de "Gestión Política Institucional", se proponen dos indicadores de estudio con el objetivo de examinar de manera precisa la dinámica política en los asentamientos ancestrales:

- Variaciones históricas del valor del suelo del suelo administrado.
- Fragmentaciones del territorio municipio-comuna.

El primer indicador examina las fluctuaciones en la valoración del suelo en polígonos comunales, considerando cambios porcentuales y en dólares desde 2008-2009 hasta 2022-2023. Se analiza el dinamismo en la distribución de diferentes valores de suelo, expresados en porcentaje o monto, y se cuantifica la frecuencia de alteraciones en estas categorías. Un aumento en cambios indica mayor incertidumbre para los residentes, ya que fluctuaciones abruptas generan inseguridad sobre el impacto del crecimiento inmobiliario. Constantes variaciones al alza, por otro lado, pueden incentivar la venta de propiedades, influenciando la dinámica territorial.

El segundo indicador examina la división territorial entre la jurisdicción administrada por el cabildo y la del Municipio de Quito. La extensión del área municipal se correlaciona directamente con la influencia normativa y legal que ejerce dicha institución sobre el territorio bajo su jurisdicción. Aquellas áreas con escasa o nula intervención municipal conceden mayor relevancia a las decisiones de las autoridades del cabildo. Este indicador, además de su implicación administrativa, identifica zonas con potencial para transacciones económicas, dado que propiedades sujetas a normativas municipales pueden ser enajenadas, a diferencia de áreas comunales, inalienables e indivisibles.

La "Identidad simbólica-cultural" es un concepto que se refiere a la construcción de significados y valores en relación con el espacio y el territorio (Dávalos 2002). En el contexto de la resignificación del lugar, este concepto adquiere una dimensión subjetiva y de percepciones frente a los procesos de transformación territorial (Arias Cardona, Pinto González y Velásquez Góez 2020) (Ramírez y López Levi 2015). La interacción entre la cultura y el espacio se manifiesta en la forma en que los individuos se relacionan con su entorno y construyen su identidad cultural (Flores 2007). La resignificación simbólica implica la redefinición de los significados y valores asociados a los lugares y prácticas culturales, en

un proceso de negociación de significados abiertos a diversas mentalidades y significados (Tolosa Hernández 2019).

La identidad cultural se relaciona con la unidad del sujeto y las formas que la cultura provee para la determinación social del mismo, y se encuentra en el espacio público y privado del comportamiento del sujeto (Tolosa Hernández 2019). Los símbolos son fundamentales en la constitución de la identidad cultural y simbólica-cultural, ya que las personas son seres de símbolos, de hermenéuticas e interpretaciones, y vive el mundo desde la aprehensión de sus símbolos y lenguajes (Arreola Muñoz y Saldívar Moreno 2017). La resignificación de la identidad cultural se convierte en una estrategia de resistencia frente al dominio colonial, y permite la reconstrucción de identidades a partir de la segmentación del espacio social en culturas diferentes, confinadas a estereotipos que poco tienen que ver con las realidades previas (Flores 2007).

La resignificación del patrimonio cultural en bordes urbanos permite reconocer en las comunidades la fuerte relación con ciertos lugares y prácticas, surgidos de su relación con un territorio particular y expresadas por medio de bienes y manifestaciones relacionados con procesos identitarios e interculturales (Mato y Maldonado 2007). Este proceso de resignificación refuerza la memoria colectiva y facilita el conocimiento de las transformaciones ocurridas en los territorios por vías de la interacción cultural (Gomá 2007).

En la presente subdimensión, se llevará a cabo el análisis de dos indicadores con atributos medibles:

- Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia
- Apego al lugar: permanencias socioculturales

El primero de ellos se caracteriza por su naturaleza eminentemente subjetiva, buscando reflejar las percepciones de bienestar de los individuos al habitar en un territorio específico. La evaluación se orienta hacia la identificación de percepciones positivas, denotativas de topofilia, en las cuales los habitantes experimentan tranquilidad y ausencia de incertidumbres relacionadas con la posible expropiación del territorio. Por el contrario, la presencia de inseguridades o incertidumbres se asocia con topofobia. Este indicador proporciona una idea valiosa sobre la relación emocional entre las personas y su entorno territorial, destacando la importancia de la seguridad percibida en la configuración de las percepciones de bienestar.

El segundo indicador se centra en la cuantificación de la relación existente entre la preservación, reconocimiento y participación de los individuos en actividades simbólicas-

culturales dentro de un determinado territorio. Más allá de simplemente medir la participación en tales actividades, este indicador aborda también el conocimiento y el grado de preservación de la memoria colectiva en relación con el significado de dichas prácticas. De esta manera, el indicador busca captar la profundidad de la conexión entre la comunidad y sus prácticas socioculturales, reconociendo la importancia no solo de la participación activa, sino también del entendimiento y la preservación de la significancia cultural inherente a estas actividades.

En el próximo capítulo, titulado "Síntesis del Marco Analítico", se consolidará una visión integral de los mecanismos causales que subyacen en las realidades socioespaciales exploradas. Este capítulo adquiere una relevancia central al condensar el ejercicio analítico, delineando de manera deliberada la construcción de la causalidad en la tesis. Al conectar las líneas conceptuales con la experiencia a ser explorada en la investigación, se forja el corazón de esta indagación. La síntesis del marco analítico no solo resume las interconexiones identificadas, sino que también traza un camino claro hacia la comprensión de cómo las realidades socioespaciales configuran y son configuradas por procesos causales. Este capítulo no solo sirve como cierre reflexivo, sino también como puente esencial hacia la aplicación y resolución de los indicadores en la siguiente fase de la investigación.

1.7. Síntesis del marco analítico

“Las comunas se niegan a desaparecer” es lo que publicaba el diario El Telégrafo el 13 de abril del 2014. Con lo cual se planteó ciertos cuestionamientos respecto a esta frase. ¿Pueden los territorios aparecer o desaparecer? ¿Cómo lo pueden hacer? Ante estas preguntas, la investigación se enmarca en entender aquellas dinámicas transformadoras del territorio que cambian los simples espacios físicos en lugares para vivir bajo un arraigo e identidad social, cultural, económica, ambiental y legal.

Para comprender estos procesos se recurre a investigadores dedicados al estudio territorial y sus procesos cambiantes como Mattos o Castells, quienes mencionan que la desaparición o aparición de territorios son procesos de transformación socio-espaciales generados por procesos de reestructuración socio-económicos influenciados principalmente a partir del siglo XX por los efectos de la globalización en el desarrollo de nuevos sistemas de información, telecomunicaciones y sobre todo en el contexto de territorio geográfico con proyectos como la innovación del transporte y la creación de nuevas redes complejas de comunicación física como avenidas y carreteras.

Lo cual conllevó a que se intensificaran los intercambios económicos en el territorio, especialmente en las ciudades con sus procesos “fordistas” de producción a escala que buscaba reducir costos. Efecto que también se vio influenciado en la producción en masa de las viviendas expandiendo el territorio hacia las zonas rurales. Estos procesos de expansión urbana también se vieron involucrados en la producción en masa de las viviendas, las cuales a la vez que se expandía el sistema vial, también aumentaban en las zonas rurales. En estos procesos, muchas veces se encontraron con asentamientos originarios o ancestrales ubicados desde antes de la época colonial.

En estas dinámicas de predominancia de territorio entre los asentamientos originarios desde un ámbito simbólico-cultural de adaptabilidad, resiliencia, pero también de resistencia y sobrevivencia, se yuxtapone un modelo expansionista que busca ganar territorio desde un ámbito de acción más económico territorial. Estas dinámicas multidisciplinares propician la proximidad o la distancia entre individuos con sus territorios dando origen al término “territorialidades”, el cual se inserta en ese marco e involucra disputas y conflictos, acuerdos y desacuerdos, así como el reconocimiento mutuo y la autoafirmación. Asignando de esa manera valor a un territorio.

Las acciones o posturas implementadas por el individuo o la colectividad en ese territorio bajo el ámbito del valor propuesto al mismo, es lo que genera los procesos de territorialización, lo cual cuando se presentan condiciones negativas para habitar en bienestar, tienden a generar procesos de des-territorialización, al igual que cuando las condiciones son favorables, generan procesos de re-territorialización. Estos procesos de re-territorialización están marcados por la configuración del espacio-tiempo bajo la administración del poder de algunos actores. Estos actores con influencia y autoridad en la toma de decisiones han llevado a que desde el momento que las personas dejaron de ser nómadas para ser sedentarias, la tierra pase a ser un elemento de estatus con una asignación de valor.

El valor del suelo es generado por el conjunto de cualidades, usos y simbolismos que las personas perciben de un territorio influenciados por factores hedónicos que generan percepciones de seguridad y bienestar (topofilia), los mismos que valorizan el territorio. Pero también como hay factores positivos, se pueden generar percepciones de miedo, incertidumbre e inseguridad (topofobia), los mismos que desvalorizan el territorio.

En algunos ámbitos el aprovechamiento del suelo llega a incrementar notoriamente el valor del suelo que se generan incluso procesos de especulación incontrolable lo que conlleva a que

los territorios deban ser regularizados a través de políticas públicas de ordenamiento territorial que permita equilibrar el mercado del suelo mediante la implementación de estrategias de captura de plusvalía, lo cual beneficiaría a aquellos sectores que están en desarrollo formal y regular. Hay dos escenarios que se presentan, permitir que el mercado se autorregule o intervenir en el mercado del suelo mediante instrumentos de regulación.

Una planificación sistemática, ordenada y medible genera la conexión adecuada escalaramente que permita vincular adecuadamente los planes, programas y proyectos al igual que genera instrumentos de financiamiento para el desarrollo del lugar. Este desarrollo conlleva a que se cambie el simbolismo del espacio y se trascienda del espacio al lugar, el cual genera apropiación y promueve la confianza y la seguridad del entorno. Donde todas las personas tienen accesibilidad y factibilidad de aprovechamiento de recursos naturales hacia el agua, los boques y la propiedad de la tierra en una estrecha relación ser humano – naturaleza, sin que esta última sea concebida como un elemento de mercancía y negociación en procesos muchas veces especulativos.

Esto es posible siempre y cuando aquellos actores de poder propongan planes, programas y proyectos acorde a las necesidades del territorio en un mercado de suelo accesible y equitativo para todas las personas, promoviendo de esa forma la tranquilidad y confianza de desarrollo en un entorno mediato e inmediato.

Bien lo menciona Carlos Morales que el valor del suelo está en torno a los actores que generan poder en el mismo para poder modificarlo. La influencia del poder en un espacio geográfico genera la conformación del territorio que sigue ciertas lógicas ya sean estas en función de las establecidas por el capital o en función de las políticas públicas propuestas desde el estado o los gobiernos locales. Para lo cual, la presente investigación ha propuesto tres actores que tiene el poder de influir en el valor del suelo.

El primer actor es el estado relacionado al mercado regulador, quien marca las reglas de juego de la planificación territorial y permite que, en el mejor de los casos, se pueda convertir los espacios meramente físicos, en lugares de identidad. El segundo actor que se presenta es el inmobiliario como aquel actor económico que reestructura el territorio desde el ámbito del crecimiento urbano y marca las pautas en el mercado del suelo. Y el tercer actor que son los asentamientos ancestrales desde el aspecto social, que desde un enfoque simbólico-cultural crea un escenario complementario de identidad y arraigo al territorio.

En base a estos tres actores y sus respectivos marcos de influencia se han planteado tres dimensiones de estudio. La “Política Pública del Territorio” desde la mirada del estado o gobierno como el ente regulador. La “Plusvalía del Espacio Geográfico” desde el enfoque económico del sector inmobiliario y la “Identidad del Espacio Ancestral” desde el marco social de los asentamientos ancestrales.

La “Política Pública del Territorio” se enmarca desde el ámbito de las estrategias gubernamentales implementadas cuyo destino es gestionar y regular el desarrollo urbano con el objetivo de equilibrar las dinámicas fluctuantes de precios en el mercado inmobiliario. Para lo cual existe una relación estrecha de causa y efecto, donde cada instrumento planteado en la planificación territorial conlleva una variación positiva o negativa en el valor del suelo. Es por eso por lo que, en esa dinámica de causa y efecto, se han propuesto dos sub dimensiones de estudio: “Instrumentos de planificación territorial” y “Valoración económica del suelo”. La primera que abordará las estrategias propuestas por las instituciones gubernamentales para regular y gestionar el uso del suelo, y la segunda que explorará las estrategias de las políticas públicas territoriales desde una perspectiva económica.

Los cambios en las políticas de uso y aprovechamiento del suelo generados por las modificaciones en la planificación de desarrollo territorial generan fluctuaciones económicas en el mercado del suelo por las negociaciones entre compradores y vendedores. Por lo que desde la dimensión de “Plusvalía del espacio geográfico” influenciadas por los actores inmobiliarios también se presentan factores que influyen en los precios del suelo como las condiciones propias del predio (factores endógenos) y las condiciones del entorno inmediato y mediato del mismo (factores exógenos). A estos factores hay que incluirle la accesibilidad económica que presentan los predios para ser adquiridos por los diferentes niveles socioeconómicos, así como el aprovechamiento de área de construcción de estos. Todos estos parámetros conocidos como factores hedónicos generan plusvalía o minusvalía del suelo. Y serán estudiados en las sub dimensiones de “Viabilidad Inmobiliaria” y “Rentabilidad Predial”.

Esta investigación presenta un tercer actor importante que son los pueblos originarios o ancestrales y la gestión de sus autoridades ante estos procesos socioeconómicos dinámicos. Por lo cual la dimensión de “Identidad del espacio ancestral” se entiende desde la construcción social y cultural que emerge de las relaciones entre individuos y grupos dentro de un territorio específico. Esta identidad está fuertemente influenciada por los recursos de la historia, las tradiciones y las prácticas culturales de las personas que habitan los espacios, en

un proceso continuo de construcción y reconstrucción de la identidad. Por lo tanto, en la misma relación de causa-efecto que se ha planteado en las anteriores dimensiones, se plantean las sub dimensiones “Arraigos participativos comunitarios” y “Accesibilidad a los recursos territoriales” como causales y complementarias entre sí.

El conjunto de factores que generan variaciones en el precio del suelo ya sea tendente a revalorizarlos o desvalorizarlos generan cambios en el territorio y su identidad. Algunas veces estos cambios generan procesos de des-territorialización lo que Deleuze y Guattari lo han denominado en algunos escenarios como des-territorializaciones absolutas, cuando forzosamente las personas abandonan su territorio en procesos migratorios y la des-territorialización relativa cuando hay cambio de simbolismos a la interna de un territorio, pero todavía existe la base comunal para poder repotenciar, afianzar y mantener la identidad ancestral. En el primer escenario los procesos de re-territorialización generarán nuevas identidades simbólicas y culturales; en cambio en el segundo escenario de un proceso de des-territorialización relativa, se pueden generar e implementar estrategias de resiliencia y apertura hacia nuevas acciones que den valor al territorio.

Los procesos de transformación socioeconómicos en un territorio generan cambios en la conformación del territorio. Así como la implementación de nuevas costumbres y tradiciones. Es en ese sentido para la variable “Re-territorialización de los asentamientos ancestrales”, se ha planteado dos dimensiones de estudio. La “Reconfiguración del paisaje” y la “Resignificación del lugar”. La primera dimensión entendida desde las transformaciones del territorio (tangible) y la segunda desde el ámbito del simbolismo (intangible).

La "Reconfiguración del paisaje" desde una perspectiva física denota alteraciones en la configuración física y funcional de un territorio, suscitadas por fuerzas sociales, económicas y ambientales. Este fenómeno, resultado de actividades humanas y procesos naturales, no constituye un proceso aislado, sino que se encuentra intrínsecamente vinculado a transformaciones territoriales integrales. Dichas transformaciones abarcan ajustes en la distribución poblacional, la estructura económica, la infraestructura y el uso del suelo, así como modificaciones en las dinámicas sociales y políticas. La sub dimensión "Cambios socioeconómicos internos" analiza las mutaciones en la economía territorial, las cuales influyen en la configuración física y funcional del paisaje mediante factores diversos. La sub dimensión "Reordenamiento de hábitats" aborda, en un contexto palpable, la reorganización y gestión de hábitats naturales y humanos en el paisaje.

La dimensión “Re significación del lugar” se analiza desde el ámbito intangible del simbolismo, por lo que complementa lo analizado en la dimensión física de la “Reconfiguración del paisaje”. La misma se enmarca en el contexto de las transformaciones territoriales experimentadas por los asentamientos ancestrales frente a la expansión urbana. Esta dimensión se estructura en dos sub dimensiones: "Gestión política institucional" e "Identidad simbólica - cultural". La primera sub dimensión se concibe en términos de las opciones de adaptabilidad o resiliencia que los territorios ancestrales han experimentado ante el crecimiento urbano. El análisis de la segunda sub dimensión se centra en las percepciones subjetivas de tranquilidad, seguridad y bienestar que las personas experimentan con respecto al territorio en el contexto de estas transformaciones ocasionadas por el crecimiento urbano. En conclusión, este análisis conceptual y teórico destaca la complejidad de las dinámicas de transformación socio-espacial en el siglo XXI, evidenciando la interconexión de diversos factores que influyen en la configuración del territorio. La comprensión de estas dinámicas es esencial para orientar políticas públicas y prácticas que promuevan un desarrollo sostenible, equitativo y en armonía con la identidad y necesidades de las comunidades locales.

Capítulo 2. Contextualización

En el año 2018, se evidenció un cambio significativo en la demografía urbana ecuatoriana, con la ciudad de Quito emergiendo como la más densamente poblada con más de 2,7 millones de habitantes, superando a Guayaquil por 18.000 habitantes aproximadamente (Carvajal 2019). Este fenómeno demográfico ha sido complementado por una destacada prominencia en el ámbito inmobiliario, donde tanto Quito como Guayaquil ostentan la mayor oferta a nivel nacional. Notablemente, el sector del Valle de Tumbaco ha surgido como epicentro de esta actividad, caracterizándose por una elevada demanda de propiedades y los costos por metro cuadrado más altos registrados en el mercado inmobiliario de la ciudad de Quito (Properti Ecuador 2020).

Un aspecto adicional que confiere contextualización y delimitación a este escenario de estudio es la consideración del número de comunas presentes en la ciudad de Quito. Dentro de las 48 comunas activas en la zona rural del cantón Quito, el Valle de Tumbaco alberga a 20 de ellas, representando un 40% del total (El Telégrafo 2014). La recopilación de estos datos, en conjunción con la definición teórica de estudio, la cual se erige como un marco que valida las premisas contenidas en la hipótesis, engendra un universo de investigación circunscrito a las comunas ubicadas en el Valle de Tumbaco. El cual administrativamente se compone de ocho parroquias: Cumbayá, Tumbaco, Pifo, Puembo, Checa, El Quinche, Tababela y Yaruquí (El Telégrafo 2014).

El presente capítulo exhibe una estructura análoga a la propuesta en el Capítulo N°1, referente al Marco Analítico, al mantener una concepción que abarca las escalas macro, meso y micro. En la escala macro, se delimita la ciudad y la Administración Zonal en el cual se llevará a cabo el estudio, considerando, desde la perspectiva del crecimiento urbano y los asentamientos ancestrales, el espacio que presenta las condiciones más propicias para que la teoría articulada en el marco conceptual base y en las variables pueda manifestarse de manera evidente. La escala meso, por su parte, hace referencia al territorio en el cual se vuelven más notorios los factores clave asociados al crecimiento urbano, las transformaciones territoriales, las fluctuaciones en el precio del suelo y los asentamientos ancestrales, evidenciándose de manera más marcada sus procesos. Finalmente, en la escala micro, se selecciona un territorio específico de investigación que cumple con los parámetros idóneos para que el marco conceptual presentado en sus dimensiones y sub dimensiones, pueda plasmarse concretamente en un área determinada mediante la implementación de indicadores medibles.

2.1. Escenario de enmarque caso de estudio

En la presente investigación se han presentado dos variables de estudio. La variable independiente denominada “Fluctuaciones en el mercado del suelo” y la variable dependiente “Re-territorialización de los asentamientos originarios”. Por lo cual se ha indagado en un escenario macro que pueda cumplir con las condiciones fundamentales propuestas en estas dos variables, a más de contener la mayor cantidad de elementos presentados en los parámetros del marco teórico base como son los conceptos de transformaciones territoriales, valor del suelo, políticas de suelo y derecho al territorio.

Por lo que a continuación se explica el territorio seleccionado a nivel de ciudad (macro), guardando en un ámbito de territorio real, las condiciones propuestas desde la teoría. Esta sección presentada a continuación se divide en dos partes. Los asentamientos ancestrales en la ciudad de Quito visto desde las perspectivas de las comunas, la cual busca justificar la razón por la cual se ha escogido esta ciudad frente a otras ciudades del Ecuador en el ámbito de mayor número de comunas, mayor incidencia del crecimiento urbano en estas, mayor incidencia de precios del suelo que han influenciado en la eliminación, adaptabilidad o resistencia de estas a la arremetida de crecimiento inmobiliario, entre otros factores comunales.

El segundo elemento de estudio es las valoraciones del suelo en la ciudad de Quito y la Administración Zonal respectiva, la misma que justifica las razones por las cuales la región escogida presenta las mayores variaciones en el precio del suelo a lo largo de los años y en donde los gobiernos locales han propuesto estrategias e instrumentos de política pública para controlar el crecimiento urbano y equilibrar el mercado inmobiliario.

2.1.1. Asentamientos Ancestrales en la ciudad de Quito y Valle de Tumbaco

Al indagar información acerca del número de asentamientos ancestrales representados en las figuras específicas denominadas comunas en el Ecuador, la información proporcionada es casi nula. El dato más cercano que se tiene es el proporcionado por (Martínez V. 1998) quien menciona que las comunas se configuran como la organización predominante en el ámbito rural del Ecuador, al menos de la sierra con un 54% del total de pueblos catalogados como ancestrales. Al igual que el mencionado por Zamosc (1995) quien menciona que actualmente el número de comunas puede estar en un aproximado de 1574 y Laforge (2011) quien menciona que este número podría ascender hasta los 2760, lo que representa el 32% del área de territorio de más de 1,000 hectáreas, con 519,000 habitantes (Laforge 2011).

Esta falta de información tal vez tenga un sentido de fondo puesto que uno de los grandes problemas como mencionan (Rayner et al. 2019) en su libro “Las comunas del Ecuador: autonomía, territorio y la construcción del Estado plurinacional” es la relación con la institucionalidad del Estado respecto a temas de propiedad y autoridad del territorio. Es así que como ejemplo vivo de esta realidad se puede tomar en consideración lo mencionado por (Marc 1997) quien menciona que, desde la creación de la Ley de Comunas en 1994, en la provincia de Pichincha en los tres primeros años de vigencia de esta ley se han registrado legalmente como comunas 338 comunidades. Sin embargo, solo una comunidad en la zona de Cayambe se ha registrado como comuna desde entonces (Marc 1997) justamente por el tema de autoridad sobre la tierra.

Pese a que no se tiene información exacta de cuántas comunas hay en cada región del país y el número de personas que viven en ellas (Marín de Terán y Del Pino Martínez 2005), se puede mencionar que las comunas son importantes en el esquema organizacional del país desde los ámbitos social, político y territorial (Rayner et al. 2019). Existen en el país una gran variedad de pueblos y comunas con diferente cultura e idiomas, diferentes orígenes étnicos, economías y recursos naturales (Asamblea Nacional del Ecuador 2010) ubicados en la sierra, en el oriente y en algunas partes de la costa ecuatoriana. Especialmente estas tienen predominio en la sierra, y en menor intensidad en la costa. En algunas partes de Esmeraldas y en Santa Elena (Rayner et al. 2019) (Martínez V. 1998).

De igual forma de acuerdo con lo mencionado por Rayner (2019), pese a que no existe una información precisa, se menciona que en 1942 existían en la provincia de Pichincha 62 comunas, para 1992, es decir 50 años después existían 157 y por el dato que se conoce de Marc (1997), dos años después, este número ascendía a 338 comunas. Lo cual muestra la importancia de esta forma de organización durante la segunda mitad del siglo XX (Guerrero y Ospina 2003).

Pero antes de continuar, es importante mencionar qué se entiende por comuna, puesto que es la forma predominante de organización política en las comunidades rurales del país (Zamosc 1995) (Martínez V. 1998). Según la Ley de Organización y Régimen de las Comunas en Ecuador del 2004, cualquier centro poblado que no tenga la categoría de parroquia y que sea conocido con el nombre de caserío, anejo, barrio, partido, comunidad, parcialidad, o cualquier otra designación, llevará el nombre de comuna (Congreso Nacional del Ecuador 2004).

Las comunas tienen extensiones de tierra pertenecientes al colectivo las cuales se entregan a los comuneros en división de hecho para su usufructo en temas como vivienda y fines agropecuarios (Laforge 2011). El órgano de gobierno es el cabildo, integrado por cinco miembros comuneros quienes ejercerán las funciones de presidente, vicepresidente, tesorero, síndico y secretario (Congreso Nacional del Ecuador 2004). Administrativamente se indica que las comunas estarán supervisados y dirigidos por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (Congreso Nacional del Ecuador 2004).

Actualmente, se está trabajando en un Proyecto de ley Orgánica de Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades Indígenas, Pueblos Montubios y Afroecuatorianos, que busca reconocer la propiedad de las tierras y territorios ancestrales (Ulcuango Farinango 2022). Este proyecto también busca garantizar el derecho a la propiedad, el reconocimiento y el respeto de las decisiones de la jurisdicción indígena y todos los derechos colectivos de las Comunas, Comunidades, Pueblos y Nacionalidades en el marco del Estado Intercultural y Plurinacional (Ulcuango Farinango 2022).

En los primeros años de su implementación, el ámbito costero evidenció la presencia de 192 registros de comunas, siendo las provincias de Manabí y El Oro las que ostentaron el mayor porcentaje, alcanzando un 25,22% del total. En contraste, la región sierra registró 365 comunas, distribuyéndose de manera significativa, con un 38,28%, en las provincias de Chimborazo, Loja e Imbabura (Jácome Calvache 2023).

La década de los años cuarenta marcó un periodo de desaceleración en la constitución de comunas, atribuido a diversos factores como el "desconocimiento de la ley, carácter engorroso de los trámites, presión de los hacendados, etc." (Jácome Calvache 2023). No obstante, entre las décadas de 1950 a 1970, se evidenció un resurgimiento en el registro de comunas, particularmente en la región sierra (Andrade 2016). Este fenómeno respondió al anhelo de los habitantes por obtener dicho reconocimiento y desvincularse de las estructuras hacendarias (Andrade 2016). Hasta el año 1964, las comunidades libres, es decir, aquellas que no estaban insertas en el contexto de las haciendas, fueron las más activas en la búsqueda de la categoría de comuna, representando un total de 931 registros. En contraposición, la Amazonía fue la región que presentó el menor número de registros hasta el año 1980 (Jácome Calvache 2023).

Tabla 2.1 Número de comunas registradas en el periodo de 1930-1980

Número de comunas registradas en el periodo de 1930-1980								
Región	Década							
	1930	1940	1950	1960	1970	1980-1981	Sin Fecha	Total
Sierra	365	134	239	270	267	43	108	1426
Costa	192	14	26	15	11	6	58	322
Amazonía	2	0	1	2	31	11	0	47
Total	559	148	266	287	309	60	166	1795

Fuente: Wray, Natalia, Fernando Guerrero y Lucía Ruiz (1987).

Para ir en un proceso investigativo que va de lo macro a lo micro o “top-down”, se empezará por explicar los asentamientos originarios en las regiones de la sierra por los años treinta hasta los ochenta y cómo la Ley de Organización y Régimen de Comunas jugó un rol importante sobre todo en la capital de los ecuatorianos para transformar las dinámicas territoriales del crecimiento inmobiliario y la relación crecimiento urbano frente a los asentamientos indígenas.

El escaso abordaje del tema de los pueblos originarios en entornos urbanos ha sido notable en el análisis y la documentación de la historia urbana (Andrade 2016) (Martínez V. 1998). Este desinterés puede atribuirse, entre otras razones, a las definiciones circundantes de lo urbano y lo indígena (Jácome Calvache 2015). El primero ha sido predominantemente vinculado a aspectos técnicos y a la concentración de individuos de ascendencia blanco-mestiza, así como a la disposición de servicios y actividades en una zona designada como urbana (Jácome Calvache 2023). Esta perspectiva ha relegado la consideración de lo urbano como una extensión de variados estilos culturales, modos de vida e interacciones sociales (Jácome Calvache 2015) (Baigorri 1995). En contraste, la conceptualización del indígena ha tendido a limitarse a una categorización estrictamente rural, tradicional y primitiva, siendo percibido como mestizo al trasladarse a la urbe (Crain 2001). Esta caracterización ha resultado en la invisibilización de la presencia de indígenas en la ciudad, quienes mantienen sus identidades

culturales y enfrentan procesos constantes de resistencia, negociación y adaptación para subsistir (Andrade 2016) (Jácome Calvache 2023).

En el contexto de Hispanoamérica, se presenta un caso particularmente intrigante en relación con los grupos comunitarios que residen en entornos urbanos, evidenciándose la existencia de dos grupos distintos (Jácome Calvache 2015). En primer lugar, se encuentran aquellos indígenas que llegaron a las ciudades a través de procesos migratorios, ya sea personalmente o a través de sus familias, especialmente durante el siglo XX. En segundo lugar, se hallan las personas de los asentamientos ancestrales (descendientes de los kitus quienes mantienen rasgos culturales e identitarios propios) que mantuvieron sus territorios en las proximidades en las ciudades fundadas por los españoles (Andrade 2016). A medida que estas urbes experimentaron un crecimiento acelerado, se fueron incorporando este grupo de personas al tejido urbano, o actualmente, se encuentran en un proceso de integración espacial (Bonilla Toapanta 2021). Como resultado, la cercanía geográfica de estos grupos a la ciudad ha generado dinámicas sociales, económicas y culturales distintas en comparación con los grupos urbanos que se asentaron ya hace varios años por procesos migratorios (Andrade 2016) (Jácome Calvache 2015).

Con la primera Ley de Organización y Régimen de Comunas, estos asentamientos comienzan a tener reconocimiento jurídico con legitimización de sus territorios, el apoyo gubernamental o institucional y la elección de sus propias autoridades (Congreso Nacional del Ecuador 2004). Con estos procesos de incorporación comienza a romperse la dicotomía de lo urbano para los blancos-mestizos y lo rural para lo indígena. Es así que estas “poblaciones marginales” comenzaron a tener derechos en los procesos de planificación territorial y presupuestaria, situación que hasta entonces era muy precaria o casi nula (De la Cadena 2004) (Castañeda 2008). Pero también fue considerado un mecanismo de “control” de las instituciones para lo considerado en ese entonces como “espacios de desorden” (Das y Poole 2008) y para algunos autores como Jácome Calvache (2023) incluso para moldear su identidad.

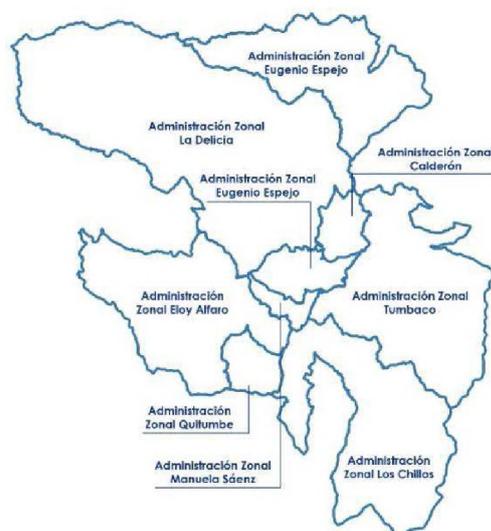
Sin embargo, para el caso de Quito esta situación se presentó como un caso especial puesto que las “topografías culturales” fueron muy marcadas entre las áreas urbanas como el lugar de “los blancos-mestizos” y desde donde confluía todo hacia las áreas periféricas y rurales donde supuestamente vivían los asentamientos ancestrales (Moreno 2007). La consideración de la “topografía cultural”, la cual influyó en la asignación de importancia a determinados espacios sobre otros, constituye un elemento de interés para comprender la omisión de los territorios

pertenecientes a las comunas quiteñas en las planificaciones de desarrollo urbano iniciadas a partir de la década de los años 40 del siglo pasado. En el Plan Regulador de 1944, elaborado por Gatto Sobral y Jones Odriozola, se observa la percepción de que las tierras circundantes estaban “vacías”, lo cual llevó a proyectar el crecimiento de la ciudad hacia dichas áreas sin considerar que estos territorios eran propiedad de los habitantes de las comunas (Kingman Garcés 2006). Dichos territorios no solo estaban ocupados, sino que también eran utilizados para actividades cotidianas de estos grupos de personas, así como para el cultivo y pastoreo de ganado (Jácome Calvache 2015) (Kingman Garcés 2006).

Una vez que se ha explicado el contexto histórico y sociológico en el cual se ubicaban los asentamientos ancestrales en la denominación de comunas y las personas que migraron desde otros lados hasta la capital entre finales del siglo XIX y principios del XX; se procede a analizar la ubicación y características que presentan estos asentamientos en la ciudad de Quito.

El territorio de Quito, en su demarcación político-administrativa, se estructura en ocho zonas administrativas, siendo Manuela Sáenz (centro) y Quitumbe Administraciones Zonales compuestas exclusivamente por parroquias urbanas. Eloy Alfaro, La Delicia y Eugenio Espejo comprenden parroquias tanto urbanas como rurales, mientras que Calderón, Tumbaco y Los Chillos están conformadas por parroquias exclusivamente rurales. Dos delegaciones, la noroccidental perteneciente a la zona administrativa La Delicia, y la norcentral perteneciente a la administración zonal Eugenio Espejo, están integralmente constituidas por parroquias rurales (Andrade 2016).

Ilustración 2.1: Límites de las administraciones zonales del DMQ.

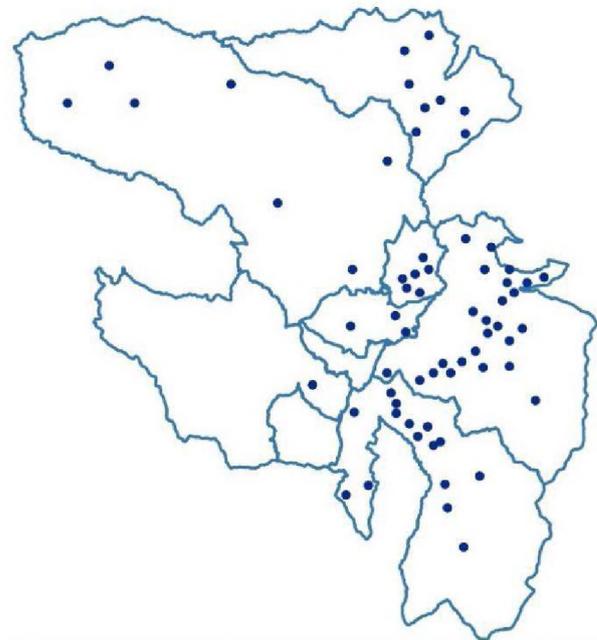


Fuente: Quito Informa 2019)

En el año 2013, se registran un total de 73 comunas, incluyendo aquellas reconocidas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) y el Consejo de Desarrollo de las Nacionalidades y Pueblos del Ecuador (CODENPE) (Rayner, y otros 2019). Según datos de la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del Municipio de Quito, aproximadamente 22 de estas comunas podrían ser clasificadas como ancestrales. Las restantes 51 comunas han surgido como resultado de procesos de organización social originados a partir de la promulgación de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas en 1937. Las comunas identificadas en el inventario municipal como ancestrales abarcan diversas zonas administrativas, entre las que se encuentran Tumbaco, Los Chillos, Eugenio Espejo, La Delicia y Eloy Alfaro (Andrade 2016).

Sin embargo, de acuerdo con Carvajal, director de parroquias rurales del Municipio de Quito durante la administración de Augusto Barrera, apunta a que existen 66, de las cuales 48 de ellas se encuentran activas⁵ (Rayner et al. 2019). En una noticia publicada el 4 de septiembre de 2022, el diario El Comercio menciona que existen 69 comunas de las cuales 14 están delimitadas y regularizadas (Jácome y Romero 2022).

Ilustración 2.2: Ubicación de las 65 comunas georreferenciadas.



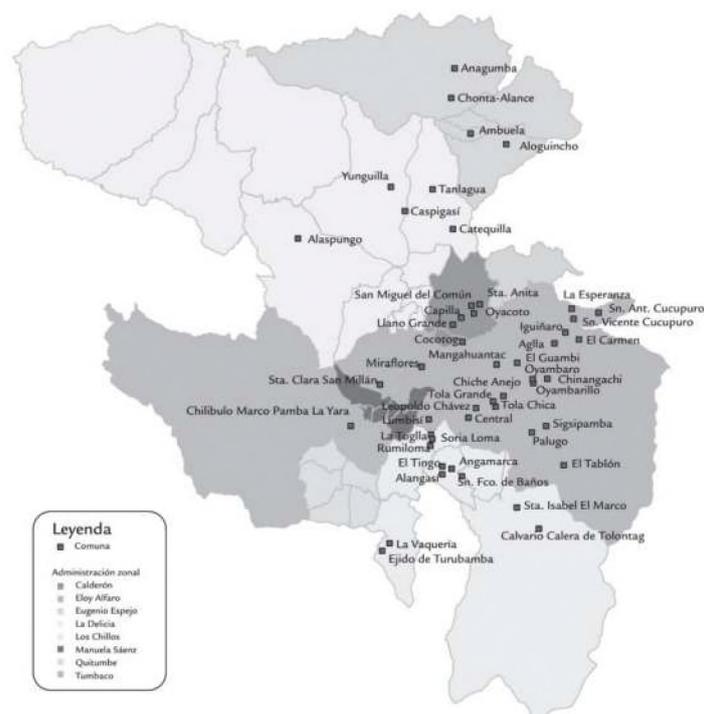
Fuente: Plan de Uso y Gestión del Suelo, STHV (2021)

⁵ Se entiende por activas aquellas que tienen constituido un gobierno comunal

De acuerdo con datos presentados por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del DMQ, existen alrededor de 92 Comunas registradas en el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) bajo acuerdo ministerial. Sin embargo, de estas solo se cuenta con la georreferenciación de 65 comunas, 61 de ellas se encuentran localizadas en suelo denominado como rural en su mayoría ubicada en los valles del nororiente y 4 de las comunas restantes se ubican en suelo denominado como urbano (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2021).

De acuerdo con Andrade (2016) se puede mencionar las siguientes comunas que constan en el inventario municipal como ancestrales: Lumbisí, Leopoldo N. Chávez, San Francisco de la Tola Chica, Comuna Tola Grande, Comuna Central y Guambi, ubicadas en la zona administrativa de Tumbaco; El Tingo, Alangasí, San Juan B. de Angamarca, Soria Loma, Rumiloma, La Toglla, El Ejido de Turubamba, San Francisco de Baños, ubicadas en la zona administrativa de los Chillos; Santa Clara de San Millán y Miraflores, ubicados en la zona administrativa de Eugenio Espejo; Tanlagua, Carcelén, Yunguilla, Caspigasi del Carmen, San Francisco de Alaspungo, ubicadas en la zona administrativa de La Delicia; Chilibulo-Marco Pamba-La Raya, ubicada en la zona administrativa de Eloy Alfaro.

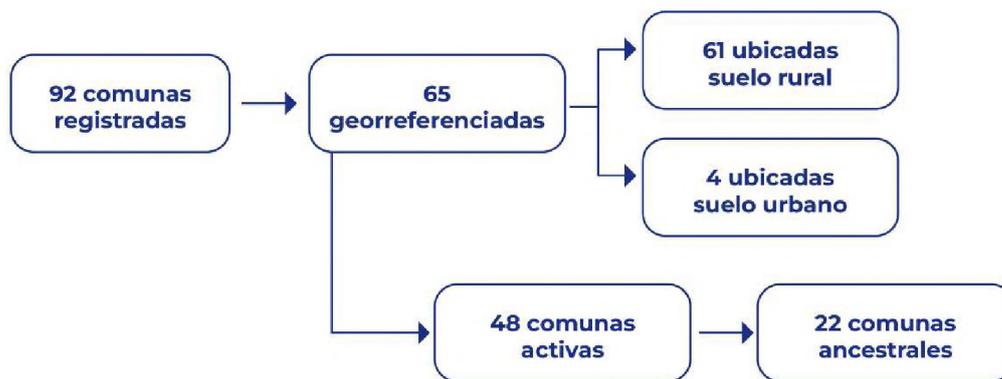
Imagen 2.1 Ubicación de las comunas activas en el DMQ.



Fuente: Rayner, Jeremy y Mérida Juan (2019)

De estas comunas, tres se ubican en la zona urbana y los 19 restantes están asentadas en territorios periurbanos o rurales. Las comunas que se encuentran en el área urbana son: Santa Clara de San Millán y Miraflores, ubicadas en la parroquia de Benalcázar; Chilíbulo - Marco Pamba - La Raya, ubicada en la parroquia de Chilíbulo (Andrade 2016). Las comunas que se encuentran en el área periurbana o rural son: Tangalagua y Carcelén, ubicadas en la parroquia de San Antonio de Pichincha; Yunguilla y Caspigasí del Carmen, ubicadas en la parroquia de Calacalí; San Francisco de Alaspungo, ubicada en la parroquia de Nono; Lumbisí, ubicada en la parroquia de Cumbayá; Leopoldo N. Chávez, San Francisco de la Tola Chica, Comuna Tola Grande y Comuna Central, ubicadas en la parroquia Tumbaco; Guambi, ubicada en la parroquia Tababela; El Tingo, Alangasí y San Juan B. de Angamarca, ubicadas en la parroquia de Alangasí; Soria Loma, Rumiloma y La Toglla, ubicadas en la parroquia de Guangopolo; El Ejido de Turubamba, ubicada en la parroquia de Amaguaña; San Francisco de Baños, ubicada en la parroquia La Merced (Andrade 2016).

Esquema 2.1 Resumen de comunas existentes en el DMQ



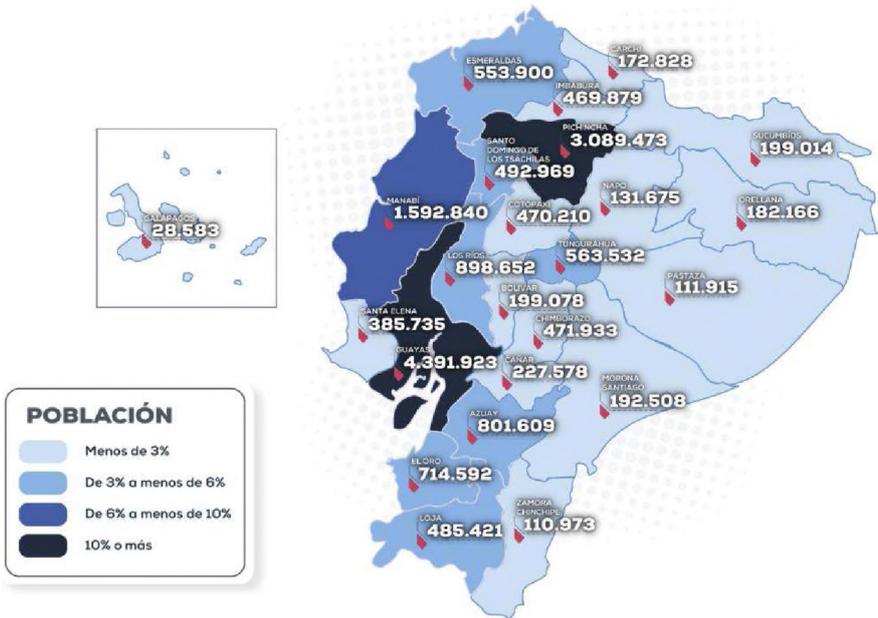
Fuente: Gustavo (2016)

2.1.2. Valoraciones del suelo en la ciudad de Quito

Esta sección está dividida en dos partes. La primera parte explica la razón demográfica del Ecuador y brevemente desde este punto de análisis se justifica la razón por la cual, la presente investigación se realiza en la ciudad de Quito. Sin embargo, este análisis va más allá y estudia en una segunda parte el crecimiento inmobiliario y urbano de las principales ciudades del país para poder seleccionar la ciudad que presenta las mejores condiciones de investigación tanto por crecimiento demográfico, como por crecimiento urbano.

De acuerdo con la página web de ecuadorencifras.gob.ec publicada el 13 de septiembre del 2023, el Censo de Población y Vivienda registró una población de 16' 938. 986 personas en el Ecuador, de las cuales la mayoría son mujeres con 8' 686. 463, lo que representa el 51.3%, mientras que los hombres suman 8' 252. 523, lo que significa un 48.7%. El perfil demográfico de Ecuador exhibe una marcada predominancia en áreas urbanas, donde un 63.1% de la población reside en la zona urbana, mientras que un 36.9% vive en zonas rurales. En este contexto, las provincias de Guayas (25.9%), Pichincha (18.2%) y Manabí (9.4%) concentran conjuntamente al 53.5% de los habitantes.

Imagen 2.2: Población total por provincia



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2023)

La sierra es la región que acumula el mayor número de comunas, es así como hasta el último registro que se tiene documentado respecto a los años 1930-1981 con un total de 1795 comunas, la Sierra presentó 1426 comunas registradas, seguido de la Costa con 322 y en tercer puesto está la Amazonía con 47 comunas (Jácome Calvache 2023). Es decir, la sierra representaba un 79% del total de comunas registradas. Y si a ese dato se yuxtapone con el perfil demográfico en el 2023, se puede evidenciar que la provincia de Pichincha presenta el escenario idóneo para realizar la investigación en ese sentido.

Tabla 2.2 Selección del caso de estudio en escala macro (ciudad)

	POBLACIÓN TOTAL 2023 (1)	PONDERACIÓN	TAMAÑO CIUDAD (HÁBITAT III) (2)	CRECIMIENTO POBLACIONAL 2010-2020 (3)	MEJORES CIUDADES PARA VIVIR (4)	MAYOR CRECIMIENTO INMOBILIARIO 2022 (5)	SUMATORIA TOTAL
GUAYAQUIL	2,746,403	1.37	Metrópoli	12%	4	3	17.57
QUITO	2,679,722	1.34	Metrópoli	20%	2	2	20.34
CUENCA	596,101	0.30	Grande	21%	1	4	17.40
SANTO DOMINGO	441,583	0.22	Grande	21%	11	7	10.32
AMBATO	370,664	0.19	Grande	13%	5	6	13.49
PORTOVIEJO	322,925	0.16	Grande	11%	7	10	10.26
MACHALA	306,309	0.15	Grande	13%	10	5	11.45
DURÁN	303,910	0.15	Grande	30%	12	1	14.15
MANTA	271,145	0.14	Mediana	13%	3	8	12.44
RIOBAMBA	260,882	0.13	Mediana	13%	8	11	8.43
LOJA	250,028	0.13	Mediana	23%	6	9	11.43
DAULE	222,446	0.11	Mediana	40%	9	12	10.11

Fuentes:

(1) Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2023)

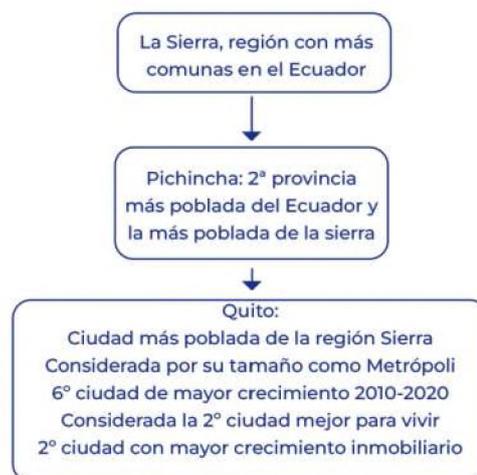
- (2) Informe Nacional del Ecuador generado para la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible. Hábitat III (2016)
- (3) Información obtenida del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Proyección de la población ecuatoriana por años calendario según cantones. 2010-2020 (2023)
- (4) Plusvalía.com ¿Cuáles son las mejores ciudades para vivir en Ecuador? (2023)
- (5) Información obtenida del Diario El Universo, publicado en la sección “Economía” (2022)

Respecto a la segunda parte de esta sección se explicará las principales ciudades que han experimentado crecimiento inmobiliario considerando diferentes factores como población total, tamaño de ciudad, crecimiento poblacional, mejores ciudades para vivir o mayor crecimiento inmobiliario en el 2022. Aquella ciudad de la sierra que presente el valor más alto en la ponderación de la tabla será la escogida como caso de estudio en función de lo mencionado previamente que la sierra es la región en donde se ubica el mayor número de comunas o asentamientos ancestrales u indígenas.

Una vez que se ha realizado la tabla con todos los resultados obtenidos de la información proporcionada por diferentes fuentes vinculadas al Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, información digital de varias empresas vinculadas al sector inmobiliario y el Informe Nacional del Ecuador para la Tercera Conferencia de las Naciones Unidas de Hábitat III, se ha determinado que el cantón Quito presenta las mejores condiciones de crecimiento inmobiliario en los últimos años; seguido de Guayaquil y muy cerca de este cantón, en tercer lugar, está Cuenca.

En conclusión, si se considera los tres factores claves como que la sierra presenta el mayor número de comunas o asentamientos originarios en el Ecuador, Pichincha y Quito son la provincia y capital de provincia más pobladas de la sierra respectivamente y Quito presenta el crecimiento inmobiliario más importante a nivel nacional, entonces se concluye que a nivel macro, el cantón en donde se realizará la investigación es el cantón Quito.

Esquema 2.2: Resumen de la justificación referente a la ciudad escogida como caso de estudio.



Elaborado por el autor a partir de Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2023).

2.2. Selección del caso de estudio (escala macro): Administración Zonal Tumbaco o Valle de Tumbaco

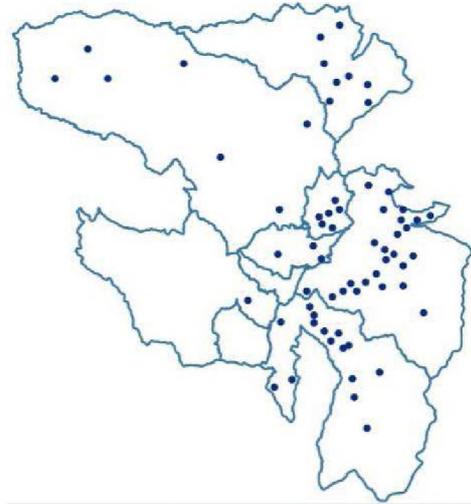
En secciones previas se mencionaba que en el cantón Quito se registran un total de 73 comunas de acuerdo con (Rayner et al. 2019), en función de los datos presentados por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del DMQ, se menciona que existen alrededor de 92 comunas registradas en el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG) bajo acuerdo ministerial; el tercer dato que se tiene es el mencionado por Carvajal, director de parroquias rurales del Municipio de Quito durante la administración de Augusto Barrera que mencionaba la existencia de 66 comunas y finalmente el diario El Comercio en una publicación del 2022 menciona la existencia de 69 comunas.

(Andrade 2016) en base a lo mencionado por (Rayner et al. 2019) sostiene que de las 73 comunas que existen, 22 de ellas son ancestrales, donde 19 están ubicadas en zona rural y 3 en zona urbana. Al igual que otro dato importante a considerarse y que se mencionó previamente es el que de acuerdo con datos presentados por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del DMQ, que, de las 92 comunas existentes de acuerdo con su base de datos, solo 65 se encuentran georreferenciadas y de esas 61 se encuentran en suelo rural y 4 en suelo urbano.

En base a todos los datos mencionados previamente, y con la información obtenida al respecto, se utiliza de base dos criterios. El uno mencionado por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del DMQ, quien menciona que están mapeadas 65 comunas. Y el otro dato que se va a utilizar en esta sección es el mencionado por (Andrade 2016) que 22 comunas son ancestrales. Estos dos datos se han seleccionado porque existe la certeza de la información tanto georreferenciada en el primer punto, como la certeza de que existen las 22 comunas ancestrales. A los datos antes mencionados se incluirá un tercer elemento que indica Carvajal y también es un dato preciso, respecto a que existen 48 comunas que se encuentran activas.

Se procede a cartografiar la información georreferenciada recopilada, conforme a los datos expuestos anteriormente. El mapeo abarcará las 65 comunas, representando visualmente sus respectivas ubicaciones en un contexto geoespacial. Las mismas han sido obtenidas de la información publicada por la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana del DMQ.

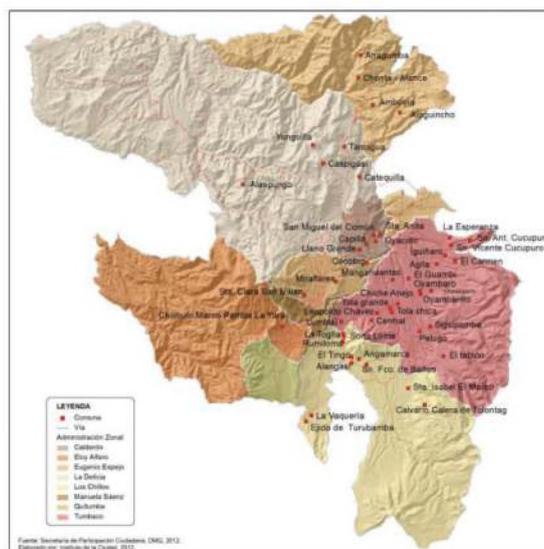
Ilustración 2.3: Ubicación de las 65 comunas georreferenciadas.



Elaborado por el autor a partir del Plan de Uso y Gestión del Suelo, STHV 2021.

De las 65 comunas mapeadas, 24 se encuentran ubicadas en el Valle de Tumbaco lo que representa el 37% de comunas. De ahí le sigue el Valle de los Chillos con 16 comunas mapeadas y un porcentaje del 25%. Las 25 comunas restantes se encuentran distribuidas en el resto del cantón Quito. Respecto a las 48 comunas activas, 20 se encuentran ubicadas en el Valle de Tumbaco, 11 se ubican en el Valle de los Chillos y los 17 restantes se encuentran en el resto del Distrito Metropolitano de Quito.

Imagen 2.3: Ubicación de las comunas activas del DMQ.



Fuente: Secretaría de Participación Ciudadana, DMQ (2012).

Respecto a las comunas ancestrales, de las 22 comunas consideradas como ancestrales, 6 se encuentran ubicadas en el Valle de Tumbaco. Ocho más están ubicadas en el Valle de los Chillos. En la Administración Zonal La Delicia se ubican 5 más y el resto están distribuidas en el resto del Distrito Metropolitano de Quito.

Un aspecto adicional que confiere contextualización y delimitación a este escenario de estudio es la consideración del número de comunas presentes en la ciudad de Quito. Dentro de las 48 comunas activas en la zona rural del cantón Quito, el Valle de Tumbaco alberga a 20 de ellas, representando un 40% del total. Cabe recordar lo mencionado previamente al inicio de este capítulo que el Valle de Tumbaco se compone de ocho parroquias: Cumbayá, Tumbaco, Pifo, Puembo, Checa, El Quinche, Tababela y Yaruquí (El Telégrafo 2014).

A continuación, se presenta una tabla resumen del comparativo de comunas para seleccionar en escala macro al Valle de Tumbaco como el espacio idóneo para realizar la investigación. En el mismo se considera tres aspectos: Número de comunas, comunas activas y comunas consideradas como ancestrales.

Tabla 2.3: Número de comunas, comunas activas y comunas ancestrales por administración zonal.

ADMINISTRACIONES ZONALES	NÚMERO COMUNAS	COMUNAS ACTIVAS	COMUNAS ANCESTRALES
CALDERÓN	6	6	0
TUMBACO (1)	24	20	6
ELOY ALFARO	1	1	1
EUGENIO ESPEJO	11	6	2
LA DELICIA	7	5	5
LOS CHILLOS (1)	16	11	8
MANUELA SÁENZ	0	0	0
QUITUMBE	0	0	0
TOTAL	65	48	22

Fuente: Gustavo (2016).

Nota: La Administración Zonal Tumbaco ocupa el mismo territorio que se considera como el Valle de Tumbaco. Mismo caso sucede con el Valle de Los Chillos que se considera la extensión de la Administración Zonal de Los Chillos.

En conclusión y de acuerdo con la tabla presentada previamente se menciona que el Valle de Tumbaco (Administración Zonal Tumbaco) es el territorio que alberga el mayor número de

comunas al igual que el mayor número de comunas activas. Y es la segunda región con mayor número de comunas ancestrales.

Una vez que se ha seleccionado el caso de estudio en escala macro, se procede a considerar la escala meso tomando en cuenta las dos variables planteadas; por un lado, están los asentamientos ancestrales con los procesos de transformación territorial y por el otro las variaciones en el precio del suelo. Por lo cual, en base a la información obtenida respecto al Valle de Tumbaco, se procede a escoger las parroquias de estudio dentro de este territorio.

2.3. Justificación del caso seleccionado en territorio general (escala meso): Parroquias Cumbayá + Tumbaco

En esta sección se estudiará el Valle de Tumbaco para escoger el caso de estudio en escala meso. El mismo debe cumplir con las dos variables planteadas en la investigación. Que contenga asentamientos ancestrales u originarios en la figura estudiada que son las comunas y que presente variaciones en el precio del suelo. En ese sentido al igual que en secciones previas se divide esta sección en dos partes. En la primera parte se analiza el territorio desde las variaciones del precio del suelo tanto de mercado, como de lo propuesto por el Municipio de Quito. En la segunda parte se presenta aquellas zonas dentro del Valle de Tumbaco en donde se ubican los asentamientos ancestrales.

El primer análisis que se presenta es respecto al valor del suelo entre el año 2008 que se tiene registro del AIVA (Área de Intervención Valorativa) frente al último AIVA registrado en el año 2023. Es importante explicar antes de continuar, el concepto de AIVA, de acuerdo con lo mencionado por el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito publicado en el 2019. En el mismo menciona que el AIVA es considerado como el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlos de los adyacentes (Concejo Metropolitano de Quito 2019). De igual forma una vez que se analice los AIVAS para los años 2008 y 2023, se procederá a analizar las parroquias en donde se han generado los mayores rangos de variación de precio. Con esos tres elementos se procederá a comparar con el análisis del mercado inmobiliario en la ciudad de Quito, para llegar a determinar las parroquias que presentan el escenario idóneo para realizar el estudio.

En la tabla N°5, se visualizan las parroquias que en el 2008 presentaban mayor valor de suelo de acuerdo con datos presentados por el municipio de Quito donde destaca en la zona centro norte de la capital Iñaquito, Mariscal Sucre, Rumipamba o la Jipijapa. Si el análisis se hace de las parroquias rurales de la capital, se puede apreciar que la parroquia de Cumbayá presenta

los valores más altos seguidos de Nayón y Tumbaco. Para el 2008, la ciudad todavía experimentaba un fuerte crecimiento inmobiliario hacia el lado nororiental, como era el sector de la Jipijapa, la Kennedy y Ponceano.

Tabla 2.4: Valor del AIVA 2008, valor del AIVA 2023 y variación de AIVA 2008-2023

PARROQUIA	AIVA 2008	AIVA 2023	VARIACIÓN
IÑAQUITO	\$ 197.81	\$ 711.34	260%
MARISCAL SUCRE	\$ 195.26	\$ 602.70	209%
RUMIPAMBA	\$ 146.16	\$ 273.96	87%
JIPIJAPA	\$ 101.36	\$ 361.91	257%
BELISARIO QUEVEDO	\$ 86.29	\$ 210.47	144%
CONCEPCIÓN	\$ 74.15	\$ 265.69	258%
LA MAGDALENA	\$ 58.02	\$ 233.39	302%
KENNEDY	\$ 55.86	\$ 216.00	287%
PONCEANO	\$ 51.74	\$ 224.13	333%
CUMBAYÁ	\$ 50.20	\$ 189.29	277%
ITCHIMBÍA	\$ 48.76	\$ 244.83	402%
SAN ISIDRO DEL INCA	\$ 47.96	\$ 174.10	263%
SAN BARTOLO	\$ 47.16	\$ 166.12	252%
COTOCOLLAO	\$ 43.93	\$ 206.06	369%
CHIMBACALLE	\$ 42.19	\$ 165.42	292%
NAYÓN	\$ 41.93	\$ 157.93	277%
SOLANDA	\$ 41.11	\$ 179.86	338%
CENTRO HISTÓRICO	\$ 41.03	\$ 167.93	309%

SAN JUAN	\$ 40.28	\$ 116.47	189%
COCHAPAMBA	\$ 38.75	\$ 117.82	204%
CARCELÉN	\$ 37.33	\$ 155.18	316%
CHILIBULO	\$ 36.74	\$ 88.13	140%
TUMBACO	\$ 34.39	\$ 168.78	391%
COMITÉ DEL PUEBLO	\$ 34.37	\$ 108.98	217%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2023).

En el 2016 la tendencia de crecimiento es similar y entre las parroquias rurales destaca Cumbayá, Nayón y Tumbaco, mientras que en las parroquias urbanas destaca Iñaquito y la Mariscal Sucre (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2021). Para el año 2019 se presentan cambios significativos en el valor del suelo especialmente en los valles tanto de Tumbaco, como de los Chillos. Conocoto, Tumbaco, Cumbayá y Tababela presentan cambios progresivos en el incremento del valor del suelo, este último influenciado principalmente por la construcción del nuevo aeropuerto. El sector circundante al Parque La Carolina y la Mariscal exponen un crecimiento progresivo en el valor del suelo en la zona centro norte con valores alrededor de 2.200 \$/m² (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2021).

Tabla 2.5: Resumen de la ubicación de las parroquias con mayor AIVA 2008, AIVA 2023 y variación AIVA 2008-2023

AIVA 2008		AIVA 2023		VARIACIÓN AIVA 2008-2023	
Iñaquito	\$ 197.81	Iñaquito	\$ 711.34	Llano Chico	526 %
Mariscal Sucre	\$ 195.26	Mariscal Sucre	\$ 602.70	Zámbiza	497 %
Rumipamba	\$ 146.16	Jipijapa	\$ 361.91	Puembo	422 %
Jipijapa	\$ 101.36	Rumipamba	\$ 273.96	Itchimbía	402 %
Belisario Quevedo	\$ 86.29	Concepción	\$ 265.69	Tumbaco	391 %
Concepción	\$ 74.15	Itchimbía	\$ 244.83	Turubamba	382 %
La Magdalena	\$ 58.02	La Magdalena	\$ 233.39	Gualea	374 %
Kennedy	\$ 55.86	Ponceano	\$ 224.13	Cotocollao	369 %
Ponceano	\$ 51.74	Kennedy	\$ 216.00	Conocoto	358 %
Cumbayá	\$ 50.20	Belisario Quevedo	\$ 210.47	El Condado	356 %
Itchimbía	\$ 48.76	Cotocollao	\$ 206.06	Tababela	345 %
San Isidro del Inca	\$ 47.96	Cumbayá	\$ 189.29	San Antonio de Pichincha	340 %

San Bartolo	\$ 47.16	Solanda	\$ 179.86	Solanda	338 %
Cotacollao	\$ 43.93	San Isidro del Inca	\$ 174.10	Ponceano	333 %
Chimbacalle	\$ 42.19	Tumbaco	\$ 168.78	Carcelén	316 %
Nayón	\$ 41.93	Centro Histórico	\$ 167.93	Centro Histórico	309 %
Solanda	\$ 41.11	San Bartolo	\$ 166.12	La Ecuatoriana	306 %
Centro Histórico	\$ 41.03	Chimbacalle	\$ 165.42	La Magdalena	302 %
San Juan	\$ 40.28	Nayón	\$ 157.93	La Ferroviaria	302 %
Cochapamba	\$ 38.75	Carcelén	\$ 155.18	Chillo Gallo	300 %
Carcelén	\$ 37.33	Cochapamba	\$ 117.82	Alangasi	298 %
Chilibulo	\$ 36.74	San Juan	\$ 116.47	Lloa	297 %
Tumbaco	\$ 34.39	Quitumbe	\$ 110.72	Chimbacalle	292 %
Comité del Pueblo	\$ 34.37	Comité del Pueblo	\$ 108.98	Kennedy	287 %
Quitumbe	\$ 33.42	Zámbiza	\$ 97.60	La Mena	286 %
Puengasí	\$ 28.98	El Condado	\$ 96.13	El Quinche	284 %

Pomasqui	\$	Puembo	\$	Cumbayá	277
	27.09		95.76		%
Calderón	\$	La Ecuatoriana	\$	Nayón	277
	26.65		93.41		%
Alangasi	\$	Chillogallo	\$	La Argelia	274
	23.44		93.40		%

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2023).

Para el año 2023, se puede apreciar en la tabla que Cumbayá se mantiene como la parroquia rural de más alto valor, seguido por Tumbaco y en tercer lugar Nayón. En comparación a las variaciones de AIVA 2008-2023 se aprecia que Llano Chico, Zámiza y Puembo experimentaron las mayores variaciones del valor del suelo. En el caso de las parroquias del Valle de Tumbaco, Puembo en primer lugar, seguido de Tumbaco y Tababela en tercer lugar son los que han experimentado mayor variación. En el caso de Cumbayá, la variación también ha sido marcada con un crecimiento del 277%; sin embargo, su crecimiento a comparación de otras parroquias ha sido moderado.

Tabla 2.6: Resumen de la ubicación de las parroquias en el Valle de Tumbaco con mayor AIVA 2008, AIVA 2023 y variación AIVA 2008-2023

AIVA 2008		AIVA 2023		VARIACIÓN AIVA 2008-2023	
Cumbayá	\$ 50.20	Cumbayá	\$ 189.29	Puembo	422%
Tumbaco	\$ 34.39	Tumbaco	\$ 168.78	Tumbaco	391%
Puembo	\$ 18.35	Puembo	\$ 95.76	Tababela	345%
Pifo	\$ 18.11	Tababela	\$ 73.58	El Quinche	284%
Tababela	\$ 16.53	El Quinche	\$ 45.23	Cumbayá	277%
Yaruquí	\$ 15.91	Pifo	\$ 36.82	Checa	166%
El Quinche	\$ 11.78	Yaruquí	\$ 33.96	Yaruquí	113%

Checa	\$ 10.40	Checa	\$ 27.65	Pifo	103%
-------	----------	-------	----------	------	------

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (2023).

A continuación, se realiza el mismo análisis, pero considerando solo a las parroquias ubicadas en el valle de Tumbaco, en donde se puede mencionar los siguientes resultados. Las parroquias que presentan mayor valor de suelo tanto en el año 2008, como en el 2023 son Cumbayá y Tumbaco. Ha existido un crecimiento de Tababela respecto a otras parroquias que se encuentran más abajo de la tabla debido a las facilidades viales que conectan al nuevo aeropuerto, y a la construcción del mismo aeropuerto. Respecto a las mayores variaciones, se puede apreciar que han experimentado Puenbo y Tumbaco. Estos dos sectores se han revalorizado bastante por los nuevos proyectos inmobiliarios implementados en la zona y los altos costos comerciales de los mismos.

Como conclusión de este primer análisis se puede observar que las mejores parroquias que presentan condiciones favorables de análisis son Cumbayá, Tumbaco, Puenbo y Tababela. Pero hay que realizar otros análisis para determinar los territorios más idóneos. Por lo cual, a continuación, se considera como ha estado el mercado inmobiliario en la ciudad.

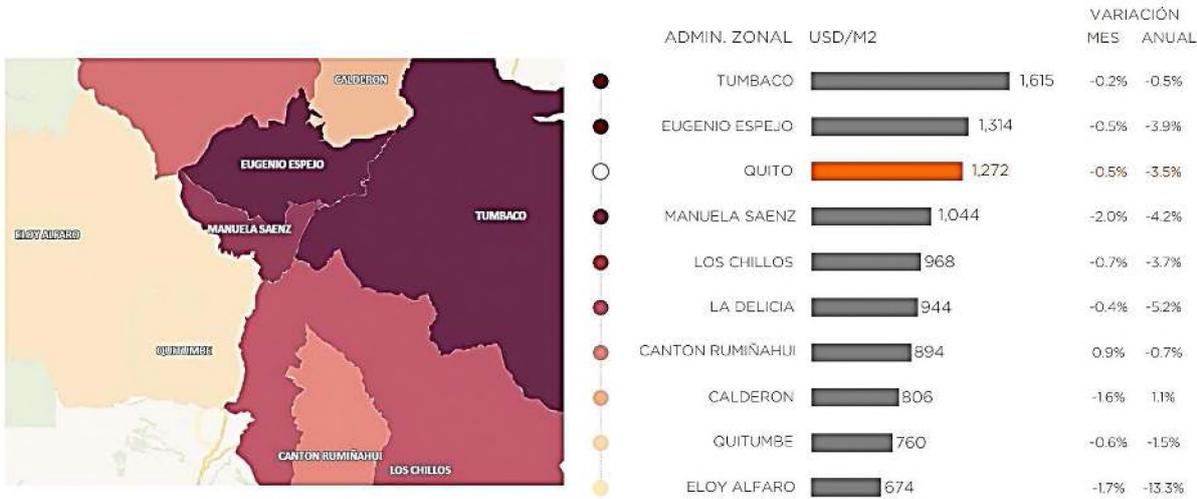
De acuerdo con el “Informe de Mercado Ciudad de Quito” publicado en diciembre del 2021 por la empresa Plusvalía, se menciona que los precios bajaron un 3.5% en 2021. Sin embargo, Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad en lo que respecta a ventas, \$1.674 por m². De igual forma Cumbayá es la parroquia con mayor precio medio de la ciudad en lo referente a arriendo con un valor de \$572 / mes (Grupo Navent 2021). Respecto a la rentabilidad, tanto Cumbayá como Calderón se muestran como las mejores parroquias para los inversores que buscan renta e ingresos de inversión (Grupo Navent 2021).

El siguiente análisis tomará en cuenta algunos factores que están influyendo en la ciudad respecto al mercado inmobiliario. En el mismo se analiza las variaciones tanto por administración zonal en un inicio, como por parroquia.

Como se puede apreciar en la primera imagen, se presenta los precios de venta en la ciudad de acuerdo con la administración zonal correspondiente. El promedio de la ciudad de Quito está en \$1.272 el precio por m². Sin embargo, encabeza el precio de venta la administración zonal de Tumbaco, seguido por la Eugenio Espejo. En el primer caso con un precio promedio de 1.615 \$/m² y el segundo con un precio promedio de 1.314 \$/m². Lo que posiciona a la

administración zonal Tumbaco o de acuerdo con lo mencionado previamente, al Valle de Tumbaco como la zona más cara para vivir en la ciudad.

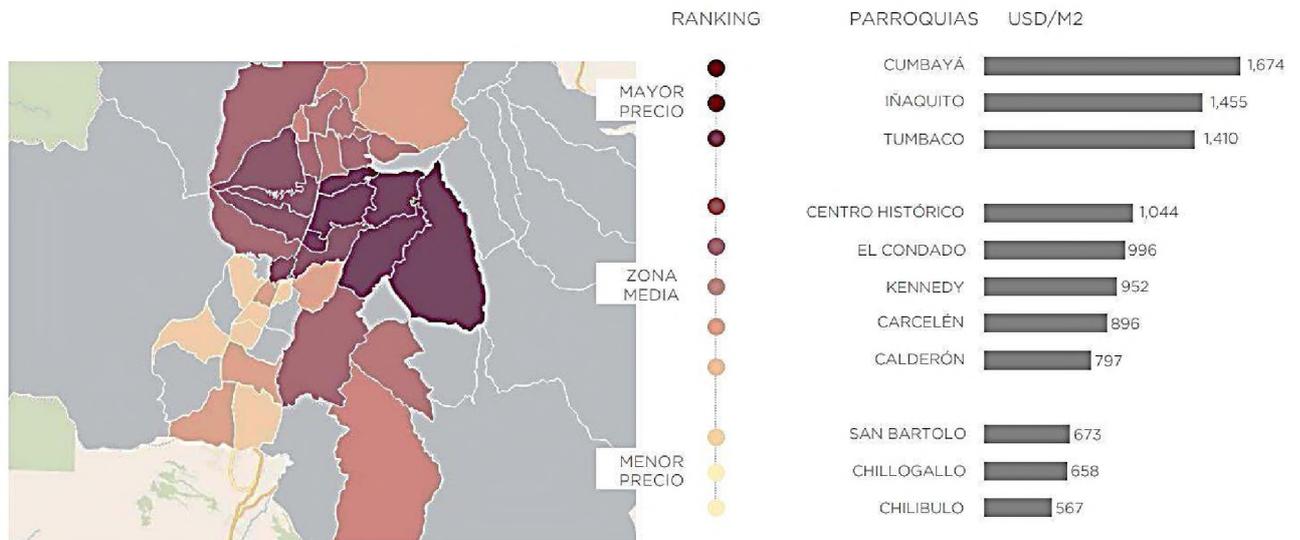
Imagen 2.4: Precios de venta según administraciones zonales del DMQ.



Fuente: Plusvalía (2021).

Respecto al análisis en parroquias de la misma relación de precios, se tiene que Cumbayá es la parroquia que presenta precios más elevados de venta, seguido por Iñaquito y Tumbaco. Donde los precios son 1.674 \$/m2, \$1.455 \$/m2 y \$1.410 \$/m2 respectivamente. El resto de las parroquias del Valle de Tumbaco no se encuentran ubicadas en este listado. Lo que posiciona a las parroquias de Cumbayá y Tumbaco en la zona rural como las parroquias con mayor precio medio de la ciudad. Como conclusión de estos dos párrafos, podemos comentar que Tumbaco es la Administración Zonal con mayor precio medio y cuenta con la parroquia más cara del Cantón Quito (Cumbayá).

Imagen 2.5: Mapa de calor, precios de venta según parroquias del DMQ.

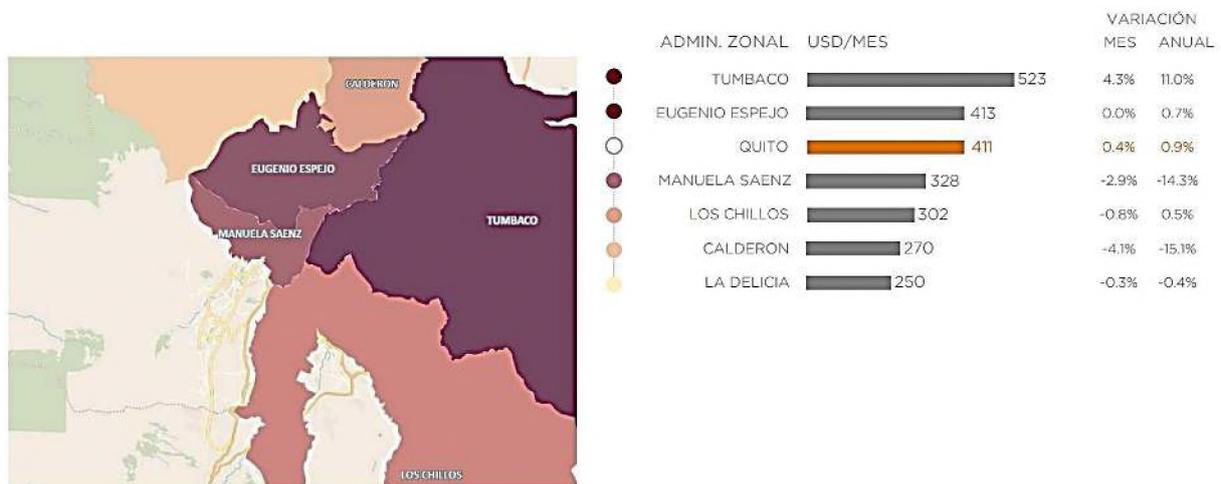


Fuente: Plusvalía (2021).

De acuerdo con el mapa presentado por Plusvalía referente al “Heat Map Variación de Precios” las parroquias con mayor variación de precio son Centro Histórico, Guamaní y San Juan; sin embargo, Tumbaco y Cumbayá, aunque no se encuentren entre los tres primeros lugares, también han experimentado una variación considerada de precios de venta, lo que lo ubica entre las parroquias con mayor incremento de precios.

En lo que respecta al precio promedio de alquiler por administración zonal, la zona del Valle de Tumbaco presenta el precio más alto por mes. Siendo el precio \$523 / mes, seguido por la Administración Zonal Eugenio Espejo con un precio promedio de \$413 / mes.

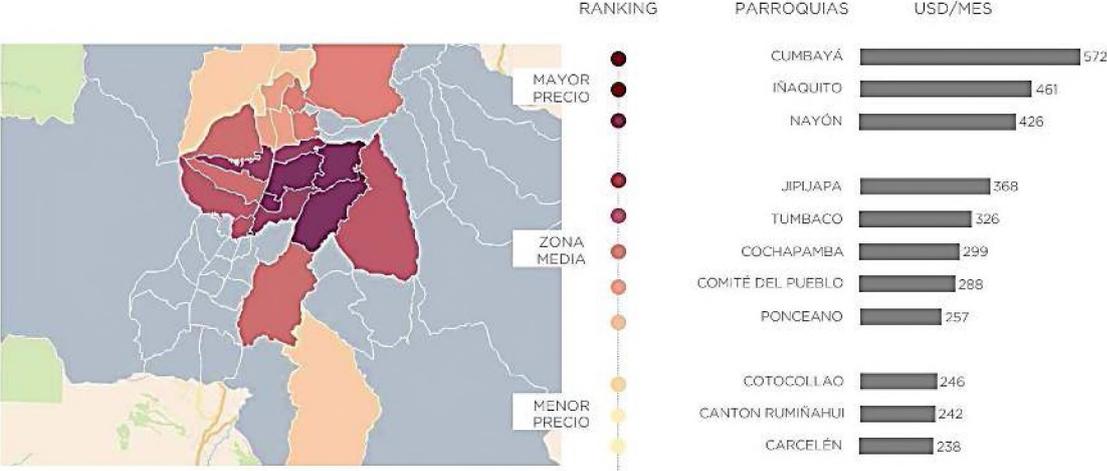
Imagen 2.6: Precio de alquiler de acuerdo con las administraciones zonales de DMQ.



Fuente: Plusvalía (2021).

En lo que respecta a parroquias, de acuerdo con la información remitida por la empresa Plusvalía, Cumbayá, Iñaquito y Nayón se presentan como las parroquias con mayor precio de arriendo. Siendo la parroquia de Cumbayá con el mayor precio medio de la ciudad el cual es de \$572 / mes. En la información presentada, Tumbaco se encuentra ubicado en una zona media con un promedio de arriendo de \$326. Lo que se puede concluir con este análisis es que la administración zonal del Valle de Tumbaco tiene el mayor precio medio de alquiler y cuenta con la parroquia más cara para arrendar de la ciudad. Respecto a la variación de precios de alquiler en un periodo interanual, Cumbayá es la parroquia con mayor variación en el aspecto de arriendo con una variación anual de 14.7%.

Imagen 2.7: Precio de alquiler mensual a escala parroquial del DMQ.



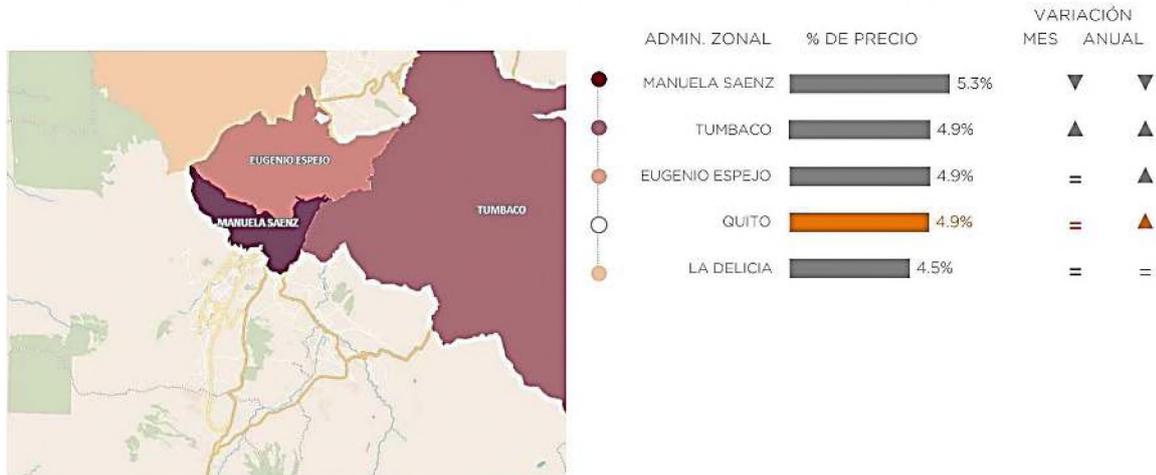
Fuente: Plusvalía (2021).

A continuación, se explica la rentabilidad inmobiliaria en Quito. Para comprender este punto, primero se expondrá qué es la misma. De acuerdo con lo mencionado por Coba (2022), se define como el porcentaje de capital que el propietario de un bien inmueble logra recuperar anualmente a través de los ingresos generados por concepto de arrendamiento. Un índice de rentabilidad más elevado indica que el inversionista recuperará su inversión inicial realizada en la propiedad de forma más rápida (Coba 2022).

Respecto al análisis de la rentabilidad se puede visualizar en las siguientes gráficas que la Administración Zonal Manuela Saenz presente el mejor porcentaje con un 5.3%, seguido de la Administración Zonal Tumbaco con un 4.9% y en lo que respecta a la rentabilidad según parroquia, las parroquias de Cumbayá y Calderón presentan las mejores rentabilidades con un porcentaje de 5.9% y 5.7% respectivamente. Tumbaco está considerado en una zona de media rentabilidad con un promedio de 4.0%. En síntesis, Cumbayá y Calderón son las mejores

parroquias para los inversores que buscan renta. A continuación, se muestra los datos presentados por la empresa Plusvalía tanto de la rentabilidad por administración zonal, como la rentabilidad por parroquia.

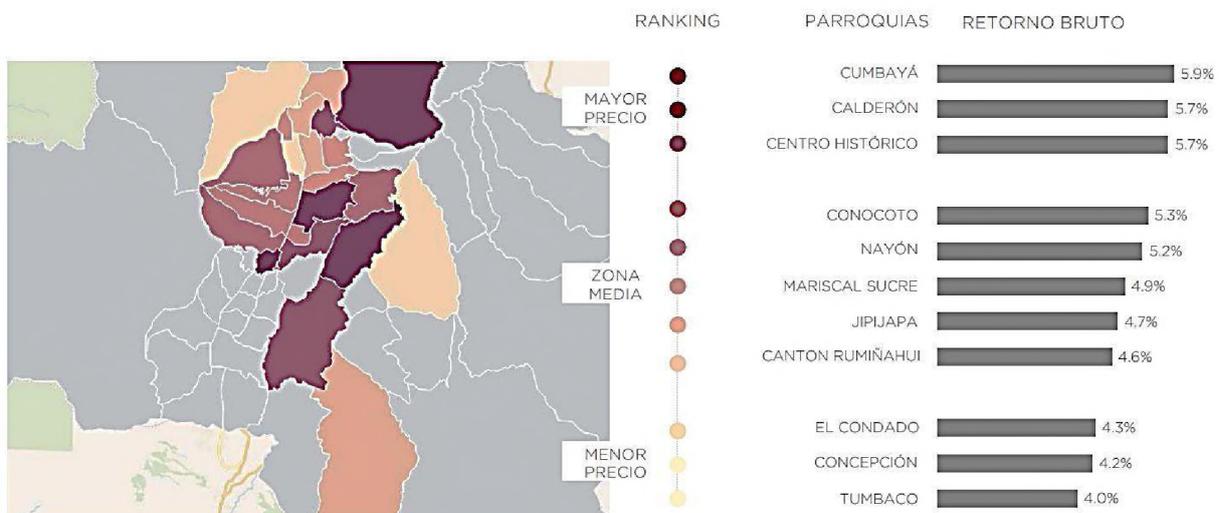
Imagen 2.8: Rentabilidad anual por administración zonal del DMQ.



Fuente: Plusvalía (2021).

Como conclusión de esta sección desde el punto de vista de mercado inmobiliario, se menciona que las Administración Zonal de Tumbaco y dentro de ella la parroquia de Cumbayá presentan las mejores condiciones para venta y arriendo de bienes inmuebles. Respecto a la rentabilidad que buscan los inversionistas, la administración zonal Tumbaco se ubica en segundo lugar, pero la parroquia de Cumbayá también en esta categoría se ubica como la mejor parroquia para plantear proyectos inmobiliarios.

Imagen 2.9: Rentabilidad anual por parroquia del DMQ.



Fuente: Plusvalía (2021).

La segunda parte de esta sección analiza la ubicación de los distintos asentamientos, pero por parroquias. Para lo cual se procederá a realizar el mismo cuadro que se generó para seleccionar el caso de estudio al Valle de Tumbaco, pero ahora solo considerando las parroquias del Valle de Tumbaco para escoger aquellas parroquias que contengan las características más idóneas para la investigación, pero desde el enfoque de asentamientos ancestrales.

Tabla 2.7: Número de comunas, comunas activas y comunas ancestrales por parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco.

PARROQUIAS VALLE DE TUMBACO	NÚMERO COMUNAS	COMUNAS ACTIVAS	COMUNAS ANCESTRALES
CUMBAYÁ	1	1	1
TUMBACO	5	5	4
PUEMBO	1	1	0
PIFO	3	3	0
CHECA	1	1	0
TABABELA	3	1	1
YARUQUI	3	3	0
EL QUINCHE	7	5	0
TOTAL	24	20	6

Fuente: Gustavo (2016).

Respecto al análisis de comunas, se aprecia que Cumbayá cuenta con una sola comuna que es activa y a la vez es ancestral como es la comuna de Lumbisí. La parroquia con mayor número de comunas es El Quinche con 7, seguido de Tumbaco con 5. Respecto a comunas activas, cuenta con el mismo número (5) tanto Tumbaco como El Quinche. Seguido de 3 comunas están Pifo y Yaruquí. Y respecto a las comunas ancestrales la que más comunas tiene es la parroquia de Tumbaco.

Por lo tanto, en lo que respecta al análisis de comunas en referencia al territorio denominado el Valle de Tumbaco, las mejores condiciones de análisis presentan la parroquia de Tumbaco puesto que en dos de tres categorías analizadas está por sobre el resto de las parroquias y en la primera categoría solo está superada por la parroquia de El Quinche.

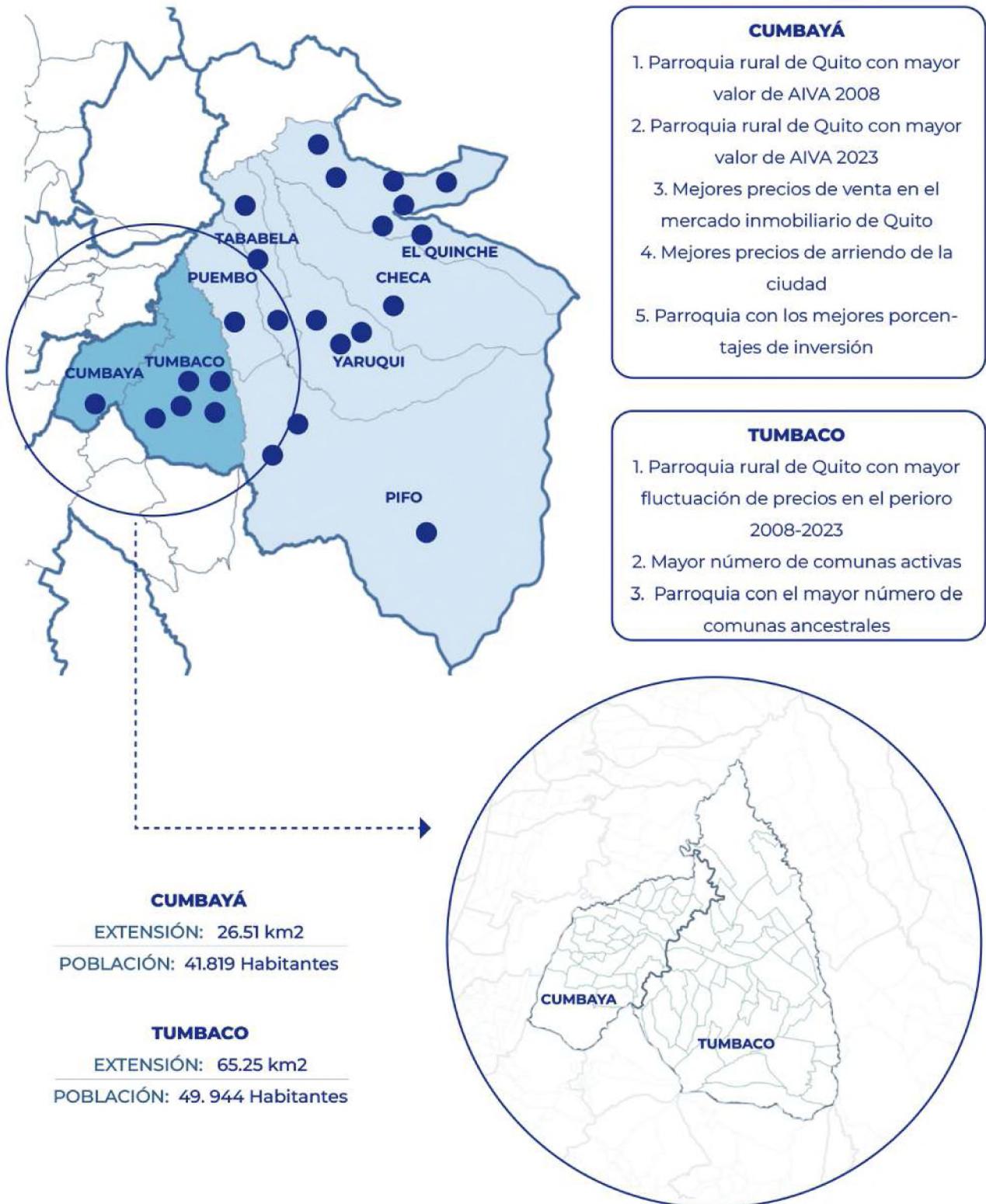
Tabla 2.8: Resumen justificación caso de estudio (parroquias Cumbayá y Tumbaco)

CATEGORÍA	PARROQUIA
PARROQUIA RURAL MÁS VALOR 2008 (AIVA)	CUMBAYÁ
PARROQUIA RURAL MÁS VALOR 2023 (AIVA)	CUMBAYÁ
MEJORES PRECIOS DE VENTA	CUMBAYÁ
MAYOR VARIACIÓN VALOR AIVA (2008-2023)	TUMBACO
MEJORES PRECIOS DE ARRIENDO	CUMBAYÁ
MEJOR RENTABILIDAD	CUMBAYÁ
MAYOR NÚMERO DE COMUNAS	EL QUINCHE
MAYOR NÚMERO DE COMUNAS ACTIVAS	TUMBACO
MAYOR NÚMERO DE COMUNAS ANCESTRALES	TUMBACO

Fuente: Gustavo (2016).

Entre las parroquias ubicadas en la zona rural tanto en lo referente a variaciones de precios y mercado inmobiliario, así como en número de asentamientos ancestrales, las parroquias de Tumbaco y Cumbayá cumplen con las condiciones de análisis. Por lo tanto, para la presente investigación en lo referente a análisis de indicadores se considerarán las parroquias de Cumbayá y Tumbaco para el estudio respectivo.

Esquema 2.3: Resumen ejecutivo: “Justificación del Caso Seleccionado”



Elaborado por el autor a partir de Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2023).

2.4. Justificación del caso seleccionado en territorio específico (escala micro): Comunas en las parroquias Cumbayá + Tumbaco

Una vez que se ha seleccionado justificadamente la ciudad de Quito, la Administración Zonal Tumbaco (Valle de Tumbaco) y las parroquias de Cumbayá y Tumbaco como las regiones y lugares de estudio. Se procederá a escoger en escala micro las comunas que se van a estudiar.

Previamente se mencionaba que el Valle de Tumbaco tiene 6 comunas ancestrales. Lumbisí ubicada en la parroquia de Cumbayá, Tola Chica, Tola Grande, Comuna Central y Leopoldo Chávez ubicadas en la parroquia de Tumbaco y el Guambi ubicada en la parroquia de Tababela. Por lo tanto, 5 de 6 comunas ancestrales del Valle de Tumbaco están entre las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. De igual forma estas dos parroquias mencionadas previamente han experimentado mayor rentabilidad y condiciones favorables para intervenir en proyectos inmobiliarios.

En consideración de los parámetros previamente mencionados, se ha seleccionado como comunas de estudio las cinco comunas ancestrales ubicadas entre las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. Es decir, estas serán Lumbisí ubicada en Cumbayá y Leopoldo Chávez, Tola Chica, Tola Grande y Central ubicadas en la parroquia de Tumbaco.

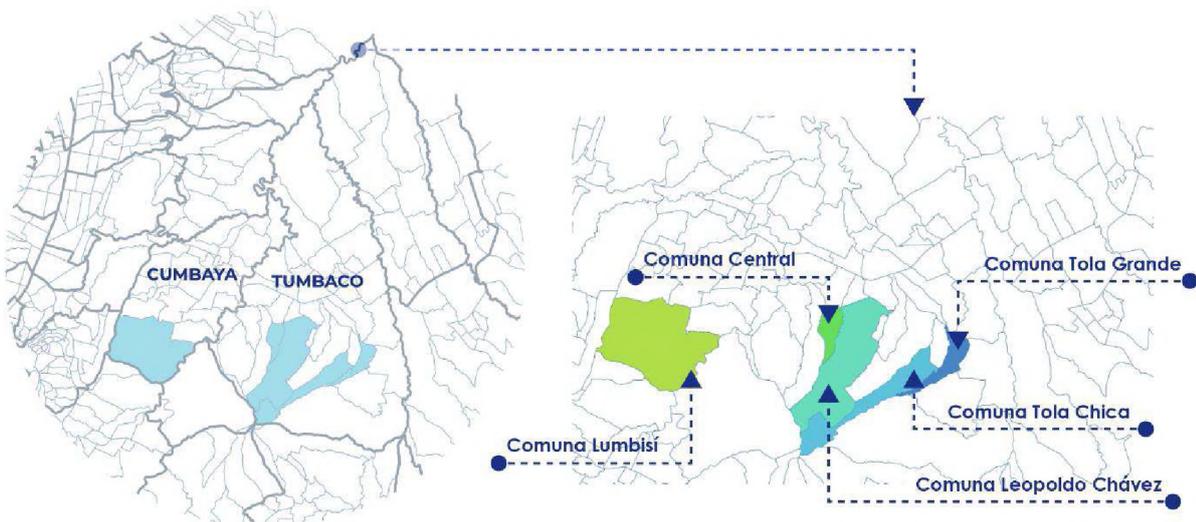
Tabla 2.9: Características Generales de las comunas seleccionadas en el caso de estudio

Comuna	Parroquia	Año fundación	Superficie (f)	# Habitantes (g)
Lumbisí	Cumbayá	1535 (a)	600 hectáreas	3.000 habitantes
Comuna Central	Tumbaco	1943 (b)	81.95 hectáreas	311 miembros
Leopoldo Chávez	Tumbaco	1946 (c)	297 hectáreas	500 miembros
Tola Chica	Tumbaco	1944 (d)	105 hectáreas	64 miembros registrados y 400 personas en total
Tola Grande	Tumbaco	1937 (e)	187 hectáreas	137 socios

Notas:

- (1) El dato presentado en el literal (a) es obtenido del trabajo de titulación denominado “Construyendo mi desarrollo personal” elaborado por Carlos Torres el 19 de agosto del 2015 para la Universidad Técnica de Ambato.
- (2) Los datos en los literales (b) y (c) son obtenidos del PDOT del GAD Parroquial de Tumbaco elaborado en el 2020
- (3) Los datos en los literales (d) y (e) son obtenidos del documento denominado “Identidad y poder comunal en la defensa del territorio en la Comuna Tola Chica” elaborado por el Movimiento Regional por la Tierra.
- (4) La información respecto a la superficie de las comunas es obtenida de la tesis de maestría llamada “Presión urbana sobre áreas rurales, transformación territorial en la Parroquia de Tumbaco. Caso de estudio Comunas Leopoldo Chávez y Tola Chica” elaborada por Verónica Santillán en el 2014
- (5) Tanto el dato de superficie como el número de habitantes de la Comuna de Lumbisí fueron obtenidos del trabajo de titulación denominado “Construyendo mi desarrollo personal” elaborado por Carlos Torres el 19 de agosto del 2015 para la Universidad Técnica de Ambato.
- (6) La información respecto a los habitantes de las comunas (exceptuando Lumbisí) es obtenida de la tesis de maestría llamada “Presión urbana sobre áreas rurales, transformación territorial en la Parroquia de Tumbaco. Caso de estudio Comunas Leopoldo Chávez y Tola Chica” elaborada por Verónica Santillán en el 2014

Esquema 2.4: Ubicación de las comunas ancestrales de las parroquias Cumbayá y



Elaborado por el autor a partir de la Secretaría de Territorio, hábitat y vivienda (2022)

Tumbaco

Se concluye por lo tanto de este capítulo de contextualización que en escala macro se analizará las parroquias ubicadas en la Administración Zonal Tumbaco o también denominado Valle de Tumbaco. Estas parroquias mencionadas son: Cumbayá, Tumbaco, Pifo, Puembo, Tababela, Yaruquí, Checa y El Quinche. En escala meso se analizarán mediante polígonos de estudio barrial las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. Y en escala micro se analizará concretamente como asentamientos ancestrales en la figura de comunas ancestrales, las comunas de Lumbisi en la parroquia de Cumbayá; Leopoldo N. Chávez, Comuna Central, Tola Chica y Tola Grande en la parroquia de Tumbaco.

En el siguiente capítulo se analizarán los indicadores de estudio planteados, considerando las escalas mencionadas en el capítulo de contextualización. Es decir, habrá indicadores que se analicen desde la escala macro, otros desde la escala meso y algunos en donde se quiera profundizar las dinámicas territoriales desde las comunas como tal, desde la escala micro.

Capítulo 3. Política Pública del territorio

El tercer capítulo de la presente investigación examina la dimensión de la política pública del territorio. En este contexto, se analizan los instrumentos de planificación territorial, enfatizando dos aspectos importantes: la "Evaluación de planificación y financiamiento territorial" y el "Aprovechamiento de suelo por zonificación de actividades". Estos instrumentos son fundamentales para la creación y aplicación efectiva de políticas que impacten en la estructura y evolución de los espacios geográficos, ya que analizan zonas donde se ha priorizado la inversión presupuestaria por persona y por hectárea. Además, se analizan las características generales del suelo de cada parroquia, las cuales producen condiciones favorables o desfavorables que influyen en las decisiones de los inversionistas.

La investigación se enfoca en examinar la sub dimensión de la "Valoración Económica del suelo" en el subcapítulo 3.2, profundizando en dos aspectos importantes: el "Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral" y el "Usufructo del suelo individual frente al colectivo". Esta sección analiza las dinámicas del aprovechamiento del suelo en el mercado en comparación con la valoración propuesta por el municipio. Se considera un escenario ideal sin impuestos donde únicamente se considera el precio del suelo comercial frente al catastrado por el municipio y otro escenario en donde se consideran impuestos, tasas y otras obligaciones de pago anuales hacia el Municipio de Quito. La percepción de utilidad del vendedor juega un papel importante en su decisión de venta, y su interés aumenta cuando el escenario se presenta más favorable.

El objetivo principal de este capítulo es examinar cómo las entidades reguladoras del territorio han impulsado el aprovechamiento territorial a través del rendimiento del suelo. El interés en participar en el mercado inmobiliario aumenta a medida que las circunstancias se vuelven más favorables tanto para los compradores como para los vendedores. Al analizarse indicadores causales, en este capítulo solo se considera una parte del mercado inmobiliario. Para que exista mercado debe haber compradores y vendedores u oferta y demanda. Por lo cual en este capítulo solo se analiza la oferta existente.

Para lo cual se empieza por analizar las estrategias planteadas por el municipio para la distribución del presupuesto anual por cada parroquia y que tendrá una influencia directa en el desarrollo territorial.

3.1. Instrumentos de planificación territorial

A continuación, se analizan los dos indicadores propuestos desde una escala de análisis macro en donde se considera la Administración Zonal de Tumbaco (Valle de Tumbaco) con sus ocho parroquias: Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo, Tababela, Yaruquí, Checa y El Quinche. Las fuentes de información obtenidas para crear los dos indicadores de estudio han sido obtenidas por las plataformas digitales y geo referenciales del Municipio de Quito, así como reportes anuales de Rendición de Cuentas e información consultada en el Municipio de Quito, Juntas Parroquiales y Prefectura de Pichincha.

“Evaluación de financiamiento territorial y uso de suelo”

El objetivo del primer indicador es determinar aquellas parroquias que presentan mayor jerarquía o condiciones macro que motiven o impulsen a los inversionistas inmobiliarios a invertir en ellas puesto que desde el ámbito público, las instituciones han planificado y ejecutado mayor presupuesto por habitante y por hectárea. Aquellos territorios, en este caso parroquias, con mayor planificación de proyectos, densidad poblacional y presupuesto ejecutado serán las parroquias que presentan mayor desarrollo y crecimiento; y, por ende, mayor atracción para inversionistas.

En esta sección se analiza la dimensión “Evaluación de financiamiento territorial y uso de suelo” desde tres aspectos.

- Densidad poblacional, proyectos planificados y asignación presupuestaria
- Presupuesto planificado y ejecutado por habitante y por hectárea de territorio
- Terreno base, uso principal de suelo planteado por el Municipio de Quito para ese territorio en específico y pobreza en el sector.

El objetivo del primer punto a analizar es determinar aquellas parroquias que presentan mayor crecimiento demográfico y adquieren características tendentes a ser parroquias urbanas frente a otras parroquias en la misma zona, pero con un carácter más rural. Frente a ese crecimiento, se plantea un determinado monto de inversión, el cual será distribuido en proyectos valorados y no valorados para ser ejecutados anualmente en determinado territorio. En este punto adquiere relevancia analizar el monto asignado a la parroquia. A mayor presupuesto asignado, mayores posibilidades de ejecutar obras de infraestructura o proyectos culturales, turísticos o productivos en el sector. Por lo tanto, mayores probabilidades de desarrollo de la zona.

Pero la eficiencia de la administración territorial (Junta Parroquial) también se mide por el nivel de planteamiento de proyectos. Mientras mayor sea el número de proyectos planificados

y estructurados de la junta parroquial, se evidencia una mayor pretensión de crecimiento territorial.

Tabla 3.1: Densidad Poblacional de las parroquias del Valle de Tumbaco

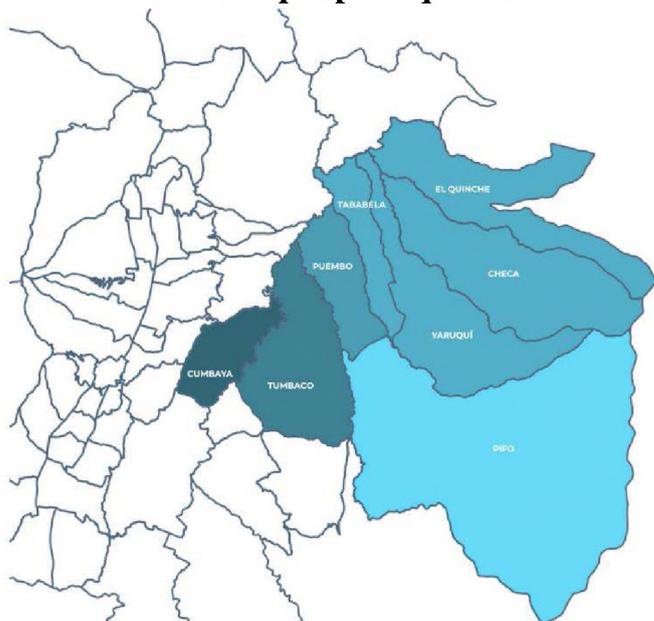
PARROQUIA	POBLACIÓN	SUPERFICIE (km²)	DENSIDAD POBLACIONAL (hab/km²)	CATEGORIZACIÓN POR DENSIDAD
Cumbayá	31,463	21.12	1489.73	Muy alta
Tumbaco	49,944	65.25	765.43	Alta
Puembo	13,593	31.77	427.86	Moderada
Yaruquí	17,854	71.95	248.14	Baja
El Quinche	16,056	74.69	214.97	Baja
Checha	10,827	78.87	137.28	Baja
Tababela	2,823	25.33	111.45	Baja
Pifo	16,645	254.24	65.47	Muy Baja

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (2023).

En la Tabla N°11 se observa la variedad de características que tiene la región respecto a suelo rural y urbano. La parroquia de Cumbayá tiene la mayor densidad poblacional seguida de Tumbaco. Ambas presentan una densidad poblacional entre muy alta y alta con un fuerte carácter de parroquias urbanas. Puembo se presenta como una parroquia de transición entre lo rural hacia lo urbano. Y las parroquias de Yaruquí, El Quinche, Checa, Tababela y Pifo mantienen el carácter de rural.

En la Ilustración N°4, se aprecia como las parroquias ubicadas más cerca de la zona urbana del Cantón Quito, presentan mayores densidades de población. De acuerdo a los colores se puede apreciar la agrupación de parroquias por características similares de análisis. Cumbayá y Tumbaco presentan las mayores densidades, seguido de Puembo y Pifo es la que presenta menor densidad poblacional. Una de las razones por la cual se puede generar este efecto es la superficie del territorio que abarca la parroquia.

Ilustración 3.1: Densidad Poblacional por parroquia del Valle de Tumbaco



Elaborado por el autor a partir del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (2023).

Por lo cual las dinámicas inmobiliarias serán diferentes en cada parroquia y las motivaciones de invertir también difieren de parroquia a parroquia. Por ejemplo, el mercado inmobiliario en Tumbaco y Cumbayá tenderá hacia proyectos más compactos, mientras que en territorios como Puembo podrá predominar un suelo con tendencia a la comercialización de viviendas de campo y en las parroquias con características rurales, se inclinará a la comercialización más que de viviendas, de predios para actividades agropecuarias. Desde ese punto de vista el territorio presenta condiciones favorables para un dinamismo inmobiliario puesto que es un terreno heterogéneo entre rural y urbano y de muy alta densidad hasta muy baja densidad.

La densidad poblacional muy baja en zonas sobre todo de la parroquia de Pifo supone el planteamiento de políticas públicas de forma eficiente para el abastecimiento de servicios e infraestructura al encontrarse la población dispersa. Cumbayá y Tumbaco al tener una mayor concentración poblacional también generan un dinamismo distinto de planteamiento de servicios y equipamientos, enfocados más en proporcionar espacios educativos, de salud y de entretenimiento. Es decir, en zonas poco densificadas los servicios básicos implican mayor importancia que los equipamientos, mientras que, en zonas con mayor concentración poblacional, al estar la red de servicios básicos cubierta, la propuesta de equipamientos juega un rol determinante en el establecimiento de herramientas y estrategias de políticas públicas.

A partir de lo mencionado previamente, se hace el análisis de la ejecución presupuestaria planificada y ejecutada por parroquia del Valle de Tumbaco.

Tabla 3.2: Presupuesto planificado y ejecutado en el 2022 por parroquia del Valle de Tumbaco

PARROQUIA	PROYECTOS PLANIFICADOS 2019/2023	PRESUPUESTO PLANIFICADO 2022	PRESUPUESTO EJECUTADO TOTAL 2022	PRESUPUESTO TOTAL EJECUTADO 2022
Tumbaco	46.00	\$ 2,160,753.36	\$ 1,966,339.78	91%
El Quinche	23.00	\$ 1,548,202.76	\$ 1,272,322.16	82%
Cumbayá	31.00	\$ 1,213,305.78	\$ 1,081,278.88	89%
Puembo	45.00	\$ 806,994.13	\$ 747,527.18	93%
Yaruquí	26.00	\$ 1,020,023.73	\$ 689,094.97	68%
Checha	14.00	\$ 837,115.40	\$ 670,890.71	80%
Pifo	17.00	\$ 732,095.06	\$ 556,872.39	76%
Tababela	12.00	\$ 312,329.32	\$ 306,401.37	98%

Fuente: Consejo de Participación Ciudadana y Control Social (CPCCS) (2023).

Respecto a las parroquias que más proyectos han presentado en el 2022 está Tumbaco y Puembo encabezando la lista en una categoría alta. Cumbayá, El Quinche y Yaruquí lo siguen respectivamente en una categoría media y Pifo, Checa y Tababela en una categoría baja. Este indicador es importante al momento de analizar la gestión que hacen las autoridades por su territorio independiente de la asignación presupuestaria. Una parroquia con un número alto de

proyectos planificados muestra mayor iniciativa y planificación que aquellas parroquias con poco número de proyectos planteados.

Previamente se mencionaba que aquellas parroquias cuya densidad poblacional es más baja, su prioridad es el abastecimiento de servicios básicos al sector, mientras que aquellas parroquias que se encuentran ya consolidadas, la prioridad es el abastecimiento de equipamientos puesto que, en gran parte, los servicios básicos han sido cubiertos. Pero para poder implementar los proyectos propuestos es importante relacionar el territorio con el presupuesto asignado a cada parroquia.

En ese sentido se aprecia que Tumbaco, El Quinche y Cumbayá presentan las asignaciones presupuestarias e ingresos por autogestión más significativos del Valle de Tumbaco con montos por sobre el millón de dólares, lo que comparado con la densidad poblacional se muestra que Tumbaco y Cumbayá a más de ser las parroquias más densamente pobladas, son las que reciben mayor presupuesto. Caso contrario se presenta Tababela y Pifo cuyas densidades poblacionales son las más bajas del Valle de Tumbaco y a la vez son las parroquias que reciben menor asignación presupuestaria. Caso distinto se presenta en El Quinche que pese a ser una parroquia de densidad poblacional baja, su presupuesto asignado y de autogestión está por debajo de Tumbaco, pero sobre el resto de parroquias de la región.

Complementario a la asignación presupuestaria total anual, es importante analizar la asignación realmente ejecutada en territorio, puesto que, a más de medir la eficiencia de las autoridades parroquiales, mide realmente cuánto se ha invertido por persona y por m² o km². En ese sentido se presentan ciertas variaciones a mitad de tabla; Tumbaco, El Quinche y Cumbayá respectivamente son las parroquias que presentan mejor presupuesto ejecutado. Similar al presupuesto planificado. En mitad de la tabla se presenta ciertas variaciones entre las parroquias de Puembo, Checa y Yaruquí. Sin embargo, el patrón se remite con las dos últimas parroquias. Pifo y Tababela son las parroquias con menor presupuesto realmente ejecutado.

Ese dato no quiere decir que sean las que peor gestión hayan realizado porque si se analiza en porcentaje, se aprecia que al contrario que muestra la cifra en dólares, Tababela es la parroquia que presenta mejor presupuesto ejecutado porcentualmente, seguido de Puembo y Tumbaco. En conclusión, se puede mencionar que las parroquias que presentan mayor densidad poblacional como son Tumbaco y Cumbayá, son las parroquias con mayor asignación presupuestaria y mayor ejecución del mismo referente a monto. Al contrario,

Tababela y Pifo son las parroquias con menor densidad poblacional y que presentan el menor monto presupuestario ejecutado.

A continuación, se presenta un cuadro resumen de cada categoría analizada para determinar aquellas parroquias que presentan mejores condiciones de ejecución y planificación presupuestaria, tomando como referencia el año 2022.

Tabla 3.3: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria

DENSIDAD POBLACIONAL (A)	PROYECTOS PLANIFICADOS (B)	PRESUPUESTO PLANIFICADO 2022 (C)	PRESUPUESTO EJECUTADO TOTAL 2022 (D)	PRESUPUESTO TOTAL EJECUTADO 2022 (%) (E)
Cumbayá	Tumbaco	Tumbaco	Tumbaco	Tababela
Tumbaco	Puembo	El Quinche	El Quinche	Puembo
Puembo	Cumbayá	Cumbayá	Cumbayá	Tumbaco
Yaruquí	Yaruquí	Yaruquí	Puembo	Cumbayá
El Quinche	El Quinche	Checa	Yaruquí	El Quinche
Checa	Pifo	Puembo	Checa	Checa
Tababela	Checa	Pifo	Pifo	Pifo
Pifo	Tababela	Tababela	Tababela	Yaruquí

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (2023).

Cumbayá se presenta como la parroquia más poblada lo que le da un carácter de parroquia con predominancia urbana. Pese a que es la parroquia con mayor densidad poblacional, su planificación y ejecución presupuestaria es considerada buena o “normal” y se ubica en la mitad de la tabla, lo que muestra que se pudiera potenciar más el trabajo público en este territorio. Respecto a Tumbaco es la segunda parroquia más poblada con un carácter predominantemente urbano. Es la parroquia con mejor presupuesto planificado y ejecutado;

sin embargo, pese a que monetariamente es la parroquia con mejor presupuesto, su eficiencia anual está un poco más arriba de lo normal. De todas las parroquias del Valle de Tumbaco, respecto al tema de planificación territorial y ejecución presupuestaria es la que mejor condición presenta. Puembo, parroquia que está en una transición de carácter rural a urbano tiene una muy buena gestión institucional tanto en proyectos propuestos, como la ejecución de estos. Sin embargo, su presupuesto es bajo referente a otras parroquias.

Yaruquí es una parroquia rural con características urbanas en la zona céntrica de la cabecera parroquial. Su presupuesto planificado y ejecutado es normal (mitad de tabla); sin embargo, es la parroquia con el menor porcentaje de ejecución. El Quinche es la parroquia más fluctuante de la tabla puesto que presenta características de parroquia rural, su planificación de proyectos es “normal” o “buena”, tiene una muy buena planificación y ejecución presupuestaria; sin embargo, el porcentaje de ejecución no es de las mejores de esta zona de estudio. Checa presenta condiciones de planificación de proyectos y ejecución de los mismos bajo, es una de las parroquias en donde se puede mejorar en la planificación y ejecución de proyectos. Tababela es una parroquia de carácter rural, donde su presupuesto es muy bajo y su ejecución en términos monetarios igual. Sin embargo, es la parroquia que mejor ejecución presupuestaria ha presentado en términos porcentuales.

Finalmente, Pifo es la parroquia de carácter rural más predominante de todas del valle de Tumbaco, su planificación y ejecución de proyectos es muy baja, lo que muestra que es de todas las parroquias de esta zona, en donde más se debe trabajar desde el ámbito institucional. La prioridad en esta zona se basa en el abastecimiento prioritario de los servicios básicos y en la accesibilidad vial puesto que es la parroquia con mayor extensión y la segunda de menor presupuesto.

A continuación, se presenta una tabla en donde a las 8 parroquias en función de su ubicación en la tabla antes mencionada, se le ha dado ponderación del 1 al 8. Se proporciona un 8 la parroquia que se encuentra en primer lugar y 1 a la parroquia que está en el octavo lugar.

Tabla 3.4: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria

PARROQUIA	A	B	C	D	E	TOTAL
Tumbaco	7	8	8	8	6	37

Cumbayá	8	6	6	6	5	31
Puembo	6	7	3	5	7	28
El Quinche	4	4	7	7	4	26
Yaruquí	5	5	5	4	1	20
Checa	3	2	4	3	3	15
Tababela	2	1	1	1	8	13
Pifo	1	3	2	2	2	10

Elaborado por el autor

Esta información es muy valiosa para los inversionistas inmobiliarios puesto que mide desde el lado de la gestión pública (planificación y ejecución) aquellas parroquias que presentan las mejores condiciones de desarrollo. Tumbaco y Cumbayá encabezan el listado de las parroquias con mayor planificación y ejecución presupuestaria, lo que conlleva a un mejor desarrollo territorial. Tababela y Pifo son las que presentan menor valoración en este aspecto.

Una vez que se ha analizado la densidad poblacional, proyectos planificados y asignación presupuestaria, en el mismo indicador se analizará el presupuesto planificado y ejecutado por habitante y por hectárea de terreno. Esta sección del indicador es importante para ver aquellas parroquias que más planifican y ejecutan presupuesto por persona y por hectárea para corroborar ciertos datos mencionados previamente y definir ciertas características inmobiliarias que buscan los generadores de proyectos en el sector de la construcción. De igual forma se analizan las parroquias que presentan menor equilibrio entre las categorías de estudio (habitantes – hectáreas) y las que presentan mayor equilibrio de presupuesto planificado y ejecutado entre estas dos categorías antes mencionadas.

Tabla 3.5: Presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea en las parroquias del Valle de Tumbaco

PARROQUIA	PRESUPUESTO PLANIFICADO * HABITANTE	PRESUPUESTO EJECUTADO * HABITANTE	PRESUPUESTO PLANIFICADO * HECTÁREA	PRESUPUESTO EJECUTADO * HECTÁREA
------------------	--	--	---	---

Cumbayá	\$ 38.56	\$ 34.37	\$ 574.48	\$ 511.97
Tumbaco	\$ 43.26	\$ 39.37	\$ 331.15	\$ 301.35
Puembo	\$ 59.37	\$ 54.99	\$ 254.01	\$ 235.29
Yaruquí	\$ 57.13	\$ 38.60	\$ 141.77	\$ 95.77
El Quinche	\$ 96.43	\$ 79.24	\$ 207.28	\$ 170.35
Checha	\$ 77.32	\$ 61.96	\$ 106.14	\$ 85.06
Tababela	\$ 110.64	\$ 108.54	\$ 123.30	\$ 120.96
Pifo	\$ 43.98	\$ 33.46	\$ 28.80	\$ 21.90

Elaborado por el autor

Tababela presenta el mayor presupuesto por habitante esto debido a que su población con respecto a otras parroquias es más baja. Si se compara a Tababela con otras parroquias como es Cumbayá que es la parroquia más poblada de la zona, la relación de presupuesto por persona es 3 a 1, Tababela con un presupuesto de \$110 / habitante y Cumbayá con un presupuesto de \$38.00 / habitante. Respecto al presupuesto ejecutado por habitante, la relación de Tababela sigue siendo 3 a 1 pero con algunas parroquias adicionales como son Pifo y Yaruquí. Lo que muestra que Pifo y Yaruquí pese a tener asignado un determinado presupuesto, su ejecución presupuestaria desciende hacia montos de alrededor de \$35/habitante.

Si se considera lo mencionado previamente que las parroquias de Cumbayá y Tumbaco son de identidad más urbana y Tababela de tendencia rural, entonces el presupuesto asignado por

habitante tiene una lógica que a menos personas que habitan, mayor monto per cápita les corresponde. No así el caso de Pifo que es la parroquia menos poblada de la región; sin embargo, también es una de las parroquias con menor presupuesto asignado y ejecutado por persona. Lo que demuestra que la parroquia de Pifo desde el ámbito de la planificación territorial es una zona con poco potencial de desarrollo.

Respecto al análisis de presupuesto planificado por hectárea Cumbayá es la parroquia con mayor presupuesto por superficie seguido de Tumbaco, el resto de las parroquias mantiene un presupuesto que oscila entre los \$100 a \$250 por hectárea. No así el caso de Pifo que presenta un presupuesto planificado por hectárea de \$28.80, muy por abajo del resto de parroquias.

Respecto al presupuesto ejecutado por hectárea, Cumbayá es la parroquia con mejor presupuesto ejecutado, el resto de parroquia tiene un presupuesto que oscila entre \$120 y \$300 por hectárea, mientras que Cumbayá presenta un monto de \$500/hectárea aproximadamente. No así Checha y Yaruquí que presentan un presupuesto ejecutado por hectárea bajo y Pifo que su ejecución presupuestaria por hectárea es muy baja.

Este dato corrobora lo mencionado en el análisis de presupuesto por habitante respecto a la Parroquia de Pifo. La inversión presupuestaria tanto por habitante, como por hectárea es baja por lo cual, si se mira desde el lado inmobiliario, esta parroquia es la que menos presenta las condiciones favorables de inversión. En cambio, aquellas parroquias que presentaron un bajo monto planificado y ejecutado por habitante como es el caso de Tumbaco y Cumbayá, en esta sección son las parroquias con mayor presupuesto. Lo que demuestra que, en función de territorio, son las parroquias en donde mayor inversión pública se ha generado en el 2022.

Tabla 3.6: Ubicación descendente de las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco respecto a la planificación y ejecución presupuestaria por habitante y hectárea

PRESUPUESTO PLANIFICADO * HABITANTE (A)	PRESUPUESTO EJECUTADO * HABITANTE (B)	PRESUPUESTO PLANIFICADO * HECTÁREA (C)	PRESUPUESTO EJECUTADO * HECTÁREA (D)
Tababela	Tababela	Cumbayá	Cumbayá
El Quinche	El Quinche	Tumbaco	Tumbaco
Checa	Checa	Puembo	Puembo
Puembo	Puembo	El Quinche	El Quinche

Yaruquí	Tumbaco	Yaruquí	Tababela
Pifo	Yaruquí	Tababela	Yaruquí
Tumbaco	Cumbayá	Checa	Checa
Cumbayá	Pifo	Pifo	Pifo

Elaborado por el autor

En la Tabla N°16 se coloca las parroquias de forma descendente en cada categoría. Esto permitirá analizar algunas características de presupuesto por hectárea y habitante que presenta cada territorio. Hay tres elementos predominantes de mencionar en esta tabla.

- Tababela es la parroquia con mejor presupuesto planificado y ejecutado por habitante. En cambio, el presupuesto por hectárea es bajo. Lo que demuestra que el presupuesto asignado a la parroquia es muy importante y relevante si se considera el número de habitantes de parroquia. Pero si se considera la superficie territorial de la misma, es baja. Dos conclusiones se obtienen: se afirma el concepto de ruralidad de la parroquia y la mediana incidencia en el territorio del presupuesto asignado anualmente.
- En la otra cara de esta tabla está Cumbayá, parroquia que tiene el más bajo presupuesto planificado y ejecutado por habitante; en cambio, tiene el mejor presupuesto planificado y ejecutado por hectárea. Lo que demuestra que el presupuesto asignado a la parroquia por habitante no es muy relevante por el número de habitantes que se concentran en el territorio. Pero si se considera la superficie territorial, el presupuesto es bien distribuido en toda la parroquia. Dos conclusiones se obtienen: se afirma el concepto de parroquia con carácter urbano, en donde la incidencia del presupuesto por superficie tiene una incidencia relevante en el territorio.
- Pifo es la parroquia que presenta condiciones más desfavorables tanto en planificación y ejecución presupuestaria por habitante como por hectárea. Lo que implica la poca incidencia tanto del presupuesto asignado a la parroquia, como el monto asignado a la misma por superficie. Por lo que se concluye que el presupuesto asignado y ejecutado parroquial tiene poca incidencia en el territorio tanto por habitante como por hectárea. Este dato es importante si se compara el deseo inmobiliario de invertir en la zona frente a la planificación asignada por las políticas públicas estatales y locales en este territorio.

A continuación, se presenta una tabla que refleja las mayores variaciones en relación del presupuesto planificado por habitante y hectárea y del presupuesto ejecutado por habitante y hectárea. Cumbayá es la parroquia más desequilibrada. Tiene uno de las más bajos presupuestos planificados y ejecutados por habitante mientras tiene el presupuesto más alto por hectárea. Tababela presenta los mismos desequilibrios en el análisis, pero en sentido contrario. Tiene los mayores presupuestos planificados y ejecutados por habitante, pero los más bajos por hectárea.

Tabla 3.7: Ponderación entre presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea

PARROQUIA	A	B	C	D	DIFERENCIA PLANIFICADO	DIFERENCIA EJECUTADO	TOTAL
Cumbayá	1	2	8	8	7	6	13
Tababela	8	8	3	4	5	4	9
Checa	6	6	2	2	4	4	8
Tumbaco	2	4	7	7	5	3	8
El Quinche	7	7	5	5	2	2	4
Pifo	3	1	1	1	2	0	2
Puembo	5	5	6	6	1	1	2
Yaruquí	4	3	4	3	0	0	0

Elaborado por el autor

Después de estas dos parroquias que presentan los presupuestos con mayor variación, se presenta Tumbaco y Checa con iguales condiciones de variación, pero con la diferencia que Tumbaco tiene una tendencia hacia el caso Cumbayá y Checa tiene tendencia hacia lo que sucede en Tababela. Pifo, El Quinche y Puembo son las parroquias que presentan menor desequilibrio entre habitante y hectárea. Yaruquí es la única parroquia que está en relativo equilibrio. Aunque su presupuesto tanto por habitante, como por hectárea presenta variaciones, la misma en el análisis de parroquia tiene la menor diferencia monetaria.

Como conclusión de esta sección se corrobora lo mencionado previamente que Cumbayá y Tumbaco son las parroquias con carácter más urbano, Puembo se encuentra en un proceso de transición y Pifo, El Quinche y Tababela son predominantemente parroquias rurales. Puembo y El Quinche son las parroquias que mejores condiciones presupuestarias presentan en comparación habitante – hectárea. Tababela es la parroquia con mayor presupuesto asignado y ejecutado por habitante, mientras que Cumbayá es la parroquia con mejor presupuesto asignado y ejecutado por hectárea. Pifo es la parroquia que presenta el presupuesto asignado y ejecutado por habitante y hectárea más bajo del Valle de Tumbaco.

Finalmente, en la Tabla N°18 se analiza características complementarias de cada parroquia establecidas por el municipio de Quito que permiten cerrar el círculo de análisis y comprender el dinamismo parroquial desde la planificación institucional.

Tabla 3.8: Lote base, uso principal de suelo e índice de pobreza por parroquia ubicada en el Valle de Tumbaco

PARROQUIA	PREDOMINIO TERRENO BASE	TIPO DE SUELO PREDOMINANTE	POBREZA
Cumbayá	600.00	Residencial Urbano de Baja Densidad	11.2%
Tumbaco	600.00	Suelo de Reserva	18.7%
Puembo	600.00	Recurso Natural	35.2%
Yaruquí	50,000.00	Residencial Urbano de Baja Densidad	54.5%
El Quinche	50,000.00	Protección Ecológica	23.3%
Checha	25,000.00	Recurso Natural Renovable	33.5%
Tababela	1,000.00	Recurso Natural	18.0%
Pifo	25,000.00	Protección Ecológica	60.8%

Elaborado por el autor

Cumbayá es una parroquia con predominio de terrenos base de 600 m² los cuales son óptimos para plantear viviendas individuales. Al tener un carácter más residencial, su tipo de uso

predominante es el residencial urbano de baja densidad lo que impulsa y motiva el desarrollo inmobiliario por parte de los inversionistas constructores. Además, es la parroquia con más bajo porcentaje de pobreza, lo que genera condiciones atractivas para el inversionista. Actualmente se ha inclinado la tendencia a construir edificios de 4 a 6 pisos sobretodo alrededor de la parte central de la parroquia puesto que la demanda presenta una inclinación a adquirir casas, pero también departamentos.

Tumbaco es una parroquia que presenta las mismas condiciones respecto a predios, en donde el predominio es del lote de 600 m², óptimo para viviendas unifamiliares que buscan hogares con un gran espacio verde fuera de la densidad poblacional de la ciudad. El suelo al ser de reserva en su mayor porcentaje permite que este espacio pueda crecer o expandirse paulatinamente a lo largo de estos años. Y la pobreza es baja, está por sobre el promedio de la provincia de Pichincha (15%), pero bajo el promedio Quito que es del 51.5%. Para los inversionistas es una parroquia que presenta condiciones óptimas para invertir.

Puembo es una parroquia que presenta condiciones favorables respecto al predio tipo puesto que al igual que Cumbayá y Tumbaco, hay una predominancia del lote de 600 m² con un fuerte carácter residencial. Sin embargo, su tipo de suelo predominante es el de recurso natural, en donde se busca el aprovechamiento y cuidado de recursos ya sean renovables o no renovables por sobre el suelo destinado a la vivienda como tal. La pobreza en la parroquia es media y está por sobre el promedio provincial, pero por debajo del promedio de la ciudad de Quito. Por las características mencionadas, este suelo tiene una tendencia más hacia el planteamiento de proyectos campestres como haciendas, o casas con tendencia a la agricultura y ganadería.

Yaruquí es una parroquia que presenta condiciones interesantes puesto que el predominio de terrenos es el lote de 50.000 es decir son terrenos especialmente destinado a la agricultura, ganadería, conservación natural y protección ecológica. Pero su tipo de suelo predominante es el residencial de baja densidad. Y es la segunda parroquia con mayor pobreza en la zona. La pobreza en esta parroquia está por sobre el promedio de la provincia y la ciudad de Quito. Lo que muestra estos datos es que Yaruquí es una parroquia que está destinada principalmente a actividades agropecuarias y zonas de conservación natural, donde las personas se dedican especialmente a la agricultura y ganadería en las zonas rurales. Sin embargo, existe un deseo de expandirse poco a poco hacia el desarrollo inmobiliario, pero desde un carácter más campestre y de haciendas y con gran jerarquía de expansión desde el centro hacia las periferias. Para los actores inmobiliarios o constructores no son buenas condiciones las que se

presentan en esta parroquia para invertir en gran escala, como si se presentan en las otras parroquias analizadas previamente.

El Quinche es una parroquia muy similar a lo mencionado previamente en Yaruquí. La superficie de su predio promedio es de 50.000 m², las condiciones no son muy favorables para plantear proyectos inmobiliarios, aparte es una parroquia con tendencia más hacia la protección ecológica y el cuidado natural. Es una parroquia con índice de pobreza media, por sobre el promedio provincial y por debajo del promedio de la ciudad de Quito.

Checa también presenta condiciones interesantes puesto que es una parroquia en donde el lote promedio es de 25.000, ideal para proyectos de viviendas unifamiliares y multifamiliares con grandes extensiones de espacios verdes, haciendas y proyectos de servicios con predominio a actividades al aire libre. Su predominio es el de recursos naturales renovables como es el aprovechamiento de grandes áreas para las actividades agropecuarias, turismo natural, aprovechamiento y cuidado de recursos hídricos, recursos forestales y actividades productivas. La pobreza en la parroquia es media.

En lo que respecta a la parroquia de Tababela, considerando únicamente las condiciones que se están comparando con las otras parroquias, el escenario para plantear proyectos inmobiliarios es muy interesantes. Tiene un lote promedio de 1000 m² lo que muestra claramente un predio para plantear proyectos con viviendas unifamiliares en donde prevalece las áreas verdes. Es una parroquia en que, por las condiciones de uso de suelo, se prioriza el cuidado de las áreas naturales y su actividad económica predominante es la agricultura y ganadería. Después de Cumbayá es la parroquia con menor índice de pobreza, lo que demuestra concatenado con las otras características que es una parroquia con niveles socioeconómicos considerables por actividades como la exportación de alimentos, el comercio, y la construcción de viviendas campestres de personas residentes en la zona urbana de la ciudad de Quito.

De todas las parroquias del Valle de Tumbaco, Pifo es la parroquia que presenta las condiciones inmobiliarias más desfavorables, puesto que el terreno promedio es de 25.000 lo que implica la implementación de viviendas con grandes extensiones de áreas verdes. Por lo que, como consecuencia conlleva a valores muy altos de venta de los terrenos. Aparte la parroquia presenta un predominio de uso de suelo referente a protección ecológica, por lo cual el porcentaje de rendimiento del terreno oscila entre un 1% y 2%, lo que es muy bajo. En un terreno promedio de 25.000 lo que se puede construir es 250 m². Como resultado, no es un

aliciente de inversión. A estas condiciones se debe incluir que es la parroquia más pobre del Valle de Tumbaco.

A continuación, se presenta un resumen del análisis realizado de este primer indicador en donde se analiza en una tabla las ventajas y desventajas que presenta cada parroquia del Valle de Tumbaco para que un inversor decida plantear proyectos inmobiliarios en cada parroquia. Hay que considerar que cada parroquia presenta condiciones y características únicas a sí, no hay parroquias buenas o malas, sino que más bien se puede mencionar parroquias con mayor interés de condiciones para la inversión del sector inmobiliario y parroquias en las cuales se busca preservar el territorio natural por sobre la expansión urbana y para que se genere eso, las condiciones inmobiliarias no son las más favorables.

Tabla 3.9: Equilibrio entre presupuesto planificado y ejecutado por habitante y hectárea + pobreza

PARROQUIA	PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA	PRESUPUESTO PLANIFICADO Y EJECUTADO POR HABITANTE Y HECTÁREA	DESEQUILIBRIO PRESUPUESTARIO	POBREZA	TOTAL
Cumbayá	7	4	1	8	20
Tumbaco	8	5	4	6	23
Puambo	6	7	7	3	23
Pifo	1	1	6	1	9
Yaruquí	4	2	8	2	16
Tababela	2	6	2	7	17
Checa	3	3	3	4	13
El Quinche	5	8	5	5	23

Elaborado por el autor

Tabla 3.10: Ponderación definitiva para el indicador N°1 denominado “Evaluación de financiamiento territorial y uso de suelo”

PARROQUIA	TOTAL	PUNTUACIÓN ADICIONAL POR TERRENO BASE	PUNTUACIÓN ADICIONAL POR TIPO DE SUELO	TOTAL, DEFINITIVO
Tumbaco	23	4	3	30
Puambo	23	4	2	29
Cumbayá	20	4	4	28
El Quinche	23	1	1	25
Tababela	17	3	2	22
Yaruquí	16	1	4	21
Checa	13	2	2	17
Pifo	9	2	1	12

Elaborado por el autor

De acuerdo con la Tabla N°19 presentada en la página anterior, se puede observar que sumando todas las ponderaciones de forma descendente determinadas para cada categoría analizada, se obtiene que de acuerdo a las condiciones territoriales que se configuran a partir de la planificación y ejecución presupuestaria por parroquia, Tumbaco, Puembo y El Quinche presentan las mejores condiciones de mercado, seguidas de Cumbayá; por debajo se encuentran Tababela, Checa y Yaruquí, y al final está Pifo. Sin embargo, a esta tabla se le ha incluido puntuaciones adicionales en dos categorías que influyen en las características del suelo asignadas por el Municipio de Quito.

Las categorías denominadas “Puntuación adicional por terreno base” y “Puntuación adicional por tipo de suelo” brinda una puntuación adicional de la siguiente forma.

Tabla 3.11: Ponderación de las categorías que otorgan puntos adicionales

Puntuación adicional por terreno base	Puntuación adicional por tipo de suelo
Terreno base de 600 m ² = 4 puntos	Residencial Urbano de Baja Densidad = 4
Terreno base de 1000 m ² = 3 puntos	Suelo de Reserva = 3 puntos
Terreno base de 25.000 m ² = 2 puntos	Recurso Natural = 2 puntos
Terreno base de 50.000 m ² = 1 punto	Protección Ecológica = 1 punto

Elaborado por el autor

En consideración con la puntuación adicional brindada a cada categoría se tiene como conclusión la información expuesta en la tabla N°20 donde se observa que las mejores parroquias para invertir desde solo un punto específico como es el de características asignadas por parte de los actores de planificación territorial son: Tumbaco, Puembo y Cumbayá respectivamente. A estas se las denominará “ideal para invertir”, luego se encuentran las parroquias de El Quinche, Tababela y Yaruquí desde un nivel de “media importancia para invertir” y finalmente Checa y Pifo que presentan un nivel de “baja importancia para invertir”.

Desde un fragmento del análisis global como es el ámbito presupuestario asignado por el estado y los gobiernos locales, Tumbaco, Puembo y Cumbayá han presentado condiciones bastante favorables de inversión. A este análisis con predominancia económica, hay que

incluir las características físicas que se le atribuye a cada territorio. Para lo cual desde una mirada más apegada a las condiciones físicas que presenta cada parroquia y genera una identidad propia a cada una de estas, se analiza el indicador de “Aprovechamiento de suelo por zonificación de actividades”.

“Aprovechamiento de suelo por zonificación de actividades”

La zonificación de actividades en un territorio y el aprovechamiento del suelo entendido desde el ámbito de la edificabilidad y la proyección de crecimiento urbano en el predio, son factores claves que influyen en la dinámica de los precios del suelo y son fundamentales en la planificación y ejecución de políticas públicas territoriales. Mientras mayor sea el aprovechamiento por suelo y por zonificación de actividades, mayor precio tendrá el predio.

El objetivo de este indicador es medir aquellas parroquias del Valle de Tumbaco que presenten mejores condiciones de aprovechamiento del suelo, porcentaje de edificabilidad, abastecimiento de servicios básicos y distribución espacial de equipamientos. El proceso de elaboración de la tabla presentada a continuación se la puede revisar en los anexos del presente trabajo de investigación. En esta tabla se han colocado los resultados obtenidos de la misma.

La categoría “Servicios” hace referencia al porcentaje de servicios básicos (alcantarillado, luz, agua potable y recolección de basura) que presenta cada parroquia. En lo que respecta a equipamientos, se considera aquellos que únicamente han sido realizados por alguna entidad pública en la parroquia. Con respecto al aprovechamiento del suelo se considera el COS Total permitido de construcción por parroquia. En algunas parroquias el aprovechamiento del suelo es mayor que en otras, por lo que serán más atractivas para el inversor inmobiliario, a la vez que generan mayor valor al suelo.

Para analizar el uso principal de suelo, se consideraron los 4 usos principales por cada parroquia y el análisis fue similar al presentado en el primer indicador respecto a que mejor calificación se colocó a los usos de suelo relacionados con el tipo residencial urbano y los de más baja puntuación a los de protección ecológica. Tomar en cuenta que estas ponderaciones se consideran en base a la postura de un inversor inmobiliario que desea invertir en el sector.

Respecto a la categoría denominada “Tratamientos zonales”, se considera el potencial desarrollo o conservación en el sector. La finalidad es poder direccionar las estrategias a considerarse en la planificación de este conforme a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS).

En la tabla N°22 se analizan todos los elementos mencionados previamente y se les pondera de forma descendente. Aquella parroquia que presenta las mejores condiciones en la categoría analizada tendrá una ponderación de 8, mientras que la parroquia que presente las menores condiciones favorables en la categoría serán ponderadas con 1.

Tabla 3.12: Ponderación definitiva para el indicador N°2 denominado “Aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades”

Parroquia	Servicios	Equipamiento	Aprovechamiento de suelo	Uso principal del suelo	Tratamientos zonales	ASZA
Cumbayá	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00	39.00
Tumbaco	5.00	7.00	6.00	6.00	8.00	32.00
Puembo	6.00	5.00	7.00	5.00	5.00	28.00
Pifo	4.00	1.00	2.00	3.00	6.00	16.00
Tababela	2.00	4.00	5.00	2.00	4.00	17.00
Yaruquí	7.00	2.00	4.00	7.00	3.00	23.00
Checha	1.00	3.00	3.00	1.00	2.00	10.00
El Quinche	3.00	6.00	1.00	4.00	1.00	15.00

Elaborado por el autor

Respecto a la categoría de servicios, Cumbayá con un 96% de abastecimiento general de servicios básicos distribuidos en su territorio es la parroquia con mayor ponderación. Yaruquí con 95% es la segunda parroquia con mayor abastecimiento de servicios seguido por Puembo y Tumbaco. En el caso de Tumbaco es importante considerar su posición por factores como la cercanía al cerro Ilaló en donde gran porcentaje de este territorio predominantemente de protección ecológica no cuenta con servicios básicos.

El número de equipamientos es un factor importante al momento de actuar y transformar la planificación territorial por parte de los actores inmobiliarios y planificadores públicos del municipio. Mientras mayor equipamiento público exista en la zona, más atractivo será para invertir en ese territorio. En ese sentido Cumbayá es la parroquia que presenta mayor número de equipamientos públicos seguido de Tumbaco. La parroquia con menor número de equipamientos es Pifo. Por lo cual, mayor predominancia de inversión y de variación del valor del suelo recaerá en parroquias como Cumbayá y Tumbaco

El mejor aprovechamiento del suelo lo tiene Cumbayá seguido de Puenbo y en tercer lugar Tumbaco. Al estudiar la presente investigación el territorio delimitado por las parroquias de Cumbayá y Tumbaco, se comentará lo que presenta la tabla respecto a estas dos parroquias. Cumbayá al tener el mayor aprovechamiento del suelo reafirma su carácter de parroquia urbana a la vez que muestra ser una parroquia que tiende a ser compacta o densamente poblada. En el caso de Tumbaco pese a que el aprovechamiento de suelo es similar principalmente en su cabecera parroquial y en el entorno inmediato, existen zonas como Collaquí y las faldas del cerro Ilaló en donde el aprovechamiento del suelo es muy bajo al ser zonas todavía no densamente urbanizadas en el caso de Collaqui y zonas en donde hay restricciones de construcción como es en el cerro Ilaló. Sin embargo, pese a esta realidad que experimenta la parroquia de Tumbaco, su aprovechamiento del suelo está por sobre parroquias como Yaruquí, El Quinche, Tababela, Pifo o Checa.

Respecto al uso principal de suelo Cumbayá al tener un predominio de Residencial Urbano de Baja Densidad se cataloga como la parroquia con mejores condiciones para residir, seguido de Yaruquí que presenta las mismas condiciones de Cumbayá y en tercer lugar Tumbaco con suelo de reserva. En este punto hay que realizar unas acotaciones importantes. Cumbayá se ha caracterizado a lo largo de los análisis realizados por ser la parroquia con mejores condiciones de invertir y por ende su valor de suelo en general tiende al alza. Yaruquí tiene un predominio de igual forma residencial, pero por las condiciones analizadas previamente a más de algunas que se seguirán analizando posteriormente, no presenta las mismas motivaciones de invertir como lo hace Cumbayá y Tumbaco.

Tumbaco tiene un suelo predominantemente de reserva; es decir, es un suelo que por el momento no apto para su expansión, pero que en un futuro con una planificación ordenada y estructurada cambiará su uso de suelo a expansión y generará las condiciones adecuadas de crecimiento. Por lo tanto, su valor en un futuro variará en un efecto similar al que experimenta actualmente Cumbayá.

Cumbayá y Tumbaco se caracterizan porque son parroquias con carácter predominante de tratamiento de desarrollo y sostenimiento. Sostenimiento porque presentan altos niveles de consolidación, cobertura de servicios, equipamientos y densidad poblacional Y de desarrollo porque existen zonas propensas a ciertas posibilidades de riesgo y falta de cobertura. El Quinche y Checa presentan tratamientos de suelo con predominancia hacia la promoción productiva y ocupación sostenible. En donde se potencia o promueve el desarrollo agropecuario, de conservación natural y de turismo natural, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria (Asamblea Nacional del Ecuador 2016).

Como conclusión se menciona que desde las condiciones físicas que presenta cada parroquia por la identidad propia formada por el aprovechamiento, tratamiento y uso de suelo; a más de la distribución de equipamiento por número en el territorio y el abastecimiento a nivel parroquial de servicios básicos, Cumbayá y Tumbaco presentan las mejores condicionantes para invertir lo que se le puede ubicar en una ponderación denominada “ideal para invertir”, Puenbo, Yaruquí lo siguen como parroquias con “media alta importancia para invertir”. Pifo, Tababela y Checa presentan condiciones “media baja importancia para invertir” y finalmente Checa no presenta las mejores condiciones para invertir desde las características que presenta el territorio en la parroquia.

A continuación, se presenta una tabla en donde se unen los dos indicadores analizados previamente para determinar ciertos resultados obtenidos a nivel de la sub dimensión denominada “Instrumentos de Planificación Territorial”

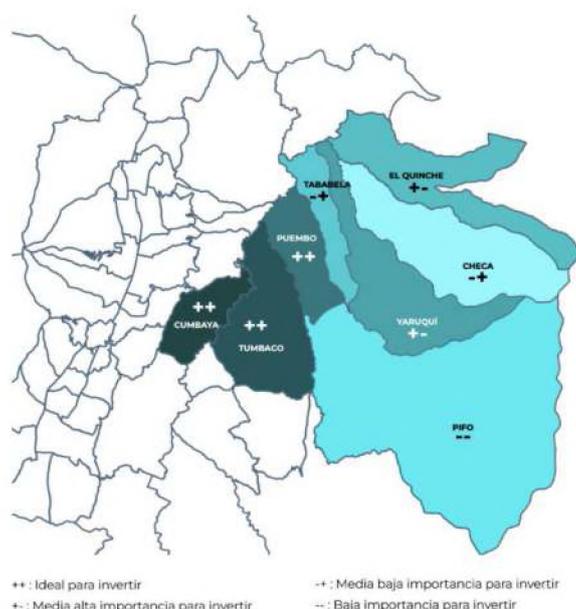
Tabla 3.13: Ponderación definitiva de la sub dimensión “Instrumentos de Planificación Territorial”

Parroquia	EFT	ASZA	Total
Cumbayá	28.00	39.00	67.00
Tumbaco	30.00	32.00	62.00
Puenbo	29.00	28.00	57.00
Yaruquí	21.00	23.00	44.00
El Quinche	25.00	15.00	40.00

Tababela	22.00	17.00	39.00
Pifo	12.00	16.00	28.00
Checha	17.00	10.00	27.00

Elaborado por el autor

Ilustración 3.2: Mapeo de las parroquias con mayor y menor interés de intervención presupuestaria de acuerdo con la subdimensión “Instrumentos de planificación territorial”



Elaborado por el autor con información del trabajo de campo

Al momento de cruzar la valoración numérica de los dos primeros indicadores, se obtiene que Cumbayá, Tumbaco y Puembo presentan las mejores condiciones para invertir desde el sector inmobiliario y considerando únicamente las características de identidad que ha asignado el Municipio de Quito a cada parroquia, si las catalogamos en niveles, estas tres parroquias estarían en el nivel “ideal para invertir”. Yaruquí y El Quinche se encuentran en la categoría “media alta importancia para invertir”. Tababela se encuentra en la categoría “media baja importancia para invertir” y finalmente Checa y Pifo se encuentran en la categoría “baja importancia para invertir”.

En base a un análisis macro realizado en la sub dimensión “Instrumentos de Planificación Territorial”, en donde se ha inspeccionado el entorno o la “mesa de tablero” en donde se juega el mercado inmobiliario por las condiciones del suelo que ha asignado el Municipio al territorio, se concluye que las dos parroquias que presentan mayores condiciones de inversión inmobiliaria y por ende de variación en la valoración del suelo son Cumbayá y Tumbaco. Por lo cual, desde un enfoque de lo más general a lo más específico, se procede a cambiar el nivel de análisis de macro a meso para comprender de mejor forma el dinamismo de las fluctuaciones del valor del suelo que se generan en estas dos parroquias mencionadas.

3.2. Valoración Económica del suelo

Dos indicadores importantes están directamente relacionados con la sub dimensión “Valoración económica del suelo” en las circunstancias económicas del Municipio de Quito. El primer indicador denominado “Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral”, analiza las diferencias entre el valor de mercado de un terreno por metro cuadrado y su valor catastral. El segundo indicador denominado, “Usufructo del suelo individual frente al colectivo”, expresa una relación entre el valor actual del inmueble desde el avalúo catastral del municipio y la tributación anual vinculada a éste. Una diferencia mayor entre ambos índices motiva al dueño a vender su propiedad, lo que resulta en un mayor incentivo económico.

La escala de análisis es meso lo que significa que el estudio contemplará polígonos barriales en toda la superficie de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. Dentro de este territorio se pondrá especial énfasis en estudiar el comportamiento y situación que presenta sobre todo las comunas en relación con los otros polígonos barriales. Por lo que en conclusiones se analizará desde la comuna hacia el exterior el comportamiento del territorio.

El objetivo de la presente sub dimensión en relación al análisis de los dos indicadores, es determinar aquellas zonas de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco que presentan mejores condiciones para las personas que deseen vender sus predios puesto que el ingreso obtenido por el mismo es mucho mayor que el valor catastrado por el municipio, en un escenario ideal (sin impuestos) y en un escenario real (con impuestos).

“Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral”

El presente indicador mide el rendimiento de un terreno al momento de la compra, frente al valor catastral propuesto por el Municipio de Quito. Cuando la diferencia entre el precio de venta en el mercado es mayor al valor catastral, entonces la zona presenta mayor

aprovechamiento para el vendedor, cuando la diferencia es menor, entonces hay poco deseo de vender por parte del dueño del terreno puesto que la ganancia que obtendrá del proceso de venta será nula o incluso en algunos casos la misma puede ser menor a lo avaluado por el municipio.

Para analizar los indicadores en escala meso se ha considerado los polígonos barriales delimitados por el Municipio desde el año 2022, los mismos incluyen los barrios y comunas asentados en las parroquias de Tumbaco y Cumbayá. En el análisis se ordenarán los polígonos territoriales de forma descendente, desde el que ocupe el puesto más alto en el indicador, hasta el menor. Por lo que en la explicación gráfica se considerará solo los cinco polígonos barriales con mayor y menor calificación. De igual forma se incluirá en el análisis la posición que ocupan las comunas. En el caso de que las comunas estén entre los cinco primeros o últimos lugares, se incluirá el número de barrios adicionales por las comunas analizadas. Es decir, cada tabla contará con 15 casilleros. La tabla general con toda la información se visualizará en anexos ya que la misma al contar con 66 casilleros es muy extensa de colocar en esta sección. Por lo tanto, en esta sección solo se procederá a colocar resultados obtenidos.

Con las aclaraciones mencionadas previamente desde la forma de presentar los resultados se muestra la Tabla N°24 la cual contiene el nombre del barrio o comuna, el valor catastral del predio por m2 en el 2023 y el precio de mercado por m2 en el año 2023.

De acuerdo con la tabla presentada, se aprecia que la comuna de Lumbisí ocupa el segundo lugar con el coeficiente más alto entre la diferencia del valor del suelo en el mercado frente al catastral. Lo que conlleva a que en el caso de que exista un deseo de venta por parte de un comunero, este territorio sea el más apreciado. Al analizar la comuna de Lumbisí con respecto al territorio de las dos parroquias (Cumbayá + Tumbaco) se puede concluir en este punto que desde el ámbito urbano es el suelo más apreciado para compradores puesto que las condiciones del suelo han generado que se elevara considerablemente el precio del suelo por sobre el valorado por el Municipio.

Tabla 3.14: Índice de “Rendimiento del precio del suelo en el mercado frente al valor catastral”

Barrio	Valor Catastral 2023 (m2)	Precio Mercado Terreno (M2)	Total	Lugar
Tolita Cantarilla	\$ 29.50	\$ 176.99	6.00	1

Comuna Lumbisí	\$ 48.00	\$ 240.00	5.00	2
Pachosalas	\$ 66.20	\$ 307.71	4.65	3
Santa Lucía	\$ 83.53	\$ 373.26	4.47	4
La Praga	\$ 233.20	\$ 792.21	3.40	5
Las Peñas	\$ 62.00	\$ 205.35	3.31	6
Comuna Leopoldo Chávez	\$ 83.83	\$ 189.07	2.26	19
Sauce	\$ 242.50	\$ 216.70	0.89	59
Buena Esperanza	\$ 152.38	\$ 122.75	0.81	60
Tola Chica 3	\$ 81.33	\$ 61.73	0.76	61
Comuna Central	\$ 54.50	\$ 40.08	0.74	62
Plazapamba	\$ 50.00	\$ 36.68	0.73	63
San Juan Chuzpiyacu	\$ 19.00	\$ 11.69	0.62	64
Comuna Tola Chica	\$ 24.00	\$ 7.18	0.30	65
Comuna Tola Grande - Luzón	\$ 39.50	\$ 7.18	0.18	66

Elaborado por el autor

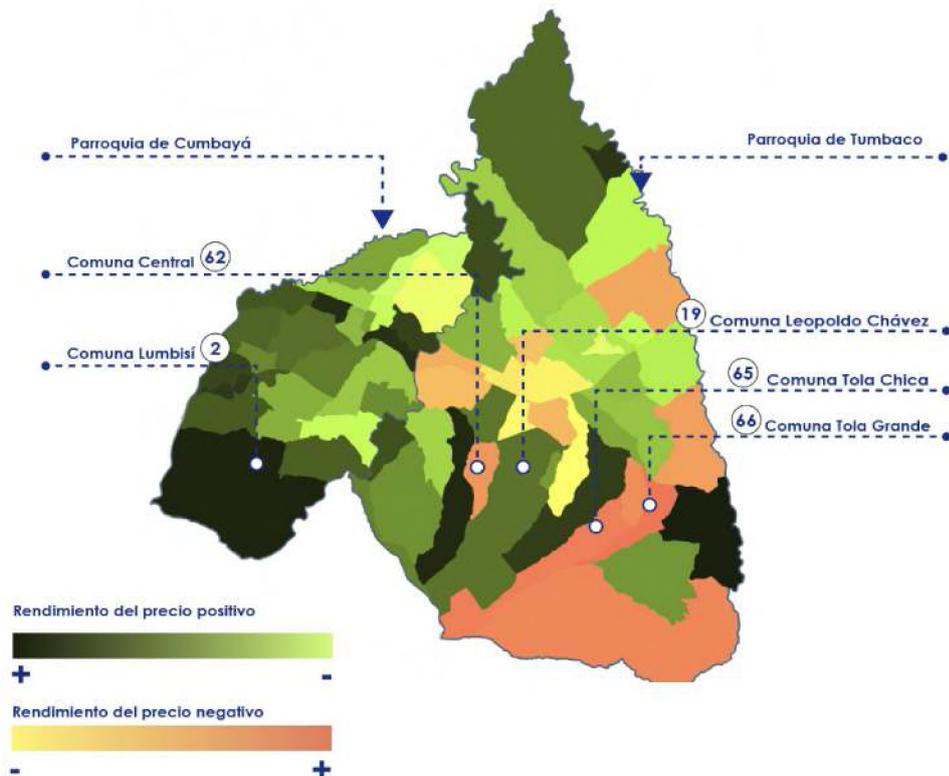
Es importante mencionar por qué se concluye que desde este punto de vista la Comuna Lumbisí presenta las mejores condiciones para el vendedor de la zona analizada (parroquias Cumbayá + Tumbaco). Tolita Cantarilla que ocupa el primer lugar presenta un valor de suelo por debajo de Lumbisí; por lo tanto, el valor de mercado dado a este sector también es menor con respecto a los barrios sucesores, esto se debe a que esta zona no presenta condiciones aún que atraigan a actores inmobiliarios y compradores a invertir en esta zona.

Otro factor importante es que al ser considerado suelo rural la Comuna de Lumbisí, su valor ante el municipio es menor a otros territorios considerados urbanos, pese a encontrarse en zona urbana. Al ser considerado suelo rural las variaciones en el valor del suelo a lo largo del tiempo no han sido tan significativas, como si lo ha sido la valoración comercial. El caso de las comunas ubicadas en Tumbaco como son Central, Leopoldo Chávez, Tola Chica y Tola Grande presentan la misma premisa. Son considerados suelos rurales, pero la dinámica comercial que experimentan estos territorios es distinta a la comuna de Lumbisí.

Al ser 66 territorios analizados (61 barrios y 5 comunas), Leopoldo Chávez se ubica en el puesto 19 es decir en el primer tercio donde se cataloga como territorio que presenta condiciones óptimas y favorables de venta para el propietario de un predio que desee vender. Por lo cual el determinante clave en estas dos comunas analizadas será el poder ejercido desde el actor autoridad local para controlar que desde adentro el territorio no se empiece a fragmentar por la venta de predios.

La comuna Central, Tola Chica y Tola Grande a diferencia de las dos analizadas previamente presentan condiciones desfavorables de venta para el propietario que desee vender su terreno puesto que lo deberá negociar por debajo del avalúo catastral. Por condiciones analizadas por el municipio, estos terrenos tienen a presentar minusvalías de precios. Por lo tanto, estos terrenos no presentan motivaciones de venta para los propietarios, así como tampoco presentan condiciones favorables para las personas que deseen comprar terrenos. De los 66 territorios analizados en escala meso, 11 presentan valores de mercado por debajo del valor asignado por el Municipio de Quito.

Ilustración 3.3: Mapeo por polígono barrial del indicador “Rendimiento del precio del suelo en el mercado frente al valor catastral”



Elaborado por el autor

En este punto es importante mencionar que este análisis que se realiza considera únicamente el indicador de estudio. Para analizar un predio, o barrio se debe considerar todos los factores internos y externos del mismo. Por lo tanto, aquí solo se analiza un fragmento del todo. En los siguientes capítulos se analizará el predio desde otros fragmentos para formar en sí un todo y estudiar integralmente las características que generan la variación del precio del terreno.

Los predios que contienen mayor rendimiento de precio positivo se encuentran ubicados en la parroquia de Cumbayá, especialmente hacia la zona occidental y sur de la parroquia. Uno de los polígonos barriales con mayor rendimiento de precio positivo es la Comuna de Lumbisi la cual se encuentra en el puesto 2 de 66 polígonos analizados entre las parroquias de Tumbaco y Cumbayá. Otros polígonos barriales que presentan un buen rendimiento de precio positivo en la parroquia de Cumbayá son La Mandarina y La Praga, barrios que se encuentran conectados vialmente y colindantes a barrios de la parroquia de Tumbaco.

Entre las dos parroquias, Tumbaco presenta los polígonos de rendimiento de precio negativo, especialmente en la zona sur oriental. Este sector presenta estas características por su cercanía hacia el Cerro Ilaló y las condiciones asignadas a estos barrios como zonas de protección ecológica. En esta lógica se encuentra las comunas de Tola Chica y Tola Grande. En el caso de la Comuna Central, pese a que está alrededor de una zona de alto rendimiento de precio positivo, el precio de suelo en el mercado no es significativamente representativo pese a que el valor catastrado por el municipio en la zona es uno de los más bajos de las dos parroquias. Lo que demuestra que la zona no presenta las condiciones hedónicas suficientes para que el lugar sea atractivo para propuestas de desarrollo inmobiliario.

La comuna de Leopoldo Chávez se encuentra en el puesto N°19 por lo cual, al estar en el primer tercio de polígonos barriales, presenta condiciones favorables para las personas que quieran vender sus propiedades en esta zona.

A diferencia de Cumbayá, donde todos sus polígonos barriales exhiben rendimientos de precios positivos, la parroquia de Tumbaco se caracteriza por la heterogeneidad en sus polígonos, algunos de los cuales presentan rendimientos negativos. Esta diversidad se refleja en la distribución geográfica de los rendimientos: la zona norte destaca por rendimientos positivos, la zona central muestra variabilidad, y en la zona sur, donde se sitúan las comunas de estudio, predomina el rendimiento de precios negativo, contribuyendo a la complejidad de la parroquia de Tumbaco.

“Usufructo del suelo individual frente al colectivo”

Este indicador focaliza un terreno representativo de cada polígono barrial, considerando el avalúo predial asignado por el Municipio de Quito. Posteriormente, se evalúa el pago anual de impuestos correspondiente a dicho predio. El indicador resulta de dividir ambos montos en dólares, revelando el número de años necesarios para alcanzar el valor catastral del terreno. Más allá del valor numérico, el interés radica en analizar la relación intrínseca entre estos montos. Este enfoque permite discernir la proporcionalidad entre el avalúo municipal y el pago anual de impuestos, proporcionando elementos importantes de estudio sobre la carga fiscal y la valoración de propiedades en los distintos polígonos barriales analizados.

Entre más alto resulte este indicador, mayor será el aprovechamiento que puede obtener el dueño del predio puesto que el avalúo municipal es alto y los impuestos a pagar por el mismo son bajos. Pese a que no se va a presentar casos en donde los impuestos sobrepasen el avalúo catastral, si se presentan casos en donde los impuestos son significativamente importante para

el avalúo del terreno, lo que conlleva a poco interés por parte de personas que buscan adquirir un nuevo predio puesto que los impuestos a pagar por el mismo son altos.

A continuación, se presenta la tabla N°25, la misma que guardando la misma lógica de estudio de los indicadores anteriores, presenta en primer lugar los polígonos barriales con mayor coeficiente obtenido, es decir los que presentan mejores incentivos tanto para el comprador como para el vendedor del predio. Posteriormente se presentan los polígonos barriales que presentan el más bajo coeficiente. En este análisis al encontrarse las cinco comunas de estudio entre los primeros quince polígonos, se considerará una tabla de 20 resultados obtenidos, quince de los de coeficiente más alto y cinco con coeficiente más bajo.

Las cinco comunas de estudio se encuentran distribuidas entre los quince primeros lugares. La comuna de Leopoldo Chávez es la que presenta mejores condiciones de aprovechamiento económico del suelo entre las cinco comunas y ocupa el segundo lugar a nivel de todos los polígonos barriales estudiados. La comuna de Lumbisí y Comuna Central ocupan el puesto 6 y 7 respectivamente y las comunas Tola Grande y Tola Chica ocupan los lugares 12 y 13 respectivamente. Pero para comprender la razón por la cual estos polígonos de estudio ocupan puestos altos en este indicador hay que analizar a profundidad los impuestos que se cobran. Para lo cual, se presenta la tabla N°26 que contiene los impuestos que se cobran de los polígonos antes presentados.

Tabla 3.15: Índice de “Aprovechamiento económico del suelo individual frente al colectivo”

Barrio	Avalúo total del predio	Sumatoria Impuestos	AESIC	LUGAR
La Esperanza	\$ 125.270,52	\$ 74,88	1672,95	1
Comuna Leopoldo Chávez	\$ 46.149,45	\$ 32,58	1416,50	2
Santa Rosa	\$ 158.420,62	\$ 125,79	1259,41	3
Papaloma	\$ 143.163,48	\$ 113,82	1257,81	4
Tolita Cantarilla	\$ 117.264,36	\$ 95,12	1232,80	5

Comuna Lumbisí	\$ 44.339,40	\$ 36,03	1230,62	6
Comuna Central	\$ 124.440,00	\$ 104,36	1192,41	7
La Vaquería	\$ 3.434,12	\$ 2,90	1184,18	8
San Patricio Alto	\$ 60.479,33	\$ 51,87	1165,98	9
San Juan Chuspiyacu	\$ 59.345,17	\$ 51,03	1162,95	10
San Francisco de Churroloma	\$ 66.112,01	\$ 57,23	1155,20	11
Comuna Tola Grande – Luzón	\$ 109.196,22	\$ 95,23	1146,66	12
Comuna Tola Chica	\$ 11.482,66	\$ 10,42	1101,98	13
Olalla	\$ 6.040,76	\$ 5,56	1086,47	14
Las Peñas	\$ 269.640,00	\$ 251,17	1073,54	15
Collas	\$ 547.707,60	\$ 3.354,17	163,29	62
La Viña	\$ 861.196,32	\$ 5.682,43	151,55	63
Auqui Chico	\$ 409.892,51	\$ 2.803,43	146,21	64
La Mandarina	\$ 416.453,84	\$ 2.991,51	139,21	65
La Praga	\$ 1.477.585,13	\$ 10.930,55	135,18	66

Elaborado por el autor

El primer impuesto a pagar en el “Pago del impuesto predial” es la categoría de Predial Urbano. En los quince primeros polígonos se presenta un dato interesante; al estar ubicados en zonas consideradas por el Municipio de Quito como rurales, el predial urbano pasa a considerarse como predial rústico. Si se compara el monto de los quince primeros frente a los cinco posteriores en la categoría “Predial Urbano” se visualiza que el hecho de estar en zonas rurales y ser considerados los predios como rústicos, el monto disminuye considerablemente. A la par de esta observación, se menciona que, de acuerdo a la Normativa Municipal, todos

los terrenos que son considerados como rústicos porque se encuentran ubicados en la zona rural, no pagan el impuesto por solar no edificado. Por lo cual, a más del relativo bajo costo del predial rústico, el monto de la categoría “Solar” es nulo.

Tabla 3.16: Impuestos a pagar por “Pago del Impuesto Predial” por polígono barrial

Barrio	Predial Urbano	CEM	SOLAR	Sumatoria Impuestos
La Esperanza	\$ 74,88	\$ -	\$ -	\$ 74,88
Comuna Leopoldo Chávez	\$ 9,05	\$ 23,53	\$ -	\$ 32,58
Santa Rosa	\$ 68,82	\$ 56,97	\$ -	\$ 125,79
Papaloma	\$ 62,13	\$ 51,69	\$ -	\$ 113,82
Tolita Cantarilla	\$ 50,79	\$ 44,33	\$ -	\$ 95,12
Comuna Lumbisi	\$ 18,83	\$ 17,20	\$ -	\$ 36,03
Comuna Central	\$ 57,62	\$ 46,74	\$ -	\$ 104,36
La Vaquería	\$ 2,15	\$ 0,75	\$ -	\$ 2,90
San Patricio Alto	\$ 26,73	\$ 25,14	\$ -	\$ 51,87
San Juan Chuspiyacu	\$ 27,41	\$ 23,62	\$ -	\$ 51,03

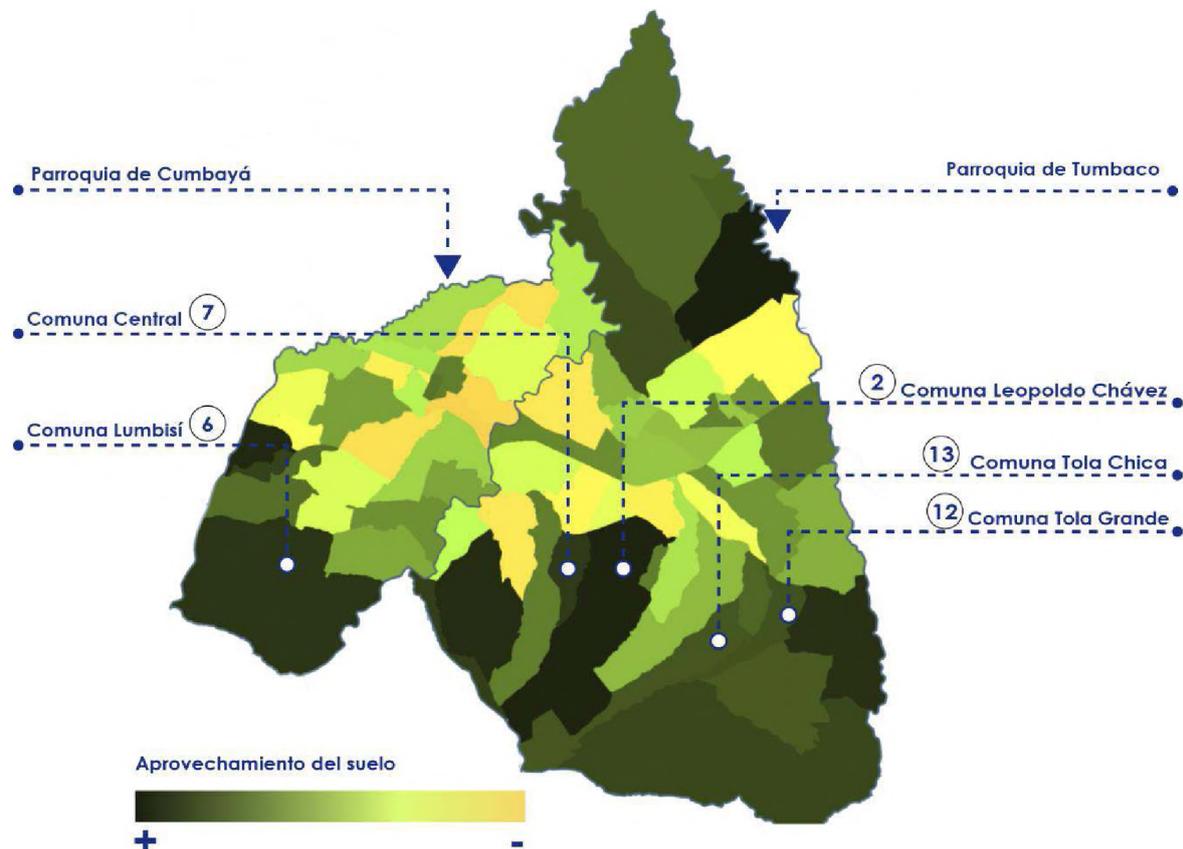
San Francisco Churoloma	\$ 27,39	\$ 29,84	\$ -	\$ 57,23
Comuna Tola Grande - Luzón	\$ 47,75	\$ 47,48	\$ -	\$ 95,23
Comuna Tola Chica	\$ 6,00	\$ 4,42	\$ -	\$ 10,42
Olalla	\$ 3,04	\$ 2,52	\$ -	\$ 5,56
Las Peñas	\$ 131,65	\$ 119,52	\$ -	\$ 251,17
Collas	\$ 2.058,31	\$ 200,44	\$ 1.095,42	\$ 3.354,17
La Viña	\$ 3.540,92	\$ 467,41	\$ 1.674,10	\$ 5.682,43
Auqui Chico	\$ 1.767,16	\$ 209,41	\$ 826,86	\$ 2.803,43
La Mandarina	\$ 1.970,00	\$ 196,71	\$ 824,80	\$ 2.991,51
La Praga	\$ 6.954,51	\$ 1.020,87	\$ 2.955,17	\$ 10.930,55

Elaborado por el autor

Las comunas, aunque algunas como la Comuna Central o la Comuna Leopoldo Chávez se ubiquen en áreas urbanas, son catalogadas como territorios rurales. Este estatus conlleva a la aplicación de montos fiscales inferiores en comparación con otros territorios circundantes de naturaleza urbana. Desde la perspectiva de un inversor inmobiliario, esta condición se convierte en un incentivo significativo al considerar la adquisición de un predio en dichos lugares. La diferencia en la carga tributaria emerge como un factor atrayente, influenciando

las decisiones de inversión y contribuyendo a la percepción favorable de la viabilidad fiscal en la inversión inmobiliaria en estos particulares territorios comunales.

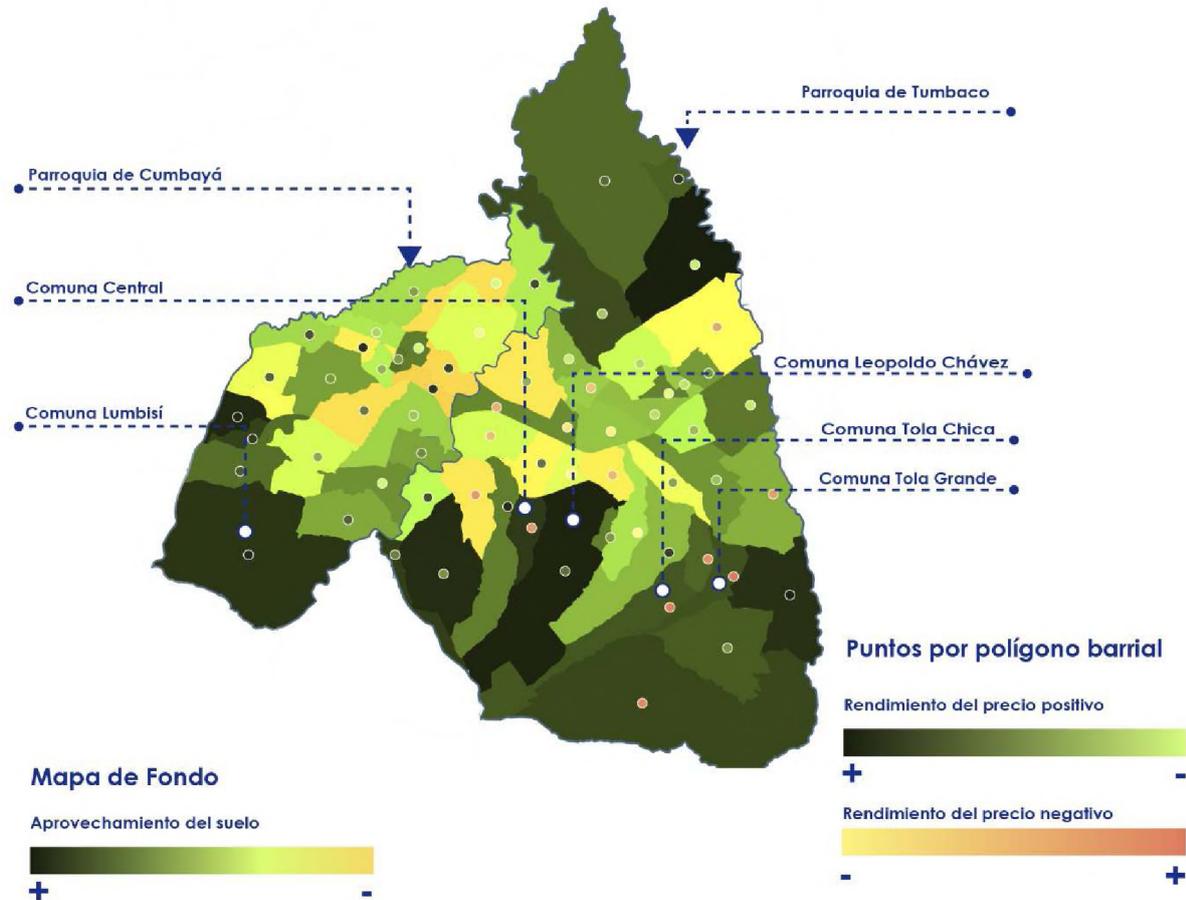
Ilustración 3.4: Mapeo polígonos barriales con mayor y menor coeficiente de “Usufructo del suelo individual frente al colectivo”



Elaborado por el autor

Como conclusión general de la sub dimensión “Valoración económica del suelo” se ha realizado una ilustración que yuxtapone a los dos indicadores analizados previamente en escala meso. Lo cual permitirá analizar desde las lógicas planteadas en territorio por parte del Municipio, aquellos polígonos que presentan mejores condiciones de venta u oferta de bienes inmuebles (predios o terrenos) frente a otros. Es importante mencionar que los dos indicadores estudiados analizan los beneficios que puede obtener el propietario del predio al momento de vender su terreno en función de las características económicas asignadas por parte del Municipio de Quito a ese territorio. Por lo cual, los resultados obtenidos están enmarcados sólo en la oferta de propiedades, mas no es concluyente respecto a la demanda de mercado.

Ilustración 3.5: Mapeo polígonos barriales yuxtaposición de indicadores N°5 y N°6



Elaborado por el autor

En lo referente a las comunas se menciona lo siguiente. La Comuna de Lumbisí presenta un alto aprovechamiento del suelo, es decir que los impuestos que se paga en la zona son bajos para lo que está evaluado el predio catastralmente. De igual forma el rendimiento al comparar el valor catastral frente al precio de venta es superior a otros polígonos analizados. Lo que conlleva a que sea uno de los polígonos que presenta mejores ventajas al dueño o propietario del predio si desea venderlo. En el caso de la comuna de Leopoldo Chávez, la situación es muy similar puesto que presenta un buen aprovechamiento del suelo y un buen rendimiento del precio en positivo.

La Comuna Central mantiene un buen aprovechamiento del suelo; sin embargo, los impuestos son los más elevados de las comunas de estudio por lo cual los impuestos pesan un poco más respecto a las otras comunas. Sin embargo, esta comuna presenta un rendimiento del precio del suelo en negativo, factor no muy atractivo para el propietario que desee vender su predio.

Por lo cual, a diferencia de las otras dos comunas analizadas en donde tanto aprovechamiento como rendimiento eran favorables, en esta comuna el aprovechamiento es favorable y el rendimiento es negativo.

Situación similar presenta las comunas Tola Chica y Tola Grande. Pese a que los impuestos son muy bajos en estas dos comunas, también el avalúo catastral es bajo por lo cual no le ubican entre los primeros lugares respecto a aprovechamiento del suelo. No obstante, en esta categoría se encuentra como un factor positivo. Pero al igual que la Comuna Central, estas dos comunas presentan rendimientos de precio negativo; es decir, el avalúo está por arriba del precio de mercado. Por lo cual, sería un factor negativo al momento de la venta del predio.

3.3. Hallazgos del capítulo 3

El presente capítulo ha sido analizado en dos escalas: macro y meso, debido a que al ser el primer capítulo que presenta indicadores, se busca ir desde lo general, hacia lo específico. Los indicadores N°1 y N°2 han sido analizados desde una escala macro (polígonos parroquiales) y los indicadores N°3 y N°4 desde una escala meso (polígonos barriales). Por lo que esta sección de hallazgos está encaminada en mostrar los resultados obtenidos desde el análisis parroquial, hasta el comportamiento de identidad que presentan las comunas hacia los otros polígonos barriales de estudio.

Es importante considerar en este punto que las comunas al ser territorios con gobierno y leyes propias no están controladas bajo el mandato del Municipio de Quito. Por lo cual, las mismas no pagan impuestos al municipio, ni realizan gestiones de tramitología predial ante el municipio. Pero, sin embargo, para poder escoger los datos a ser estudiados, se ha procedido a seleccionar aquellos predios ya catastrados en el municipio y que se encuentran dentro del territorio comunal.

Respecto a la yuxtaposición de información referente a los indicadores N°1 y N°2 se menciona que Cumbayá presenta las mejores condiciones de inversión puesto que es la parroquia que presenta menor pobreza, está entre las parroquias con mejor presupuesto planificado y ejecutado, así como es una zona de consolidación con identidad de parroquia rural. Debido a su dinamismo territorial, presentan los predios con mayor número de actividades permitidas en lo relacionado a vivienda, comercios y servicios, además que es la parroquia con mayor densidad poblacional y mejor abastecimiento de servicios.

Tumbaco es una parroquia que en su búsqueda de convertirse en una parroquia similar a Cumbayá tiende a presentar características muy similares. Sin embargo, presenta índices

mayores de pobreza que Cumbayá, a la vez que su territorio pese a que tiene un carácter urbano predominante, está en proceso de desarrollo. A diferencia de Cumbayá en donde la Comuna de Lumbisí es la zona con mayor predominancia de zonas protegidas; es decir, la protección natural se concentra en un solo polígono barrial de estudio, en Tumbaco el tema es distinto puesto que se puede contabilizar alrededor de 10 polígonos barriales que mantienen características de ruralidad, enfocadas hacia el cuidado y protección del ecosistema. En estos territorios ubicados hacia el lado sur lo cual comprende las faldas del cerro Ilaló, se encuentran las comunas ubicadas en la parroquia de Tumbaco.

Estas dos parroquias, en contraste con las demás, exhiben marcadas características asociadas a parroquias urbanas. Cumbayá, como parroquia consolidada y en fase de compactación, contrasta con Tumbaco, que se encuentra en proceso de desarrollo y consolidación. Esta distinción determina que ambas parroquias experimenten las variaciones más notables en los precios del suelo. Dichas oscilaciones derivan de los dinamismos intrínsecos al mercado inmobiliario, guiados por los procesos de desarrollo delineados por el Municipio de Quito para estas áreas específicas. El estatus consolidado y en desarrollo, respectivamente, de Cumbayá y Tumbaco, establece condiciones propicias para fluctuaciones notables en los valores del suelo, influyendo significativamente en la dinámica del mercado inmobiliario local.

En lo que respecta a los indicadores N°3 y N°4 se concluye que Cumbayá presenta los polígonos barriales con mejor aprovechamiento y rendimiento de suelo entre las dos parroquias de estudio en escala meso. Este factor permite que esta parroquia presente los mayores alicientes para los propietarios que quieran vender sus predios. El caso de Tumbaco es muy particular puesto que su territorio es muy heterogéneo respecto a las condiciones del suelo. La zona central de la parroquia y los polígonos barriales colindantes a la Ruta Viva presentan los menores aprovechamientos de suelo debido a la mayor influencia del monto a pagar por impuestos prediales. Las zonas alejadas al centro en dirección norte y sur son los territorios que presentan mejores condiciones de aprovechamiento por la categoría de que muchos de estos sectores se encuentran en zonas rurales. Sin embargo, las zonas ubicadas hacia el sur en dirección al Cerro Ilaló principalmente, presentan rendimiento de suelo bajos, incluso muchos de ellos en negativo. Lo cual conlleva a que haya menos interés de ofertar predios en la zona.

En lo referente a las comunas, Lumbisí al ubicarse en la parroquia de Cumbayá presenta las mejores condiciones de inversión puesto que las características del polígono en donde se

ubica son idóneas tanto en aprovechamiento del suelo como en rendimiento. Situación similar experimenta la Comuna Leopoldo Chávez. Tola Chica, Tola Grande y Central pese a tener aprovechamientos de suelo buenos, el rendimiento del suelo es negativo lo que desmotivaría en cierta forma a generarse un mercado dinámico en el sector inmobiliario. Por lo tanto, desde el punto de vista del oferente y solo considerando comunas, Lumbisí, Leopoldo Chávez y Central, en ese orden, presentarían las mejores condiciones de oferta inmobiliaria.

En las tablas N°27 y N°28 se aprecia los hallazgos generales de los cuatro indicadores de estudio en donde se visualiza que Cumbayá, Tumbaco y Puenbo presentan las mejores condiciones de desarrollo territorial asignadas por las instituciones vinculadas a la repotenciación de estos lugares. Respecto al rendimiento por usufructo de terreno al momento de la venta, las Comunas de Lumbisí y Leopoldo Chávez presentan las mejores condiciones.

Tabla 3.17: Hallazgos encontrados en el capítulo 3 a escala macro: polígonos parroquiales

Cumbayá	Tumbaco	Puenbo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checa	El Quinche
Evaluación de planificación y financiamiento territorial							
28	30	29	12	22	21	17	25
Aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades							
39.00	32.00	28.00	16.00	17.00	23.00	10.00	15.00

Elaborado por el autor

Tabla 3.18: Hallazgos encontrados en el capítulo 3 a escala meso: polígonos barriales

Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral				
2	19	62	66	65
Usufructo del suelo individual frente al colectivo				
6	2	7	12	13

Elaborado por el autor

En el siguiente capítulo se continúa con el análisis de variaciones del valor del suelo en función de la oferta inmobiliaria, pero a diferencia de este capítulo en donde se analiza la valoración del suelo por las condiciones impuestas por el municipio a determinado territorio, en el capítulo N°4 se analiza las fluctuaciones del valor del suelo en función de las condiciones impuestas por el mercado inmobiliario.

Capítulo 4. Plusvalía del espacio geográfico

El capítulo N°4 de la presente investigación lleva por título “Plusvalía del espacio geográfico” y en él se analizarán las variaciones o fluctuaciones en el valor de los bienes inmuebles en función de las condiciones establecidas por el mercado inmobiliario. Este presente capítulo está concatenado con el capítulo N°3 puesto que mantiene la misma línea de análisis de variaciones económicas en el valor del suelo. La diferencia radicará que el presente capítulo considera como actor clave al sector inmobiliario que genera las variaciones en el mercado del suelo, diferente al capítulo N°3 que analizaba las ventajas de usufructo del suelo desde el enfoque del municipio como ente planificador del territorio.

Este capítulo se divide en dos subcapítulos: el 4.1 denominado “Viabilidad Inmobiliaria” y el 4.2 llamado “Rentabilidad predial”. En el primero se estudiarán dos indicadores principales: la capacidad de acogida y oferta inmobiliaria, así como las percepciones de bienestar del sector derivadas de las condiciones hedónicas del mismo. Se busca determinar la factibilidad y sostenibilidad de nuevos desarrollos inmobiliarios en base a la demanda existente y futura, así como entender la valoración subjetiva de calidad de vida vinculada a las cualidades estéticas y de diseño del entorno construido.

Por su parte, en el subcapítulo 4.2 se analiza un fenómeno central en el campo inmobiliario: las fluctuaciones en el valor del suelo que se traducen en plusvalía (valorizaciones), minusvalía (desvalorizaciones) o equilibrios temporales en el precio de las propiedades. Para estudiar este dinamismo de valoración se plantean dos indicadores: “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento del suelo” y “Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización”. Con esto se busca cuantificar y explicar los cambios en la rentabilidad de un terreno dado en base a transformaciones físicas, jurídicas y económicas que repercuten en su precio final de comercialización.

En el presente capítulo se aplicará una perspectiva geográfica y económica para entender las lógicas subyacentes a las fluctuaciones en el valor comercial y las rentabilidades derivadas de los activos inmobiliarios, considerando las condiciones contextuales que inciden sobre la formación de precios en este mercado. Por lo cual en hallazgos se determinará aquellas zonas en donde las condiciones económicas del mercado del suelo generan mejores alicientes o incentivos para invertir o no, conllevando a temporalidades de plusvalía, minusvalía o equilibrio.

4.1. Viabilidad Inmobiliaria

Los dos indicadores propuestos en el subcapítulo 4.1 están en escala meso. Por lo que el análisis será en polígonos barriales de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. En este análisis se revisarán 66 polígonos barriales y se definirá aquellos que presenten mejores condiciones para que exista un mercado inmobiliario favorable. Al igual que en el capítulo anterior, se analizará mediante tablas y mapeo de polígonos el comportamiento del dinamismo territorial en lo referente a la variación de precios por las condiciones hedónicas del suelo.

El objetivo de esta sección es determinar aquellos polígonos barriales que presentan mejores condiciones de mercado debido a que tienen todavía capacidad de acogida en su territorio, existe oferta de predios y sobretodo existe también oferta de casas y departamentos. Al igual que el entorno presenta condiciones favorables que causan bienestar para las personas que deseen vivir en el sector. Para lo cual se analizará dos indicadores al respecto: “Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria” y “Percepciones de bienestar del sector”.

El primer indicador mide la aptitud de un territorio para absorber nuevos proyectos inmobiliarios en función de la disponibilidad de suelo urbanizable y la oferta que existe en el sector por las condiciones favorables tanto para los propietarios de lotes en el caso de ofertarse terrenos, así como las condiciones favorables para los inversores inmobiliarios que ofertan casas o departamentos. La capacidad de acogida se define como la cantidad de área que puede ser incorporada en un área geográfica determinada para uso residencial sin ocasionar un desequilibrio entre la oferta y las necesidades de vivienda.

El segundo indicador mide las valoraciones subjetivas de calidad de vida y satisfacción residencial que realizan las personas al momento de adquirir un bien inmueble, más allá de los atributos funcionales del mismo. Este indicador está marcado por los factores hedónicos, los mismos que son cualidades intangibles que inciden en la experiencia del habitar el lugar. Mientras mayores cualidades presente el entorno, mayor deseo hay de las personas por habitar ese lugar.

“Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria”

Este indicador analiza tres elementos y los pondera a cada uno:

- Capacidad de acogida
- Oferta de Terrenos
- Oferta de Casas – Departamentos

En cada uno de estas categorías se los ha calificado en diferentes niveles. En el caso de capacidad de acogida, esta contiene los niveles no apta, muy baja, baja, media, alta y muy alta la cual se pondera del cero al cinco. Siendo cero no apta y cinco muy alta. En la oferta de terrenos y casas se pondera de forma distinta puesto que los niveles son: casi nula, muy baja, baja, media, alta y muy alta. Siendo uno el casi nula y seis el muy alta.

En ese sentido se presenta la tabla N°27 respecto a la capacidad de acogida. En la misma se aprecia que zonas como San Patricio en Cumbayá y Papaloma, La Vaquería y Comuna Tola Chica presentan zonas de alta acogida con potencial de crecimiento. En lo referente a las comunas, las mismas se encuentran ubicadas en el nivel “alta” es decir que su capacidad de acogida permite plantear en la zona posibilidades de crecimiento inmobiliario. Solo en el caso de la Comuna Central se presenta un nivel de acogida “media”, esto debido a la densidad constructiva y de lotización ya existente en el sector.

Tabla 4.1: Capacidad de acogida por polígono barrial

Barrio	Capacidad de Acogida	Ponderación: CA
San Patricio Alto	Muy Alta	5,00
Papaloma	Muy Alta	5,00
La Vaquería	Muy Alta	5,00
Comuna Tola Chica	Muy Alta	5,00
La Primavera	Alta	4,00
Rojas	Alta	4,00
San Francisco Pinsha	Alta	4,00
Comuna Leopoldo Chávez	Alta	4,00
Chiviqui	Alta	4,00
Comuna Lumbisí	Alta	4,00
Comuna Tola Grande- Luzón	Alta	4,00
Pachosalas	Alta	4,00

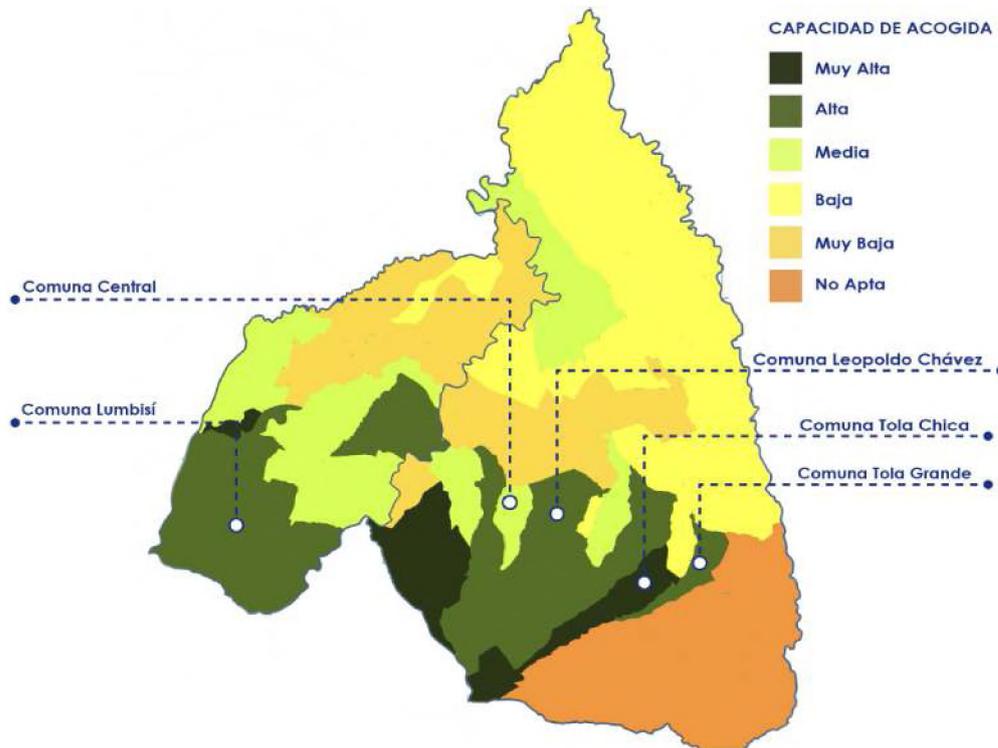
San Juan Alto	Media	3,00
Real Alto	Media	3,00
Comuna Central	Media	3,00
Rumihuayco	Baja	1,00
La Providencia	Baja	1,00
Tolita Cantarilla	No Apta	-
Olalla	No Apta	-
San Juan Chuspiyacu	No Apta	-

Elaborado por el autor

Los polígonos barriales ubicados en la parroquia de Tumbaco y denominados Tolita Cantarilla, Olalla y San Juan Chuspiyacu no presentan condiciones aptas de acogida puesto que su uso predominante es el de protección ecológica por las cercanías al Cerro Ilaló. En este caso estas parroquias tienen una ponderación de cero debido al nivel en el cual se encuentran. Es interesante encontrar en el nivel “baja” a los polígonos barriales denominados Cumbayá cabecera y Tumbaco cabecera puesto que la capacidad en estas zonas es muy baja por la alta densidad constructiva de suelo en la zona.

Pese a que las comunas tienen una alta capacidad de acogida con excepción de la Comuna Central que tiene una capacidad de acogida media, estas por las leyes internas que rige el territorio comunal no pueden ser enajenadas o divididas para su usufructo monetario. Por lo tanto, surge un cuestionamiento interesante al respecto. Hay la capacidad en este territorio para promover la venta de suelo; sin embargo, por la prevalencia de las leyes y normas internas, las mismas no deberían ser enajenadas. Situación que en muchos casos queda mencionada en ley, mas no en el cotidiano de las personas.

Ilustración 4.1: Mapeo polígonos barriales capacidad de acogida a construcción nueva



Elaborado por el autor

Los sectores de mejor acogida se encuentran ubicados en la zona sur de las dos parroquias de estudio, zona en donde a la vez se encuentran ubicadas las comunas. En este mapa se puede apreciar como las zonas en verde obscuro y claro presentan las mejores condiciones de capacidad de acogida. En el caso de la parroquia de Cumbayá, la zona centro sur presenta condiciones de alta y media capacidad de acogida, mientras que la zona centro norte presenta condiciones de muy baja capacidad de acogida. En el caso de Tumbaco la zona sur en donde se encuentran las comunas presenta una capacidad de acogida alta. La zona central en donde se encuentra ubicada la cabecera parroquial y algunos barrios de alrededor presentan capacidades de acogida muy baja y la zona norte de la parroquia presenta condiciones de acogida baja.

Por lo cual las comunas presentan dos características relevantes en referencia a este indicador. El primero radica en que las comunas mantienen en gran parte el cuidado y protección del suelo, al evitar la proliferación excesiva de construcciones. La segunda es que al mismo hecho de que el suelo se mantiene libre de construcciones, son lugares que pueden tender en un futuro a ser muy apetecidos para implementar proyectos inmobiliarios y por ende el trabajo

que desarrollan las autoridades del cabildo para mantener el cuidado y protección de estos suelos naturales es de gran importancia.

Una vez que se ha analizado la capacidad de acogida tanto de las comunas como de los polígonos barriales, se procede a analizar la oferta de terrenos puesto que puede existir poca capacidad de acogida, pero alta oferta ya sea de venta de terrenos, casas o departamentos. De igual forma en sentido contrario, pueden existir territorios con alta capacidad de acogida, pero con poca oferta de bienes inmuebles, lo cual blindaría al territorio para evitar que se presenten condiciones mercantiles de compra y venta de bienes. En ese sentido se analizará en primer lugar la oferta de terrenos por polígono barrial.

Santa Inés, Pillagua, La Primavera y Rojas son las parroquias en donde más se ofertan terrenos. Esto se debe a que son zonas en donde predominan las urbanizaciones que venden lotes de terreno en relación a otros polígonos barriales. La oferta de terreno muy alta y alta se encuentra únicamente en la parroquia de Cumbayá. En Tumbaco la oferta de terrenos es menor que en Cumbayá.

Respecto a la cabecera parroquial de Cumbayá, la oferta de terrenos es casi nula, en sí solo se ha encontrado un terreno ofertado y esto se debe a la alta densidad constructiva de la zona. En el caso de Tumbaco cabecera, la oferta es muy baja, lo que demuestra que, pese a que son pocos los predios de venta, existe un poco más de oferta que lo presentado en la cabecera parroquia de Cumbayá.

Tabla 4.2: Oferta de venta de terrenos en los polígonos barriales de las parroquias Cumbayá y Tumbaco

Barrio	Oferta de Terreno	Ponderación
Santa Inés	Muy Alta	6,00
Pillagua	Muy Alta	6,00
La Primavera	Alta	5,00
Rojas	Alta	5,00
San Juan Alto	Media	4,00
Comuna Leopoldo Chávez	Muy Baja	2,00

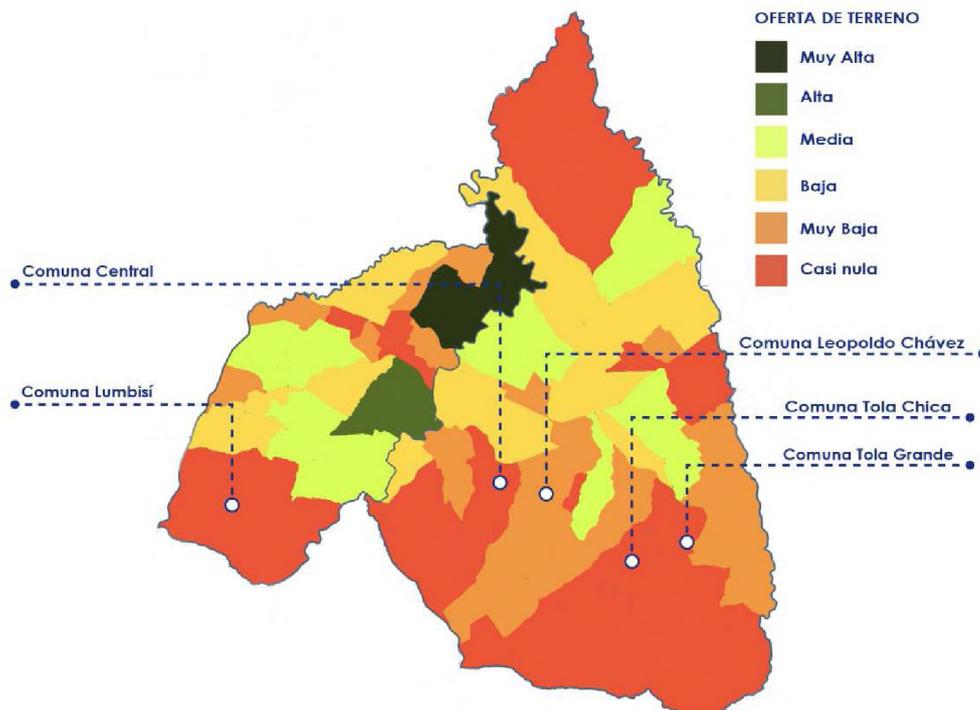
Tumbaco Cabecera	Muy Baja	2,00
Comuna Tola Chica	Casi Nula	1,00
Comuna Lumbisí	Casi Nula	1,00
Comuna Tola Grande- Luzón	Casi Nula	1,00
Comuna Central	Casi Nula	1,00
Cumbayá Centro	Casi Nula	1,00

Elaborado por el autor

En lo que respecta a las comunas, la Comuna Leopoldo Chávez presenta una oferta de terrenos muy baja lo que demuestra que existe un cierto porcentaje de venta de terrenos, considerando que es un territorio comunal. Situación diferente presentan las comunas de Lumbisí, Tola Chica, Tola Grande y Comuna Central en donde la oferta de terrenos es casi nula puesto que al visitar el sitio se han encontrado de venta uno u máximo dos terrenos. Una de las razones principales para que se produzca este factor es el factor legal y normativo que experimentan las comunas respecto a la venta de bienes inmuebles.

Respecto a la Ilustración 10. Que se encuentra en la siguiente página, se puede apreciar que existe una baja oferta de terrenos a excepción de ciertos polígonos barriales específicos que se han mencionado previamente. Las zonas ubicadas a los extremos norte y sur del mapa son las zonas con menor oferta. Las comunas de Lumbisí, Tola Chica, y Tola Grande presentan un comportamiento interesante puesto a que su capacidad de acogida es muy alta o alta, su oferta de terreno es casi nula. Situación no muy radical presenta las comunas Central y Leopoldo Chávez. En el primer caso la acogida es media puesto que el territorio ya se encuentra construido en gran parte mientras que su oferta de terrenos es casi nula, efecto consecuente por la capacidad de acogida. En el caso de Leopoldo Chávez se presenta una capacidad de acogida alta y una oferta de terrenos muy baja lo cual muestra que hay un cierto interés, aunque pequeño pero existente, de vender predios.

Ilustración 4.2: Mapeo polígonos barriales oferta de terrenos



Elaborado por el autor

El tercer elemento de análisis está en la oferta de bienes inmuebles relacionados con la venta de casas y departamentos. Factores como la poca capacidad de acogida pueden influir para que exista una baja oferta de terrenos, pero independientemente a la oferta de terrenos, puede generarse un fuerte deseo de venta de casas o departamentos.

A diferencia de la oferta de terrenos en donde solo dos polígonos barriales presentaban una categoría de “Muy Alta”, en la oferta de casas y departamentos hay algunas parroquias que se encuentran en esta categoría. No existe un predominio de una parroquia en especial, ya hay una gran oferta de casas y departamentos en las dos parroquias. La primavera, Jacarandá, San Roque, Cumbayá Centro y San Marcos pertenecen a la parroquia de Cumbayá, mientras que La Viña y Cochapamba pertenecientes a la parroquia de Tumbaco son los polígonos barriales que presentan mayor oferta de casas y departamentos.

En una relación entre oferta de terrenos y construcción, Cumbayá centro presentaba una oferta casi nula de terrenos debido a la elevada densidad de construcción en suelo; sin embargo, existe una muy alta oferta de casas y departamentos. Lo que muestra que es una zona en donde predomina un posible mercado de construcciones más que terrenos. En este sector

también es clave destacar la venta de departamentos por sobre el porcentaje de venta de casas, debido a las condiciones asignadas por el Municipio de Quito respecto al número de pisos permitidos para construir. La cabecera parroquial de Tumbaco presenta una alta oferta de casas y departamentos, pero más baja que Cumbayá.

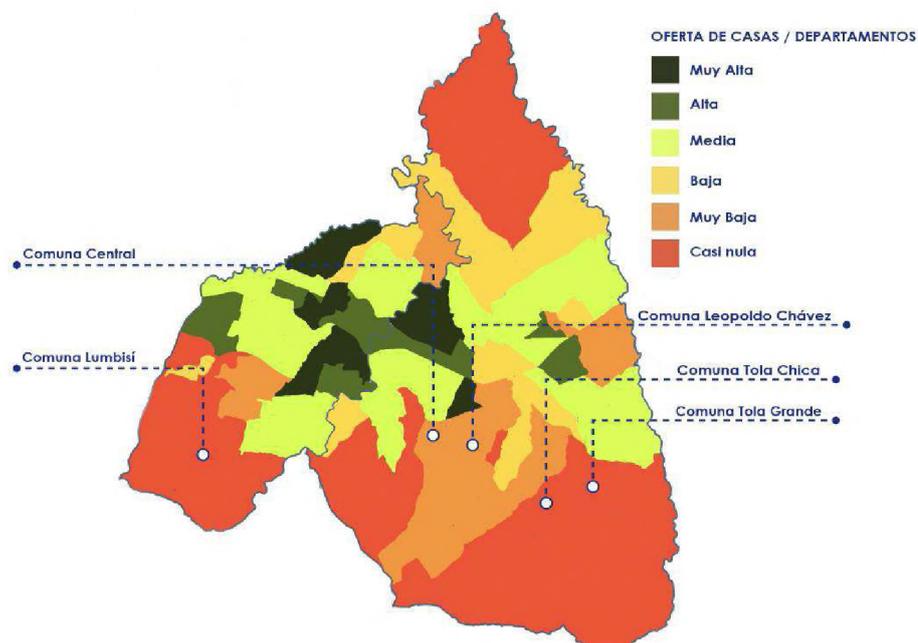
Tabla 4.3: Oferta de casas y departamentos en los polígonos barriales de las parroquias Cumbayá y Tumbaco

Barrio	Oferta de Casas / Depart	Ponderación
La Primavera	Muy Alta	6,00
La Viña	Muy Alta	6,00
Jacaranda	Muy Alta	6,00
Cochapamba	Muy Alta	6,00
San Roque	Muy Alta	6,00
Cumbayá Centro	Muy Alta	6,00
San Marcos	Muy Alta	6,00
Tumbaco Cabecera	Alta	5,00
Comuna Leopoldo Chávez	Muy Baja	2,00
Comuna Central	Muy Baja	2,00
Comuna Tola Chica	Casi Nula	1,00
Comuna Lumbisí	Casi Nula	1,00
Comuna Tola Grande- Luzón	Casi Nula	1,00

Elaborado por el autor

Respecto al caso de las comunas el análisis es muy similar a la oferta de terrenos. Las comunas de Lumbisí, Tola Chica y Tola Grande presentan una casi nula oferta de casas o departamentos. No obstante, las comunas de Leopoldo Chávez y Comuna Central presentan una muy baja oferta de estos bienes inmuebles. Lo que representa que, aunque la oferta inmobiliaria es muy pequeña, en estas dos comunas existe un escenario probable para que se establezca la comercialización de bienes inmuebles. Distinto a lo que presentan las otras comunas de estudio en donde la oferta de bienes inmuebles es casi nula tanto de terrenos, casas y departamentos.

Ilustración 4.3: Mapeo polígonos barriales oferta de casas y departamentos



Elaborado por el autor

Existe una franja central que conecta la cabecera parroquial de Tumbaco y Cumbayá en donde se puede apreciar una alta y muy alta demanda de casas y departamentos. Esta franja cruza por polígonos parroquiales como La Primavera, Rojas, San Marcos, San Roque, La Mandarina, Jacarandá o Cumbayá centro en la parroquia de Cumbayá. Y en la parroquia de Tumbaco la misma cruza por los polígonos barriales de Los Sauces, La Viña, Tumbaco Cabecera o Cochapamba. De igual forma aquellas zonas ubicadas cerca de la Ruta Viva presentan oferta media y alta de casas y departamentos.

Si se compara las dos parroquias, se menciona que la parroquia de Cumbayá presenta la mayor oferta de casas y departamentos sobretodo en la zona norte de la parroquia. En sectores

como San Patricio Alto, San Francisco de Pinsha o San Patricio la oferta es más escasa. Y en la comuna de Lumbisí, la oferta es casi nula. Respecto a la parroquia de Tumbaco se aprecia que polígonos barriales ubicados en la parte central de la parroquia es en donde se presentan la mayor oferta de proyectos inmobiliarios de venta. Los límites parroquiales tanto en el norte (Collaquí y Las Peñas), como las comunas de Tumbaco y barrios como Olalla, San Juan Chuspiyacu Y Tolita Cantarilla presentan una muy escasa oferta de casas o departamentos.

Una vez que se ha analizado la capacidad de acogida y oferta inmobiliaria por separado se ha procedido a sumar las ponderaciones de las tres categorías analizadas para determinar aquellos polígonos barriales que presentan mejores condiciones de oferta inmobiliaria.

Tabla 4.4: Sumatoria total de las ponderaciones de capacidad de acogida y oferta inmobiliaria

Barrio	Capacidad de Acogida	CA	Oferta de Terreno (A)	Ponderación (A)	Oferta De Casas / Depart (B)	Ponderación (B)	Total
La Primavera	Alta	4,00	Alta	5,00	Muy Alta	6,00	15,00
Rojas	Alta	4,00	Alta	5,00	Alta	5,00	14,00
La Viña	Media Baja	2,00	Media	4,00	Muy Alta	6,00	12,00
San Juan Alto	Media	3,00	Media	4,00	Alta	5,00	12,00
San Blas	Media Baja	2,00	Media	4,00	Alta	5,00	11,00
Collaqui	Media Baja	2,00	Casi Nula	1,00	Casi Nula	1,00	4,00

Las Peñas	Media Baja	2,0 0	Casi Nula	1,00	Casi Nula	1,00	4,00
Tolita Cantarilla	No Apta	-	Muy Baja	2,00	Casi Nula	1,00	3,00
Olalla	No Apta	-	Casi Nula	1,00	Casi Nula	1,00	2,00
San Juan Chuspiyacu	No Apta	-	Casi Nula	1,00	Casi Nula	1,00	2,00

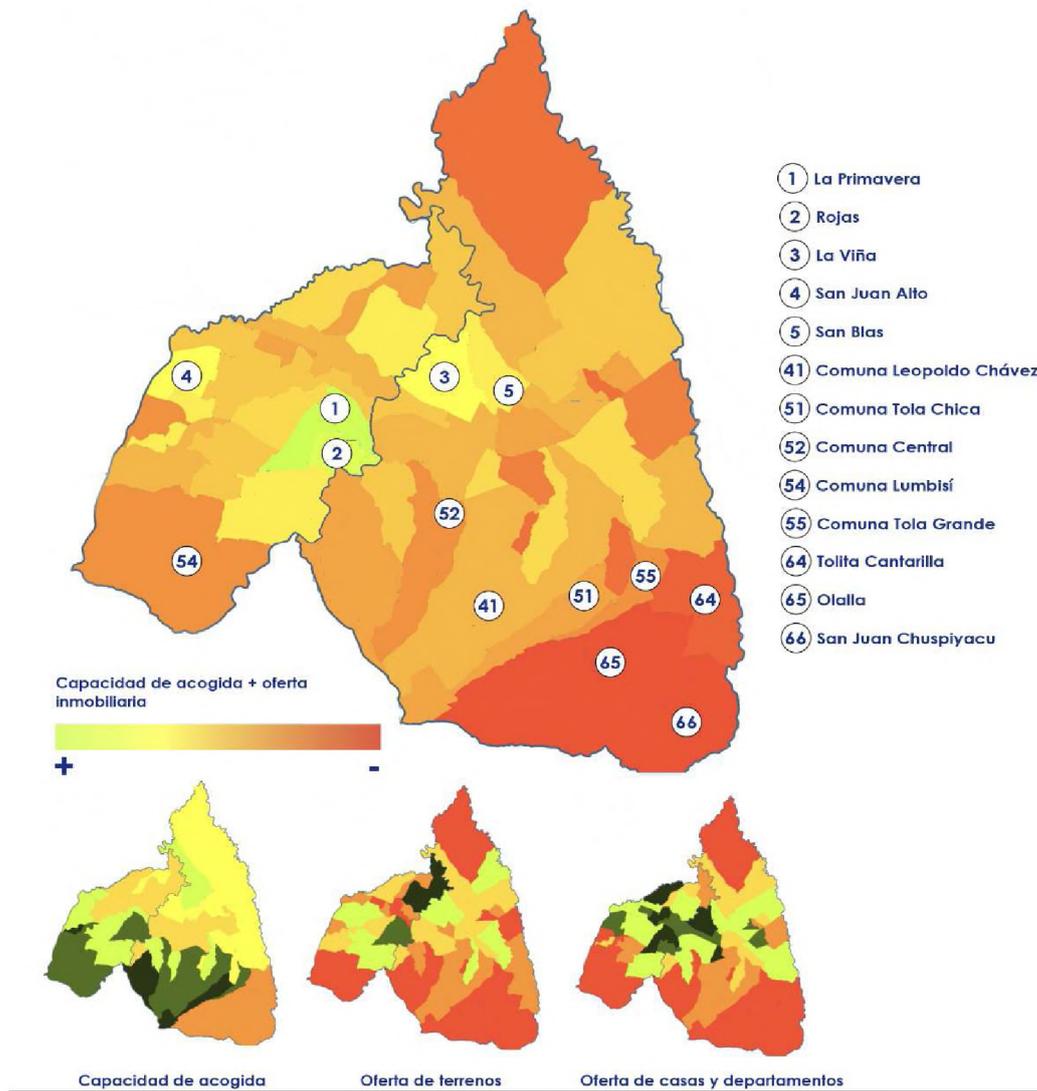
Elaborado por el autor

Los polígonos barriales de La Primavera y Rojas ubicados en la parroquia de Cumbayá presentan las mejores condiciones de capacidad de acogida y oferta de bienes inmuebles, por lo cual desde el punto de vista de la oferta estas parroquias son las que presentan mayor oportunidades y variedad de inmuebles para ser adquiridos por los demandantes de terrenos y viviendas. En la cara opuesta están los polígonos barriales ubicados en la parroquia de Tumbaco como son Collaquí, Las Peñas, Tolita Cantarilla, Olalla y San Juan Chuspiyacu. Estos territorios presentan condiciones muy bajas de acogida o no son aptas. Y por tal razón, la oferta de venta de terrenos, casas o departamentos es casi nula.

En la ilustración N°12 se mapea los territorios que presentan mayor y menor oferta inmobiliaria. Como se mencionaba previamente, La Primavera y Rojas son los polígonos territoriales con mejor oferta inmobiliaria, no así los polígonos barriales de Olalla, San Juan Chuspiyacu y Tolita Cantarilla que presentan las condiciones más desfavorables para que exista oferta inmobiliaria.

Cumbayá presenta mayor oferta inmobiliaria que Tumbaco. A excepción de ciertas zonas específicas como la Comuna de Lumbisí o Santa Rosa, el resto de la parroquia presenta condiciones favorables de oferta inmobiliaria. En el caso de Tumbaco la situación es diferente puesto que existen zonas con alta oferta inmobiliaria como el barrio La Viña o San Blas, pero también contiene las zonas con menos oferta como son las cercanas al cerro Ilaló (Olalla, San Juan Chuspiyacu y Tolita Cantarilla) a más de Las Peñas y Collaquí ubicadas en el lado norte.

Ilustración 4.4: Mapeo polígonos barriales capacidad de acogida y oferta inmobiliaria



Elaborado por el autor

En lo que respecta a las comunas se analiza la dinámica de oferta de cada una de ellas. Para lo cual se comienza con el estudio de la Comuna de Lumbisí puesto que es la única ubicada en la parroquia de Cumbayá. Respecto a esta comuna se visualiza en la ilustración N°12 que existe una alta capacidad de acogida; sin embargo, existe una casi nula oferta inmobiliaria tanto de terrenos, como de casas y departamentos. Lo cual muestra el poco deseo de los habitantes de esta zona por vender sus propiedades.

En lo que respecta a las comunas ubicadas en la parroquia de Tumbaco se empieza con el análisis de la Comuna Central. La misma tiene una capacidad de acogida media, lo cual representa que un porcentaje considerable de su territorio ya se encuentra actualmente

construido. La oferta de terrenos es casi nula lo que muestra que esta comuna no hay oferta de terrenos; sin embargo, existe una muy baja oferta de casas en el sector. Por lo cual la oferta inmobiliaria existe, pero es muy escasa.

En lo que respecta a las dos comunas que se ubican juntas como son Tola Chica y Tola Grande, las condiciones son muy semejantes a la Comuna de Lumbisí; es decir, presentan una gran capacidad de acogida territorial puesto que, en proporción de lo natural frente a lo construido, el área construida es baja. La oferta inmobiliaria en el sector es casi nula tanto de terrenos como de casas. Por lo cual, al igual que Lumbisí se muestra el poco deseo de los habitantes de esta zona por vender sus propiedades.

La comuna de Leopoldo Chávez presenta una capacidad de acogida alta puesto que al ocupar un territorio amplio que va desde la Ruta Viva hasta el cerro Ilaló, presenta zonas donde la densidad de construcción en suelo es alta y otras zonas netamente naturales donde existen construcciones dispersas. A diferencia de las otras comunas en donde la oferta inmobiliaria es casi nula. En esta comuna la oferta inmobiliaria es muy baja. Lo que demuestra que si existe cierto deseo por parte de algunos propietarios de vender sus propiedades, aunque el mismo sea muy bajo.

“Percepciones de bienestar del sector”

Una vez que se ha analizado las condiciones de la oferta de bienes inmuebles en los polígonos barriales de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco, en donde desde el punto de vista de las comunas se ha evidenciado que en general las cinco presentan buenas condiciones de acogida. Pero en lo que respecta a la oferta de bienes inmuebles, en unas son más bajas que otras. Ahora en el presente indicador se presenta las condiciones hedónicas que caracteriza a cada polígono barrial y lo hacen atractivo para que las personas deseen asentarse en ese territorio con respecto a otro.

El presente indicador se analizará en escala meso mediante el estudio de los polígonos barriales de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. El objetivo del mismo es determinar aquellos territorios que presentan mejores condiciones de bienestar para habitar. Para lo cual a cada categoría planteada se le ha dado una calificación. La sumatoria de todas las calificaciones dan el resultado final de bienestar en ese polígono. Mientras más alto es la puntuación obtenida, más condiciones favorables de habitabilidad presenta ese sector.

Para lo cual, como se ha realizado en casos anteriores, se presentará una tabla con los cinco polígonos barriales de mayor puntaje, las comunas independientemente de su ubicación y los

cinco polígonos barriales de menor puntuación. Las categorías analizadas son: seguridad, equipamientos – servicios, urbano – rural, estado de las vías, estado de las viviendas, transporte buses / taxis y áreas verdes tratadas. Para mejor visualización de la tabla en el presente documento, a cada categoría se le ha dado un literal, de la siguiente forma:

Tabla 4.5: Categorías a ser analizadas en el indicador “Percepciones de bienestar del sector”

A: Seguridad	E: Estado de las vías
B: Equipamientos y Servicios	F: Estado de las viviendas
C: Servicios Básicos	G: Transporte buses y taxis
D: Urbano - Rural	H: Áreas verdes tratadas

Elaborado por el autor

Las categorías están puntuadas en un rango del 1 al 10. En donde 1 es la puntuación más baja y 10 la mejor puntuación. Existen categoría que tienen cierta excepción a esta forma de ser evaluadas como “Servicios Básicos” en donde se valoriza en función de la cobertura de abastecimiento de servicios básicos en la zona de la siguiente forma: (3) alta cobertura, (2) media cobertura, (1) baja cobertura. De igual forma la relación urbano – rural se puntúa con (1) si es urbano y (0) si el polígono barrial está en zona rural.

De acuerdo con los resultados obtenidos en la Tabla N°34 se presentan los siguientes resultados. Cumbayá con la representación de tres polígonos barriales en los cinco primeros lugares representa ser la parroquia con mejores condiciones hedónicas del mercado. En este análisis toman relevancia los barrios de Jardines del Este, La Mandarina o Santa Lucía. Sauce y Cununyacu, son en la parroquia de Tumbaco los barrios que presentan mejores condiciones. Estos dos barrios son limítrofes de la parroquia de Cumbayá.

Los polígonos barriales que se encuentran en la zona suroriental de la parroquia de Tumbaco presentan las condiciones más desfavorables de las dos parroquias estudiadas. Estos polígonos son los más cercanos hacia el Cerro Ilaló, los cuales son San Juan Chuspiyacu, Olalla y Tolita Cantarilla. Por su cercanía a zonas protegidas del Cerro Ilaló presentan algunas condiciones desfavorables en las cuales se destaca la falta de servicios básicos, la falta de áreas verdes

tratadas, el estado de las vías y por ende su poca accesibilidad y la zona rural en donde se encuentran.

Tabla 4.6: Polígonos barriales mejor y peor puntuados del indicador N°6 “Percepciones de bienestar del sector”

Parroquia	Barrio	A	B	C	D	E	F	G	H	Total
Cumbayá	Jardines Del Este	7,00	10,00	3,00	1,00	9,00	9,00	10,00	5,00	54,00
Tumbaco	Sauce	8,00	8,00	3,00	1,00	9,00	9,00	9,00	7,00	54,00
Cumbayá	La Mandarina	8,00	10,00	3,00	1,00	8,00	8,00	7,00	7,00	52,00
Cumbayá	Santa Lucía	7,00	10,00	3,00	1,00	9,00	9,00	10,00	3,00	52,00
Tumbaco	Cununyacu	9,00	6,00	2,00	1,00	9,00	8,00	7,00	8,00	50,00
Cumbayá	Comuna Lumbisí	7,00	8,00	2,00	-	6,00	7,00	6,00	7,00	43,00
Tumbaco	Comuna Central	8,00	3,00	2,00	-	5,00	7,00	4,00	5,00	34,00
Tumbaco	Comuna Leopoldo Chávez	8,00	4,00	2,00	-	3,00	5,00	4,00	4,00	30,00
Tumbaco	Comuna Tola Grande- Luzón	9,00	2,00	1,00	-	4,00	6,00	2,00	6,00	30,00
Tumbaco	Comuna Tola Chica	9,00	2,00	2,00	-	4,00	6,00	1,00	5,00	29,00
Tumbaco	Tolita Cantarilla	9,00	2,00	-	-	3,00	5,00	1,00	4,00	24,00

Tumbaco	Olalla	9,00	2,00	-	-	3,0 0	5,0 0	1,00	4,0 0	24,00
Tumbaco	San Juan Chuspiyacu	9,00	2,00	-	-	3,0 0	5,0 0	1,00	3,0 0	23,00

Elaborado por el autor

Al adentrarse al análisis de comunas se empieza por la Comuna de Lumbisí la cual se encuentra ubicada en mejor posición que las otras. Esta comuna se encuentra ubicada en el puesto 23, lo cual le ubica en el segundo grupo si se divide a los 66 polígonos barriales en tercios. Eso significa que las condiciones de bienestar que presenta el polígono son medias altas. Por lo cual, se presenta interés por adquirir propiedades en este sector por parte de la demanda. Sin embargo, la misma prefiere 22 lugares antes de decidirse por este. Tomar en cuenta que este análisis no considera el precio del suelo, solo considera factores hedónicos del mismo. Por lo cual, esta preferencia de otros lugares previos a este, considera las condiciones del territorio.

Las características propias del entorno natural generan el resultado de la puntuación en el cual se muestra que Lumbisí presenta una alta puntuación en seguridad y equipamientos, siendo muy positivo en el deseo de vivir en el sector. El abastecimiento de servicios es medio y es comprensible esta ponderación puesto que, al buscar preservar el entorno natural en la comuna, existen zonas que no cuentan con los servicios básicos en su totalidad. Las calificaciones que oscilan entre 6 y 7 están en función del estado de las vías, acceso a transporte público, estado de las viviendas y áreas verdes tratadas. Esta calificación implica que la comuna cuenta con todas estas categorías. No obstante, se debe potenciar y desarrollar propuestas y proyectos que mejoren las condiciones de la comuna en los temas analizados en estas cuatro categorías.

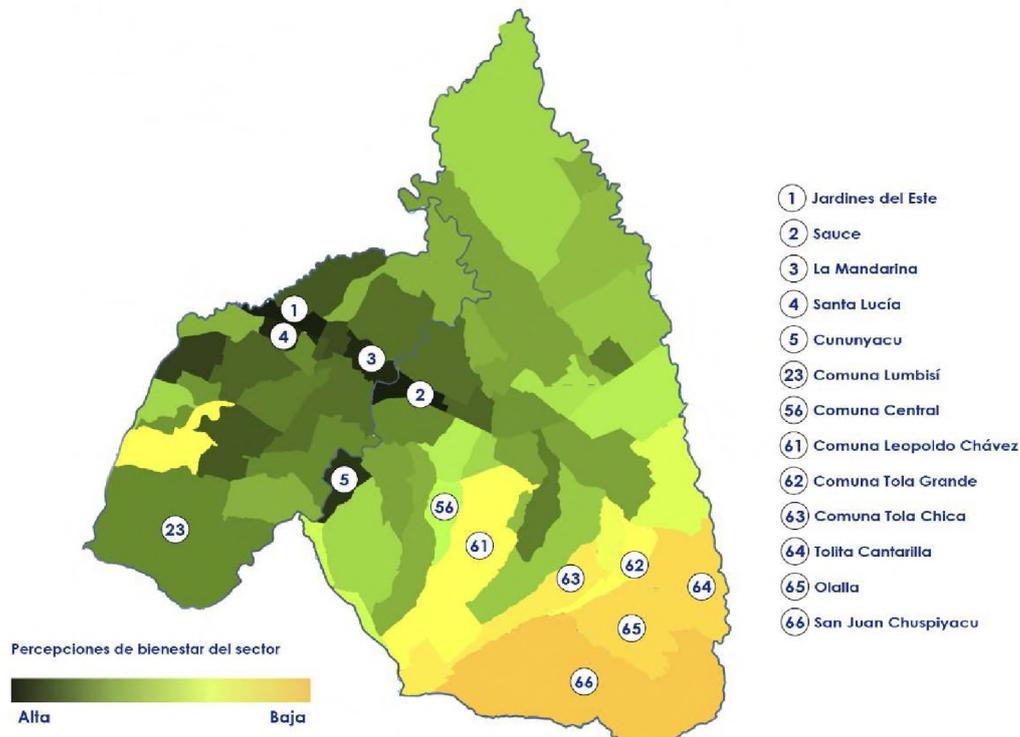
La siguiente comuna ubicada en este análisis es la Comuna Central, la misma que se encuentra en el puesto 56, es decir, en el tercer grupo si se considera en tercios. Lo cual implica que existe una demanda por sus consideraciones de bienestar muy bajo. Al profundizar en las razones por las cuales recibe una calificación baja es porque en la zona existen pocos equipamientos y servicios, falta en ciertas zonas de abastecimiento total de servicios básicos, el estado de las vías tiene una ponderación media, lo que significa que hay

algunas vías por arreglar para potenciar su uso. El transporte público (buses) también es deficiente por lo que las personas deben transportarse en vehículos privados, camionetas y taxis. Las áreas verdes también es un tema a trabajar mucho en el sector.

Sobre los tres últimos polígonos barriales se encuentran las comunas Leopoldo Chávez, Comuna Tola Grande y Comuna Tola Chica respectivamente. La cobertura total de servicios básicos en las tres comunas es un factor común, puesto que existe en ciertas zonas, pero no está cubierta en su totalidad. Las tres comunas presentan puntuaciones inferiores a 6 puntos sobre 10 en las categorías de estado de las vías, áreas verdes tratadas y abastecimiento de transporte público (taxis y buses). Lo cual geográficamente muestra que no presenta condiciones desfavorables, pero la falta de cuidado y acceso a través de su sistema interno vial, así como la falta de transporte público son condiciones desfavorables en este sector.

Por las condiciones mencionadas previamente, la demanda no es nula como se presenta en el caso de Tolita Cantarilla, Olalla y San Juan Chuspiyacu; sin embargo, la misma es muy escasa o casi nula. Por lo cual a más de las condicionantes que presenten los actores que dirigen el territorio. Respecto a la demanda, estas tres comunas estudiadas previamente no presentan condiciones muy favorables para que exista demanda. En el caso de la Comuna Central la misma es muy baja y en el caso de Lumbisí, la demanda es media alta.

Ilustración 4.5: Mapeo polígonos barriales del indicador “Percepciones de bienestar del sector”



Elaborado por el autor

Para reforzar lo mencionado previamente con la Ilustración N° 13 se evidencia que la parroquia de Cumbayá presenta las percepciones de bienestar más alta a excepción del polígono barrial de San Francisco de Pinsha. En el caso de Tumbaco los polígonos que presentan mejores condiciones se ubican colindantes con la Ruta Viva y limítrofes con la parroquia de Cumbayá. Condiciones favorables moderadas y bajas presenta la zona norte de la parroquia de Tumbaco y zonas desfavorables presenta el lado suroriental de la parroquia, cercano al cerro Ilaló como es el caso de las tres comunas ubicadas en ese sector (Tola Chica, Tola Grande, Leopoldo Chávez) y los polígonos barriales de Tolita Cantarilla, Olalla y San Juan Chuspiyacu.

Una vez que se ha analizado los factores de bienestar que busca la demanda para poder adquirir un bien inmueble y condiciones relevantes para generar la fluctuación del valor del suelo. Se procede en el siguiente subcapítulo a analizar cómo esos factores favorables o desfavorables que presenta el territorio se traduce en variaciones en el valor del suelo. Por lo cual, se analizará el dinamismo del mercado desde la rentabilidad del suelo y las fluctuaciones del valor y precio del mismo.

4.2. Rentabilidad predial

Una vez que en los primeros indicadores se analizó las características que implementa el actor “planificador” para organizar el territorio y generar valor en el mismo, se procedió a analizar posteriormente cómo ese valor motiva a los propietarios de terreno a vender sus predios. En este caso los propietarios que desean vender sus predios son la parte oferente. Por lo cual, a principios de este capítulo se empezó por analizar la otra parte que conforma la ecuación del mercado inmobiliario y es la demanda. Para lo cual se procedió a analizar los factores hedónicos que intervienen favorablemente o en contra al momento de decidir por adquirir una propiedad en un determinado territorio. La influencia del actor “planificador” y las dinámicas del mercado inmobiliario, genera la variación constante de los precios del suelo. Si las condiciones son favorables, hacia la plusvalía. Si las condiciones son negativas, a la minusvalía.

Por lo cual, en este subcapítulo se analizará las variaciones generadas en el precio del suelo desde el análisis de dos indicadores de rentabilidad. La primera es la “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo” y la segunda es la “Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización”. El análisis de estos dos indicadores permitirá ver cómo ha sido el dinamismo respecto a las fluctuaciones del precio del suelo en corto y largo plazo. Para lo cual se ha planteado indagar a mayor profundidad y analizar el comportamiento que han experimentado las comunas entre ellas. Las cuales en algunos casos han experimentado procesos de plusvalía y otros casos minusvalía.

“Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo”

Al abarcar el estudio de las cinco comunas ubicadas en las parroquias de Tumbaco y Cumbayá, se colocará la tabla completa del análisis realizado. Por lo tanto, para cada indicador propuesto, se analizará el resultado obtenido para las comunas Central, Leopoldo Chávez, Lumbisí, Tola Grande y Tola Chica. Es decir, estos serán los cinco polígonos comunales de estudio.

Como parte del cuadro total de análisis de este indicador se encuentra el cambio de PUOS a PUGS que experimenta el suelo por valor del suelo. En este caso se ha escogido un terreno tipo de cada comuna y se lo ha analizado el valor catastral anterior (PUOS) frente al valor actual de suelo (PUGS). En el caso de que el valor sea igual la fluctuación será catalogada como “equilibrio”, si la variación es inferior será catalogada como “minusvalía” y en el caso que el valor actual haya subido se catalogará como (plusvalía).

Tabla 4.7: Cambio en el valor del suelo del PUGS frente al PUOS en las comunas de estudio

Barrio	PUOS	PUGS	RSMP (\$)	RSMP (#)	Fluctuación
Comuna Central	\$ 109.714,52	\$ 109.714,52	\$ -	1,00	Igual
Comuna Leopoldo Chávez	\$ 39.733,01	\$ 26.488,67	\$ (13.244,34)	0,67	Minusvalía
Comuna Lumbisí	\$ 6.495,30	\$ 4.639,50	\$ (1.855,80)	0,71	Minusvalía
Comuna Tola Grande- Luzón	\$ 76.033,94	\$ 76.033,94	\$ -	1,00	Igual
Comuna Tola Chica	\$ 1.418,48	\$ 567,39	\$ (851,09)	0,40	Minusvalía

Elaborado por el autor

En esta primera tabla estudiada que es una parte del todo del indicador que se analiza a continuación se puede apreciar respecto al terreno tipo escogido por cada polígono comunal que en el caso de la Comuna Central se ha mantenido en equilibrio en el cambio sucedido del 2022 de PUOS a PUGS. Por lo tanto, en el transcurso del año 2022 al 2023 no ha existido variación de plusvalía o minusvalía. En el caso de la comuna Leopoldo Chávez el valor del suelo experimenta un descenso significativo por factores de cambio de uso y aprovechamiento del suelo lo cual significa que en esta comuna el precio del suelo ha experimentado una minusvalía.

En el caso de la Comuna de Lumbisí se experimenta de igual forma que la comuna Leopoldo Chávez una disminución en el valor del suelo. Por lo cual existe minusvalía del valor en la relación entre el uso de suelo anterior determinado por el PUOS y el nuevo uso de suelo determinado por el PUGS. En el caso de la comuna Tola Grande se evidencia una igualdad en el precio del suelo anterior frente al actual, por lo cual no ha experimentado plusvalía o minusvalía. Y finalmente en el caso de la Comuna Tola Chica se experimenta una minusvalía

en el valor del suelo por lo cual, respecto a un terreno tipo es un indicador de fluctuación negativa.

En el análisis del indicador aquellas comunas que hayan presentado plusvalía serán evaluados en el rango del 0.5 a 1.0. Si presentaron equilibrio tendrán una evaluación de 0 y si presentaron minusvalía tendrán una evaluación de -0.5 a -1.0. Mientras mayor sea el cambio generado, más se acercará el valor a 1.0 en el caso de plusvalía y a -1.0 en el caso de minusvalía.

Tabla 4.8: Plusvalía y minusvalía de los polígonos comunales en función de la variable “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo”

Barrio	Aument o Pisos	Aument o COS Total	Cambi o PUOS / PUGS Valor Suelo	Cambi o PUOS / PUGS Uso Suelo	Total	Plusvalía, Igual O Minusvali a
Comuna Central	0,00	-0,50	0,00	1,00	0,50	Plusvalía
Comuna Leopoldo Chávez	-0,50	-0,50	-1,00	1,00	(1,00)	Minusvalía
Comuna Lumbisí	0,00	1,00	-0,50	0,00	0,50	Plusvalía
Comuna Tola Grande- Luzón	-0,50	-0,50	0,00	-1,00	(2,00)	Minusvalía
Comuna Tola Chica	-1,00	-1,00	-0,50	0,00	(2,50)	Minusvalía

Elaborado por el autor

De lo que se aprecia en la tabla N°36 respecto al análisis de este indicador es que se ha planteado cuatro categorías de análisis. A cada una de ellas se le ha designado un valor en base a la ponderación obtenida de acuerdo con las condiciones favorables o no que presenta el sector en el cambio de uso de suelo de PUOS a PUGS. Las categorías a ser analizadas son:

- Aumento de pisos: Si en la comuna se permite construir más números de pisos.
- Aumento COS Total: Si en la comuna se permite edificar más área de construcción.
- Cambio PUOS / PUGS valor suelo: Cambio del valor monetario por m2 asignado a determinado terreno.
- Cambio PUOS / PUGS uso suelo: Si en los cambios efectuados en el año 2022 respecto al uso del suelo, las condiciones presentadas son favorables o no a la comuna.

Como primera comuna de análisis se presenta la Comuna Central, la cual no presenta variación entre el PUOS y PUGS respecto al aumento de pisos. Existe una disminución en el COS Total permitido de construcción lo cual es un factor negativo al momento de generar o restar valor a un territorio. Respecto al cambio de valor de suelo, se mantiene igual por lo tanto su valoración en esta categoría es 0 y finalmente presenta un cambio importante en el uso de suelo al pasar de suelo predominantemente de “Protección Natural” a “Recursos Naturales”. Lo cual implica que en este territorio se puede realizar actividades de explotación y aprovechamiento de recursos naturales que presente este polígono comunal. La valoración total es de 0.5 por lo que es positiva y respecto a las condiciones del año 2022, la comuna Central experimenta una plusvalía general de aprovechamiento, uso y valor del suelo.

La Comuna Leopoldo Chávez presenta una disminución en el número de pisos permitidos de construcción por lo tanto es un factor negativo en esta categoría. De igual forma presenta una disminución en el COS Total permitido de construcción, así como en el cambio del PUOS al PUGS en el valor del suelo. Respecto al cambio en el uso del suelo se presentan condiciones favorables puesto que al igual que la Comuna Central presenta un cambio de uso de suelo de “Protección Natural” a “Recursos Naturales”. Al presentar disminución en el área permitida de construcción, así como en el número de pisos y en el cambio de valor de PUOS a PUGS, este polígono comunal presenta condiciones desfavorables y por lo tanto minusvalía en el valor del suelo.

Respecto a la Comuna de Lumbisí, no ha existido variaciones en el incremento de número de pisos. Sin embargo, si ha existido aumento en el COS Total permitido de construcción. Pero también se experimenta un decrecimiento en el valor del suelo. Esto se debe a que el aumento del COS Total no se equipara a la disminución de números de pisos, por lo cual conlleva a una reducción del valor del suelo. Respecto al Uso de Suelo en el centro de la comuna se presenta condiciones favorables puesto que el suelo actual permite actividades de equipamiento, los cuales están enfocados en su mayoría al comercio y servicios. Pero en el entorno inmediato al centro de la comuna, el suelo cambia de “Residencial Rural” a

“Recursos Naturales” lo cual implica que se restará prioridad a los aspectos residenciales y se priorizará aspectos como el de aprovechamiento del suelo en temas como turismo, actividades deportivas, entre otras. Al sumar todas las ponderaciones, el valor obtenido es positivo, por lo que se presenta plusvalía en este polígono comunal.

La Comuna Tola Grande presenta disminución en el número de pisos permitido de construcción, así como en el COS Total. Sin embargo, su valor catastral se ha mantenido similar en el cambio de uso de suelo de PUOS a PUGS. El cambio más significativo en negativo es el pasar de suelo “Residencial Rural” a suelo de “Protección Natural”. Lo que conlleva desde el punto de vista del comprador y vendedor de terrenos a una minusvalía importante puesto que el suelo pierde propiedades de aprovechamiento de edificación. Desde el punto de vista de conservación y cuidado ambiental, este cambio de uso de suelo es favorable puesto que se desincentiva el desarrollo inmobiliario en el sector.

La Comuna Tola Chica presenta condiciones desfavorables en todos los aspectos vistos desde el mercado inmobiliario puesto que disminuyó el número de pisos y COS Total permitidos de construcción. Y, por ende, también disminuyó el valor del suelo. Respecto a las variaciones del uso del suelo, esta comuna no presenta cambios. El polígono comunal denominado Tola Chica presenta las condiciones más desfavorables para el desarrollo inmobiliario de las comunas analizadas. Por ende, existe una minusvalía en el valor del suelo bastante pronunciada con respecto a las otras comunas.

Este análisis realizado hace referencia a la diferencia respecto al cambio de valor del suelo entre las condiciones presentadas en el PUOS y las actuales presentadas en el PUGS. Sin embargo, también es importante analizar cómo se han presentado las variaciones históricamente respecto al Área de Intervención Valorativa (AIVA).

“Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización”

El presente indicador de estudio realiza dos análisis históricos respecto a las variaciones del valor catastral asignado por el Municipio de Quito al suelo. En una primera instancia se verá la variación generada entre el AIVA 2008 y el AIVA 2023. En este caso se verá cuál es la comuna que mejor ha sido valorada en el periodo de 15 años. Y en corto plazo se analiza la diferencia de AIVA en el último año.

Al igual que el indicador anterior, el presente es analizado en escala micro; por lo cual se revisa la información generada en las cinco comunas de estudio. El objetivo de este indicador es determinar aquellas comunas que han experimentado mayor plusvalía a largo plazo y las

que han experimentado plusvalía, equilibrio o minusvalía en el último año en función del AIVA.

Tabla 4.9: Variación del valor del suelo respecto al AIVA a corto y largo plazo

Barrio	Valor Catastral 2008	Valor Catastral 2021	Valor Catastral 2023	RVH LP	RVH CP	Plusvalía, Igual O Minusvalía
Comuna Central	\$ 5,5	\$ 54,50	\$ 54,50	9,91	-	Igual
Comuna Leopoldo Chávez	\$ 16,6	\$ 86,33	\$ 83,83	5,05	(0,03)	Minusvalía
Comuna Lumbisí	\$ 11,5	\$ 65,00	\$ 48,00	4,17	(0,26)	Minusvalía
Comuna Tola Grande- Luzón	\$ 1,00	\$ 32,67	\$ 39,50	39,50	0,21	Plusvalía
Comuna Tola Chica	\$ 1,00	\$ 24,00	\$ 24,00	24,00	-	Igual

Elaborado por el autor

Nota: AIVA: Área de Intervención Valorativa

La Comuna Tola Grande presenta la rentabilidad del suelo por variaciones históricas a largo plazo más alta de las comunas en estudio. Con una variación de coeficiente del 39.50. Pese a que el valor catastral es relativamente bajo con respecto a otros valores catastrales del año 2023. Su diferencia radica en que el valor catastral 2008 con el cual se compara al 2023 es muy bajo puesto que el precio en ese entonces era de \$1 por m². Similar caso sucede con la Comuna Tola Chica que pese a presentar el mayor diferencial a largo plazo, el precio por metro cuadrado es el más bajo de las comunas analizadas.

La Comuna Central es el territorio que presenta la variación más significativa puesto que pese a que su precio comenzó por debajo de las comunas de Lumbisí y Leopoldo Chávez, su valor catastral está por encima de la Comuna de Lumbisí, Tola Chica y Tola Grande. Similar caso sucede con la Comuna Leopoldo Chávez que presentan en el 2008 un valor elevado con respecto a las otras comunas y similar escenario se presenta en el 2023, en donde el valor catastral está por sobre el resto de comunas.

En el caso de la Comuna de Lumbisí, pese a que ha existido un diferencial importante entre el año 2008 y el año 2023, su factor de diferencia es el más bajo de todas las comunas, lo que demuestra que este polígono de estudio ha experimentado la menor variación de valor de suelo de las comunas en análisis. Lo que evidencia un crecimiento progresivo y ordenado en función de las dinámicas del entorno. Mas no por circunstancias de aumentos acelerados de plusvalía del suelo, como si se puede evidenciar en territorios como Leopoldo Chávez y Comuna Central.

Respecto a la rentabilidad del suelo por variaciones a corto plazo se evidencia que tanto la Comuna Central, como la Comuna Tola Chica no han experimentado cambios en su valor AIVA en relación 2021 a 2023. La Comuna Tola Grande ha experimentado una plusvalía del 21%. Mientras que Leopoldo Chávez y la Comuna de Lumbisí han experimentado una minusvalía del 3% y 26% respectivamente. Estas variaciones presentadas en las comunas giran en torno a las variaciones del AIVA.

En conclusión, se evidencia que la Comuna Tola Grande ha experimentado la mayor variación de plusvalía en la categoría AIVA en lo que respecta a corto y largo plazo, aunque su valor en el 2023 sea uno de los más bajos en función del resto de comunas de estudio. La Comuna de Lumbisí por el contrario, ha experimentado la menor variación en lo que respecta a largo plazo y ha experimentado una minusvalía a corto plazo. Lo que representa un crecimiento progresivo y orgánico en el valor del suelo, pero por los últimos cambios experimentados por el PUGS, su valor se ha visto afectado y ha experimentado minusvalía.

4.3. Hallazgos del capítulo 4

Una vez que en el capítulo N°3 se analizó las condiciones que presentaba el suelo para motivar a los propietarios de bienes inmuebles a vender sus propiedades debido a las condicionantes favorables que habían designado los actores “planificadores” a estos polígonos parroquiales y barriales. Y en donde se observaba que ciertos territorios presentan mejores beneficios de usufructo, lo cual alienta en el caso de que un propietario quisiera vender su terreno.

Ahora desde el capítulo N°4 se complementa el estudio del capítulo anterior para determinar primero si pese a las condiciones favorables o desfavorables económicamente hablando que presentan los terrenos, existe la voluntad o el deseo de los propietarios de venderlos y además en el caso de que exista la voluntad de venta, si existe el deseo de la demanda por adquirir en estos lugares. Cuando existe un mercado inmobiliario muy dinámico, en donde la demanda

busca adquirir propiedades en mayor grado debido a las condiciones favorables del sitio, se presenta plusvalía en el valor del suelo. Y cuando no se presentan las condiciones favorables ya sea por la falta de aprovechamiento del suelo, poco deseo de venta de propiedades y sobretodo la falta de demanda de bienes inmuebles en ese sitio, el valor del suelo tiende a la baja y por ende se genera minusvalía. A continuación, se mencionará un breve resumen de cada indicador analizado en el presente capítulo para posteriormente determinar los hallazgos generales encontrados en esta sección de la investigación.

En relación con las comunas situadas en la parroquia de Tumbaco, se inicia el análisis con la Comuna Central, la cual exhibe una capacidad de acogida media. Este indicador revela que un porcentaje significativo de su territorio ya se encuentra edificado, y la escasa oferta de terrenos sugiere una limitada disponibilidad en este aspecto. A pesar de ello, la oferta inmobiliaria en términos de viviendas es mínima en el sector. En cuanto a Tola Chica y Tola Grande, comparten similitudes con la Comuna de Lumbisí, evidenciando una extensa capacidad territorial en proporción a la construcción existente. La oferta inmobiliaria, tanto en terrenos como en viviendas, es prácticamente inexistente, indicando una baja disposición de los habitantes a poner en venta sus propiedades.

Por otro lado, la Comuna de Leopoldo Chávez presenta una alta capacidad de acogida al abarcar un extenso territorio desde la Ruta Viva hasta el cerro Ilaló. En esta comuna, se observa una variabilidad en la densidad de construcción en suelo, con áreas de alta densidad y otras predominantemente naturales con construcciones dispersas. A diferencia de las demás comunas, aunque la oferta inmobiliaria es baja, se detecta cierto interés por parte de algunos propietarios en vender sus propiedades, aunque este deseo se manifieste de manera limitada.

Tabla 4.10: Hallazgo capítulo 4. Indicador “Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria”

Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria									
Comuna Lumbisí		Comuna Leopoldo Chávez		Comuna Central		Comuna Tola Grande		Comuna Tola Chica	
(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)
Alta	Nula	Alta	Existente	Media	Poco Existente	Alta	Nula	Alta	Nula

Elaborado por el autor

Nota: (A): Capacidad de acogida; (B): Propiedades de venta en el sector

En relación con el análisis de las percepciones de bienestar presentadas en estos polígonos barriales se evidencia que los ubicados en la zona suroriental de la parroquia de Tumbaco, específicamente San Juan Chuspiyacu, Olalla y Tolita Cantarilla, presentan condiciones desfavorables atribuibles a su proximidad al Cerro Ilaló. Estas condiciones incluyen la carencia de servicios básicos, la ausencia de áreas verdes bien tratadas, el estado deficiente de las vías y, por ende, la limitada accesibilidad, así como la ubicación en una zona rural. En contraste, la Comuna de Lumbisí, aunque posicionada en el puesto 23 de los 66 polígonos barriales, exhibe condiciones de bienestar moderadamente altas, generando interés en la demanda. Sin embargo, la preferencia por otros lugares antes de Lumbisí destaca la importancia de factores hedónicos y territoriales en la elección, sin considerar el precio del suelo. Además, se destaca que la seguridad y equipamientos en Lumbisí reciben una alta puntuación, pero se identifican áreas de mejora en servicios, estado de las vías y áreas verdes.

Al abordar las comunas de Leopoldo Chávez, Tola Grande y Tola Chica, se evidencia una cobertura parcial de servicios básicos en todas ellas, con bajas puntuaciones sobretodo en categorías como estado de las vías, áreas verdes y abastecimiento de transporte público. A pesar de no presentar condiciones geográficas desfavorables, la falta de cuidado y acceso interno vial, así como la escasa disponibilidad de transporte público, afectan negativamente estas áreas.

Tabla 4.11: Hallazgo capítulo 4. Indicador “Percepciones de bienestar en el sector”

Percepciones de bienestar en el sector				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Medio Alto	Muy Bajo	Bajo	Muy Bajo	Muy Bajo

Elaborado por el autor

Con respecto al indicador denominado “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo” se concluye que la Comuna Central, exhibe una estabilidad en el número de pisos permitidos y una disminución en el COS Total, impactando negativamente en el valor del territorio. Aunque no hay cambios en el valor del suelo, experimenta un significativo cambio de uso de "Protección Natural" a "Recursos Naturales," permitiendo actividades de explotación. La valoración total es positiva, indicando una plusvalía general en

aprovechamiento, uso y valor del suelo respecto al año 2022. Por otro lado, la Comuna Leopoldo Chávez muestra disminución en pisos y COS Total, resultando en condiciones desfavorables y minusvalía en el valor del suelo, a pesar de un cambio positivo de uso de "Protección Natural" a "Recursos Naturales."

En cuanto a la Comuna de Lumbisí, se observa estabilidad en el número de pisos, aumento en COS Total, pero una disminución en el valor del suelo debido a la desproporción entre estos factores. A pesar de un cambio de uso favorable en el centro, de "Residencial Rural" a "Recursos Naturales," se evidencia una plusvalía general en este polígono comunal. Por último, Tola Grande experimenta una disminución en pisos y COS Total, manteniendo el valor catastral, pero sufre un cambio negativo de "Residencial Rural" a "Protección Natural," resultando en minusvalía desde la perspectiva inmobiliaria. Tola Chica, por su parte, presenta condiciones desfavorables en todos los aspectos, con disminución en pisos y COS Total, y una pronunciada minusvalía en el valor del suelo en comparación con otras comunas.

Tabla 4.12: Hallazgo Capítulo 4. Indicador “Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo”

Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Plusvalía	Minusvalía	Plusvalía	Minusvalía	Minusvalía

Elaborado por el autor

Respecto al indicador denominado “Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización” se menciona que la Comuna Tola Grande destaca por exhibir la rentabilidad del suelo más alta a largo plazo entre las comunas analizadas, con un coeficiente de variación de 39,50. A pesar de tener un valor catastral inicial relativamente bajo en 2008 (\$1 por m²), su evolución ha sido notable, indicando una significativa plusvalía a lo largo de los años. Similar escenario exhibe la Comuna Tola Chica que tiene la segunda mayor diferencia, pero que, a pesar de presentar un mayor diferencial a largo plazo, posee el precio por metro cuadrado más bajo entre las comunas estudiadas.

En contraste, la Comuna Central exhibe una variación notable en su valor catastral a largo plazo, superando a comunas como Lumbisí, Tola Chica y Tola Grande en términos de valor

catastral en 2023, a pesar de comenzar con un precio inferior. Leopoldo Chávez, con valores elevados en 2008 y 2023, muestra un patrón similar, evidenciando una plusvalía sostenida. En el caso de Lumbisí, a pesar de un diferencial importante, su factor de diferencia más bajo sugiere un crecimiento más progresivo y ordenado en comparación con Leopoldo Chávez y la Comuna Central, que experimentan aumentos acelerados de plusvalía del suelo.

En cuanto a la rentabilidad a corto plazo, se destaca que tanto la Comuna Central como la Comuna Tola Chica no han experimentado cambios significativos en su valor AIVA entre 2021 y 2023. En contraste, Tola Grande ha experimentado una plusvalía del 21%, y Leopoldo Chávez y Lumbisí han experimentado una minusvalía del 3% y 26%, respectivamente. Estas variaciones se vinculan estrechamente con las fluctuaciones en el AIVA.

Tabla 4.13: Hallazgo capítulo 4. Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización

	Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización				
	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Largo Plazo	4.17	5.05	9.91	39.50	24.00
Corto Plazo	-0.26	-0.03	0.00	0.21	0.00

Elaborado por el autor

En función a las conclusiones mencionadas previamente de cada indicador se mencionan los siguientes hallazgos presentados por comuna.

Respecto a la comuna de Lumbisí se menciona que existe un alto nivel de acogida de suelo, puesto que la superficie construida en la misma frente a la natural es mínima y por ende hay extensión de terreno para poder plantear proyectos inmobiliarios en aprovechamiento de suelo. Sin embargo, no así respecto a la oferta de bienes inmuebles. La cual es nula en esta zona. Respecto a las percepciones externas que tienen las personas con este territorio en función de los factores hedónicos que presenta el mismo se evidencia que las condiciones son favorables por lo que se categoriza como medio alto. Esto debido a que hay temas específicos por mejorar como es el estado de vías y abastecimiento de servicios básicos en zonas específicas, pero en temas de habitabilidad el lugar presenta condiciones muy favorables.

Respecto a las fluctuaciones del precio del suelo, el mismo ha experimentado un crecimiento constante en los últimos años, debido a los cambios favorables en la rentabilidad del suelo por mejor aprovechamiento del mismo. El aumento del COS Total de construcción ha sido un punto favorable al momento de valorizar positivamente el suelo y ser un atractivo interesante para la demanda que desea adquirir propiedades en este sector. La diferencia en valoración a largo plazo a sido las menos significativa de las comunas analizadas por lo que demuestra que las variaciones del precio del suelo en las mismas se han generado en procesos ordenados y orgánicos, con predominio al crecimiento, es decir a generar plusvalía. En el último periodo se evidenció una minusvalía del suelo, siendo una de las más significativas al variar en un 26% en función de su valor de suelo.

Tabla 4.14: Hallazgos generales del capítulo 4.

Resultados del capítulo N°4 de estudio									
Comuna Lumbisí		Comuna Leopoldo Chávez		Comuna Central		Comuna Tola Grande		Comuna Tola Chica	
Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria									
(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)	(A)	(B)
Alta	Nula	Alta	Existente	Media	Poco Existente	Alta	Nula	Alta	Nula
Percepciones de bienestar en el sector									
Medio Alto		Muy Bajo		Bajo		Muy Bajo		Muy Bajo	
Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo									
Plusvalía		Minusvalía		Plusvalía		Minusvalía		Minusvalía	
Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización									
Largo Plazo	4.17	5.05	9.91	39.50	24.00				
Corto Plazo	-0.26	-0.03	0.00	0.21	0.00				

Elaborado por el autor

En lo que respecta a la comuna Leopoldo Chávez se aprecia que, por su gran extensión territorial con respecto a otros polígonos barriales de estudio, la acogida para plantear posibles proyectos de construcción es alta, al igual que se presenta cierta existencia de propiedades que están en venta en la zona. Por lo cual, aunque la oferta es baja con respecto a otros polígonos de estudio, existe cierta oferta inmobiliaria. Respecto a la apreciación externa que se tiene en función de las condiciones de bienestar que presenta el lugar, las mismas son apreciadas como muy bajas puesto que todavía gran parte del territorio no cuenta con las condiciones adecuadas de vías y de servicios básicos. Este proceso es progresivo mientras más se encamina hacia las laderas del Cerro Ilaló.

Respecto a la valoración del suelo, el mismo ha presentado minusvalía tanto en el aprovechamiento general del suelo, como en el valor del suelo. En cambio, en el análisis a largo plazo desde el 2008 hasta el 2023, después de Lumbisí, ha presentado el menor crecimiento en el valor catastral. Lo cual representa que en el territorio las condiciones desfavorables de bienestar para habitar en el mismo han influido considerablemente al momento de determinar el valor del suelo ya sea al alza o a la baja.

La Comuna Central presenta un contexto donde la capacidad de acogida del territorio se mantiene en una media, ya que gran parte de su extensión se encuentra construida. A pesar de ello, la oferta de predios es mínima, aunque superior a la de la Comuna Leopoldo Chávez. Las percepciones de bienestar son bajas debido a la falta de servicios básicos y la insuficiente infraestructura vial. Respecto a la plusvalía del suelo, junto con la Comuna de Lumbisí, ha experimentado incrementos, ofreciendo oportunidades para inversiones inmobiliarias. Sin embargo, la capacidad de atraer demandantes de tierras se ve limitada por las condiciones desfavorables del territorio.

Las comunas Tola Grande y Tola Chica comparten similitudes en los primeros tres indicadores, dado su posicionamiento geográfico contiguo. Aunque poseen una extensa capacidad de acogida, la ausencia de oferta inmobiliaria, condiciones desfavorables de bienestar y la falta de servicios básicos limitan la generación de un mercado inmobiliario. La carencia tanto de oferta como de demanda influye en la estabilidad o disminución de los valores del suelo. A pesar de presentar crecimientos significativos a largo plazo, estos no superan a otras comunas y barrios estudiados. En el último año, la Comuna Tola Chica mantiene su equilibrio, mientras que la Tola Grande experimenta un crecimiento del 21% respecto a 2021.

En el caso de la Comuna Central, la falta de oferta inmobiliaria y condiciones desfavorables para atraer demandantes influyen en su capacidad para generar un mercado inmobiliario. La plusvalía del suelo contrasta con las limitaciones, creando un escenario propicio para inversiones, aunque enfrenta desafíos estructurales. Tola Grande y Tola Chica, a pesar de su extensa capacidad de acogida, carecen de las condiciones necesarias para activar un mercado inmobiliario, manteniendo los valores del suelo en equilibrio o con leves crecimientos.

Una vez que el presente capítulo ha analizado las variaciones en el valor del suelo por las condiciones de aprovechamiento del mismo, la capacidad de acogida presentada en territorio y las condiciones de bienestar percibidas estadísticamente desde el exterior, en el siguiente capítulo se analiza la postura o perspectiva que tienen los habitantes que habitan u ocupan estos territorios ancestrales y el pensar de sus autoridades.

Capítulo 5. Identidad del espacio ancestral

Desde la perspectiva del actor comunitario, el accionar constante por la permanencia de sus territorios es generado por los niveles de arraigos participativos de la comunidad en mantener vivas las costumbres y tradiciones de los pueblos transmitidas de generación en generación. Sin embargo, hay otros factores adicionales que unen a las personas con sus territorios y va más allá de temas culturales, como es el tema productivo o el tema de vivienda. A más de lo social, en complementariedad de hecho lo económico juega un rol importante en la permanencia de las sociedades.

Y complementariamente a la apropiación que experimenta cada individuo por el territorio y que en la medida que se conjuga con el entorno se vuelve una identidad colectiva, se encuentra la labor cotidiana que realizan las autoridades comunitarias (cabildo) por mantener vivas las raíces ancestrales, así como mantener presente la existencia de la comunidad hacia el exterior. Mientras se genere motivaciones fuertes tanto individuales, como colectivas para permanecer en un lugar y mantener sus costumbres y tradiciones, los pueblos tendrán mejores herramientas para prevalecer ante los dinamismos cambiantes de la sociedad y las transformaciones territoriales.

En ese sentido el presente capítulo denominado Identidad del espacio ancestral presenta desde la mirada del actor comunitario y las autoridades internas de los asentamientos ancestrales dos subcapítulos de estudio. El subcapítulo N°5.1 denominado Arraigos participativos comunitarios con dos dimensiones de estudio: “Arraigos socio productivos de apego al territorio” y “Arraigos políticos institucionales de participación externa”. Complementario a las condiciones de arraigo se encuentra la accesibilidad a los recursos que se generan en el territorio ya sea por factores naturales o de ubicación estratégica. El subcapítulo N°5.2 denominado Accesibilidad a los recursos territoriales plantea dos indicadores de estudio los cuales son las “Centralidades de accesibilidad por locación” y “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno”.

El objetivo del presente capítulo es determinar aquellas cualidades internas de los territorios ancestrales que influyen considerablemente al momento de decidir quedarse en un lugar, cuidarlo y mantenerlo frente a migrar y dejar su territorio para la posible ubicación de nuevas personas, mediante el análisis de indicadores que miden los arraigos socio productivos y la

ubicación estratégica del territorio para acceder a los recursos naturales y construidos existentes en el lugar.

La escala del presente capítulo es micro. Por lo cual, se analizarán los cinco polígonos comunales que presenta esta escala. Al abarcar el estudio de las cinco comunas ubicadas en las parroquias de Tumbaco y Cumbayá, se colocará la tabla completa del análisis realizado. Por lo tanto, para cada indicador propuesto, se analizará el resultado obtenido para las comunas Central, Leopoldo Chávez, Lumbisí, Tola Grande y Tola Chica.

5.1. Arraigos participativos comunitarios

Una vez que se ha analizado el dinamismo del mercado inmobiliario y las condiciones que generan dos actores claves como es el actor planificador y el actor comercial de bienes inmuebles, ahora es el turno de analizar al actor que habita los asentamientos ancestrales desde su postura respecto a la apropiación que experimentan hacia su territorio en relación a las condiciones externas mercantiles. En ese sentido el presente subcapítulo presenta dos indicadores relacionados a los arraigos del territorio desde la postura de los habitantes de los asentamientos ancestrales y la gestión de sus autoridades.

El objetivo de la presente sección es determinar aquellos polígonos comunales que presentan mejores condiciones de arraigo frente a aquellos que han tendido a generar menos apropiación del espacio y por ende ante circunstancias externas pueden experimentar procesos migratorios. Estos indicadores serán claves al momento de complementar el análisis integral propuesto.

El primer indicador denominado “Arraigos socio productivos del apego al territorio” muestra aquellas condiciones que generan cierta relación de los individuos con el territorio. Los mismos pueden ser productivos, de vivienda, históricos o culturales. Respecto al segundo indicador de análisis se presenta la respuesta en gestión administrativa que realizan las autoridades de las comunas (cabildo) por mantener el territorio bajo un mandato comunal y a la vez mostrar su presencia hacia el exterior.

“Arraigos socio productivos de apego al territorio”

Para generar el presente indicador se procedió a realizar encuestas a un número aproximado de 20 personas por comuna. La misma estaba dividida en dos categorías: arraigos sociales y arraigos productivos. A las personas se les solicitaba que coloquen una señal en aquellas categorías que les generan un tipo de unión con el territorio en donde viven. Para lo cual la categoría arraigos sociales cuenta con los ítems: familiares, políticos, históricos, fiestas y

costumbres. En cambio, la categoría arraigos productivos cuenta con las categorías: entorno del sector, trabajo de acuerdo con la profesión, estudios, trabajo en servicios o en áreas agropecuarias y vivienda. Las personas podían escoger cualquier ítem en ambas categorías. Al final se procedía a sumar los resultados obtenidos.

Los resultados obtenidos por cada ítem se encuentran en la sección de anexos de la presente investigación. En la tabla N°43, se colocan los resultados generales en la sumatoria de los ítems de las dos categorías por separado y el resultado final obtenido de la sumatoria de las dos categorías. Mientras mayor sea el valor obtenido, más representatividad de identidad presenta el territorio con sus habitantes.

Tabla 5.1: Arraigos socio productivos por polígonos comunales

Nombre	Parroquia	Sumatoria A. Sociales	Sumatoria A. Productivos	Sumatoria Total
Comuna Lumbisí	Cumbayá	70	62	132
Comuna Leopoldo Chávez	Tumbaco	43	68	111
Comuna Central	Tumbaco	34	61	95
Comuna Tola Grande	Tumbaco	40	60	100
Comuna Tola Chica	Tumbaco	59	59	118

Elaborado por el autor

En función de los resultados generados en la categoría de arraigos sociales, la comuna de Lumbisí presenta la mayor representatividad de arraigo por su territorio al predominar en esta categoría puesto que las personas que habitan en este territorio sienten un fuerte lazo con el lugar por los lazos familiares que vienen desde algunas generaciones atrás. De igual forma tienen lazos fuertes con las fiestas y costumbres del sector. Es una de las comunas que guarda mayor relación con estos dos ítems mencionados.

La comuna que genera menos lazos sociales es la Comuna Central. Para entender el comportamiento de esta comuna desde el lado social se ve como es su apropiación respecto a temas como los históricos, familiares, fiestas y costumbres sobretodo. En ese aspecto los lazos

familiares siguen siendo representativos en la comuna, pero los lazos históricos, fiestas y costumbres han perdido relevancia en los moradores. Algunos de los cuales en las encuestas se percató que no eran comuneros, sino que se han asentado en ese territorio por los dinamismos migratorios de la mercantilización inmobiliaria.

Respecto a los arraigos productivos la Comuna de Leopoldo Chávez es la que presenta la ponderación más alta por dos factores relevantes sobre el resto de comunas. El trabajo en actividades de profesión estudiada. Es decir, en actividades que implican el conocimiento técnico aprendido o adquirido en la universidad bajo un título profesional y el mayor número de estudiantes que cursan la escuela o el colegio en instituciones del sitio. El resto de comunas se encuentran por debajo de la comuna Leopoldo Chávez en esta categoría; sin embargo, todas ellas presentan condiciones similares de apropiación productiva.

Respecto a la suma total, la Comuna de Lumbisí es el territorio en donde las personas han experimentado el mayor número de acciones que implican su apropiación hacia el lugar, sobre todo en lo que respecta a arraigos culturales y sociales. A diferencia de Leopoldo Chávez en la categoría de arraigos productivos, la Comuna de Lumbisí presenta una alta predominancia en relación con otras comunas en razón a lo referido a fiestas, tradiciones y costumbres, así como la permanencia viva de la historia del lugar.

La comuna Tola Chica es después de la Comuna Lumbisí el territorio en donde las personas se encuentran más representadas en su territorio. Aunque no existe una predominancia en una categoría respecto a la otra. En las dos categorías mantienen un equilibrio, lo que demuestra que en este territorio las personas son identificadas con el territorio tanto por las costumbres, tradiciones, historia, entre otros factores y al mismo tiempo también existe una alta apropiación en el sector porque a más de la vivienda, las personas se dedican a actividades productivas ya sea de comercio, servicios o a actividades agropecuarias en el sector.

En tercer lugar, está la Comuna Leopoldo Chávez que tiene un predominio por los arraigos productivos sobre las otras comunas. Lo cual implica que las personas que habitan en el sitio tienen cierto apego al territorio por habitar en el mismo y por las actividades comerciales que realizan en el por sobre las costumbres y tradiciones que se realizan en la comuna. Es decir que los lazos hacia el territorio más que por temas culturales o sociales, es por temas de vivienda y productivos.

La Comuna Tola Grande y en el último lugar la Comuna Central, son los polígonos de estudio que presentan la menor sumatoria de arraigos que el territorio provoca en las personas. De

acuerdo a los datos presentados, pese a que estas dos comunas presentan condiciones de arraigo productivo similar a las otras comunas, las condiciones por las cuales las personas se encuentran identificadas al territorio en temas sociales y culturales es menor a las otras comunas.

En conclusión, se puede mencionar que la comuna de Lumbisí presenta una fuerte identidad de los habitantes de esta comuna con su territorio principalmente a que mantienen arraigadas fuertemente las costumbres, tradiciones e historia del lugar. Sin embargo, la mayoría de personas tiende a salir fuera de la comuna a laborar o a estudiar. En el caso de la Comuna Leopoldo Chávez se presenta una situación contraria en donde las personas se sienten más identificadas por temas de vivienda y producción, antes que por las fiestas, costumbres e historia. Lo que el sitio es propicio para el arribo de nuevos migrantes que buscan un lugar para habitar y trabajar, independientemente de las costumbres y tradiciones que experimente el lugar.

La comuna Tola Chica presenta un equilibrio entre los arraigos productivos y sociales, lo cual implica que, pese a que no existe una identidad muy marcada como el caso de la comuna de Lumbisí, las personas de este territorio mantienen un equilibrio entre las costumbres, tradiciones, historia, fiestas, pero a la vez existe un grado de identidad similar por la vivienda y las actividades comerciales. En el caso de las comunas Tola Grande y Central, los lazos productivos y sociales presentados son menores. Lo que implica que las personas no se sienten identificadas fuertemente con el territorio por sus costumbres, fiestas e historia, pero también diariamente migran a laborar en sitios externos a la comuna. Por lo cual el principal lazo que sienten las personas por estos lugares es por la vivienda más que otros temas de identidad.

Complementariamente a los arraigos experimentados por las personas con su territorio, es importante analizar cómo se desenvuelve la gestión de las autoridades en pos de mantener vivas las costumbres, tradiciones y su visibilidad a la interna de las comunas, pero también hacia el exterior mediante la vinculación con otras instituciones públicas. En ese sentido se ha planteado analizar el siguiente indicador denominado “Arraigos políticos institucionales de participación externa” el cual es un complemento de análisis del indicador “arraigos socio productivos de apego al territorio”

“Arraigos políticos institucionales de participación externa”

El presente indicador complementa al analizado previamente en donde se ha revisado que cada comuna tiene características propias que atan o generan lazos entre las personas y su territorio. En algunos casos los mismos son por temas culturales, históricos, políticos o por fiestas, en otros casos es más bien por temas de vivienda y trabajo. En un tercer escenario es por el equilibrio fuerte que existe por las dos categorías de arraigos y en un cuarto escenario es por los lazos específicos y minoritarios que presenta el territorio con sus habitantes.

Complementariamente a este indicador se presenta “Arraigos políticos institucionales de participación externa” el cual tiene por objetivo analizar cómo es la gestión de las autoridades de estos territorios hacia el exterior en una iniciativa por volverse visibles hacia el resto de personas que habitan fuera de estos asentamientos ancestrales, así como la creación de lazos de gobernabilidad y planificación de proyectos mediante lazos institucionales de trabajo con instituciones públicas que administran el territorio desde la planificación escalár (nacional a local). Para lo cual se ha planteado estudiar el presente indicador en escala micro. Es decir, se analizará desde la mirada de cada uno de los cinco polígonos comunales ciertas gestiones que realizan las autoridades del cabildo.

Por lo cual, se han planteado algunas categorías que serán ponderadas en función de las gestiones que realiza el cabildo en pos de visibilizar el trabajo que se realiza en la comuna hacia el exterior, así como las gestiones que realizan las autoridades por plantear y planificar proyectos para el desarrollo territorial.

Tabla 5.2: Análisis por polígono comunal de los “ Arraigos políticos institucionales de participación externa”

Comuna	Lumbisí	Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Estructuración del Cabildo	1	1	1	1	1
Gestión de Proyectos	1	1	0,5	0	0,5
Información en el PDOT	1	0,5	0,5	0	0,5

Página Web Institucional	0	0	0	0	0
Redes Sociales	1	1	0,5	0,5	0,75
Información Base de la Comuna	1	0,5	0	0,5	1
Presupuesto de Gobierno Provincial	1	1	0	0	1
Presupuesto de Gobierno Municipal	1	0	0	0	1
Relación Instituciones Públicas	1	1	0,5	0,5	0,5
Relación Academia (Investigación)	1	1	0,5	0	1
Sumatoria Total	9	7	3,5	2,5	7,25

Elaborado por el autor

Todas las comunas presentan un cabildo estructurado el cual rige como autoridades por un determinado periodo en la administración de las comunas. Estos cabildos han variado en la gestión de proyectos; por ejemplo, Lumbisí y Leopoldo Chávez presentan las mejores gestiones de planificación y planteamiento para el desarrollo territorial, seguido por la Comuna Central y Tola Chica. En el caso de Tola Grande el planteamiento de proyectos es muy escasa y casi nula. Con respecto a la planificación y ordenamiento territorial interno de cada comuna, Lumbisí está planteando la elaboración de un PDOT propio de este territorio. En lo que respecta a documentación generada por instituciones públicas respecto a planes y programas de planificación y desarrollo territorial de la parroquia de Tumbaco, se aprecia la presencia de cierta información de las comunas Leopoldo Chávez, Central y Tola Chica. Sin embargo, la presencia de información de la Comuna Tola Grande es casi nula.

Una consideración importante al momento de buscar visibilizar el trabajo realizado en territorio es la divulgación de la gestión mediante medios de comunicación. En este punto se

analiza la divulgación desde las redes sociales y la implementación de la página web institucional. En ese sentido se aprecia que ninguna comuna maneja una página web en donde comunique el diario actuar del lugar. Respecto a las redes sociales, las comunas de Lumbisí y Leopoldo Chávez presentan redes activas con publicaciones constantes y en uso por lo menos en los últimos tres últimos meses. La comuna Tola Grande también tiene redes sociales, pero sus publicaciones son más esporádicas y más bien las realizan en un periodo semestral. Las comunas Tola Grande y Comuna Central presenta un uso de redes sociales muy baja y sus publicaciones son muy esporádicas por lo cual se cuenta más bien por publicaciones realizadas anualmente.

Respecto a la gestión realizada con el Municipio de Quito y el Gobierno Provincial de Pichincha para la obtención de presupuesto de estas instituciones públicas, las comunas de Tola Chica y Lumbisí presentan los mejores resultados de gestión seguido de Leopoldo Chávez. La Comuna Central y Comuna Tola Grande presentan valores nulos de gestión con estas instituciones puesto que no se han registrado últimamente proyectos en cooperación o convenio con la Prefectura de Pichincha y el Municipio de Quito.

Respecto a las relaciones con instituciones públicas y la academia, en general todas las comunas presentan cierto grado de gestión realizada para firmar convenios de cooperación. Lumbisí y Leopoldo Chávez son las comunas con mayor gestión realizada para buscar la cooperación tanto de las instituciones públicas, como de la academia. La Comuna Tola Grande es la que en menor medida ha realizado este tipo de gestión con respecto a los otros polígonos comunales.

Respecto a la suma total obtenida de arraigos políticos institucionales de participación externa se ha obtenido que la Comuna Lumbisí es la que presenta mejores resultados de gestión de sus autoridades puesto que existen iniciativas de proponer su propia planificación territorial, comunicación externa de sus proyectos y obras a la comunidad y público en general, así como buscar nuevas alianzas estratégicas con instituciones públicas y la academia. Las comunas Tola Chica y Leopoldo Chávez son las siguientes que presentan una importante gestión de sus autoridades para buscar nuevas alianzas estratégicas y crear iniciativas de desarrollo y planificación territorial. En cambio, las comunas Central y Tola Grande son las que presentan menor puntuación, lo que demuestra que entre los cinco polígonos comunales de estudio, estas dos comunas son las que han realizado menor gestión por parte de sus autoridades (cabildo).

Complementariamente a los arraigos que experimentan las personas con respecto al territorio estudiado en donde habitan o laboran, y a más de las acciones que realizan las autoridades comunales por mantener presentes las costumbres y tradiciones, así como para mantener visible hacia el exterior las dinámicas de desarrollo comunal, es importante mencionar aquellos factores hedónicos complementarios que hacen atractivo a un territorio para mantener un grado de permanencia con el lugar y es la accesibilidad que presenta el territorio a los recursos tanto construidos, como naturales.

5.2. Accesibilidad a los recursos territoriales

En el presente subcapítulo se analiza la accesibilidad a los recursos territoriales que posee cada uno de los polígonos comunales y que a la vez generan una plusvalía o minusvalía en el valor del suelo en función del deseo de las personas por ocupar esos territorios. Para lo cual se han planteado dos indicadores de estudio que buscan dar soporte a este subcapítulo los cuales son: “Centralidades de accesibilidad por locación” y “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno”.

El primer indicador plantea determinar aquellos polígonos comunales que presentan mejores condiciones de ubicación al analizar su ubicación con respecto a puntos importantes del Cantón Quito como son las cabeceras parroquiales de Tumbaco y Cumbayá, Aeropuerto de Quito y Parque La Carolina. Mientras mejor ubicado este la comuna con respecto a otros puntos de las parroquias de estudio, mayor será el interés por buscar propiedades en estas zonas.

El segundo indicador examina la accesibilidad a diversos elementos culturales, físicos y naturales, así como la infraestructura vial necesaria para alcanzarlos. Además, se evalúan las amenazas territoriales que podrían obstaculizar la atracción de futuros demandantes de bienes inmuebles, resultando en una minusvalía del suelo.

“Centralidades de accesibilidad por locación”

El presente texto tiene como objetivo analizar el indicador “Centralidades de accesibilidad por locación” en el contexto del cantón Quito. Este indicador mide la relación de proximidad de los diferentes polígonos comunales de estudio respecto a puntos estratégicos relevantes para la dinámica urbana. Entre estos puntos estratégicos se han considerado el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito, el centro poblado de Cumbayá, el centro poblado de Tumbaco y el Parque La Carolina.

Una hipótesis planteada en el estudio del presente indicador que se corroborará a medida que se analice el mismo con otros indicadores del presente capítulo, así como el análisis integral de la combinación de indicadores en general en el capítulo de la discusión final es que entre menor sea la distancia en términos de kilómetros y tiempo de desplazamiento de los polígonos comunales hacia los puntos estratégicos, mayor será la demanda para habitar estos territorios. Esto se debe a la cercanía con equipamientos urbanos relevantes como centros de comercio y servicios, establecimientos educativos, conexión con el transporte aéreo nacional e internacional y principales nodos laborales.

La relevancia del indicador radica en que permite orientar de mejor manera el crecimiento urbano, al poder identificar qué territorios por su ubicación estratégica tienen mayor potencial. Asimismo, la planificación de nuevos equipamientos y servicios puede optimizarse al enfocarse en las áreas que la ciudadanía más requiere. El indicador ha sido planteado en escala micro por lo cual se analizará la ubicación estratégica de las cinco comunas de estudio de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. En la tabla N°45 se coloca los resultados obtenidos del análisis realizado por polígono comunal. Los tiempos y distancias a cada polígono se encuentran desarrollados a detalle en la sección de anexos.

El estudio presenta dos categorías: distancia y tiempo. Para cada una de estas categorías, se ha planteado una ponderación la misma que está en función de la ubicación del polígono comunal con respecto a los 66 polígonos de estudio barriales. Mientras menor sea la distancia y el tiempo del polígono comunal, el mismo se ubicará en los puestos con menor resultado de la sumatoria distancia y tiempo. Entre los principales hallazgos se observa que la Comuna Central y la Comuna Leopoldo Chávez ubicadas en la parroquia de Tumbaco son las que se encuentran en posiciones más estratégicas con respecto al resto de comunas. Ambas tanto en distancia, y por una relación directa, en tiempo, son las que se encuentran en un equilibrio de proximidad a puntos como las cabeceras parroquiales de Tumbaco y Cumbayá, Parque La Carolina de Quito y el Aeropuerto de Quito.

Tabla 5.3: Análisis por polígono comunal de tiempo y distancia a lugares estratégicos del cantón Quito.

Comuna	Total Distancia (Km)	Ubicación Ponderación	Total Tiempo (Min)	Ubicación Ponderación	Suma Total
---------------	-------------------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------------

Comuna Central	46,30	26,00	70,00	9,00	35,00
Comuna Leopoldo Chávez	45,50	24,00	71,00	12,00	36,00
Comuna Lumbisí	56,30	58,00	76,00	19,00	77,00
Comuna Tola Grande- Luzón	60,50	63,00	88,00	42,00	105,00
Comuna Tola Chica	57,60	61,00	99,00	57,00	118,00

Elaborado por el autor

La siguiente comuna que presenta condiciones interesantes por su ubicación es la Comuna de Lumbisí la cual es más próxima a la Ciudad de Quito y a la cabecera parroquial de Cumbayá, al igual que, aunque no muy cercana, si a una distancia relativamente próxima de la cabecera parroquial de Tumbaco. Sin embargo, es la comuna que presenta en distancia mayor lejanía con el Aeropuerto de Quito. Este polígono comunal es estratégico puesto que la mayor cantidad de personas que habitan en el mismo laboran en Cumbayá o en Quito, por lo cual su cercanía a estos puntos de la ciudad es clave.

Las otras dos comunas de estudio las cuales son Tola Chica y Tola Grande presentan la mayor distancia y tiempo hacia los diferentes puntos estratégicos analizados lo cual se puede concluir que se debe por dos factores claves. El uno es la ubicación en la que se encuentran, puesto que están camino hacia el Cerro Ilaló, lo cual, al ser un terreno con una topografía irregular, no presenta vías predominantemente rectas, sino que más bien, las mismas se van acoplando a las condiciones del territorio. El segundo factor clave es la poca accesibilidad de vías y la falta de mantenimiento de las mismas, lo cual ocasiona que los tiempos de traslado aumenten con respecto a otros puntos que pese a que tienen la misma distancia a los puntos estratégicos, pero su movilidad es más rápida por la variedad de tipos de vías y el estado de las mismas.

Por lo cual se puede mencionar que las comunas que presentan mayor acceso territorial desde el punto de vista de su ubicación estratégica son las comunas de Leopoldo Chávez y Comuna Central en líneas generales. Y en el caso de cercanía a Quito y Cumbayá, la comuna de Lumbisí. Las comunas de Tola Grande y Tola Chica no presentan las condiciones adecuadas

para ser consideradas nodos estratégicos por su ubicación, debido a las distancias y tiempos considerables de traslado.

En el siguiente indicador de estudio se complementa la información obtenida al analizar los recursos naturales, culturales, paisajísticos y ambientales propios que presenta cada territorio. Mientras mayor sea el número de accesos a recursos que presenta el territorio y mejor su ubicación estratégica, mayor será el deseo de los demandantes de bienes inmuebles de adquirir estos territorios y por ende mayor plusvalía se presenta en el valor del suelo.

“Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno”

El presente texto tiene como propósito analizar el indicador “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno” en el contexto de los polígonos comunales. Este indicador busca determinar el nivel de arraigo que generan los recursos naturales, culturales, paisajísticos y ambientales existentes en cada territorio, así como las amenazas territoriales que impactan negativamente en el bienestar de los habitantes. Entre los recursos que generan apropiación del territorio y por tanto deseo de permanecer en él, se consideran la dotación de recursos naturales como ríos, bosques, biodiversidad; patrimonio cultural material e inmaterial; calidad paisajística y ambiental; accesibilidad a servicios básicos como agua, luz eléctrica, alcantarillado; estado de las vías y posibilidades de desplazamiento; y disponibilidad de equipamientos educativos, de salud, de recreación, entre otros.

Por otro lado, están los factores que generan decrecimiento en la calidad territorial y el precio del suelo por generar riesgos en la habitabilidad, para lo cual se analizan amenazas de tipo natural como inundaciones, deslizamientos, sismos; y amenazas antrópicas como delincuencia, contaminación, deterioro de del paisaje enmarcadas en las categorías de amenazas naturales y sociales.

En la tabla N°46 se coloca los resultados obtenidos del análisis realizado por polígono comunal. Los datos obtenidos son el producto del análisis de diferente información generada por los geo portales dinámicos tanto del Municipio de Quito, como del Colegio de Arquitectos del Ecuador.

Tabla 5.4: Análisis por polígono comunal de “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno

Categoría	Comuna Lumbisí	Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Recursos Naturales	0,5	1	1	1	0,5
Recursos Culturales	1	1	0,5	0	1
Recursos Paisajísticos	1	1	0	0,5	1
Recursos Ambientales	1	1	1	1	1
Servicios Básicos	0,85	0,75	0,8	0,75	0,7
Abastecimiento de equipamientos	1	1	0,5	0,25	0,25
Estado de las vías	0,75	0,75	0,5	0,25	0,25
Abastecimiento vial en territorio	0,75	0,5	1	0,5	0,25
Amenazas naturales	0,3	0,2	0,35	0,2	0,15
Amenazas sociales	0,2	0,25	0,5	0,5	0,25
Suma Total	6,35	6,55	4,45	3,55	4,55

Elaborado por el autor

El resultado obtenido por polígono comunal es en función de la sumatoria de las ponderaciones obtenidas en cada categoría de abastecimiento y accesibilidad a recursos de diferente índole. A este resultado se ha restado las amenazas presentadas en diferentes ámbitos como el natural y social. De esa forma se obtiene la calificación final por cada polígono comunal.

La comuna que presenta la mejor calificación en este indicador es Leopoldo Chávez la cual posee en su territorio una gran variedad y diversidad de recursos naturales, culturales y paisajísticos, al igual que cuenta con gran distribución y abastecimiento de equipamientos y servicios básicos. La amenaza que presenta este territorio es medio bajo y por ende en función

del estudio de recursos es el que presenta las mejores condiciones de habitabilidad. Muy cerca de las condiciones que presenta este territorio, se encuentra la comuna de Lumbisí la cual presenta una gran biodiversidad de recursos naturales, pero comparado a Leopoldo Chávez en extensión y tipología, es menor.

En casi similares condiciones de calificación obtenida se encuentran las comunas Central y Tola Chica las cuales en su mayor porcentaje tienen a poseer en categorías los mismos recursos que las dos comunas analizadas previamente, pero no obstante en lo referido a equipamientos y servicios básicos su porcentaje es menor. Al igual que en el número de accesos viales y en el estado de las mismas. En el caso de la Comuna Central, las amenazas que presenta la misma ocupan el mayor porcentaje que el resto de territorios, factor importante al momento de determinar la calificación de la misma. No así en el caso de la comuna Tola Chica en la cual las amenazas territoriales ocupan el menor porcentaje entre todos los polígonos comunales de estudio.

La comuna Tola Grande presenta las menores condiciones de accesibilidad a recursos del territorio. Pese a que presenta una de las mayores biodiversidades naturales de los territorios analizados en comunas, en categorías como recursos culturales o paisajísticos es bajo su aprovechamiento y generación de recursos. De igual forma el estado de las vías y la distribución de las mismas en territorio, así como el abastecimiento general de servicios básicos son problemas importantes a resolver para tener un aprovechamiento más eficiente y eficaz de los recursos que brinda el territorio. Respecto a las amenazas, después de la Comuna Central, es el polígono comunal con mayor porcentaje de amenazas, especialmente a las vinculadas al ámbito social.

Del análisis integral realizado en los polígonos comunales de estudio, considerando la disponibilidad de recursos naturales, culturales, paisajísticos, equipamientos y servicios, así como las amenazas de origen natural y antrópico que impactan en la habitabilidad de los territorios, se concluye que existen marcadas diferencias entre las condiciones de cada comuna. La comuna que registra las mejores condiciones en términos netos es Leopoldo Chávez, gracias a la abundante dotación de recursos en las diferentes categorías analizadas, así como a la baja incidencia de amenazas que permiten el aprovechamiento y disfrute de dichos recursos por parte de la población. Le sigue muy de cerca Lumbisí, con una biodiversidad ligeramente menor pero también con amplia disponibilidad de recursos naturales y culturales apropiables por los habitantes.

En un segundo grupo se ubican las comunas Central y Tola Chica, que si bien cuentan con una dotación importante de recursos territoriales, presentan ciertas limitaciones en la cobertura de equipamientos y servicios básicos, así como problemas en la conectividad. La Comuna Central adicionalmente registra los mayores niveles de amenazas antrópicas respecto a percepciones de seguridad, situación que perjudica la habitabilidad. Finalmente, la comuna Tola Grande aparece como el polígono comunal con menores niveles de acceso a recursos del territorio debido principalmente a las limitaciones existentes tanto en términos de recursos culturales y paisajísticos aprovechables, como de disponibilidad de equipamientos y estado de conectividad vial.

5.3. Hallazgos del capítulo 5

Una vez que en el capítulo N°4 se analizó las condiciones favorables o no que presentaba cada territorio para que haya mercado inmobiliario en función de la existencia de oferta y la posible existencia de demanda en función de los factores de bienestar o hedónicas que presentaba cada territorio y por ende que influenciaba en el precio del suelo ya sea generando minusvalía o plusvalía. Y las variaciones a largo plazo las cuales demuestran ser orgánicas y poco perceptibles, o abruptas y muy variantes, lo cual influye al momento de decidir por parte del actor inmobiliario si invierte o no en determinado territorio. Ahora desde el capítulo N°5 se complementa el estudio del capítulo anterior para determinar desde el ámbito micro de las comunas ancestrales si se presenta el escenario idóneo para que las personas que habitan estos territorios tiendan a cuidar y proteger su lugar de habitar, o más bien la falta de arraigos socioculturales, así como la falta de gestión de las autoridades de los asentamientos ancestrales, a más de la accesibilidad de los recursos naturales genere que estos territorios tiendan a ser abandonados por los comuneros y ocupados por personas externas a estas.

A continuación, se mencionará un breve resumen de cada indicador analizado en el presente capítulo para posteriormente determinar los hallazgos generales encontrados en esta sección de la investigación. Para la presente investigación la escala de análisis fue la micro. Es decir, se analizó los cinco polígonos comunales de estudio en las dos parroquias seleccionadas en el caso de estudio.

En el contexto del indicador “arraigos socio productivos de apego al territorio”, la Comuna de Lumbisí destaca como la de mayor representatividad, evidenciando fuertes lazos de arraigo por generaciones, vínculos familiares sólidos, y una conexión arraigada a las festividades y tradiciones locales. Contrariamente, la Comuna Central presenta una menor generación de

lazos sociales, donde, a pesar de mantener la importancia de los lazos familiares, los vínculos históricos, festivos y costumbres han perdido relevancia, y parte de la población se ha asentado en el territorio debido a dinámicas migratorias vinculadas a la mercantilización inmobiliaria. En cuanto a los arraigos productivos, la Comuna Leopoldo Chávez destaca con la ponderación más alta, mostrando una conexión significativa a través del trabajo en profesiones técnicas y la escolarización de estudiantes en instituciones locales. Tola Chica muestra un equilibrio entre arraigos sociales y productivos, mientras que Leopoldo Chávez enfatiza más la conexión por motivos productivos y de vivienda. Tola Grande y la Comuna Central exhiben la menor sumatoria de arraigos, indicando una conexión reducida en términos sociales y culturales en comparación con otras comunas.

Con respecto al análisis presentado en el sumatorio total de arraigos socio productivos se evidencia que la Comuna de Lumbisí presenta el mejor escenario de apego al lugar, seguido por la comuna Tola Chica. En una ponderación casi similar se encuentra las comunas Leopoldo Chávez y Tola Grande y finalmente la comuna que presenta menor porcentaje de arraigos socio productivos que generen apego al lugar es la Comuna Central.

Tabla 5.5: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Arraigos socio productivos de apego al territorio”

Arraigos socio productivos de apego al territorio				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
132	111	95	100	118

Elaborado por el autor

Respecto al indicador denominado “Arraigos políticos institucionales de participación externa” se puede mencionar lo siguiente. Todas las comunas analizadas poseen cabildos estructurados que actúan como autoridades en la administración comunal. La gestión de proyectos varía entre ellas, destacándose Lumbisí y Leopoldo Chávez por sus planificaciones y planteamientos efectivos para el desarrollo territorial, seguidas por Comuna Central y Comuna Tola Chica. En contraste, la Comuna Tola Grande muestra una escasa y casi nula formulación de proyectos. La planificación interna es liderada por Lumbisí, que está elaborando un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) propio. Respecto a la documentación generada por instituciones públicas sobre planes y programas de desarrollo

territorial en la parroquia de Tumbaco, se observa una presencia de información para Leopoldo Chávez, Comuna Central y Comuna Tola Chica, mientras que la Comuna Tola Grande muestra una presencia casi nula.

En cuanto a la divulgación de la gestión mediante medios de comunicación, ninguna comuna cuenta con una página web institucional. En redes sociales, Lumbisí y Leopoldo Chávez lideran con publicaciones regulares, mientras que Tola Grande y Comuna Central tienen un uso más limitado y esporádico. En cuanto a la gestión con el Municipio de Quito y el Gobierno Provincial de Pichincha para obtener presupuesto, Tola Chica y Lumbisí exhiben los mejores resultados, seguidos por Leopoldo Chávez, mientras que Comuna Central y Tola Grande no han registrado proyectos recientes en cooperación con estas instituciones. En términos de relaciones con instituciones públicas y la academia, todas las comunas han realizado cierta gestión para firmar convenios de cooperación, siendo Lumbisí y Leopoldo Chávez las que más destacan. En la suma total de arraigos políticos institucionales de participación externa, Lumbisí lidera con la mejor gestión, seguida por Tola Chica y Leopoldo Chávez, mientras que Comuna Central y Tola Grande presentan menor puntuación, indicando una gestión institucional menos activa por parte de sus autoridades.

Tabla 5.6: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Arraigos políticos institucionales de participación externa”

Arraigos políticos institucionales de participación externa				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
9	7	3.5	2.5	7.25

Elaborado por el autor

Con respecto al indicador denominado “Centralidades de accesibilidad por locación”, de los resultados obtenidos, se destaca que las comunas de Tumbaco, específicamente la Comuna Central y la Comuna Leopoldo Chávez, se encuentran en posiciones estratégicas dadas sus proximidades a puntos clave como las cabeceras parroquiales de Tumbaco y Cumbayá, el Parque La Carolina de Quito y el Aeropuerto de Quito. Lumbisí, aunque presenta una mayor distancia al aeropuerto, se posiciona estratégicamente por su cercanía a Quito y Cumbayá, áreas centrales para sus habitantes. Por otro lado, las comunas de Tola Grande y Tola Chica, ubicadas hacia el Cerro Ilaló, presentan mayores distancias y tiempos de traslado debido a la

topografía irregular y la falta de accesibilidad en sus vías, lo que limita su consideración como nodos estratégicos.

Tabla 5.7: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Centralidades de accesibilidad por locación”

Centralidades de accesibilidad por locación				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
77	36	35	105	118

Elaborado por el autor

En el análisis de los polígonos comunales estudiados en el indicador “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno” se menciona que la comuna Leopoldo Chávez se destaca como el territorio con las mejores condiciones, exhibiendo una diversidad excepcional de recursos naturales, culturales y paisajísticos, junto con una sólida infraestructura de equipamientos y servicios básicos. Lumbisí sigue de cerca, con una biodiversidad algo menor pero aún significativa. En un segundo grupo se encuentran las comunas Central y Tola Chica, que, a pesar de contar con recursos territoriales importantes, enfrentan limitaciones en la cobertura de equipamientos, servicios básicos y conectividad. La Comuna Central, además, experimenta altos niveles de amenazas antrópicas, afectando la percepción de seguridad y la habitabilidad. Finalmente, Tola Grande muestra los niveles más bajos de acceso a recursos territoriales debido a restricciones en recursos culturales y paisajísticos, disponibilidad de equipamientos y estado de conectividad vial. Estas diferencias demuestran la heterogeneidad en las condiciones de habitabilidad y recursos entre las comunas estudiadas.

Tabla 5.8: Hallazgos capítulo 5. Indicador “Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno”

Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
6.35	6.55	4.45	3.55	4.55

Elaborado por el autor

En lo que respecta al análisis general por comunas, se ha elaborado dos tablas resumen las mismas que contienen en la primera los datos generales analizados en los cuatro indicadores estudiados en este capítulo y en la segunda tabla se ha ponderado la ubicación de cada comuna con respecto al indicador para determinar cuál es la que presenta mejores condiciones de arraigos de apropiación del lugar en función de su ubicación estratégica y del aprovechamiento y cuidado de sus recursos naturales y construidos.

Tabla 5.9: Hallazgos generales por indicador del capítulo 5

Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Arraigos socio productivos de apego al territorio				
132	111	95	100	118
Arraigos políticos institucionales de participación externa				
9	7	3.5	2.5	7.25
Centralidades de accesibilidad por locación				
77	36	35	105	118
Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno				
6.35	6.55	4.45	3.55	4.55

Elaborado por el autor

En ese sentido se empieza el análisis con la Comuna de Lumbisí, la misma que presenta las mejores condiciones de arraigos socio productivos, gestión participativa desde el ámbito político – institucional, condiciones favorables de ubicación y aprovechamiento adecuado de recursos naturales. Lo cual lo hace un territorio que pese a presentar condiciones idóneas para que se desarrolle un mercado inmobiliario bastante dinámico por su ubicación y recursos naturales, también presenta un fuerte arraigo tanto de autoridades, como de habitantes del mismo para habitar y laborar en el territorio.

Tabla 5.10: Resultados generales del capítulo 5. Ponderación por indicador

Resultados del capítulo N°5 de estudio					
Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Indicador (A)	50	30	10	20	40
Indicador (B)	50	30	20	10	40
Indicador (C)	30	50	40	20	10
Indicador (D)	40	50	20	10	30
TOTAL	170	160	90	60	120

Elaborado por el autor

Con respecto a la comuna Leopoldo Chávez que es la segunda que presenta las mejores condiciones de identidad del espacio ancestral se concluye que presenta una gestión administrativa de las autoridades y un apego al lugar medio. No es el mejor de las comunas, pero tampoco está en las categorías más bajas. Lo que muestra que existe gestión de las autoridades del territorio, pero la misma puede mejorar y que también, aunque existe un determinado arraigo al territorio, sobre todo por temas productivos y de vivienda, se ha perdido de cierta forma ciertos arraigos culturales como tradiciones y costumbres. Sin embargo, la misma presenta las mejores condiciones para que se desarrolle un mercado inmobiliario respecto a su ubicación estratégica y las condiciones favorables de los recursos naturales del lugar. A más que si consideramos que los arraigos culturales no son el fuerte de este territorio, sino la línea productiva y de vivienda, entonces las condiciones de comercialización de inmuebles son más factibles.

En tercer lugar, está la comuna Tola Chica. La misma presenta arraigos fuertes con respecto a las gestiones que realiza el cabildo para mantener vivas las costumbres y tradiciones de este asentamiento ancestral, así como las gestiones para generar proyectos de desarrollo de la comuna. De igual forma las personas que habitan en el mismo presentan fuertes arraigos socio productivos en el lugar. Sin embargo, su ubicación es la menos estratégica de todas las comunas analizadas, al igual que los recursos presentados por el territorio son una necesidad a mejorar en este lugar. Principalmente lo relacionado a accesibilidad vial y equipamiento de comercio y servicios. De ahí que, por estos factores, el mercado inmobiliario en esta comuna no sea muy atractivo y la misma tienda a mantener su morfología y tradiciones casi intactas a lo largo de los años.

La cuarta ubicación la tiene la Comuna Central. La misma presenta los arraigos más bajos de las comunas analizadas, lo cual muestra que en el territorio se ha ido perdiendo las costumbres y tradiciones. De igual forma, a más del tema de vivienda que es el arraigo más significativo en este lugar, el tema productivo juega un rol fundamental en las personas que habitan o trabajan en este lugar. Las gestiones de las autoridades comunales son bajas sobretodo en temas de alianzas de convenio o cooperación con instituciones del sector público, así como la comunicación hacia el exterior mediante el uso de redes sociales o página web. Su ubicación es muy buena puesto que al igual que la comuna Leopoldo Chávez se encuentra relativamente equidistante a puntos estratégicos del cantón como el aeropuerto, la ciudad de Quito y las cabeceras parroquiales de Tumbaco y Cumbayá. Sin embargo, todavía tiene un trabajo importante respecto a la accesibilidad de recursos del territorio. Sobre todo, en temas de vialidad, seguridad y recursos paisajísticos. En especial estos últimos puntos mencionados, hacen que se pierda cierto interés por los inversores inmobiliarios para desarrollar proyectos en el sector.

La comuna que se ubica en último lugar es la Comuna Tola Grande. La misma se ubica en un territorio que no es estratégico y con falta de accesibilidad vial, al igual que falta de abastecimiento de equipamientos y servicios. De igual forma, presenta una carencia de aprovechamiento extensivo de recursos culturales. Las gestiones administrativas del cabildo también son muy bajas puesto que no existe documentación respecto a la comuna abierta al público, así como comunicación de las actividades cotidianas que realiza la misma y tampoco hay registros de convenios y alianzas realizadas con otras instituciones públicas para el desarrollo territorial del sector. Con respecto a los arraigos que presenta el territorio, existe un

predominio por las costumbres, el entorno del sector, las actividades productivas en el mismo y la vivienda.

Una vez que se ha analizado el panorama del mercado inmobiliario desde varias aristas de estudio y se ha entendido el comportamiento de cada polígono a diferente escala el cual marca las reglas de juego para las variaciones en el valor del suelo, ahora es momento de estudiar como esas condiciones o características de cada territorio sustentadas en un valor financiero de tierra reconfiguran el paisaje (territorio) y dan nuevas identidades al lugar (simbolismo).

Capítulo 6. Reconfiguración del paisaje

Una vez que se ha analizado los factores que influyen en el territorio para brindarle una identidad al lugar el cual a la vez que permite generar atracción y apego o arraigo a este, permite también generar variaciones de precio en la medida que interviene con mayor o menor fuerza el mercado inmobiliario. Es momento de analizar como esas variaciones y cambios en las características del suelo y por concatenación, del valor del mismo, ha generado a lo largo del tiempo variaciones o transformaciones tanto en la composición física como de simbolismos en el lugar. Llevando a generar procesos dinámicos de permanencia o migración.

En el presente capítulo referente a la “Reconfiguración del paisaje” se estudia desde varios indicadores como se ha transformado el territorio físico para lo cual se ha planteado el estudio de dos subcapítulos. En el subcapítulo N°6.1 denominado “Cambios socioeconómicos internos” se analiza desde una mirada social y económica los cambios que se han producido en el valor del suelo debido a las condiciones analizadas en los capítulos previos. Esas nuevas y variadas condiciones de precio conllevan también a determinar la accesibilidad que tienen las personas por adquirir un bien inmueble en la zona. Por lo cual se ha determinado que la escala más idónea a ser implementada en este estudio específico es el ámbito macro.

En el capítulo 6.2 denominado “Reordenamientos de hábitats” se analiza en cambio desde el ámbito físico del territorio como se han generado las transformaciones territoriales desde un entorno meso en donde se estudia los polígonos barriales. En el mismo se considera como los procesos constructivos a lo largo de los años ha ido cambiando para dar una nueva identidad al territorio. Al igual que en concatenación con los capítulos analizados previamente, una vez que se ha examinado el comportamiento del mercado por separado tanto de los oferentes, como de los demandantes, en este subcapítulo se analiza la inserción de nuevos proyectos inmobiliarios por polígono barrial.

El planteamiento de la investigación sigue la misma línea implementada para estudiar los capítulos planteados para la variable independiente; y, por lo tanto, se comenzará desde el análisis en escala macro, para posteriormente pasar a la escala meso. En el siguiente capítulo de estudio, se procederá al análisis de varios indicadores desde la escala micro. Este orden se ha planteado con el objetivo de ir enmarcando el ámbito experimental de la investigación en un formato que va desde lo general a lo específico. En este caso desde el análisis del territorio

en escala macro (polígonos parroquiales) hacia lo específico que será la escala micro (polígonos comunales).

6.1. Cambios socioeconómicos internos

En el presente subcapítulo se analiza dos indicadores denominados “Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial” y “Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos”. Estos dos indicadores serán examinados en escala macro y meso respectivamente debido a que el primer indicador permitirá generar una visión a lo largo del tiempo de cómo ha variado el valor del suelo por las condiciones que identifican al territorio implementadas consciente o inconscientemente por los actores de planificación, actores inmobiliarios y los habitantes / autoridades de las comunas de estudio. Este indicador marcará la pauta de análisis para el segundo indicador de este capítulo puesto que en función de los valores que se da al territorio, se genera el valor comercial que otorga el mercado.

El valor generado por el mercado es clave para comprender si las personas tienen las posibilidades económicas de acceder o no a un terreno y a una vivienda. Ese es el objetivo del segundo indicador analizado en el presente subcapítulo. Por conceptos generales analizados en varios estudios urbanos, se plantea que a mayor precio de suelo y de bienes inmuebles, menor será la asequibilidad a todos los estratos socioeconómicos para adquirir un bien, y por ende los terrenos tienen a ser homogéneos y en ciertos casos segregados.

Es importante mencionar que la escala del presente subcapítulo es macro (polígonos parroquiales). Se ha escogido esta escala de estudio puesto que brinda las condiciones idóneas para determinar aquellas parroquias que cuentan con las mejores condiciones de mercado para invertir. Ya sea en el deseo de comprar una propiedad, como en el deseo de venderla.

Considerando los lineamientos generales mencionados en la selección del caso de estudio respecto a los escenarios favorables que presentan las parroquias de Cumbayá y Tumbaco para promover e impulsar el desarrollo urbano y la construcción.

A continuación, se analiza el primer indicador el cual se puede mencionar que es la conclusión de los capítulos de la variable independiente y es a la vez el inicio de estudio de la variable dependiente.

“Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial”

La presente sección de investigación aborda el análisis del indicador denominado “Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial”, centrándose en el periodo comprendido

entre 2008 y 2023, con el objetivo de examinar las variaciones en el valor del suelo en las parroquias ubicadas en el Valle de Tumbaco.

El enfoque de estudio se centra en las Áreas de Intervención Valorativa (AIVAS), las cuales experimentan cambios cada dos años. El análisis abarca desde el periodo 2008-2009 hasta el último estudio realizado en 2022-2023. Se procede a examinar el porcentaje de variación experimentado en cada periodo de dos años. En situaciones donde la variación es positiva (mayor a 0), se indica la presencia de plusvalía en el suelo durante el cambio de periodo. En casos donde la variación es igual a 0, se establece un equilibrio, indicando la ausencia tanto de plusvalía como de minusvalía. Por último, cuando la variación es negativa, se infiere la existencia de minusvalía.

El propósito fundamental de este indicador es explorar cómo las características físicas que generan identidad y bienestar en un territorio se traducen económicamente en el valor del suelo. Se busca comprender cómo estas características influyen en la valoración a lo largo del tiempo, evidenciando una posible evolución hacia condiciones favorables de bienestar.

La elección de la escala de estudio se fundamenta en la escala macro, representada por los polígonos parroquiales. Esta elección se justifica por su capacidad para mostrar aquellas parroquias que presentan mejores condiciones a lo largo de un periodo de 15 años. Esta escala proporciona un contexto general que permitirá analizar de manera más detallada el panorama a nivel micro (polígonos comunales), desentrañando así el contexto en el cual se asientan las transformaciones experimentadas en el territorio. En este sentido, el análisis a escala macro no solo ofrece una visión global de las dinámicas económicas de valoración del suelo, sino que también sienta las bases para un posterior análisis más detallado a nivel meso y micro. La comprensión de las tendencias y patrones emergentes a nivel macro, permite una interpretación más precisa de las transformaciones territoriales cuando se desciende a una escala de estudio más reducida.

El periodo de estudio seleccionado, desde 2008 hasta 2023, abarca un lapso de 15 años, proporcionando una perspectiva a largo plazo que permite identificar tendencias a lo largo del tiempo. La relación entre las características físicas de identidad y bienestar de un territorio y su traducción económica en valor monetario se revela como un aspecto central de este estudio. Al adoptar la escala macro como unidad de análisis, se pone de manifiesto la importancia de las parroquias que, a lo largo del periodo de estudio, han mostrado consistentemente condiciones más ventajosas en términos de bienestar y desarrollo.

Tabla 6.1: Análisis de las fluctuaciones del valor del suelo en el periodo 2008-2023 por polígono parroquial.

Parroquia	Cumbayá	Tumbaco	Puembo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checha	El Quinche
AIVA 2008-2009	\$ 49,98	\$ 39,39	\$ 18,35	\$ 18,12	\$ 16,53	\$ 15,91	\$ 10,40	\$ 11,78
AIVA 2010-2011	\$ 79,74	\$ 50,59	\$ 20,25	\$ 23,31	\$ 18,42	\$ 19,04	\$ 12,28	\$ 18,68
AIVA 2012-2013	\$ 101,89	\$ 60,98	\$ 33,43	\$ 23,72	\$ 31,89	\$ 18,58	\$ 14,80	\$ 18,48
AIVA 2014-2015	\$ 102,58	\$ 60,25	\$ 33,43	\$ 24,15	\$ 29,70	\$ 20,11	\$ 14,80	\$ 18,85
AIVA 2016-2017	\$ 120,93	\$ 71,13	\$ 57,50	\$ 28,94	\$ 43,00	\$ 22,30	\$ 20,27	\$ 23,73
AIVA 2018-2019	\$ 191,15	\$ 167,45	\$ 107,58	\$ 35,19	\$ 69,55	\$ 32,69	\$ 30,92	\$ 48,50
AIVA 2020-2021	\$ 189,41	\$ 166,90	\$ 95,26	\$ 36,84	\$ 68,64	\$ 33,19	\$ 30,81	\$ 47,96
AIVA 2022-2023	\$ 189,28	\$ 168,78	\$ 95,76	\$ 36,82	\$ 73,58	\$ 33,96	\$ 27,66	\$ 45,23

Variación (1)	59,54%	28,43%	10,35%	28,64%	11,43%	19,67%	18,08%	58,57%
Variación (2)	27,78%	20,54%	65,09%	1,76%	73,13%	-2,42%	20,52%	-1,07%
Variación (3)	0,68%	-1,20%	0,00%	1,81%	-6,87%	8,23%	0,00%	2,00%
Variación (4)	17,89%	18,06%	72,00%	19,83%	44,78%	10,89%	36,96%	25,89%
Variación (5)	58,07%	135,41%	87,10%	21,60%	61,74%	46,59%	52,54%	104,38%
Variación (6)	-0,91%	-0,33%	-11,45%	4,69%	-1,31%	1,53%	-0,36%	-1,11%
Variación (7)	-0,07%	1,13%	0,52%	-0,05%	7,20%	2,32%	-10,22%	-5,69%
Variación Promedio	23,28%	28,86%	31,94%	11,18%	27,16%	12,40%	16,79%	26,14%
Diferencia Precio Inicial-Final	\$ 139,30	\$ 129,39	\$ 77,41	\$ 18,70	\$ 57,05	\$ 18,05	\$ 17,26	\$ 33,45

Elaborado por el autor

En lo que respecta al análisis temporal de las variaciones del valor del suelo desde el periodo 2008-2009 al 2022-2023 respecto a los polígonos parroquiales se mencionan los siguientes hallazgos: Pumbo es la parroquia que presenta mayor variación porcentual promedio en aumento del valor del suelo en 31,94%. De acuerdo con lo catastrado por el Municipio de Quito, el coste de un predio pasó de \$18 en el 2008 a \$96 en el 2023. Sin embargo, en el

transcurso de los años, no solo se presentó tendencias de plusvalía, sino que también experimentó minusvalías. En los periodos 2014-2015 / 2016-2017 y 2016-2017 / 2018-2019 experimentó los mayores crecimientos de los polígonos parroquiales con un aumento de plusvalía del 72% y 87% respectivamente. Lo que representa que el precio en esos años casi se triplicó, debido a la alta demanda generada por el sector inmobiliario y a las condiciones favorables de bienestar y seguridad que comenzó a presentar la parroquia. Sin embargo, así como experimentó los crecimientos más altos porcentualmente, también en el periodo 2018-2019 / 2020-2021 experimentó el decrecimiento más bajo del coste del suelo al disminuir su valor en un 11%. Por lo cual el valor pasó de \$108 a \$95 por m².

A la parroquia de Puembo respecto al promedio de variaciones porcentuales le sigue la parroquia de Tumbaco. Este polígono parroquial presenta una variación del 28,86% lo cual en la mayoría de los casos ha sido en forma creciente. A diferencia de Puembo en donde los picos de crecimiento variaban en torno a un promedio del 60%, en Tumbaco los picos de diferencia varían en torno al 20% lo cual demuestra que el crecimiento bianual es más orgánico y no tan disruptivo. De igual forma el decrecimiento es menos abrupto que en Puembo y por ende los más significativos giran en torno al 1% en los periodos 2012-2013 / 2014-2015.

A Tumbaco le siguen dos parroquias en similares condiciones, pero en menor grado que Puembo, las cuales también presentan cambios disruptivos de plusvalía y minusvalía en el tiempo. Estas parroquias son Tababela y El Quinche. En el caso de Tababela los porcentajes de variación positiva bianual giran en torno al 60% en su mayoría. Sin embargo, las variaciones negativas presentan picos de hasta el 7%. Lo que muestra que, pese a que los cambios son bastantes variables en positivo y negativos, no llega a los picos experimentados por la parroquia de Puembo. En el caso de El Quinche, la mayor variación en positivo se produce en el periodo 2016-2017 / 2017-2018 en donde el valor del suelo pasa de \$24 a \$48 duplicándose su precio. Pero a la vez presenta una variación de precios que oscila en torno al 3% en negativo.

Cumbayá es una de las parroquias que menor porcentaje presenta de variación. En positivo mantiene una tendencia anual de crecimiento con picos que llegan al 58% y con un promedio positivo de crecimiento en función del 25%, mientras que en negativo el pico más bajo es del 0,91% y un promedio de 1%. Lo cual representa un territorio predominantemente en crecimiento de valor. La baja variación se debe principalmente a que a partir del 2008 que es el año en donde se comienza a registrar el valor del suelo, el mismo empezó siendo alto en la

parroquia de Cumbaya con un monto de \$50 por m², muy superior al resto de parroquias que su valor por m² no sobrepasaba los \$20 a excepción de Tumbaco que su valor de suelo estaba en \$39. Y siempre ha estado estadísticamente en constante ascenso porque es la parroquia que sigue aumentando en números de proyectos diseñados, aprobados y construidos, así como las ventajas hedónicas que presenta el territorio.

Las parroquias que presentan menores variaciones porcentuales en promedio respecto al valor del suelo son Checa, Yaruquí y Pifo. Estas parroquias son las que en el 2008 mantuvieron los menores costes de suelo y lo siguen manteniendo en la actualidad. Es así que en año 2023, su valor catastral planteado no sobrepasa los \$40 por m². Siendo las zonas más asequibles a las personas que buscan adquirir un terreno para construir o están buscando una casa para vivir. Las variaciones positivas de estas parroquias oscilan en función de 25%, siendo la mayor la presentada por la parroquia de Checa del 52,54% en el periodo 2016-2017 / 2017-2018. Las variaciones en negativo son muy bajas siendo la más alta la presentada por la parroquia de Checa del 10,22% en el periodo 2020-2021 / 2022-2023. Y la más baja, la presentada por la parroquia de Pifo en el mismo periodo mencionado previamente del 0,05%.

Respecto a las variaciones de los valores como tal, medidos a largo plazo. Es decir, considerando solo la variación del periodo 2008-2009 y 2022-2023 se tiene que Cumbayá es la parroquia que presenta la mayor diferencia de precio de \$139.30. En el 2008 fue la parroquia con mayor valor de suelo y en el año 2023 se mantuvo como la parroquia más “cara” ubicada en el Valle de Tumbaco. Tumbaco y Pifo son respectivamente las parroquias que se ubican en segundo y tercer lugar con el mismo análisis realizado que la parroquia de Cumbayá. En el 2008 fueron después de Cumbayá los sectores que presentaron mayor valor de suelo y en el 2023 también lo fueron.

El cuarto puesto lo ocupa la parroquia de Tababela, situación que presenta ya un cambio debido que en 2008 era la quinta parroquia con mayor valor de suelo, sobre ella se encontraba la parroquia de Pifo. Pero en el año 2023 presenta el mayor coste después de las tres parroquias mencionadas previamente. Pifo pasó de ser la cuarta parroquia más “cara” en el 2008 a ocupar el sexto puesto en el año 2023, solo por encima de Yaruquí y Checa. Esta es la diferencia más predominante en este análisis de precios. Yaruquí y Checa ocupan el penúltimo y último lugar respectivamente debido a que el precio por m² en el 2008 era bajo y en el 2023 mantienen los valores catastrales más bajos de los polígonos parroquiales estudiados.

En función del análisis realizado en el presente indicador se analizará a continuación la asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble que tienen las personas en función de sus ingresos económicos. Este indicador parte del valor base que asigna el Municipio de Quito a cada polígono territorial y considera los factores hedónicos positivos o negativos que dan valor de mercado al suelo y determinan los precios comerciales de los bienes inmuebles ya sean estos terrenos, viviendas o departamentos.

“Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos”

Una vez que se ha analizado el valor del suelo a través de los años en un periodo de estudio desde el 2008 hasta el 2023, le corresponde ahora analizar la asequibilidad que poseen las personas por adquirir un bien inmueble ya sean estos terrenos, casas o departamentos. Para lo cual el análisis del indicador denominado “Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos” considera el precio comercial del bien inmueble y las condiciones impositivas del banco al momento de otorgar un crédito hipotecario a los aspirantes a la adquisición de una propiedad.

El presente análisis se hace en función a un estudio en escala macro puesto que permite estudiar aquellas zonas en donde es factible o no adquirir una propiedad y por ende ver indirectamente tendencias de migración dentro del mismo Valle de Tumbaco, debido a que posiblemente existan zonas en donde no se pueda adquirir un bien por un determinado estrato socioeconómico por los elevados costos del suelo, pero otras zonas en donde si sea factible la adquisición de un bien inmueble.

En las presentes tablas solo se muestran los resultados obtenidos tanto para la adquisición de un terreno, como para la adquisición de una vivienda o departamento. Sin embargo, es importante mencionar que los cuadros a detalle de los cálculos realizados y las categorías analizadas se encuentran en anexos de la presente investigación.

El objetivo que se plantea para el presente indicador es determinar los ingresos económicos mensuales que debe tener cada persona individual o pareja al momento de buscar un bien inmueble ya sea casa, departamento o terreno. Una vez obtenido los ingresos mensuales que debe tener cada persona, se lo clasifica de acuerdo a un rango de nivel socioeconómico determinado por el Estado. La información para desarrollar el presente indicador fue tomada de las entidades bancarias, así como se realizaron los cálculos respectivos en función de los ingresos que solicitan estas para otorgar un préstamo hipotecario.

Tabla 6.2: Análisis de asequibilidad económica para la adquisición de un terreno

ANÁLISIS DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS					
Parroquia	Tamaño Promedio Terreno	40% Ingresos pagos inmuebles	Rango que puede adquirir	pareja	Rango que puede adquirir²
Cumbayá	600	\$ 7.492,64	Alta	\$ 3.746,32	Media Alta
Tumbaco	600	\$ 4.976,30	Alta	\$ 2.488,15	Media Alta
Puembo	600	\$ 5.960,48	Alta	\$ 2.980,24	Media Alta
Pifo	600	\$ 3.849,86	Media Alta	\$ 1.924,93	Media Alta
Tababela	300	\$ 1.375,98	Media Baja	\$ 687,99	Vulnerables
Yaruquí	300	\$ 788,04	Vulnerables	\$ 394,02	Vulnerables
Checha	300	\$ 902,36	Media Baja	\$ 451,18	Vulnerables
El Quinche	1000	\$ 2.634,19	Media Alta	\$ 1.317,10	Media Baja

Elaborado por el autor

En la presente tabla, se muestra los ingresos que debe poseer una persona para adquirir un terreno con un área promedio en cada parroquia. El precio comercial de cada terreno se obtuvo al calcular 7 terrenos de venta por cada parroquia. En función de eso se determinó el precio promedio por m² y se procedió a multiplicar por el área media de cada terreno para

obtener el precio final promedio de un terreno en el polígono parroquial estudiado. Los terrenos en la parroquia de Cumbayá oscilan en torno a los \$150.000 a \$170.000 por lo que de acuerdo al análisis realizado en función de las tasas más bajas del mercado presentado por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), los ingresos mensuales que debería tener una persona para poder adquirir un terreno en este sector es de \$7.492. Lo que representaría que, por ese monto de ingresos económicos mensuales, solo puede adquirir esa propiedad una persona ubicada en el nivel socioeconómico alto. El análisis también considera el hecho de que el terreno sea adquirido por una pareja de esposos en el cual los ingresos hipotéticamente sean percibidos por igual. En tal caso el terreno en Cumbayá podría ser adquirido por una pareja de nivel socioeconómico media alta.

Similar análisis se realizó para el resto de parroquias, en el caso de Tumbaco se presentó un terreno tipo de similares condiciones en superficie que Cumbayá y cuyo rango promedio respecto al precio comercial del terreno oscila entre los \$100.000 a \$110.000. En este caso el terreno de 600 m² puede ser adquirido por una persona cuyos ingresos mensuales oscilan en torno a los \$5.000, y en el caso hipotético que una pareja quisiese adquirir ese terreno y sus ingresos sean similares, los ingresos de cada persona deberían ser de \$2.5000. Lo cual representa un nivel socioeconómico medio alto.

En el caso de la parroquia de Puenbo, se ha escogido el terreno cuyo aprovechamiento en tamaño sea similar a las dos parroquias analizadas previamente. Por lo cual la zonificación del sector permite un terreno de superficie de 600 m² en ciertos sectores de la parroquia. En ese sentido se ha analizado el mercado del sector y se ha visto que, para un terreno con esa superficie, el precio de mercado oscila entre \$130.000 a \$140.000, lo que demuestra que Puenbo presenta precios comerciales más elevados que la parroquia de Tumbaco. Debido a los ingresos mensuales que debe tener una persona para adquirir esta propiedad, solo lo pueden hacer aquellos que por sus ingresos económicos se ubiquen en el estrato social alto.

Pifo es otra parroquia que permite en ciertas zonas terrenos con superficie alrededor de los 600 m² por lo cual el análisis en este polígono parroquial está realizado en función de esa superficie. En la parroquia de Pifo un terreno de 600 m² tiene un precio comercial que oscila entre \$80.000 a \$90.000; Por lo cual, el mismo puede ser adquirido por personas individuales cuyos ingresos económicos están alrededor de \$3.800 y en pareja entre los \$1.900 por cada uno. Lo que representa la accesibilidad de adquisición de terrenos a personas de clase media alta.

Respecto a la parroquia de Tababela, la zonificación mínima para un terreno en el centro urbano de la parroquia es de 300 m² por lo que se ha procedido a realizar el análisis considerando el precio comercial para un terreno de esa medida. De acuerdo con el precio comercial u terreno de esas medidas oscila entre \$30.000 a \$40.000 por lo que los ingresos mensuales para una persona que desee adquirir un terreno en esta parroquia deberá estar alrededor de \$1400 y si es en pareja los sueldos si las dos personas ganasen lo mismo sería de \$700. Por lo que el terreno es asequible para personas de clase media baja y el grupo denominado vulnerables.

Los terrenos más asequibles a todo estrato socioeconómico están ubicados en la parroquia de Yaruquí, en donde en el centro poblado de la parroquia se encuentran terrenos de hasta 300 m². Para el presente estudio se ha escogido un terreno de esas dimensiones y se ha analizado el precio comercial el cual oscila entre \$15.000 y \$20.000. Por lo cual un terreno con esas dimensiones y a ese precio es asequible para los estratos socioeconómicos vulnerables. Checa presenta características similares a Yaruquí ya que los terrenos oscilan entre \$15.000 y \$20.000 por lo que los estratos económicos que pueden acceder a estos terrenos están entre la clase vulnerable y la clase baja hacia niveles socioeconómicos de mayores ingresos económicos.

En el caso de El Quinche la situación se presenta diferente puesto que el terreno mínimo que se permite en el sector es de 1000 m². Por lo cual, el análisis se va a realizar en un terreno de esas medidas. El precio comercial de un terreno con esa superficie oscila en torno a los \$60.000, el mismo es factible a ser adquirido bajo un préstamo hipotecario por personas de niveles socioeconómicos medio altos y medios bajos en el caso de que la adquisición sea realizada por una pareja.

Por lo tanto, las parroquias de Cumbayá, Tumbaco y Puembo presentan escenarios de posibilidad de compra para niveles socioeconómicos altos y medio altos; mientras que las parroquias de Tababela, Yaruquí y Checa presentan escenarios favorables para adquirir terrenos desde las personas que tienen ingresos mensuales inferiores a los \$1.400. Por el tamaño del terreno mínimo, El Quinche presenta terrenos de un precio asequible a partir del nivel socioeconómico medio bajo en adelante.

Respecto al análisis de adquisición de viviendas, se presenta los siguientes resultados: Cumbayá presenta los precios más elevados de mercado con respecto a casas y departamentos. Una vivienda tipo en el sector oscila en torno a los \$250.000; por lo cual, una

persona que busque adquirir una propiedad en este sector con un préstamo BIESS, deberá presentar ingresos económicos mensuales por sobre los \$16.000 en el caso de solicitar el préstamo una sola persona. Lo cual representa un grupo muy pequeño de la sociedad que puede adquirir propiedades a ese valor.

Tabla 6.3: Análisis de asequibilidad económica para la adquisición de una vivienda

ANÁLISIS DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS				
Parroquia	40% Ingresos Pagos Inmuebles	Rango que puede adquirir	pareja	Rango que puede adquirir ²
Cumbayá	\$ 15.873,97	Alta	\$ 7.936,99	Alta
Tumbaco	\$ 11.550,47	Alta	\$ 5.775,23	Alta
Puembo	\$ 17.455,97	Alta	\$ 8.727,98	Alta
Pifo	\$ 11.722,78	Alta	\$ 5.861,39	Alta
Tababela	\$ 18.312,05	Alta	\$ 9.156,02	Alta
Yaruquí	\$ 2.309,27	Media Alta	\$ 1.154,64	Media Baja
Checha	\$ 27.186,53	Alta	\$ 13.593,26	Alta
El Quinche	\$ 9.145,83	Alta	\$ 4.572,92	Alta

Elaborado por el autor

Situación similar se presenta en las parroquias de Tumbaco y Pifo donde las propiedades oscilan alrededor de los \$165.000 y \$175.000 respectivamente. Por lo cual, los niveles socioeconómicos asequibles a estas propiedades son altos. Para una persona que desee adquirir una propiedad en esta zona, los ingresos promedio mensuales debe girar en torno a los \$12.000. Un dato interesante a considerar respecto a las tres parroquias analizadas radica en que Tumbaco es la tercera parroquia que presenta los precios más altos de terreno, pero es la cuarta parroquia con precios más altos del mercado en lo que respecta a vivienda.

Tababela el precio de una casa varía en torno a los \$192.000. Aquí hay que hacer una aclaración del escenario que se presenta en función de los otros casos de estudio. Al ser propiedades predominantemente que superan los 1000 m², las mismas son consideradas haciendas. Por lo cual, la mayoría de viviendas que se comercializan en el sector, son haciendas con grandes superficies de área verde y viviendas que sobrepasan los 200 m² de construcción. Situación similar la presenta Checa en donde el predominio de propiedades de venta son haciendas y por ende los ingresos extremadamente altos que debe tener una persona para adquirir uno de estos bienes. Por lo cual, los mismos más que personas particulares son del interés de empresas inmobiliarias que buscan estos terrenos de gran tamaño para lotizarlos y poder usufructuar del mismo.

Yaruquí presenta un escenario asequible para los estratos socioeconómicos medio altos, ya que las propiedades oscilan en torno a los \$65.000. Para una propiedad cuyo precio comercial rodea en torno a lo mencionado previamente, los ingresos de una persona que desee adquirir este bien está alrededor de \$2.300 y si es en pareja oscila alrededor de \$1150. En el caso de El Quinche, las propiedades el precio de venta más bien está ligado al valor del terreno, puesto que, al ser terrenos predominantemente utilizados para actividades agropecuarias, las edificaciones construidas en el mismo no contienen acabados de primera o de lujo. Y por ende los precios por m² son más bajos, pero al ser de gran tamaño, su precio oscila en torno a los \$145.000.

Por lo tanto, el escenario en función de asequibilidad de vivienda o departamentos está estrechamente ligado a la actividad predominante que se realiza en el sector. Cumbayá dentro de sus características urbanas presenta los precios comerciales más altos de casas y departamentos. Puembo es la parroquia que presenta los precios comerciales más elevados, pero esto se debe a las propiedades de venta en el sector los cuales a diferencia de Cumbayá en donde existe un predominio por adquirir departamentos, en Puembo existe un predominio comercial de venta de casas con extensiones de terreno considerables. Tumbaco y Pifo presentan precios comerciales inferiores a Cumbayá y Puembo, pero siguen ubicándose en propiedades asequibles para niveles socioeconómicos altos. Checa y Tababela presentan los precios más elevados de la zona y su característica principal se debe a que en el sector se comercializan viviendas de considerables áreas construidas, al igual que grandes zonas verdes. Y El Quinche en cambio presenta un escenario en donde el precio del bien está más ligado al valor del suelo que a la misma propiedad edificada en el terreno.

A continuación, se presenta el subcapítulo N°6.2 el cual muestra cómo se ha transformado el territorio en los últimos años a raíz del aumento del área construida frente a la disminución del área natural y el aumento de proyectos inmobiliarios que han obtenido permisos de construcción desde el 2021 hasta el 2023.

6.2. Reordenamiento de hábitats

El presente subcapítulo analiza las transformaciones que ha experimentado el territorio debido al crecimiento urbano e inmobiliario en zonas en donde existía un predominio de suelo natural frente al suelo construido. Para lo cual se ha planteado dos indicadores que permiten observar estas mutaciones territoriales. “Mutaciones temporales de densificación constructiva” y “Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales”. El primero hace referencia al crecimiento urbano que ha presentado cada polígono barrial de estudio en un periodo comprendido desde el 2008 hasta el año 2023. El segundo indicador en cambio muestra el interés del sector inmobiliario por intervenir en un determinado territorio, por lo cual el número de proyectos certificados o los permisos de construcción son la mejor alternativa para ese estudio.

La escala planteada para desarrollar el presente subcapítulo es la meso (polígonos barriales). Se ha escogido esa escala puesto que permite comparar cómo ha sido el crecimiento inmobiliario en los territorios ancestrales en relación con el resto de los barrios de las dos parroquias de estudio. Por lo tanto y en base a la idea mencionada previamente, se desprende el objetivo del presente subcapítulo, el cual es averiguar aquellos territorios que han experimentado mayor crecimiento inmobiliario en un determinado periodo de tiempo. Especialmente este análisis busca determinar cómo ha sido el comportamiento constructivo en los asentamientos ancestrales de estudio (comunidades) y ver su relación de crecimiento con el resto de polígonos de estudio.

“Mutaciones temporales de densificación constructiva”

El primer indicador de estudio de esta sección se lo ha denominado “Mutaciones temporales de densificación constructiva” y en el mismo se analizará cómo ha crecido porcentualmente el área construida frente al área natural. Mientras mayor sea la variación, mayor crecimiento inmobiliario ha experimentado ese polígono barrial durante el periodo de estudio escogido en la investigación. En base a la información obtenida y guardando un orden en la temporalidad de estudio, se ha escogido un rango de estudio de 15 años, desde el año 2008 hasta el año 2023.

Se plantea como objetivo del indicador determinar las variaciones construidas frente a las naturales que han experimentado los asentamientos ancestrales durante el periodo de 15 años. El mismo servirá para comparar con los otros polígonos barriales y determinar si el crecimiento inmobiliario en las comunas ha sido considerable con respecto al resto del territorio, o ha sido poco significativo y por ende tiende a presentar crecimientos orgánicos y planificados.

Tabla 6.4: Análisis de la variación construida vs. natural en el periodo 2008-2023 por polígono barrial

Nombre	Parroquia	Construido 2008	Construido 2023	Variación Construido
Auqui Chico	Cumbayá	9,00%	85,00%	76,00%
Villa Vega	Tumbaco	8,00%	82,00%	74,00%
Cebollar	Cumbayá	7,00%	78,00%	71,00%
San Francisco Churoloma	Tumbaco	6,00%	77,00%	71,00%
Tola Chica 2	Tumbaco	8,00%	73,00%	65,00%
Comuna Leopoldo Chávez	Tumbaco	0,10%	23,00%	22,90%
Comuna Central	Tumbaco	16,00%	34,00%	18,00%
Comuna Lumbisí	Cumbayá	3,00%	12,00%	9,00%
Comuna Tola Grande- Luzón	Tumbaco	0,40%	7,00%	6,60%
Papaloma	Tumbaco	3,00%	9,00%	6,00%
Jacaranda	Cumbayá	75,00%	79,00%	4,00%
Tumbaco Cabecera	Tumbaco	92,00%	96,00%	4,00%

San Juan Chuspiyacu	Tumbaco	0,10%	3,00%	2,90%
Chiviqui	Tumbaco	0,20%	3,00%	2,80%
Comuna Tola Chica	Tumbaco	0,10%	2,00%	1,90%

Elaborado por el autor

En la presenta tabla se obtienen los hallazgos a lo explicado previamente. Para lo cual, se ha seleccionado aquellos polígonos barriales que presentan la mayor variación construida. De igual forma se colocará la información de las comunas y al final de la tabla, los polígonos barriales que presentan menor variación construida. En base a esta explicación, se muestra que Auqui Chico y Cebollar en la parroquia de Cumbayá presentan la mayor variación construida. Ambos polígonos barriales se encuentran ubicados en la parte norte de la parroquia, cercanas al entorno inmediato de la cabecera parroquial.

Respecto a Tumbaco los polígonos que han experimentado mayor crecimiento inmobiliario son Villa Vega, San Francisco Churoloma y Tola Chica 2. Estos resultados se derivan de acuerdo a dos sucesos que se presentan en la parroquia. El primero es el crecimiento experimentado en los últimos años en zonas cercanas a la Ruta Viva. El segundo está en función que el crecimiento inmobiliario en la parroquia de Tumbaco tiende hacia el norte de la misma. Por lo cual San Francisco de Churoloma al ubicarse en el norte de la cabecera parroquial y cercana a la misma, adquiere una importancia en el desarrollo constructivo.

En lo concerniente a los polígonos barriales que presentan menor variación se encuentran nodos ubicados en la parroquia de Tumbaco en mayor número. Respecto a este punto se mencionará tres datos importantes a considerar. El primero radica en que la cabecera parroquial denominada como “Tumbaco Cabecera”, así como es el caso de la cabecera parroquial de Cumbayá presentan variaciones constructivas poco significativas puesto que, en el 2008, las mismas ya se encontraban parcialmente densificadas. Por lo cual es escaso el suelo disponible para poder seguir crecimiento en densificación de suelo.

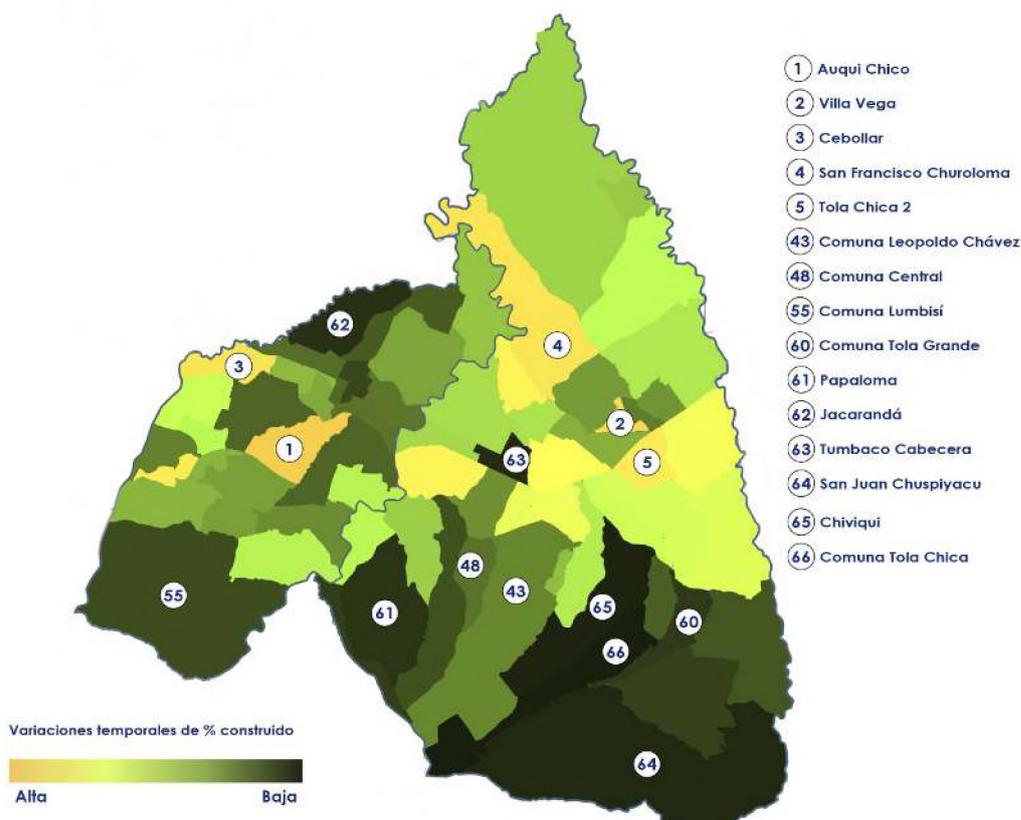
El segundo dato a mencionar es el poco crecimiento inmobiliario que experimentan San Juan Chuspiyacu, Chiviqui y Comuna Tola Chica. Todos estos polígonos barriales se encuentran ubicados en las laderas del Cerro Ilaló en donde su uso de suelo predominante es de protección ecológica; por ende, tanto por uso de suelo, como por el poco interés del mercado

inmobiliario de invertir en estas zonas, no se ha presentado desarrollo constructivo. El tercer detalle importante a mencionar es la aparición del polígono barrial “Jacarandá”. Cuando se revisa la información del año 2008, se aprecia que esta zona al igual que la cabecera parroquial de Cumbayá, contiene una densificación alta. Por lo cual, suelo para seguir construyendo es muy difícil de encontrar en esta zona.

Con la siguiente ilustración, se procederá a analizar las variaciones de crecimiento inmobiliario que han experimentado las comunas con respecto al resto de polígonos barriales de las parroquias de estudio.

La comuna que presenta mayor variación de las cinco de estudio es Leopoldo Chávez. La misma se encuentra en el puesto 43 de 66. Es así que, si se divide en tercios, esta comuna se ubicaría en el final del segundo tercio en donde su variación es media, pero muy cercana a una variación baja. La comuna Central es la siguiente que presenta la mayor variación de crecimiento; sin embargo, la misma se encuentra ya en la categoría de baja variación. La comuna de Lumbisí y Tola Grande al ubicarse muy cerca de los últimos puestos de la tabla muestra que las variaciones constructivas en estos territorios son muy bajas. Y en el caso de la Comuna Tola Chica al ubicarse en el último lugar representa que la variación constructiva en la misma ha sido casi nula.

Ilustración 6.1: Mapeo polígonos barriales del indicador “Mutaciones temporales de densificación constructiva”



Elaborado por el autor

Pese a las variaciones que presenta los polígonos barriales de las comunas de Leopoldo Chávez y Comuna Central, se puede apreciar que el crecimiento inmobiliario en los presentes territorios es bajo o muy bajo. Por lo tanto, se aprecia que desde el 2008 el crecimiento experimentado ha sido orgánico, estructurado y planificado en las comunas. Con respecto a la gráfica global se concluye que las mayores variaciones de crecimiento inmobiliario se presentan en la parroquia de Tumbaco sobretodo en la zona norte de la parroquia y en los sectores colindantes con la Ruta Viva.

“Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales”

Como complemento del indicador analizado previamente respecto al crecimiento constructivo experimentado en los polígonos barriales, se analiza el indicador “Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales”. En el mismo se plantea analizar el número de proyectos que han obtenido permisos de construcción durante los años 2021,2022 y 2023. Este indicador permite determinar de cierta manera el número de nuevos proyectos

inmobiliarios que son impulsados en cada polígono barrial. Mientras mayor sea el número de nuevos proyectos, se entendería que ese sector presenta mejores condiciones de crecimiento urbano y desarrollo inmobiliario que otros sectores.

Se ha seleccionado la escala meso de estudio puesto que permite analizar aquellas zonas de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco que presentan las mejores condiciones de mercado inmobiliario por permisos de construcción. En función del análisis global, se examina el comportamiento de los polígonos barriales de comunas y su número de proyectos con permiso de construcción respecto al resto de los polígonos.

Tabla 6.5: Total de proyectos certificados por el Municipio de Quito por polígono barrial.

Nombre	Parroquia	2021	2022	2023	Total Proyectos Certificados	Total Indicador
Auqui Chico	Cumbayá	0,00	25,00	14,00	39,00	0,03
Collaqui	Tumbaco	1,00	31,00	1,00	33,00	0,25
La Viña	Tumbaco	0,00	20,00	11,00	31,00	0,05
Chiviqui	Tumbaco	1,00	8,00	11,00	20,00	0,12
San Antonio De Tolagasí	Tumbaco	2,00	9,00	7,00	18,00	0,07
Papaloma	Tumbaco	0,00	17,00	1,00	18,00	0,09
Comuna Leopoldo Chávez	Tumbaco	0,00	2,00	2,00	4,00	1,14
Comuna Central	Tumbaco	0,00	0,00	1,00	1,00	0,71
Comuna Lumbisí	Cumbayá	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Jardines Del Este	Cumbayá	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!

Santa Rosa	Cumbayá	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Comuna Tola Grande- Luzón	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Comuna Tola Chica	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
La Providencia	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
La Vaquería	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Plazapamba	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
San Juan Chuspiyacu	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Tola Chica 2	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!
Tolita Cantarilla	Tumbaco	0,00	0,00	0,00	0,00	#¡Div/0!

Elaborado por el autor

Nota: Los 6 primeros polígonos son aquellos barrios que presentan mayor número de proyectos que han obtenido permisos de construcción del municipio de Quito. Desde la Comuna Lumbisí hasta Tolita Cantarilla son los polígonos que se encuentran al final de la tabla general de polígonos barriales que consta de 66 polígonos.

A continuación, se presenta los hallazgos encontrados en esta sección la cual muestra dos resultados. El primero es el número de proyectos certificados totales en cada polígono territorial y el segundo es el porcentaje de incidencia de cada proyecto con permisos de construcción frente a cada km² de superficie de terreno. Al existir territorios más grandes que otros, se cree que el número de proyectos planteados en sitio es mayor y mismo análisis en sentido contrario. Lo cual al variar esta premisa puede mostrar que hay territorios con superficie menor a otros polígonos barriales, pero que tienen un número elevado de proyectos que han solicitado permisos de construcción. Al igual que se pueden presentar escenarios en donde el polígono comunal ocupa una gran extensión de terreno, pero el número de proyectos certificados es escaso.

En la tabla que a continuación se presenta, se observa que las parroquias de Tumbaco muestran mayoritariamente proyectos con permisos de construcción. Entre los cinco primeros puestos solo el polígono barrial Auqui Chico presenta el mayor número de proyectos certificados. Y con respecto a los polígonos parroquiales con mayor número de certificados, Collaqui presenta el mayor número de proyectos por km² de territorio. Al determinar una

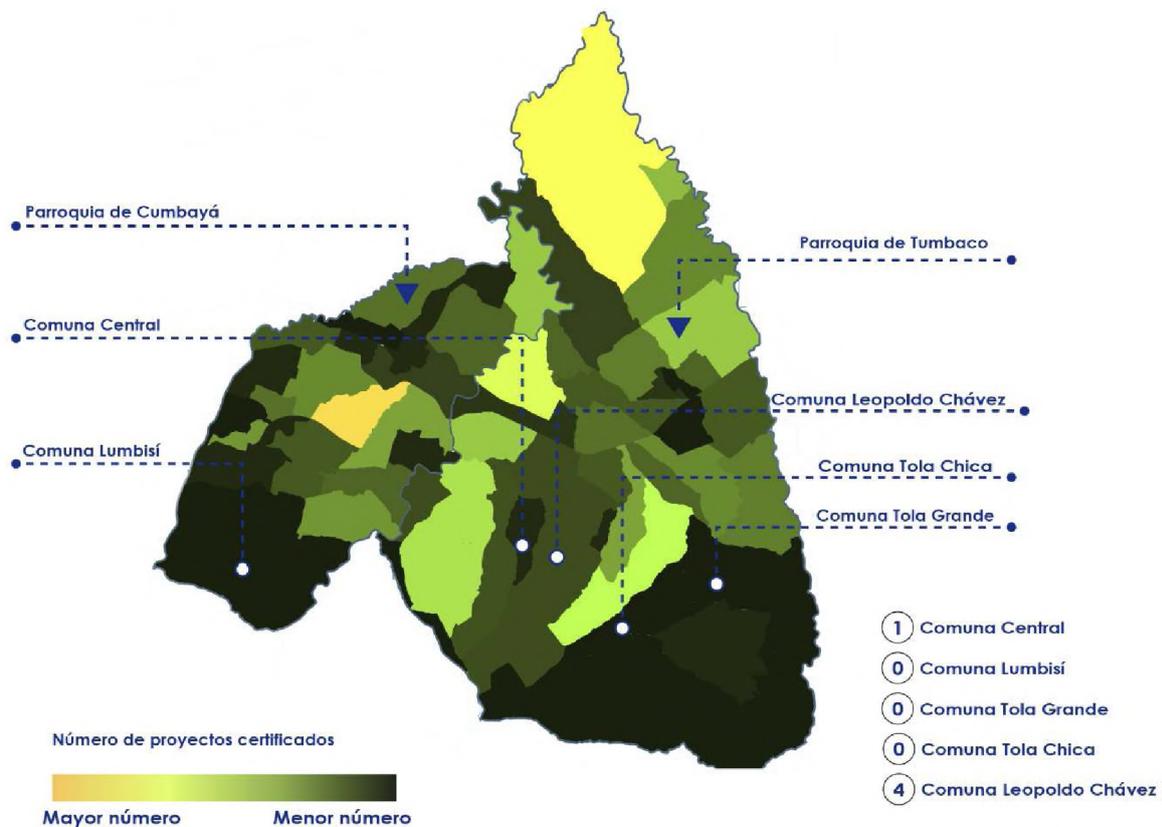
tendencia de ubicación de los polígonos ubicados en el sector de Tumbaco, se aprecia que no hay un predominio de un sector. Lo que sí se puede evidenciar que la ubicación de la mayoría de estos territorios está cerca de la Ruta Viva.

Respecto a los territorios que no han presentado solicitud de permisos de construcción en los tres últimos años son varios. La mayoría de estos ubicados en la parroquia de Tumbaco y con una predominancia hacia el lado sur cercano al cerro Ilaló. En Cumbayá destacan los polígonos barriales de la Comuna de Lumbisí, Jardines del Este y Santa Rosa. En cambio, en Tumbaco destacan los polígonos barriales ubicados en el sur de la parroquia, cerca al cerro Ilaló como es el caso de las comunas Tola Chica, Tola Grande, Tolita Cantarilla, San Juan Chuspiyacu o La Vaquería.

Las lógicas comunales son distintas a las presentadas en el resto del territorio administrado por el Municipio de Quito, puesto que, al ser territorios autónomos, los permisos de construcción son otorgados por el cabildo y no por el Municipio de Quito. En ese análisis deberían todas las comunas no presentar ningún proyecto con permisos de construcción. Sin embargo, al irse paulatinamente estos territorios fraccionando y cambiando su administración comunal a la administración pública, van aumentando de a poco la solicitud de permisos de construcción.

Es en ese sentido que, en este análisis con respecto a las comunas, más que analizar exactamente el número de proyectos con permisos de construcción, estudia la tendencia hacia la solicitud de permisos de construcción al municipio en lugar de mantener los principios comunales. Por lo cual se plantea la hipótesis que, si más permisos de construcción ha presentado un territorio, mayor es la tendencia de ese polígono comunal a transformar su administración territorial de lo comunal hacia lo municipal.

Ilustración 6.2: Mapeo polígonos barriales del número de proyectos certificados por el Municipio.



Elaborado por el autor

Al revisar el mapa global por polígono barrial de las parroquias de estudio, se aprecia que no existe una tendencia territorial o predominancia de suelo hacia un mayor número de proyectos certificados. Existen sí polígonos barriales predominantes, pero su ubicación es aislada de su entorno como es el caso de Auqui Chico en Cumbayá y Collaquí en Tumbaco. Lo que sí existe un predominio territorial es de los polígonos barriales que presenta menor número de proyectos certificados. La tendencia predominante es hacia el sur de la parroquia de Cumbayá y hacia el lado suroriente de la parroquia de Tumbaco. Es interesante observar que el entorno en donde se ubican las comunas de Leopoldo Chávez y Comuna Central presenta un crecimiento inmobiliario, que, aunque no es muy significativo, presenta ya ciertos inicios de desarrollo constructivo.

6.3. Hallazgos del capítulo 6

Una vez que en el capítulo N°5 se analizó las condiciones de apropiación del espacio ancestral por parte de los habitantes y autoridades mediante el estudio a detalle de indicadores que

mostraban el grado de arraigos participativos comunitarios y las condiciones que presentaba el territorio respecto a recursos paisajísticos, culturales, naturales y constructivos para generar ciertos lazos de apego hacia el lugar. Finalizando de esa forma el análisis de las condiciones dinámicas que presenta cada territorio en función de los cambios de uso de suelo, aprovechamiento del mismo y sobretodo de los cambios en las reglas de juego del sector inmobiliario, las cuales tienen a cambiar o generar fluctuaciones en el precio del suelo.

Ahora desde el capítulo N°6 se empieza a analizar la variable dependiente referente a la re-territorialización de los asentamientos originarios, para lo cual el presente capítulo analizó estas transformaciones desde dos aristas fundamentales relacionadas al cambio en el territorio. Los cambios socioeconómicos internos y los reordenamientos de hábitats, en función de los cambios generados por las variaciones del valor del suelo por el mercado inmobiliario. Este análisis será complementado en el capítulo N°7 con la re significaciones del lugar que han experimentado estos “territorios transformados” por las mutaciones en los simbolismos de convivir en el lugar. A continuación, se mencionará un breve resumen de cada indicador analizado en el presente capítulo para posteriormente determinar los hallazgos generales encontrados en esta sección de la investigación.

Con respecto al indicador denominado “Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial”, en el periodo comprendido entre 2008-2009 y 2022-2023, el análisis temporal de las variaciones del valor del suelo en los polígonos parroquiales revela patrones significativos. Puembo exhibe la mayor variación porcentual promedio con un aumento del 31.94%, donde el costo de un predio se elevó de \$18 en 2008 a \$96 en 2023. Lo que representa que, tanto en porcentaje, como en monto, es la parroquia que muestra mayor plusvalía por condiciones favorables de políticas públicas orientadas al crecimiento demográfico y por ende al desarrollo urbano con la mejora de equipamientos y servicios en los últimos años.

La siguiente parroquia que experimenta estos cambios importantes es Tumbaco con un aumento del 2008 al 2023 de \$129.39 / m² y un porcentaje de variación del 29% aproximadamente. Cumbayá presenta la mayor variación en precio, siendo la parroquia más “cara” de los polígonos parroquiales estudiados, pero con respecto a la variación porcentual, la misma no es de las más significativas, es decir a experimentado un crecimiento constante pero no abrupto como si lo ha experimentado Tumbaco y Puembo. Luego vienen dos parroquias con crecimientos progresivos pero constantes como es el caso de Tababela y El Quinche y finalmente tres parroquias que no han presentado variaciones significativas en el valor del suelo como son los casos de Pifo, Yaruquí y Checa.

Si consideramos que estas variaciones están estrechamente ligadas a la valoración del suelo que está directamente relacionado en función de la plusvalía o minusvalía que experimentan los territorios por las condiciones idóneas de hábitat, así como de dinamismo inmobiliario, se puede mencionar que estas tres parroquias mencionadas previamente no han experimentado desarrollos inmobiliarios significativos que hayan cambiado el entorno socioeconómico del lugar y hayan generado crecimiento demográfico acelerado, como si lo han experimentado Tumbaco y Puembo.

Tabla 6.6: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial”

Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial								
	Cumbayá	Tumbaco	Puembo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checa	El Quinche
(%)	23.28%	28.86%	31.94%	11.18%	27.16%	12.40%	16.79%	26.14%
(\$)	\$139.90	\$129.39	\$77.41	\$18.70	\$57.05	\$18.05	\$17.26	\$33.45

Elaborado por el autor

Respecto al indicador denominado “Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos” se resume que en Cumbayá, los terrenos oscilan entre \$150,000 y \$170,000, demandando ingresos mensuales de \$7,492 para estratos socioeconómicos altos. Tumbaco presenta terrenos de \$100,000 a \$110,000, accesibles con ingresos mensuales de \$5,000. Puembo, con precios de \$130,000 a \$140,000, limita la adquisición a estratos socioeconómicos altos. Pifo ofrece terrenos de \$80,000 a \$90,000, accesibles para clases medias altas, y en Tababela, los terrenos de \$30,000 a \$40,000 son asequibles para clases medias bajas.

El análisis de adquisición de viviendas revela que Cumbayá tiene precios de mercado más elevados, con propiedades alrededor de \$250,000. Para adquirir una vivienda en este sector, se necesitan ingresos mensuales superiores a \$16,000. Tumbaco y Pifo tienen propiedades alrededor de \$165,000 y \$175,000, respectivamente, accesibles para niveles socioeconómicos altos con ingresos mensuales de aproximadamente \$12,000. Tababela presenta viviendas a

\$192,000, pero al ser predominantemente haciendas, son asequibles para estratos socioeconómicos medio altos. Yaruquí ofrece propiedades a \$65,000, asequibles para estratos socioeconómicos medio altos.

Las parroquias de Cumbayá, Tumbaco y Puembo son propicias para estratos socioeconómicos altos y medio altos tanto en la adquisición de terrenos como de viviendas. Tababela, Yaruquí y Checa ofrecen terrenos asequibles para clases medias y bajas, mientras que El Quinche, con terrenos ligados al valor del suelo, es accesible desde el nivel socioeconómico medio bajo. En términos de viviendas, Cumbayá destaca con precios más elevados, seguida por Tumbaco y Pifo. La característica predominante de la actividad en cada sector influye significativamente en la asequibilidad de terrenos y viviendas.

Tabla 6.7: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos”

Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos									
		Cumbayá	Tumbaco	Puembo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checa	El Quinche
Terreno	Individuo	Alta	Alta	Alta	Media Alta	Media Baja	Vulnerable	Media Baja	Media Alta
	Pareja	Media Alta	Media Alta	Media Alta	Media Alta	Vulnerable	Vulnerable	Vulnerable	Media Baja
vivienda	Individuo	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Media Alta	Alta	Alta
	Pareja	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Media Baja	Alta	Alta

Elaborado por el autor

Por lo que se evidencia que Cumbayá está orientado principalmente a jóvenes estudiantes y a familias cuyos padres trabajan en el sector y sus hijos estudian en la zona. Por lo tanto, son

casas relativamente pequeñas o departamentos. Tumbaco presenta condiciones similares a Cumbayá, pero al estar un poco más alejado de Quito y de los centros educativos de mayor renombre ubicados en la parroquia de Cumbayá, el predominio de las propiedades son casas, mas no departamentos. Puembo presenta un escenario en transición entre terrenos que han sido haciendas, y que poco a poco se van lotizando para construir viviendas de campo en su mayoría. Checha y Tababela mantienen un predominio de haciendas o casas con grandes extensiones de áreas verdes y finalmente Yaruquí y El Quinche mantienen características de propiedades dedicadas a actividades agropecuarias. Por lo cual el precio elevado de las propiedades en esta zona tiende más hacia el uso del suelo en actividades agrícolas, que en sí las viviendas que existan en la misma.

Respecto al indicador denominado “Mutaciones temporales de densificación constructiva” se evidencia que Auqui Chico y Cebollar, ubicados al norte de la parroquia de Cumbayá, exhiben la mayor variación constructiva. Cercanos a la cabecera parroquial, estos polígonos revelan un notable crecimiento inmobiliario. En contraste, Tumbaco muestra un dinamismo particular en Villa Vega, San Francisco Churoloma y Tola Chica 2, destacando dos factores determinantes: el crecimiento de zonas próximas a la Ruta Viva y la orientación del desarrollo inmobiliario hacia el norte. Polígonos como Tumbaco Cabecera, San Juan Chuspiyacu, Chiviqui y Comuna Tola Chica experimentan una variación constructiva limitada debido a densificación previa, restricciones ecológicas y falta de interés del mercado.

Entre las comunas, Leopoldo Chávez, aunque clasificada en el segundo tercio, muestra variación media cercana a baja. La Comuna Central, aunque con la mayor variación en su categoría, se encuentra en la clasificación de baja variación. Lumbisí y Tola Grande, cercanas al fondo de la tabla, indican variaciones constructivas muy bajas. Tola Chica, situada en el último lugar, evidencia una variación casi nula. A pesar de las variaciones en Leopoldo Chávez y la Comuna Central, el crecimiento inmobiliario en estas áreas ha sido bajo o muy bajo desde 2008, indicando un desarrollo orgánico, estructurado y planificado en las comunas. La parroquia de Tumbaco, especialmente en el norte y sectores adyacentes a la Ruta Viva, exhiben las mayores variaciones de crecimiento inmobiliario.

Tabla 6.8: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Mutaciones temporales de densificación constructiva”

Mutaciones temporales de densificación constructiva				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
9%	22.90%	18%	6.60%	1.90%

Elaborado por el autor

Respecto al indicador “Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales” En el análisis de los barrios de Tumbaco, destaca el predominio de proyectos con permisos de construcción, siendo Auqui Chico el único polígono con el mayor número de proyectos certificados entre los primeros cinco lugares. La tendencia de ubicación de estos polígonos revela su proximidad a la Ruta Viva, sin evidenciar un sector predominante. Por otro lado, en Tumbaco, se identifican territorios sin solicitudes de permisos en los últimos tres años, principalmente hacia el sur, cerca del cerro Ilaló, como son las comunas Tola Chica, Tola Grande y San Juan Chuspiyacu.

Las comunas en estos territorios autónomos, aunque inicialmente otorgan permisos de construcción por el cabildo, muestran una transición hacia la administración pública municipal. Aunque la cantidad exacta de proyectos con permisos no es determinante, la tendencia hacia más solicitudes sugiere una mayor propensión del polígono comunal a transformar su administración territorial de lo comunal a lo municipal.

Tabla 6.9: Hallazgos del capítulo 6. Indicador “Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales”

Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
0.00	4.00	1.00	0.00	0.00

Elaborado por el autor

Como hallazgos generales se presentan dos escenarios. El primero desde una escala macro en la cual se aprecia que la parroquia de Puembo y Tumbaco han sido las que han experimentado mayor variación en el valor del suelo entre el periodo comprendido del 2008 al 2023. Por lo cual se evidencia mayor valor de suelo por desarrollo urbano en estas zonas. Además, estas dos parroquias, junto a Cumbayá, son las que presentan mayores precios de predios y viviendas, por lo cual el nivel socioeconómico que puede adquirir propiedades nuevas es de clase alta y si se adquiere con pago de dos o más personas, puede acceder la clase media alta.

Tabla 6.10: Hallazgos generales del capítulo 6 desde el nivel macro: Polígonos parroquiales

Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial									
	Cumbayá	Tumbaco	Puembo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checa	El Quinche	
(%)	23.28%	28.86%	31.94%	11.18%	27.16%	12.40%	16.79%	26.14%	
(\$)	\$139.90	\$129.39	\$77.41	\$18.70	\$57.05	\$18.05	\$17.26	\$33.45	
Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos									
		Cumbayá	Tumbaco	Puembo	Pifo	Tababela	Yaruquí	Checa	El Quinche
Terreno	Individuo	Alta	Alta	Alta	Media Alta	Media Baja	Vulnerable	Media Baja	Media Alta
	Pareja	Media Alta	Media Alta	Media Alta	Media Alta	Vulnerable	Vulnerable	Vulnerable	Media Baja
vivienda	Individuo	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Media Alta	Alta	Alta

	Pareja	Alta	Alta	Alta	Alta	Alta	Media Baja	Alta	Alta
--	--------	------	------	------	------	------	---------------	------	------

Elaborado por el autor

Yaruquí presenta la otra cara de la moneda, puesto que muestra las menores variaciones históricas en el valor del suelo, así como la mayor asequibilidad para la adquisición de viviendas y terrenos. Lo cual muestra que territorios como Cumbayá, Tumbaco o Puenbo tienden a la exclusividad de determinados grupos de personas que tienden a vivir en departamentos o en conjuntos habitacionales.

Desde otra escala meso se analizó el dinamismo de transformaciones territoriales tanto en la relación natural y construida como el número de proyectos certificados por polígono barrial. En lo que respecta a las comunas se evidencia que la Comuna Tola Grande es el polígono comunal que presenta la menor influencia del factor crecimiento inmobiliario seguido por la comuna Tola Grande. Las dos experimentan el menor porcentaje de desarrollo constructivo, así como en los tres últimos años no presentan proyectos certificados.

Tabla 6.11: Hallazgos generales del capítulo 6 desde el nivel meso: polígonos barriales de las parroquias Cumbayá + Tumbaco

Mutaciones temporales de densificación constructiva				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
9%	22.90%	18%	6.60%	1.90%
Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales				
Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
0.00	4.00	1.00	0.00	0.00

Elaborado por el autor

Pese a que la Comuna de Lumbisí si presenta un porcentaje de crecimiento urbano (que en general es bajo), el desarrollo de proyectos bajo la administración municipal ha sido nula, por lo que en tres años no se ha presentado un solo proyecto certificado. La Comuna Central presenta el segundo mayor porcentaje de crecimiento y un proyecto certificado; por lo que, aunque existe un mercado inmobiliario muy bajo, los indicadores muestran que existe cierta tendencia muy baja de crecimiento constructivo.

De todas las comunas analizadas en las dos parroquias de estudio, Leopoldo Chávez presenta el mayor porcentaje de crecimiento constructivo y a la vez, aunque muy bajo, pero es el que presenta mayor número de proyectos certificados por el municipio de Quito en el ámbito comunal. Lo que demuestra que Leopoldo Chávez es un territorio que tiende de a poco en convertirse en un nodo de desarrollo inmobiliario.

Capítulo 7. Re-significación del lugar

Una vez que se ha analizado el crecimiento inmobiliario desde las transformaciones territoriales y socioeconómicas que ha experimentado el territorio a diferentes escalas generales en un determinado periodo de tiempo, ahora es importante analizar los cambios presentados a la interna de los asentamientos ancestrales desde un ámbito intangible en donde predomina el simbolismo y los arraigos de identidad territorial. Por ende, el presente capítulo analiza cómo ha mutado el territorio socioculturalmente durante los últimos años y ha generado un marco de fondo propicio ya sea para que las personas deseen quedarse en su territorio y mantener vivas las costumbres y tradiciones del pueblo o al contrario desear migrar en nuevos territorios. En estos indicadores se podrá conocer si los territorios simbólicamente son identificados como simplemente espacios o han adquirido una identidad y son concebidos como lugares de acuerdo a lo explicado en la sección conceptual de la presente investigación.

La escala del presente capítulo mantiene el mismo lenguaje ordenado y lógico que se trabajó en la variable independiente en donde el actor comunal fue analizado desde la escala micro (polígono comunal) y en este caso las transformaciones experimentadas a la interna de cada lugar de estudio serán analizado desde la escala micro. Esta escala permite determinar a mayor detalle y profundidad cuál es la respuesta que experimentan los territorios hacia las condiciones y situaciones que presenta su exterior.

Para lo cual el presente capítulo presenta dos subcapítulos de estudio. El subcapítulo 7.1 denominado “Gestión política institucional” el cual busca mediante dos indicadores concatenados entre sí, y uno causa y consecuencia del otro determinar aquellos territorios que han presentado mayores variaciones en el valor del suelo y por ende han generado mayor incertidumbre en las personas que habitan estos lugares. Y complementariamente a este estudio, se analiza cómo se ha fragmentado porcentualmente el territorio comunal y el porcentaje que es administrado por las comunas frente al porcentaje territorial que es administrado por el Municipio de Quito.

En el subcapítulo 7.2 se analiza la identidad simbólica cultural de los polígonos comunales. Situación muy importante a ser analizada puesto que permite determinar cómo es el sentir de las personas con su territorio en relación a si ellas realmente se sienten seguras habitando en ese territorio o al contrario tienen miedo y desean salir del mismo. Y en relación a ese análisis

la prevalencia cultural y simbólica que mantienen las personas con el territorio. Un territorio que al no mantener la idiosincrasia de su identidad, tiende a perder territorio tangible e intangible paulatinamente a medida que el desarrollo urbano y nuevos grupos de personas externos a los asentamientos ancestrales tengan los motivos suficientes para asentarse en estos lugares.

7.1. Gestión política institucional

El presente subcapítulo analiza desde una escala micro (polígonos comunales) como ha variado el valor del suelo de acuerdo a las condiciones favorables que experimenta el territorio y tiende por ello a elevar el precio del suelo. Este análisis se lo hará desde el punto de vista de la gestión política institucional en el sentido que mucho depende de la gestión que hacen las autoridades por mantener y preservar los valores del suelo de acuerdo a un crecimiento orgánico y planificado. Variaciones muy abruptas del valor del suelo muestran que en ese territorio se produjo ciertos factores muy positivos o negativos que llevaron a cambios marcados del coste del suelo.

De igual manera desde el ámbito de gestión política institucional, si el territorio es administrado mayormente por el Municipio de Quito, el poder de gestión de las autoridades comunales (cabildo) sería reducido y de poca incidencia. No así en territorio en donde el suelo comunal presente gran predominio sobre el suelo municipal. Como se apreciará en el segundo indicador de análisis, existen comunas que pese a mantener su superficie territorial bajo el nombre de una comuna, su administración en suelo es predominantemente municipal, por lo cual las gestiones del cabildo en estos territorios no tendrán la fuerza suficiente que aquellas comunas que si mantienen sus principios y normas comunales.

“Variaciones históricas del valor del suelo administrado”

En el presente indicador se analiza desde dos puntos de vista las variaciones que ha experimentado cada polígono comunal en función de las variaciones del AIVA desde el periodo 2008-2009 al periodo 2022-2023. Las variaciones en el territorio se presentan algunas veces en porcentaje y en otras en función de monto en dólares. En un polígono comunal se presentan varios valores de suelo y cada uno ocupa un determinado porcentaje de territorio. Es así que cuando existe variación en el porcentaje de suelo ocupado por cada valor, se lo designa como una variación porcentual. Pero cuando la variación no cambia el área designada a ese monto, sino que cambia el valor del suelo, entonces se menciona como una variación en

dólares. Es así que se analizará el número de veces que en cada variación de periodo a periodo ha cambiado la valoración del suelo ya sea porcentualmente como en montos.

Mientras mayor sea el número de cambios experimentados, mayor será la incertidumbre de las personas que habitan en el territorio puesto que al existir fluctuaciones muy abruptas del precio del suelo, las personas presentan inseguridades de saber si el crecimiento inmobiliario influirá en sus territorios o no. De igual forma variaciones hacia el alza constantes, motiva a los propietarios de bienes inmuebles a vender sus terrenos o casas.

Tabla 7.1: Número de variaciones porcentual y en dólares por polígono comunal del indicador “Variaciones históricas del valor del suelo administrado”

		LUMBISI	LEOPOLDO CHÁVEZ	COMUNA CENTRAL	COMUNAL TOLA GRANDE	COMUNA TOLA CHICA
Variación N°1	Porcentual	0	2	3	0	0
	En Dólares	2	5	2	1	1
Variación N°2	Porcentual	0	2	4	2	2
	En Dólares	1	7	3	2	2
Variación N°3	Porcentual	0	0	2	4	0
	En Dólares	0	0	0	3	0
Variación N°4	Porcentual	0	0	0	0	0
	En Dólares	2	7	4	4	2
Variación N°5	Porcentual	0	2	2	1	0
	En Dólares	3	7	4	3	2

Variación N°6	Porcentual	0	0	0	0	0
	En Dólares	2	3	2	2	2
Variación N°7	Porcentual	0	0	0	0	0
	En dólares	0	3	0	0	0
Variación porcentual		0	6	11	7	2
Variación de montos		10	32	15	15	9

Elaborado por el autor

En ese sentido se ha elaborado una tabla con los siguientes resultados. La Comuna de Lumbisí es el polígono comunal con menor número de variaciones tanto porcentuales como en dólares. Lo que significa que su crecimiento es ordenado, orgánico y planificado. El suelo ha mantenido durante 15 años las mismas superficies asignadas a cada polígono de intervención territorial⁶ (PIT). Lo que ha variado es el valor designado a cada uno de ellos, en los cuales la mayoría de veces ha sido hacia el alza. Otro factor importante que hay que mencionar al momento de que el municipio determina el valor del AIVA son las variaciones que experimenta el suelo en función del precio de mercado en la zona y las condiciones de crecimiento inmobiliario. Por ende, lo que se puede apreciar en esta comuna es que las condiciones inmobiliarias no han afectado en el territorio. Más bien las variaciones al alza que ha experimentado se debe al crecimiento inmobiliario y a la accesibilidad de recursos naturales y construidos del entorno inmediato.

La otra cara del análisis lo presenta la comuna Leopoldo Chávez, en la cual se observa que se ha experimentado el mayor número de variaciones considerando la sumatoria tanto de variaciones porcentuales y de montos. En donde las mayores variaciones están en los montos presentados de periodo a periodo. Sin embargo, existe ciertos cambios en la superficie del polígono de intervención territorial. Estas variaciones siguiendo las lógicas mencionadas previamente se debe al cambio de las condiciones que presenta el territorio en función de accesibilidad a recursos naturales y construidos y al crecimiento inmobiliario y por ende a las variaciones del precio comercial del suelo. Similar característica presenta la Comuna Central.

⁶ Son áreas homogéneas que definen el planeamiento con el fin de tener un análisis específico en cuanto a la norma de aprovechamientos que requieren. (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2018).

En la Comuna Central, pese a que las variaciones totales son menores que a la Comuna Leopoldo Chávez, si se compara en superficie, las mismas llegan a ocupar el mismo número de fragmentaciones. A diferencia de Leopoldo Chávez, en este polígono comunal las variaciones se han presentado en similares condiciones tanto en variación de superficie de cada polígono de intervención territorial, así como al valor económico designado a cada uno de estos. Respecto a la comuna Tola Grande las variaciones han sido similares a la comuna Central en donde el predominio de esta ha sido en función de las variaciones en los montos asignados a cada polígono de intervención territorial, más que al área.

En el caso de la comuna Tola Chica, el escenario de cambios se presenta similar a la comuna de Lumbisí. Los cambios de valor de suelo han sido predominantes por sobre los cambios en la superficie de los polígonos de intervención territorial. Lo cual refleja que este territorio también en el periodo de 15 años ha experimentado un crecimiento orgánico y planificado en donde las variaciones del valor del suelo no han generado incertidumbre en las personas por la expansión inmobiliaria.

Como conclusión del presente indicador se menciona que tanto las comunas Tola Chica como Lumbisí presentan las menores variaciones en la superficie de cada polígono de intervención territorial y el valor asignado por el municipio a cada uno de estos. Por lo que el crecimiento en los mismos ha sido paulatino y orgánico. Pese a que en su entorno se presentan condiciones favorables que han impulsado a aumentar el precio comercial del suelo y por ende a aumentar el valor catastral del mismo. En estos dos polígonos de estudio, la variación no ha sido muy marcadas y abruptas, sino que más bien ha sido imperceptible para los habitantes de estas zonas.

Con respecto a las comunas Leopoldo Chávez y Comuna Central las variaciones del valor del suelo han sido bastante abruptas y constantes debido a las condiciones variantes que ha experimentado el territorio propio y su entorno inmediato por los cambios constantes en la morfología de la región ya sea por el incremento de proyectos inmobiliarios, mayor aprovechamiento de recursos naturales y el aumento de proyectos de infraestructura pública, equipamientos y servicios. Por similar camino se encuentra la comuna Tola Grande, aunque en menor medida que las comunas mencionadas previamente. Por lo cual, aquellas comunas que experimentan mayor incertidumbre con respecto a la variación del valor del suelo son Leopoldo Chávez y Comuna Central, seguida de la Comuna Tola Grande. Y finalmente aquellas que presentan las menores incertidumbres de variación del valor del suelo son las comunas Tola Chica y Lumbisí.

“Fragmentaciones del territorio municipio-comuna”

El presente indicador estudia como el territorio se ha fragmentado entre la superficie administrada por el cabildo y la administrada por el Municipio de Quito. Cuanto mayor sea el área municipal, mayor será la influencia de esta institución pública y el territorio perteneciente al mismo será regido por las normas y leyes impuestas por esta institución. En cambio, aquellos territorios en los cuales el municipio genera poca incidencia o nula, las decisiones que sean tomadas por parte de las autoridades del cabildo tendrán mayor grado de importancia y jerarquía. A más del aspecto de gestión administrativa, la misma permitirá también observar aquellos territorios que presentan mayor posibilidad de venta a personas no comuneras puesto que al ser predios que rigen por las condiciones municipales, las mismas pueden ser enajenadas y de la misma obtener un beneficio económico. Situación que no puede ser implementado en las áreas administradas por comunas puesto que el territorio en las mismas es inajenable e indivisible, por lo que el territorio es comunal y no perteneciente a un propietario específico.

De acuerdo a la tabla presentada, se mencionan los siguientes hallazgos encontrados. En la comuna de Lumbisí casi la totalidad de la misma es habitada por comuneros y en los casos que no sea así, la propiedad es administrada por un comunero, pero arrendada a una persona particular. Dentro del territorio delimitado por la comuna, apenas el 0,38% de territorio es administrado por el municipio. Superficie muy baja para lo administrado por el cabildo. La comuna que le sigue a Lumbisí es Tola Chica, la misma presenta una incidencia municipal en su territorio del 16.78%, la cual sigue siendo muy baja. El predominio en el sector es de comuneros.

Tabla 7.2: Porcentaje de área administrada por el municipio de Quito en cada polígono comunal de estudio.

Nombre	Área (M2)	Area Municipal	Fragmentación	Predominio De Habitante
Lumbisi	6.180.000,00	23.639,91	0,38%	Predominio Comunero Total
Leopoldo Chavez	4.570.000,00	1.163.962,90	25,47%	Predominio Comunero Parcial
Comuna Central	705.000,00	365.232,60	51,81%	Predominio Nuevos Propietarios

Comuna Total Chica	2.370.000,00	397.611,20	16,78%	Predominio Comunero
Comuna Tola Grande	904.000,00	774.970,20	85,73%	Predominio Comunero

Elaborado por el autor

En lo referente a la comuna Central, el predominio en el territorio es de nuevos propietarios y casi la mitad del territorio es administrado por el municipio de Quito. Por lo cual las decisiones que sean tomadas por parte de las autoridades comunales respecto a la enajenación del suelo tendrán incidencia en la mitad del territorio. Respecto a la comuna Leopoldo Chávez, existe un predominio comunero parcial; es decir, que existen todavía zonas con predominio comunitario; sin embargo, en zonas cercanas a la Ruta Viva, ya se presentan viviendas y proyectos inmobiliarios en donde habitan personas no comuneras.

La comuna Tola Grande presenta el territorio con el mayor porcentaje de suelo administrado por el municipio de Quito. El mismo representa el 86% del territorio ocupado por la comuna. Esto muestra que el territorio está fragmentado en casi su totalidad y retaceado en predios catastrados por el municipio, los cuales en el caso que el propietario decida venderlo, lo podría realizar. El territorio en el cual tiene autoridad el cabildo respecto a temas de enajenación de predios es muy baja puesto que la misma solo puede ser puesta en práctica en un 14%. Sin embargo, un dato bastante interesante de mencionar es que, en este polígono comunal, la mayoría de personas que habitan en el mismo son consideradas comuneras. Esto se puede deber a que, pese a que administrativamente las personas pueden vender sus predios y obtener réditos económicos del mismo, no existe las condiciones favorables de mercado, ya sea porque no hay oferta; es decir personas que deseen vender sus terrenos o viviendas, o porque no hay demanda. Es decir, personas que deseen adquirir estas propiedades. En el capítulo de discusión final al analizar de forma integral todos los indicadores se podrá conocer cuál es la razón por la cual sucede este acontecimiento. Si es la falta de oferta, demanda o ambas.

Una vez que se ha analizado los dos indicadores respecto a la administración del suelo por parte de las autoridades del cabildo y el predominio de habitantes en cada polígono comunal. A más de las variaciones en el valor del suelo que pueden generar incertidumbres en las personas, sobre todo a los comuneros que tienen inseguridades respecto al crecimiento inmobiliario en su polígono comunal en donde viven. En el siguiente subcapítulo se analiza en complementariedad de este subcapítulo, las muestras de simbolismo arraigadas en las

personas que habitan u ocupan actualmente el territorio y sus percepciones de seguridad y bienestar.

7.2. Identidad simbólica cultural

En el anterior subcapítulo se analizaba las transformaciones administrativas que han experimentado los territorios al ir paulatinamente en ciertos casos perdiendo territorio comunal y ganando la administración dirigida por el municipio. De igual forma se determinó aquellos territorios que han experimentado mayor variación del suelo por las condiciones favorables que presenta cada polígono barrial y que conlleva variaciones en el valor del suelo. El presente subcapítulo es una concatenación y complementariedad del estudio del subcapítulo previo y en este se pretende determinar aquellos factores que juegan un rol importante al momento de determinar la identidad simbólica cultural del lugar.

Para lo cual se ha planteado dos indicadores de estudio. El primer indicador a analizar es “Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia” y el segundo indicador de estudio es “Apego al lugar: permanencias socioculturales”. El primero busca determinar mediante encuestas a las personas que habitan estos territorios como son sus percepciones de seguridad y bienestar respecto al territorio en donde habitan. Cuando las personas que habitan estos territorios desde un aspecto comunal tienen la incertidumbre e inseguridad de desapropiación de su territorio, los mismos tienen a abandonarlos y ubicarse en nuevos espacios, puesto que el aspecto económico por la venta del bien tiene un mayor peso decisorio por sobre la decisión de arraigo del lugar.

El segundo indicador de análisis está en función de indagar si las personas que habitan estos territorios reconocen las costumbres, historia y tradiciones que se han mantenido en estos asentamientos ancestrales durante años y de generación en generación, o debido a varias condiciones que han conllevado las transformaciones del territorio y fluctuaciones del valor del suelo, han experimentado la migración de personas externas a la comunidad y por ende poco a poco se ha ido perdiendo la identidad del lugar.

Por lo cual, la escala de estudio es micro, en donde se analizará cada polígono comunal representado por las cinco comunas ubicadas en las dos parroquias de estudio. El estudio permitirá determinar aquellos polígonos comunales que mantienen vigente y presente su identidad simbólica cultural más arraigada que otras. Mientras más fuerte se mantengan los principios comunales entre las personas habitantes de estos asentamientos, menos imposiciones externas del mercado inmobiliario se presentarán. En esa línea a continuación se

presenta el primer indicador de estudio que medirá las percepciones de topofilia o topofobia del lugar.

“Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia”

El presente indicador busca determinar las sensaciones de bienestar que experimentan las personas que habitan en los polígonos comunales. Para lo cual, se ha planteado realizar algunas preguntas a las personas de estas comunas en torno a tres aspectos. El bienestar físico en función que si el sector presenta las condiciones idóneas para vivir. El bienestar del entorno en función de la tranquilidad que experimenta respecto al sector en el cual se ubica la propiedad. Y a más de las preguntas relacionadas al bienestar de las personas. Se han planteado algunas preguntas complementarias que brindan soporte a la información que se busca obtener respecto al estudio del indicador planteado.

En función de los hallazgos encontrados se menciona que la Comuna Lumbisí presenta un alto número de respuestas positivas lo que al transformar a porcentaje de bienestar en el territorio es la comuna que muestra el mayor valor numérico. Las personas de este sector se sentían muy identificadas con su territorio al momento de realizar las encuestas. En el caso de Leopoldo Chávez, se presenta de igual forma un alto porcentaje de bienestar por habitar el territorio. Sin embargo, ocupa el tercer lugar puesto que existen algunos puntos negativos que las personas perciben del sector como la falta de comercios y servicios cercanos, así como la falta de servicios básicos.

Tabla 7.3: Percepciones internas de bienestar (topofilia o topofobia) por polígono comunal

	LUMBISI		LEOPOLDO CHÁVEZ		COMUNA CENTRAL		COMUNA TOLA CHICA		COMUNA TOLA GRANDE	
	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
1.- Bienestar físico										
¿Cuenta con servicios básicos: agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, internet y recolección basura ?	20	0	15	5	18	2	12	8	14	6
¿Las calles hacia su vivienda están en buen estado?	18	2	16	4	19	1	15	5	14	6
¿Se siente tranquilo y su familia también viviendo en la comuna?	20	0	18	2	18	2	19	1	18	2
	58	2	49	11	55	5	46	14	46	14
2.- Bienestar del entorno										
¿Desde su casa cuenta con servicios y comercios máximo a 5 minutos caminando?	17	3	14	6	16	4	13	7	16	4

¿El clima en el sector es un factor positivo o negativo que influye para vivir en el sector?	20	0	17	3	19	1	18	2	18	2
	18	2	16	4	18	2	19	1	17	3
¿Alguna vez fue víctima de robo o asalto en la comuna?	17	3	18	2	19	1	16	4	15	5
	72	8	65	15	72	8	66	14	66	14
¿Cree que el crecimiento inmobiliario a influido en el territorio y lo ha transformado en su comuna?	SI	NO								
	20	0	20	0	19	1	20	0	19	1
3.- Bienestar intangibles y complementarios	18	2	18	2	19	1	16	4	15	5
	72	8	65	15	72	8	66	14	66	14
¿Se siente seguro viviendo en la comuna?	20	0	20	0	19	1	20	0	19	1
¿Cree que vivir cerca de la cabecera parroquial (Cumbayá o Tumbaco) es una ventaja o irrelevante?	18	2	18	2	19	1	16	4	15	5

A nivel de comuna. ¿Siente que existe identidad de comuna?	20	0	19	1	16	4	19	1	18	2
	58	2	57	3	54	6	55	5	52	8
	SI	NO								
	188	12	171	29	181	19	167	33	164	36

SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO
94,00 %	6,00 %	85,50%	14,50 %	90,50%	9,50 %	83,50%	16,50 %	82,00%	18,00 %

Elaborado por el autor

En lo que respecta a la Comuna Central, el porcentaje de bienestar es inferior a la Comuna de Lumbisí, pero superior a la comuna Leopoldo Chávez. Entre los puntos más bajos está con 16 respuestas a favor y 4 en contra la percepción de que existe apropiación de las personas por el territorio. Por lo que se percibe una cierta tendencia de las personas a creer que el territorio va paulatinamente perdiendo sus costumbres y tradiciones. En el caso de las comunas Tola Grande y Tola Chica existen factores en común que restan puntos a las percepciones de bienestar del lugar. Las mismas giran en torno al estado de las vías y acceso cercano a servicios básicos. Sin embargo, en la Comuna Tola Chica, existe una cierta incertidumbre acerca del crecimiento inmobiliario y la influencia desfavorable que puede tener el territorio al ubicarse cerca de las cabeceras parroquiales.

En conclusión, se menciona que la comuna de Lumbisí es la que presenta mejores respuestas positivas de percepciones de bienestar del territorio. En el caso de las comunas Leopoldo Chávez y Comuna Central existe un porcentaje considerado de bienestar por el territorio, pero en el caso de la comuna Central hay las sensaciones que poco a poco se va perdiendo las costumbres y tradiciones del lugar. En el caso de las comunas Tola Grande y Tola Chica, hay tres factores desfavorables que generan cierta inseguridad territorial y están en función de la falta de equipamiento de comercio y servicio cercano. Así como el mal estado de las vías intercomunales. A estos factores físicos, se debe incluir cierta incertidumbre que presenta el crecimiento inmobiliario. Hay algunas dudas respecto a que, por su ubicación, el desarrollo urbano pueda mermar las capacidades de desarrollo de la comuna, así como restar territorio comunal.

“Apego al lugar: permanencias socioculturales”

Una vez que se ha analizado el indicador de percepciones de bienestar o de topofilia y topofobia del territorio, complementariamente a este estudio del indicador anterior, se propone analizar la preservación, reconocimiento y participación de las personas en función de las costumbres, historia y tradiciones que mantienen los asentamientos ancestrales. Se ha planteado culminar la investigación con este indicador, puesto que la mejor manera de mantener vivo un territorio es guardando la memoria del lugar y siendo partícipes activos de sus actividades cotidianas.

En ese sentido, el presente indicador analiza mediante encuestas y ponderaciones a las respuestas brindadas por las personas que habitan en los polígonos comunales el grado de reconocimiento de tradiciones y costumbres del territorio, así como la participación en las

mismas. Desde una mirada hipotética y en base a lo estudiado desde el ámbito conceptual, los territorios tienen a hacer frente a los procesos de crecimiento urbano, si estos mantienen fuerte su unión comunal mediante el recuerdo vivo de las costumbres y tradiciones ancestrales, así como la participación en las actividades que se propongan periódicamente.

La presente tabla muestra tres categorías de estudio las cuales son: preservación, reconocimiento y participación. Estos tres indicadores están ligados entre sí, puesto que primero las personas deben tener una percepción general de su territorio si existe preservación de costumbres, historia y tradiciones. Luego se presenta el reconocimiento que cada individuo tiene de aquellas costumbres y tradiciones. Para finalmente, culminar con la respuesta individual que tiene cada individuo frente a su participación en las actividades propuestas por el cabildo.

La comuna de Lumbisí ha obtenido el mayor resultado al momento de sumar las ponderaciones. Los resultados presentados muestran que existe una fuerte percepción colectiva que se mantienen las costumbres y tradiciones. De igual forma el reconocimiento individual al momento de enunciar todas las costumbres y tradiciones que recuerden es alta comparando con otros polígonos comunales. Y la participación en la misma también es alta puesto que las personas asisten constantemente a las actividades propuestas por las autoridades de la comuna.

En el caso de la Comuna Leopoldo Chávez también se presenta un escenario alentador respecto a las personas que reconocen las tradiciones y costumbres de sus asentamientos, así como existe la percepción que estos territorios mantienen vivos estas actividades. Sin embargo, la participación a las mismas es menor a las presentadas en la comuna de Lumbisí. En el caso de la comuna Tola Chica y Tola Grande las percepciones grupales de que se mantienen vivas las costumbres y tradiciones varía entre alta y media. Por lo cual, hay personas que creen que en el territorio existe cierto desarraigo por mantener las actividades que se han venido realizando desde tiempos ancestrales. La participación en estas comunas también es alta, pero presenta ciertos casos específicos en donde la participación es baja. En el caso de la Comuna Central existe un fuerte porcentaje de la población que cree que se ha ido perdiendo poco a poco las tradiciones de los pueblos, así como existe un reducido número de actividades comunales reconocidas por las personas. Y la participación colectiva a actividades como mingas, eventos culturales o religiosos es media-baja, e incluso en pocos casos específicos se ha obtenido como resultado una participación nula.

Tabla 7.4: Ponderación por categoría: preservación, reconocimiento y participación por polígono comunal

		Preservación			Reconocimiento	Participación				Total
		3	2	1		3	2	1	0	
Lumbisi	1	3			9		2			14
	2		2		5		2			9
	3	3			8	3				14
	4		2		8		2			12
	5		2		10		2			14
	6		2		7		2			11
	7	3			9		2			14
	8	3			11	3				17
	9	3			8	3				14
	10		2		6		2			10
	11		2		7		2			11
	12		2		6			1		9
	13		2		8		2			12
	14	3			8		2			13
	15		2		10	3				15
	16	3			9	3				15
	17		2		7		2			11
	18		2		7			1		10
	19	3			10		2			15
	20	3			11		2			16
										256
Leopoldo Chávez	1		2		6			1		9

	2		2		8		2		12	
	3	3			9		2		14	
	4	3			11		2		16	
	5			1	5			1	7	
	6		2		5		2		9	
	7		2		7		2		11	
	8		2		4			1	7	
	9		2		8		2		12	
	10	3			9	3			15	
	11	3			11	3			17	
	12		2		7		2		11	
	13	3			8	3			14	
	14	3			8		2		13	
	15			1	4			1	6	
	16	3			8			1	12	
	17		2		6		2		10	
	18		2		7	3			12	
	19	3			9	3			15	
	20		2		8		2		12	
									234	
Comuna Central	1		2		5		2		9	
	2		2		4				0	6
	3			1	5	3			9	
	4			1	5			1	7	
	5			1	7		2		10	
	6		2		4		2		8	

	7		1	3		2		6
	8	3		5			0	8
	9		2	4		2		8
	10	3		6	3			12
	11		2	6	3			11
	12		2	6		2		10
	13	3		8			1	12
	14		1	2		2		5
	15	3		5		2		10
	16		2	3			0	5
	17		1	3	3			7
	18	3		5			1	9
	19		2	6		2		10
	20		2	8			1	11
								173
Comuna Tola Grande	1		2	8		2		12
	2	3		8		2		13
	3		2	5			1	8
	4	3		6	3			12
	5	3		7		2		12
	6		2	5		2		9
	7	3		10	3			16
	8	3		6		2		11
	9		2	4	3			9
	10		2	6			1	9
	11	3		8		2		13

	12		2		10		2		14	
	13		2		9	3			14	
	14	3			11		2		16	
	15			1	4			1	6	
	16		2		5	3			10	
	17			1	3			1	5	
	18		2		6		2		10	
	19		2		7	3			12	
	20	3			9		2		14	
									225	
Comuna Tola Chica	1	3			7	3			13	
	2		2		6			1	9	
	3			1	4			1	6	
	4		2		7		2		11	
	5		2		6	3			11	
	6	3			9	3			15	
	7		2		6			1	9	
	8		2		8		2		12	
	9	3			10	3			16	
	10		2		5		2		9	
	11			1	4				0	5
	12		2		8			1		11
	13	3			8		2			13
	14		2		9		2			13
	15		2		7	3				12
	16	3			7	3				13

	17	3			11		2			16
	18			1	5				0	6
	19	3			13		2			18
	20		2		7		2			11
										229

Elaborado por el autor

Por lo cual, se concluye que la comuna de Lumbisí presenta el mejor escenario en donde las personas reconocen que se mantienen vivas las costumbres y tradiciones, así como hay un fuerte porcentaje de la población que asiste constantemente a las actividades programadas por el cabildo. En el caso de la comuna Leopoldo Chávez, pese a que existe un gran porcentaje de la población que menciona que se preserva las costumbres y tradiciones de estos pueblos, la asistencia a actividades comunitarios es menor a la presentada en la Comuna de Lumbisí. En el caso de la Comuna Central, la percepción de permanencia de tradiciones y costumbres es menor que en el resto de comunas, así como la participación activa en las actividades propuestas por las autoridades de este polígono comunal. El caso de las comunas Tola Grande y Tola Chica es muy similar puesto que en ambas las participaciones comuneras en actividades propuestas por el cabildo son media bajas o incluso en casos específicos hasta nulas. Al igual que en ambas existe una percepción media alta que aún prevalecen las costumbres y tradiciones de la comuna.

7.3. Hallazgos del capítulo 7

Una vez que en los capítulos previos se analizaron las características y condiciones del suelo que permiten a ciertas zonas generar mayor dinamismo inmobiliario que otros y en el capítulo anterior se analizó los cambios que ha experimentado el territorio desde el aspecto tangible de territorio en las áreas de reordenamiento de hábitats y cambios socioeconómicos de grupos económicos que pueden tener acceso para adquirir una propiedad en las parroquias del Valle de Tumbaco. Es momento ahora de analizar cómo se han presentado las mutaciones del lugar en función del aspecto intangible de los simbolismos que tienen las personas para sentirse seguras y en bienestar con su territorio en donde habitan y que al mismo lo reconozcan más como su lugar que solo como espacio.

Desde el capítulo N°7 se complementa el estudio del capítulo anterior para determinar la re significación del lugar desde el aspecto del simbolismo que genera el territorio en la relación

estrecha habitantes – territorio. Para lo cual se resume lo visto desde dos aspectos importantes como es la gestión político – institucional y la identidad simbólica-cultural que experimentan las personas con el territorio en donde habitan.

A continuación, se mencionará un breve resumen de cada indicador analizado en el presente capítulo para posteriormente determinar los hallazgos generales encontrados en esta sección de la investigación. La escala de estudio fue micro puesto que permite analizar en más detalle a través de encuestas y entrevistas el sentir interno de las personas que habitan en el lugar.

Desde el indicador denominado “Variaciones históricas del valor del suelo administrado” se ha encontrado los siguientes hallazgos. En la Comuna Central, a pesar de tener variaciones totales menores que Leopoldo Chávez, comparte igual número de fragmentaciones al comparar en superficie. A diferencia de Leopoldo Chávez, presenta variaciones similares tanto en superficie como en valor económico de cada polígono. Tola Grande, al igual que Comuna Central, experimenta variaciones enfocadas en los montos asignados a cada polígono, más que en su área. Tola Chica, similar a Lumbisí, muestra cambios predominantes en el valor del suelo, reflejando un crecimiento orgánico y planificado sin generar incertidumbre.

Tola Chica y Lumbisí exhiben las menores variaciones en superficie y valor asignado por el municipio, indicando un crecimiento gradual y orgánico. Aunque en sus entornos existen condiciones favorables que incrementan el precio comercial del suelo, las variaciones son imperceptibles para los residentes. En contraste, Leopoldo Chávez y Comuna Central enfrentan variaciones abruptas y constantes debido a cambios en la morfología regional, como el aumento de proyectos inmobiliarios e infraestructura.

Tabla 7.5: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Variaciones históricas del valor del suelo administrado”

Variaciones históricas del valor del suelo administrado					
Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Variación Porcentual	0	6	11	7	2

Variación de montos	10	32	15	15	9
---------------------	----	----	----	----	---

Elaborado por el autor

De acuerdo con el indicador denominado “Fragmentaciones del territorio municipio-comuna” se ha obtenido los siguientes resultados. En la comuna de Lumbisí, la mayoría de habitantes son comuneros, y el área administrada por el municipio es mínima, representando el 0,38% del territorio comunal. Tola Chica sigue con un 16,78% de incidencia municipal, manteniendo un predominio comunero. En la comuna Central, nuevos propietarios dominan, pero aproximadamente la mitad es gestionada por el municipio. En Leopoldo Chávez, hay un predominio comunero parcial, con áreas cercanas a la Ruta Viva desarrollándose inmobiliariamente. Tola Grande destaca por tener el 86% de su territorio administrado por el municipio, aunque la mayoría de habitantes son comuneros. Un dato importante a mencionar es a pesar de que la autoridad municipal está por sobre el 86% del territorio, las condiciones de mercado podrían no ser favorables para la enajenación de la tierra.

Tabla 7.6: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Fragmentaciones del territorio municipio-comuna”

Fragmentaciones del territorio municipio - comuna					
Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Fragmentación	0.38%	25.47%	51.81%	85.73%	16.78%
Predominio habitante	Comunero Total	Comunero Parcial	Nuevos propietarios	Comunero Total	Comunero parcial

Elaborado por el autor

En lo referente a la identidad simbólica cultural se analizó dos indicadores el primero denominado “Sentir del lugar: percepciones de topogilia o topofobia” en el cual los resultados del estudio revelan que la Comuna de Lumbisí exhibe el mayor nivel de bienestar territorial, destacando por el elevado número de respuestas positivas. Los habitantes de Lumbisí manifiestan una fuerte identificación con su territorio, según las encuestas. Aunque Leopoldo Chávez también presenta un alto porcentaje de bienestar, ocupa el tercer lugar debido a

percepciones negativas, como la carencia de comercios y servicios básicos cercanos. Respecto a la Comuna Central, su bienestar es inferior a Lumbisí pero superior a Leopoldo Chávez, aunque se observa una preocupación sobre la pérdida gradual de costumbres y tradiciones.

En cuanto a las comunas Tola Grande y Tola Chica, comparten factores que disminuyen las percepciones de bienestar, centrados en el estado de las vías y la falta de abastecimiento de servicios básicos. En conclusión, Lumbisí destaca con las respuestas más positivas, mientras que Leopoldo Chávez y Comuna Central muestran niveles considerables de bienestar, aunque con inquietudes sobre la pérdida cultural en el caso de la Comuna Central. Tola Grande y Tola Chica enfrentan desafíos físicos, como el estado de las vías y la proximidad a servicios, y también inseguridades ante el crecimiento inmobiliario, especialmente esta última percepción se tiene en la comuna Tola Chica.

Tabla 7.7: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia”

Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia					
Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Percepciones positivas	94.00%	85.5%	90.50%	82.00%	83.50%

Elaborado por el autor

Como segundo indicador se analizó el apego o arraigo al lugar mediante el análisis de las permanencias socioculturales, en donde se encontraron los siguientes hallazgos. La Comuna de Lumbisí destaca como el entorno donde las costumbres y tradiciones se mantienen más arraigadas, respaldado por una elevada participación en las actividades programadas por el cabildo. Contrariamente, Leopoldo Chávez, aunque conserva en gran medida sus tradiciones, exhibe una menor asistencia a eventos comunitarios en comparación con Lumbisí. La Comuna Central presenta una percepción más baja tanto en la preservación de tradiciones como en la participación activa en actividades propuestas. Tola Grande y Tola Chica comparten similitudes, con participaciones comuneras moderadas o bajas, mientras mantienen una percepción relativamente alta de la vigencia de sus costumbres y tradiciones.

Tabla 7.8: Hallazgos del capítulo 7. Indicador “Apego al lugar: permanencias socioculturales”

Apego al lugar: permanencias socioculturales					
Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Preservación					
Reconocimiento	256	234	173	225	229
Participación					

Elaborado por el autor

Como hallazgos generales del presente capítulo y considerando un resumen por cada polígono comunal se han encontrado los siguientes hallazgos. La Comuna Lumbisí presenta los resultados más óptimos respecto a la identidad del lugar puesto que mantiene vivas las tradiciones, historias y costumbres ancestrales. Además, las personas que habitan en este territorio son comuneras y participan activamente en las actividades cotidianas comunales. Las variaciones del valor del suelo han sido las más bajas, lo que demuestra que el crecimiento en plusvalía del suelo ha sido ordenado y orgánico, lo cual no ha generado incertidumbre o inseguridades en las personas por el crecimiento inmobiliario. La influencia municipal ha sido muy baja y es así que el porcentaje que ocupa el municipio en la comuna es menor al 1%. Por lo cual, se concluye con respecto a esta comuna que las condiciones fuertemente marcadas que mantiene la comuna con respecto al arraigo a costumbres y tradiciones, hace que la influencia municipal sea baja y las percepciones de bienestar y seguridad por habitar en el territorio sean muy altas.

Situación similar lo presenta la comuna Tola Chica en donde las variaciones del valor del suelo han sido bajas, así como la influencia municipal. Pero las percepciones de bienestar experimentadas por las personas que habitan en su interior a más de las permanencias socioculturales son relativamente medias bajas puesto que hay desafíos todavía por trabajar como es el caso del estado de las vías y la proximidad a servicios y equipamientos.

En el caso de la Comuna Tola Grande los aspectos relacionados a la identidad simbólica cultural, presenta las mismas condiciones que la comuna Tola Chica en donde los desafíos de abastecimiento de servicios y accesibilidad vial son temas prioritarios a trabajar. Sin embargo, la diferencia más pronunciada entre estas dos comunas radica en que la variación de precio, superficie por polígono de intervención territorial (PIT) y el porcentaje de administración territorial por parte del municipio es muy alta. Por lo cual es un territorio que, a más de presentar varias alertas territoriales en el aspecto de desarrollo territorial, la administración comunal por sobre la administración municipal es muy baja.

En lo concerniente a la comuna Leopoldo Chávez se evidencia un cambio moderado en el valor del suelo y en los polígonos de intervención territorial, a más de una mediana influencia municipal y un buen porcentaje de percepciones de bienestar que experimenta el territorio. La prevalencia de tradiciones, costumbres y festividades es alta en el sector. La Comuna Central presenta las condiciones más variantes tanto en monto como en superficie, influenciada principalmente por el crecimiento demográfico, el equipamiento zonal con proyectos de gran impacto y el desarrollo inmobiliario. La intervención administrativa del municipio en el territorio es considerable puesto que ocupa aproximadamente el 50% y las percepciones de las personas que habitan en el territorio son buenas, pese a que la mayoría de personas que habitan en la misma son nuevos propietarios que no presentan permanencias socioculturales marcadas con el territorio. Escenario poco alentador en el caso de buscar la permanencia y predominio de territorio comunitario.

Tabla 7.9: Hallazgos generales del capítulo 7.

Indicador	Comuna Lumbisí	Comuna Leopoldo Chávez	Comuna Central	Comuna Tola Grande	Comuna Tola Chica
Variaciones históricas del valor del suelo administrado					
Variación Porcentual	0	6	11	7	2
Variación de montos	10	32	15	15	9
Fragmentaciones del territorio municipio - comuna					

Fragmentación	0.38%	25.47%	51.81%	85.73%	16.78%
Predominio habitante	Comunero Total	Comunero Parcial	Nuevos propietarios	Comunero Total	Comunero parcial
Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia					
Percepciones positivas	94.00%	85.5%	90.50%	82.00%	83.50%
Apego al lugar: permanencias socioculturales					
Preservación					
Reconocimiento	256	234	173	225	229
Participación					

Elaborado por el autor

Capítulo 8. Discusión

La oferta y la demanda son fuerzas fundamentales en el mercado inmobiliario. Cuando la oferta es baja y la demanda es alta, los precios tienden a subir, y viceversa. Así lo afirmaba Lawrence Yun cuando se expresaba respecto al mercado inmobiliario. Pero en la presente investigación se ha examinado desde distintas aristas que esta lógica, aunque sigue siendo muy cierta, no es definitiva cuando se habla del mercado inmobiliario en asentamientos ancestrales. Y eso se debe a que, a más de la oferta y demanda, se presenta el arraigo simbólico de pertenencia hacia un territorio específico. Por lo cual las transformaciones tangibles e intangibles de un territorio es un análisis multidisciplinar desde diferentes aristas de estudio.

La presente investigación busca ser parte de ese estudio de un todo mediante un aporte muy importante que es las transformaciones desde el ámbito financiero del valor del suelo. Para lo cual se han planteado varias escalas de estudio las cuales van de lo macro a lo micro en una relación directa de causa y efecto. Y en donde después del estudio realizado, se puede apreciar que el dinamismo territorial gira en torno a la causalidad de pequeñas transformaciones al interior de un espacio que constantemente se resignifica y se reconstruye con los procesos migratorios de personas que salen del espacio y nuevas personas que llegan al mismo, dándole un nuevo valor al territorio físico y convirtiéndolo así de un espacio a un lugar.

Situación que se ha presentado en parroquias de la Ciudad de Quito como es el caso de Cumbayá y Tumbaco en donde un trabajo coordinado, cooperado y gestionado acertadamente por sus autoridades ha impulsado desde el ámbito del actor institucional el desarrollo de estas parroquias, las cuales, al ser impulsoras de desarrollo, también son atractivos para que nuevas personas se puedan asentar en sus territorios. Es así como desde lo conceptual mencionado por autores como Borrero (2019); Jaramillo (2009); Medina Gómez (2018); Goca (2019); Martínez (2023) en donde mencionan la plusvalía desde el crecimiento demográfico, la implementación de infraestructura en la zona y el mercado inmobiliario se aprecia como estas dos parroquias en el Valle de Tumbaco presentan las condiciones idóneas desde el aspecto institucional para que se se pueda aprovechar el suelo de la mejor forma y generar la mayor rentabilidad al predio por procesos de compra y venta, donde el propietario del bien puede usufructuar más por la compra y venta del bien inmueble.

Es por eso que estas dos parroquias también presentan variaciones muy cambiantes del valor del suelo, tanto hacia la valorización (plusvalía), como a la desvalorización (minusvalía). La causa de presentar las condiciones óptimas para el crecimiento inmobiliario, en periodos relativamente cortos, conlleva a que las variaciones en el valor del suelo sean más variables y abruptos. En ese sentido la investigación a obtenido un primer gran acierto al haber escogido a las dos parroquias como polígonos meso de estudio.

Pero en ese mundo dinámico del mercado inmobiliario es importante ver lo que sucede con las comunas en el marco de la investigación realizada. Puesto que cada una de ellas es distinta a la otra y tanto las características propias de la mismas varían de una a otra, así como la demanda que busca adquirir propiedades en ese territorio en especial.

En ese sentido se puede apreciar cómo en la Comuna Lumbisí se presenta una gran oportunidad a los que deseen usufructuar de la venta de predios, puesto que el margen de ganancia es muy bueno, así como la capacidad de acogida constructiva que presenta el territorio. Sin embargo, la oferta en este territorio es nula. Y la pregunta que se plantea es el por qué presentándose las condiciones idóneas de usufructo, la oferta es nula respecto a venta de lotes de terreno, aunque el territorio también haya presentado plusvalía orgánica y creciente durante quince años. Y la respuesta está en las acciones tanto de las personas que habitan el territorio, así como en las gestiones que realizan las autoridades para que se perciba bienestar por las personas que habitan y ocupan el territorio.

La comuna de Lumbisí es el territorio que presenta los lazos culturales, sociales, productivos y culturales más fuertes del sector, por lo que pese a que exista una percepción de bienestar muy alta por parte de los demandantes de suelo, los arraigos simbólicos de identidad son más fuertes. Es así que como consecuencia los cambios físicos en la relación natural-construido y el porcentaje de fragmentación por la inserción del municipio en la comuna a través del catastro de predios es casi nula. Pese a que existe ciertos temas internos por trabajar, así como temas territoriales por solventar, esta comuna presenta significaciones ancestrales en donde deja de predominar lo público o lo privado, así como lo individual, para conjugarse en un “nosotros” como lo menciona (Wences y Montalván 2022)

La comuna Leopoldo Chávez presenta condiciones muy interesantes puesto que el territorio tiene un gran aliciente para las personas que deseen vender sus bienes inmuebles puesto que el usufructo generado es mayor con respecto a otras comunas de estudio, además la capacidad del territorio por acoger nuevos proyectos constructivos es alta y la oferta es existente; sin

embargo las percepciones de bienestar en el sector son muy bajas y por ende en los últimos años ha experimentado procesos de minusvalía. La gente en esta comuna presenta lazos de apropiación con el territorio, pero más que los mismos sean por simbolismos culturales o sociales, recaen más en simbolismos productivos y de vivienda. Estas migraciones que ha experimentado el territorio ha influenciado para que una cuarta parte del territorio sea administrado por el Municipio de Quito, bajo la figura de predios catastrados. Pese a que existe cierta oferta inmobiliaria, la demanda no se ha presentado con la fuerza que presentan otros territorios por motivos de percepciones de seguridad física del espacio, así como por las figuras legales de adquisición de tierras. Sin embargo, en lo que va del periodo de 15 años, es el territorio con mayor crecimiento de las comunas de estudio, así como de las que presenta mayor variación en el valor del suelo.

La comuna Central presenta bajas motivaciones para ofertar un bien inmueble, puesto que el usufructo del mismo no es tan rentable como en otras zonas de la parroquia y en relación a otras comunas. Debido a procesos de construcción significativos, la acogida del territorio es media, puesto que gran parte del territorio ya se encuentra construido y no existe mucha oferta de bienes inmuebles que se comercialicen. Las percepciones de bienestar son bajas por lo que demanda tampoco es que se presente en gran intensidad. Es una de las comunas que presenta crecimiento constante en un proceso orgánico y poco significativo. Sin embargo pese a que se encuentra ubicado en una zona estratégica de la parroquia de Tumbaco, la misma no presenta las condiciones más idóneas para mencionar que es una comuna con fuertes lazos de identidad al territorio. Es por eso que la misma es predominantemente ocupada por nuevas personas que se han acentado en la misma. Pese a que existe una relativa tranquilidad percibida desde el interior por habitar el territorio, es una de las comunas con menor incidencia de participación en las actividades comunales, así como en la gestión de las autoridades comunales y esto en parte se debe a la poca influencia que tiene las mismas en el territorio ya que la mitad del territorio es administrado por el marco legal municipal y la otra mitad es de administración comunal. Es una de las comunas con mayor crecimiento inmobiliario en los últimos tiempos y por ende también es la que más ha presentado fluctuaciones en la valorización del suelo.

La Comuna Tola Grande presenta también un panorama muy distinto al resto de comunas puesto que las condiciones no son muy favorables para los propietarios que quieran vender sus terrenos puesto que el usufructo por el mismo es muy bajo, o incluso nulo. De igual forma, pese a que la capacidad del territorio permite plantear nuevos proyectos inmobiliarios, la oferta de bienes es nula, lo que genera que el territorio no presente parte de los integrantes

del tablero de juego como es la oferta. Las percepciones externas que se tienen del sector no son buenas en especial por las condiciones de accesibilidad, abastecimiento de servicios básicos, así como de comercios, equipamientos y servicios. Por lo cual, al no existir condiciones para que exista demanda y al no existir oferta, al igual que no se presentan proyectos representativos de infraestructura pública, el precio del suelo a tendido en los últimos años a la baja, generándose minusvalía.

Además es la comuna con menor apropiación hacia su territorio y con menor gestión de las autoridades para promover el desarrollo de esta zona. Por ende, las percepciones internas de las personas por su lugar de ocupación también es el más bajo en comparación con respecto a otras comunas. Aquí es importante reflexionar el por qué siendo un territorio con muy bajo arraigo y apropiación del lugar, al igual que es la comuna con mayor incidencia del Municipio de Quito en casi su totalidad, la misma no ha sido experimentado cambios profundos tanto en su territorio, como en su simbolismo y sigue habitado por comuneros. La respuesta radica en que no existe mercado inmobiliario. No hay oferta inmobiliaria y las percepciones de las personas externas hacia el lugar no son las más óptimas, por lo que tampoco existe demanda inmobiliaria. Al no existir ni oferta, ni demanda, pese a que los arraigos sean bajos y casi la totalidad de la comuna sea administrada por el municipio frente al bajo poder de administración que tiene el cabildo, la tierra sigue perteneciendo en su gran parte a comuneros y gente propia del territorio.

Finalmente se analiza la Comuna Tola Chica, la misma que al estar ubicada junto a la Comuna Tola Grande presenta condiciones similares en ciertos aspectos, pero con ciertas variaciones en especial a lo relacionado con la apropiación al territorio tanto por las personas que habitan en este sitio, así como por las gestiones que realiza el cabildo. La oferta inmobiliaria en este sector es muy baja, pese a que existe una gran extensión de superficie factible a ser construida, eso se debe a las pocas motivaciones que experimenta este sitio para poder usufructuar de la venta del suelo, puesto que el valor catastral está por sobre lo estimado en el mercado. Las percepciones externas de bienestar son muy bajas, por lo que baja la demanda del suelo, pero lo que se resalta de esta comuna es que los arraigos culturales, productivos y de vivienda que presenta esta son fuertes, así como las gestiones que realiza el cabildo por mantener viva la identidad territorial hacia el exterior. Por lo cual al no existir, ni oferta, ni demanda; no hay mercado inmobiliario y las personas permanecen en este territorio manteniendo sus costumbres y tradiciones. Es así que la influencia municipal es baja y las

variaciones del valor del suelo también no son muy abruptas o marcadas como presentan otras comunas.

Una vez que se ha entrelazado todos los indicadores de estudio por cada uno de los polígonos comunales, se puede concluir desde el ámbito experimental en algunos puntos. Y para eso se parte desde las hipótesis planteadas en la sección de “Introducción” en las cuales se proponía que los procesos de re-territorialización por la influencia de las variaciones en el valor del suelo se deben a dos factores. El primero mencionaba que las reconfiguraciones del paisaje y resignificaciones de un territorio no es generado por la agresiva inserción en los territorios ancestrales u originarios del sector inmobiliario mediante la variación del valor del suelo, sino que se genera por la falta de políticas públicas de los diferentes gobiernos que intervienen en estos espacios, los cuales deben regular y equilibrar los valores del suelo.

Y la segunda hipótesis que planteaba la investigación giraba en torno a la influencia de los factores endógenos del territorio. Por lo cual se plantea que la acelerada variación del precio de suelo en determinadas zonas genera incertidumbres en la población local. Lo cual conlleva a generar mayores procesos migratorios de abandono del lugar y por ende mayor estratificación social del territorio, siendo menor la intervención local en buscar generar un arraigo por su territorio.

Sin embargo, una vez que se ha analizado cada comuna, las cuales se han visto que una es distinta a la otra, se puede mencionar en primer lugar que las fluctuaciones en el precio del suelo están ligadas a tres aspectos fundamentalmente: la oferta y demanda de bienes inmuebles, las percepciones de bienestar en el territorio tanto externas como internas y los arraigos simbólicos que presenten tanto las autoridades de estos asentamientos ancestrales, como las personas que habitan en el mismo.

En esta investigación se ha visto representada en la comuna de Lumbisí, el factor nula demanda, nula oferta, por ende, nulo mercado inmobiliario, alto arraigo al territorio y alta percepción de bienestar del mismo. Por lo tanto, el territorio se configura constantemente como menciona (Castaño Aguirre et al. 2021) pero los procesos de des-territorialización y re-territorialización son relativos como mencionaría (Deleuze y Guattari 1985) en base a lo mencionado por (Olaya Amézquita 2009) que en el caso de los pueblos ancestrales, la re-territorialización implica la lucha por el reconocimiento de sus derechos territoriales y la recuperación de su cultura y su identidad.

No así en comunas como Leopoldo Chávez y Comuna Central en donde la poca implicancia y a la vez gestión de las autoridades comunales, a más de los marcados procesos migratorios y por ende las variaciones en el valor del suelo han llevado a la transformación del territorio en un proceso de des-territorialización, mismos que se encuentran en este proceso y aún no existe una figura clave de re-territorialización puesto que no existe un marcado dominio económico, político, así como una apropiación simbólica y cultural de las nuevas personas que ocupan estos territorios como lo menciona (Sosa Velásquez 2012).

Las comunas Tola Grande y Tola Chica muestran un escenario idóneo para demostrar que ni las condiciones impuestas por las instituciones planificadores del territorio mediante políticas públicas, ni las variaciones en el precio del suelo son los generadores de los procesos de re-territorialización, sino que es el mercado en sí y la respuesta de arraigos simbólicos los que pugnan por el poder del territorio. Es por eso que la frase mencionada por (Olaya Amézquita 2009) es clave al mencionar que los territorios ancestrales están en constantes pugnas de recuperación de su cultura e identidad. Si se mantienen vigentes estas dos comunas juntas una de la otra, pese a que una de ellas no tiene una administración comunal fuerte y su territorio es casi de administración municipal, es porque no existe oferta inmobiliaria puesto que las personas que habitan en estos sitios no tienen las motivaciones suficientes para vender sus predios, ni existe la demanda que quiera adquirir estos predios puesto que las percepciones externas del territorio no son las más óptimas hablando desde el punto de vista de mercado inmobiliario.

Por ende aquí vale mencionar lo analizado por (Topalov 1984) quien decía que el suelo a diferencia de otras mercancías presenta características particulares puesto que el mismo no es reproducido socialmente con lo cual se pueda determinar su costo de producción y en donde la oferta determina su precio. Sino que, al contrario, es la demanda la que regula los precios. Pero al no existir demanda, tampoco habrá mercado inmobiliario, pero si existe demanda y oferta como es el caso de Leopoldo Chávez o Comuna Central, entonces si se presentarán condiciones de mercado inmobiliario. Que pese a existir este, estará el mismo en función de la respuesta que presenta los habitantes que ocupan el territorio y sus autoridades bajo el marco de los arraigos simbólicos.

El análisis de las fluctuaciones en el mercado del suelo y su impacto en la re-territorialización de los asentamientos originarios se aborda desde una perspectiva inductiva. La observación del fenómeno plantea preguntas sobre la posibilidad de que los territorios aparezcan o desaparezcan, lo que lleva a una exploración teórica y experimental. La investigación se

apoya en un marco analítico que propone tres niveles teóricos: macro, meso y micro, abarcando conceptos generales, lineamientos causales y estrategias metodológicas.

La conexión entre poder, desarrollo territorial y resistencia se hace evidente a lo largo de la investigación. Los intereses individuales, colectivos y de clases configuran micro y macro poderes que influyen en la transformación geográfica. El choque entre fuerzas exógenas, como la expansión y colonización, y factores endógenos, como la comercialización de bienes inmuebles y la migración, revela la complejidad de los procesos que reconfiguran los territorios. En última instancia, el territorio, entendido como un espacio social, está sujeto a procesos de des-territorialización y re-territorialización, conformando una realidad dinámica. La relación entre desarrollo y territorio influye en prácticas socio espaciales que dejan huellas territoriales, presionando sobre los asentamientos originarios. La resistencia y adaptabilidad de estos territorios están vinculadas a derechos territoriales, arraigo cultural y la capacidad de gestionar los recursos naturales.

La re-territorialización de los asentamientos originarios en Quito revela un entramado complejo donde los conceptos de paisaje, espacio, valor de uso y valor de cambio se interrelacionan de manera dinámica, afectando profundamente la identidad y la sostenibilidad de estas comunidades. El paisaje, como construcción socio-espacial, no solo refleja la interacción entre elementos naturales y la actividad humana, sino que también se convierte en un símbolo de resistencia cultural y territorial. Este paisaje se ve influenciado por las transformaciones del espacio, que, entendido como un ámbito de relaciones sociales, económicas y políticas, se convierte en el escenario donde se desarrollan procesos de territorialización y desterritorialización.

En este contexto, el valor de uso de los territorios ancestrales se manifiesta en la utilidad práctica que estos tienen para satisfacer las necesidades de las comunidades, vinculándose estrechamente con la sostenibilidad de sus prácticas culturales y sociales. Sin embargo, la mercantilización del suelo urbano transforma este valor de uso en valor de cambio, generando tensiones significativas entre las comunidades locales y el capital inmobiliario. Este fenómeno se ve exacerbado por el extractivismo urbano, que implica la explotación intensiva de recursos urbanos en beneficio de intereses privados y estatales, provocando desplazamientos y reconfiguraciones espaciales que afectan la cohesión social y cultural de los asentamientos.

La gentrificación, por su parte, ilustra cómo la inversión en barrios tradicionalmente ocupados por comunidades de bajos ingresos puede llevar a la transformación de la identidad local y al

desplazamiento de sus habitantes. Este proceso no solo altera la estructura socioeconómica de los territorios, sino que también desafía la capacidad de las comunidades para mantener su valor de uso, amenazando su forma de vida y su conexión con el paisaje que habitan.

En este entramado, las comunas y la propiedad comunal emergen como elementos cruciales que reflejan raíces ancestrales y prácticas de gestión colectiva. Estas formas de organización no solo fortalecen los lazos comunitarios, sino que también preservan la identidad cultural frente a las fuerzas de modernización y mercantilización. La propiedad comunal se convierte, así, en un bastión de resistencia que permite a las comunidades reivindicar su derecho a la tierra y a un desarrollo que respete sus tradiciones y su relación con el entorno.

La investigación pone de manifiesto las tensiones entre lo urbano y lo rural, evidenciando la lucha constante por la predominancia espacial y la necesidad de un equilibrio regulador que contemple tanto los asentamientos ancestrales como los espacios administrados por el gobierno local. Este equilibrio es esencial para garantizar un desarrollo inclusivo y sostenible que respete la interconexión entre el ser humano y la naturaleza, así como la identidad cultural de las comunidades. En este sentido, la reflexión sobre la transformación del territorio invita a considerar políticas públicas que reconozcan y respeten la relación simbólica y material entre las comunidades y sus territorios, promoviendo un desarrollo que sea tanto sostenible como culturalmente significativo.

Conclusiones

La globalización ha provocado un importante e inédito proceso de re-territorialización en América Latina, con efectos relevantes sobre la naturaleza y los sentidos de los movimientos sociales y culturales, así como sobre la lucha democrática. Este proceso de re-territorialización se manifiesta en el surgimiento de nuevas identidades sociales y culturales y de nuevas modalidades de conflictos y luchas en un contexto de incertidumbres históricas y políticas. Es así que la presente investigación ha explorado exhaustivamente la interrelación compleja y multidimensional entre las fluctuaciones en el mercado del suelo y los procesos de re-territorialización en los asentamientos originarios, con un enfoque específico en las comunas de Cumbayá y Tumbaco en el Cantón Quito. Las transformaciones socioeconómicas, migratorias y globalizadoras han generado dinámicas territoriales de gran impacto, delineando la estructura y la identidad de estos territorios ancestrales.

En el contexto de las dinámicas socio espaciales que han marcado el devenir de las comunas quiteñas, la resistencia a desaparecer emerge como un tema central, reflexionando sobre los procesos de transformación territorial generados por la interacción de diversos factores socioeconómicos, políticos, históricos y culturales. La investigación se sumerge en la complejidad de estos procesos, abordando la aparición y desaparición de territorios como manifestaciones de cambios profundos en la sociedad, influenciados por la reestructuración socioeconómica y los movimientos migratorios.

Desde la perspectiva teórica, se destaca la conceptualización de territorio como un espacio social en el cual se desarrollan prácticas sociales y se construyen sentidos simbólicos. La obra de Mattos, Arreola Muñoz, Saldívar Moreno, Sánchez Velandia, y otros autores, proporciona el marco teórico necesario para entender que la configuración del territorio está estrechamente ligada a los procesos de reestructuración socioeconómica y a las migraciones que, en última instancia, son influenciados por condiciones políticas, sociales, históricas y culturales específicas. La constante búsqueda de desarrollo y bienestar, impulsada por individuos y sociedades, se revela como un motor clave de los dinamismos territoriales, que se manifiestan a través de procesos de territorialización. En este sentido, las comunidades y asentamientos humanos se encuentran inmersos en un continuo proceso de transformaciones, donde la relación con territorios preexistentes puede resultar en segregación, integración, asimilación o imposición, cada uno de estos procesos generando reconfiguraciones socio espaciales, reestructuración político-institucional y transformación simbólico-cultural.

La conexión intrínseca entre arraigo social y transformación espacial se destaca como un factor crucial. Donde los niveles de transformación espacial están directamente influenciados por el grado de arraigo en la construcción social del territorio y su identidad. Aquí, el espacio geográfico se convierte en un escenario dinámico donde la interacción entre individuos, comunidades y los lugares que habitan redefine constantemente la configuración territorial.

El mercado del suelo emerge como un actor central en la re-territorialización de los asentamientos originarios. La creciente demanda de propiedades genera procesos políticos y económicos que reconfiguran los usos y avalúos de los territorios ancestrales. La especulación de la tierra desencadena migraciones, a veces informales, que desafían los procesos legales y contribuyen a la transformación del paisaje. No obstante, en algunos casos, esta dinámica conduce a la consolidación de una identidad predominante en las comunidades, que buscan preservar sus costumbres y tierras. La resistencia y adaptabilidad de los pueblos originarios en medio de cambios socioeconómicos se convierte en un punto de reflexión. Gómez Murillo (2009) destaca la resistencia constante de estos pueblos a desaparecer, subrayando su arraigo cultural y social al territorio. Sin embargo, Warnier (2001) sugiere que también pueden mostrar una adaptabilidad abierta a las variaciones territoriales y cambios de vida, adoptando nuevos regímenes de producción y transmisión cultural.

El análisis de cómo las fluctuaciones en el mercado del suelo re-territorializan los asentamientos originarios se aborda desde una perspectiva inductiva. La observación del fenómeno de interés plantea preguntas sobre la posibilidad de que los territorios aparezcan o desaparezcan, llevando a una exploración teórica y experimental. La investigación se apoya en un marco analítico que propone tres niveles teóricos: macro, meso y micro, abarcando conceptos generales, lineamientos causales y estrategias metodológicas.

La conexión entre poder, desarrollo territorial y resistencia se hace evidente a lo largo de la investigación. Los intereses individuales, colectivos y de clases configuran micro y macro poderes que influyen en la transformación geográfica. El choque entre fuerzas exógenas, como la expansión y colonización, y factores endógenos, como la comercialización de bienes inmuebles y la migración, revela la complejidad de los procesos que reconfiguran los territorios. En última instancia, el territorio, entendido como un espacio social, está sujeto a procesos de des-territorialización y re-territorialización, conformando una realidad dinámica. La relación entre desarrollo y territorio influye en prácticas socio espaciales que dejan huellas territoriales, presionando sobre los asentamientos originarios. La resistencia y adaptabilidad

de estos territorios están vinculadas a derechos territoriales, arraigo cultural y la capacidad de gestionar los recursos naturales.

En el complejo entramado entre mercado del suelo, derechos territoriales y procesos socioeconómicos, se destacan las tensiones entre lo urbano y lo rural, evidenciando la constante lucha por la predominancia espacial. La reflexión sobre la transformación del territorio revela la necesidad de un equilibrio regulador que considere tanto a los asentamientos ancestrales como a los espacios administrados por el gobierno local. Este equilibrio es esencial para garantizar un desarrollo inclusivo, equitativo y sostenible que respete la relación entre el ser humano y la naturaleza.

En conclusión, esta investigación aporta una visión más profunda y técnica sobre la intersección entre las fluctuaciones del mercado del suelo y los procesos de re-territorialización en asentamientos originarios. Se enfatiza la necesidad de políticas públicas y estrategias de planificación que aborden los desafíos específicos de estos territorios, garantizando la preservación de la identidad cultural y la participación activa de las comunidades en su propio desarrollo. Con un enfoque conceptual y técnico, se sientan las bases para futuros estudios y acciones que aborden de manera integral la complejidad de estos procesos en constante evolución. Con el presente estudio, se ha abordado una pequeña arista de estudio, la cual tiende a ser multidisciplinaria y compleja. Y que a más de presentar la relación asentamientos ancestrales – expansión urbana, también puede ser analizada desde el enfoque de la respuesta presentada por los asentamientos ancestrales ubicados dentro de las ciudades, los mismos que experimentaron fuertes procesos de adaptación ante las dinámicas cotidianas de la ciudad.

Como cierre se menciona que la presente investigación ha mostrado que el rol que juega el mercado inmobiliario es clave para determinar los cambios en el valor del suelo. Por un lado, la oferta de los propios habitantes de estos espacios y por otro las percepciones de bienestar que generan estos lugares para que exista demanda. Bajo el marco de los arraigos simbólicos del lugar. En ese sentido, la investigación concluye con la siguiente frase que enmarca todo el contexto de investigación.

Glosario

- AIVA: Área de Intervención Valorativa
- CEM: Contribución Especial por Mejoras
- COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo
- COS Total: Coeficiente de Ocupación del Suelo Total
- DMQ: Distrito Metropolitano de Quito
- PIT: Polígono de Intervención Territorial
- PUGS: Plan de Uso y Gestión del Suelo
- PUOS: Plan de Uso y Ocupación del Suelo
- ROI: Retorno Sobre la Inversión

Referencias

- Abramo, Pedro. 2011. *La regulación urbana y el régimen urbano: la estructura urbana, su reproductibilidad y el capital*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Achig, Lucas. 1983. *El proceso urbano de Quito*. Quito: Centro de Investigaciones de la Ciudad.
- Acosta Maldonado, María Elena y Paloma Acevedo. 2021. "Población indígena y su derecho a la ciudad", acceso el 7 de agosto de 2022, <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/poblacion-indigena-y-su-derecho-a-la-ciudad/>.
- Aguilar, Josefina y Ángel Medina. 2013. *Organización Política de los Pueblos Indígenas del Ecuador frente a la Democracia*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- Aid, Christian. 2023. "¿Por qué son importantes los impuestos?", acceso el 31 de enero de 2023, <https://taxjusticetoolkit.org/es/por-que-preocuparse-por-los-impuestos/por-que-son-importantes-los-impuestos/#:~:text=Los%20impuestos%20son%20una%20fuente,autom%C3%A1tica mente%20en%20tales%20bienes%20sociales.>
- Alcaldía Mayor de Bogotá. 2019. "Plusvalía", acceso el 1 de febrero de 2023, <https://www.catastrobogota.gov.co/glosario-catastral/plusvalia>.
- Alchapar, S. A. y Agudelo-Torres, J. E. 2018. "Rentabilidad de la inversión en vivienda en Medellín durante 2016". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* 11 (22): 1-7.
- Alcocer, Paulina. 2015. "Un siglo de estudios sobre la literatura y los cantos rituales uitotos" *Latinoamérica. Revista de Estudios Latinoamericanos* 61: 185-208.
- Aliste, Enrique. 2011. "Territorio y huellas territoriales: una memoria del espacio vivido en el Gran Concepción, Chile." *Desenvolvimento e Meio Ambiente* 23: 25-38.
- Aliste, Enrique y Anahí Urquiza. 2010. *Medio Ambiente y Sociedad: conceptos, metodologías y experiencias desde las ciencias sociales y humanas*. Santiago de Chile: RIL editores.
- Allard, Pablo y Camila Cociña. "Infraestructura y valor del suelo. ¿Quién se beneficia de la inversión estatal?". *ARQ (Santiago)* 99: 148-153.
- Allison, Graham. 1992. "Modelos conceptuales y la crisis de los misiles cubanos". En *La hechura de la política*, editado por Luis Aguilar Villanueva, 119-200. México D.F: Grupo Editorial Miguel Ángel Porrúa.
- Alonso, William. 1964. *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Massachusetts: Harvard University Press.
- Alzamora Domínguez, Miguel, Débora Ávila Cantos, Agustín Cócola Gant, Sergio García Dorado y Beatriz García García. 2016. *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado Español*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Andrade, Gustavo. 2016. *Las comunas ancestrales de Quito: Retos y desafíos en la planificación urbanística*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.

- Aquilué Junyent, Inés y Javier Ruiz Sánchez. 2021. "Ciudad, complejidad y cambio: fundamentos para el análisis de la incertidumbre en sistemas urbanos". *Revista INVI* 36 (101): 7-34.
- Aragón Rebollo, Toni. 2014. "Reconfiguración del paisaje desde lo común". *Enrahonar An international journal of theoretical and practical reason* (53):43-61.
- Araneda, Sergio y Magdalen Sierra. 2013. "Las dinámicas territoriales naturales como articuladores del espacio e imagen urbana. Coyhaique y Cochrane XI Región de Aysén". *Revista AUS* 13:11-14.
- Arias Cardona, Beatriz Elena, Alejandra Pinto González y Ana María Velásquez Góez. 2020. *Resignificar el Presente, desde la Sanación del Pasado: Una Perspectiva desde la Representaciones Sociales y el Interaccionismo Simbólico*. Antioquía: Facultad de Educación y Ciencias Sociales, Tecnológico de Antioquía I.U.
- Arreola Muñoz, Arturo V. y Antonio Saldívar Moreno. 2017. "De Reclus a Harvey, la resignificación del territorio en la construcción de la sustentabilidad". *Región y Sociedad* 68: 223-258.
- Artigas, Alicia, Manuel Chabalgoity, Alejandro García, Mercedes Medina y Juan Trinchitella. 2022. "Transformaciones socio-territoriales del Área Metropolitana de Montevideo". *EURE (Santiago)* 28 (85):151-170.
- Asamblea Nacional del Ecuador. 2010. *Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD*. Quito: Presidencia de la República del Ecuador.
- Asamblea Nacional del Ecuador. 2016. *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Quito: Registro Oficial Órgano de la República del Ecuador.
- Ascher, F. 2001. *Métapolis ou l'avenir des villes*. Éditions Odile Jacob.
- Ashby, J., D. Cox, y N. Mclnroy. 2009. *An international perspective of local government as stewards of local economic resilience*. Manchester: Centre for Local Economic Strategies.
- Asociación Internacional de Fomento. 2019. *Empleo y transformación económica*. Washington: Grupo Banco Mundial.
- Ávila, Ana Laura. 2010. *El espacio y su relación con el poder en la obra de Michel Foucault*. Mendoza: Universidad Nacional de Cuyo, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales.
- Ávila, Hernández. 2020. "La literatura indígena y la palabra autónoma de los pueblos originarios: Una perspectiva trans-indígena y auto-etnográfica". *English Studies in Latin America* 18:1-23.
- Bachiller, Santiago. 2022. "Dificultades de acceso al suelo, políticas urbanas y asentamientos populares en Patagonia: reflexiones finales". *Universidad Nacional Patagonia Austral* 14 (1):111-122.
- Baer, Luis. 2009. Transformaciones urbanas y de la estructura social de un barrio de la ciudad de Buenos Aires. *Economía, sociedad y territorio* 10 (33): 283-325.
- Baigorri, Artemio. 1995. "De lo Rural a lo Urbano: Hipótesis sobre las dificultades de mantener la separación epistemológica entre Sociología Rural y Sociología Urbana en el marco del actual proceso de urbanización global". *La Sociología Rural en un contexto de incertidumbre*. Granada: V. Congreso Español de Sociología. Grupo N°5. Sociología Rural. Sesión 1°.

- Barabas, Alicia M. 2014. "Multiculturalismo, pluralismo cultural y interculturalidad en el contexto de América Latina: la presencia de los pueblos originarios". *Configurações* 14:1-24.
- Basilio, Carlos. 2013. "Principios y determinantes de la valuación masiva de inmuebles." En *Definición de políticas de suelo urbano en América Latina*, editado por Diego Alfonso Erba, 13-23. Lincoln Institute of Land Policy.
- Baxendale, Claudia. 2012. "El estudio del Paisaje desde la Geografía. Aportes para reflexiones multidisciplinares en las práctica de ordenamiento territorial". *Paisaje y Entorno. Reflexiones mutidisciplinares. 1ra ed* 4:44-53.
- BBVA. 2019. "¿Qué es la plusvalía y cómo mantenerla al alza?", acceso el 31 de enero de 2023, <https://www.bbva.com/es/mx/que-es-la-plusvalia-y-como-mantenerla-al-alza/>.
- BBVA México. 2023. "7 factores que producen el aumento del valor de una propiedad", acceso el 21 de octubre de 2023, <https://www.bbva.mx/educacion-financiera/blog/7-factores-que-producen-el-aumento-del-valor-de-una-propiedad.html>.
- Bebbington, Anthony. 2007. "Sociedad y Desarrollo: El reto del papel en la sociedad civil en el desarrollo." En *El desarrollo: perspectivas y dimensiones: aportes interdisciplinarios*, editado por C. Zorro Sánchez, 135-157. Argentina: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Berardo, Martina. 2019. "Mas allá de la dicotomía rural-urbano". *Revista del Área de Estudios Urbanos* 19: 316-324.
- Beraún Chaca, John James y Alan Joe Beraún Chaca. 2004. "Sociedades territorializadas: desterritorialización y reterritorialización en Lima Metropolitana." En *Ensayos en Ciencias Sociales Vol.2 N°3*, editado por Roland J Álvarez Chávez, Camilo Dolorier Torres, Gabriel Joffre y Alejandro Reyes, 109-142. Lima: Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales.
- Berry, Brian J.L. 1973. *The Human Consequences of Urbanization: Divergent Paths in the Urban Experience of the 20th Century*. St. Martin's Press.
- Blanco, Andrés. 2017. "¿Por qué es importante la recuperación de plusvalías?", acceso el 15 de enero de 2023, <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/recuperacion-de-plusvalias/#:~:text=%C2%BFQu%C3%A9%20es%20el%20concepto%20de,servicios%20que%20la%20hacen%20posible>.
- BMF Inversiones. 2019. "¿ Qué es la plusvalía en los bienes raíces?, acceso el 31 de enero de 2023, <https://www.bmf inversiones.com/blog/que-es-plusvalia-en-bienes-raices>.
- BMF Inversiones. 2019. "¿ Qué es rentabilidad y cómo conseguirla en tu terreno?", acceso el 16 de mayo de 2023, <https://www.bmf inversiones.com/blog/que-es-rentabilidad-y-como-conseguirla-en-tu-terreno>.
- Boccolini, Sara María. 2016. "El evento urbano. La ciudad como un sistema complejo lejos del equilibrio." *Quid* 16 (6): 186-218.
- Bonilla Toapanta, Juan Gabriel. 2021. *Cambios en el desarrollo socio-cultural de la Comuna de Lumbisí - Cumbayá, Distrito Metropolitano de Quito durante el periodo 2015-2017 producido por la inmigración interna y externa*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.

- Borrero Ochoa, Oscar y Carlos Morales Schechinger. 2007. *Impacts of Regulations on Undeveloped Land Prices: A case study of Bogota*. Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- Borrero, Óscar. 2018. *Economía Urbana y Plusvalía del Suelo*. Bhandar Editores.
- Borrero, Óscar. 2016. “Efectos de las intervenciones públicas en la valorización del suelo.” Video de youtube, 3:28. Publicado el 19 de julio del 2021, https://www.youtube.com/watch?v=17K6zgPuYoE&list=PL9LNk8SU8LHt9qBGaLfBO5tsjs-fVALz3&index=8&ab_channel=LincolnLandPolicy.
- Borrero, Óscar. 2019. “El método residual.” Video de youtube, 23:44. Publicado el 27 de marzo del 2019, https://www.youtube.com/watch?v=gjJD2CE_56M&t=137s.
- Borrero, Óscar y Julieth Rojas Ruiz. 2020. *Contribución de mejoras en América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Bozzano, Horacio. 2009. *Territorios posibles. Procesos, lugares y actores*. Argentina: Ediciones Lumiere.
- Busso, Matías, Paúl Carillo y Juan Pablo Chauvín. 2023. *Repensar la migración urbana: Opciones de políticas para las ciudades de América Latina y el Caribe*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Calle Idrovo, Mónica Patricia. 2019. *La Plusvalía del suelo y su nexa con el movimiento migratorio: caso de estudio Biblián-Cañar*. Cuenca: Universidad Católica de Cuenca.
- Camacho, Jorge Luis. 2018. “Topofilia y topofobia: La naturaleza de la guerra de independencia cubana (1868-1898).” *A Contracorriente: Revista de Historia Social y Literatura en América Latina* 15 (3): 187-210.
- Campbell, Donald y Julian Stanley. 1966. *Diseños experimentales y cuasiexperimentales en la investigación social*. Chicago: Rand McNally & Company.
- Capel, Horacio. 2016. “Las ciencias sociales y el estudio del territorio.” *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, (2016): 742-798.
- Capello, Macerlo, Lucía Iglesias y Rocío Cerino. 2019. *Los determinantes de la inversión pública en las provincias argentinas*. Ciudad de México: Universidad Iberoamericana.
- Capriati, Alejandro y Gabriela Wald. 2020. “Aportes teóricos y metodológicos de las ciencias sociales al estudio de la salud en la adolescencia y la juventud.” *Enfoques* 32(1): 59-85.
- Cardona Grisales, Ovidio Alejandro. 2020. *Desterritorialización en el asentamiento Alto Bonito del Municipio de Rionegro, Antioquía. Determinantes de su fragmentación territorial*. Antioquía: Universidad de Antioquía, Facultad de Ciencias Económicas.
- Carmona Vanegas, Jorge Mario. 2016. “Planificación urbana capitalista: apuntes para una reflexión crítica a la producción social del espacio.” *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais* 18(3): 393-407.
- Carrión Mena, Fernando y Manuel Dammert Guarida. 2019. *Derecho a la Ciudad: Una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. Lima: CLACSO, Flacso-Ecuador, IFEA.
- Carvajal Sánchez, Nohora Inés. 2012. “Nuevas dinámicas urbano-rurales en Bogotá y Soacha.” *Revista de Desarrollo Territorial* 3: 51-66.

- Carvajal, Ana María. 2019 “Quito se convirtió en la ciudad más poblada del Ecuador con más de 2,7 millones de habitantes en el 2018.” *El Comercio*.
- Casanova Ortiz y Edwin Eliecer. 2013. “La resignificación del territorio como una posibilidad de construir identidad”, acceso el 10 de agosto de 2022, <https://sociedadespacionaturaleza.wordpress.com/2013/10/31/la-resignificacion-del-territorio-como-una-posibilidad-de-construir-identidad/>.
- Cassin, Elena. 1982. “VI. Comunidad tribal y cesión inmobiliaria.” En *Nómadas y pueblos sedentarios*, editado por Jorge Silva Castillo y Jean Pierre Digard, 77-88. Ciudad de México: El Colegio de México.
- Castañeda, María. 2008. *Las prácticas de gobierno comunitario: el caso de las comunidades de la parroquia González Suárez*. Quito: Tesis de maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede Ecuador.
- Castaño Aguirre, Carlos Alberto, Pilar Baracaldo Silva, Ángela Milena Bravo Arcos, Joan Sebastián Arbeláez Caro, Juliana Ocampo Fernández y Olga Liliana Pineda López. 2021. “Territorio y territorialización: una mirada al vínculo emocional con el lugar habitado a través de las cartografías sociales.” *Revista Guillermo de Ockham* 19(2): 201-217.
- Castells, Manuel. 1999. *Globalización, Identidad y Estado en América Latina*. Santiago de Chile: PNUD.
- Ceceña Cervantes, Jose Luis. 1983. “Plusvalía, Excedente Económico y Acumulación de Capital”. *Problemas del Desarrollo* 14 (54/55): 73-89.
- Cedeña, Ana Esther. 2015. “La ciudad neoliberal: entre la desterritorialización y la reterritorialización”. *Revista de Geografía Norte Grande* 62: 7-22.
- Chandía Jaure, Rosa y Felipe Lazo Mella. 2015. “Resignificación del Paisaje Cultural del Aguan en la Precordillera Andina de Arica y Parinacota para un turismo sustentable”, *Gestión Turística* 24: 46-69.
- Chiarella Quinhoes, José Américo y Katusca Yakabi. 2016. “Planificación y ordenamiento territorial. Consideraciones a partir del caso peruano”. *Revista Política e Planejamento Regional*, 3: 137-158.
- Chirif, Alberto y Pedro García Hierro. 2007. *Marcando Territorio: Progresos y limitaciones de la titulación de territorios indígenas en la Amazonía*. Copenhague: Grupo Internacional de Trabajo sobre Asuntos Indígenas (IWGIA).
- Cirio, Gastón. 2014. “Planificación territorial y acumulación capitalista. Vínculos entre modelos de acumulación y políticas de planificación del territorio argentino 1955-2014.” *Realidad Económica*, 286: 93-121.
- Coba, Gabriela. 2022. “La zona con mayor rentabilidad inmobiliaria de Quito está en Tumbaco.” *Primicias*.
- Comisión de Desarrollo y Medio Ambiente de América Latina y el Caribe. 1991. *Nuestra propia agenda sobre desarrollo y medio ambiente*. México D.C.: BID/PNUD, Fondo de Cultura Económica.
- Comisión Económica para América Latina (CEPAL). 2014. *Los pueblos indígenas en América Latina*. Santiago de Chile: Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE) -CEPAL.

- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. 2003. *Mercados de tierras agrícolas en América Latina y el Caribe: una realidad incompleta*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe. 2021. *Desastres y desigualdad en una crisis prolongada: Hacia sistemas de protección social universales, integrales, resilientes y sostenibles en América Latina y el Caribe*. Naciones Unidas - CEPAL.
- Comisión Interamericana de Derechos Humanos. 2010. *Derechos de los pueblos indígenas y Tribales sobre sus tierras ancestrales y recursos naturales*. Organización de los Estados Americanos.
- Concejo Cantonal de Cuenca. 2014. *Ordenanza para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras en el Cantón Cuenca*. Cuenca: Alcaldía de Cuenca.
- Concejo Metropolitano de Quito. 2019. *Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito - Libro Cuarto*. Quito: Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito.
- Congreso de la República de Guatemala. 1991. *Código Tributario Decreto 6-91*. Guatemala: Congreso de la República de Guatemala.
- Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. 2016. *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Ciudad de México: Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos.
- Congreso Nacional del Ecuador. 2004. *Ley de Organización y Régimen de Comunas*. Quito: Editora Nacional.
- Congreso Nacional del Ecuador. 2007. *Ley Orgánica de las Instituciones Públicas de Pueblos Indígenas del Ecuador que se autodefinen como nacionalidades de raíces ancestrales*. Quito: Congreso Nacional del Ecuador.
- Cortizo Piñán, Hugo. 2019. *Factores geográficos como condicionantes del desarrollo económico de los países, una revisión de la literatura*. Valladolid: Universidad de Valladolid.
- Cox Oettinger, Tomás y Alejandro Salazar Burrows. 2014. "Accesibilidad y valor del suelo como criterios para una localización racional de vivienda social rural en las comunas de San Bernardo y Calera de Tango, Chile." *Revista INVI* 29(80): 53-81.
- Crain, Mary. 2001. "La interpretación de género y etnicidad: nuevas autorepresentaciones de la mujer indígena en el contexto urbano de Quito." En *Antología Género*, editado por Gioconda Herrera, 353-381. Quito: FLACSO y Junta de Andalucía.
- Cruz Rubio, César Nicandro. 2014. "Clasificando Instrumentos de Políticas Públicas en Gobierno Abierto: Hacia una Agenda de Investigación", acceso el 14 de enero de 2022, <https://www.opengovpartnership.org/stories/clasificando-instrumentos-de-politicas-publicas-en-gobierno-abierto-hacia-una-agenda-de-investigacion/>.
- Dam, Lotte, Pablo Cristoffanini y Óscar García Agustín. 2023. "Globalización e interculturalidad." *Sociedad y Discurso* 16: 1-3.
- Das, Veena y Deborah Poole. 2008. "El Estado y sus márgenes, etnografías comparadas." *Cuadernos de Antropología Social* 27:19-52.
- Dávalos, Pablo. 2002. "Movimiento indígena ecuatoriano: Construcción política y epistémica." En *Estudios y Otras Prácticas Intelectuales Latinoamericanas en Cultura*

- y *Poder*, editado por Daniel Mato, 89-98. Caracas: Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales (CLACSO) y CEAP, FACES, Universidad Central de Venezuela.
- De Certeau, Michel. 1984. *The Practice of Every Life*. California: University of California Press.
- De la Cadena, Marisol. 2004. *Indígenas mestizos: raza y cultura en el Cusco*. Lima: Instituto de Estudios Peruanos.
- De Mattos, Carlos A. 2012. "Reestructuración económica y metamorfosis urbana en América Latina: de la ciudad a la región urbana." *Questiones Urbano Regionales* 1(1): 77-100.
- De Mattos, Carlos A. 2001. "Metropolización y suburbanización." *EURE (Santiago)* 27(80): 5-8.
- De Mattos, Carlos A. 2002. "Transformaciones de las ciudades latinoamericanas. ¿Impactos de la globalización?" *EURE* 28 (85): 5-10.
- De Mattos, Carlos A. 2007. "Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana." En *Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina*. Editado por Marco Córdova Montúfar, 35-62. Quito: FLACSO - Sede Ecuador.
- Del Prado, Leonel y Silvia Rivero. 2019. "Capítulo 6: Comunidad y participación: debates desde la profesión del trabajo social." En *Procesos y metodologías participativas: Reflexiones y experiencias para la transformación social*, editado por Pablo Paño Yáñez, Romina Rébola y Mariano Suárez Elías, 114-119. Montevideo: CLACO - UDELAR.
- Delen, Broederlijk. 2008. *Territorios y recursos naturales: el saqueo versus el buen vivir*. Quito: Agencia Latinoamericana de Información (ALAI).
- Delgado Godoy, Leticia. 2009. *Documentación sobre gerencia pública*. Toledo: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha. Consejería de Administración Pública. Escuela de Administración Regional.
- Díaz Valencia, Gustavo Adolfo. 2011. "Las imperfecciones del mercado de créditos, la restricción crediticia y los créditos alternativos." *Revista CIFE* 17(12): 103-133.
- Díaz, Cristina. 1998. "El ciclo de las Políticas Públicas Locales: Notas para su abordaje y reconstrucción." *Políticas Públicas y Desarrollo Local* 67: 107.
- Díaz, J. 2015. "Economías solidarias y territorio: hacia un análisis desde la complejidad. ." *Otra Economía* 9(17): 1-21.
- Dillon, Beatriz, Beatriz Cossio y Daila Pombo. 2014. "El valor del suelo urbano, le ordenamiento territorial y la normativa urbanística: algunas concordancias y demasiadas fisuras." *Proyección* 8: 24-40.
- Dirección General de Inversión Pública - DGIP. 2019. *Informe de Rendición de Cuentas de la Inversión Pública 2019*. Santo Domingo: Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo.
- Domínguez, Natalia, Roberta Valdés, y Leandro Zanduetta. 2013. *Aportes teórico-metodológico para la investigación en Comunicación*. La Plata: Universidad Nacional de la Plata.
- Donoso, Rosa Elena, entrevista de Pablo Cabrera. 26 de enero del 2022. Renta del Suelo, normativa para la redistribución equitativa y aplicación en el DMQ.

- Duarte, Norvin, Fletes Klaus y Norman Ríos Matute. 2022. "Condiciones financieras y su aporte a las fluctuaciones macroeconómicas en Nicaragua." *Revista de Economía y Finanzas* 9: 1-26.
- Duquesnoy, Michel. 2014. "Resiliencia cultural comunitaria como quehacer político femenino de las mujeres williche del Chaurakawin (Región de los Lagos, Chile)." *Cuicuilco* 21(59): 65-91.
- Echeverría, M.C y A. Rincón. 2000. *Ciudad de territorialidades. Polémicas de Medellín*. Medellín: Pregón Ltda.
- Eibenschitz Hartman, Roberto. 2016. "Las ciudades y sus suelos: oferta, demanda y precios de suelo." En *Mercado Formal e Informal de Suelo Análisis de Ocho Ciudades*, editado por Roberto Eibenschitz Hartman, 67-93. Ciudad de México: Cámara de Diputados LXIII Legislatura.
- El Colegio de México A.C. 2020. "Políticas públicas. Enfoque estratégico para América Latina por José Luis Méndez." Video de youtube, 7:49. Publicado el 7 de mayo del 2020. <https://www.youtube.com/watch?v=NTqZP4kiNMs>.
- El Telégrafo. 2014. "Comunas quiteñas se niegan a desaparecer". *Tendencias*, acceso el 10 de agosto del 2022, <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/1/comunas-quitenas-se-niegan-a-desaparecer>
- Elorrieta, Berezi. 2017. *Paisaje y Territorio: Un binomio con horizontes comunes*. Barcelona: Universitat de Barcelona.
- Elorza, Ana Laura y Denise Mattioli. 2020. "Disputas territoriales y resignificación colectiva del hábitat. Notas en torno a la producción de lo común desde el caso de Parque Esperanza, Córdoba, Argentina." *Revista Arquitecturas del Sur*, 38(58): 62-79.
- England, Richard W. 2012. "Reconsideración del avalúo preferencial del suelo rural." *Lincoln Institute of Land Policy - Land Lines* 1-7.
- Entrena Durán, Francisco. 2012. "Migraciones globales y reterritorialización de los espacios locales: una aproximación tridimensional." *Toluca: Papeles población* 18(72): 9-38.
- Equipo editorial, Etecé. 2021. "Pueblos nómadas y sedentarios", acceso el 20 de octubre de 2023, <https://concepto.de/pueblos-nomadas-y-sedentarios/>.
- Equipo editorial, Etecé. 2020. "Método Científico", acceso el 18 de octubre de 2023, <https://concepto.de/metodo-cientifico/>.
- Equipo Kurby. 2023. "El impacto de los ciclos económicos en el desarrollo inmobiliario", acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://blog.kurby.ai/es/the-impact-of-economic-cycles-on-real-estate-development/>.
- Erba, Diego Alfonso. 2013. *Definición de políticas del suelo urbano en América Latina: teoría y práctica*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Escobar, Arturo. 2007. *La invención del Tercer Mundo*. Caracas: 1ra. edición Fundación Editorial el perro y la rana.
- Feria Toribio, José. 2010. "Ciudad y territorio: Nuevas dinámicas espaciales", *Conferencia Población y Espacios Urbanos: XII Congreso de Población Española, Barcelona, 8,9 y 10 de julio de 2010*. Barcelona: Departamento de Geografía Humana de la UB y Grupo de población de la AGE.

- Fernandes, Ana Zita. 2022. "¿Qué es un Marco teórico? ", acceso el 14 de enero de 2023, <https://www.significados.com/marco-teorico/>.
- Fernández Droguett, Francisca. 2017. "Reflexiones en torno a globalización y territorios indígenas en América Latina." *Iberoamérica Social* 119-124.
- Fernández, Rafael. 2022. "Cálculo de rentabilidad en inversiones inmobiliarias", acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://www.linkedin.com/pulse/calculo-de-rentabilidad-en-inversiones-inmobiliarias-rafael-fernandez/?originalSubdomain=es>.
- Figueras, Alberto José. 2009. "Socioeconomía, Economía y Territorio". *Actualidad Económica* 68: 35-46.
- Fingermann, H. 2021. "Concepto de resignificar", acceso el 18 de mayo de 2023, <https://deconceptos.com/ciencias-sociales/resignificar>.
- Fioravante, Karina Eugenia, Hernando Cepeda Sánchez e Igor Martins. 2019. "Topofilia y topofobia: Experiencias espaciales y encuentro social". *Formas de sociabilidad: Una geografía de los espacios públicos en Río de Janeiro* 46: 153-167.
- Flores, Murilo. 2007. "La identidad cultural del territorio como base de una estrategia de desarrollo sostenible". *Revista Opera* 7: 35-54.
- Fuenmayor, Jennifer. 2017. "Actores en las decisiones públicas: aportes desde el enfoque de análisis de políticas." *Económicas* 38(2): 43-60.
- Furtado, Fernanda. 2000. "Repensando las políticas de captura de plusvalías para América Latina", acceso el 10 de noviembre de 2023, <https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/repensando-las-politicas-captura-plusvalias-para-america-latina>.
- Gallardo, Marta e Isabel Contreras. 2016. "Fragmentación y biodiversidad del paisaje asociados a la construcción de la autopista Valle Viobío en Concepción." *Geografía* 37: 52-69.
- Garzón Zabala, Vanessa. 2019. "La participación del estado en la plusvalía como una deuda ciudadana." *Ratio Juris* 14(28): 287-320.
- Gasic Klett, Ivo Ricardo. 2020. "Mercado del suelo urbano y reserva financiera de terrenos para producción de vivienda en el Área Metropolitana de Santiago." *Revista de Geografía Norte Grande* 76: 71-94.
- Gaviria Gutiérrez, Zoraida. 2009. "La expansión urbana sobre las periferias rurales del entorno inmediato a la ciudad metropolitana." *Revista Soluciones de Postgrado EIA*, 3: 63-74.
- George, Henry. 1880. *Progress and poverty: an inquiry into the cause of industrial depressions, and of increase of want with increase of wealth. The remedy*. New York: AMS Press.
- Giddens, A. 1984. *The Constitution of Society*. Berkeley, Los Ángeles: University of California Press.
- Giudice Baca, Víctor. 2010. *Teorías de los ciclos económicos*. Lima: Universidad Nacional Mayor de San Marcos. Facultad de Ciencias Económicas.
- Goca, Lorena. 2019. "Plusvalía y minusvalía: Los inmuebles también pierden valor", acceso el 11 de noviembre de 2023, <https://arque.revistaacropolis.com/bienes-raices/plusvalia-y-minusvalia-los-inmuebles-tambien-pierden-valor/>.

- Gomá, Ricard. 2007. "La acción comunitaria: transformación social y construcción de ciudadanía", acceso el 15 de noviembre de 2023, <https://eduso.net/res/revista/7/marco-teorico/la-accion-comunitaria-transformacion-social-y-construccion-de-ciudadania>.
- Gómez Betancourt, Rebeca. 2008. "La teoría del ciclo económico de Friedrich Von Hayek: Causas monetarias, Efectos Reales." *Cuadernos de Economía* 27(48): 47-69.
- Gómez Lee, Martha Isabel. 2008. "Las Políticas Públicas en la Sociedad Globalizada." *Revista Ópera* 8: 175-195.
- Gómez Murillo, Álvaro Ricardo. 2009. *Pueblos originarios, comunas, migrantes y procesos de etnogénesis del Distrito Metropolitano de Quito: Nuevas representaciones sobre los indígenas urbanos de América Latina*. Quito: FLACSO Sede Ecuador.
- Gómez Vargas, Maricelly y Daniel Alejandro Alzate. 2012. "Psicología Básica y Psicología aplicada: Un debate actualmente vigente." *Revista electrónica Psyconex*, 4(5): 1-12.
- González Ramírez, Teresa, Irene García Lázaro y Ángela López Gracias. s.f. *La definición de los objetivos de investigación*. Sevilla: Universidad de Sevilla: Ciencias de la Educación.
- Goytia, Cynthia. 2016. "Mercado de suelo, informalidad y regulación urbana." Video de youtube, 19:47. Publicado el 1 de noviembre de 2022. https://www.youtube.com/watch?v=B-IOUJ_Wmos&t=284s&ab_channel=LincolnLandPolicy.
- Grupo Navent. 2021. *Informe de Mercado Ciudad de Quito*. Quito: Empresa Inmobiliaria Plusvalía.
- Guardamagna, Melina y Malena Reyes. 2019. "El desafío de la implementación de políticas públicas participativas para el desarrollo del territorio." *Economía, Sociedad y Territorio*, 18(59): 1003-1033.
- Guerrero, Fernando y Pablo Ospina. 2003. *El poder de la comunidad. Ajuste estructural y movimiento indígena en los Andes ecuatorianos*. Buenos Aires: CLACSO.
- Guevara Patiño, Ragnhild. 2016. "El estado del arte en la investigación: ¿análisis de los conocimientos acumulados o indagación por nuevos sentidos?" *Revista Folios* 4:65-179.
- Guevara, Tomás. 2015. "Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas." *EURE* 41(124): 5-24.
- Gutiérrez Gallego, José Antonio y José Manuel Pérez Pintor. 2019. *Accesibilidad territorial y recursos endógenos*. Diputación de Badajoz.
- H, Ana Cecilia. 2023. "La idea principal en un texto: ¿qué es y por qué es importante?", acceso el 17 de noviembre de 2023, <https://universodidactico.com.mx/que-es-la-idea-principal-de-un-texto>.
- Haesbaert, R. 2011. *El mito de la desterritorialización: del "fin de los territorios" a la multiterritorialidad*. Ciudad de México: Siglo XXI Editores.
- Hardin, Garrett. 1968. "The Tragedy of the Commons." *Science, New Series* 162 (3859): 1243- 1248.
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal Pensamiento Crítico.

- Harvey, David, entrevista por Alejandro Hernández y Christian Mendoza, 23 de noviembre de 2018. Arquide, Ciudad de México.
- Harvey, David. 2006. *Spaces of Global Capitalism: Toward a Theory of Uneven Geographical Development*. New York: Verso Book.
- Herner, María Teresa. 2009. "Territorio, desterritorialización y reterritorialización: un abordaje teórico desde la perspectiva de Deleuze y Guattari". *Huellas* 13: 158-171.
- Herrera Mejía, Jhonny Alexander y José Humberto Caballero Acosta. 2019. "Metodología de análisis de las dinámicas, cambios y transformaciones territoriales que se presentan en los paisajes de influencia de un proyecto de desarrollo lineal. Autopista Medellín Puerto - Triunfo". *El Ágora U.S.B.* 19(1): 197-218.
- Hiernaux, Daniel y Alicia Lindón. 2004. "Desterritorialización y reterritorialización metropolitana: la ciudad de México." *Doc. Anal. Geogr.* 44: 71-88.
- Hinojosa, Leonith, Juan Pablo Chumacero, Guido Cortez y Anthony Bebbington. 2011. *Dinámicas territoriales y formación de territorios en contextos de expansión de industrias extractivas. Tarija, Bolivia*. Santiago, Chile: Documento de Trabajo N°89. Programa Dinámicas Territoriales Rurales. Rimisp.
- Hoffmann, Odile y Abelardo Morales Gamboa. 2018. *El territorio como recurso: movilidad y apropiación del espacio en México y Centroamérica*. San José, Costa Rica: FLACSO 1ª Edición.
- Humarán Nahed, Iván y Josep Roca Cladera. 2010. "Hacia una medida integrada del Factor de Localización en la valoración residencial: el caso de Mazatlán." *ACE. Architecture, City and Environment* 13:185-218.
- Hurd, Richard M. 1904. "Principles of City Land Values." *The Economic Journal* 14(55): 443-445.
- IMF Staff. 2008. "Globalization: A Brief Overview", acceso el 20 de octubre de 2023, <https://www.imf.org/external/np/exr/ib/2008/053008.htm>.
- insight software. 2021. "Los 22 KPI y métricas principales del sector inmobiliario para los informes de 2021", acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://insightsoftware.com/es/blog/real-estate-kpis-and-metrics/>.
- Instituto de la Ciudad. 2013. *El DMQ y sus comunas ancestrales*. Quito: Instituto de la Ciudad.
- Jácome Calvache, Víctor Julio. 2023. *La lucha por el reconocimiento de las comunas indígenas urbanas de Quito: El caso de Santa Clara de San Millán, 1911-1990*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Jácome Calvache, Víctor. 2015. "Mujeres indígenas urbanas y comunas en Quito en el siglo XX". *Revista de Investigación Científica TsaFiqui* 6(7): 32-44.
- Jácome, Evelyn y Daniel Romero. 2022. "Solo 14 de 69 comunas en Quito están delimitadas y regularizadas". *El Comercio*, acceso el 10 de agosto de 2023, <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/comunas-quito-delimitadas-regularizadas-ley.html>
- Jaramillo González, Samuel. 2009. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Universidad de los Andes, Facultad de Economía, CEDE, Ediciones Uniandes 2a. ed.

- Jiménez Reyes, Luis Carlos. 1999. "Transformaciones espaciales derivadas del proceso de globalización." *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 8(1): 74-92.
- Jungemann, Beate. 2002. *Transformaciones territoriales y socioterritoriales en la globalización*. Caracas: Cuadernos del Cendes.
- Junta de Andalucía. 2002. "La fragmentación del paisaje como principal amenaza a la integridad del funcionamiento del territorio." En *Integración territorial de espacios naturales protegidos y conectividad ecológica en paisajes mediterráneos*, editado por Junta de Andalucía, 27-99. Andalucía: Dirección General de la RENP y Servicios Ambientales. Consejería de Medio Ambiente Junta de Andalucía.
- Jurado, Emanuel Alberto. 2020. "Territorio y lugar: la espacialidad en debate en la Economía Social y Solidaria. Aproximaciones conceptuales a partir de experiencias rurales concretas". *Punto Sur* 3: 28-50.
- Khan Academy. 2023. "El método científico", acceso el 18 de octubre de 2023. <https://es.khanacademy.org/science/biology/intro-to-biology/science-of-biology/a/the-science-of-biology>.
- Khan Academy. 2023. "Resumen de la lección: la demanda y sus determinantes", acceso el 21 de octubre de 2023, <https://es.khanacademy.org/economics-finance-domain/microeconomics/supply-demand-equilibrium/demand-curve-tutorial/a/lesson-summary-demand-and-the-determinants-of-demand>.
- Kingman Garcés, Eduardo. 2006. *La ciudad y los otros Quito 1860-1940: Higienismo, ornato y policía*. Quito: FLACSO.
- Lacoste, Y. 1976. "La Geografía un arma para la guerra." *Lectulandia*, 5-12.
- Laforge, Michel. 2011. *Ecuador: Hacia una ley de administración de tierras rurales*. AGTER. Asociación para contribuir a Merjorar la Gobernanza de la Tierra, del Agua y de los Recursos.
- Lahera, Eugenio. 2004. *Política y políticas públicas*. Francia: Naciones Unidas -División de Desarrollo Social - CEPAL.
- Lamadrid, Nicolás. 2023. "¿Por qué los terrenos aumentan su valor con el paso del tiempo?", acceso el 21 de octubre de 2023, <https://nicolamadrid.com/por-que-terrenos-aumentan-valor/>.
- Lara Pulido, José Alberto, Gabriela Estrada Díaz, Juan Carlos Zentella Gómez y Alejandro Guevara Sanginés. 2017. "Los costos de la expansión urbana: aproximación a partir de un modelo de precios hedónicos en la Zona Metropolitana del Valle de México." *Estudios Demográficos Urbanos* 32(1): 37-63.
- Lefebvre, Henri. 1968. *El derecho a la Ciudad*. Barcelona: Capitán Swing.
- Lever, George. 2009. *El modelo de Precios Hedónicos*. Asociación de Arquitectos Tasadores de Chile (ASATCH).
- Lever, George y Eugenio Figueroa. 1989. *Los precios hedónicos en la determinación del Valor de Mercado de los Bienes Raíces*. Santiago de Chile: Documento de Investigación Docente, Departamento de Economía, Universidad de Chile.
- Lincoln Institute of Land Policy. 2023. "Recuperación de plusvalías y el impuesto a la propiedad inmobiliaria", acceso el 20 de octubre de 2023,

<https://www.lincolninst.edu/es/temas-claves/recuperacion-plusvalias-el-impuesto-la-propiedad-inmobiliaria>.

- Lindón, Alicia. 2002. *El significado de la "casa" en la periferia metropolitana de la ciudad de México*. Ciudad de México: Séptimas Jornadas de Sociología: Ciencias Sociales e Interdisciplina: Espacio, Sociedad y Cultura. UAM-Iztapalapa.
- Llosa, Carina. 2016. *Desarrollo inmobiliarios en áreas protegidas de la Patagonia*. Argentina: Universidad Nacional de Río Negro.
- Loja Gómez, Segundo Nicolás. 2010. "Incidencia de la migración en los valores culturales, costumbres y tradiciones de los estudiantes del décimo año de educación general básica del Colegio Nacional de la Parroquia Morales." Tesis de carrera. Universidad Politécnica Salesiana de Cuenca.
- López Escolano, Carlos y Angel Pueyo Campos. 2019. "Medidas básicas de accesibilidad territorial". *Bitácora Urbano Territorial* 29(3): 49-58.
- López, L y M Figueroa. 2013. "Artes visuales y procesos de territorialización en contextos de narcoviolenca." *Argumentos (México D.F)* 26(71): 169-192.
- Lotero Contreras, Jorge. 2022. *Dinámica territorial del desarrollo y vínculos urbano-rurales en Antioquia (Colombia)*. Santiago: Serie Estudios y Perspectivas - Oficina de la CEPAL en Bogotá, N°38 (LC/TS.2021/198; LC/BOG/TS.2021/3), Santiago, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Lozano Espitia, Ignacio y Diana Ricciulli Marin. 2017. *¿Está afectando el impuesto predial el precio de la vivienda en Bogotá? Un análisis basado en la econometría espacial*. Bogotá: Banco de la República de Colombia.
- Macías, Jorge. 2020. "Valor del Suelo", acceso el 1 de Noviembre de 2022, <https://www.abcdm.xyz/verbetes/valor-del-suelo/#:~:text=El%20valor%20del%20suelo%20es,de%20especies%20animales%20y%20vegetales>.
- Magnaghi, Alberto. 2010. *Il progetto locale*. Italia: Bollati Boringhieri.
- Maldonado Gutiérrez, Leopoldo Francisco. 2009. "Estado, globalización y derechos indígenas: una mirada a la situación de los pueblos indígenas en México". *Revista IIDH* (50): 379-436.
- Andrés Joao, Manosalvas García. 2019. *Viabilidad inmobiliaria en proyectos de vivienda de interés social en Ecuador*. Madrid: Universidad Politécnica de Madrid.
- Marc, Becker. 1997. "Comunas and Rural Community Organizations in Cayambe, Ecuador." *Comunas and Rural Community*. Missouri: Midwest Association for Latin American Studies (MALAS) and Illinois Council of Latin Americanists (ICLAS).
- Marengo, Cecilia y Ana Falú. 2004. *Las políticas urbanas: desafíos y contradicciones*. Buenos Aires: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.
- Marín de Terán, Luis e Inés Del Pino Martínez. 2005. *Algunas reflexiones sobre el Ecuador prehispánico y la ciudad inca de Quito*. Quito, Sevilla: Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes Dirección General de Arquitectura y Vivienda.
- Marín García, Alfredo. 2021. "Comuna", acceso el 8 de noviembre del 2021, <https://economipedia.com/definiciones/comuna.html>.

- Martínez Aranda, Tomás. 2014. *El suelo: gestión y valoración*. Valencia: Universitat Politècnica de Valencia.
- Martínez Barrientos, María de Lourdes. 2008. *Valuación de Terrenos Urbanos*. Aguascalientes: Universidad Autónoma de Aguascalientes - Centro de Ciencias del Diseño y de la Construcción Departamento Construcción y Estructuras.
- Martínez Cazares, Laure Ivette. 2023. “Factores exógenos que influyen en el valor del mercado inmobiliario: un caso de estudio para Apodaca y Guadalupe, Nuevo León”. *Vinculatégica EFAN* 9(1): 158-168.
- Martínez de San Vicente, Isabel, Cecilia Galimberti y Nadia Jacob. 2017. *Paisaje y Territorio: Revisitando conceptos a partir de las transformaciones del paisaje pampeano argentino*. Rosario: Universidad Nacional de Rosario.
- Martínez Godoy, Diego. 2020. “¿ La desterritorialización, una noción para explicar el mundo rural contemporáneo? Una lectura desde los Andes Ecuatorianos”. *Economía, Sociedad y Territorio* 20(62): 215-240.
- Martínez Navarro, José María y Carmen Vázquez Varela. 2008. “Paisaje cultural y desarrollo socioeconómico en un área desfavorecida: consideraciones éticas y estratégicas para un proyecto de musealización en el valle del río Cabriel”. *X Coloquio Internacional de Geocrítica: Diez años de cambio en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales 1999-2008*. Scripta Nova: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, ISSN-e 1138-9788, N°. Extra 12, 270.
- Martínez V., Luciano. 1998. “Comunidades y Tierra en el Ecuador.” *Ecuador Debate* 45: 1-14.
- Martínez Valle, Luciano. 2012. “El Caso de Ecuador.” En *Dinámicas del mercado de la tierra en América Latina y el Caribe: concentración y extranjerización*, editado por Grupo FAO, 231-252. Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO).
- Martins, Paulo Henrique. 2009. “Reterritorialización, nuevos movimientos sociales y culturales y democracia participativa en América Latina.” *Revista Convergencia* 16(51): 17-44.
- Massey, Doreen. 1998. *Espacio, lugar y género*. Debate Feminista N°17.
- Massiris Cabezas, Ángel. 2016. *Cambios recientes en las Políticas de Ordenamiento Territorial en América Latina*. Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia - Repositorio Institucional.
- Mato, Daniel y Alejandro Maldonado. 2007. *Cultura y transformaciones sociales en tiempos de globalización*. Buenos Aires: CLACSO.
- Medel, Matias y Víctor Montre. 2018. “Imaginario urbano sobre topofilia y topofobia: el caso de la ciudad de Chiguayante, Región del Biobío”. *Revista de Urbanismo* 38: 1-16.
- Méndez, Jose Luis. s.f. “Definición y etapas de las políticas públicas”, acceso el 16 de diciembre de 2022, <https://estadoypoliticaspUBLICAS.colmex.mx/definicion-y-etapas-de-las-politicas-publicas/>.
- Merlin, P. 1999. *Urbanisme: Utopies et réalités*. Paris: Editions du Moniteur.

- Milanesi, Gastón Silverio. 2014. "Modelo binomial para la valoración de empresas y los efectos de la deuda: escudo fiscal y liquidación de la firma." *Journal of Economics, Finance and Administrative Science* 19: 2-10.
- Ministerio de Relaciones Exteriores. s.f. "Antecedentes históricos y causas de la migración", acceso el 31 de diciembre de 2022, <https://www.cancilleria.gov.co/colombia/migracion/historia#:~:text=Entre%20los%20principales%20motivos%20est%C3%A1n,remuneraci%C3%B3n%20en%20los%20pa%C3%ADses%20desarrollados>.
- Mojica Montoya, Fernanda. 2018. "Conurbación y pluriculturalidad: dicotomía entre lo rural y lo urbano". *Escenarios: empresa y territorio* 7(9).
- Molina García, Antonio. 2014. *Análisis de la rentabilidad del mercado inmobiliario como alternativa de inversión en España*. Valencia: Universitat Politècnica de Valencia.
- Molina Montoya, Nancy. 2005. "¿Qué es el estado del arte? ", acceso el 20 de octubre de 2023, <https://ciencia.lasalle.edu.co/svo/vol3/iss5/10/>.
- Monnet, J. 2013. "El territorio reticular." En *Enfoques y métodos en estudios territoriales*, de Beatriz Nates Cruz, 137-167. Manizales: RETEC / Doctorado de estudios territoriales de la Universidad de Caldas, Manizales, Colombia.
- Montaña, Magda. 2016. "Fundamentos jurídicos de las políticas de suelo para el desarrollo de los territorios." Video de youtube, 16:49. Publicado el 28 de octubre de 2022. https://www.youtube.com/watch?v=wZPVH11-Qy0&ab_channel=LincolnLandPolicy.
- Montes de Oca, Javier. 2015. "Plusvalía (economía)", acceso el 31 de enero de 2023, <https://economipedia.com/definiciones/plusvalia-economia.html>.
- Montes Lira, Pedro Felipe. 2001. *El ordenamiento territorial como opción de políticas urbanas y regionales en América Latina y el Caribe*. Santiago de Chile: CEPAL División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos.
- Mora, Martín. 2002. "El espacio y el poder: Michel Foucault y la crítica de la historia", *Espiral, Estudios sobre Estado y Sociedad* 9(25): 11-36.
- Morales Schechinger, Carlos. 2016. "Plusvalías del suelo para beneficio de la ciudad." Video de youtube, 20:09. Publicado el 31 de mayo del 2016. https://www.youtube.com/watch?v=o2gqVSuKZE&t=109s&ab_channel=LincolnLandPolicy.
- Morales Schechinger, Carlos. 2005. "Políticas de suelo urbano, accesibilidad de los pobres y recuperación de plusvalías." En *La renta del suelo, las finanzas urbanas y el municipio mexicano*. Ciudad de México: Universidad Autónoma de México.
- Moreno Alba, Daniel y Óscar Figueroa Monsalve. 2019. "Determinación de oferta de suelo urbano disponible para renovación densificada." Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Moreno Fernández, Francisco. 2023. "Interculturalidad y globalización", acceso el 18 de Octubre de 2023, https://cvc.cervantes.es/lengua/anuario/anuario_19/moreno_fernandez/p05.htm.
- Moreno, María. 2007. "Misses y concursos de belleza indígena en la construcción de la nación ecuatoriana." *Íconos. Revista de Ciencias Sociales* 28: 81-91.

- Mundo, BBC News. 2014. "Qué es la "tragedia de los comunes" y cuál es su relación con Elinor Ostrom, la única ganadora del Nobel de Economía de la historia", acceso el 15 de diciembre de 2022, <https://www.bbc.com/mundo/noticias-49082868>.
- Municipio de Quito. 2019. "¿Qué es la Contribución Especial por Mejoras?" Video de youtube, 2:06. Publicado el 6 de enero del 2021. https://www.youtube.com/watch?v=Tl_6h7V7IT4.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2021. *PMDOT. Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2021-2033*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Muñoz de Bustillos, Carmen. 2014. *Historia, derecho, territorio*. Sevilla: Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla.
- Muñoz, Andrés, Vicente Fretes Cibils y Andrés Blanco. 2016. "Cómo utilizar las políticas del uso del suelo y las plusvalías para acelerar y financiar el desarrollo", acceso el 10 de noviembre de 2023, <https://blogs.iadb.org/gestion-fiscal/es/446/>.
- Naranjo Cárdenas, Sebastián. 2014. "El límite y su reversibilidad." Tesis de Maestría. Universidad Politécnica de Madrid.
- O' Sullivan, Arthur. 2019. *Urban Economics*. Mc Graw Hill 9th Edition.
- Ochoa Tinoco, Cuauhtémoc. 2014. "Pueblos originarios urbanos: ¿nuevos actores en el panorama multicultural de la Ciudad de México?" *Historia Agenda* 30: 77-90.
- Olaya Amézquita, Luis Carlos. 2009. *Desterritorialización y Reterritorialización: sobre el reconocimiento político del territorio indígena en Colombia*. Bogotá: Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario. Facultad de Ciencia Política y Gobierno.
- ONU Mujeres. 2010. "Indicadores", acceso el 14 de enero de 2023, <https://www.endvawnow.org/es/articles/336-indicadores.html#:~:text=Un%20indicador%20es%20una%20caracter%C3%ADstica,y%20ser%20claro%20y%20espec%C3%ADfico>.
- Ortega Jarrín, Sonia del Rosario. 2011. *Modelos de valoración del suelo y la construcción para el cálculo de impuestos prediales en la ciudad de Cayambe, para el Bienio 2012-2013*. Quito: Universidad Tecnológica Equinoccial.
- Parga Vélez, María Paula. 2019. *Revisión de instrumentos de planificación territorial y su relación con el manejo integral de los servicios ecosistémicos en la Calera*. Bogotá: Universidad Militar Nueva Granada.
- Pastor, Jesus G. Pastor y Lolo Vasco. 2019. "Lenguas indígenas: la importancia de su preservación", acceso el 16 de noviembre de 2023, <https://www.educo.org/Blog/Lenguas-indigenas-importancia-de-su-preservacion>.
- Patrice, Melé. 2008. *Conflits et controverses: de nouvelles scènes de production territoriale?* Rennes: Espaces en transaction.
- Pauta Calle, Fernando. 2013. *Ordenación Territorial y Urbanística: Un camino para su aplicación en el Ecuador*. Cuenca: Monsalve Moreno.
- Pelli, M. 2020. "Las fronteras de habitar en el espacio urbano. Prácticas de apropiación." *Bitácora Urbano Territorial* 30(1): 103-114.

- Pérez Brignoli, Héctor. 2017. "Aculturación, transculturación, mestizaje: metáforas y espejos en la historiografía latinoamericana". *Cuadernos de Literatura* 11(41): 96-113.
- Pérez Porto, J y A Gardey. 2018. "Desarraigo - Qué es, definición y concepto", acceso el 16 de mayo de 2023, <https://definicion.de/desarraigo/>.
- Pérez Porto, Julián y Ana Gardey. 2021. "Definición de Socioeconómico", acceso el 13 de agosto de 2022, definicion.de/socioeconomico/.
- Pérez Porto, Julián y María Merino. 2021. "Definición de: Idea Central", acceso el 17 de noviembre de 2023, <https://definicion.de/idea-central/>.
- Pérez, Valeria Irina, Julieta Constanza Frediani y María Sánchez Arrabal. 2021. "Políticas de suelo, valorización inmobiliaria diferencial y expansión urbana residencial." *Investigación Joven* 7(2): 29-30.
- Pérez-Moreno, Óscar. 2020. "¿Cómo puede ayudar la recuperación de plusvalías a la materialización de la planificación estratégica urbana?", acceso el 16 de noviembre de 2022, <https://blog.cideu.org/2020/02/24/plusvalias-urbanas/>.
- Peterson, George. 2010. *La plusvalía de la tierra como opción para el financiamiento de la infraestructura urbana*. Washington: Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento / Banco Mundial.
- Pérez, Pedro. 2022. "Intervencionismo neoliberal en Buenos Aires: mercantilización, propiedad privada y suelo para el sector inmobiliario." *Territorios* 46:1-20.
- Pizaña Vidal, Hugo Adrián. 2015. *Transformaciones Socioterritoriales en el Espacio Rural*. Chiapas: Universidad de Chile - Facultad de Ciencias Sociales.
- Portal Inmobiliario. s.f. "¿Qué factores determinan el precio del suelo urbano", acceso el 20 de octubre de 2023, <https://www.portalinmobiliario.com/h/blog/que-factores-determinan-el-precio-del-suelo-urbano/>.
- Portal, María Ana. 2013. "El desarrollo urbano y su impacto en los pueblos originarios en la Ciudad de México". *Alteridades* (46): 53-64.
- Pradilla Cobos, Emilio. 2018. *El derecho a un territorio integrado y sustentable, con equidad social y democracia participativa*. ResearchGate.
- Pradilla Cobos, Emilio. 1997. "Regiones o territorios, totalidad y fragmentos: reflexiones críticas sobre el estado de la teoría regional urbana". *EURE* 12(68): 45-55.
- Properti Ecuador. 2020. "Viviendas. Tendencias invertidas en precios de Quito y Guayaquil." *El Oficial*, acceso el 10 de agosto del 2023, <https://www.eloficial.ec/viviendas-tendencias-invertidas-en-precios-de-quito-y-guayaquil/>
- Quezada Ortega, Margarita de J. 2007. "Migración, arraigo y apropiación del espacio en la recomposición de identidades socioterritoriales". *Cultura y representaciones sociales* 2(3):35-67.
- Quintana, Jesús, Arturo Ojeda, y Jesús García. 2018. "Factores que explican el valor del suelo. Caso Hermosillo, Sonora, México". *Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nueva León* 11(16):93-115.
- Quisbert Vargas, M. y D Ramírez Flores. 2011. "Objetivos de la investigación científica". *Revista de Actualización Clínica Investiga* 10: 461-465.
- Ramírez Pardo, Edwin. 2013. *El cálculo del efecto plusvalía y su relación como instrumento de gestión con las actividades económicas adscritas al régimen de usos del suelo en el*

desarrollo urbano de Bogotá D.C. - Colombia. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana - Facultad de Arquitectura y Diseño.

- Ramírez, Blanca Rebeca y Liliana López Levi. 2015. *Espacio, paisaje, región, territorio y lugar: la diversidad en el pensamiento contemporáneo*. Xochimilco: UNAM, Instituto de Geografía: UAM.
- Ramos, Paula. 2020. "La aculturación", acceso el 18 de octubre de 2023, <https://prezi.com/p/qssmaaw1y1pd/la-aculturacion-paula-ramos/>.
- Ramos, Xavier. 2021. "El costo de las propiedades rurales está al alza, sobre todo las que están más cerca de las vías principales y de las ciudades". *El Universo*, acceso 16 de noviembre de 2023, <https://www.eluniverso.com/noticias/informes/el-costo-de-las-propiedades-rurales-esta-al-alza-sobre-todo-las-que-estan-mas-cerca-de-las-vias-principales-y-de-las-ciudades-nota/>.
- Raymundo, Patricio. 2018. "Políticas públicas y mercado de suelo: Una aproximación a los instrumentos de captura de plusvalías urbanas". *Cuestión Urbana* 2(4):107-117.
- Rayner, Jeremy, Juan Mérida Conde, Víctor Jácome Calvache, Melissa Moreano Venegas, Manuel Bayón Jiménez, Esteban Daza, Esteban Fernández Muro y María Guadalupe Morales. 2019. *Las comunas del Ecuador: autonomía, territorio y la construcción del Estado plurinacional*. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales IAEN 1ª ed.
- Reboratti, C. 2011. "El paisaje como concepto migrante." *AAVV, Miradas desde la Quebrada de Humahuaca. Territorios, Proyectos y Patrimonio* 98-103.
- Ríos Soto, Kelly. 2021. *Reterritorialización y transformación del territorio a partir del proceso de retorno en la Vereda La Esperanza de el Carmen de Viboral*. Antioquía: Universidad de Antioquía.
- Ríos, Licia y María Julia Rocca. 2014. "Reconfiguración del territorio y política territorial: dispersión y baja densidad en las áreas de crecimiento reciente de la ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires". *Territorios* 30: 109-126.
- Rivera, Jairo. 2019. "Las políticas públicas y la gestión pública: un análisis desde la teoría y la práctica." *Estudios de la Gestión: Revista internacional de administración* 5: 223-229.
- Robaina, Natalie, Marisabina Minteguiaga y Leonel Del Prado. 2019. "Gobiernos locales: experiencias y desafíos en clave de participación ciudadana." En *Procesos y Metodologías Participativas. Reflexiones y experiencias para la transformación social*, editado por Pablo Paño Yáñez, Romina Rébola y Mariano Suárez Elías, 168-188. Montevideo: CLACSO-UDELAR.
- Rocher, Guy. 1979. *Introducción a la sociología general*. Barcelona: Herder.
- Rodríguez Méndez, Guadalupe Miriam. 2021. "Estudios de Trayectoria: Una revisión de sus aportes teóricos y metodológicos." *Educere* 25(81): 579-590.
- Rojas de Rojas, Morelba. 2004. "Identidad y Cultura". *Educere* 8(27): 489-496.
- Rojas, Milton, Gaitán Villavicencio, Alfredo Becker y Letty Chang. 1989. *El Mercado del Suelo Urbano y Barrios Populares en Guayaquil*. Guayaquil: Primera Edición: CER-G -DIDRC - CIUDAD.
- Romero, Alberto y Mary A. Vera Colina. "El proceso de globalización y los retos del desarrollo humano". *Revista de Ciencias Sociales* 15(3): 432-445.

- Ruiz López, Domingo y Carlos Eduardo Cadéas Ayala. 2009. “¿Qué es una Política Pública?” *Universidad Latina de América - Revista Jurídica IUS* 1-26.
- Sabatini, Francisco. 1982. *Alza y caída de los precios del suelo en Santiago, 1980-1981*. Santiago: CIDU-IPU.
- Sabatini, Francisco. 1982. “El mercado de suelo urbano en América Latina.” *Revista Universitaria de Geografía* 11: 53-68.
- Sabatini, Francisco. 2000. “Reforma de los mercado de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial.” *EURE* 26(77): 49-80.
- Sabatini, Francisco y Martim Smolka. 2001. “The 1980s Reforms and the Access of the Poor to Urban Land in latin America.” *Ponencia presentada en el seminario internacional "Currents of Change: Globalization, Democratization and Institutional Reform in Latin America"*. Suecia: Instituto de Estudios Latinoamericanos. Universidad de Estocolmo.
- Saco Álvarez, Alberto. 2020. *Teorías del Cambio*. Vigo: Universidad de Vigo.
- Sahagún, Francisco Javier y Humberto Reyes. 2018. “Impactos por cambio de uso de suelo en las áreas naturales protegidas de la región central de la Sierra Madre Oriental, México.” *Ciencia UAT* 12(2): 6-21.
- Sakamoto, Guiomar. 2017. “Propuesta de recuperación de la plusvalía del suelo urbano por parte de los gobiernos locales”. *Revista Conexiones* 1(3): 369-374.
- Salazar Vargas, Carlos. 2012. “La definición de Política Pública”. *Bien común* 18:47-52.
- Salles, Vania. 2001. “El debate micro-macro: dilemas y contextos”. *Perfiles Latinoamericanos* 18: 115-151.
- Sanabria Pérez, Soledad. 2014. “La ordenación del territorio: origen y significado”. *Terra Nueva Etapa* 30(47): 13-32.
- Sánchez Arza, Jorge Carlos. 2005. *Inseguridad y Desempleo*. Logroño: Universidad de la Rioja.
- Sánchez Velandia, Sebastián. 2015. *Los procesos de renovación y transformación urbana y su impacto en los habitantes de los barrios Usaquén y Veracruz*. Bogotá: Universidad de La Salle.
- Sánchez Zamora, Pedro, Rosa Gallardo Cobos y Felisa Ceña Delgado. 2016. “La noción de resiliencia en el análisis de las dinámicas territoriales rurales: una aproximación al concepto mediante un enfoque territorial”. *Cuadernos de Desarrollo Rural* 13(77): 93-116.
- Sandoval Luna, Alejandra y Macarena Ibarra Alonso. 2019. “Arraigo y planificación urbana en grandes proyectos urbanos. El caso del nuevo aeropuerto de Quito.” *Bitácora Urbana Territorial* 29(2): 29-38.
- Santana Vilorio, Leonardo y Liliana Núñez Camargo. 2011. “Una aproximación hedónica al efecto de las preferencias por segregación en el precio del suelo urbano en Bogotá.” *Revista Equidad y Desarrollo* 16: 139-162.
- Santillán Sarmiento, Verónica Natalie. 2014. *Presión urbana sobre áreas rurales. Transformación territorial en la parroquia de Tumbaco. Caso de Estudio Comunas Leopoldo N. Chávez y Tola Chica*. Quito: Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede Ecuador.

- Sañudo, Andrés. 2020. "Valor del Suelo", acceso el 12 de noviembre de 2022, <https://www.abcdm.xyz/verbetes/valor-del-suelo/>.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. 2020. *Política Nacional de Suelo*. Ciudad de México: Instituto Nacional del Suelo Sustentable.
- Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. 2011. "Instrumentos de Gestión del Suelo, Sección IV: Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano, Párrafo I: Concesión Onerosa de Derechos del Título." En *Régimen Administrativo del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito*, editado por Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, 1-18. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
- Segovia, Olga. 2016. *Territorio e igualdad: Planificación del desarrollo con perspectiva de género*. Santiago de Chile: Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Segundo Espínola, Juan Pablo. 2022. "Método Inductivo", acceso el 12 de enero de 2023, <https://concepto.de/metodo-inductivo/>.
- SENPLADES. 2009. *Manual para formulación de Políticas Públicas Sectoriales*. Quito: Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo - SENPLADES.
- Singular Bank. 2022. "El libre mercado y los ciclos económicos de Hayek", acceso el 06 de noviembre de 2023, <https://blog.selfbank.es/el-libre-mercado-y-los-ciclos-economicos-de-hayek/>.
- Skerrat, S. 2013. "Enhancing the analysis of rural community resilience: evidence from community land ownership". *Journal of Rural Studies* 31:36-46.
- Smolka, Martim. 2023. "Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra". *Lincoln Institute of Land Policy*, acceso 18 de Octubre de 202, <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/informalidad-pobreza-urbana-precios-la-tierra>.
- Smolka, Martim y Laura Mullahy. 2010. *Perspectivas urbanas: Temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Cambridge - Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy.
- Soja, Edward W. 1996. *Thirdspace : journeys to Los Angeles and other real-and-imagined places*. Cambridge: Blackwell, Cambridge, Mass.
- Soliz Torres, María Fernanda y Adolfo Maldonado. 2012. *Guía de metodología comunitarias comunitarias participativas: Guía N°5*. Quito: Clínica Ambiental.
- Sonia, Vidal Koppmann. 2008. "Transformaciones socio territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX: la incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia." Tesis Doctoral. FLACSO Sede Argentina.
- Sosa Velásquez, M. 2012. *¿Cómo entender el territorio?* Guatemala: Universidad Rafael Landívar.
- Stavenhagen, Rodolfo. 2010. "Las identidades Indígenas en América Latina". *Revista IIDH*, 52: 141-170.
- Taylor, Charles. 1996. *Fuentes del yo: La construcción de la identidad moderna*. Barcelona: Paidós Surcos 21.

- Tesis y Másters. 2023. "Aprende cómo redactar las conclusiones de tu tesis", acceso el 15 de Mayo de 2023, <https://tesisymasters.com.co/conclusion-tesis/>.
- Tobasura Morales, David, Francisco Gurri, Gustavo Blanco Wells y Birgit Schmook. 2018. "Enredando bosques y comunidades: territorialización de REDD+ en el ejido Felipe Carillo Puerto, México." *Cuadernos de Desarrollo Rural* 15(81): 1-18.
- Toledo Llancaqueo, Víctor. 2005. *Políticas indígenas y derechos territoriales en América Latina: 1990-2004 ¿ Las fronteras indígenas de la globalización?* Buenos Aires: Biblioteca CLACSO.
- Tolosa Hernández, Yoreli. 2019. *Factores que han influido en la transformación de la identidad cultural: una mirada desde los integranes de la escuela identidad cultural Municipio del Charco - Nariño*. Pereira: Universidad Libre Colombia.
- Topalov, C. 1984. *Ganancias y rentas urbanas. Elementos teóricos*. Madrid: Siglo XXI Editores de España S.A.
- Torres, Esteban. 2013. "El concepto de flujos de Manuel Castells, 1986-2009." *Revista Estudios Sociales Contemporáneos* 9: 55-64.
- Ulcuango Farinango, Ricardo. 2022. "Ley de Comunas y Pueblos", acceso el 18 de noviembre de 2023, <https://www.asambleanacional.gob.ec/es/blogs/ricardo-ulcuango-farinango/84213-ley-de-comunas-y-pueblos>.
- UNIR. 2022. "¿ Qué es el método científico?", acceso el 18 de octubre de 2023, <https://mexico.unir.net/derecho/noticias/metodo-cientifico/>.
- UNIR. 2022. "Nuevas profesiones emergentes: ¿ qué demanda el mercado laboral?", acceso el 21 de octubre de 2023, <https://www.unir.net/educacion/revista/nuevas-profesiones-emergentes-que-demanda-el-mercado-laboral/>.
- Ureña Gómez, José Fabio. 2016. "Captura de plusvalía como estrategia para financiar obra pública" *Diario Extra*, acceso el 10 de agosto del 2023, <https://www.diarioextra.com/Noticia/detalle/319171/captura-de-plusvalia-como-estrategia-para-financiar-obra-publica-->
- Uriarte Arciniega, Juan de Dios. 2010. "La resiliencia comunitaria en situaciones catastróficas y de emergencia". *International Journal of Developmental and Educational Psychology* 1(1): 687-693.
- Urriza, Guillermina. 2006. "Efectos del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano de Bahía Blanca." *Revista Universitaria de Geografía* 15:139-164.
- Valenzuela, Carmen, Paola Carrera y Verónica Reina. 2021. "Incidencia de la fluctuación de precios en el costo de producción de productos agrícolas." *Revista Universidad y Sociedad* 13: 504-510.
- Vargas Reynoso, Ronald. 2021. "La participación en el incremento al valor del suelo: comentarios sobre su constitucionalidad", acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://www.ulima.edu.pe/posgrado/maestrias/mtpf/blog/la-participacion-en-el-incremento-al-valor-del-suelo>.
- Vega Ortega, Jéssica. 2021. "Los pueblos indígenas en el mundo contemporáneo y los contextos del cambio climático", acceso el 10 de agosto de 2022, <https://es.unesco.org/news/pueblos-indigenas-mundo-contemporaneo-y-contextos-del-cambio-climatico>.

- Velasco, María. 2007. *Distintos instrumentos para un mismo fin. Los instrumentos de las políticas públicas como herramienta para el análisis*. Madrid: Universidad Complutense.
- Velásquez Gavilanes, Raúl. 2009. "Hacia una nueva definición del concepto de "política pública". *Desafíos, Bogotá* 20: 149-187.
- Veltz, Pierre. 1996. *Mondialisation, villes et territoires*. Paris: L'économie d'archipel.
- Vivanuncios. 2019. "¿Ubicación o tamaño? Qué influye más en el valor de una casa." *El Financiero*, acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://www.elfinanciero.com.mx/inmobiliario/ubicacion-o-tamano-que-influye-mas-en-el-valor-de-una-casa/>.
- Vivas Pacheco, Harvy, Jeisson Ipia Astudillo y Diego Rodríguez Mariaca. 2020. "Precios del suelo y accesibilidad a las centralidades de empleo en Cali: análisis exploratorio con información 2015-2017." *Estudios Gerenciales* 36(155):141-155.
- Warnier, Jean-Pierre. 2001. *La mundialización de la cultura*. Quito: Abya-Yala.
- Wences, Isabel y Digno Montalván. 2022. "Hacia una interpretación descolonial del derecho al territorio de los pueblos indígenas en el Derecho Internacional de los Derechos Humanos: Más allá de la propiedad y la cartografía." *Revista Ius et Praxis, Año 28*, 3: 61-84.
- Westreicher, Guillermo. 2019. "Función de demanda", acceso el 21 de octubre de 2023, <https://economipedia.com/definiciones/funcion-de-demanda.html>.
- Westreicher, Guillermo. 2021. "Socioeconomía", acceso el 16 de noviembre de 2023, <https://economipedia.com/definiciones/socioeconomia.html>.
- World Economic Forum. 2023. *Future of Jobs Report 2023: Insight Report*. Cologny/Geneva: World Economic Forum.
- Yah, Silgy. 2021. "Qué es la minusvalía en bienes raíces y cómo evitarla", acceso el 12 de noviembre de 2023, <https://www.atbeydesarrollos.com/que-es-la-minusvalia-en-bienes-raices-y-como-evitarla>.
- Yory, Carlos Mario. 2017. "El concepto de topofilia entendido como teoría del lugar." *Revista Barrio Taller* 1-17.
- Zabel, J.E. 1988. "The impact of neighborhood disinvestment on household wealth." *Journal of Urban Economics* 24(3): 288-304.
- Zamosc, León. 1995. *Estadísticas de las áreas de predominio étnico en la sierra ecuatoriana*. Quito: Abya-Yala.
- Zapata, María. 2008. "Territorialización del delito: Aproximación conceptual para el abordaje del fenómeno en la ciudad." *Revista Criminalidad* 50(1): 333-350.

Anexo Metodológico:

Introducción:

La nota periodística "Las comunas quiteñas se niegan a desaparecer" del diario El Telégrafo (2014) destaca la resistencia de comunidades ante transformaciones socio espaciales. Estas transformaciones, según Mattos (2002) y Arreola Muñoz (2017), son generadas por reestructuraciones socioeconómicas y migratorias, influenciadas por condiciones políticas, sociales, históricas y culturales. El desarrollo constante en busca de bienestar ha impulsado a la generación de dinámicas territoriales que reconfiguran el espacio geográfico mediante procesos de territorialización, des-territorialización y re-territorialización (Harvey, 2006).

La globalización, al generar intensos intercambios culturales, ha influido en ciudades caracterizadas por la pluralidad, dando lugar a nuevos escenarios a partir de la combinación de orígenes étnicos y universos simbólicos (Dam et al., 2023) mediante procesos de culturalización. La respuesta de los territorios ante estas transformaciones es crucial para generar coexistencia y adaptabilidad cultural bajo el concepto de "rizoma" (Mojica Montoya, 2018).

La reestructuración económica del espacio, impulsada por la producción en serie y la evolución de sistemas constructivos, ha llevado a la implementación de normativas y leyes que consideran el suelo como medio privilegiado para valorización o desecho (Entrena Durán, 2012). La planificación y ejecución de megaproyectos y políticas menos rígidas, han generado un encuentro entre el desarrollo urbano capitalista y los asentamientos ancestrales más comunitarios, que buscan preservar en su identidad (Andrade, 2016). La relación estrecha entre urbanismo y capital, conocida como "Ciudad del Capital" (Abramo, 2011), ha transformado radicalmente el paisaje urbano. Factores exógenos, como la reestructuración económica, y endógenos, como la resistencia de los asentamientos ancestrales, influyen en la reorganización territorial y cultural (CEPAL, 2014).

Los procesos de colonización o migración provocan la implementación de nuevos elementos culturales, generando aculturación o transculturación y niveles diversos de relación con el territorio (Pérez Brignoli 2017). La resistencia de pequeñas poblaciones ante dinámicas económicas globales implica la incorporación de lógicas espaciales, económicas y

socioculturales de grandes ciudades, generando transformaciones territoriales y reconfiguración de identidad social.

En conclusión, las dinámicas de transformación socio espacial involucran interacciones complejas entre procesos económicos, políticos, culturales y sociales. La resistencia de comunidades frente a la mercantilización del suelo, la especulación inmobiliaria y la falta de políticas públicas claras destaca la necesidad de abordar estas cuestiones desde un enfoque multidimensional. La preservación de la identidad cultural y territorial de los asentamientos ancestrales en un contexto globalizado plantea desafíos significativos, subrayando la importancia de políticas inclusivas y sostenibles que consideren la diversidad cultural y promuevan un desarrollo equitativo y armonioso.

Para poder comprender estos procesos migratorios desde la parte conceptual / teórica y posteriormente desde el caso de estudio en territorio se ha planteado una ruta de trabajo a seguir ordenada y con hitos. Las cuales se explica a continuación.

En una primera sección, la presente investigación se sustenta en un diseño metodológico cuidadosamente delineado, el mismo que aborda objetivos, el método y metodología de investigación y el aporte tanto metodológico como teórico que brinda la investigación para futuros trabajos de investigación

En una segunda parte se explicará la metodología que se ha seguido en la generación, síntesis y análisis de la información para elaborar el “Marco Analítico” desde sus diferentes escalas (maso, meso y micro). Posteriormente se explicará el proceso selectivo para escoger el entorno macro y meso en donde se plantea la investigación y a continuación, en más detalle se estudiará el proceso seguido para escoger y justificar el territorio específico en escala micro en donde lo examinado teóricamente, se convertirá en un análisis en campo.

Posteriormente se analizará la metodología cuantitativa, cualitativa, mixta y socio/espacial que se ha implementado para generar la información de los indicadores propuestos tanto en la variable independiente de “Fluctuaciones en el mercado del suelo” y la variable dependiente de “Re-territorialización de los asentamientos originarios”. Los indicadores contendrán definición, metodología de cálculo, indicadores similares, fuentes de obtención de la información y si existe alguna dificultad en buscar los mismos.

Estado del Arte Metodológico

La presente sección se divide en dos partes esenciales. En la primera, se abordan los métodos y metodologías generales que estructuran la investigación en relación con el diseño metodológico implementado. Esta fase contempla una explicación minuciosa de los métodos y enfoques metodológicos empleados en la investigación. La metodología adoptada se caracteriza por su enfoque sistemático y riguroso, delineando claramente los métodos empleados para alcanzar los objetivos de la investigación (González Ramírez, García Lázaro y López Gracias s.f.). Se destaca la integración de enfoques cualitativos y cuantitativos, estableciendo un marco robusto que garantiza la comprensión integral del fenómeno en estudio. Además, se enfatiza la relevancia metodológica y teórica de la investigación para futuros trabajos en el campo (Quisbert Vargas y Ramírez Flores 2011).

La segunda parte de esta sección se centra en la metodología aplicada en el "Marco Analítico". Se profundiza en los autores considerados como los más relevantes para la investigación, brindando un análisis detallado de sus teorías. Este abordaje va más allá de la síntesis inicial del marco analítico, proporcionando un hilo conductor más elaborado que conecta las teorías de los autores seleccionados. La investigación sigue un enfoque meticuloso al presentar los autores clave y sus teorías concatenadas, estableciendo conexiones claras entre ellos. Este análisis enriquecido facilita una comprensión más profunda de la pregunta de investigación y las hipótesis planteadas. La selección y conexión estratégica de las teorías de los autores revelan un marco analítico sólido y coherente.

Diseño de Metodología de Investigación:

Para la presente investigación se ha planeado la teoría base, analizada desde la discusión teórica marco. La cual se refiere al análisis y debate sobre conceptos, teorías y modelos que operan a un nivel macro, es decir, que consideran fenómenos a gran escala o estructuras generales (Salles 2001). Es importante mencionar que estas discusiones teóricas macro son fundamentales para el desarrollo y avance de las disciplinas, ya que permiten una comprensión más profunda de los fenómenos estudiados y pueden guiar la investigación y la práctica en estos campos (Gómez Vargas y Alzate 2012).

En la presente investigación se han planteado cuatro conceptos base de estudios los mismos que están correlacionados entre sí. Y estos a la vez que influyen en los otros conceptos son influenciados por estos mismos. Estos conceptos o lo que en el diseño metodológico de la

investigación también se los denomina palabras claves son: transformaciones territoriales, valor del suelo, políticas de suelo y derecho al territorio.

Debido a las dinámicas territoriales multidisciplinarias y complejas que experimentan las ciudades, se habita en constantes transformaciones socio espaciales, económicas y simbólico-culturales lo que genera procesos perseverantes de cambios físicos y de arraigo del territorio. Estos cambios físicos, pero sobre todo los de arraigo y de identidad del lugar, generan condiciones hedónicas de habitabilidad lo que da valor al suelo. Los mismos que si no se regulan o equilibran por parte de actores de planificación y de ordenamiento territorial, pueden generar procesos de estratificación, gentrificación y abandono forzoso. Es ahí donde entran los gobiernos locales para implementar estrategias, instrumentos y herramientas que controlen el uso y aprovechamiento del suelo y como consecuencia se tenga la misma oportunidad y derechos para que todas las personas puedan aprovechar de forma eficiente los recursos tanto tangibles como intangibles que brinda estos lugares en específico.

Para lo cual esta concatenación se lo ha realizado desde varios autores como Carlos A. Mattos quien examina la influencia de la globalización en la reestructuración socio espacial. Rogerio Haesbaert quien destaca la territorialidad y las dinámicas geopolíticas. Henri Lefebvre con su enfoque desde la producción del espacio y el “derecho a la ciudad”. David Harvey quien analiza la acumulación por desposesión y los conflictos territoriales y Manuel Castells quien explora la relación entre sociedad, tecnología y espacio.

La idea central de la investigación se centra en comprender cómo las fluctuaciones en el mercado del suelo pueden generar procesos de re-territorialización de los asentamientos originarios u ancestrales en una lógica de aparición, desaparición o resiliencia de estos territorios frente a procesos como el crecimiento urbano. Como caso de estudio se plantea el Valle de Tumbaco, específicamente las parroquias de Cumbayá y Tumbaco.

Es importante plantear una idea central en la investigación puesto que la misma ayuda a definir el enfoque de la investigación donde se expone el contenido más relevante de una propuesta o proyecto teórico a ser estudiado. De igual forma la idea central es una guía en el desarrollo de la investigación puesto que ayuda a discernir qué información es necesaria y cómo se deben interpretar los resultados. Al igual que facilita la comunicación de resultados puesto que los lectores comprenden de forma más clara de qué se trata la investigación y cuál es el propósito de esta. Y finalmente contribuye a la coherencia y la organización, puesto que

ayuda a que la investigación sea más convincente y persuasiva (Pérez Porto y Merino 2021) (H 2023).

En el marco de la discusión teórica a nivel meso, se explorará la relación causal entre la variable independiente y la dependiente planteadas en el contexto de esta investigación. Se focalizará en la dinámica de los factores de fluctuación del mercado del suelo en un territorio específico, examinando su impacto directo en los procesos de transformación socio espacial experimentados por los asentamientos originarios o ancestrales. La variable independiente, representada por las variaciones en el mercado del suelo, se concibe como un agente dinámico que incide en las condiciones y estructuras socio espaciales de los asentamientos estudiados. En contrapartida, la variable dependiente, encarnada por los procesos de transformación socio espacial, se configura como la manifestación observable de las influencias ejercidas por los cambios en el mercado del suelo sobre las comunidades originarias. Por lo cual como variable independiente se plantea las “Fluctuaciones en el mercado del suelo” y en la variable dependiente se plantea la “Re-territorialización de los asentamientos originarios”.

La formulación de variables dependientes e independientes en la investigación es esencial para estructurar la hipótesis y evaluar relaciones causales. Autores como Donald Campbell y Julian Stanley (1966) subrayan la necesidad de precisión conceptual en la definición de variables, garantizando la validez interna de un estudio. Establecer variables permite medir y analizar de manera sistemática los efectos de ciertos factores sobre otros, contribuyendo así a la rigurosidad y la generalización de los hallazgos científicos (Campbell y Stanley 1966).

Para la presente investigación se plantea el siguiente objetivo general y los siguientes específicos:

Objetivo General:

- Analizar como las fluctuaciones en el mercado del suelo influyen en los procesos de territorialización de los asentamientos ancestrales u originarios ubicados en el Valle de Tumbaco.

Objetivo Específico:

- Determinar como el valor del suelo presenta fluctuaciones a lo largo del tiempo en un determinado territorio, mediante el análisis de indicadores cuantificables tanto en el marco económico (mercado del suelo), como en el ámbito de políticas públicas y simbólico-cultural para generar procesos de reconfiguración del paisaje y re significación del lugar.

- Analizar las percepciones socio-culturales de arraigo territorial en el Valle de Tumbaco (caso de estudio escogido) para determinar el grado de identidad por un lugar y las percepciones de bienestar y seguridad que las personas experimentan en ese territorio, mediante entrevistas, encuestas e información georreferenciada.

Para exponer los métodos y metodología de investigación se ha planteado elaborar una tabla explicativa, la cual se presenta a continuación.

Disciplina	Multidisciplinaria en el ámbito de urbanismo: economía, cultura, geografía, sociología, administración pública.
Intersubjetivo:	Construcción social conceptos: objetiva - subjetiva
Ontología:	Realista: parte desde el concepto. La experiencia es la base para plantear la problemática teórica.
Epistemología:	Constructivista: experiencia investigadora + información estadística y georreferencial.
Paradigma:	Teoría Crítica: Postura del investigador frente a la realidad.
Métodos:	Mixtos (entrevistas, estadísticas, encuestas), fuentes documentales e información georreferenciada en mapas
Diseños:	Conceptos en la primera parte, caso de estudio en la segunda parte de la investigación
Procedo inductivo o deductivo:	Proceso deductivo. Desde el concepto se plantea el problema de investigación.

Finalmente se explicará los aportes tanto metodológico como teóricos que plantea la presente investigación. Es importante diseñar el aporte metodológico de la investigación puesto que el mismo permite definir nuevos elementos para futuras investigaciones respecto a técnicas de recolección de datos, así como formas de análisis y síntesis de la información y procesos de interpretación de esta (Capriati y Wald 2020). La misma también permite generar nuevas líneas de investigación para futuros trabajos de estudio. Los aportes teóricos proporcionan un

marco para comprender el fenómeno que se está estudiando y contextualizan los hallazgos encontrados (Rodríguez Méndez 2021). De igual forma abre nuevos campos de investigación a diferentes escalas para nuevos trabajos de estudio (Domínguez, Valdés y Zanduetta 2013).

Esta investigación se configura como un enfoque multidisciplinario que aborda las transformaciones de los asentamientos ancestrales en el Valle de Tumbaco desde las perspectivas de la administración pública, la esfera económica y el ámbito sociocultural. Se destaca su aporte metodológico al fusionar diversos indicadores, propiciando un análisis integral. La combinación de métodos cualitativos y cuantitativos busca trascender las limitaciones de un único campo de estudio. La integración de percepciones subjetivas con datos estadísticos y económicos representa un enfoque holístico, enriqueciendo la comprensión de las dinámicas que moldean estos asentamientos ancestrales.

De igual forma desde el ámbito de aporte teórico, la presente investigación se ha enfocado en un territorio específico que son las comunas del Valle de Tumbaco, las cuales están ubicadas en un territorio rural, con un alto proceso de crecimiento urbano. Pero la investigación abre nuevas puertas de estudio en diferentes aspectos.

- Se puede en un futuro ampliar el campo de estudio a los diferentes espacios en donde se ubican los asentamientos ancestrales en la ciudad de Quito. Tanto en zonas urbanas, como rurales. Al ampliar la investigación a zonas urbanas, se puede analizar el comportamiento de estos procesos transformadores no solo influenciadas por el crecimiento inmobiliario, sino por los procesos mismos que presenta una ciudad consolidada o compacta.
- Se puede ampliar el estudio a analizar los factores de topofilia o topofobia que genera un territorio en la ciudad de Quito por efectos migratorios generados por diferentes factores como la falta de bienestar en el sitio en donde habitan o laboran las personas. Estos factores se pueden analizar desde dos aspectos fundamentales, sin descartar que pueda haber otros aspectos de estudio, el económico por las variaciones del precio del suelo, pero también por la inseguridad creciente que experimenta actualmente el país y la ciudad.

Es importante considerar que la presente investigación surgió como un estudio de los asentamientos ancestrales u originarios, los mismos que en el Ecuador son conocidos como comunas. Sin embargo, se debe considerar a colectivos de personas que habitan un

territorio desde muchos años atrás y no están ubicados en comunas, sino en el espacio geográfico administrado por el municipio.

Metodología del “Marco analítico”:

En la sección previa se analizaba la teoría base que se ha implementado en la presente investigación respecto a las transformaciones territoriales, valor del suelo, políticas de suelo y derecho al territorio. De igual forma se dejó mencionando las variables propuestas para la presente investigación las cuales son, variable independiente: “Fluctuaciones en el mercado del suelo” y como variable dependiente: “Re-territorialización de los asentamientos originarios”.

En esta sección se profundizará en más detalle cómo se han planteado las variables, dimensiones, sub dimensiones e indicadores tanto de la variable independiente, como de la variable dependiente.

Lacoste (1976) mencionaba que los territorios son transformados por los actores que tienen poder de planificación en un determinado lapso. En ese sentido se ha analizado que hay tres actores que marcan la planificación del territorio y por ende las fluctuaciones de precios y valor del suelo que se generan. Desde el ámbito de regulación territorial, quien marca las reglas de juego de las dinámicas inmobiliarias, está los gobiernos locales (Municipio). Este es el ente regulador. Este actor crea los instrumentos de planificación territorial que decide en dónde se plantea un proyecto de infraestructura de impacto zonal o distrital que influya positiva o negativamente en un territorio.

Por ejemplo, si se plantea un sitio de descarga de basura a nivel metropolitano, la afectación a esa zona es en minusvalía, pero si se plantea un proyecto vial o un parque, en ese sitio se generará un aumento de la plusvalía. Estas estrategias o instrumentos en las políticas de planificación territorial llevan consigo fluctuaciones económicas en el precio del suelo, tanto por la variación del aprovechamiento del suelo propio, al generarse cambios de uso, como por factores exógenos como los mencionados previamente. En ese sentido es lo que se plantea la dimensión de “Política pública del territorio” con sus dos sub dimensiones en un efecto causa y efecto y de complementariedad como son “Instrumentos de planificación territorial” y “Valoración económica del suelo”.

Una vez que se presentan las condiciones de aprovechamiento y zonificación del suelo entran en el dinamismo mercantil inmobiliario los actores que en algunos casos hacen de oferentes y

en otros casos de compradores. En ese mercado dinámico de compradores y vendedores de suelo que negocian al mejor precio el suelo, se plantea la dimensión de “Plusvalía del espacio geográfico” junto a sus dos variables de causa y efecto a la vez que son complementarias entre sí. “Viabilidad inmobiliaria” que hace referencia a los factores hedónicos que presenta el predio y que por ende genera plusvalía o minusvalía en el territorio analizado en la sub dimensión “Rentabilidad predial”.

El tercer actor es el colectivo ubicado en los asentamientos ancestrales, los gobiernos locales propios de estos asentamientos originarios, pero también entra otro colectivo que son de aquellas personas que, sin vivir en una comuna o asentamiento ancestral, se han ubicado en ese territorio durante algunos años y ya han generado lazos de pertenencia con el sector. Desde este aspecto social se plantea la dimensión de “Identidad del espacio ancestral” la cual es analizada desde dos variables que a diferencia de los otros casos donde se ha presentado una relación causa y efecto, así como de complementariedad, en este caso solo es de complementariedad. “Arraigos participativos comunitarios” y “Accesibilidad a los recursos territoriales”, el primero mide los arraigos culturales, económicos, sociales, políticos, familiares entre otros que generan una permanencia y pertenencia por el territorio; y la segunda sub dimensión que analiza la accesibilidad que tienen los colectivos para utilizar y aprovechar de los recursos culturales, naturales, de equipamiento, entre otros que presenta el territorio.

Estos factores que generan variaciones en el precio del suelo en algunos casos más pronunciados y variantes que en otros, genera consigo efectos en el territorio y en la identificación y arraigo que experimentan las personas por el mismo. Si se presentan condiciones desfavorables externas y las personas que habitan ese territorio específico no sienten arraigos de identidad con el territorio, en lugar de generarse procesos de resiliencia o permanencia, se generan procesos migratorios que en algunos casos pueden ser forzosos.

Autores como Monnet (2013), Haesbaert (2011) o Deleuze & Guattari mencionan que el espacio cuya transcendencia se constituye en lugar está conformado por dos factores. El territorio desde un enfoque geográfico como una porción de tierra donde habitan las personas y el valor simbólico cultural que genera ese espacio y brinda un simbolismo a la colectividad. Monnet (2013) hace un análisis interesante al relacionar tres conceptos teóricos que trasciende desde lo territorial en función del ámbito geográfico (físico) hasta el ámbito de simbolismo (identidad). Propone la triada, territorio, territorialidad y territorialización. El primero como el elemento físico, el segundo como el valor que se da a ese elemento físico y el tercero respecto

a las acciones que se siguen para que en ese espacio material se genere procesos de territorialidad (Monnet 2013). Desde ese enfoque se han planteado dos dimensiones de estudio. La dimensión que abarca el elemento físico del territorio como lo tangible y es la “Reconfiguración del paisaje” y la segunda dimensión que es la “Re significación del lugar”.

En la dimensión de “Reconfiguración del paisaje” se han planteado dos sub dimensiones que al igual que se analizó en la variable independiente genera causa-efecto y es complementario. Las transformaciones físicas del espacio serán analizadas desde la sub dimensión “Reordenamiento de hábitats”, mientras que los cambios económicos que se experimentan en esos espacios físicos serán analizados desde la dimensión de “Cambios socioeconómicos internos”.

Estas mutaciones físicas que se presentan en un entorno cambiante que reconfigura el paisaje, genera en un proceso causal la re significación del lugar, las mismas que influyen directamente en los procesos migratorios o de permanencia de las personas en un territorio por el bienestar o la incertidumbre que se genera. Entrena Durán (2010) mencionaba que estos procesos de re significación del lugar son conjuntos de acciones que se generan desde los ámbitos socioeconómicos, político-institucional y simbólico-cultural. De acuerdo con este concepto de Entrena, el aspecto socioeconómico es analizado en la dimensión previa, pero los factores simbólico-cultural y político-institucional son estudiados desde la dimensión de “Re significación del lugar”. Y manteniendo el concepto, las dos sub dimensiones propuestas se denominan: “Gestión política institucional” e “Identidad simbólica cultural”

Metodología para selección del caso de estudio.

La elección del caso de estudio ha seguido un enfoque metodológico que se desplaza de lo macro a lo micro, guiado por dos criterios centrales que aportan profundidad y relevancia al análisis. Estos criterios se centran, en primer lugar, en la exploración de las variaciones del precio comercial del suelo en relación con las dinámicas inmobiliarias en el territorio seleccionado, por lo cual se considera aquellos territorios que presentan mayor oferta y demanda de bienes inmuebles. En segundo lugar, se considera el número de comunas ancestrales presentes en el área de estudio como un factor determinante en la selección del caso, las mismas pueden estar catalogadas como comunas ancestrales o comunas registradas con la respectiva Ley de Comunas.

El punto de partida de este proceso de selección se sitúa a nivel nacional, donde se examina la situación de las comunas en Ecuador y se identifican las ciudades que experimentan un

crecimiento significativo y presentan condiciones habitacionales destacadas. Este análisis de macro escala permite establecer un contexto general y orienta la atención hacia las ciudades que pueden proporcionar lineamientos valiosos para el estudio.

Descendiendo en la escala, se procede a analizar los cantones, considerando tanto el crecimiento inmobiliario como la presencia de comunas en el territorio. La selección de un cantón específico se basa en la identificación de las condiciones más propicias para el estudio, alineándose con los criterios establecidos previamente. Esta fase reduce el ámbito de investigación, enfocándose en un área geográfica más específica que responde a los objetivos planteados.

La siguiente etapa del proceso de selección se adentra en la escala meso, que se enfoca en parroquias específicas. Se proponen los polígonos barriales en dos parroquias de estudio previamente seleccionadas: Cumbayá y Tumbaco. Estas parroquias se consideran relevantes por albergar características que cumplen con los criterios establecidos para el estudio. En este nivel, se analizan los polígonos barriales, conformados por todos los barrios presentes en estas parroquias, lo que proporciona una visión más detallada de las dinámicas territoriales.

La escala micro, la última del proceso, se enfoca en los polígonos comunales, específicamente cinco comunas ubicadas en las parroquias de Tumbaco y Cumbayá. Lumbisí en Cumbayá y las comunas de Tola Grande, Tola Chica, Leopoldo Chávez y Comuna Central en Tumbaco se convierten en el foco de estudio en esta fase. Esta elección permite observar, a través de indicadores específicos, cómo el concepto explorado en el Capítulo N°1 se manifiesta de manera práctica en un área geográfica delimitada.

Por lo tanto, la lógica de selección de escalas y territorios ha sido coherente y estructurada. Desde una visión macro que proporciona un contexto amplio y orientador, hasta una perspectiva micro que se sumerge en territorios específicos, este enfoque escalonado asegura que el caso de estudio elegido sea representativo y proporcione una comprensión integral de las variables en juego. La metodología adoptada garantiza la relevancia y la aplicabilidad de los hallazgos obtenidos en la investigación planificada.

Variable independiente: Fluctuaciones en el mercado del suelo:

En esta dimensión se han estudiado a varios autores como Abramo (2011); Entrena-Durán (2012); Basilio (2013); Rojas (1989); Topalov (1984) y Sabatini (1982). Estos autores han proporcionado una visión integral de las fluctuaciones en el mercado del suelo, abordando temas como el mercado del suelo informal, la producción de ciudades, las inversiones financieras, la expansión urbana y la especulación del suelo. Sus trabajos han contribuido a una mejor comprensión de cómo estos factores influyen en la economía urbana y en la estructura de nuestras ciudades.

Abramo (2011) alinea su trabajo en la presente investigación a enmarcar el crecimiento del mercado informal en las periferias de las ciudades y las perspectivas de su crecimiento futuro en relación con la reducción evidente de la ocupación de tierras urbanas. Entrena-Durán (2012) abordó la producción de las ciudades latinoamericanas, centrándose en el mercado inmobiliario y la estructura urbana. Basilio (2013) analizó las inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Su estudio revela la importancia que adquieren las lógicas de valorización del capital financiero en el mercado del suelo urbano.

Pese a que Rojas (1989) se enfocó más desde el aspecto de la expansión urbana y el mercado del suelo en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, su trabajo destaca la transformación de la tierra en mercancía y la dinamización de un mercado inmobiliario que extiende y consolida la urbanización. Topalov (1984) estudia tomas muy importantes a topar por los efectos de la plusvalía, como es la especulación. En ese sentido y con enfoque en a investigación, Topalov se centra en la especulación del suelo y la economía urbana. Según su análisis, el suelo urbano es una mercancía singular porque no es producida socialmente, por lo que su precio no está determinado por el costo de producción, sino que, inversamente, es la demanda la que regula los precios.

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°1

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Política pública del territorio
Sub-dimensión	Instrumentos de planificación territorial
Escala (relacionada a estudio)	Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle de Tumbaco
Nombre del indicador	Evaluación de planificación y financiamiento territorial
Definición	El presente indicador mide la eficiencia y efectividad de la ejecución presupuestaria en un determinado polígono territorial en función de la gestión de proyectos, el presupuesto asignado a la parroquia y el presupuesto realmente ejecutado en dos categorías: presupuesto por persona y presupuesto por unidad de área. Este indicador es clave al momento de determinar cómo es la planificación y desarrollo territorial de cada polígono parroquial.

Forma de cálculo

1. Categorización por densidad poblacional en función de (hab / km²)
2. Análisis de datos obtenidos: proyectos planificados 2019/2023, presupuesto planificado 2022, presupuesto ejecutado total 2022 y presupuesto total ejecutado 2022
3. Ponderación en cada categoría mencionada previamente en función de la ubicación en donde se encuentra cada polígono parroquial. Cuando se encuentre en primer lugar, la ponderación será de 8 puntos debido a que son 8 polígonos parroquiales. Cuando la parroquia esté ubicada en último lugar, se ponderará con 1. La sumatoria de las 5 categorías da el resultado final parcial de ejecución presupuestaria.
4. Análisis de la ejecución planificada y ejecutada por habitante y por hectárea. Al igual que el punto anterior, a cada uno se le dará una valoración ponderada en función de la ubicación en donde se encuentre.
1 lugar: 8 puntos
8 lugar: 1 punto
5. A estas categorías se les dará puntuaciones adicionales en función del predominio del terreno

base, el tipo de suelo predominante y el porcentaje de pobreza.

Resultado:

Mientras mayor sea el resultado obtenido de la sumatoria, mayor será el desarrollo territorial por parte de las instituciones públicas en función del presupuesto planificado y ejecutado. Por ende al haber mayor desarrollo, mayor será la fluctuación del precio del suelo.

Variables relacionadas

Eficiencia en cumplimiento POA/PAC: Es un índice muy utilizado en las instituciones públicas que mide el porcentaje de avance de ejecución del POA/PAC de inversión en el territorio. Una baja ejecución presupuestaria muestra una deficiencia en las estrategias internas institucionales en territorio.

Limitaciones técnicas

Este indicador se obtendrá de información brindada por el Municipio de Quito y la Prefectura de Pichincha como órganos que manejan formatos de transparencia de información. Información tanto de las Juntas Parroquiales, como de las comunas será complicado conseguir en Internet. Por lo que se procederá a consultar de forma presencial en las oficinas de estos niveles de gobierno.

Unidad de medida	Monto económico (\$) y coeficiente numérico
Fuente de datos	Municipio de Quito, Prefectura de Pichincha, Juntas Parroquiales, Comunas
Disponibilidad del dato	Gobierno Abierto, Páginas web institucionales, consultas presenciales.
Nivel de desagregación	Polígono Parroquial
Información Georreferenciada	Municipio de Quito: Geo portal de la institución.
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°2

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Política pública del territorio
Sub-dimensión	Instrumentos de planificación territorial
Escala (relacionada a estudio)	Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle Tumbaco
Nombre del indicador	Aprovechamiento del suelo por zonificación de actividades
Definición	La zonificación de actividades en un territorio y el aprovechamiento del suelo entendido desde el ámbito de la edificabilidad son factores claves que influyen en la dinámica de precios del suelo y son fundamentales en la planificación y ejecución de políticas públicas territoriales. Mientras mayor sea el aprovechamiento por suelo y por zonificación de actividades, mayor precio tendrá el predio.
Forma de cálculo	
<p>1. Este indicador estará en función de la sumatoria total de 5 categorías de estudio: servicios básicos, equipamiento, edificabilidad, uso principal del suelo, tratamientos zonales.</p> <p>(A) Servicios básicos: Pondera desde el polígono parroquial que presenta mayor abastecimiento hasta el de menor abastecimiento de agua potable, energía eléctrica, recolección de basura y alcantarillado. 1° lugar: 8 puntos 8° lugar: 1 punto</p> <p>(B): # equipamientos 1° lugar: 8 puntos 8° lugar: 1 punto</p> <p>(C) Edificabilidad: Se multiplica el COS Total * la ubicación ponderada por superficie de territorio 1° lugar: 8 puntos 8° lugar: 1 punto</p> <p>(D) Uso: Se multiplica la ponderación de uso de suelo * la ubicación ponderada por superficie de territorio 1° lugar: 8 puntos</p>	

8° lugar: 1 punto

(E) Tratamiento:

Se multiplica la ponderación de tratamiento de suelo * la ubicación ponderada por superficie de territorio

1° lugar: 8 puntos

8° lugar: 1 punto

Resultado:

$A > \Sigma$ de las 5 categorías, mayor aprovechamiento del suelo por flexibilidad de usos en el mismo. Y por ende, a mayor aprovechamiento constructivo y flexibilidad de usos de suelo, mayor plusvalía de suelo.

Variables relacionadas

Rendimiento del predio: Este indicador es muy utilizado para valuar un predio con valor comercial. En el mismo se toma en cuenta el porcentaje en planta baja y total de construcción. Así como también se pondera los usos permitidos en un determinado territorio.

Limitaciones técnicas

No existen limitaciones técnicas

Unidad de medida	Numérico
Fuente de datos	Municipio de Quito y Colegio de Arquitectos del Ecuador
Disponibilidad del dato	Si existe información. GEO-CIUQ Geo portal vS1.05 y Geo portal Quito
Nivel de desagregación	Polígono parroquial
Información Georreferenciada	Geo portales de las dos instituciones mencionadas previamente.
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°3

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Política pública del territorio
Sub-dimensión	Valoración económica del suelo
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Margen de ganancia del precio del suelo frente al valor catastral
Definición	Este indicador mide el rendimiento de un terreno al momento de la compra, frente al valor catastral propuesto por el Municipio de Quito. Cuando la diferencia entre el precio de venta en el mercado es mayor al valor catastral, entonces la zona presenta mayor aprovechamiento para el vendedor, cuando la diferencia es menor, entonces hay poco deseo de vender por parte del dueño del terreno.
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Definir los polígonos barriales. 2. Averiguar el Valor Catastral 2023 de cada zona por m2 mediante un predio tipo. (A) 3. Del predio tipo, obtener el precio de mercado del terreno por m2. (B) <p>Resultado: Indicador N°3= (B) / (A)</p> <p>A mayor valor obtenido, mayor será el usufructo que obtendrá el vendedor al momento de vender el predio. Y al contrario a menor valor, menor ingresos por venta de predio y por ende, menor deseo de venta. De igual forma a mayor diferencia, es muy probable que en un futuro se presente mayor fluctuación en el precio del suelo de forma creciente (plusvalía)</p>	
VARIABLES RELACIONADAS	
<p>Divergencia inmobiliaria: Se refiere a la disparidad entre el valor de mercado y el valor catastral de una propiedad. Esta discrepancia puede surgir por diversos motivos, como cambios en la infraestructura, desarrollo urbano o fluctuaciones en la demanda, afectando la percepción y la realidad financiera de los bienes raíces.</p>	

Limitaciones técnicas	
No hay limitaciones	
Unidad de medida	Coefficiente numérico
Fuente de datos	Municipio de Quito, páginas web de compra y venta de bienes inmuebles
Disponibilidad del dato	Gobierno Abierto, Geo portal del Municipio de Quito, Plusvalía.com
Nivel de desagregación	Polígono barrial
Información Georreferenciada	Si existe en el geo portal del municipio y de páginas web de compra y venta de inmuebles
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°4	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Política pública del territorio
Sub-dimensión	Valoración económica del suelo
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Usufructo del suelo individual frente al colectivo

Definición	<p>Este indicador muestra si la ganancia presentada por la venta de un terreno es mayor para la persona que vende el suelo o es para la colectividad. Para lo cual se tomará en cuenta el valor del predio catastral (determinado por el Municipio) frente al precio de venta de mercado. Este porcentaje se lo compara con los impuestos totales anuales que debe pagar ese predio. Este indicador es bueno para medir rentabilidades de precio de venta frente a impuestos a pagar</p>
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Determinar un predio tipo por cada polígono barrial. 2. Determinar el avalúo de cada predio tipo por polígono barrial (A) 3. Obtener todos los impuestos a pagar por ese predio (B) <p>Resultado: Indicador N°4 = (A) / (B)</p> <p>A mayor coeficiente obtenido, mayor será los ingresos presentados para el propietario del predio por sobre el beneficio obtenido por la colectividad y mayor deseo de la demanda por adquirir ese predio desde el punto de vista exclusivo de este indicador. A menor coeficiente, mayor beneficio para la colectividad y menor beneficio individual para el propietario del predio</p>	
Variables relacionadas	
<p>Recuperación de plusvalías: En otros países se plantean cálculos similares para determinar si el aprovechamiento del suelo ha sido mayor para el individuo o la colectividad. En ese caso se analiza en determinado tiempo los ingresos totales que ha tenido las personas por venta del suelo frente al costo total de las obras públicas desarrolladas en el territorio.</p>	
Limitaciones técnicas	
No hay limitaciones	
Unidad de medida	Coeficiente numérico
Fuente de datos	Municipio de Quito
Disponibilidad del dato	Geo portal del municipio, Gobierno Abierto

Nivel de desagregación	Polígono barrial
Información Georreferenciada	Si existe de forma georreferenciada en varias fuentes del Municipio de Quito
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°5	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Plusvalía del espacio geográfico
Sub-dimensión	Viabilidad Inmobiliaria
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Capacidad de acogida y oferta inmobiliaria
Definición	Este indicador mide el nivel de capacidad de acogida que tiene un territorio para plantear proyectos inmobiliarios en su superficie aún natural. Mientras mayor área natural no construida presente el territorio, mayor será su capacidad de acogida. En la misma línea mide el nivel de oferta de predios y viviendas que existe en ese territorio. La combinación de los dos datos permitirá observar el nivel de acogida y el nivel de oferta inmobiliaria en el sector.
Forma de cálculo	

1. Averiguar en el geoportal del Colegio de Arquitectos del Ecuador, el nivel de acogida por cada polígono barrial.

2. Averiguar en páginas web de compra y venta de bienes inmuebles, la oferta inmobiliaria por cada polígono barrial.

Ponderación nivel de acogida (A):

Muy Alta: 5

Alta: 4

Media: 3

Media Baja: 2

Baja: 1

No Apta: 0

Ponderación oferta de terreno (B):

Muy Alta: 6

Alta: 5

Media: 4

Baja: 3

Muy Baja: 2

Casi Nula: 1

Ponderación oferta de casas / departamentos (C):

Muy Alta: 6

Alta: 5

Media: 4

Baja: 3

Muy Baja: 2

Casi Nula: 1

Resultado:

Indicador N°5 = $\Sigma (A) + (B) + (C)$

A mayor resultado obtenido, el polígono presenta mejores condiciones de oferta de mercado, puesto que a más que el territorio tiene acogida para implementar proyectos constructivos a nivel de suelo, la oferta inmobiliaria es óptima.

Variables relacionadas

Indicador de Construcción Residencial: Evalúa la actividad de construcción en el sector residencial, incluyendo la cantidad de nuevas viviendas y proyectos en desarrollo.	
Limitaciones técnicas	
No existe alguna limitación técnica	
Unidad de medida	Coficiente numérico
Fuente de datos	Colegio de Arquitectos del Ecuador. Páginas web de compra y venta bienes inmuebles
Disponibilidad del dato	Si existe información. GEO-CIUQ Geo portal vS1.05, Plusvalía.com, Properati.com, otros
Nivel de desagregación	Polígonos barriales
Información Georreferenciada	Si existe en los geo portales del Colegio de Arquitectos y páginas web inmobiliarias
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°6

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Plusvalía del espacio geográfico
Sub-dimensión	Viabilidad Inmobiliaria
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Percepciones de bienestar del sector

Definición	Este indicador se centra en la evaluación subjetiva de los residentes o usuarios sobre la calidad de vida y el bienestar en una determinada área tomando en cuenta factores endógenos y exógenos de los predios. Este indicador captura desde el lado estadístico y el mapeo geo referencial las percepciones de bienestar de un territorio.
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Creación de una tabla con todos los factores exógenos y endógenos a analizar por polígono barrial. 2. En base a la información proporcionado por el geo portal del Colegio de Arquitectos del Ecuador, ponderar de mayor a menor cada categoría. 3. Se han planteado 8 categorías: Seguridad, equipamientos / servicios, servicios básicos, urbano - rural, estado de vías, estado viviendas, transporte buses / taxis, áreas verdes tratadas. <p>Resultado:</p> <p>Indicador N°6 = Σ ponderación 8 categorías.</p> <p>A mayor resultado obtenido, mayor percepciones externas desde el ámbito estadístico tiene el polígono barrial y por ende mayor deseo de la demanda por adquirir un bien en ese territorio. Al haber mejores condiciones de habitabilidad y mayor demanda, tenderá a variar el precio del suelo. Si se valoriza, aumentará la plusvalía, si las condiciones de percepciones son negativas, se desvaloriza y por ende tiende a la minusvalía</p>	
Variables relacionadas	
<p>Índice de Felicidad o Bienestar Subjetivo: Mide la satisfacción general de las personas con su vida, a menudo utilizando encuestas y escalas de felicidad.</p> <p>Índice de Desarrollo Humano (IDH): Propuesto por el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), combina indicadores de salud, educación e ingresos para evaluar el desarrollo humano en diferentes regiones.</p>	
Limitaciones técnicas	
Como este indicador mide las percepciones de bienestar de un lugar desde los datos estadísticos elaborados por instituciones dedicadas a generar estadísticas geo referenciales de problemáticas que experimenta la ciudad, entonces no existe limitaciones técnicas	

Unidad de medida	Numérico
Fuente de datos	Colegio de Arquitectos del Ecuador
Disponibilidad del dato	Si existe información. GEO-CIUQ Geo portal vS1.05
Nivel de desagregación	Polígonos barriales
Información Georreferenciada	Si. Geo portal del Colegio de Arquitectos del Ecuador
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°7	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Plusvalía del espacio geográfico
Sub-dimensión	Rentabilidad Predial
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Rentabilidad del suelo por variación del rendimiento constructivo
Definición	Este indicador mide la valorización o desvalorización del suelo en función del rendimiento constructivo tanto en número de pisos, como en área permitida de construcción por piso. De igual forma considera el cambio de uso de suelo y las actividades permitidas en el mismo. A mayor rendimiento constructivo del suelo, mayor rentabilidad del mismo.
Forma de cálculo	

1. Definir temporalmente desde el periodo 2022 al 2023 si existe variación en el aumento o disminución de número de pisos.
2. Definir temporalmente desde el periodo 2022 al 2023 si existe variación en el aumento o disminución del COS TOTAL permitido de construcción.
3. Definir si en el cambio de PUOS a PUGS del suelo, existió variaciones en el valor del suelo
4. Definir si existió un cambio en el uso del suelo al pasar de PUOS a PUGS.

Resultado:

A cada categoría se le dio una ponderación.

Positivo: 0.5 o 1.0 en función del cambio generado

No cambio: 0

Negativo: -0.5 o -1.0 en función del cambio generado.

Indicador N°7 = Σ (Aumento de pisos + Aumento COS TOTAL + Cambio valor del suelo + Cambios uso de suelo)

Resultado (-): Minusvalía

Resultado (+): Plusvalía

VARIABLES RELACIONADAS

Índice de Plusvalía: Este indicador evalúa el aumento del valor del suelo a lo largo del tiempo. Se calcula comparando el valor actual del suelo con su valor histórico. La plusvalía puede deberse a diversos factores, como mejoras en la infraestructura, cambios en el uso del suelo o la demanda creciente en la zona.

Índice de Minusvalía: A diferencia de la plusvalía, este indicador evalúa la disminución del valor del suelo en un período determinado. Factores como la degradación ambiental, falta de servicios básicos o cambios desfavorables en la zona pueden contribuir a la minusvalía.

LIMITACIONES TÉCNICAS

No existe alguna limitación técnica

Unidad de medida	Ponderación Numérica
Fuente de datos	Colegio de Arquitectos del Ecuador
Disponibilidad del dato	Si existe información. GEO-CIUQ Geo portal vS1.05

Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	Si existe información geo referenciada en el Geo portal del CAE
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°8	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Plusvalía del espacio geográfico
Sub-dimensión	Rentabilidad Predial
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Rentabilidad del suelo por variaciones históricas de valorización
Definición	Indicador que evalúa la plusvalía o minusvalía de un territorio. Se calcula comparando las variaciones históricas del valor del suelo a lo largo de 15 años y en un periodo de corto plazo (2022 al 2023). Este análisis proporciona información crucial para entender la rentabilidad a largo plazo del suelo y su comportamiento reciente, permitiendo tomar decisiones informadas en la planificación urbana y la inversión inmobiliaria.
Forma de cálculo	

1. Obtener el valor catastral del año 2008, 2021 y 2023

CASO N°1

RVHLP: Rentabilidad variaciones históricas largo plazo

RVHLP = Valor Catastral 2023 / Valor catastral 2008

Resultado:

Cuando mayor sea el coeficiente obtenido, mayor será la variación en incremento que ha experimentado el valor del suelo durante 15 años (largo plazo).

CASO N°2

RVHCP: Rentabilidad variaciones históricas corto plazo

RVHCP = Valor Catastral 2023 / Valor catastral 2021

Resultado:

Variaciones a corto plazo en la valorización del polígono comunal. Ya sea en plusvalía o en minusvalía

Variables relacionadas

Valorización del suelo: Óscar Borrero muestra un indicador similar al planteado en esta investigación en la cual calcula que si el precio actual > Precio anterior + inflación = terreno valorizado.

Si el precio actual < precio anterior + inflación = terreno desvalorizado

Limitaciones técnicas

No existe limitaciones técnicas

Unidad de medida	Coficiente numérico
Fuente de datos	Municipio de del Distrito Metropolitano de Quito
Disponibilidad del dato	Si. Geo portal del municipio de Quito
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	Si existe en el Geo portal Quito.
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°9

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Identidad del espacio ancestral
Sub-dimensión	Arraigos participativos y comunitarios
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Arraigos socio productivos de apego al territorio
Definición	Este indicador evalúa los lazos que las personas mantienen con una región, considerando aspectos culturales, sociales, productivos y de vivienda. Cuantifica el grado de conexión emocional y económica, reflejando la profundidad del arraigo de los habitantes al territorio. A medida que aumentan los lazos culturales, sociales, productivos y de vivienda, el indicador evidencia un mayor nivel de compromiso y conexión, brindando información valiosa para la planificación territorial y el desarrollo comunitario.

Forma de cálculo

1. Determinar las categorías que se analizarán respecto a los lazos de arraigo sociales, productivos y de vivienda.

2. Encuestar a las personas y definir el número de lazos con los cuales se identifica

Categorías sociales (lazos): familiares, políticos, históricos, fiestas, costumbres.

Categorías productivas (lazos): entorno del sector, trabajo profesión, estudios, trabajo y servicios, vivienda

Resultado:

Indicador N°9 = Σ (Arraigos sociales + Arraigos Productivos)

A mayor resultado obtenido por polígono comunal, mayor será el arraigo socio productivo que experimentan las personas con ese polígono comunal.

Variables relacionadas	
<p>Indicador de apropiación cultural: Este indicador es utilizado para analizar las apropiaciones que las personas tienen por un territorio. Se mide si conocen de costumbres, fiestas, celebraciones religiosas, idioma, historia del lugar, entre otros factores. Sin embargo, en este caso no se ha utilizado este indicador, pero se ha tomado su forma de cálculo para crear un indicador propio para esta investigación.</p>	
Limitaciones técnicas	
<p>Por la inseguridad que se vive a nivel nacional. Es posible que las personas no quieran acceder a que se les haga una encuesta. Así como hay que ser cuidadoso con el número de preguntas, para que la encuesta no sea muy larga.</p>	
Unidad de medida	Coficiente numérico
Fuente de datos	Encuestas realizadas a las personas que habitan en los polígonos comunales
Disponibilidad del dato	No por el momento. Hay que levantar la información en sitio.
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	No existe información geo referenciada
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°10	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Identidad del espacio ancestral

Sub-dimensión	Arraigos participativos y comunitarios
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Arraigos político institucionales de participación externa
Definición	Este indicador cuantifica la eficacia de las autoridades de asentamientos ancestrales en la promoción de proyectos de desarrollo territorial. Evalúa la generación de documentación académica y técnica, la comunicación externa sobre actividades y gestiones, así como la habilidad para establecer alianzas y convenios con instituciones externas. Este indicador proporciona una perspectiva integral sobre la participación y el impacto de la gestión política en la promoción del desarrollo sostenible y la visibilidad de los asentamientos ancestrales en el ámbito externo.
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Definir las categorías de análisis. 2. A cada categoría se le dará una ponderación 3. En total se han definido 10 categorías: Estructuración del cabildo, Gestión de Proyectos, Información en el PDOT, Página Web Institucional, Redes Sociales, Información base de la comuna, Presupuesto de Gobierno Provincial, Presupuesto de Gobierno Municipal, Relación Instituciones Públicas, Relación Academia <p>Resultado: Indicador N°10 = Σ (10 categorías)</p> <p>A mayor valor obtenido, mayor será la gestión que realiza las autoridades en pos del desarrollo del polígono comunal y en pos de mantener comunicado y mostrar de la existencia del asentamiento ancestral a las personas externas a este lugar.</p>	
VARIABLES RELACIONADAS	
<p>Índice de Eficiencia Gubernamental: Evalúa la capacidad del gobierno para lograr sus objetivos con los recursos disponibles, considerando la eficiencia en el uso de fondos, la entrega de servicios y la implementación de políticas. El índice proporciona una evaluación comparativa de la eficiencia de los gobiernos a nivel nacional e internacional. Organizaciones, instituciones y expertos utilizan</p>	

esta herramienta para identificar áreas de mejora en la gestión gubernamental y promover prácticas más eficientes y transparentes. La metodología específica puede variar según la entidad que lo desarrolle, como el Banco Mundial, el Foro Económico Mundial u otras organizaciones especializadas.

Limitaciones técnicas

Existe posibilidad de que no se encuentre información de todas las categorías planteadas. O a la vez, pese a que exista, la obtención de la misma sea un poco complicado de conseguirla.

Unidad de medida	Coeficiente numérico
Fuente de datos	PDOT, redes sociales, conversaciones con autoridades locales (comunas y juntas parroquiales)
Disponibilidad del dato	No por el momento. Hay que levantar la información en sitio.
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	No existe por el momento
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°11

Contexto constructivo del indicador

Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Identidad del espacio ancestral
Sub-dimensión	Accesibilidad a los recursos territoriales
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá

Nombre del indicador	Centralidades de accesibilidad por locación
Definición	Este indicador mide la eficiencia de ubicaciones estratégicas por nodo al evaluar la distancia y tiempo de viaje hacia puntos estratégicos en la ciudad. Cuanto menor sea la duración y distancia para llegar a destinos claves de la ciudad, más estratégico estará ubicado ese punto. Y por ende mayor demanda de adquisición tendrá ese lugar.
Forma de cálculo	
<p>1. Definir las distancias y tiempos de recorrido desde los polígonos barriales hacia puntos estratégicos de la ciudad.</p> <p>Los puntos estratégicos planteados son: La Carolina, Centro de Cumbayá, Centro de Tumbaco y Aeropuerto.</p> <p>(A) Distancia Total: Σ (puntos estratégicos)</p> <p>Ponderación</p> <p>66 puntos: mayor distancia</p> <p>(B) Tiempo Total: Σ (puntos estratégicos)</p> <p>Ponderación</p> <p>66 puntos: mayor distancia</p> <p>Resultado:</p> <p>Indicador N°11 = (A) + (B)</p> <p>A mayor resultado obtenido de la suma, menos estratégico es la ubicación del lugar. A menor valor de la sumatoria, el lugar se encuentra más equidistante a los puntos estratégicos planteados.</p>	
Variables relacionadas	
<p>Indicador de Accesibilidad: Evalúa la facilidad con la que se puede acceder desde un punto central a otros lugares clave, considerando tanto la distancia como el tiempo de viaje.</p> <p>Tiempo Medio de Viaje: Mide la duración promedio del viaje desde un nodo central hacia diferentes destinos, proporcionando información sobre la eficiencia del transporte y la conectividad.</p>	
Limitaciones técnicas	
No existe limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Coficiente numérico

Fuente de datos	Google Earth y Google Maps
Disponibilidad del dato	No por el momento. Hay que levantar la información en sitio.
Nivel de desagregación	Polígono barrial
Información Georreferenciada	Información generada por el Google Earth
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°12	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Fluctuaciones en el mercado del suelo
Dimensión	Identidad del espacio ancestral
Sub-dimensión	Accesibilidad a los recursos territoriales
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Acceso a recursos territoriales y amenazas del entorno
Definición	Este indicador busca determinar el nivel de arraigo que generan los recursos naturales, culturales, paisajísticos y ambientales existentes en cada territorio, así como las amenazas territoriales que impactan negativamente en el bienestar de los habitantes.
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Seleccionar las categorías de análisis de recursos del territorio y amenazas del entorno 2. Ponderación a cada categoría. A mayor valor, mayor relación con esa categoría. <p>Resultado:</p>	

<p>Indicador N°12 = Recursos territoriales - Amenazas del entorno</p> <p>A mayor valor obtenido, mayor accesibilidad a recursos naturales y construidos presenta el polígono comunal</p>	
<p>VARIABLES RELACIONADAS</p>	
<p>Distancia y diversidad de recursos territoriales: Este indicador mapea los recursos naturales, culturales o de infraestructura que existe en un territorio y calcula la distancia hacia los mismos. Es un indicador simple para determinar número de equipamientos y diversidad de servicios</p>	
<p>Limitaciones técnicas</p>	
<p>Puede existir una falta de información. Por lo que se procederá a conversar con autoridades locales para mapear los mismos en territorio</p>	
<p>Unidad de medida</p>	<p>Coficiente numérico</p>
<p>Fuente de datos</p>	<p>Google Earth, Colegio de Arquitectos del Ecuador, Junta Parroquial</p>
<p>Disponibilidad del dato</p>	<p>Si existe la información en geoportales institucionales y PDOT Parroquial</p>
<p>Nivel de desagregación</p>	<p>Polígono comunal</p>
<p>Información Georreferenciada</p>	<p>GEO-CIUQ Geoportal vS1.05, PDOT</p>
<p>Elaborado por</p>	<p>Alberto Guamán</p>
<p>Fecha de elaboración</p>	<p>Noviembre, 2023</p>

Variable dependiente: Re-territorialización de los asentamientos originarios:

En esta dimensión se han estudiado a varios autores como Deleuze y Guattari (1985); Haesbaert (2011); López y Figueroa (2013); Yory (2017); Hiernaux y Lindón (2004); Entrena Durán (2012); Castaño Aguirre (2021) y Monnet (2013). Estos autores proporcionan una visión rica y matizada de la re-territorialización de los asentamientos y pueblos originarios, destacando la complejidad y la multidimensionalidad de este proceso en el contexto de la globalización.

Deleuze y Guattari (1985) introdujeron el concepto de des-territorialización y re-territorialización en su obra “Mil Mesetas”, donde argumentan que estos procesos son fundamentales para comprender las prácticas humanas. La des-territorialización se refiere a la pérdida de la conexión con el territorio original, mientras que la re-territorialización implica la formación de nuevas conexiones en un nuevo territorio. Haesbaert (2011) profundiza en estos conceptos, destacando la fuerte vinculación de la obra de Deleuze y Guattari con la Geografía. Según Haesbaert, se debe pensar en la territorialización, la des-territorialización y la re-territorialización como procesos concomitantes. López y Figueroa (2013) analizan los procesos de des-territorialización y re-territorialización desde una mirada de las percepciones que experimentan las personas con respecto al territorio.

Yori (2017), por su parte, se enfoca en la re-territorialización de los asentamientos originarios en el contexto de la globalización. Argumenta que la globalización ha provocado un importante e inédito proceso de re-territorialización en América Latina, con efectos relevantes sobre la naturaleza y los sentidos de los movimientos sociales y culturales. Pero estos procesos también son analizados desde otros aspectos como son los vínculos emocionales con el lugar habitado a través de las cartografías sociales. Estos vínculos emocionales son analizados por autores como Castaño Aguirre (2021). Y uno de los autores más relevantes de este análisis es Monnet (2013) puesto que emplea el concepto del “territorio reticular”: territorio, territorialidad y territorialización. Este concepto describe los procesos de territorialización en el contexto de la globalización. Argumenta que la globalización ha provocado un importante proceso de re significación del lugar y de reconfiguración del paisaje (Monnet 2013).

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°13**Contexto constructivo del indicador**

Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Reconfiguración del paisaje
Sub-dimensión	Cambios socioeconómicos internos
Escala (relacionada a estudio)	Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle de Tumbaco
Nombre del indicador	Cambios temporales en las oscilaciones del avalúo predial
Definición	<p>El presente indicador analiza las variaciones promedio en el valor del suelo y la diferencia entre el precio del 2008 frente al precio del 2023. Mientras mayor variación se genere, más fluctuaciones del valor del suelo se ha producido por cada año. Este indicador es clave al momento de analizar aquellos territorios que han experimentado mayor incremento en el valor del suelo por factores como mejora en la infraestructura, crecimiento demográfico o aumento del mercado inmobiliario.</p>
Forma de cálculo	
<p>1. Se obtendrá el AIVA de cada periodo desde el 2008-2009 hasta el 2022-2023</p> <p>2. Se calculará la variación porcentual por cada periodo de dos años.</p> <p>Resultado:</p> <p>A mayor variación promedio, mayores fluctuaciones del valor del suelo se han generado a lo largo de 15 años.</p> <p>A mayor variación en el valor económico del suelo, significa que se ha presentado mejores condiciones de desarrollo del lugar y por ende mayor plusvalía a adquirido.</p>	
Variables relacionadas	

Indicador de Precios de la Vivienda: Mide las variaciones en los precios de las viviendas en un área específica a lo largo del tiempo, reflejando las fluctuaciones en el valor del suelo.	
Tasa de Apreciación del Valor Inmobiliario: Calcula el cambio porcentual en el valor de las propiedades en un período determinado, indicando la dirección y la magnitud de las fluctuaciones.	
Limitaciones técnicas	
No existe limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Coeficiente numérico
Fuente de datos	Municipio de del Distrito Metropolitano de Quito
Disponibilidad del dato	Si. Geo portal del municipio de Quito
Nivel de desagregación	Polígono parroquial
Información Georreferenciada	Si existe en el Geo portal Quito.
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°14	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Reconfiguración del paisaje
Sub-dimensión	Cambios socioeconómicos internos
Escala (relacionada a estudio)	Macro: Administración Zonal Tumbaco o Valle de Tumbaco

Nombre del indicador	Asequibilidad a la adquisición de un bien inmueble por ingresos económicos
Definición	Este indicador mide la asequibilidad que tienen las personas para poder adquirir un bien inmueble en determinado sector en función de los ingresos económicos y los niveles socioeconómicos. Este indicador permitirá evaluar grados de estratificación socioeconómica en función que si el acceso a adquirir una propiedad inmobiliaria es mayor a todas las personas, o a determinado grupo económico.
Forma de cálculo	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Calcular el precio de un terreno, departamento o casa por polígono parroquial. 2. Hacer el cálculo respectivo del pago mensual a realizar por ese bien inmueble al momento de adquirir un préstamo hipotecario 3. Determinar los ingresos mensuales que debe tener una persona para pagar el departamento o una pareja de esposos. <p>Resultado:</p> <p>En función de los ingresos mensuales que tiene una persona o pareja, determinar los niveles socioeconómicos mínimos que pueden adquirir esa propiedad:</p> <p>De acuerdo con el resultado obtenido se le colocará en alguna de las siguientes categorías:</p> <p>Se han clasificado en clases socioeconómicas por ingreso (Kantar, 2021)</p> <p>Indigentes: hasta \$160</p> <p>Pobres: \$161 - \$321</p> <p>Vulnerables: \$322 - \$802</p> <p>Media baja: \$ 803 - 1.605</p> <p>Media alta: \$1. 606 - \$4. 012</p> <p>Alta: superior a \$4. 013</p> <p>Por lo tanto a mayor accesibilidad a diferentes niveles socioeconómicos para poder adquirir un bien inmueble, mayor heterogeneidad de territorio. Mientras menos personas puedan adquirir propiedades en el sector, el mismo es exclusivo para determinadas clases socioeconómicos y por lo tanto el sitio se vuelve homogéneo.</p>	
Variables relacionadas	

Tasa de propiedad de vivienda: Este indicador se utiliza para medir los niveles socioeconómicos en función de la adquisición de propiedad. Este indicador analiza el porcentaje de hogares que son propietarios de sus viviendas en una determinada área o población. Generalmente, se considera que una alta tasa de propiedad de vivienda está asociada con niveles socioeconómicos más altos.	
Limitaciones técnicas	
No existe limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Ingresos económicos (\$)
Fuente de datos	Páginas web de entidades bancarias, páginas web de mercado inmobiliario.
Disponibilidad del dato	Si existe. En Plusvalía.com, Properati.com, Trovit.com y en las entidades bancarias o BIESS
Nivel de desagregación	Polígono parroquial
Información Georreferenciada	Existe información geo referenciada de las propiedades que se encuentran en venta
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°15	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Reconfiguración del paisaje
Sub-dimensión	Reordenamiento de hábitats
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá

Nombre del indicador	Mutaciones temporales de densificación constructiva
Definición	El indicador aborda el análisis del crecimiento porcentual en relación con el área natural en un polígono territorial específico. La magnitud de la variación en este indicador refleja el nivel de expansión inmobiliaria experimentado por la región durante el periodo de investigación, establecido en 15 años, desde 2008 hasta 2023. Cuanto mayor sea la discrepancia en el crecimiento, más pronunciadas son las transformaciones en la densificación constructiva del área estudiada. Este indicador proporciona una medida cuantitativa de los cambios en la ocupación del espacio urbano y su relación con el entorno natural circundante.
Forma de cálculo	
<p>1. Determinar el porcentaje de área construida en el año 2008</p> <p>2. Determinar el porcentaje de área construida en el año 2023.</p> <p>1. PROCESO DE ANÁLISIS: (Observación)</p> <p>Mediante observación temporal en Google Earth se observará y determinará aproximadamente el porcentaje de área construida durante el año 2008 y el año 2023.</p> <p>2. PROCESO DE ANÁLISIS (CÁLCULO)</p> <p>a. Determinar la superficie de cada polígono barrial (A)</p> <p>b. Determinar en el geo portal del municipio el área construida los dos años de estudio (B)</p> <p>$\% \text{ Construido} = (B) / (A)$</p> <p>Resultado:</p> <p>Indicador N°15 = $\% \text{ Construido } 2023 / \% \text{ Construido } 2008$</p> <p>Cuanto mayor sea la discrepancia en el crecimiento, más pronunciadas son las transformaciones en la densificación constructiva del área estudiada.</p>	
VARIABLES RELACIONADAS	

El "Índice de Densidad Urbana" (IDU): Es una medida que evalúa la concentración y la intensidad del desarrollo urbano en un área específica. Este índice busca cuantificar la cantidad de construcción y ocupación del suelo en relación con la extensión del área. Generalmente, se calcula dividiendo la población o la cantidad de construcción (como la superficie construida) por la superficie total de la zona en cuestión. Un IDU alto indica una mayor concentración de población o desarrollo en el área, lo que puede sugerir una mayor densidad urbana. Este indicador es útil para entender el grado de urbanización y la presión sobre los recursos en un entorno determinado. Sin embargo, la interpretación precisa puede variar según la metodología específica utilizada en cada caso.

Limitaciones técnicas

No existe limitaciones técnicas

Unidad de medida	Porcentaje (%)
Fuente de datos	Google Earth, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
Disponibilidad del dato	Temporalidad de Google Earth y Geoportal Quito
Nivel de desagregación	Polígono barrial
Información Georreferenciada	Si existe información geo referenciada en el municipio y Google Earth
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°16

Contexto constructivo del indicador

Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Reconfiguración del paisaje
Sub-dimensión	Reordenamiento de hábitats
Escala (relacionada a estudio)	Meso: Parroquias Tumbaco + Cumbayá

Nombre del indicador	Reconfiguración paisajística por inserción de proyectos residenciales
Definición	Este indicador aborda la transformación del entorno mediante el análisis cuantitativo de proyectos residenciales aprobados en los años 2021, 2022 y 2023. Este indicador se erige como una herramienta clave en la evaluación del dinamismo inmobiliario de los polígonos barriales. Al cuantificar la cantidad de nuevos proyectos, se proporciona una medida precisa de la reconfiguración paisajística resultante de la inserción de desarrollos residenciales. Un incremento en el número de proyectos evidencia un ambiente propicio para el crecimiento urbano, señalando condiciones favorables en comparación con otros sectores.
Forma de cálculo	
<p>1. Investigar la superficie de terreno de cada polígono barrial</p> <p>2. Investigar los proyectos inmobiliarios certificados en los años 2021,2022 y 2023.</p> <p>Resultado:</p> <p>Indicador N°16= Σ proyectos certificados (2021 + 2022 + 2023)</p> <p>Complemento = # proyectos certificados / superficie (km2)</p> <p>Cuanto mayor sea la sumatoria de proyectos certificados, mayor será el número de construcciones formales que se edifican en el territorio. Y por ende, mayor cambio en la configuración del polígono de estudio. De igual forma el coeficiente complementario permitirá observar la incidencia que tienen los proyectos certificados en función de la superficie del polígono. Un coeficiente mayor, significa que hay más incidencia de proyectos por unidad de área.</p>	
VARIABLES RELACIONADAS	
Aunque no se ha encontrado un indicador similar, los municipios también determinan el crecimiento inmobiliario en función de los permisos de construcción otorgados en determinado periodo de tiempo.	
Limitaciones técnicas	
No hay limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Coeficiente numérico
Fuente de datos	Colegio de Arquitectos del Ecuador

Disponibilidad del dato	Si existe información. GEO-CIUQ Geo portal vS1.05
Nivel de desagregación	Polígonos barriales
Información Georreferenciada	Si. Geo portal del Colegio de Arquitectos del Ecuador
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°17	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Re significación del lugar
Sub-dimensión	Gestión Política Institucional
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Variaciones históricas del valor del suelo administrado
Definición	Este indicador examina las fluctuaciones en la valoración del suelo en polígonos comunales, considerando cambios porcentuales y en dólares desde 2008-2009 hasta 2022-2023. Se analiza el dinamismo en la distribución de diferentes valores de suelo, expresados en porcentaje o monto, y se cuantifica la frecuencia de alteraciones en estas categorías. Un aumento en cambios indica mayor incertidumbre para los residentes, ya que fluctuaciones abruptas generan inseguridad sobre el impacto del crecimiento inmobiliario. Constantes variaciones al alza, por otro lado,

	pueden incentivar la venta de propiedades, influenciando la dinámica territorial.
Forma de cálculo	
<p>1. Determinar los valores de suelo y porcentaje de superficie por cada polígono comunal.</p> <p>2. Determinar esta información para los periodos 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013,2014-2015,2016-2017,2018-2019,2020-2021,2022-2023</p> <p>Determinar las variaciones entre periodos tanto de valor de suelo, como variaciones en las superficies de ese valor.</p> <p>Señalar por colores con su respectiva simbología las variaciones encontradas tando en valor, como en área.</p> <p>Resultado:</p> <p>A mayores variaciones presentadas, indica mayor incertidumbre para los residentes, ya que fluctuaciones abruptas generan incertidumbre respecto al crecimiento inmobiliario</p>	
Variables relacionadas	
No existen variables relacionadas	
Limitaciones técnicas	
No existe limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Valor del suelo (\$) ; variaciones porcentuales (%)
Fuente de datos	Municipio de Quito
Disponibilidad del dato	Geo portal del municipio, Gobierno Abierto
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	Si existe de forma georreferenciada en varias fuentes del Municipio de Quito

Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°18	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Re significación del lugar
Sub-dimensión	Gestión Política Institucional
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Fragmentaciones del territorio municipio - comuna
Definición	Este indicador examina la división territorial entre la jurisdicción administrada por el cabildo y la del Municipio de Quito. La extensión del área municipal se correlaciona directamente con la influencia normativa y legal que ejerce dicha institución sobre el territorio bajo su jurisdicción. Aquellas áreas con escasa o nula intervención municipal conceden mayor relevancia a las decisiones de las autoridades del cabildo. Este indicador, además de su implicación administrativa, identifica zonas con potencial para transacciones económicas, dado que propiedades sujetas a normativas municipales pueden ser enajenadas, a diferencia de áreas comunales, inalienables e indivisibles.
Forma de cálculo	

<p>1. Investigar las superficies de cada polígono comunal (m2).</p> <p>2. Mediante el geo portal Quito, determinar la superficie en m2 de terrenos catastrados por el Municipio de Quito</p> <p>Resultado:</p> <p>Indicador N°18= (Área municipal / Área total del polígono)*100</p> <p>Complemento: De acuerdo a las encuestas y entrevistas realizadas en el sector, determinar el predominio de personas que habitan en el polígono comunal.</p> <p>A mayor porcentaje de área presentada por parte del municipio, mayor fragmentación del área comunal puesto que las decisiones bajo la normativa legal establecida por el municipio registrará en ese porcentaje de terrenos ya catastrados por esa entidad.</p>	
Variables relacionadas	
No existen variables relacionadas	
Limitaciones técnicas	
No existe limitaciones técnicas	
Unidad de medida	Porcentaje (%)
Fuente de datos	Municipio de Quito
Disponibilidad del dato	Geo portal Quito
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	Si existe de forma georreferenciada en el Geo portal Quito
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°19

Contexto constructivo del indicador

Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
-----------------	--

Dimensión	Re significación del lugar
Sub-dimensión	Identidad Simbólica - Cultural
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Sentir del lugar: percepciones de topofilia o topofobia
Definición	Este indicador evalúa las percepciones subjetivas de la población que vive u ocupa el polígono comunal en relación con su entorno geográfico, centrándose en la topofilia (afecto positivo hacia el lugar) y la topofobia (afecto negativo hacia el lugar). Topofilia y topofobia representan las conexiones emocionales y afectivas de las personas con el espacio físico que habitan.
Forma de cálculo	
<p>Encuestas y Entrevistas:</p> <p>Implementar encuestas y entrevistas estructuradas para recopilar datos sobre las percepciones de la población en relación con su territorio.</p> <p>Incluir preguntas específicas que exploren los sentimientos positivos (topofilia) y negativos (topofobia) asociados con lugares específicos o características geográficas.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Se creará un formulario de varias preguntas en diferentes campos que estén ligados a las percepciones de bienestar de las personas sobre un determinado territorio en el campo relacionado a la topofilia y a la topofobia. Las preguntas estarán creadas en tres categorías: Bienestar físico, bienestar del entorno y bienestar intangibles y complementarios. 2. Existirá dos opciones por cada pregunta, SI y NO. Aquellas personas que presenten signos favorables en su respuesta, se colocará como SI en la encuesta. Y aquellas que presenten respuestas negativas, se colocará en NO. 3. Se procederá a sumar todos los SI y NO obtenidos en total de las entrevistas. Una vez que se obtenga el sumatorio total, a cada uno se le calcula el porcentaje de respuestas positivas y negativas por cada polígono comunal. 	

Resultado:

A mayor porcentaje de respuestas positivas, mayor percepción de bienestar sienten las personas que ocupan o viven en ese polígono comunal. Por lo tanto, tendrán un efecto positivo hacia el lugar y presentarán topofilia con el territorio.

Variables relacionadas

Percepciones de seguridad: Este indicador mide la evaluación subjetiva de los individuos sobre la seguridad en un entorno específico. Se basa en la interpretación personal de factores como iluminación, presencia policial, actividades delictivas y características ambientales. Este indicador refleja la sensación de bienestar y confianza de la comunidad, aportando valiosa información para la formulación de políticas públicas y estrategias de seguridad urbana.

Limitaciones técnicas

Hay que plantear bien las preguntas puesto que las personas pueden sentirse coartadas o intimidadas con algunas preguntas por la situación de inseguridad que se vive a nivel nacional

Unidad de medida	Porcentaje (%)
Fuente de datos	Encuestas y entrevistas a las personas que habitan u ocupan las comunas estudiadas
Disponibilidad del dato	No existe disponibilidad de datos
Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	No existe
Elaborado por	Alberto Guamán

Fecha de elaboración	Noviembre, 2023
-----------------------------	-----------------

FICHA METODOLÓGICA DEL INDICADOR N°20	
Contexto constructivo del indicador	
Variable	Re-territorialización de los asentamientos originarios
Dimensión	Re significación del lugar
Sub-dimensión	Identidad Simbólica - Cultural
Escala (relacionada a estudio)	Micro: Comunas Tumbaco + Cumbayá
Nombre del indicador	Apego al lugar: permanencias socioculturales
Definición	Este indicador se centra en la cuantificación de la relación existente entre la preservación, reconocimiento y participación de los individuos en actividades simbólicas-culturales dentro de un determinado territorio. Más allá de simplemente medir la participación en tales actividades, este indicador aborda también el conocimiento y el grado de preservación de la memoria colectiva en relación con el significado de dichas prácticas.
Forma de cálculo	
<p>Encuestas y Entrevistas:</p> <p>1. Se creará un formulario en donde las personas colocarán todas las tradiciones, costumbres, actividades cotidianas, historias, cuentos, leyendas urbanas, monumentos, infraestructura histórica, entre otros que conozca en su territorio.</p> <p>Una vez que haya llenado las actividades simbólicas, culturales y sociales que conozca, se le presenta tres categorías: preservación, reconocimiento y participación. A estas tres categorías se le da una ponderación</p> <p>Preservación:</p> <p>3: bien preservado o mantenido en el tiempo</p> <p>2: medio preservado o mantenido en el tiempo</p>	

3: olvidado con el tiempo

Reconocimiento:

1: Por cada actividad que se acuerda

Participación:

3: Participa activamente

2: Participa periódicamente

1: Participa espontáneamente

0: No participa

Resultado:

Indicador N°20 = Σ (preservación + reconocimiento + participación)

Mientras mayor sea el valor numérico obtenido, significa que las personas guardan mayor arraigo o identidad con las actividades simbólico-culturales de su territorio

Variables relacionadas

Índice de arraigo cultural: Mide el grado de conexión y compromiso de un individuo o comunidad con sus tradiciones, valores y patrimonio cultural. Evalúa la preservación de identidad cultural en contextos cambiantes, considerando la participación en prácticas tradicionales, la transmisión intergeneracional de conocimientos y el involucramiento en eventos culturales. Este índice proporciona una métrica clave para comprender la fortaleza y continuidad del vínculo emocional y práctico con la herencia cultural.

Limitaciones técnicas

Hay que plantear bien las preguntas puesto que las personas pueden sentirse cohartadas o intimidadas con algunas preguntas por la situación de inseguridad que se vive a nivel nacional

Unidad de medida

Coeficiente numérico

Fuente de datos

Encuestas y entrevistas a las personas que habitan u ocupan las comunas estudiadas

Disponibilidad del dato

No existe disponibilidad de datos

Nivel de desagregación	Polígono comunal
Información Georreferenciada	No existe
Elaborado por	Alberto Guamán
Fecha de elaboración	Noviembre, 2023