

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador  
Departamento de Estudios de Desarrollo, Ambiente y Territorio  
Convocatoria 2010-2012

Tesis para obtener el título de Maestría en Ciencias Sociales con mención en Desarrollo Local  
y Territorial

De la Ciudad al Campo, transformaciones espaciales de un territorio periurbano bajo la  
influencia de presiones sobre la estructura de la tenencia de la tierra; estudio de caso de la  
parroquia periurbana de Checa, Distrito Metropolitano de Quito

Verónica Alejandra Barba García

Asesor: Ramiro Rojas  
Lectores: Andrea Rojas y Diana Alvarez

Quito, junio de 2024

## Índice de contenidos

Resumen .....	6
Introducción .....	1
Capítulo 1. La teoría de producción del espacio .....	9
1.1 La relación dialéctica entre la ciudad y el campo .....	9
1.2 Teoría marxista de la producción del espacio .....	11
1.3 La teoría del periurbano .....	14
1.4 Aproximación a la teoría de la renta y la configuración del espacio periurbano ....	17
1.5 El fraccionamiento de la tierra y la especulación.....	21
Capítulo 2. Transformaciones espaciales en el periurbano .....	23
2.1 Transformación social y económica del espacio .....	24
2.2 Transformación identitaria y procesos de alienación .....	27
2.3 La hegemonía y la lucha por el poder .....	29
Capítulo 3. Transformaciones espaciales en el periurbano .....	31
3.1 El contexto del periurbano en el DMQ .....	31
Tabla 3.2 Densidad poblacional por parroquias .....	34
3.1.1 Generalidades en el territorio .....	38
3.2 La producción históricoeconómica del espacio .....	41
3.2.1 Cambios en los patrones de trabajo en la parroquia.....	52
3.2.2 El progresivo fraccionamiento de la tierra .....	61
3.2.3 Identidad: sentido de pertenencia la producción del espacio .....	77
3.3 Mecanismos para implementar una visión hegemónica del espacio.....	86
3.3.2 Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Estudio de caso .....	90
3.3.3 La planificación y su incidencia en el futuro del territorio .....	93
Conclusiones .....	100
Anexos.....	104

Bibliografía.....	110
-------------------	-----

## **Ilustraciones**

Tabla 3.2 Densidad poblacional por parroquias .....	34
Tabla 3.4 Cobertura de servicios básicos de la Parroquia de Checa .....	39
Tabla 3.5 Niveles de consolidación en las parroquias.....	40
Tabla 3.6 Ficha de observación territorial.....	44
Tabla 3.7 Procesos económicos determinantes de la producción del espacio en la parroquia de Checa.....	50
Tabla 3.8 Ocupación de la población en la parroquia de Checa.....	54
Tabla 3.9 Cooperativas de transporte en Checa .....	56
Tabla 3.10 Empresas que actualmente están en la parroquia de Checa .....	58
Tabla 3.11 Muestreo incremento avalúo de predios comparativo 2011, 2012, 2013 .....	66
Tabla 3.12 Precio de mercado inmobiliarias – Checa (Sondeo, febrero, 2013).....	73
Tabla 3.13 Problemas detectados en la parroquia .....	78
Tabla 3.14 Percepciones respecto al Nuevo Aeropuerto de Quito (NAIQ).....	80
Tabla 3.15 Cambios detectados en la parroquia a corto plazo por la influencia del NAIQ .....	81
Tabla 3.16 Tratamiento de la tierra con observaciones y limitantes NAIQ .....	95

## **Gráficos**

Gráfico 3.2 Infraestructura básica en el periurbano que cubre las necesidades de la ciudad... 37	37
Gráfico 3.4 Ocupación por sectores (Parroquia de Checa) .....	57
Gráfico 3.5 Centralidades urbanas y ocupación de Florícolas y Avícolas (Parroquia Checa) .	62
Gráfico 3.6 Centralidades urbanas, florícolas y avícolas, espacios vacantes, nuevas industrias. .....	63
Gráfico 3.7 Nuevas centralidades y proyectos habitacionales .....	64
Gráfico 3.8. Avalúo de predios (Parroquia Checa).....	69

Gráfico 3.10 Megaproyectos habitacionales (Parroquia Checa).....	92
Gráfico11. Nuevas Centralidades NAIQ.....	93
Gráfico 12. Visiones de planificación NAIQ .....	94
Gráfico 3.13 Nuevos desarrollos urbanos Checa .....	97
Gráfico 3.14 Plan Vial (Parroquia de Checa).....	97

## **Fotos**

Foto 1: Ingreso Urbanización Pakakuna Gardens .....	73
Foto 2. Proyecto Ñucanchic Llacta, 2011 .....	83
Foto 3. Producción de alimentos agroecológicos Ñucanchic Llacta, 2011 .....	83
Foto 4. Grupo focal (Adolescentes de la Parroquia de Checa) .....	84
Gráfico 3.9: Clasificación del Uso de suelo (Plan Parcial Zona Aeropuerto – Checa).....	87
Foto 5. Afiche promocional Pakakuna Gardens.....	91
Foto 6. Afiche promocional Conjunto Pakakuna Gardens.....	92
Foto 7. Camino del Inca (Parroquia de Checa) .....	99

## **Lista de abreviaturas y siglas**

MDMQ Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

NAIQ Nuevo Aeropuerto de Quito

AMZT Administración Zonal Tumbaco

PDOT Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PPOT Plan Parroquial de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

POT Plan de Ordenamiento Territorial

PUOS Plan de Uso y Ocupación del Suelo

IRM Instrumento de Registro Municipal

## **Declaración de cesión de derechos de la publicación de tesis**

Yo, Verónica Alejandra Barba García, autora de la tesis titulada: “De la Ciudad al Campo, Transformaciones espaciales de un territorio periurbano bajo la influencia de presiones sobre la estructura de la Tenencia de la Tierra; Estudio de Caso de la Parroquia de Checa en el Distrito Metropolitano de Quito”, 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, junio de 2024.

VERONICA  
ALEJANDRA  
BARBA GARCIA



Firmado digitalmente por  
VERONICA ALEJANDRA  
BARBA GARCIA  
Fecha: 2024.06.26  
23:12:38 -03'00'

Verónica Alejandra Barba García

## Resumen

Esta tesis se desarrolla en el marco de la geografía crítica desde el enfoque de la producción social del espacio. El objeto de estudio es la parroquia de Checa, una de las parroquias rurales del nororiente del Distrito Metropolitano de Quito.

Se trata de una zona periurbana que se encuentra en permanente relación de expoliación histórica de recursos por parte del espacio dominante de la ciudad; esta relación dialéctica genera presiones en la estructura de tenencia y uso de la tierra, que devienen en transformaciones económicas y sociales del espacio. Estos cambios tienen especial énfasis en los años 2009 – 2013, en los que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito implementa mega proyectos de conexión global, nacional y local en las parroquias aledañas, tales como: El Nuevo Aeropuerto de Quito (NAIQ), La carretera “Ruta Viva”, La Ruta Collas - Guayllabamba, el nuevo puente sobre el Río Chiche, la zona de alto impacto industrial en Pifo, y cambios de usos de suelo y equipamiento urbano en las parroquias de Cumbayá y Tumbaco.

La transformación económica y social del espacio de la parroquia se aborda desde tres ejes: En primer lugar, el enfoque de la producción espacial (reproducción social y natural, fraccionamiento de la tierra, cambios en los patrones laborales), en segundo lugar, la alienación en cuanto a los paradigmas de la modernidad y el cotidiano, y finalmente, los cambios identitarios de los moradores de la parroquia.

Todos estos componentes son decisivos en la producción del espacio de este espacio destinado a la ampliación de la frontera urbana, a menos que factores organizativos puedan disputar los procesos hegemónicos.

## **Introducción**

Esta tesis se circunscribe a la parroquia de Checa, una de las ocho parroquias rurales en el nororiente del Distrito Metropolitano de Quito (En adelante DMQ). Se trata de un periurbano ubicado a una distancia de ochenta minutos de la ciudad. Corresponde a la Administración Municipal Zona Aeropuerto. La investigación se realizará desde el enfoque de la teoría de Producción del Espacio, que ofrece un marco teórico integral; al momento de analizar los complejos cambios suscitados de este territorio.

En el capítulo primero de este estudio, se analizará la relación dialéctica existente entre la ciudad y el campo, con el ánimo de determinar procesos de dependencia que pueden configurarse entre ambos. La teoría general de Producción del Espacio fue tomada de Henry Lefebvre, bajo la consideración de que la problemática de tenencia de la tierra es uno de los principales detonantes de las transformaciones en el periurbano. Otro de los fenómenos que se indagarán es el fraccionamiento de la tierra. Para el examen de sendas categorías se toma como punto de partida la teoría clásica de la renta y fuentes contemporáneas ligadas a la renta urbana.

En el segundo capítulo se especificarán los objetivos de la pesquisa, así como sus fuentes académicas. En primer término se abordará la transformación social y económica del espacio desde el enfoque de David Harvey y Milton Santos. En un segundo momento la mutación identitaria, enfocada en el sentido de pertenencia; y, finalmente, el concepto de hegemonía y la lucha por el poder, visto desde un enfoque gramsciano.

El capítulo tercero aproximará una contextualización del periurbano en el (DMQ), con el objetivo de demostrar la relación dialéctica campo-ciudad. Posteriormente se tratarán las generalidades del territorio y los cambios en el espacio desde un punto de vista histórico-económico, con énfasis en los hitos nacionales e internacionales que inciden en lo local; tales como el Nuevo Aeropuerto de Quito (En adelante NAIQ) o el entramado vial que reúne cada vez más a la parroquia con la Quito urbana. Sobre la base de los censos nacionales de 2001 y 2010, se verificarán ciertas variaciones en los patrones de trabajo, ocurridas en este lapso; cambios territoriales que inciden directamente en la vida de los moradores de esta parroquia

de la ciudad de Quito. Territorio que –según la hipótesis de este ensayo– poco a poco va perdiendo su característica rural para dar paso a la urbe; no solamente en el sentido económico sino en términos de hábitos individuales y construcciones sociocolectivas.

Finalmente se estudiarán los mecanismos que impulsan la producción espacial. en términos de los procesos hegemónicos y sus condicionantes; planificación oficial y política pública.

## **1. Objetivos propuestos**

### **1.1. Objetivo general**

Identificar los efectos de las presiones que modifican la estructura de tenencia de tierra en la producción del espacio de la parroquia periurbana de Checa dentro del (DMQ).

### **1.2. Objetivos específicos**

Determinar cuáles son las presiones que han provocado alteraciones sustanciales en la estructura de tenencia de la tierra de la parroquia de Checa.

Identificar los efectos de estas transformaciones espaciales en la producción económica del espacio, en lo que concierne a los patrones de trabajo y fraccionamiento de la tierra.

Determinar la existencia de una identidad territorial en los pobladores de las comunas y barrios de la parroquia de Checa para dar cuenta del tipo de producción espacial deseada por sus habitantes.

Definir los mecanismos que usan los grupos de poder por medio de los que se imponen las visiones hegemónicas de producción del espacio.

## **2. Metodología**

La presente tesis se aplica a la parroquia de Checa (barrio Centro). Con fines comparativos, en el estudio de fraccionamiento de la tierra, se seleccionaron sectores con diferentes características: un barrio urbano (Centro Checa), una comuna en proceso de crecimiento (Aglla) y un barrio completamente rural (Lalagachi).

En aras de atisbar un análisis histórico de la producción del espacio local, se determinarán los acontecimientos socioeconómicos nacionales y locales más relevantes, que influyeron decisivamente en tal circunstancia. A través de una búsqueda documental y de entrevistas a moradores, se reconstruirá la división espacial de la parroquia de Checa (tradicionalmente repartida a modo de haciendas) con el ánimo de comparar los cambios actuales en los usos y ocupación del suelo.

En cuanto al estudio de las presiones a la estructura de tenencia de la tierra, se usará las siguientes variables:

- Mutaciones en los patrones laborales de los habitantes de la parroquia, en el periodo 2001 a 2010.
- El nivel de fraccionamiento de la tierra con cortes en 2000, 2007 y 2013; desde la consideración de las mutaciones en el uso del suelo, la extensión del terreno y área de construcción permitida; y, las variaciones del avalúo de los predios (urbanos, rurales y comunales) en 2011, 2012 y 2013. Periplo en el que se materializan megaproyectos en la zona: (NAIQ), Ruta Collas-Guayllabamba, proceso de expropiaciones y construcción de la Ruta Viva, inicio de la construcción del Puente del Chiche, proyecto de aprobación de cambios estructurales en la parroquia con mayor plusvalía de la ciudad (Cumbayá); lugares donde se viabiliza la construcción de pasos a desnivel y dos megacentros comerciales; así como un incremento del coeficiente de construcción y de pisos de construcción.

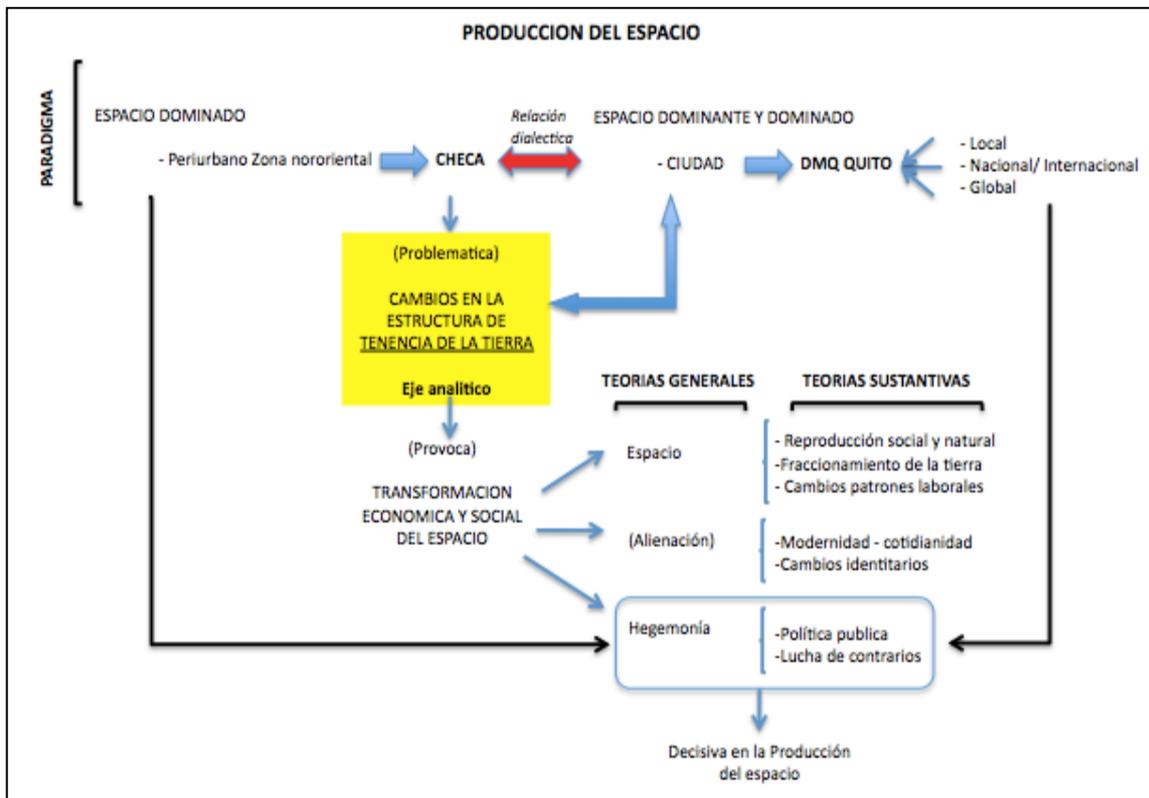
El estudio del sentido de pertenencia, conlleva el acercamiento a la articulación de la percepción diferenciada, respecto a los cambios surgidos en la parroquia; tanto desde una perspectiva etárea, como por el grado de vinculación de algunos actores clave en la vida cotidiana de la parroquia. Para este examen se realizarán:

- Tres grupos focales de adultos, jóvenes y niños.
- Entrevistas semiestructuradas con dirigentes parroquiales y moradores.

El análisis de la implementación de las visiones hegemónicas del espacio tomará en cuenta el antiguo Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto y el borrador del Nuevo

Plan de Desarrollo y Ordenamiento; así como visiones particulares del espacio de autoridades que inciden en el territorio.

### Diagrama del proyecto de investigación



Fuente: Elaborado por la autora

### 3. Conceptos

**Periurbano:** La periurbanidad, rururbanización o conurbanización; son categorías que determinan un territorio híbrido que no puede ser catalogado como ciudad o como territorio rural, en virtud de que posee características y confluencias de ambos. Se trata de territorios muy complejos por la variedad de usos de suelo y de formas de empleo por parte de sus habitantes; constituyen, además, asideros inestables; considerados como ciudades en expansión. Para efectos de esta investigación el territorio de la parroquia de Checa será tratado como periurbano. “El periurbano constituye un –territorio de borde– sometido a procesos económicos relacionados con la valorización capitalista del espacio, como consecuencia de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad” (Barsky, 2015, 2).

**Producción del Espacio:** La producción del espacio es un proceso irreversible que conjuga varias preguntas: ¿Quién produce?, ¿qué?, ¿cómo?, ¿porqué; y, ¿para quién?, todas atraviesan la propiedad del territorio y las luchas de clases internas que Lefebvre llama *Between pópulo minuto and pópulo grosso*. En este ámbito, la propiedad es inherente a la estructura de tenencia de la tierra; influye directamente en la distribución y uso del espacio. En el caso que nos atañe, como vehículo de apropiación del trabajo del individuo que lo habita; y, de fraccionamiento del hábitat. De esta estructura de propiedad nacen nuevos imaginarios que conviven con otros más antiguos, que pugnan por crear una identidad colectiva que puede o no hacer frente a las visiones hegemónicas que procuran su construcción. Paradigma al que Lefebvre nombra como producción social del espacio.

**Hegemonía:** Entendida desde el concepto gramsciano “(...) consiste en la habilidad de la clase dominante de consensuar relaciones con las clases subalternas mediante una variedad de canales sociales y culturales” (McNally Mark, Schwarzmantel, 2009, 20). La hegemonía se unifica a través de la ideología. Es, por ende, la capacidad de mantener cohesionado a grupos con intereses diversos y profundas contradicciones. La acción dominante de este conjunto humano impide que estas contradicciones estallen; lo que deriva, en este caso, en clases sociales dominadas y dominantes. Sin embargo, para Gramsci, el proletariado también podría convertirse en un grupo hegemónico que manifestaría su poder.

#### 4. Hipótesis

El proceso de producción del espacio del periurbano de la parroquia de Checa, configura una transformación progresiva de territorio rural a urbano.

#### 5. Variables

##### 5.1. Variables independientes

Presiones a la estructura de tenencia de tierra.

Cambios identitarios en cuanto a sentido de pertenencia.

Implementación de visiones hegemónicas en la construcción espacial.

##### 5.2. Variable dependiente

Producción social del espacio.

<b>Variables independientes</b>	<b>Herramientas</b>	<b>Indicadores</b>
Presiones a la estructura de tenencia de tierra	Investigación documental histórica	Número de haciendas que existían y ocupación/ Número de haciendas existentes.  Ocupación actual del espacio.
	Entrevistas a moradores	
1.1 Cambio de patrones laborales	Censo 2000 - 2010	Número de personas que trabajan en el sector primario en el 2001/ Número de personas que trabajan en el sector primario en el 2010
		Número de personas que trabajan en el sector secundario 2001/ Número De personas que trabajan en el sector secundario en el 2010

		Número de personas que trabajan en el sector terciario en el 2001/ Número de personas que trabajan en el sector terciario en el 2010
		Número de empresas que se encuentran en la zona.
1.2 Fraccionamiento de la tierra.	Mapas del territorio (análisis comparativo)	Ortofoto Checa 2000
		Ortofoto Checa 2007
		Ortofoto Checa 2013
	Información catastral Informes de regulación Metropolitana (IRM)	Promedio de extensión y avalúo del predio
		Promedio de extensión y avalúo de la construcción
	-100 IRMS de predios de Checa Centro.	Zonificación
		Comparativo avalúo catastral 2011,2012,2013 Barrio Centro Checa
	-50 IRMS de predios de Comuna de Aglla	Impuesto anual 2013
	-25 IRMS de predios del Barrio Lalagachi.	Uso de suelo
	-Investigación en medios de comunicación y costos catastrales	Costo de mercado de las propiedades en Checa
Cambios en el sentido de pertenencia		Matriz de percepción nativos/ Matriz de percepción foráneos

	Grupos focales/ entrevistas semi estructuradas	Matriz de percepción de problemas antes y después
	Entrevistas individuales moradores y autoridades locales.	
Implementación de visiones hegemónicas en la construcción espacial	Investigación (análisis de caso)	
	Entrevistas funcionarios públicos	
	Mapas de la planificación prospectiva	Formas de ocupación del suelo
		Vialidad

*Fuente:* Elaborado por la autora, resultado de previo análisis teórico

## **Capítulo 1. La teoría de producción del espacio**

El paradigma de la Producción del Espacio sostiene que, a pesar de que los marxistas ortodoxos suscribían el estudio de la producción desde el punto de vista de bienes y mercancías; no admitían que la ciudad fuese un medio de producción. Antes bien, para Lefebvre subyacen dos cuestiones primordiales en el estudio de la producción espacial. La primera, refiere la prevalencia de un conflicto entre el carácter social de la producción y el dueño de esta localidad. La segunda, determina que no se trata de analizar las cosas en el espacio sino el espacio *per se*. La tendencia imperante trata de examinar el espacio por piezas, fragmentos de conocimiento, especialización (arquitectura, economía, geografía, sociología); de acuerdo a la división social del trabajo (Lefebvre 1991, 88-89).

### **1.1 La relación dialéctica entre la ciudad y el campo**

La dialéctica como método y conexión lógica, plantea que nada existe de forma aislada y que es necesario considerar a cada fenómeno en el conjunto de sus relaciones con otros fenómenos (Lefebvre, 1970). Un paradigma que estudia el movimiento que engendran los opuestos, lo que los hace chocar, cambiar su movimiento. Así, se advierte una lógica ambivalente: inclusiva y exclusiva al mismo tiempo. “Para Heráclito, para Hegel, para Marx, el pensamiento dialéctico ha estado ligado al tiempo: las contradicciones expresan las fuerzas y las relaciones entre las fuerzas que chocan dentro de una historia, y dentro de la historia en general” (Lefebvre 1991, 292).

Desde la razón dialéctica, el campo y la ciudad son construcciones simultáneas de las que emergen relaciones de poder y fuerza entre clases. En este orden de ideas, Karl Marx, en *El Capital*, añade que en la época preindustriales (Ávila, 2005) la técnica no estaba tan avanzada aun como para realizar algunos procesos industriales que requerían fuerzas motrices naturales (molinos de viento, de agua, animales para la agricultura), motivo por el cual las industrias se trasladan al campo. Posteriormente, con la creación de las máquinas de vapor, las fábricas —y la oferta de sus productos— se instalan en la ciudad; el campo, por ende, continúa con la producción de materia prima. Con el tiempo, los campesinos tuvieron que acudir a la ciudad

para solventar sus necesidades; la urbe asumió, así, la resolución de los requerimientos de las poblaciones urbana y rural.

En palabras de Paniagua (Mendez, 2005), la ciudad significa el lugar donde se organiza la vida en armonía, el abandono de las vicisitudes del diario vivir en el campo. Un espacio en el que la urbanidad mejora la existencia del ser humano –aún cuando el campo ofrece el acceso inmediato a los medios de supervivencia–; la urbe otorga un excedente: la comodidad.

Por su parte, Castells (1974) afirma que la ciudad es un espacio de producción y reproducción del capital, en el que se originó un sistema de repartición de la riqueza. Este método tiene particularidades especiales como la conformación de una estructura institucional para su adecuado funcionamiento, que conlleva la dominación de clase. Una casta intelectual y técnica que trabaja vendiendo ideas y servicios; pero, sobre todo, el emplazamiento de un tejido de redes externas, capaces de convertir al subalterno en un objeto de sometimiento global; en lo que a su vez prevalece una doble dicotomía: la de dominar y ser dominado.

La ciudad es el lugar geográfico donde se instala la superestructura político administrativa de una sociedad que ha llegado a tal grado de desarrollo técnico y social (natural y cultural) que ha hecho posible la diferenciación del producto entre reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo y; por tanto originado un sistema de repartición que supone la existencia de: 1) un sistema de clases sociales; 2) un sistema político administrativo que asegure a la vez el funcionamiento del conjunto social y la dominación de una clase 3) una sistema institucional de inversión, en particular lo referente a la cultura y a la técnica; 4) un sistema de intercambio con el exterior (Castells 1974, 43).

A decir de Castells, la ciudad actual es una reproductora constante del sistema con sus usos y formas sociales. Por otro lado, Lefebvre sitúa a la metrópoli como un espacio que produce y que es producido. La urbe –y toda su superestructura– establece procesos y redefine el imaginario del campo, a su vez, los cambios acaecidos en la ruralidad, dialécticamente dibujan la forma del espacio–ciudad. Siguiendo este razonamiento, Lefebvre (1991) advierte que Marx reemplazó el estudio de los objetos y de las cosas, por el examen del sistema de producción; por lo tanto, analizar las cosas dispuestas en el espacio se vuelve un ejercicio

estéril; lo deseable, por el contrario, es estudiar el espacio en sí mismo, a través del método dialéctico.

Son precisamente esta serie de contradicciones: metrópolis (globalización)–ciudad–campo, las que articulan entornos híbridos cada vez más extensos y menos delimitados; como es caso del periurbano. Según Lefebvre este “desarrollo”, genera conflictos entre clases sociales (lucha de clases).

## **1.2 Teoría marxista de la producción del espacio**

Los más importantes estudios urbanos datan de 1960. Algunos de sus exponentes fueron Henry Lefebvre, Emanuel Castells y contemporáneamente David Harvey.

Según Castells (La cuestión Urbana 1974, 35), Lefebvre reflexiona acerca del espacio, remite lo urbano a escala ideológica (El Derecho a la Ciudad), deja de lado la lucha de clases y la determinación económica; así como las contradicciones del sistema capitalista. Castells, considera que la urbanización es una problemática sociológica que debe estudiarse a partir de la relación de fuerzas productivas, clases sociales, formas culturales y espacio. La teoría de Lefebvre, por el contrario, considera que el espacio subsume la esfera urbana, el espacio en sí mismo; como él lo concibe, es un lugar de producción y de reproducción.

Años más tarde, Castells (Pflieger 2011, 324) desarrolló la idea de que existen dos tipos de espacios: el espacio de los flujos, el dominante (ciudad red, ciudad informacional); y, el espacio de los lugares centrado en el valor de la localidad. En virtud de lo cual, sendas clases de espacios están desconectadas entre sí.

Todo lo que existe en el mundo es producido. Durante mucho tiempo el concepto de producción estuvo ligado al constructo de producto, concebido como una cosa, como un material en sí mismo. El espacio, no es una cosa entre otras más, ni un producto entre otros; sin embargo de lo cual, subsume las cosas producidas y constituye un conjunto de relaciones

entre cosas (objetos y productos). Reúne absolutamente todo lo que es producido por la naturaleza y por la sociedad, ya sea por medio de relaciones de cooperación de conflicto. En este orden de ideas (Lefebvre 1991), explica que el espacio es producido y que el material bruto que lo constituye es la naturaleza. La naturaleza no miente, se presenta a los seres humanos tal como es *now cruel, now generous*. La realidad social, por su parte, es múltiple y contiene fuertes abstracciones como el dinero, la mercancía o el intercambio de bienes materiales; al igual que formas como lenguaje, signos, equivalencias, contratos; entre otras. El espacio es también una interacción social que no se puede separar de las estructuras (relaciones de propiedad); pervive atado a las fuerzas de producción que le confieren una forma (naturaleza, trabajo, conocimiento y tecnología). El espacio social es un producto, por consiguiente, un medio de producción que es a su vez producido; no puede, por ello, ser separado del estado y de la superestructura de la sociedad (Lefebvre 1991, 81-85).

Para Harvey, pensar que la forma espacial es un determinante de la conducta humana es una hipótesis de planificación que busca cambiar el entorno para manipular la conducta del individuo. Se trata de traducir los resultados del lenguaje de los procesos sociales, al lenguaje de las formas espaciales.

Una estrategia adecuada para lograr la conjunción entre la forma espacial y el proceso social sería de tipo iterativo, en la cual iríamos de la manipulación de la forma espacial (manteniendo constantes los procesos sociales) hacia las implicaciones del proceso social (manteniendo constante la nueva forma espacial) (Harvey 1996, 43).

Para Marx, existe un sistema de objetos, sinónimo de un conjunto de fuerzas productivas; y, un sistema de acciones que nos ofrece un conglomerado de relaciones de producción. De lo que se desprende que Milton Santos (1996) defina al espacio como la reunión indisoluble de sistemas de objetos y sistemas de acciones. Los primeros, no tienen realidad filosófica, por lo tanto, no es posible llegar al conocimiento si se los estudia separados del sistema de acciones. Los objetos definen las acciones y estas crean otros, nuevos; es decir, la tierra, las casas, los cultivos. Cosas que son habitadas y trabajadas por actores que determinan las condiciones de existencia y condicionan la vida de quienes lo ocupan; empero, los actores producen

continuamente el espacio. “El espacio es el escenario y el contenedor de un todo inseparable” (Santos 1996, 55).

La teoría de producción del espacio no solo describe las conexiones dialécticas entre objetos y acciones, desnuda, también, la supuesta neutralidad y objetividad con la que muchas veces se miran los espacios. Lefebvre ensaya una metáfora entre el espacio y un contenedor, a través de la que remarca que el gran error es pensar que su único propósito es preservar lo que tiene dentro. En realidad, en este recipiente se reproducen sus propias condiciones de existencia.

Por ejemplo, la producción del espacio “parroquia” –en los pueblos de países de colonización española y portuguesa en América Latina–, reprodujo en su momento una superestructura jurídica de dominación. El Código Urbano, publicado en 1573 *Orders for Discovery and Settlement*, es el resultado de este afán urbanístico, pacificador y vigilante; que estableció un orden jerárquico en la producción del espacio. Una gran plaza de forma rectangular en donde se ubica el parque, la iglesia y –a sus costados– el dispensario médico, la tenencia política o el cuartel de policía, pequeños comercios; y, protagónicamente, el edificio público perteneciente a la institución que rige el lugar (juntas parroquiales, gobernaciones o municipios). Los campesinos (la mayor parte de origen indígena), subsumidos en montañas infértiles, las haciendas de terratenientes en las tierras más fértiles. Esta configuración en la que el pueblo crece alrededor del poder. Desde las cúpulas de la iglesia central y desde las terrazas de las alcaldías, se observa todo movimiento inusual; ello corresponde a la producción de un espacio que sirvió para el gobierno colonial y posteriormente republicano.

Las contradicciones del espacio que no han sido abolidas a lo largo de la historia, se presentan prístinamente en el momento presente (Lefebvre 1991, 129). Con el tiempo, la configuración del territorio cambia dependiendo de las necesidades del grupo dominante. A través del urbanismo en las parroquias, los terrenos de la montaña –otrora inservibles– ganan plusvalía, en razón del paisaje. Estas “nuevas tendencias” generan desplazamientos de los habitantes originarios. Discordancias en ciernes que producen el espacio, inciden, por ende, directamente en los cuerpos, actitudes, costumbres de los seres humanos que los habitan. El cuerpo, entonces, es “ciudadanizado”, urbanizado como un ente inconfundiblemente

metropolitano (Sassen 2011, 29). La ciudad contribuye a la configuración de todas las esferas de la vida.

### **1.3 La teoría del periurbano**

(Lefebvre 1991, 86) apuntó que: “Ningún espacio desaparece en el curso del crecimiento y el desarrollo; el mundo no elimina lo local. Esto no es una consecuencia de la ley del desarrollo desigual; pero una ley en sí misma. El entrelazamiento de los espacios sociales también es una ley.

El fenómeno de la periurbanización no es nuevo, se estima que en Europa se acrecentó en el periodo de 1870 a 1970; y, en Ecuador, a partir del boom petrolero, en idéntico año del siglo XX. La bonanza económica incentivó una mayor inversión en carreteras para el traslado del petróleo y de los trabajadores vinculados a esta actividad hacia la Amazonía. Por otro lado, la Reforma Agraria de 1973 provocó el fraccionamiento minifundista de la tierra, sin solucionar el problema del latifundio. Estos dos factores fueron detonantes de la expansión de las urbes.

Desde el nacimiento de la periurbanización, toda determinación durable del espacio urbano se volvió compleja. “Los temas de la expansión urbana están vigentes desde hace mucho tiempo, sin embargo lo nuevo es la extensión espacial del fenómeno a territorios alejados de la ciudad centro” (Aquachar, 1997). Las nuevas formas sociales no fueron inscritas en un espacio pre-existente. Por el contrario, el espacio que se produjo no es ni urbano, ni rural, pero su resultado reciente engendra relaciones espaciales entre los dos (Lefebvre 1991,78).

La periurbanización (antes rururbanización, exurbanización, suburbanización o simplemente los estudios de “las afueras”) es nombrada en 1967 por J.B Racine como un término útil para definir este contraste irreversible entre lo rural y lo urbano. En 1980 fue considerada como un tema prioritario para la administración pública francesa. Existe una visión de que el periurbano es un espacio completamente dependiente de la ciudad y es su producto, otros estudios consideran que el periurbano consiste en espacios con fronteras borrosas e indefinidas en el que el sistema rural se desestabiliza frente al urbano imperante; mientras la

reconstrucción territorial conduce a la periurbanización (Prost, 1994). En todo caso, la visión de periurbano enfocada en la producción espacial es la que concita un mayor interés; determinante para descubrir nuevas formas de división social del espacio.

J. Steinberg en Aquachar (1997) reconoce tres tipos de espacios periurbanos:

- Espacio rural que desaparece casi completamente, en el caso de las franjas periurbanas próximas a las aglomeraciones urbanas.
- Espacios agrícolas – rurales intersticiales.
- Espacio agrícola – dormitorio (*rurbain* o tercera corona), donde la sociedad urbana cambia progresivamente.

Varios geógrafos coinciden en que el crecimiento de la periurbanización o el nacimiento de esta tercera corona, es resultado del paso de escala metropolitana a megapolitana. La periferia tiene dos escalas, la metropolitana o periférica (urbanización borrosa); y, la corona regional, la que une a lo regional con lo global. Delgado en Ramírez (2005) sostiene que son diferentes periferias en función del lugar en donde se circunscriben.

(...) la corona regional constituye el primer contorno no conurbado de una ciudad-región (por lo que su urbanización es fragmentaria), es el ámbito ad hoc para la descentralización intrarregional (por lo que es muy dinámica) y es lugar “gozne” o “bisagra” en donde se concreta un cambio de escala entre lo regional y lo metropolitano (por eso es necesario analizar ambas escalas a la vez). Por estos motivos, en la corona regional reside el principal potencial de reestructuración de la ciudad-región a la que pertenece (Ramírez en Delgado 2003, 44).

Desde la consideración que la mutación de ciudad a metrópoli, y de metrópoli a megápoli; tal como lo postuló la Escuela de Chicago, depende de una relación tamaño-densidad, aunado a excedente y tecnología; ello implica la desaparición progresiva de hasta el momento fue nombrado como rural. De Soja hace un análisis histórico de estos determinantes:

(...) al multiplicarse a escala regional, estas nuevas sociedades agrarias produjeron, no sólo un aumento de la densidad de la población regional y la generación de un importante excedente de alimentos, sino que también se embarcaron en importantes innovaciones tecnológicas, incluido el primer desarrollo de la irrigación (Soja 2005, 56).

La Postmetrópoli (Soja, 2008), como una escala superior de la metrópoli, tiene como características el incremento de la globalidad (en su extensión y escala), y la desaparición de sus límites. A decir de Ramírez (2005), ello le daría la razón a Marx y a Engels quienes explicitaron que “(...) la combinación de la agricultura y la industria, es una medida encaminada a hacer desaparecer gradualmente la diferencia entre la ciudad y el campo” (Marx y Engels 1976, 128-129, Ramírez en Fuentes, 2005, 15). Actividades como los servicios y la industria que antes eran propios de la ciudad se trasladan de forma paulatina al campo y con ello una cantidad cada vez más grande de habitantes (densidad), y de espacio rural es requerido (tamaño); por consiguiente, es fundamental el estudio de la ciudad en relación con el periurbano-campo y el análisis del uso de suelo. La ciudad se agota, la antes llamada migración campo-ciudad consiste en la integración de lo rural a lo urbano; en este proceso los actores más influyentes definen los usos y la tenencia del espacio de acuerdo a sus intereses.

La aparición del periurbano debe tratarse como la ruptura de un orden históricamente establecido en un lugar que en el pasado tenía como principal actividad económica la agricultura. La noción de “campo” es un tópico común en el debate de la ruralidad, de ahí surge la necesidad de aclarar que la ruralidad tiene dos variables que lo definen: el paisaje rural y la agricultura. La degradación de alguno de estos componentes promueve el periurbano. Parafreaseando a Williams se puede ensayar lo siguiente:

(...) el campo del que todos, directa o indirectamente obtenemos lo necesario para vivir y los logros de la sociedad. Y uno de estos logros fue la ciudad (...) Un profundo contraste que conserva una gran parte de sentimiento: el contraste entre lo que parece una naturaleza sin ninguna intermediación – una conciencia física de los árboles, las aves, las formas conmovedoras de terreno – y una agricultura activa, que somete la naturaleza a un proceso de producción (Williams 2001, 28).

El periurbano constituye un nuevo terreno de estudio dentro de la investigación de la relación campo-ciudad desde varias aristas: intercambio desigual campo-ciudad, población rural como ejército de reserva, migraciones urbano-rurales, zonas de colonización, agroindustria, planificación espacial; entre otras. Estudiar el periurbano no debe limitar el examen al territorio, es necesario comprender que el sujeto activo de este ámbito constituye, también, la reflexión sobre la producción del espacio.

#### **1.4 Una aproximación a la teoría de la renta y la configuración del espacio periurbano**

La mercancía según Marx, es una cosa que de acuerdo a sus propiedades satisface necesidades humanas de cualquier índole. La dificultad radica en que la tierra se compra y se vende como cualquier mercancía, en razón de que la renta capitalizada de la tierra se presenta como valor de uso y valor de cambio. “En general, deducir de la compra y la venta de la renta de la tierra la justificación de su existencia, significa justificar su existencia a partir de su existencia” (El Capital, 804).

A decir de Marx en *El Capital*, tres cuestiones son necesarias para no enturbiar el análisis de la renta de la tierra:

1. La apropiación de la renta es la forma económica en la que se ejecuta la propiedad de la tierra; ello presupone el monopolio de ciertas personas sobre determinadas porciones del planeta; de las cuales pueden disponer como esferas exclusivas de su arbitrio privado, con exclusión de todos los demás.
2. Toda renta de la tierra es producto de plusvalor, a su vez, producto de plus-trabajo. Parafraseando al autor en cita, la propiedad de la tierra es una premisa histórica que continúa siendo el fundamento permanente del modo capitalista de producción. La renta del suelo es la forma en la cual se realiza económicamente la propiedad de la tierra, la forma en la cual se valoriza. No solo vende el suelo, sino el suelo mejorado; el capital incorporado a la tierra; de tal suerte que se facilite la ganancia, como, por ejemplo: mejores vías, aeropuertos, servicios básicos; que son construidos por el Estado.

3. El nivel de la renta del suelo y el valor del suelo se desarrolla en el curso del desarrollo social como resultado del trabajo social global, es decir, sobre la base de producción de mercancías. La renta agrícola depende del incremento de la demanda de la población no agrícola.

El establecimiento de la renta del suelo (y con este su valor) es una expresión del desarrollo social como resultado del trabajo global. Por una parte, con ello se amplía el mercado y la demanda de productos del agro; por otra, aumenta directamente la demanda de la propia tierra; en cuanto condición de producción competitiva para todas las ramas posibles de la actividad, no solamente para el agrícola. Además, la renta (y con ella el valor del suelo, para hablar solo de la renta agrícola propiamente dicha) se articula con el mercado para el producto de la tierra; y, por consiguiente, con el crecimiento de la población no agrícola, con su necesidad y su demanda; en parte de alimentos, en parte de materias primas. Es propio de la naturaleza del modo capitalista de producción el que este reduzca de continuo la población consagrada a la agricultura en proporción a la población no agrícola, puesto que en la industria (en el sentido más estricto de la palabra) el aumento del capital constante en proporción a la variable, está ligado al crecimiento absoluto, aunque se trate de una disminución relativa del capital variable; mientras que en la agricultura este disminuye de manera absoluta, con lo cual se requiere para la explotación de una porción determinada de terreno; es decir, que dicho capital solo puede aumentar en la medida en que se cultiven nuevas tierras. Esto a su vez presupone nuevamente un mayor aumento de la población no agrícola.

En *El Capital* (Libro tercero), Marx habla de los tres sujetos que constituyen la sociedad moderna: el asalariado-agricultor, el capitalista industrial (arrendatario de la tierra que paga por usarla) y el terrateniente (dueño de la tierra que gana por concepto de la renta del valor de uso que se le dé a la tierra sin importarle su uso). Las mismas formas descritas por el filósofo alemán hace cien años, se reproducen en la actualidad, en muchos casos, de forma idéntica; especialmente en lugares con herencia latifundista como la zona rural de la Costa ecuatoriana, poseedora de grandes parcelas dedicadas al monocultivo. Después de la Iglesia, el Estado pasa a ser el latifundista principal de la historia moderna. Posteriormente con procesos jurídicos aparentemente progresistas como las reformas agrarias latinoamericanas, el capitalista industrial se adueña de la propiedad y el uso de la tierra; jugando un doble rol:

terratiente y capitalista industrial. El asalariado, por su parte, se convierte en propietario de su parcela de tierra.

El fraccionamiento de la tierra que deviene de la naturaleza de la propiedad determinó el crecimiento de las ciudades modernas y la renta de la misma (el precio de usarla), cuyo cobro en forma de impuestos pasó a ser una tarea del estado moderno.

De ese modo, su renta se acrecienta, o bien, si quiere vender la tierra de inmediato veremos cómo se determina su precio, su valor habrá aumentado. No sólo vende el suelo sino el suelo mejorado, el capital incorporado a la tierra, que no le ha costado nada. Es este uno de los secretos al margen por completo del movimiento de la renta del suelo propiamente dicha del creciente enriquecimiento de los terratenientes del continuo incremento de sus rentas y del creciente valor dinerario de sus tierras con el progreso de la evolución económica. De ese modo meten en sus propios bolsillos el resultado producido, sin su concurso, por el desarrollo social: fruges consumere nati [11] [nacidos para consumir los frutos] (Marx El Capital, Libro tercero, cap. 37).

Ahora bien, el suelo y las mejoras realizadas en él se convierten en mercancías. Desde el punto de vista de Harvey no es una mercancía normal, le atribuye características importantes:

- Dado que el suelo tiene una localización fija, que no se puede mover como cualquier mercancía, la persona que posee el derecho a determinar el suelo de dicha localización tiene un carácter de monopolista.
- Nadie puede prescindir del suelo y sus mejoras porque el espacio no existe sino se ocupa, con vivienda, trabajo, objetos materiales.
- En una economía capitalista el individuo tiene un doble interés en la propiedad, como valor de uso actual y futuro, y como valor de cambio potencial o actual ahora y en el futuro (Harvey 2007, 165).

Los derechos de consumo de la tierra son adquiridos por un largo periodo de tiempo y por medio de una inversión fuerte en un momento determinado, valor de uso. Harvey resalta el papel que las instituciones financieras juegan en el mercado de la propiedad y suelo urbano en la economía capitalista. Existe un valor de uso para los que ocupan el suelo, por ejemplo:

alojamiento, espacio, seguridad, buena localización, incremento de estatus; entre otros. Estos valores, a decir de Harvey, se forman básicamente con lo que se llama “sistema de sostén de vida”; cuestiones que definitivamente conforman la teoría de uso del suelo que han quedado por fuera de la economía política.

David Harvey define algunos rasgos que influyen en la distribución del ingreso en las ciudades. Se refiere al precio de la accesibilidad y al costo de la proximidad. Los cambios en la configuración espacial de la ciudad, por ejemplo: nuevas vías, aeropuertos, servicios, rutas de transporte, su encarecimiento o su aparición influyen; influyen también en el precio de accesibilidad y el costo de proximidad de las familias. Por otro lado, también existen efectos de derrame o contra terceras personas que pueden ser considerados como costos o beneficios, dependiendo de si el afectado es el productor o el consumidor; y, según la naturaleza del impacto: daños en el ambiente, entre otros. En la ciudad todo afecta a todo (Lowry citado por Harvey 2007, 55).

Estos cambios espaciales de efectos exteriores varían en intensidad y extensión, desde la influencia de una propiedad abandonada sobre el valor de las propiedades adyacentes hasta el extenso campo de ruido de un aeropuerto. Los cambios de efectos exteriores pueden ser positivos o negativos o, algunas veces como en el caso del aeropuerto, las dos cosas a la vez (Harvey 2007, 57).

Las mutaciones de localización llevan consigo consecuencias redistributivas debido a los efectos colaterales que causan. Estas decisiones son tomadas por personas públicas o privadas. Los resultados de su veredicto con respecto a terceros son evidentes, por ejemplo: instalación de negocios, fabricas, florícolas, delegaciones públicas; entre otros.

El ingreso real de cualquier individuo dentro del un sistema urbano está, por tanto, sujeto a los cambios que producen las decisiones de las otras personas. Dado que estas decisiones rara vez tienen en cuenta el bienestar de los demás, cada individuo poco o nada puede hacer, excepto: 1) cambiar su propio emplazamiento (lo que le costará algo) para mantener su ingreso real; 2) unirse a otros y ejercer presión colectiva o de grupo para intentar evitar que se tomen las

decisiones de emplazamiento que disminuyen su ingreso real y para tratar de favorecer las decisiones de emplazamiento que lo aumentan (Harvey 2007, 70).

En este sentido, es la clase poseedora la que puede tomar resoluciones definitivas de emplazamiento. Harvey cita a Buchanan cuando afirma que la distribución habitual del ingreso dentro del sistema urbano es considerada “el resultado predecible del proceso político”.

### **1.5 El fraccionamiento de la tierra y la especulación**

Gaffney citado por Harvey, determina que el crecimiento urbano y el crecimiento económico van inseparablemente unidos y ejemplifica la relación ciudad-periurbano:

La demanda insatisfecha indaga fuera, proyectando un valor flotante difuso sobre las zonas más periféricas. Este valor hace que suba el precio del suelo, de modo que los terrenos periféricos tienen unos precios demasiado elevados como para renovar su uso presente, aunque todavía estén inmaduros para su uso superior. (el propietario del suelo) será probablemente más propenso a dejar que los viejos edificios sigan envejeciendo durante un tiempo, reservando el suelo para su uso más alto. Los constructores que necesitan suelo para usos más bajos se ven forzados a trasladarse a otro círculo. El resultado será que habrá un mayor desparramamiento en cada margen del uso del suelo (Gaffney en Harvey, 2007, 196).

Harvey entiende a la teoría de la renta como parte de un todo y hace una reflexión básica: si pensamos que la renta puede dictar el uso, esto implica que los valores de cambio pueden determinar los valores de uso. Es decir, la tierra no valorizada por sus capacidades productivas, sino por su renta; por el plusvalor. Este plusvalor acumulado por años, sumado a la decisión de emplazamiento de sus dueños, establece el uso de la tierra y con ello la creación de condicionantes de vida social que favorecen nuevos patrones de consumo. En el óptimo capitalista el uso es el que determinaba el valor; pero, en este caso, es el valor que determina el uso.

El crecimiento urbano proporciona una cierta manera de realizar incrementos en el valor de la renta o en el valor del capital fijo mientras que proporciona de modo simultáneo un campo para la distribución del plus producto. Se espera que no solo en la periferia y en el centro, sino a lo largo y ancho del sistema urbano, los valores del suelo y de la propiedad aumenten y que se utilice la capacidad productiva de inversiones en capital fijo. El modo más seguro de conseguir todo esto es estimular el crecimiento urbano (Harvey 2007, 201).

Samuel Jaramillo en su obra *Plusvalías Urbanas*, afirma que las rentas no tienen magnitudes fijas, sino que cambian constantemente; esto como parte del mecanismo de capitalización de la renta. Si el propietario sabe que las rentas que recibe actualmente serán incrementadas a futuro, se da el fenómeno del *precio de anticipación*; es decir, no vende sus terrenos esperando incrementos futuros (Jaramillo 2011, 89).

En el mismo orden de ideas, el suelo no pierde su valor o su “renta potencial” si está abandonado. Para el propietario resulta más económico el arrendamiento a precios más bajos que los del mercado, o el abandono. Según Jaramillo, el precio del suelo se construye con referencia a la renta que potencialmente podría cobrar el propietario. La renta no depende solo del valor de uso. A medida que la tierra rural es incorporada a la urbanidad, la actividad agrícola sufrirá un decaimiento por el efecto *precio de anticipación*. La construcción (aunque una única vez) genera para el capitalista constructor más rendimientos económicos a corto plazo. A la larga, rellena con cemento las tierras fértiles, paraliza ciclos productivos agrícolas que pueden resultar mucho más provechosos que las ganancias a corto plazo de la venta de construcciones.

Alrededor de los espacios urbanos construidos aparecen dos familias de rentas: las rentas primarias, ligadas a la construcción, y las rentas secundarias, ligadas a actividades o usos urbanos. Las dos influyen y se entrelazan para modular los precios de los terrenos de la ciudad (Jaramillo 2011, 93).

Los terrenos rurales empiezan a sufrir incrementos cuando ocurren cambios en el uso de suelo que determinan usos urbanos, de esta forma estos predios soportan rentas urbanas mayores a las rurales. Para Jaramillo esta tendencia es natural por el crecimiento de las

fronteras urbanas, el valor de cambio tiende a estabilizarse con el pasar del tiempo. Es por ello que, reconoce la existencia de tres tipos de especulación. La protoespeculación, la especulación pasiva y la especulación inductiva (Jaramillo 2011, 125-130). Parafraseando a Jaramillo:

1. La protoespeculación es la más común, se trata de la toma de decisiones con respecto al incremento del valor de uso de una edificación. Frente a esto, el propietario puede decidir, por ejemplo: invertir en compra de terrenos y viviendas, arrendar las que ya tienen, guardar las tierras como una salvaguarda o ahorro; o, simplemente construir, ocupar el espacio para adquirir estatus en el sector revalorizado. A criterio del autor en cita, aunque no se puede catalogar a todos los propietarios como especuladores, sí es un fenómeno que se debe tomar en cuenta por su masividad.
2. La especulación pasiva, debe su nombre al hecho de que el incremento de los precios de los terrenos no es algo buscado por el especulador; se asienta, más bien, en información de primera mano para invertir capital en la compra de terrenos y edificaciones que podrían a futuro tener un valor.
3. La especulación inductiva es ejercida por promotores capitalistas que tienen tal poder de inversión que no solo compran los terrenos y las edificaciones, sino que producen espacios y pueden venderlos a precios de su nuevo uso (terreno rural en urbano, zonificación de vivienda en múltiple, vivienda popular en zona industrial, barrios, puertos, plazas, centros comerciales). Adicionalmente, pueden crear centralidades o influir en su creación.

## **Capítulo 2. Transformaciones espaciales en el periurbano**

Desde el punto de vista de Lefebvre, por más neutral, fijo, inocente o poco importante que un espacio parezca; constituye un complejo de errores, ilusiones; actúa reproduciendo sus condiciones de existencia. Al respecto Marx suscribe que cualquier realidad en el espacio puede ser explicada en la génesis de su tiempo, y toda actividad desarrollada en la historia produce un espacio; y, solo es dentro de este. La historia del espacio no se puede separar de la historia del tiempo. A su vez Harvey (2010) contribuye a esta teoría al afirmar enfáticamente

que tanto el tiempo como el espacio son constructos sociales, ello no los vuelve subjetivos; por el contrario, son completamente objetivos. Además de esta circunstancia, dichos constructos son valorizados por la naturaleza; por ejemplo, el tiempo del reloj.

## **2.1 Transformación social y económica del espacio**

Milton Santos considera que existen escalas de tiempo simultáneas y jerárquicas.

1. Un tiempo del mundo que está ligado a las transnacionales e instituciones supranacionales, el tiempo de los estados-naciones, es el tiempo de los estados nacionales.
2. Entre estos dos existe un tiempo regional.
3. En la escala inferior está el tiempo de lo local.

Todos los lugares tienen relación con el tiempo del mundo, pero puede que no sean alcanzados por este o lo sean de forma diversa (Santos 2010, 116). Harvey por su parte esgrime que existen incluso esferas de tiempo que no son compatibles entre sí: el tiempo político, el tiempo de los procesos y el tiempo de la vida.

De ello se desprenden las ideas de Lefebvre, quien sugiere que la construcción del espacio en el tiempo requiere analizar el poder *per se* y cómo es ejercido; cual es la naturaleza de los grupos subordinados a él, a veces demandantes, a veces comandantes; pero siempre participantes. Todo análisis social del espacio pasa por las preguntas: ¿Quién?, ¿Para quién?, ¿Quién lo agencia?, ¿Porqué? y ¿Cómo? (Lefebvre 2007, 116).

Harvey, en su obra *Justicia, Naturaleza y Geografía de la Diferencia*, anota que el valor de uso afecta la producción espacial. El dinero como única medida de lo que se posee y como medio de comunicar nuestras necesidades, es la expresión de esta circunstancia. El dinero es lo básico para obtener el éxito, la liberación y la emancipación de los deseos humanos; por esta razón está es ligado a la libertad individual. Hablar en términos de dinero es algo que el poder social aprecia y entiende, en virtud toda comunicación debe pasar por el filtro de pérdidas y ganancias. Sea esta una ganancia en dinero que deviene del cortar un árbol, como del hecho de no talarlo.

El tiempo, el poder y el capital insiden en la transformación del espacio. La experiencia de habitarlo cambia a medida que es producido, acomoda nuevas prácticas de reproducción social. *Nuevas formas de asignar valor. Los nuevos conceptos de espacio – tiempo y valor han sido impuestos por la fuerza principal a través de la conquista, expansión neocolonial* (Harvey 2010, 222). De esta forma se configuran las nuevas ciudades latinoamericanas, sobre la base de los modelos de megápolis y metrópolis del primer mundo.

Los lugares también se distinguen en función de los tipos de dinero susceptibles de convivir con ellos (...) cada lugar se caracteriza por tener una determinada combinación, más o menos numerosa y rica, que es el fundamento financiero entre lugares. Las formas de dinero que corren en estos lugares, en realidad también circulan todas las noches hacia las megápolis donde son tratadas y metamorfoseadas (Santos 2000, 113).

El espacio en sí mismo es una forma de reproducción del modo de producción capitalista, escenario de la vida cotidiana, instrumento económico y por tanto víctima de sus contradicciones.

Las contradicciones del espacio, sin eliminar las contradicciones que surgen del tiempo histórico, dejan atrás la historia y transportan todas esas contradicciones, en una simultaneidad mundial, a un nivel superior; allí algunos de ellos embotados, otros exacerbados, ya que este conjunto contradictorio adquiere un nuevo significado y viene a designar “otra cosa”, otro modo de producción (Lefebvre 2007, 129).

En este espacio, por tanto, se desenvuelven también las relaciones laborales. Si el espacio cambia, estas también se verán afectadas para que el espacio sea producido. Hay beneficiarios del espacio, así como también excluidos. Este hecho se atribuye a las propiedades de un territorio, a sus normas; pese a que en realidad algo muy diferente está pasando (Lefebvre 2007, 289).

Para Milton Santos (2000) la división del trabajo constituye un motor de vida social y de la diferenciación espacial, a la vez que es proceso y resultado de ella misma. Esta división es el proceso de distribución social y geográfica de los recursos disponibles, frente a la que los seres humanos se transforman a sí mismos y a su entorno. Cada momento histórico, un territorio, una localidad; recibe a unos y despide a otros. La relación que estos seres establecen con el territorio se da generalmente por medio del trabajo. Es una regla que la división de trabajo se implante sobre la que está vigente y que tenga esta rezagos de otras varias formas de división del trabajo. Por ejemplo, en el Ecuador rural existió una división del trabajo por huasipungos, que se combinaba con el trabajo en minifundios; posteriormente el minifundio con el trabajo asalariado de peones en haciendas, luego este último con el trabajo en la agroindustria; y, más adelante se dividió entre la agroindustria y el sector terciario. En los periurbanos, el trabajo en parcelas para producción individual es combinado con actividades de servicios y comercio. Finalmente, los jóvenes han de abandonar el campo –si no lo han hecho aún– arrastrando tras de sí toda la historia de la división del trabajo con sus cadenas y taras.

David Harvey, dentro de la teoría del análisis del sujeto corporal de Marx (2007, 129-133), indica que la diferencia entre lo que el obrero como persona podría desear y lo que se exige de la mercancía (fuerza de trabajo extraída de su cuerpo) es el nexo de la alienación. La productividad de una persona se reduce a la capacidad de producir plusvalor. El obrero –trabajador entra en el círculo de reproducción del capital mediante el consumo, y en este proceso cambian ellos, sus familias, sus pueblos; así construyen las bases de la nueva división del trabajo y son ellos los que por necesidad la impulsan.

El ingreso real de un individuo puede ser modificado cambiando los recursos a los que tiene acceso (Thompson 1965, 90). Esta modificación puede darse de diferentes maneras. La cantidad de un recurso libre y sin precio (como el aire puro y la tranquilidad) puede ser alterada, el precio de un recurso puede ser modificado o el costo de acceso a un recurso puede ser cambiado (Harvey 2007, 129).

En este proceso de transformación, se incrementan la especulación, la demanda de vivienda, los costos de arrendamiento y los servicios básicos. El precio del suelo se vuelve accesible

para los que tienen más recursos y dada la inequitativa redistribución de la riqueza entre el campo y la ciudad, generalmente las personas que habitan en esta última –ya sea por necesidad de vivienda, novelaría, especulación o simple comodidad– reocupan estos territorios. Adicionalmente existe un impacto en la plusvalía con la carencia de espacios verdes, servicios de salud, seguridad, intensidad de la polución del aire; entre otros aspectos. Todos estos costos serán trasladados a la naciente urbe que se encuentra construyendo sus recursos. A criterio de David Harvey, los recursos no son solo naturales, son además contruidos por el ser humano.

## **2.2 Transformación identitaria y procesos de alienación**

La producción de los espacios urbanos tiene fuertes dosis de “modernidad”, síntoma al que Bolívar Echeverría llamaba la “totalización civilizatoria”, el establecimiento de nuevas formas de relacionarse lleva implícitos cambios de todo tipo: lenguaje, vestimenta, alimentación, códigos de comportamiento, formas de recreación, relacionamiento de género, relaciones laborales que tienen los habitantes de la ciudad. *Space itself, reduced to signs and sets of signs, becomes part of knowledge so defined. As, little by little, do all objects in that space* (Lefebvre, 1991). El espacio reproductor de la modernidad se llama ciudad.

Lefebvre, en *La Vida Cotidiana en el Mundo Moderno*, anota que en la ciudad todo está contado y numerado: dinero, minutos, calorías, kilogramos; entre otros. Los campesinos han vivido y viven todavía durante este periodo a través de una economía natural o cerrada. Disponen de poco dinero. La gestión se divide en el universo de la mujer: la casa y sus dependencias (el jardín, el corral); en el de la explotación le es propio al hombre (Lefebvre 1972, 49). Para Ávila Sánchez, sin evocar el cultivo, la cosecha y la agricultura; ninguna de las biografías de los actores rurales tendría sentido. Sorokin y Zimmermann (1929, 15) definen sociedad rural como una en la cual los individuos activamente ocupados se desempeñan en labores agrícolas. Pickenhayn (1982, 16) establece hábitat rural como “una forma generalizada de ocupación del espacio, ligada específicamente a la explotación de recursos naturales” (Méndez en Ávila 2005, 91). Si bien es cierto que estamos frente a un momento histórico en el que “ser rural” es más que ser agrícola, no se puede pasar por alto la identidad cimentada que la agricultura les otorga a sus habitantes. En este sentido, la

conquista simbólica de los ideales de confort urbano por encima de las costumbres rurales constituye un mecanismo hegemónico.

Las diferentes formas de propiedad, sobre las condiciones sociales de la existencia, forman una superestructura completa de sentimientos, ilusiones, modos de pensamiento y visiones de la vida distintos y peculiarmente formados (Marx en Newby 1978, Newby citado en Hillyard 2006, 47).

Con esta dicotomía, no es en las altas esferas donde se reproducen las relaciones sociales, es en la cotidianidad de la vida diaria en la que se da el enfrentamiento de estas dos realidades que ocurren en el periurbano.

La capacidad de resistir a la “colonización urbana depende del grado de cohesión del grupo y de su capacidad de reproducirse mediante la transformación, por lo que son los agricultores quienes se organizan mejor, quienes implementan estrategias de conservación de su poder, que logran imponer una agricultura estable y sólida, integrada en el sistema urbano” (Aquachar 1997, 25).

Más específicamente, a decir de Aquachar (1997), en el periurbano existen ciertos tipos de habitantes cuyas actuaciones definen la producción de estos espacios:

- Los explotadores activos, que no dudan en vender sus tierras (o una parte de ellas) cuando los precios se elevan.
- Los antiguos agricultores cuya estrategia depende de su sucesión, sus propiedades son divididas entre sus herederos y raramente son desmanteladas, sin embargo son fraccionadas.
- Los grandes propietarios ex latifundistas y agroindustriales que tienen una verdadera política de conservación de su patrimonio.
- Los herederos que generalmente no habitan las tierras, muchos venden sus tierras para la construcción de viviendas. Los demás detentores que son personas que no tienen ningún lazo con el mundo rural (Aquachar 1997, 11).

Duhl en Harvey (2007, 137) advierte que los grupos de ingresos elevados “utilizan el ambiente físico como un recurso, mientras que los otros grupos socioeconómicos incorporan el ambiente dentro del yo”. De esta forma, devienen diferentes formas de interrelacionarse con el espacio y de definir el sentido de pertenencia.

### **2.3 La hegemonía y la lucha por el poder**

Las relaciones lógicas son relaciones de inclusión y exclusión, conjunción y disyunción, implicación y explicación, iteración y reiteración, repetición y repetición, entre otras más. (Lefebvre 2010, 293). Cuando prevalecen dos visiones de la producción de los espacios, subyace una disputa y unos actores sociales. Los actores con recursos económicos, la localidad en general y el Estado. Según Harvey (1973,85) la redistribución del ingreso en los procesos espaciales puede ser llevada a través de cambios en:

- La localización de los trabajos y las viviendas.
- El valor de los derechos de propiedad.
- El precio de los recursos para el consumidor.

Todos estos cambios suceden por medio del poder político. En este aspecto, ocurren decisiones administrativas en tres ámbitos: el primero, suministrar los bienes y los recursos de forma equitativa; el segundo, regular los problemas que pueden devenir en encarecimiento de los ingresos o del nivel de vida (polución, contaminación, mala alimentación); el tercero y más importante, ajustar los modelos de localización. El papel del Estado en este aspecto se refiere a la planificación espacial, administración, uso, zonificación y distribución de los recursos en el espacio. Lefebvre sostiene que el Estado es incapaz de hacer planificación espacial.

El espacio cambiará por su condición dialéctica, sin embargo, en este proceso existen mecanismos que propician una tendencia a la transposición del espacio para beneficiar a

grupos hegemónicos. Se habla en este caso de los actores territoriales que puján por una construcción que les permita consolidar su poder. Hegemonía entendida desde el concepto gramsciano “(...) descansa en la capacidad de una clase dominante para formar una relación consensual con clases subalternas a través de una variedad de canales sociales y culturales” (Gramsci en McNally Mark and Schwarzmantel John Gramsci and Global Politics, 2009, 20).

La hegemonía se unifica a través de la ideología. Es la capacidad de mantener cohesionado a grupos con intereses diversos y profundas contradicciones (heterogéneos). La acción dominante de este grupo impide que estas discordancias estallen, ello mantiene, en este caso, clases sociales dominadas y dominantes. Sin embargo, para Gramsci –desde su visión leninista– el proletariado también podría convertirse en un grupo hegemónico que manifieste su poder.

También existe una condición de hegemonía que va más allá de la gestión de los individuos como actores aislados, esta es el resultado de la imposición de la megápoli. En este espacio confluye lo local, lo nacional y lo internacional. Carlos de Mattos, propone algunas entradas teóricas por las cuales algunas políticas públicas –como los modelos de planificación– serían formas de sostener esta hegemonía. De Mattos esgrime que al fracasar de forma aparente el enfoque racionalista de planificación estatal, se dio paso a uno de gestión pública que permite que los conflictos se solucionen con criterios de neutralidad, subsidiariedad en los territorios; posiciones que contribuyen a otorgar autonomía y libertad en lo que respecta a opiniones familiares frente a bienes raíces. Por otro lado, el criterio de gobernanza establece un escenario para la cristalización de los intereses de los actores que tienen poder. En palabras del autor en cita, la capacidad para llevar a cabo las intervenciones de más impacto en la evolución y transformación de la ciudad.

No es posible desconocer que quienes invierten en una economía capitalista lo hacen en respuesta a los estímulos que ofrecen estas estrategias, motivados por objetivos que no son, ni la generación de empleos, ni el mejoramiento de la calidad de vida de las ciudades de destino, sino lisa y llanamente para aprovechar las ventajas que cada ciudad puede ofrecer para valorizar sus capitales, esto es, en definitiva, para hacer buenos negocios (De Mattos 2007, 51).

Por otro lado, la incesante búsqueda de negocios inmobiliarios y la acuciosa necesidad de los territorios de construir espacios (turística y estéticamente agradables) para atraer al capital, producen cada vez más una apropiación del espacio; ello implica el desplazamiento de los habitantes originarios. De Mattos (2007) suscribe que de esta forma se ha podido aumentar o mantener la oferta de nuevos productos inmobiliarios, lo que determina una expansión territorial incontrolable. De allí ha resultado la persistencia de la tendencia a la periurbanización.

Harvey es pesimista con respecto a la posibilidad de negociar la redistribución del ingreso y la distribución de bienes. Anota que para que exista tal “negociación” es necesario el entendimiento entre grupos diferentes pero homogéneos. La desigualdad de los recursos disponibles para el proceso político de negociación (educación, poder financiero y político) crea una condición, en lo que respecta a la ulterior disposición de recursos, que refuerza dicha desigualdad.

- Los grupos diversos cuentan con recursos diferentes para negociar.
- Los grupos grandes de la población son generalmente más débiles y más incoherentes que los grupos pequeños; y,
- A algunos grupos se les deja fuera de las negociaciones.

En cualquier época y en cualquier lugar en donde el mercado auto regulador haya arrojado su “hechizo” sobre la organización de la economía espacial urbana, el gobierno ha debido adaptar sus funciones para apoyarlo y contenerlo (Harvey 2000, 286).

### **Capítulo 3. Transformaciones espaciales en el periurbano**

#### **3.1 El contexto del periurbano en el DMQ**

Las parroquias que comprenden el ordenamiento administrativo del que forma parte la zona de estudio son: Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo, Yaruquí, Tababela, Checa, El Quinche y Guayllabamba; posee una población de 15.7577 habitantes, según los datos del Censo 2010; cifra que se distribuye de la siguiente forma:

**Tabla 3.1 Comparativo parroquial de número de habitantes**

PARROQUIAS	COMPARATIVO PARROQUIAL			
	2001	2010	% INCREM	TASA CREC. %
CUMBAYÁ	21 078	31 682	50,31	4,16
TUMBACO	38 498	49 944	29,73	2,64
PUEMBO	10 958	13 593	24,05	2,18
PIFO	12 334	16 645	34,95	3,04
TABABELA	2 277	2 823	23,98	2,17
YARUQUÍ	13 793	17 854	29,44	2,61
CHECA	7 333	8 980	22,46	2,05
EL QUINCHE	12 870	16 056	24,76	2,24
<b>TOTAL</b>	<b>119 141</b>	<b>157 577</b>	<b>32,26</b>	<b>2,84</b>

*Fuente:* Elaborado por la autora en base a proyecciones del censo (2010)

Dentro del ordenamiento administrativo municipal, Cumbayá y Tumbaco pertenecen a la Administración Zonal Tumbaco (AMZT), las demás parroquias a la Administración Zonal Nuevo Aeropuerto. Este ordenamiento fue definido en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto, elaborado en 2005 y sancionado en 2009.

La parroquia de Cumbayá, por su cercanía con la ciudad, enfrenta un proceso de urbanización acelerado desde la construcción de la Vía Interoceánica en 1980. Paulatinamente, se convirtió en un lugar preferente para sectores de clase alta de la capital que progresivamente desplazaron a los moradores de barrios ancestrales como San Juan de Cumbayá, Santa Inés, Centro, San Francisco de Pinsha, de la totalidad, el único territorio en resistencia constituye la Comuna de Lumbisí. El *boom* constructivo en Cumbayá y los servicios que requerían las clases pudientes (albañilería, guardianía, servicio domestico, jardinería, comercios), en gran medida aportaron para el abandono de las actividades agrícolas en las parroquias aledañas por parte de los miembros más jóvenes de las familias. Hasta hoy es considerada como una parroquia dormitorio, en virtud de que las actividades económicas de sus moradores se realizan en las zonas urbanas de Quito. No obstante, el mercado de la educación encontró demanda en la creación de escuelas, colegios y una universidad; que permitieran a los miembros más jóvenes de las clases altas del sector no moverse de su lugar de vivienda, a su vez, a estudiantes de la urbe, trasladarse al campo para sus labores de estudio. De lo que se desprende la gran oferta educativa de carácter privado y elitista que ahí se desarrolla.

En la Nueva Zona Aeropuerto, la parroquia más poblada es Yaruquí. El barrio de Oyambarillo muestra un alto crecimiento poblacional debido al incremento de población flotante por los trabajos temporales que ofrece el campo de aviación en ciernes.

Las parroquias de Pifo y Guayllabamba presentan también un crecimiento poblacional del 18% con respecto al 2001, sin embargo, este responde a diferentes dinámicas. Por un lado, la zona de Pifo avanza sostenidamente por efectos del comercio, precios del suelo – relativamente bajos en comparación con los precios especulativos de la zona– y la influencia de una zona industrial en crecimiento que requiere mano de obra con viviendas y servicios cercanos. Por otro lado, Pifo se convirtió en una zona céntrica para el mantenimiento vehicular de automóviles de carga pesada y comercio autónomo. Guayllabamba por su parte, mantiene un desarrollo ligado a la conversión de antiguas fincas vacacionales en casas jardín y una vocación gastronómica y turística que ha impulsado su consolidación urbana. Parroquias como el Quinche mantienen pugnas intensas entre la población originaria y la población foránea, población flotante y visitante por problemas ligados al comercio autónomo, en el casco urbano parroquial.

La parroquia de Puenbo –que fuera el lugar comunas y de descanso de familias de ingresos económicos altos– se ha convertido paulatinamente en un espacio de vivienda formal con graves contradicciones sociales, Cumbayá un ejemplo de ello. Checa por su parte constituye un área de amortiguamiento cuyo territorio alberga parte de la Reserva Cayambe-Coca y se ha convertido en una zona preferente para la implementación de proyectos de vivienda de clase alta, ante el abandono de varias florícolas a los suelos que sufren profunda erosión. La Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda prevé los siguientes cambios en cuanto a densidad poblacional.

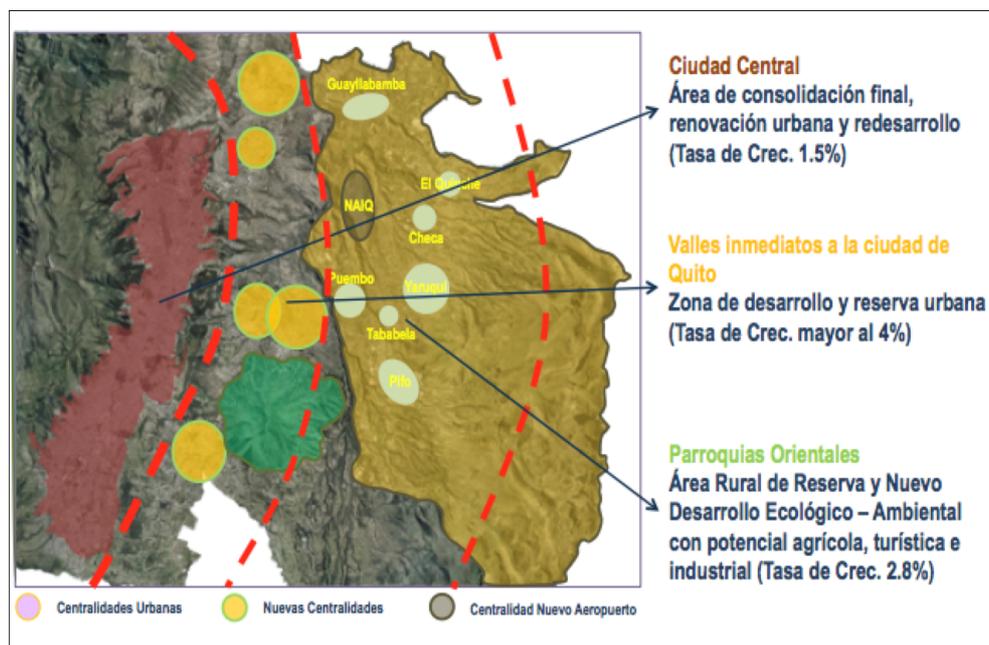
**Tabla 3.2 Densidad poblacional por parroquias**

<b>Parroquia</b>	<b>2001</b>	<b>2010</b>	<b>TC (Neto)</b>	<b>2022 (TC 2,8%)</b>	<b>2022 (TC 3,2%)</b>	<b>2022 (TC 3,5%)</b>	<b>2025 (TC 2,8%)</b>	<b>2025 (TC 3,2%)</b>	<b>2025 (TC 3,5%)</b>
<b>Checa</b>	7 333	8 980	2,3	11 797	12 363	12 803	12 630	13 392	13 991
<b>El Quinche</b>	12 870	16 056	2,5	21 594	22 627	23 431	23 254	24 653	25 753
<b>Guayllabamba</b>	12 227	16 213	3,2	23 660	24 785	25 660	26 005	27 559	28 780
<b>Pifo</b>	12 334	16 645	3,4	24 862	25 445	26 958	27 485	29 124	30 412
<b>Puenbo</b>	10 958	13 593	2,4	18.068	18 934	19 607	19 401	20 569	21 488
<b>Tababela</b>	2 277	2 823	2,4	3 752	3 932	4 072	4 029	4 272	4 463
<b>Yaruquí</b>	13 793	17 854	2,9	25 161	26 360	27 293	27 414	29 056	30 348
	<b>71 792</b>	<b>92 164</b>	<b>2,80</b>	<b>128 894</b>	<b>134 444</b>	<b>139 825</b>	<b>140 217</b>	<b>148 624</b>	<b>155 235</b>
				<b>36 730</b>	<b>42 280</b>	<b>47 661</b>	<b>48 053</b>	<b>56 460</b>	<b>63 071</b>

*Fuente:* Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualización PPOT (2012).

La Administración Zonal que comprendería las parroquias de Cumbayá y Tumbaco tienen una población de 87.407 habitantes, mientras que la Nueva Delegación Aeropuerto –que abarca las parroquias de Puembo, Pifo, Checa, Yaruquí, El Quinche y Tababela– tiene 92.164. Para el 2025 con una tasa de 3,5% se prevén 134.819 habitantes en la Administración Tumbaco, y 155.235 en la Nueva Delegación Aeropuerto. Estos datos deben ser sometidos a contraste y al uso de otras variables ligadas al crecimiento inmobiliario.

**Gráfico 3.1 (Áreas de consolidación, desarrollo y áreas rurales de reserva en el DMQ)**



*Fuente:* Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, actualización PPOT (2012).

Para el año 2025 se ha estimado que en la zona vivirán 262.198 hab. Una característica demográfica de la zona constituye su población flotante (...) estimándose aproximadamente en 5.000 personas especialmente adultas que trabajan en las empresas agroindustriales y florícolas (Granda 2008, 3).

En el mismo orden de ideas (Carrión 2007,11) expone en su estudio que los niveles de crecimiento intercensales de estas parroquias duplicaban el del área urbana central, llegando al 5 %, con excepción de Pifo (4,25%) y Tababela (2,21%). El aumento poblacional se relaciona con un acelerado proceso de urbanización y de atracción de población migrante por la actividad agroindustrial. En la actualidad se estima que en las parroquias nororientales del

(DMQ) residen 270.000 personas, incluidos los habitantes de Tumbaco y Cumbayá. Se calcula que en el 2030 esa cifra ascenderá a 63.0000 habitantes (ASTECC, Romo, León&Godoy, 2005).

En este contexto el territorio atravesó fuertes transformaciones espaciales, producto de la implementación de mega proyectos en el territorio, como:

- El sistema vial periférico hacia la ciudad de Quito, mediante la ampliación, mejoramiento o construcción de autopistas de acceso y circunvalación la urbe. Repotenciación de la Interoceánica, Ruta Viva, Ampliación Panamericana E-35, Nuevo Puente del Chiche.
- Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito, centro de desarrollo económico, Zona Franca Alpachaca, zona de facilidades logísticas.
- El Relleno Sanitario del Inga cuenta con una superficie aproximada de apenas cuatro hectáreas y es el lugar de depósito final de los residuos de la capital.
- El polígono industrial con una clasificación de “alto impacto” se localizará al sur de la Parroquia de Pifo; lo que incrementará la demanda de vivienda para obreros y servicios vinculados a las empresas.
- El Proyecto Paluguillo para la dotación de agua potable al Nuevo Aeropuerto de Quito y las parroquias de Tumbaco, Pifo, Puenbo y Tababela. En el periodo 1997-2007 se han construido los accesos Norte y Sur de la ciudad, el túnel que conecta el sector administrativo-financiero con el valle de Cumbayá-Tumbaco y las carreteras de circunvalación como el Corredor Periférico Oriental y la Intervalles.
- El Proyecto Ríos Orientales (PRO) de la Empresa Municipal de Agua Potable y Alcantarillado prevé atender la demanda futura de agua potable y uso industrial del (DMQ), así como para suministrar la energía hidroeléctrica durante las próximas décadas. El proyecto implica el trasvase de recursos hídricos desde la vertiente amazónica de la cordillera central con un caudal de un 17 m<sup>3</sup>/s y una generación hidroeléctrica de 20MW (Carrión 2007, 11).



La Planta de Agua de Paluguillo es una reserva para el crecimiento urbanístico de la zona, el Proyecto Chalpi Grande, en Pifo, incrementará de la misma manera en dos mil metros por segundo la disponibilidad de agua en el (DMQ). Actualmente la ciudad presenta una fuerte demanda inmobiliaria, especialmente de casas, villas y fincas de descanso de familias; incluso intentos en el ámbito recreacional y paisajístico. Los alimentos ya no provienen de esta zona, con excepción de frutillas, yerbas aromáticas, espinaca, algunos tipos de papa, berro, lechuga y tomate de árbol.

Hasta hace diez años la parroquia de Cumbayá era completamente dependiente de la interacción con la ciudad: relaciones de trabajo, de educación y recreación; se satisfacían en el Quito urbano. La parroquia de Tumbaco se encargaba de solventar estos intercambios con las demás parroquias de la Zona Aeropuerto, en lo que respecta a servicios bancarios y públicos. La consolidación de estas dos centralidades, en especial de Cumbayá, que cuenta con todos los servicios y equipamiento propios del “habitante de la ciudad” tales como centros comerciales, espacios de recreación, universidades, colegios; con diversos tipos de oferta educativa, gastronomía, recreación; que hacen que toda la zona sea atractiva para la urbanización y que las ciudades dormitorio se desplacen a las parroquias aledañas. El antiguo Puente del Chiche es el único eslabón que sostiene este proceso urbanizador por el tema del intenso tráfico vehicular.

### **3.1.1 Generalidades en el territorio**

La parroquia de Checa limita al Norte con las parroquias del Quinche, al sur con Yaruquí, al este con la parroquia de Napo y la parroquia de Pifo, y al oeste con las parroquias de Yaruquí y Guayllabamba, razón por la que es un enclave en la Zona Aeropuerto, desde donde se puede acceder a cualquier parroquia y servicio. En censo de 2010, advierte que la parroquia tiene 8980 habitantes, 4532 hombres y 4448 mujeres. La pirámide poblacional de Checa ha disminuido la tasa de nacimientos en una década. La población mayoritaria está conformada por niños y niñas de entre 10 a 14 años. La población de niños y niñas entre 1 y 14 años constituye el 32%, mientras que los jóvenes entre 15 y 29 años, el 28%; la más alta de la parroquia.

En cuanto a niveles de cobertura de servicios básicos, presenta deficiencias en la conexión a la red pública de agua potable; los predios rurales cuentan con el Canal de Agua de Riego del Pisque.

**Tabla 3.4 Cobertura de servicios básicos de la Parroquia de Checa**

<b>De red pública agua (viviendas)</b>	<b>Conectado a red pública de alcantarillado (viviendas)</b>	<b>Red de empresa eléctrica de servicio público (viviendas)</b>	<b>Por carro recolector (viviendas)</b>	<b>Teléfono convencional (hogares)</b>
78,27	52,69	98,31	83,61	41,24
1805	1215	2267	1928	951

Fuente: Elaborado por la autora en base a proyecciones del Censo (2010).

En niveles de acceso a tecnologías de la información el 6% tiene computador, el 2% tiene acceso a Internet y el 21,5% tiene telefonía celular. El 41,95% de las vías de acceso son lastradas y de tierra, seguido por un 29,79% de vías empedradas (muy comunes en la ruralidad); y, el 21,24% se refiere a vías adoquinadas o pavimentadas.

La parroquia actualmente tiene dieciocho barrios, de los cuales tres tienen altos niveles de consolidación; es decir, una división de predios entre 200m<sup>2</sup> y 400m<sup>2</sup>. Estos predios se encuentran en la zona céntrica de la parroquia, dentro del área urbano residencial en la que el tamaño máximo del predio permitido es de 148,53m<sup>2</sup>. A pesar de esta circunstancia, barrios como la Comuna de Aglla –aunque no se encuentre en suelo urbano–, tiene un afianciamento considerable. Por otro lado, existen cinco barrios con procesos de solidificación intermedia 400-1000m<sup>2</sup> que están asentados en zonas rurales o agrícolas. Los demás diez barrios presentan un nivel de consolidación bajo 1000-6000m en adelante.

**Tabla 3.5 Niveles de consolidación en las parroquias**

<b>BARRIO/ COMUNA</b>	<b>NIVEL DE CONSOLIDACIÓN</b>	<b>RURAL/ URBANO</b>
AGLLA	alto	Rural
CENTRO	alto	Urbano
CHILPECITO	medio	Rural
COMUNA EL CARMEN	bajo	Rural
CUSCUNGO	medio	Urbano
GUADALUPE	bajo	Urbano
LA DELICIA	medio	Urbano
LALAGACHI ALTO	bajo	Rural
LALAGACHI CENTRAL	bajo	Rural
LALAGACHI BAJO	bajo	Rural
NUEVA ESPERANZA	bajo	Rural
SAN JUAN	medio	Rural
SAN AGUSTÍN	bajo	Rural
SAN PEDRO DE LA TOLA	bajo	Rural
SAN RAFAEL	bajo	Rural
SECTOR SAN VICENTE	bajo	Rural
SELVA ALEGRE	alto	Urbano
ZAMORA	medio	Urbano

*Fuente:* Elaboración propia

En lo referente a educación, la parroquia de Checa mantiene uno de los niveles más altos de analfabetismo de Quito (6,8%). Es la segunda en la Zona Tumbaco, seguida por Pifo con (7,4%). No obstante, en 1990 el analfabetismo bordeaba el 21%; para 2001 era del 10,5%. Los censos arrojan que el promedio de años de escolaridad para 1900 era de cuatro, en el 2001 de seis años; y, en el 2010 bordeaba los diez años. La tasa neta de escolarización primaria es del 39%, la de matriculación en educación básica es del 93,19%, la de escolarización secundaria de 23,65%, la de matriculación en el bachillerato es de 53,17%; y, la tasa de escolarización superior de 5,37%. En cuanto a salud, cuentan con un subcentro, tipo C. En el 2001 los principales problemas de salud de sus pobladores estaban ligados a la desnutrición crónica (62%). La morbilidad actual reporta enfermedades estomacales, infecciones respiratorias agudas (MSP, 2011). El 53% de la población no aporta a ningún tipo de seguro, solamente el 20% de la población tiene cobertura, y el 0,4% aporta al Seguro Social Campesino. Según el censo de 2010, el porcentaje de hogares con vivienda propia es del 58.8%.

### **3.2 La producción históricoeconómica del espacio**

Entre las dos expediciones organizadas por los conquistadores, los Tupizas de Chilpe, aportaron por lo menos con 250 longos que fueron arrancados de sus llactas y desplazados como esclavos hacia lugares extraños y desconocidos de los que jamás regresarán (Báez en Montenegro 2007, 48).

Desde antes de la conquista, los poblados del Corregimiento de Quito estaban destinados a dotar de fuerza de trabajo, alimentos y tierra a la edificación del colonialismo. Tan solo después de treinta y seis años de la fundación española de lo que hoy se conoce como Quito, las explanadas ya se encontraban retaceadas y aprovechadas para la agricultura. Según un informe de Juan Pío Montúfar enviado al Virrey de Nueva Granada, citado por Montenegro:

En el Corregimiento de Quito integrado por 28 poblaciones, destacan el cultivo de maíz, cebada y trigo; caña dulce que se da en los climas calientes de las que se obtiene azúcar,

raspadura, miel y aguardiente; de los grandes pastizales donde se cría apaciblemente la ganadería que da carne y leche para abastecer a la ciudad y de los oficios mecánicos y la fabricación de tejidos de algodón, de gran consumo entre la gente pobre (...) Quienes poseían considerables porciones de tierra y los hacendados eran los grandes beneficiarios de rendimiento agrícola que salía de la ciudad a través de la arriera (Montenegro 2007, 49-55).

Las relaciones sociales que se configuraron en este espacio también cambiaron. Nació un mestizaje compuesto de nobles españoles que visitaban sus tierras acompañados de concubinas indígenas o mestizas que habitaban allí. Así mismo, la población se vio expuesta a varias enfermedades por falta de saneamiento: viruela, tifus, fiebre bubónica, tabardillo y garrotillo; los historiadores narran que la población tuvo que huir a las montañas para evitar la infección. De cara a la población indígenas campesina diezmada, fue necesario traer mano de obra de lugares distantes. La historia del añejo de Chilpe (Checa) no es diferente a la historia de otros añejos de Quito. Chilpe, bautizado por los indígenas en honor al antiguo cacique indígena. La vida de sus pobladores giraba en torno a la Hacienda Chilpe Grande, propiedad de un individuo llamado Jacinto Sánchez, este lugar fue el centro de uno de los eventos más importantes ocurridos en esta zona; la visita de la expedición de la Misión Geodésica, que, a decir de Nelson Montenegro, eran llamados “chaupilenguas”. La pobreza era rampante, no existían escuelas, ni médicos o cementerio. La distinción racial y de clase era bastante marcada. A partir de 1875 se funda la primera escuela, la población crece de forma galopante.

Los predios que años atrás eran extensos, figuraban como pequeñas fincas. Aun más por transferencia hereditaria, comenzaron a aparecer reducidas parcelas que apenas daban para comer. Por la ruta de un relativo progreso, surgen en Chilpe algunos artesanos que habían aprendido sus oficios en Quito, como albañiles, herreros, sastres y alpargateros, pero en la gran mayoría se dedicaban a la agricultura en sus pequeñas propiedades o como partidarios en las haciendas y fundos pequeños. Cuyos dueños vivían en la ciudad (Montenegro 2007, 55).

La Iglesia fue construida por la comunidad frente a la presión de las autoridades eclesiales, en la época de la Revolución Liberal. La plaza también fue producto de la donación de dinero de los hacendados y de la contribución del pueblo; especialmente de personas jóvenes. Así se fue configurando un típico pueblo-plaza de la serranía ecuatoriana.

En 1912 el juicio por el agua que mantuviera la comunidad de Chilpe con Felicísimo Vega, propietario de las haciendas Chilpecito y Cuscungo, perfiló la decisión de solicitar al Municipio de Quito la parroquialización del territorio. El Comité Patriótico de Parroquialización compuesto por familias pudientes no encontró acuerdo para bautizar a la nueva parroquia con el nombre de Chilpe. En entrevistas realizadas a moradores antiguos de Checa, comentan que tienen conocimiento de que esto se debió a que el nombre era indígena. Finalmente terminaron bautizando a la parroquia con el apellido de Feliciano Checa, líder independista y antiguo dueño de la Hacienda Chilpegrande. Con cabildeo de las familias más poderosas de Chilpe lograron la declaratoria del añejo de Chilpe como Parroquia de Checa; en 1913. Cabe recalcar que todas las demás parroquias conservaron sus nombres ancestrales (Cumbayá, Tumbaco, Quinche, Yaruquí, Pifo, Puembo) con excepción de Checa y Tababela (tabla bella, desde la influencia italiana).

Las primeras autoridades fueron las personas más ricas de la parroquia; por ejemplo, Fidel Monje y su esposa Josefina Serrano, de la alta burguesía capitalina. En todo caso, estos cambios se dieron porque existía en el lugar una clase potentada, que ostentaba tierras, una población mestiza originaria, educada; que vivía en la parroquia y requería atención. Con el apoyo de los ricos y el trabajo de la comunidad, se contaba con un templo en construcción y, junto a él una plaza pública, que pronto se convirtió en campo deportivo del popular juego de guante de pelota (Montenegro 2007, 59).

Los procesos históricos del añejo excluyeron a la población indígena que en este punto de la historia ya eran campesinos asalariados. En ninguna de las actas de parroquialización se muestra un nombre indígena, a pesar de que en el libro de Montenegro se enlista los apellidos de los indígenas huasipungueros libres que habitaban la parroquia: Ayenla, Achachi, Cacarán, Cachago, Urcuango; entre otros.

El rico amo generalmente vivía en Quito, en donde desempeñaba alguna función burocrática en el Gobierno o Municipio, ejercía su profesión o administraba algún negocio o industria. Poseía cuando menos una casa en los barrios exclusivos del sector colonial (...) A la hacienda iba con

frecuencia y era infaltable en los meses de verano, tiempo de cosechas, cuando se trasladaba con toda su familia (Montenegro 2007, 94).

En 1916 Checa solicitó ser una Parroquia Eclesial, para esto fueron donados dos lotes de terreno por parte de Wenseslao Sánchez y Presentación Durán. Recién en 1990 lograron la declaratoria de parroquialización eclesial. Vale decir que uno de los terrenos mencionados hasta el día de hoy pertenece a la curia, quien lo mantiene como una villa de descanso. El 13 de diciembre de 2012 la autora de este documento presenció el homenaje que se cursó al Arzobispo Fausto Trávez, a cargo de la parroquia de Checa; sesión en la que el párroco Gelasio Gaona solicitó públicamente y de forma entusiasta a la curia que entregue a la comunidad el terreno que fuera donado a la Iglesia para actividades con jóvenes y niños, frente a la carencia de equipamiento público existente en el espacio; pedido que recibió la negativa del Arzobispo: “(...) son los moradores los que tienen que contribuir a la Santa Iglesia y no la Iglesia a la comunidad”. Los asistentes contestaron con aplausos.

La tenencia de las haciendas que se ubicaban en Checa y su estado actual es el siguiente:

**Tabla 3.6 Ficha de observación territorial**

HACIENDA	PROPIETARIOS	DETALLES RELEVANTES	ACTUALIDAD
Chilpegran de	1. Antonio José de Sucre	Casa de hacienda histórica demolida por Leandro Garzón en busca de un tesoro escondido. El italiano Cayetano Varela fue el último dueño de toda la hacienda. El Estado la remató, vendió y fraccionó en cuatro partes. La mitad de la hacienda fue dedicada a la población agrícola. La otra	Actualmente son barrios del Centro de Checa, fundo de Caupulispamba. Constituye en centro de Checa urbanizado en 1951 con el proyecto de urbanización del uruguayo Guillermo Jones.

	<p>2. Josefina Serrano y Leandro Garzón</p> <p>1. Correa Crespo</p> <p>2. Gabriel Garcés y Zoila Luz</p> <p>3. Patricio Miranda</p> <p>4. Cayetano Varela</p>	<p>mitad fue lotizada por la Cooperativa Juan Montalvo y el predio Caupulispamba se dividió en tres manzanas.</p>	
Chilpecito	1. Felicísimo Vega		Actualmente se encuentra ubicada la Comuna del Carmen altamente fraccionada.
Cuscungo	2. Conferencia de San Vicente de Paúl	Esposa de Felicísimo Vega dona a la Conferencia San Vicente de Paúl haciendas. La Conferencia pierde los derechos frente a un grupo de Yaruqueños que se apropian de los terrenos. Terrenos en la parte alta son donados para cultivo de tierras. Se convirtió en la Comuna del Carmen "El Realengo" por intervención del Ministerio de Previsión Social.	Barrio Cuscungo de la Parroquia de Checa, tiene un alto nivel de fraccionamiento. Fue lotizada en 1951, los predios costaban entre 40 y 50 centavos el metro.
Lalagachi			Hacienda dividida en dos barrios, Lalagachi Bajo (poblado por chimboracenses y personas migrantes por florícolas) y Lalagachi Alto, zona agrícola y florícola.

Muedpe	Antonio José de Sucre		Barrios del Centro de Checa, como predios vacíos solo quedan laderas no cultivables.
	Rafael Loza		
San Agustín		Dotó de árboles de eucalipto para la construcción de ferrocarril. Muchos aserradores, carpinteros, alfareros migraron a Checa por esto.	Existieron proyectos de desarrollo turístico de la antigua Hacienda de San Agustín. Actualmente es ocupada por ANDEANROSES LTDA.
Guadalupe	Juan Ignacio Escobar	Hacienda que era paso obligado desde San Agustín, los transeúntes tenían que pagar peajes y yanapa para que sus animales pasten.	
La Tola	María Escobar y Alberto Correa	Fue saqueada pues era el entierro del Cacique Tupiza Chilpe. Las Tolas fueron robadas. La Asociación de Señoras de la Caridad donaron tierras a grupos de campesinos. Esas tierras donadas son actualmente una florícola. La casa de hacienda volvió a pertenecer a la familia Correa Crespo quienes tienen una casa en la vieja casa de hacienda.	Son Barrios de la Parroquia de Checa. Las Tolas. Algunas zonas están ocupadas por actividades florícolas (flores de verano) / También se mantiene la antigua mansión de la casa
	Asociación de Señoras de la Caridad		
	Familia Correa Crespo		

*Fuente:* Elaborado por la autora en base al libro Checa, Pasado y Presente. Montenegro (2007)

Las intervenciones que fueron decisivas en la evolución de las relaciones capitalistas en el campo ecuatoriano fueron: La Ley de Reforma Agraria y Colonización 1967 y 1970, la Abolición de la Ley de Precarización, la Ley de Reforma Agraria de 1964 (implementada en la Sierra principalmente); y, el Decreto 1001 dictado por Velasco Ibarra. Las dos primeras tuvieron los lineamientos generales de la “Alianza para el Progreso”. Antes de esta reforma de 1964, el huasipungo y los arrimados eran las relaciones económicas más comunes en el

campo; existían, además, los sistemas de redención y fincas que eran usados en la Costa y entraban en la figura de arrendamiento. En un principio, la reforma del sesenta y cuatro no pudo ser aplicada a todo el país, lo fue exclusivamente en la Sierra. Las parcelas oscilaban entre 3.5 hectáreas, tierras cultivadas en condiciones deplorables. En los años siguientes, las parcelas fueron divididas a través de la herencia y se usaban principalmente para cultivos de subsistencia. Esta ley fomentó en la Sierra relaciones impersonales asalariadas en la agricultura (Zevallos 1990, 27). A decir de Brassel en *La Estructura Agraria en el Ecuador* (2005), la agenda de la Reforma Agraria planteaba –además de regular la precarización y entregar tierras– impulsar la colonización agraria; y, desmontar el sindicalismo agrario que estaba influenciado por los partidos políticos de izquierda; adicionalmente la Reforma Agraria promovió el empresariado agrícola. De ahí que este objetivo profundizó las exigencias de tierra y nacieron la (FENOC) y la (ECUARUNARI). Estas contradicciones hicieron que los latifundistas se quejaran del “carácter confiscatorio” de la Ley de Reforma Agraria, promulgada por Guillermo Rodríguez Lara. Frente a toda la presión por parte del capitalismo agrario, que se ejerció para promulgar la Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario; dictada en los últimos años del triunvirato militar.

En los años ochenta del siglo pasado, el discurso de Reforma Agraria fue reemplazado por el de desarrollo rural; de forma específica por la titulación de tierras. Las Cámaras de Agricultura y Ganadería –con el apoyo de consultores internacionales de la Universidad de Utah– promulgaron e impulsaron esta ley en el gobierno del presidente Sixto Durán Ballén. La nueva ley promocionó el mercado de tierras, eliminó todas las restricciones posibles a la transferencia de las propiedades rústicas, la mediana y gran propiedad garantizadas por el Estado, la autorización para fraccionar los predios comunales y su transferencia a terceros a través del mercado; y, el reemplazo del (IERAC) por el (INDA) (Brassel, Ruiz, Zapata, 2005, 19).

El ascenso de los precios del petróleo en 1973 incrementó la liquidez del Estado, lo que provocó el incremento exagerado del crédito agrícola y la promulgación de la Ley de Reforma Agraria de idéntico año. Aparentemente el fin de esta ley era “conseguir justicia social y mantener un crecimiento agrícola”, las haciendas debían demostrar un nivel “eficiente” de manejo de la tierra en un 80% para acceder a los créditos agrícolas. La mayor

parte de autoridades dirimientes aplicaban el concepto de “eficiencia”, a partir de los intereses de los hacendados.

Tomando juntos el crédito del Banco Central y el del BNF, el sector campesino recibió solo cerca del 15% del total del crédito agrícola durante el periodo de 1972 a 1980. En resumen, se benefició a los medianos y grandes terratenientes (...) Anecdóticamente a mí me contaron que algunos hacendados pedían prestado ganado para enseñárselo a los inspectores del BNF y por lo tanto obtener acceso al crédito reservado para la producción de ganado, entonces ellos usaban el crédito para contribuir al boom de la propiedad urbana (Zevallos 1990, 37).

Parafraseando a Zevallos, las actividades agroindustriales se desarrollaron como respuesta al alza de la demanda urbana de los productos lácteos y otros alimentos procesados durante el *boom* petrolero; en consecuencia, muchos terratenientes serranos vendieron sus haciendas; transfirieron su capital a negocios urbanos por considerarlos menos riesgosos y más provechosos. Como la compra de terrenos de mediano porte en los periurbanos e inversiones en construcción de viviendas para renta. Es importante notar que las inversiones modernas en la construcción, sustitución de las importaciones y las inmobiliarias propias, eran muy atractivas durante los años setenta. Así los anteriores terratenientes de los años sesenta se convirtieron en los nuevos inversionistas urbanos de los setentas.

A decir de Gastambide, la abundancia y el *boom* del crédito crearon un clima de euforia que –combinado con el poco control de los bancos en la gestión de sus préstamos en 1995– da inicio a fuertes presiones sobre el tipo de cambio; a lo que se suma a la crisis financiera mexicana y la guerra con el Perú, lo cual precipitó la crisis y provocó la quiebra de diez bancos medianos que habían mantenido créditos vinculados; muchos de ellos sustentados en propiedades como haciendas que estaban siendo cultivadas por campesinos y asociaciones que fueron sobrevaloradas. En esta época la Ley de Instituciones Financieras facultó a los accionistas de las instituciones financieras a obtener créditos vinculados hasta en un 60% con el patrimonio técnico del banco. Finalmente, después de un proceso de liberalización financiera, libre mercado y dolarización parcial en 1998; quiebra el Estado Ecuatoriano. En 1999 inicia la dolarización integral. Los bancos estaban sobrecubiertos, en el sentido de que

sus créditos en dólares eran superiores a sus compromisos en esta moneda. Los grandes hacendados que recibieron sus créditos en dólares también se beneficiaron del proceso.

Como resultado de esta situación el desempleo y el subempleo suben, en el último año, al 16% y 57%, respectivamente, lo que pone en evidencia que alrededor del 75% no tienen pleno empleo y que más de los 2/3 de la población se encuentra en situación de pobreza. El salario mínimo vital, incluyendo todos los ingresos, cae a menos de 53 dólares por mes (Espinoza en Ospina 2010, 26).

La crisis económica de 1999 y la dolarización agravaron la migración y el abandono del campo; los pobladores de la ruralidad fueron los más afectados. Las actividades agrícolas se convirtieron en una inversión de alto riesgo por el precio fluctuante de los alimentos, el agua de riego estaba siendo contaminada por los pesticidas de la naciente industria florícola; ello afectó a los cultivos en algunas áreas de la serranía. Los agricultores jóvenes migraron a países como España e Italia en donde inicialmente muchos se emplearon en la agricultura. Las remesas enviadas al país por los migrantes, propiciaron procesos de urbanización de amplios sectores rurales y acentuaron las desigualdades económicas y sociales entre los pobladores de la ruralidad.

Algo más del 32% de las remesas en dólares fueron enviadas por personas que, antes de migrar, ocupaban los siguientes empleos: 32,41% fueron enviadas por personas que antes de migrar trabajaban como carpinteras/os, empleadas/os domésticas/os, personal administrativo, mecánica/o de taller, agricultor/a, mensajera/o, vendedor/a comercial, taxista, joyera/o o peón agrícola (Olive, Ponce, Onofa 2006, 21).

Según el (INEC), en 1950 el Ecuador tenía un 72% de población rural, en los años 80 esta población se reduce al 45%, en el 2001 al 39%; de este porcentaje, un 60,5% trabajaban en la agricultura y ganadería, el 9% en la construcción y el 5% en comercio y servicios. En el censo del 2001, el 61% de los habitantes se encontraba en situación de extrema pobreza. En las ciudades este porcentaje bajaba al 46%. Esto demuestra la brecha que se abría entre la ciudad y el campo.

**Tabla 3.7 Procesos económicos determinantes de la producción del espacio en la parroquia de Checa**

<b>AÑO</b>	<b>PROCESOS ECONÓMICOS DETERMINANTES DE LA PRODUCCIÓN DEL ESPACIO EN LA PARROQUIA DE CHECA</b>
<b>1570</b>	Aparición de latifundios y haciendas de familias de clase alta de la sierra.
<b>1779</b>	El trabajo de las personas estaba vinculado a las haciendas como era el caso de trabajadores que vivían en la hacienda. Por causa del tifus, viruela, difteria; trajeron indígenas de Tungurahua, Cayambe, Cotopaxi y Chimborazo.
<b>1892 - 1912</b>	La Revolución Liberal y la Construcción del Ferrocarril atraen a varias personas que hacían oficios (carpinteros, herreros, albañiles, zapateros).
<b>1913</b>	Se la considera Parroquia Civil y toma el nombre de Checa en honor a su fundador prócer de la independencia Feliciano Checa. El nombre que se proponía es Chilpe.
<b>1922</b>	Llegada de familias indígenas de la antigua provincia de León (Cotopaxi) en búsqueda de trabajo en haciendas y en la construcción del ferrocarril.
<b>1926</b>	Funcionamiento ferrocarril - dinamización del transporte, las familias pueden sacar sus productos a las ferias de Quito.
<b>1930</b>	Se realizó el primer censo de huasipungueros por parte de Braulio Báez. 400 personas vivían del <i>huasipungo</i> , trabajaban 5 o 6 días a la semana; recibían una paga miserable (3 y 4 reales diarios). Debían pagar la Yanacona. En la Hacienda Urabia existían trabajadores asalariados en la zafra.
<b>1964</b>	Promulgación de la Ley de Reforma Agraria y Colonización. Cambia dinámica de trabajo en haciendas.
<b>1960</b>	Planificación construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito (meseta Oyambaro-Puembo).
<b>1970</b>	Creación mediante decreto supremo de la Reserva Ecológica Cayambe Coca.

<b>1970</b>	Tenencia de la tierra en minifundios. Inicia el trabajo asalariado en las haciendas. Las mujeres eran ordeñadoras, lavanderas, cocineras, planchadoras, cosechadoras y/o <i>huasicamas</i> .
<b>1975</b>	Inicia un <i>boom</i> inmobiliario en Quito urbano motivado entre otras cosas por el petróleo y el desvío de fondos de créditos agrícolas a construcciones de la ciudad, varios chequenses empiezan a trabajar como albañiles en Quito y funcionarios públicos de la (EMMAP) en recolección de residuos.
<b>1980</b>	Se instala PRONACA en la parroquia, con línea de faenamiento y comercialización de pollos.
<b>1992 - 1995</b>	Afluencia de capitales internacionales, <i>boom</i> crediticio por la reducción programada del tipo de cambio.
<b>1990</b>	Advenimiento de empresas florícolas
<b>1994</b>	Promulgación de la Ley de Desarrollo Agrario - Sixto Durán Ballén (Liberación mercado de tierras, fraccionamiento de tierras comunales, industrialización del agro, desalojo de invasores en haciendas).
<b>1995</b>	Nacimiento de agrupaciones de sector pecuario productor de leche y carne.
<b>1999</b>	Dolarización de la economía, depresión de la producción florícola.
<b>2000 - 2005</b>	Periodo fuerte de flexibilización laboral en el sector florícola.
<b>2006</b>	Inicia remoción de tierras para construcción del (NAIQ).
<b>2007</b>	Llegada de Palmitosa, planta procesadora de palmito.
<b>2007</b>	Legalización de Cooperativa de Camionetas. Los servicios de transporte despuntan como una alternativa a la agricultura.
<b>2010</b>	Cambio de Categoría de Reserva Ecológica (RECA Y) por Parque Nacional.
<b>2013</b>	Inicia construcción del Puente del Chiche 20 de febrero de 2013. Inauguración del (NAIQ).

*Fuente:* Elaborado por la autora en base a investigación territorial previa.

### **3.2.1 Cambios en los patrones de trabajo en la parroquia**

En Checa, según el testimonio de una de sus moradoras, actualmente propietaria de un negocio de venta de muebles en la avenida principal:

(...) el único trabajo que existía en esta parroquia era en las florícolas. Busque en esta cuadra y todos los dueños de los negocios trabajaban en florícolas. Si entrevista a los jóvenes, todos los papás o los abuelos trabajaban en las flores, algunos todavía. (María Lopez, enero 2013, Checa)

Los empresarios agroexportadores –especialmente de flores– en los años noventa buscaron territorios con abundante agua de riego. En el caso de Pichincha, las parroquias rurales afectadas fueron Checa, El Quinche, Pifo, Cayambe y Ascázubi. Los inversionistas contaban con el bajo costo en la energía eléctrica, un marco legal de protección ambiental bastante débil y con la precarización de la mano de obra. En esta zona se asientan florícolas que tienen cultivos en varios lugares del país; mantienen, no obstante, sus operaciones logísticas en las áreas cercanas a la ciudad.

Supuestamente los trabajadores de flores entran a trabajar, más o menos, a las 7 am y salen a las 3 pm, con una hora y media de almuerzo. Estas horas de trabajo de lunes a viernes, más las 5 horas el día sábado, forman una semana laboral de 40 horas, por la que se paga el salario mínimo. Sin embargo, los trabajadores que están atrasados con sus tareas, no pueden salir a la hora designada (...) Estas horas adicionales no se consideran como horas extras. En el 2002 y 2003, ya eran entre 40 y 50. Las horas de trabajo en los invernaderos también iban en aumento, extendiéndose cada vez más allá de las 40 horas semanales (...) En post cosecha, la presión de trabajo se siente más durante los periodos de los altos niveles de producción antes de los días festivos (...) las empresas contratan trabajadores ocasionales. Incluso así los trabajadores tienen que quedarse a veces hasta las 2 o 3 de la madrugada (Korovkin 2004, 92).

Antes de la dolarización las devaluaciones favorecieron a los exportadores incrementando su competitividad. A partir de esta circunstancia, las florícolas compiten en términos de calidad y competitividad a pesar de contar con la (ATPDEA) (Ley de Preferencias Arancelarias Andinas) desde 1991; finiquitada en junio de 2013. Frente a esto se tomaron medidas a favor de la flexibilización laboral. Para el 2008, un 59% de hogares de la Zona Aeropuerto tenía un nivel de ingresos precario: un 23% de hogares con ingresos medios y un 18% con ingresos altos; se experimentaba, así, aún más segregación social que en los barrios del sur del Quito Urbano (Hydea Target Euro, 2008). Por otro lado, Cumbayá y Tumbaco, parroquias satélites de este conglomerado, mantenían uno de los niveles más bajos de hogares en situación de pobreza (39%) solo superado por la Zona Eugenio Espejo.

Según el Censo 2010, en la Parroquia de Checa la población de no pobres esta constituida por un 30% (2692 habitantes); mientras que un 70% de la población (6246 habitantes) es considerada pauperizada. A pesar de tener un bajo índice de desempleo (1,6 %), el de Necesidades Básicas Insatisfechas es del 71%, el índice de incidencia de la pobreza 41%, el de incidencia de la indigencia 11,2%; y, la severidad de la pobreza es del 12,46%.

**Tabla 3.8 Ocupación de la población en la parroquia de Checa**

<b>SECTORES ECONÓMICOS</b>	<b>RAMAS DE ACTIVIDAD</b>	<b>2001</b>	<b>%</b>	<b>2010</b>	<b>%</b>
<b>PRIMARIO</b>	1.- Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	2 041	64,5	1.685	39,9
	3.- Explotación de Minas y Canteras	10	0,3	5	0,1
<b>SECUNDARIO</b>	4.- Industrias Manufactureras	195	6,2	409	9,7
	5.- Suministros de electricidad, gas y agua	9	0,3	25	0,6
	6.- Construcción	320	10,1	387	9,2
<b>TERCIARIO</b>	7.- Comercio al por mayor y al menor	219	6,9	405	9,6
	8.- Hoteles y Restaurantes	31	1	96	2,3
	9.- Transporte, almacenamiento y comunicaciones	73	2,3	151	3,6
	10.- Intermediación Financiera	6	0,2	10	0,2
	11.- Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler	41	1,3	143	3,4
	12.- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria	30	0,9	46	1,1

	13.- Enseñanza	59	1,9	70	1,7
	14.- Actividades de servicios sociales y de salud	34	1,1	41	1
	15.- Otras actividades comunitarias sociales y personales de tipos servicios	28	0,9	41	1
	16.- Hogares privados con servicio doméstico	227	7,2	179	4,2
	17.- Organizaciones y órganos extraterritoriales	125	4	-	0
<b>18.- Trabajador nuevo</b>		14	0,4	89	2,1
<b>Nuevas categorías Censo 2010</b>	No declarado			393	9,3
	Actividades profesionales, científicas y técnicas			44	1
	Artes, entretenimiento y recreación			12	0,3

*Fuente:* Elaborado por la autora en base a los censos del INEC (2001/ 2010).

La Población en Edad de Trabajar (PET) constituye el 79% y la Población Económicamente Activa (PEA), el 47%. Si bien es cierto que hasta la actualidad la mayor ocupación la ofrece la rama de actividad agrícola, los niveles de disminución de esta actividad en el transcurso de una década han ido del 64.5% en 2001 –de la población dedicada a la agricultura, ganadería, caza, silvicultura– al 40% en el 2010. Ello ligado a la quiebra, cierre o liquidación de varias florícolas ubicadas en la parroquia. El sector secundario la rama de la industria y manufactura muestra una dinamización del 6,2 en 2001 al 9,7 en 2010; esto se explica por la implantación de industrias de alto impacto como Sigmplast, NOVOPAN, INTACO y PIQ; en Pifo. La

población incrementa, de este modo, su tendencia al crecimiento de obreros y asalariados del sector privado. El sector terciario es el que más ha crecido en esta década, del 27,7% al 47,10% de habitantes; de forma especial en la rama de comercio al por mayor y al por menor; y, la realización de actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler que juntamente con la categoría de hoteles y restaurantes sufrirá un aumento durante este periplo, dada la cercanía del (NAIQ).

En la Tabla 8 se puede comprobar que la población dedicada a la agricultura disminuye progresivamente. En la última década la parroquia pasó del 65% al 40% de la población dedicada a las actividades agrícolas, mientras que el sector terciario cambió del 27,70% al 47,10%. Las actividades que despuntan en esta década son las actividades de comercio, los servicios de transporte público y las cooperativas de taxis. Además de actividades empresariales, inmobiliarias y de alquiler.

**Tabla 3.9 Cooperativas de transporte en Checa**

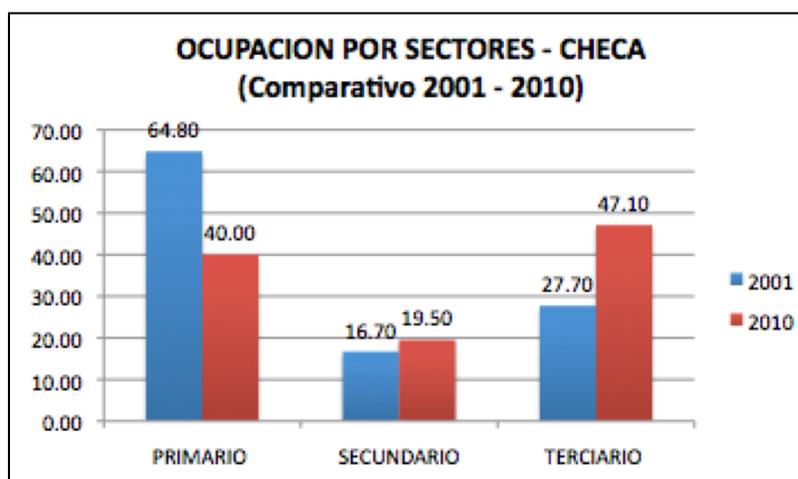
<b>COOPERATIVAS DE TRANSPORTE EN CHECA</b>		
<b>NOMBRE</b>	<b>BARRIO/ UBICACIÓN</b>	<b>NO. DE ASOCIADOS</b>
Pre-compañía de taxis Ejecutivo Checa	Centro	58
Compañía de camionetas carga liviana Señor de la Buena Esperanza	Centro	31
Pre-compañía de taxis Feliciano Checa	Centro / Pronaca	22
Pre-compañía de camionetas Aglla S.A.	Aglla	21

*Fuente:* Elaborado por la autora.

En la entrevista realizada a Julio López (presidente de la Junta Parroquial) dice:

Puedo dar razón desde hace algunos años atrás. Siempre han existido criterios de amar al campo, pero no por el hecho de cultivar la tierra, sino por la paz, por belleza paisajística, tranquilidad que se puede vivir, percibir a través de los sentidos y esto ha pasado siempre. El trabajo en el campo es y ha sido muy duro, la gente no se identifica con este trabajo fuerte. Hace 35 o 40 años a Checa llega el cultivo de las rosas de exportación, antes existía flores de verano. Ahí se empiezan a descuidar los cultivos, había muchas carencias, las flores se convirtieron en la principal fuente de trabajo de la gente (febrero, 2013, Checa)

**Gráfico 3.4 Ocupación por sectores (Parroquia de Checa)**



*Fuente:* Elaborado por la autora en base a INEC, Censo (2001/ 2010)

De aproximadamente veinte y cuatro grandes florícolas que se apostaron en la parroquia desde 1992, en 2013 quedan diez, entre grandes y medianas. En las plantaciones pequeñas se sigue estableciendo el cultivo de flores de verano. La mayor parte de las empresas de plantación de flores envía su producción a Estados Unidos. Dos de las grandes florícolas nacionales que estaban en el registro de empresas hace un par de años, actualmente aparecen en estos catastros de AGROCALIDAD como anuladas: Etiam Flowers y Velvet Flowers.

**Tabla 3.10 Empresas que actualmente están en la parroquia de Checa**

<b>INDUSTRIA O EMPRESA</b>	<b>ACTIVIDAD O GIRO</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>SITUACIÓN LEGAL</b>
COMEREPON COMERCIALIZA DORA DE RECICLADOS PONCE S.A.	Procesamiento de desperdicios y desechos no metálicos y artículos no metálicos para obtener un producto que se puede transformar en nuevas materias primas.	AV. QUITO S/N Y A 20 MTS. DE ANDINATEL	Sociedad Anónima
ETIAM FLOWERS S.A.	Cultivo de árboles frutales, flores, plantas ornamentales, etc. en viveros, incluso semillas	VALENTIN FLORES Y	REGISTRO ANULADO
FLORESARAIH CIA. LTDA	Cultivo de rosas, árboles eucalipto, ruscus, espárragos, solidago, gypsophilia.	CHECA FL	Compañía Limitada (EXPORTA A ESTADOS UNIDOS)
GROWFLOWERS PRODUCCIONES S.A.	Cultivo de rosas, crisantemos, lirios.	INTEROCEÁNICA	Sociedad Anónima (EXPORTA A ESTADOS UNIDOS)

GYPSO S.A.	Venta al por mayor de flores y plantas.	SECTOR CHILPECITO	Sociedad Anónima (EXPORTA A ESTADOS UNIDOS)
INVERSIONES FLORICOLA S. DE R.L.	Venta al por mayor de flores y plantas.	CALLE J S/N Y AV. QUITO	
SERVICIOS TECNICOS TECSEDAT CIA. LTDA.	Actividades técnicas o de ingeniería: ingeniería civil, hidráulica y de tráfico; dirección de obras; ingeniería eléctrica y electrónica; ingeniería de minas; ingeniería química; mecánica; industrial; de sistemas; ingeniería especializada en sistemas.	PEDRO MIGUEL BAEZ S/N Y EZEQUIEL OSORIO ALBERTO	Compañía Limitada
SYLVERMIEL S.A	Elaboración de turrón y confites blandos.	PASAJE B LOTE 20 Y VIA INTEROCEÁNICA	Sociedad Anónima
TRANSPORTE Y SERVICIOS SEÑOR DE LA BUENA	Servicios regulares de transporte suburbano e interurbano (interprovincial,	AVENIDA QUITO S/N Y 3 DE MAYO	

ESPERANZA DE CHECA C.A. SBUEDECH	intercantonal), de pasajeros utilizando autobuses, tranvías, trolebuses, trenes subterráneos, entre otros.		
VASEFLOR S.A.	Cultivo de árboles frutales, flores, plantas ornamentales, etc. en viveros, incluso semillas.	SECTOR SELVA ALEGRE Y	Sociedad Anónima EXPORTA A: ESTADOS UNIDOS, RUSIA, AUSTRIA, JAPON, FRANCIA, CANADA
VELVET FLORES C.L.	Productor, acopiador, exportador de flores	VIA INTEROCEANICA KM. 32 Y VIA INTEROCEANICA	REGISTRO ANULADO
ZAMVELFLOR CIA. LTDA.	Cultivo de flores (varias especies), plantas ornamentales, incluso semillas.	VIA INTEROCEANICA Y VIA A EL QUINCHE	Compañía Limitada
ZONA FRANCA DEL ECUADOR S.A. ECUAZOFRA	Zonas francas	AV. INTEROCEANICA KM 32 Y VIA AL QUINCHE	Sociedad Anónima

*Fuente:* Elaborado por la autora en base al Plan GAD - Checa (2013)

En la entrevista realizada a María Tipantiza, Representante del Proyecto Ñucanchic Llacta de

producción comunitaria de agricultura orgánica de Checa, manifiesta:

El trabajo en las florícolas fue un horror, no le deseo a nadie eso. Menos mal yo sí me cuidaba, me ponía mascarilla, guantes. Mis papás recibieron este terreno de regalo de una hacienda. Aquí en esta calle todos somos parientes. Hace diez años yo estoy segura que la tierra se cansó, no salía nada de esta tierra, las papas eran chiquitas, no llovía y se enfermaban los cultivos. Por eso toda mi familia se fue a trabajar en la postcosecha. Luego ya no quise ni más regresar (...) y nos capacitó un señor buena gente, español; nos enseñó como usar abonos naturales, combatir las plagas sin pesticidas y así empezamos con la asociación. En un principio éramos setenta y cinco, pero no fueron constantes y solo quedamos 12 familias. Había muchas peleas. Ahora la tierra ya está bien, no se enferman las plantas; creo que estaba enferma y se ha recuperado. Nosotras le sanamos, aunque el agua que tenemos es mala, está contaminada de pesticidas rosados de las flores o de los pollos. Nosotros cultivamos espinaca, berro, romanesco, tomates, rábanos, lechuga (Entrevista, Checa 11 de noviembre 2012).

### **3.2.2 El progresivo fraccionamiento de la tierra**

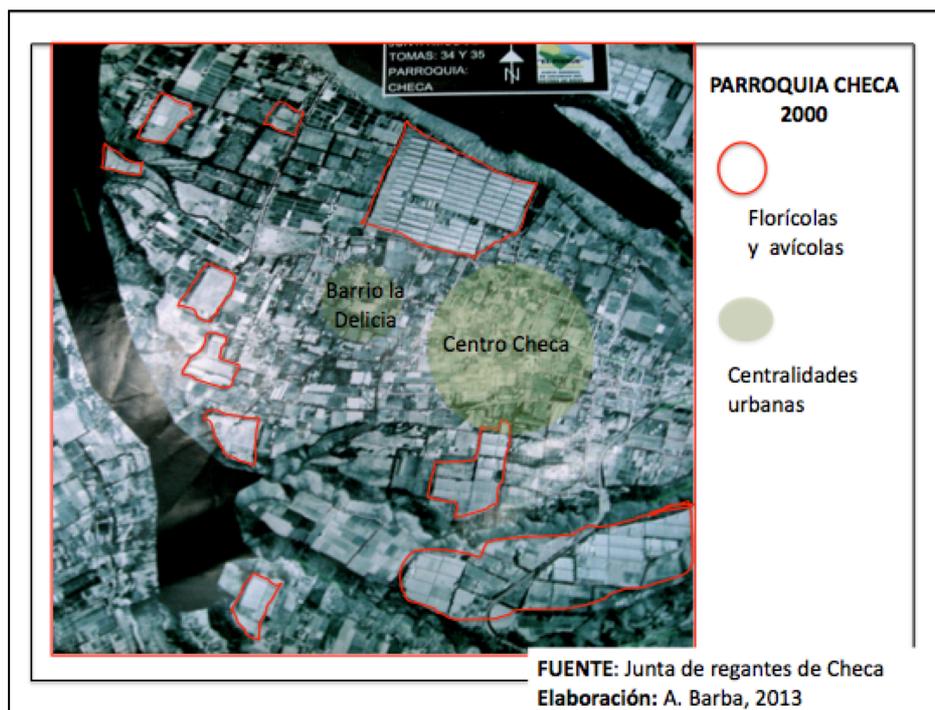
En los años ochenta con la construcción de la Av. Interoceánica inicia el proceso de consolidación de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco como los periurbanos más cercanos a Quito urbano. El sector –por su clima y tranquilidad– se hace atractivo para la clase alta de la capital, es así que se consolida el centro de Cumbayá y Miravalle, mientras que progresivamente propietarios de fincas (ciudades jardín) inician su traslado definitivo en virtud de las condiciones de cercanía y plusvalía. El proceso de Cumbayá es importante para este caso de estudio pues a medida que se fortalecen centros urbanos cerca de los territorios rurales, más se aproxima el de urbanización y afianzamiento del espacio de las parroquias cercanas.

Después de la dolarización, en las ciudades de Quito y Guayaquil los beneficiarios de crédito para la vivienda se multiplicaron por seis en el lapso comprendido entre 2001 y 2006 (Ospina, 2010: 59). Sin embargo, de que estos créditos estaban destinados a una pequeña parte de población o provenían de recursos propios, sus potenciales usuarios preferían invertir en lugar de dejar su dinero en los bancos. En 2008, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (En adelante MIDUVI) entrega bonos de vivienda, a la par, el Instituto Ecuatoriano

de Seguridad Social (En adelante IESS) da paso a los créditos hipotecarios e inicia la compra de terrenos cuya edificabilidad cambiaría a partir de la inauguración del (NAIQ).

En 2000 una ortofotografía de la parroquia de Checa, facilitada por los miembros del Canal de Riego del Pisque, mostraba el *boom* de la agroindustria; especialmente de las florícolas. La única centralidad urbana es la parroquia de Checa-Barrio Centro. Entre el 2000 y el 2007 varios agricultores especialmente de las provincias de Tungurahua y Cotopaxi buscaron tierras en arrendamiento para el cultivo de frutillas y tomate de árbol. Los arriendos se dan en periodos de siembra y de cosecha de cultivos de ciclo corto.

### Gráfico 3.5 Centralidades urbanas y ocupación de Florícolas y Avícolas (Parroquia Checa)

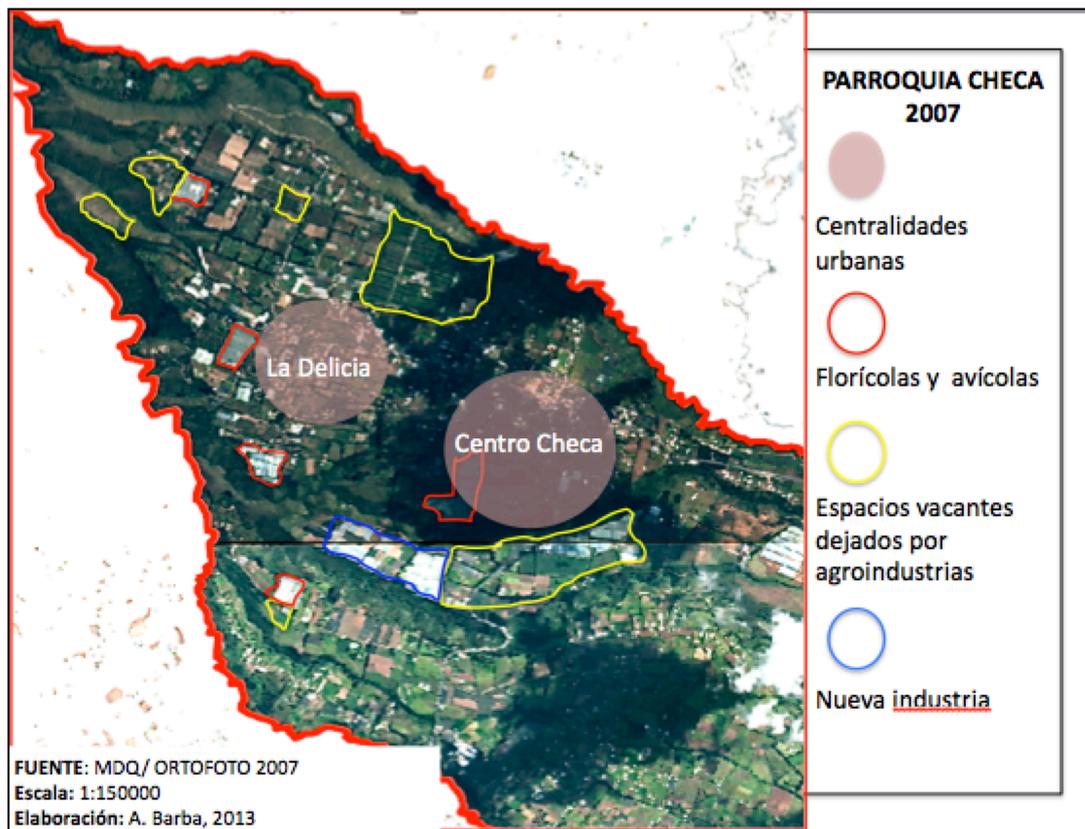


*Fuente:* Elaborado por la autora en base al plano de la Junta de regantes de Checa (2013).

Asimismo, en 2007 la ortofotografía del DMQ muestra la desaparición de grandes agroindustrias florícolas y avícolas que dejaron el suelo vacante. Se observa, en consecuencia, un desplazamiento de la industria en la parte baja de Checa y el incremento de la zona urbana, ya no solo en el centro de Checa sino también en el barrio La Delicia. Un

aumento de pequeños galpones de flores de verano puede advertirse. Se trata de un territorio en transición compuesto por terrenos de engorde.

**Gráfico 3.6 Centralidades urbanas, florícolas y avícolas, espacios vacantes, nuevas industrias.**



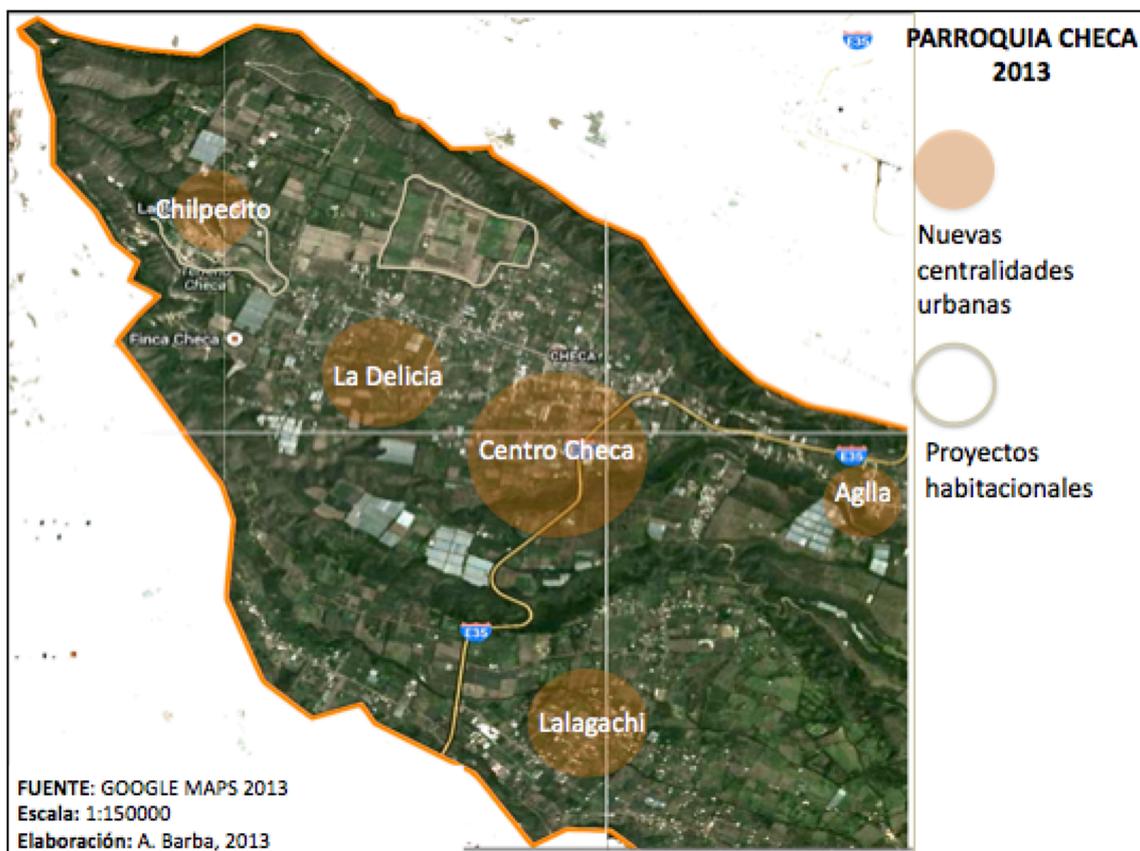
*Fuente:* Elaborado por la autora

En el 2013 la problemática es diferente, quedan cuatro grandes florícolas y una avícola en el territorio, pero en dos grandes extensiones de terreno, antes ocupados por la agroindustria. Desaparecen, de esta manera, megaproyectos de urbanización de lujo como: Pakakuna Gardens y Lotización Inmopastizales. Casas que van de 100 a 500 m, que cuentan acomodaciones diversas en la lotización (jardines, *spa*, piscina, caballerizas, servicios de salud, transporte, entre otros).

Julio López, presidente del Gobierno Autónomo de Checa:

Las florícolas que han cerrado no han dividido las tierras, mantienen las tierras para engorde. No participan en nada dentro de la parroquia. Cuando tienen mejoras inician el fraccionamiento. Al momento quedan diez florícolas grandes o medianas, hay dentro de la parroquia plantaciones medianas o pequeñas y sigue estableciéndose con fuerza el tema del cultivo de flores de verano. Arrendatarios de tierras existe al igual que en Yaruquí para el cultivo de frutillas, tenemos gente de Imbabura, el Carchi, productos de ciclo corto. Hemos tenido contacto con los propietarios de las tierras, igualmente quieren tierras de engorde para luego venderlas. Esperan la ampliación de la E35 y de la cercanía con Quito para que suban los costos. El (NAIQ) no va a dar de comer a toda la gente, la generación de empleo no es tan fuerte. También va a existir una crisis y la oferta va a ser demasiado alta versus la demanda que tendrán (Entrevista Tumbaco, 16 de noviembre de 2012).

**Gráfico 3.7 Nuevas centralidades y proyectos habitacionales**



*Fuente:* Elaborado por la autora

Con el ánimo de determinar el nivel de fraccionamiento en referencia a la zonificación establecida por el Municipio, se tomaron los Informes de Regulación Metropolitana (En

adelante IRM) en los tres barrios escogidos, por sus características:

- Barrio Centro – Centralidad consolidada con uso de suelo urbano.
- Comuna de Aglla – Comuna con un crecimiento urbanístico desordenado.
- Barrio Lalagachi – Barrio con características rurales con presencia de fincas y florícolas. El centro del barrio está poblado y tiene problemas tan complejos como falta de espacios verdes y comunales, dentro de un esquema rural.

Otro insumo de los (IRM) es valorar el incremento del avalúo catastral del Barrio Centro de 2011 a 2013. La Dirección Metropolitana de Avalúos y Catastros del (DMQ) esgrime que el avalúo de los predios se decide sobre la base de los siguientes parámetros generales:

- Aspectos Urbanísticos (Usos, tipología, zonificación, servicios, equipamiento).
- Aspectos Administrativos: Parroquias urbanas o rurales.
- Aspectos Económico Sociales: Hechos que valorizan o deprimen el mercado.
- Estudio del Mercado inmobiliario del suelo urbano.
- Definición del Lote Tipo (Frente, fondo y tamaño).

Después del análisis realizado a los (IRM) se encontró lo siguiente:

### **Barrio Centro Checa**

Promedio de extensión del predio es de 2927,4 m<sup>2</sup>.

Promedio de metraje de la construcción es 162,1 m<sup>2</sup>.

Pago de impuesto promedio anual es de 45,8 USD.

Metraje del predio está avaluado en 16886,1 USD.

Metraje de la construcción está avaluado en 51652,7 USD.

Avalúo catastral de los predios en Checa: ha crecido del 2011 al 2012 en un 48,4% y entre el 2012 al 2013 el 7,4%.

La zonificación aprobada por el Municipio es de D4 (300 m y 2 pisos), Z2 (0) protección

ecológica, quebrada, A2 1000 (1000 m y 3 pisos).

El promedio de zonificación legal es de 340 m mientras que el promedio de extensión es de 2627,4 m, es decir un 13% se encuentra edificado y consolidado en el centro parroquial; ello produce un suelo urbano vacante. Se evidencia que quienes no tienen solares edificados en los predios pagan más impuestos. (Resultado del análisis de bases de datos de IRM) (Ver anexo 1 y 2)

**Tabla 3.11 Muestreo incremento avalúo de predios comparativo 2011, 2012, 2013**

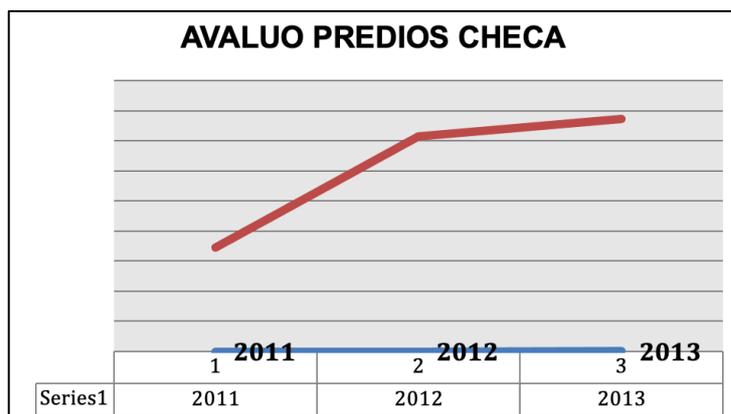
**PARROQUIA DE CHECA ZONA CENTRAL**

<b>EXTENSIÓN</b>	<b>AREA DE CONSTRUCCIÓN</b>	<b>ZONIFICACIÓN</b>	<b>IMPUESTO</b>	<b>AVALÚO CONSTRUCCIÓN</b>	<b>AVALÚO PREDIO</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
813	28	D4	13,52		19 512	16 196	28 455	38 211
4378	70	D4	73,68		74 426	39 014	80 039	117 252
1300	125	D4	32,3		31 200	41 554	71 125	86 725
2880	437,8	D4	40,49		68 829	57 543	106 613	141 028
2660	1118	D4	452,2	303 372	45 220	9 379	448 593	348 593
1645	155	D4	59,82	37 661	35 955	43 195	73 617	91 594
1008	30	D4	1,43	1 560	24 192	13 491	25 752	37 848
792	280	D4	35,91	52 683	29 201	52 290	81 885	81 885
1457	60	D4	23,21	5 033	49 553	26 679	54 587	54 587

720	0	D4	48,96	0	24 480	11 520	24 480	24 480
249	75	Z1	12,84	0	13 200	5 520	13 200	13 200
249	61	Z1	15,21	19 483	11 952	20 006	31 435	31 435
446	228	D2	21	20 400	21 408	24 024	41 808	41 808
748	159	D4	21,34	11 994,3	35 904	24 814	47 898	47 898
264	50	D4	1,6	2 646,14	12 672	8 811	15 318	15 318
200	0	D4	19,2	0	9 600	4 800	9 600	9 600
150	145	D4	6,68	7 540	7 200	8 520	14 740	14 740
129,97	67	D4	12,45	4 501,86	6 238,56	5 545	10 740	10 740
563	154	D4	23,99	11 357,76	24 556,26	15 192	35 914	35 914
1045	90	D4	50,42	7 216,83	35 530	19 725	42 747	42 747

*Fuente:* Elaborado por la autora, en base a las bases de datos de IRM.

**Gráfico 3.8. Avalúo de predios (Parroquia Checa)**



*Fuente:* Elaborado por la autora

### **Comuna de Aglla**

Se identificó que en Aglla existen tres tipos de zonificaciones:

1. Zonificación A4 (Lote mínimo: 5000 m, 2 pisos construcción)
  - Promedio de extensión de los predios registrados en el catastro es de 5308 m<sup>2</sup>.
  - Promedio de construcción es de 242,40 m<sup>2</sup>.
  - Promedio de avalúo del predio: 40382,11 USD.
  - Promedio de avalúo de la construcción es de:15672 USD.
  - Promedio de avalúo 2013: 56054 USD.
  - Promedio de pago de impuesto anual: 16,71 USD.

En términos generales los predios presentan un nivel de fraccionamiento bajo y se cumple con la zonificación establecida. Al respecto, en la Comuna de Aglla la única zonificación que se encuentra dentro de los límites de fraccionamiento es la zonificación A4 (5000 m, 2 pisos) De igual forma, el tamaño de las construcciones dentro de esta área es considerable (242,40 m); pese a ello, la valoración catastral es baja (15.672 USD) en referencia al promedio en el barrio Central que mantiene un promedio de metraje de 162 m y un promedio de avalúo de 52.000 USD. (Resultado del análisis de bases de datos de IRM)

Se evidencia, así, un paisaje de viviendas multifamiliares de propiedad de familias con

escasos recursos económicos. En este caso –a diferencia del barrio Central– el valor de la tierra sobrepasa el valor de la construcción. (Ver anexos 3 y 4)

## **2. Zonificación A6 (Lote mínimo: 25000 m, 2 pisos construcción)**

Dentro de este uso el promedio de extensión de los predios registrados en el catastro es de 12775 m<sup>2</sup>.

- Promedio de construcción es de 317 m<sup>2</sup>.
- Promedio de avalúo del predio: 50682 USD.
- Promedio de avalúo de la construcción es de: 36930 USD.
- Promedio de avalúo 2013: 87612 USD.
- Promedio de pago de impuesto anual: 34,68 USD.

El nivel de fraccionamiento de la tierra es de 51%, en relación a la zonificación permitida. Dentro de la zonificación A6 (25000 m, 2 pisos) se verifica que los predios analizados se encuentran altamente fraccionados; mientras la extensión promedio es de 12775 m la zonificación permitida es de 25000 m, ningún predio observado cumple con esta zonificación. El promedio de construcción es de 317 m, el avalúo de la construcción es de 36930 USD; este valor es más alto dado que en este sector se asientan florícolas grandes y pequeñas. El promedio de avalúo del predio excede el de la construcción. (Resultado del análisis de bases de datos de IRM).

## **3. Zonificación A7 (Lote mínimo: 50000 m, 2 pisos construcción)**

Dentro de este uso el promedio de extensión de los predios registrados en el catastro es de 22794 m<sup>2</sup>.

- Promedio de construcción es de 98 m<sup>2</sup>.
- Promedio de avalúo del predio: 45350,50 USD.
- Promedio de avalúo de la construcción es de: 7631 USD.
- Promedio de avalúo 2013: 52985,50 USD.
- Promedio de pago de impuesto anual: 47 USD.

El nivel de fraccionamiento de la tierra es de 45,6%, en relación a la zonificación permitida. En este ámbito A7 (50000 m, 2 pisos), se observa que los predios están seriamente fraccionados. Se trata de una zona eminentemente rural con predios grandes cuyo promedio de extensión es de 22794 m<sup>2</sup> y el de construcción de 98 m. Un área donde se asientan plantaciones, en su mayor parte de frutilla. El promedio de avalúo del predio es alto, excede con creces al precio promedio de la construcción (7631 USD). (Resultado del análisis de bases de datos de IRM)

Mayormente en la Comuna de Aglla predominan tres tipos de uso de suelo con altos niveles de fraccionamiento. En palabras de Eduardo Calderón, Instructor de la Comisaría de Construcciones de la Zona Tumbaco:

(...) considero que el fraccionamiento en esta área surge por la necesidad de heredar a los hijos, y existe un alto nivel de construcción informal en estas zonas. También hay una presión de antaño del municipio a la urbanización de las zonas rurales, porque aún está vigente la ley por la que te multan si no tienes solares edificadas en los terrenos rurales. La zonificación A7 ya no existe en esta zona, ni siquiera la A6. Me atrevería a decir que esta zonificación se encuentra en los límites de Pifo, en Checa posiblemente antes cuando había florícolas o las personas tenían más tierra, esta zonificación debe ser analizada; pero es terrible para la soberanía alimentaria de Quito que en una de las parroquias que debería ser de amortiguamiento, ya sean raros los predios de uso rural de más de 5 hectáreas. (Entrevista, 23 de febrero de 2013).

### **Barrio Lalagachi**

La zonificación general de este barrio es A7 y A31 (50000 m, 2 pisos)

Dentro de este uso el promedio de extensión de los predios registrados en el catastro es de 14445,42 m.

- Promedio de construcción es de 164,70 m<sup>2</sup>.
- Promedio de avalúo del predio: 114111 USD.
- Promedio de avalúo de la construcción es de: 17040,85 USD.

- Promedio de avalúo 2013: 128972,26 USD.
- Promedio de pago de impuesto anual: 51,50 USD.

El barrio de Lalagachi es uno dedicado principalmente al cultivo de hortalizas, no obstante, en su suelo se plantan también flores. Su grado de fraccionamiento es del 28%. (Resultado del análisis de bases de datos de IRM) (Ver anexo 5 y 6)

Podría decirse que es una de las zonas con mayor reserva de tierra para agricultura, en la parroquia de Checa. En un taller asistido por la autora, dedicado a la construcción de agendas productivas para el territorio que nos ocupa; y, convocado por la ONG italiana (CISP) y el (DMQ), se sistematizaron varios puntos en referencia a la actividad agrícola de los barrios de Checa:

Los principales problemas relacionados con la producción agrícola entre los barrios del centro de Checa son: la baja productividad agrícola y pecuaria, el débil tejido social de la parroquia por la falta de organización que incide en la falta de redes productivas y de comercialización. Otro problema es la falta de asistencia técnica, crédito productivo y los altos niveles de contaminación ambiental. También afecta a la producción la falta de gestión del riego y a la débil comercialización (CISP, MDQ, 2011).

Con fines demostrativos, se realizó un sondeo de bajo impacto sobre las propiedades en venta en la parroquia de Checa; actividad que estuvo a cargo de diversos tipos de inmobiliarias. Los resultados traducen que los precios de venta en el mercado exceden el avalúo catastral, lo que indica especulación en el costo del suelo. Las ventajas que esgrimen la mayor parte de inmobiliarias es la cercanía al (NAIQ). Con excepción de dos casos, no existen casas de venta en la parroquia (al menos no reflejada en las ventas inmobiliarias), solamente terrenos que antes pertenecían a florícolas y haciendas productivas; de lo que se desprende que no se puede establecer un promedio de venta por metro cuadrado por virtud de que los precios son colocados de forma subjetiva. Una excepción es el Proyecto Pakakuna, del que a través de la información otorgada por los vendedores se sabe que las casas de venta van desde los 140.000 USD a 1'200.000 USD. Precios de venta que pueden ser comparados con el valor de

mercado de departamentos ubicados en zonas como la avenida Portugal, barrio Bellavista y avenida González Suarez; en el área urbana de Quito (1400 USD por m<sup>2</sup>).

**Foto 1: Ingreso Urbanización Pakakuna Gardens**



*Fuente:* Tomado por la autora

**Tabla 3.12 Precio de mercado inmobiliarias – Checa (Sondeo, febrero, 2013)**

<b>PRECIO DE MERCADO INMOBILIARIAS – CHECA (Sondeo febrero 2013)</b>						
<b>INMOBILIARIA</b>	<b>BARRIO</b>	<b>MT 2 /HECTÁREAS</b>	<b>COSTO METRO</b>	<b>PRECIO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ANTIGÜEDAD EQUIPAMIENTO</b>
Gestión inmobiliaria	CENTRO/ PARTE ALTA	45000 m		700.000	A poca distancia del Aeropuerto/ casa de campo/ Producción de leche en baja escala	16 años
REMAX	CENTRO	15000 m	40	595.000	A 20 minutos del Aeropuerto, casa lujosa de 270 m <sup>2</sup> / frutales	8 años
María de los Ángeles Salvador S.A	No especifica	103000	40	4'120.000	Hacienda Quinta de lujo con casa de 720 m <sup>2</sup> / frutales	15 años
LA VIÑA	Barrio Centro	10000	80	800.000	Incremento en plusvalía, 450 m <sup>2</sup> de construcción/piscina	19 años

GRUPO CUESTA	No especifica	27000	21	580.000	A pocos minutos del Aeropuerto, quinta de lujo/ cosechas maíz y frutales	25 años
CASAMAX	Barrio Centro	8100	24	195.000	Espectacular vista hacia Quito y Tababela, para proyecto hotelero o quinta exclusiva.	
LA CORUÑA	No especifica	84000	19	1'600.000	Terreno, agua de riego, agua potable luz, setos vivos	
Asesora Inmobiliaria CASA	Entre Checa y Tababela	10000	40	400.000	A 2km, de la vía principal, cerca del Aeropuerto	
Gestión inmobiliaria	CENTRO Mirador	8812	40	352.480	Todos los servicios en el sector, excelente ubicación/ Terreno ideal para negocio	

PROINTEGRA	CENTRO	460	261	120.000	Terreno con casa, negocio y local	18 años
Gestión inmobiliaria	No especifica	39159	60	2'349.565	Poca distancia Nuevo Aeropuerto, muy cercana a vías, topografía plana	
CORPORACION VYASA	No especifica	1730	98	170.000	Cerca al Nuevo Aeropuerto	

*Fuente:* Elaborado por la autora en base al análisis de portales de venta de inmuebles (2013).

### 3.2.3 Identidad: sentido de pertenencia la producción del espacio

Hace 35 o 40 años a Checa llega el cultivo de las rosas de exportación, antes existían flores de verano. Posteriormente llegan personas de Cotopaxi, Manabí, Imbabura, del Oriente. Esto ha hecho que la gente de aquí ya no tenga la mayoría en la toma de decisiones; y, se fragmentó la familia chequense. Hasta la actualidad estas personas no participan en el desarrollo parroquial, hay desarraigo; ellos piensan en la parroquia como trabajo y no como un lugar para vivir. Ellos salen al Quinche, Cayambe, Tabacundo. Es una parroquia para dormir y obviamente por estar gente de diferentes sitios han llegado unos casos a convivir, pocos a casamiento, muy pocos mantienen hijos en unión libre. Existe una construcción de una nueva cultura y son estos jóvenes que ahora tienen 16 años que no se identifican en absoluto en el quehacer y en la actividad parroquial; con ningún nivel de gobierno y a la Junta Parroquial le ven como alguien que tiene que entregar los servicios porque ellos pagan y todo debe ser gratuito. Demandan distracción, internet para redes sociales. Mientras esto pase vamos a tener siempre hogares disfuncionales y gente que no le importa nada desde todos los puntos de este círculo y por esto es importante trabajar de una forma paralela o más bien con mayor fuerza en la construcción o reconstrucción de la familia y del hogar y donde estos chicos no se encuentren abandonados por el pretexto de que tiene que salir a trabajar para dar los estudios. Abandonan los estudios y consumen mucha droga. Estos efectos no son casuales, ni de la noche a la mañana; son efectos de dos generaciones atrás de que no hemos sabido integrar ni ver que es importante la reconstrucción familiar; tanto como construir un adoquinado, un sistema de servicios básicos. Dentro del espacio de la minga, los jóvenes ya no quieren saber nada y esto era el punto fundamental para concientizar cuanto cuesta lograr tener algo y en esto se debe trabajar; no ser generadores de obras de un sistema paternalista, sino generadores de obras a través de la participación (Entrevista Julio López, presidente GAD Parroquial Checa, 22 de febrero de 2013).

Se reunió a 32 individuos adultos de entre 24 a 65 años, con la característica de ser nativos (nacidos en la parroquia o en la zona) y foráneos (nacidos fuera de la parroquia); y, se realizó una entrevista semiestructurada a cada uno, así como también una pequeña discusión dentro de cada grupo.

En el grupo focal de habitantes adultos nativos de Checa se evidenció que gente de parroquias como Yaruquí y El Quinche tienen los mismos lazos afectivos que los chequenses con

respecto al territorio, recuerdan con facilidad el número de generaciones de familias que habitaron la parroquia y sus historias. En cuanto a las ocupaciones de sus padres, de 16 entrevistados, 10 enlistan a la agricultura como la actividad más importante de antaño, así mismo, resaltan que en aquella época los organismos municipales iniciaron un proceso de descentralización de servicios como las lavanderías parroquiales, las baterías sanitarias; y, que una pequeña parte de sus antecesores se dedicaba al servicio público y a otras actividades ligadas a los oficios (carpinteros, panaderos, herreros). Ante la pregunta con respecto a su ocupación actual, se evidencia que la agricultura ya no es la principal actividad de la parroquia; esta fue desplazada por el comercio, los negocios de tiendas, venta de muebles, artefactos eléctricos, entre otros que abundan en la zona. Incluso dos de los entrevistados ya trabajan en el (NAIQ) como estibadores de carga.

También se les preguntó sobre su percepción de las necesidades que aquejaban antes a la parroquia, en general recuerdan la carencia de servicios básicos como los problemas más difíciles de la parroquia en su infancia. Sin embargo, manifiestan que antes se vivía mejor porque en las épocas difíciles “(...) teníamos nuestro pan, techo y empleo en el campo”; como añade uno de los integrantes del grupo. Por otro lado, los problemas que se evidencian actualmente dan señas de una transformación profunda:

**Tabla 3.13 Problemas detectados en la parroquia**

<b>PROBLEMAS DETECTADOS</b>	
<b>ANTES</b>	<b>AHORA</b>
Mal estado de las vías	Contaminación, agroquímicos, fungicidas
Alumbrado público	Carencia de Unidades Educativas
Carencia de luz eléctrica	Tráfico vehicular
Falta de transporte	Uso de drogas
Falta de alcantarillado	Mala atención Centro de Salud
Falta de cementerio	Inseguridad

Falta de instituciones educativas	Carencia de espacios recreativos
	Vías en mal estado
	Gente foránea

*Fuente:* Elaborado por la autora en base a trabajo con grupos focales.

Los problemas que más les inquietan son aquellos ligados a la progresiva urbanidad como el cuidado de la propiedad privada, la necesidad de espacios de recreación para sus hijos. Estas personas ya vivieron procesos migratorios en 1994 y 2000, consideran que esto cambió su territorio. El saludo, las buenas costumbres, la realización de mingas, la no venta de terrenos; quisieran, entonces, que los foráneos se adapten a sus costumbres y formas participativas. Muchas de sus percepciones sobre esta circunstancia se supeditan a la preocupación que sienten por los jóvenes (recreación, educación, seguridad). En este orden de ideas, una dirigente argumentó que “(...) no son, ni de aquí, ni de allá, piensan que no tienen nada más que ellos mismos”. De los miembros del grupo focal, el 50% son propietarios de tierras para la agricultura, cuyas extensiones no superan las 4h. Suscriben que esta es una actividad secundaria en la parroquia, ejecutada únicamente para consumo interno. Frente al debate de la herencia de tierras, todos planean heredarlas a sus hijos; ninguno de los entrevistados tenía menos de tres hijos. Uno de los mayores problemas para ellos es el tema de las propiedades en derechos y acciones, desean que se reconozca legalmente las propiedades.

Las particularidades encontradas en el grupo focal de foráneos a la parroquia, traducen que la mayor parte llegó en la década de los noventas en busca de un trabajo. En general son provenientes de Cotopaxi, Carchi, Chimborazo, Tungurahua, Santo Domingo de los Tsáchilas, Manabí e Imbabura. Uno de ellos, oriundo de Chone; comenta: “Nos encontrábamos con gente de Manabí, conocidos en las plantaciones florícolas, novias, primos, amigos, todos éramos jovencitos (...) sí nos costó acostumbrarnos a la Sierra, especialmente al frío”. Y es que cuando se les preguntó sobre sus primeros trabajos todos habían trabajado en florícolas, con excepción de una maestra que inició su residencia por un traslado desde Latacunga, y un teniente político que vino de la ciudad de Ibarra en comisión de servicios. Sobre la interrogante por la ocupación actual de los migrantes a la parroquia, indicaron que la mayor parte se dedicó a actividades de comercio, agricultura y algunos continúan trabajando en

plantaciones de flores. Existe una colonia fuerte de guarandeños que lograron incluir en las fiestas de la parroquia al Carnaval Bolivareño. Esto contrasta con las palabras del presidente del GAD de Checa:

En Checa migró gente de Cotopaxi, Chimborazo, Manabí, Oriente, Imbabura, El Carchi, Colombia; bien dispersos. La gente de la Provincia de Bolívar es grata con la parroquia y se ha unido a las actividades diarias y son proponentes de una nueva parroquia. El Barrio Nueva Unión es un sitio exclusivo de gente de Latacunga. Barrio Nueva Esperanza exclusivo de Guaranda. Ahora se han dispersado (Entrevista a Julio López, presidente GAD Parroquial Checa, 22 de febrero de 2013).

Luego de unificar a los dos grupos se indagó en referencia al (NAIQ), las opiniones esgrimidas a favor y en contra son:

**Tabla 3.14 Percepciones respecto al Nuevo Aeropuerto de Quito (NAIQ)**

<b>PERCEPCIONES SOBRE POTENCIALIDADES (NAIQ)</b>	
<b>POSITIVAS</b>	<b>NEGATIVAS</b>
Mejora comercio	Caos en transporte público
Mejora actividad turística	Tráfico vehicular
Mejora vialidad	Suben precios de la tierra
Mejora transporte	Miedo al cambio
	Contaminación
	Crecimiento desordenado

*Fuente:* Elaboración propia en base a trabajo con grupos focales.

Los siguientes son los principales efectos inmediatos del NAIQ según la opinión de los chequenses:

**Tabla 3.15 Cambios detectados en la parroquia a corto plazo por la influencia del NAIQ**

<b>CAMBIOS DETECTADOS</b>
Mejora negocios
Contaminación por ruido
Mas gente visita la parroquia
Trafico vehicular
Mejora vías
Incremento precios de la tierra
Incremento precios
Delincuencia

*Fuente:* Elaboración propia en base a trabajo con grupos focales.

Con el advenimiento del NAIQ, se amplió la Av. E35, no obstante, la mayor queja es el tráfico vehicular que existe tanto entre parroquias, como para trasladarse a Quito urbano. Los chequenses se desplazan internamente hacia El Quinche en busca de bancos y servicios, así como también a Tumbaco para cumplir gestiones administrativas. Anotan que son los jóvenes quienes más viajan a la ciudad ya sea por estudios o por recreación.

Finalmente se preguntó si estaban de acuerdo con que la parroquia de Checa se convierta progresivamente en una de carácter urbano. El grupo nativo de la parroquia de Checa resolvió que no estar de acuerdo, dado que es una zona rural; que, si bien debería tener más atención, no necesariamente urbanizarse. Los motivos que argumentaron fueron a seguir:

- Aire contaminado
- Paisaje
- Tranquilidad
- Aire puro
- Espacios verdes

El grupo foráneo de Checa, por su parte, propuso cinco razones por las que la parroquia debería ser completamente urbana. Son las siguientes:

- Mayor generación de empleo
- Mejora en el comercio
- Servicios y recreación más cercana

El barrio San Pedro de Tola de Checa sufrió un fuerte impacto en el año 2000 en el que se registraron conflictos entre comuneros y empresas florícolas por el tema de las fumigaciones, la crisis económica de 1999 agravó la migración de sus habitantes a países como España o Italia, lo que impacto directamente en la capacidad organizativa del barrio. En el 2009 se da una quiebra masiva de empresas florícolas a nivel nacional y abandonan el territorio. A partir de este momento comienza un proceso organizativo para producir alimentos agroecológicos en los espacios organizativos comunales por parte de grupos de mujeres organizadas.

Agustina Chicaiza, integrante del proyecto Ñucanchic Llacta, comenta en referencia al campo en Checa y su futuro:

Trabajar el campo es bien duro. No sé si siga todo esto porque en un momento tenemos que dejar las tierras que nos dejaron nuestros papás a nuestros hijos (...). Nosotros producimos bien las cosas, sin químicos ni pesticidas; el agua ya de por sí está contaminada, pero no tenemos donde vender. Si vamos al mercado vienen los productos de todos lados del país y no nos compran porque lo nuestra cuesta más trabajar y es más caro. Antes la producción nos compraba Eternit, pero ya nos dejaron de comprar, no sabemos qué hacer, con las justas logramos pagar el transporte a la feria de La Carolina los fines de semana (...). Nosotras pasamos aquí todo el día y sin exagerarle diariamente suben tres personas a preguntar si estamos vendiendo los terrenos, dicen que como está cerca del aeropuerto, en otros lados les piden millonadas; pero que quieren ver si aquí es más barato (...). Algunos ya han vendido, pero nosotros no queremos, esta tierra nos heredaron nuestros papás y este barrio es de toda mi familia (...). (marzo, 2013)

## **Foto 2. Proyecto Ñucanchic Llacta, 2011**



*Fuente:* Foto del archivo Administración Zonal Tumbaco – Proyecto CISP (2011)

## **Foto 3. Producción de alimentos agroecológicos Ñucanchic Llacta, 2011**



*Fuente:* Foto del archivo Administración Zonal Tumbaco – Proyecto CISP (2011)

### **Grupo focal conformado por jóvenes**

Se conformó un grupo diverso de jóvenes comprendidos entre los 12 y 19 años en las instalaciones de la Junta Parroquial de Checa. Los jóvenes se incluyen fácilmente hasta cumplir los quince años en actividades de la parroquia (clubes de baile, música, reuniones religiosas, educativas), después de esta edad empiezan a relacionarse con coetáneos de otras parroquias y de la ciudad; prefieren Tumbaco en el tema recreativo por su variedad de bares y discotecas.

**Foto 4. Grupo focal (Adolescentes de la Parroquia de Checa)**



*Fuente:* Foto de la autora

Según comentan, hay grupos que ellos llaman “pataletas” que van a discotecas del sur de Quito, a Yaruquí y a Quito; asocian a este grupo de jóvenes con el consumo de droga y el involucramiento en actividades ilícitas. Sus padres les prohíben tener contacto con ellos.

Mientras se desarrollaba la actividad de grupo (a través de una lluvia de ideas), cinco jóvenes no podían dejar de usar sus teléfonos celulares a pesar de la presión grupal; esto volvía a pasar como un acto reflejo. Las actividades de diversión que encuentran dentro de la parroquia son:

- Las caminatas y paseos
- Las fiestas en casas particulares
- Los centros de “cosmos” o máquinas de juegos con monedas y juegos electrónicos abundantes en la parroquia, abarrotados desde las 15h00 hasta las 18h00.

Las actividades que realizan después de llegar del colegio:

- Redes sociales (Facebook como preferida, twitter, juegos en línea)
- Tareas escolares
- Ver televisión

- Ayuda en las actividades domésticas
- Extracurriculares, cursos

Las principales razones para salir de la parroquia:

- Estudio
- Recreación
- Acompañar en gestiones a los padres (pago en bancos, abastecimiento de productos para tiendas y negocios; entre otros)
- Universidad

Lugares que más frecuentan en la ciudad:

- Centros Comerciales (Quicentro y El Recreo como preferidos)
- Parque La Carolina
- Discotecas (Sector de La Mariscal y La Michelena)

Con respecto a su relación con el campo, los jóvenes participantes en el grupo focal no conocen cuanta tierra tienen sus padres. Se avergüenzan, además, cuando se les pregunta por las actividades de sus padres (son agricultores). Frente a la interrogante sobre quién de cuáles de los miembros de su familia cultiva el campo, la mayor parte del grupo respondió que sus abuelos. Por otro lado, no conocen la historia de sus familias, solo dos jóvenes respondieron positivamente.

En referencia a las potencialidades de vivir en una parroquia rural, contestaron:

- No hay contaminación, aire puro
- Cercanía de todo lo que necesitan diariamente
- Tienen más espacios verdes para divertirse

En referencia a los contras de vivir en una parroquia rural:

- Aburrimiento – no hay actividades recreativas
- Limitado acceso a la tecnología y a la moda
- Lejanía de la ciudad y problemas en el transporte público

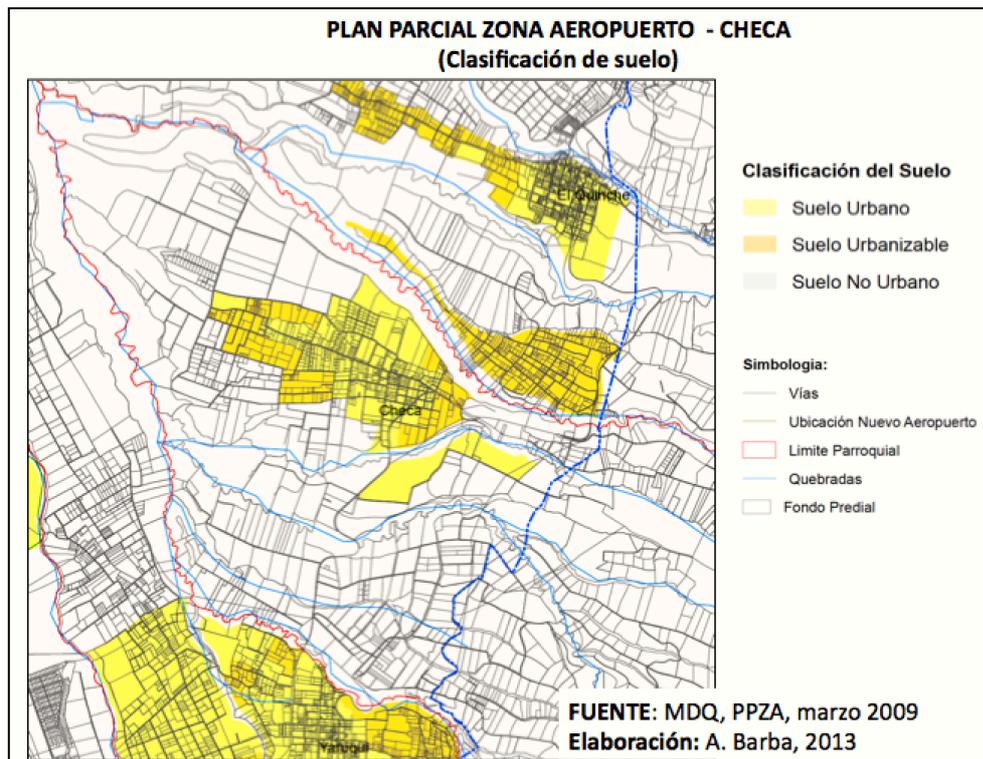
### **3.3 Mecanismos para implementar una visión hegemónica del espacio**

Tenemos un problema, no de ahora sino de toda la vida, que el Consejo Metropolitano legisla con la visión urbana; y, esa misma legislación nos pone como camisa de fuerza. Esta legislación ha ayudado y participado para todos estos cambios. Si los concejales se preocuparían de legislar para las parroquias rurales sería diferente todo. Existe una falencia enorme, algo que no se ha logrado superar. Inician la ordenanza y luego lo que pensaban regular ya pasó. Y ahora deben buscar una nueva receta para resolver (Entrevista Julio López, Pte. GAD Parroquial Checa, 22 de febrero de 2013).

El tiempo de la institucionalidad no es el tiempo del territorio. En el 2007 el Municipio de Quito construyó el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto, el plan fue aprobado mediante la ordenanza 037, el 30 de marzo de 2009 y varios de sus puntos se están implementando hasta este momento; cuando ya se está realizando otro Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Desarrollo de la Zona Aeropuerto. Dentro de las definiciones del tipo de suelo constaban las siguientes:

- Suelo urbano
- Suelo urbanizable o de expansión urbana
- Suelo no urbanizable o rural

**Gráfico 3.9: Clasificación del Uso de suelo (Plan Parcial Zona Aeropuerto – Checa)**



*Fuente:* Elaborado por la autora en base al borrador del Plan de Ordenamiento Territorial Aeropuerto. MDMQ (2012).

En la parroquia de Checa solo se establecía el barrio Central de Checa y el barrio La Delicia como zonas de crecimiento, a pesar de ello, tal como se observar en mapas anteriores, la realidad de la parroquia es completamente diferente. El crecimiento urbano no se está encapsulando en la cabecera parroquial, sino que han aparecido centralidades en cada barrio, es decir, puntos que irán creciendo con el paso del tiempo.

### **3.3.1 Principales figuras jurídicas que inciden en la producción del espacio**

#### **La herencia**

El Derecho Ecuatoriano –al que les es propia una fuerte tradición romana y chilena– establece en el Código Civil (Libro III) De las Sucesiones, el derecho a la herencia. Según el artículo 1022, la ley no atiende al origen de los bienes, para reglar la sucesión intestada; o, gravarla con restituciones o reservas. Es por ello que, es totalmente permitido heredar la tierra y

fraccionarla. Con el fin de conservar las tierras rurales, los municipios poseen terrenos de reservas de más de seis mil metros de extensión. Desde el criterio de Jorge Cueva, Administrador Zonal de Tumbaco, la situación se perfila así:

Uno de los problemas más graves que tenemos en la administración en las parroquias rurales es la exigencia de las personas para cambiar la zonificación de sus terrenos. Vienen con toda su familia, sus hijos y nietos. Argumentan que la zonificación que tienen está desactualizada desde hace tiempo. Se quejan de que no tienen la propiedad jurídica de sus terrenos porque alguien les vendió o ellos mismos usaron la figura de derechos y acciones para fraccionar sus tierras. Pero la presión más fuerte y la desesperación de los propietarios es la posibilidad de heredar la tierra, saben que los terrenos son más caros ahora, que están más cerca de la ciudad; argumentan su derecho de heredar y que sus hijos tengan “un pedazo de tierra”. Entiendo que la lucha más fuerte de los abuelos fue por la tierra, en función de cultivar para usarla como medio de supervivencia, ahora la desesperación es la tierra para tener un lugar donde vivir. Hasta el momento no hay soluciones. Considero que una falencia de todos los municipios del país es no tener legislación suficiente y acoplada para este tipo de zonas, por ejemplo, la creación de modelos de partición de predios en donde se resguarde el terreno productivo y la construcción sea para varios núcleos familiares de la misma familia. No sería tan difícil para la gente de esta zona, porque tienen un concepto muy fuerte de familia ampliada que deviene del trabajo en el campo, más bien con las políticas que se han manejado hasta el momento, les obligamos crear barrios híperfraccionados en donde se destruye todo tipo de costumbre (18 de marzo de 2013).

### **La figura de “derechos y acciones”**

El Derecho Societario Ecuatoriano aprueba la figura legal de derechos y acciones establecida en el Código de Comercio. La compra y venta de la tierra en derechos y acciones o la testación en derechos y acciones está legalmente permitida. De esta forma, se hereda un porcentaje de las acciones de esta tierra, pero no puede ser escriturada ni se define qué porcentaje de terreno le pertenece al propietario; únicamente se establece el porcentaje de acciones que le son propias; así, el propietario pasa a ser “accionista”, en virtud de que la venta se realiza con la figura de “cuerpo cierto”. Por lo tanto, miles de hectáreas de tierras rurales han sido fraccionadas y lotizadas y mantienen un estatus de irregularidad pues no tienen escrituras. Con esta figura se propició la ocupación urbana de las comunas y parroquias

de Cumbayá, Tumbaco, Nayón; y, actualmente, de los terrenos de Checa con zonificaciones superiores a los 25.000 m. Al respecto Jorge Cueva, Administrador de Tumbaco esgrime:

Actualmente el Municipio está iniciando, dentro del Proyecto ‘Regula tu Casa’ un modelo de partición administrativa que se está aplicando en los barrios del sur de Quito; que ya tienen una consolidación para dar salida al problema de derechos y acciones. Esto permite que las personas obtengan sus escrituras. Pero, tenemos que ser muy cautelosos en aplicar este tipo de figuras en las zonas rurales. Hay que identificar con mucha precisión los asentamientos que ya están consolidados y buscar los mecanismos para que no sigan creciendo antes de aplicar el proyecto. Como dije hemos tenido casos de pugnas familiares porque no identifican qué parte de sus terrenos comprende la acción que compraron y una parte argumenta ser dueña de la salida a la servidumbre de paso e inmediatamente corta el paso a todas las personas que han fraccionado el terreno, o vecinos que no definen sus linderos. Debe ser una decisión gubernamental prohibir la aplicación de esta figura jurídica en lo atinente a la venta de tierra. (Entrevista, 18 de marzo de 2013).

### **Construcción Informal**

Dado que las personas en los periurbanos optan por la figura legal de “derechos y acciones”, al no tener las escrituras del predio resulta imposible tener los permisos de construcción, a menos que anticipadamente se realice un levantamiento topográfico que cuente con la autorización de todos los copropietarios para definir el porcentaje de ocupación. De esta manera, las personas no asumen el costo de contratación de un profesional que realice los planos; así como tampoco están dispuestos a esperar los tiempos municipales. Según Elsa Vivanco, Exdirectora de Territorio de la Administración Tumbaco:

(...) si se tienen todos los requisitos previos, el trámite se realiza en tres días. Sin embargo, los requisitos previos a veces son una tortura para el usuario, especialmente si tiene que actualizar el catastro, que es lo más común en las zonas rurales. A partir de septiembre, sin embargo, se implementó el sistema de las entidades colaboradoras que permite que el Colegio de Arquitectos revise todos los planos constructivos para emitir el permiso respectivo, veamos si mejora. (Elsa Vivanco, 21 de julio de 2014, Tumbaco).

### 3.3.2 Proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales. Estudio de caso

Los Proyectos Urbanísticos Especiales, están establecidos en la ordenanza Metropolitana 255, Art. 27. Son definidos como instrumentos de planificación urbanoarquitectónica, de iniciativa públicoprivada; susceptibles de implementarse en predios que reúnan estas características:

- Superficie mayor a 10.000 m<sup>2</sup>
- Terrenos ubicados en suelo rural urbano o en etapa de incorporación vigente y en sectores en el uso del suelo propuesto para que el proyecto sea permitido o cuente con asignación de zonificación especial.

El problema radica en el siguiente postulado de la ley:

(...) podrán contar con determinantes de ocupación y edificabilidad diferentes a las establecidas por el (PUOS), siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales.

Estos proyectos son revisados por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, si el informe es favorable pasa a la Comisión de Uso y Ordenamiento Territorial del Consejo, o en su caso de Áreas Históricas y Patrimonio; institución que aprueba o desaprueba el proyecto a través de ordenanzas especiales. En este aspecto, pueden existir proyectos urbanísticos en cualquier parte del (DMQ) m<sup>2</sup> sin tener en cuenta si es una zona de protección ecológica o suelo rural– varios proyectos de urbanización de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco fueron aprobadas bajo este concepto. No existe ninguna salvaguarda en la ley que permita a los afectados impedir la ejecución de estas ordenanzas que no sea acudir al cabildeo en las concejalías. En este tipo de proyectos cabe, por ejemplo, el Proyecto de Vivienda de Inmopastizales y Pakakuna en Checa; este último es un conglomerado de jardines exóticos con villas de lujo en propiedad horizontal. A pesar de que estas empresas anuncian en internet tener vendidas la mayor parte de sus viviendas, no se evidencia aún que este proyecto tenga aprobación como proyecto especial, sus planos no definen cuál sería su contribución de áreas verdes a la parroquia (Véase en sección Anexos de este documento). Generalmente las

urbanizaciones colocan como aporte medioambiental, sus propias áreas verdes; las que más adelante son cercadas y cerradas para impedir el acceso del público. En el caso de Pakakuna, los espacios públicos verdes se encuentran al fondo del condominio; lo que impide el acceso a los pobladores de la zona.

En esta urbanización una casa de 184 m<sup>2</sup> con 1.000 m de terreno tiene un costo de 286 USD a 1554 USD el m<sup>2</sup>; existen villas de hasta 203 m<sup>2</sup> y casas de 477 m<sup>2</sup>; algunas de estas últimas pueden llegar a costar hasta 1'200.000 USD.

El caso de Inmopastizales es parecido: fue una florícola desde 1994 al 2006 aproximadamente, en el 2011 obtuvieron una autorización como proyecto especial para el emplazamiento de un club de golf y de caballerizas; proceso en el que también fue aprobada la construcción de 300 unidades de vivienda.

#### **Foto 5. Afiche promocional Pakakuna Gardens**



*Fuente:* Tomado del internet, sitio Pakakuna

Julio López, presidente del GAD, explica que el proyecto que se vendió a la parroquia era un lugar de fincas rurales para descanso de adultos mayores, extranjeros; contaba con un sinnúmero de facilidades en el mismo predio. No obstante, el presidente del GAD mira como positiva esta intervención dado que han firmado acuerdos para la implementación de un Centro de Salud; considera que será una fuente de trabajo para la parroquia. En lo posterior, el proyecto fue transformado en una urbanización; con lo cual la contribución con un centro de salud para la parroquia sería inviable al ser esta una competencia privativa del Ministerio de Salud Pública. El ejercicio de indagación de la autora, respecto de este tema, a la

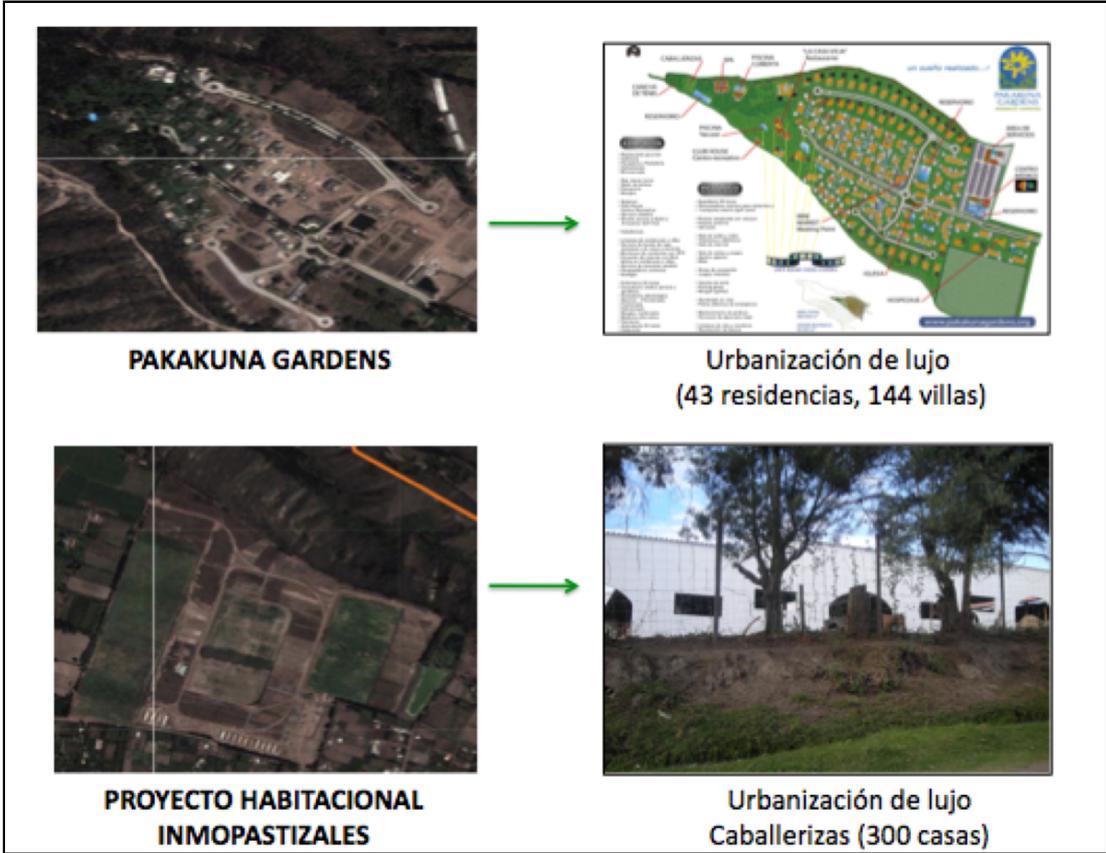
Administración Zonal o a la Junta Parroquial; evidenció la nula existencia de aportes hacia la parroquia de Checa más allá de generar empleos de tipo doméstico y jardinería. La exigibilidad no es jurídicamente procedente en vista de que el proyecto –aún en pleno funcionamiento– no ha sido aprobado.

**Foto 6. Afiche promocional Conjunto Pakakuna Gardens**



*Fuente:* Foto de la autora

**Gráfico 3.10 Megaproyectos habitacionales (Parroquia Checa)**



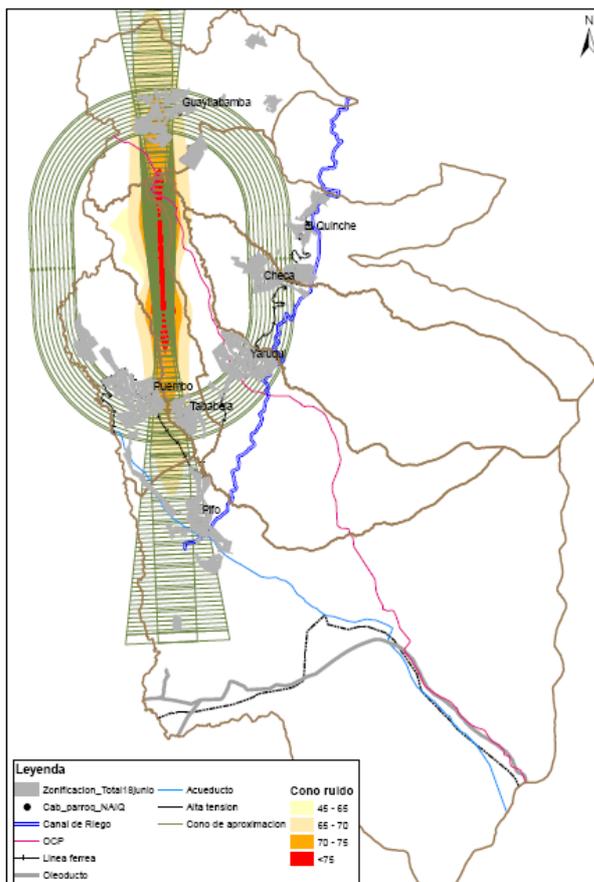
*Fuente:* Elaborado por la autora en base a fichas de observación de campo.

### 3.3.3 La planificación y su incidencia en el futuro del territorio

El Nuevo plan de Ordenamiento Territorial de la Zona, que se encuentra en debate, establece varios parámetros nuevos. El plan en ciernes gira en torno al (NAIQ) como un nodo de articulación productiva, turística y regional; que impulsa el objetivo principal del Plan Metropolitano de Desarrollo de la Alcaldía (Quito Ciudad, capital – Distrito región). Un plan de inserción y articulación al sistema de ciudades.

La zona de maniobras del (NAIQ) limita la edificabilidad, en especial de las parroquias de Puembo y Pifo; por un parte. Por otra, propugna esta circunstancia en las cabeceras parroquiales de Cumbayá y Tumbaco; actualiza el uso de suelo en varios puntos ahora urbanos.

**Gráfico11. Nuevas Centralidades NAIQ**

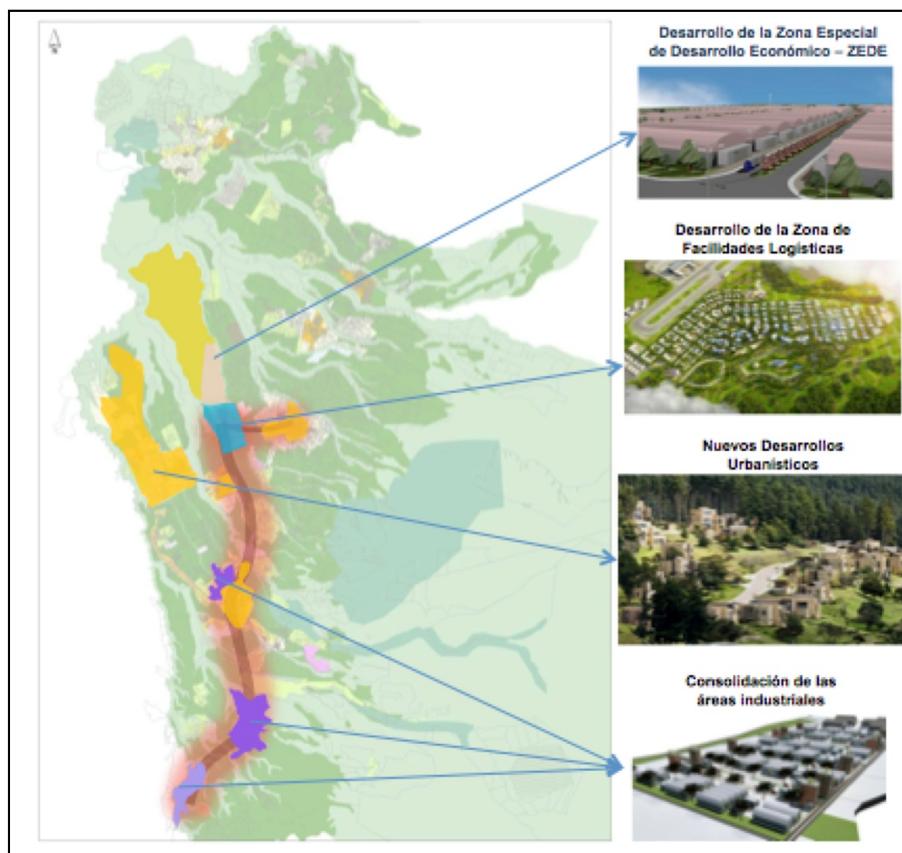


*Fuente:* Elaborado por MDMQ, Borrador Plan de Ordenamiento Territorial Aeropuerto (2013).

Según Bladimir Rosero, funcionario de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y encargado de la elaboración de este plan, los lineamientos institucionales promueven lo que sigue:

- Garantizar la sustentabilidad del territorio
- Promover el desarrollo agroproductivo (Potenciar zonas de valor agropecuario, desincentivar el fraccionamiento del suelo en áreas agrícolas, contener el crecimiento y proliferación de usos industriales, logísticos, ampliar la red de canales de riego, revertir suelo residencial en agrícola)
- Consolidar las áreas urbanas (encapsulamiento urbano)
- Impulsar el desarrollo científico, tecnológico e industrial (Zona Especial de Desarrollo Económico y el Parque Tecnológico de Quito)
- Desarrollar las actividades logísticas (Habilitar la Zona de facilidades logísticas)
- Incentivar el turismo a través de poner en patrimonio en valor natural.

**Gráfico 12. Visiones de planificación NAIQ**



*Fuente:* MDMQ, Borrador Plan de Ordenamiento Territorial Aeropuerto (2013)

**Tabla 3.16 Tratamiento de la tierra con observaciones y limitantes NAIQ**

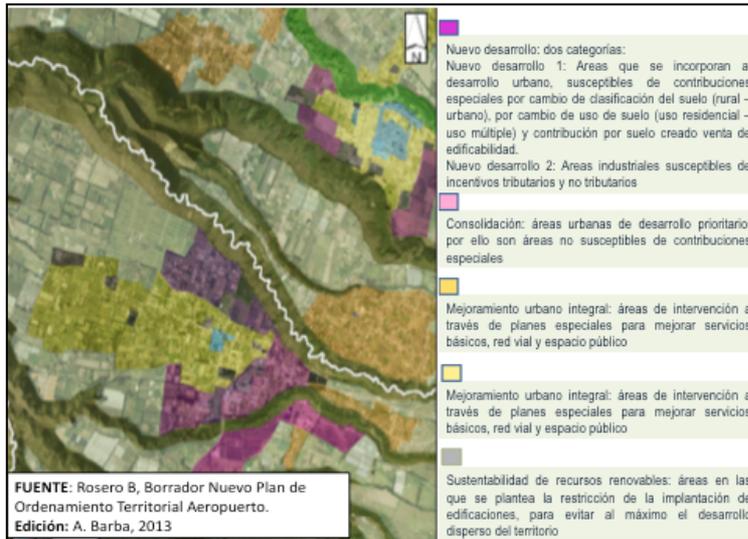
<b>TRATAMIENTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>MECANISMOS DE GESTIÓN</b>	<b>OBSERVACIONES/ LIMITANTES</b>
Nuevo desarrollo	Convertir polígonos de grandes dimensiones, subutilizados o con usos inadecuados, para implementar proyectos inmobiliarios a gran escala.	Proyectos arquitectónicos urbanísticos especiales, transferencia de Derechos/ Venta de edificabilidad	Funciona si se limita en el plan las áreas en donde se pueden proponer proyectos especiales. La venta de edificabilidad “hacia arriba” es casi imposible en los centros parroquiales por el cono de aproximación del Aeropuerto.
Renovación	Polígonos aptos para intensificación de uso y ocupación de suelo, sin ampliar los sistemas de soporte o con adecuaciones mínimas.	Venta de derechos de cambio de suelo/ Venta de edificabilidad	Definición de las zonas y restricciones de cambio de suelo en zonas de protección ecológica y en las tierras con potencial agrícola, si se implementa para esto un mecanismo igual al de los proyectos urbanísticos especiales fomenta el urbanismo.
Consolidación	Polígonos que se desarrollan en el marco de la normativa urbana vigente, alto grado de consolidación, homogeneidad morfológica y coherencia entre el uso y la edificación.	Venta de edificabilidad/ Venta de derechos de fraccionamiento/ Contribución por mejoras.	Determinar las zonificaciones en las que se dará la venta de derechos de fraccionamiento. Se evita el fraccionamiento siempre y cuando se implemente en la zonificación A4 (5000) que es la única en el centro de la parroquia después de los 300mt, si se permite la venta de fraccionamiento en los terrenos con zonificación A6(25000) A7 (50000) se estaría incentivando la

			urbanización de los predios rurales.
Mejoramiento urbano integral	Polígonos con grados de degradación morfológica que requieren rehabilitación urbana integral.	Elaboración de planes especiales/ Contribución por mejoras	Si se implementa la contribución por mejoras en las zonas agrícolas se convierte en un desincentivo a la ruralidad. (Ya existe un impuesto por solar no edificado). En las zonas céntricas incrementa la plusvalía e incentiva la venta.
Sustentabilidad de recursos naturales	Polígonos con suelos de alto valor agro productivo (soberanía alimentaria)	No existen mecanismos de gestión.	Los terrenos con potencial agrícola no están ubicados por el MDMQ o por el MAE.
Conservación ecológica y paisajística	Quebradas, lechos de ríos que conforman corredores ecológicos de valor ambiental.	Forestación y reforestación Conservación paisajística.	No incluye disposiciones especiales en las ordenanzas de construcciones que protejan la conservación paisajística rural.
Protección y conservación	Áreas de alto valor ecológico, sujetas a protección y restricciones de uso.	Planes ambientales/ Desarrollo ecoturístico	Implica una fuerte inversión en equipamiento turístico/ Incluir polígonos con restricción para planes urbanísticos especiales.

*Fuente:* Elaborado por la autora en base al borrador Plan de Desarrollo Zona Aeropuerto (2013).

### 3.3.1.1 Nuevos desarrollos urbanos

**Gráfico 3.13 Nuevos desarrollos urbanos Checa**



*Fuente:* Elaborado por la autora en base al borrador Plan de Desarrollo Zona Aeropuerto (2013)

En términos generales, en los mapas preliminares del Nuevo Plan Aeropuerto, no se incluye el crecimiento que ya existe hacia el oeste de la parroquia, en el barrio Chilpecito ni en los límites con El Quinche. Por el contrario, en la planificación vial se incluyen vías (Véase el color celeste en el Gráfico 14) de 16 m, en el norte de la parroquia (áreas que todavía mantienen la ruralidad, cercanas a la quebrada). En esta zona prevalece un corredor ecológico, el canal de riego y propiedades, que serían expropiadas si es que esta vía llega a construirse. Las vías con estas características dimensionales incentivan el desarrollo urbano y el incremento de la plusvalía de las propiedades aledañas; de esta forma, se fomenta el interés del sector inmobiliario. A pesar de manifestar que el proceso de planificación se ha realizado de forma participativa, existen discordancias en cuanto al tema de movilidad. En referencia a lo cual el presidente del GAD, indica:

**Gráfico 3.14 Plan Vial (Parroquia de Checa)**



*Fuente:* Borrador Plan de Desarrollo Zona Aeropuerto (2013)

(...) existe un problema con el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial. Se ha pedido cuatro años la revisión del Plan Vial que ha sido revisado en un 50% pero el otro 50% se mantiene dentro de la expectativa de pensar que a corto plazo esto seguirá un modelo urbanístico. No lo han dicho, pero es la forma en la que están construyendo el ordenamiento territorial. Hay vías de 14 m de ancho, 12 m de ancho; a esto nadie se puede oponer, pero una vía de 16 m de ancho es preocupante (enero, 2013)

### Foto 7. Camino del Inca (Parroquia de Checa)



*Fuente:* Ficha de campo, elaboración propia.

Este plan, no obstante, está en constante discusión. Será aprobado después de sean definidos los mecanismos de captación de plusvalía. También se discute acerca de la implementación del modelo de cargas y beneficios en los lugares donde se emplazan planes urbanísticos especiales, con el ánimo de que procedan cargas económicas por concepto de compra de edificabilidad, cambio de zonificación o captación de plusvalía; dado que hasta el momento los territorios en donde se asientan proyectos urbanísticos especiales no han sido participes de ningún tipo de beneficio, según afirma la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del (DMQ). Ello se articula en el diario El Comercio, en una publicación realizada el miércoles 10 de Julio de 2013; el encabezado suscribe:

En Checa los predios cuestan más: Los precios de los terrenos en la parroquia de Checa, en el nororiente del Distrito, se incrementaron hasta en un 200%. Un ejemplo: el metro cuadrado, en el centro de la parroquia, se lo oferta entre USD 50 y 75. Antes de la operación del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito (NAIQ), en Tababela, el valor era de USD 25. Igual ocurre con los predios que están fuera del área poblada, que tiene vocación agrícola, a los que se incluye servicios como el agua para riego y la electricidad (...) hay casos en los cuales el dueño infla el valor del metro cuadrado, para reducirlo en las negociaciones con el futuro comprador. Es así como, en la zona de influencia del aeropuerto se llega a pedir hasta USD 100 el metro cuadrado (Entrevista, 22 de julio de 2013).

## Conclusiones

Lefebvre indica que los espacios reproducen sus propias condiciones de existencia y sus contradicciones. Primero un espacio nativo, luego un espacio de la conquista y la esclavitud ejercida por la iglesia, los terratenientes y el *huasipungo*. Este mismo espacio da paso a la construcción de la parroquia, según el modelo geográfico español con la plaza como centralidad, modelo que se reforzó en la Revolución Liberal. Territorio de lucha de contrarios que provocó Reformas Agrarias que fomentaron la agroindustria y la flexibilización laboral. En lo posterior, la demanda de las ciudades y el mercado internacional irrumpen en la dinámica de este espacio con la agroindustria en florícolas y avícolas. Actualmente tenemos un espacio preurbano. Esta es la historia del espacio de la parroquia periurbana de Checa, la inmersión de esta pequeña parroquia dentro del sistema urbano capitalista y sus pugnas entre diferentes construcciones espaciales.

La construcción de este espacio tiene claros intereses de clase. La clase alta que, con el fin de mantener sus intereses económicos en el espacio, recurre a la especulación, negociación, debilitación o enraizamiento en el Estado; en virtud de que posee los medios de producción. La clase media pretende construir un lugar para vivir, en pugna por las servidumbres de paso, los pasos de agua, la construcción de la iglesia, la parroquialización, la plaza; entre otros. Los esclavos, huasipungueros, obreros, campesinos, migrantes y mano de obra; constituye el ejército de reserva que intenta sobrevivir por medio de cualquier tipo de trabajo. Uno de los pocos reductos organizativos en los que los comuneros –rezagos de antiguos *huasipungos*– toman parte, es en la organización para el acceso al agua y a los canales de riego de los cuales tiene control. Es claro que el Estado, como parte de la superestructura, recibe presiones de todas las clases y cede ante las clases dominantes.

La cuestión del urbanismo es una de las pugnas más fuertes dentro de la parroquia y esto se manifiesta entre los niveles administrativos de planificación o entre parroquianos. Gobierno autónomo parroquial, versus municipio; pobladores nativos, versus pobladores migrantes o foraneos, pandillas de jóvenes; en pugna por espacios territoriales. Sin embargo, los enfrentamientos alcanzan solamente a estos actores, no así a quienes verdaderamente deciden la producción del espacio: inmobiliarias y dueños de tierras de más de 25.000 m. Los actores

con altos recursos económicos ejercen presión en el Municipio de Quito, en todas sus instancias; y, en el gobierno central.

En este sentido los grupos ricos se tornan más ricos y los pobres más pobres, pues comúnmente es la clase poseedora la que puede tomar decisiones definitivas de emplazamiento y que ostenta el poder político. Harvey cita a Buchanan cuando afirma; de esta forma la distribución habitual del ingreso dentro del sistema urbano es considerada “**el resultado predecible del proceso político**”.

Frente a esto se concluye que para que el espacio pueda ser producido por los habitantes de la parroquia, se requiere de un nivel muy alto de resistencia y cohesión social; atributos de los que Checa carece. Las oportunidades laborales que se brinde a sus habitantes serán las que finalmente decidan la producción de este espacio, sin que de por medio esté la consideración de que en tiempos pasados la postcosecha en florícolas marcaba al ritmo de la economía; y, ahora son los trabajos de jardinería, limpieza de las piscinas de las urbanizaciones, trabajo doméstico en las parroquias de Cumbayá y Tumbaco (y próximamente en Checa), labores en industrias cercanas a Pifo. Lo importante es sobrevivir. Esta es una premisa histórica.

El campo en el periurbano es: para los poseedores de grandes propiedades, una tierra de reserva inmobiliaria. Para una enorme cantidad de personas que se desplazan diariamente a la ciudad, el valor del campo consiste en la tranquilidad, la no contaminación, la ausencia de ruido, el ambiente paisajístico; y, para sus habitantes más antiguos, lo es la tierra que será heredada y en donde todavía los padres o abuelos cosechan alimentos para el autoconsumo.

Frente al estudio del periurbano, se concluye que estos –parafraseando a Prost– son fronteras borrosas desestabilizadas por el sistema urbano. Los sistemas rurales dependen enteramente del espacio nacional, luego, la periurbanización inicia por un proceso combinado de falta de políticas nacionales en el tema agrícola y de la necesidad de los actores más poderosos que viven en la ciudad. Después de este proceso, el periurbano es un espacio completamente dependiente del sistema ciudad y se convierte en su producto.

En el ámbito del empleo, prevalece un incremento del sector terciario de veinte puntos en la última década, y un decremento del sector primario de veinticinco en el mismo periodo. La mayor parte de florícolas cerraron hace tres años, los moradores, por ende; buscan fuentes de empleo redituables.

El desarrollado de un sistema agrícola especial para las zonas periurbanas no se ha emplazado aún, es por ello que no cuenta la parroquia con un proyecto que incentive modelos de autosustentación familiar en terrenos de más de 600 m o que potencie las tierras de más de 10.000 m; con cultivos orgánicos, productos de ciclo corto, sellos ambientales; o menos aún, con sistemas de comercialización.

A pesar de que Checa está categorizada como zona de amortiguamiento de Quito, la planificación no toma en cuenta nodos de crecimiento urbano que están dispersos en todos los barrios de la parroquia, al contrario, la planificación refleja un “deber ser” que es el crecimiento del barrio Centro como centralidad; se deja de lado, entonces, el control de proyectos urbanísticos de gran escala, alrededor de los que comunmente devienen del urbanismo; tal como sucedió con el Club Los Arrayanes, que se convirtió en la entrada a la urbanización de la parroquia de Puenbo. Por otro lado, si las áreas de promoción y los proyectos urbanísticos especiales continúan siendo aprobados en cualquier parte, aun cuando se trate de zonas de protección ecológica, se configurará un esquema de grandes “ciudades valladas” o urbanizaciones.

El fraccionamiento de la tierra es alto en los barrios rurales como se evidenció con el muestreo de predios en Lalagachi. En el barrio Centro se observa espacio vacante para consolidación, pero no en edificabilidad, ya que en el perímetro urban se halla en el cono de protección del (NAIQ); de lo que se desprende que no podrá crecer más de dos pisos. El estudio del fraccionamiento de la Comuna de Aglla demuestra que si se quiere mantener un periurbano no caotizado, el giro que se podría tomar es fomentar los predios de 5000 m como ciudad jardín, con el fin de retrasar el proceso de urbanización; pues hasta el momento está es la única zonificación rural que no fue cambiada.

La población de Checa es una de las zonas con mayores índices de analfabetismo, menor acceso a TICS y bajas tasas de escolarización. En 2001 el 61% de sus habitantes se encontraba en situación de extrema pobreza. En cuanto a sus hábitos, empieza a demostrar las mismas necesidades de consumo que en la ciudad –especialmente de los jóvenes– en términos de recreación, moda y acceso a la tecnología; lo que significa una presión más fuerte al ingreso familiar.

En conclusión, el proceso de producción del espacio de la parroquia de Checa está ligado a la urbanización y manejado por las clases que detentan el poder, ellos dirigen los procesos hegemónicos en la parroquia. Estos no viven en la parroquia, sus capitales vienen de la ciudad o del réditos foráneos. Checa, en este sentido, seguirá el mismo esquema que la parroquia de Cumbayá. Posee un buen clima, fuentes de agua, servicios básicos y est  ubicada cerca al aeropuerto; en el 2014 tendrán dos vías que conectarán con Quito y un nuevo puente sobre el río Chiche que facilitará la conexión con el nodo Cumbayá-Tumbaco, promover  la alta plusvalía, ofrecerá un buen paisaje y explotar  la cercanía a la reserva ecol gia Cayambe-Coca. Por este motivo, será un lugar preferido por las clases altas de la capital, por lo que se prevé un proceso de urbanización acelerado.

No existe un proceso de resistencia definido en la parroquia de Checa, por lo que es probable que muchos de sus moradores sean desplazados, la situación socioeconómica de sus pobladores los hace susceptibles de aceptar una buena oferta por la venta de sus terrenos. A ello se suma que el alto nivel de arrendatarios de predios y viviendas (40%) –que con la actual especulación de precios por el (NAIQ)– se desplazara a sectores más económicos y cercanos a la industria como Pifo u Oyambarrillo. Es claro que estos lugares fueron concebidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, como zonas de vivienda de trabajadores y proveedores de servicios de las futuras fábricas, urbanizaciones y hoteles a ser implementados en el lugar; especialmente de la zona industrial en Pifo.

# Anexos

## Anexo 1. Informe aleatorio IRM Barrio Centro, metraje mínimo



### INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS    IRM    Incremento pisos   [Iniciar sesión](#)   [Inicio](#)

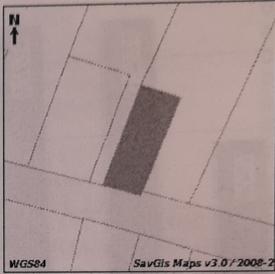
---

**Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

**DATOS GENERALES**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	
C.C.R.U.C.:	17*****50
Nombre del propietario:	ESTEVEZ SANCHEZ HERLINDA HIP
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	109586
Clave catastral:	12537 05 009 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	NO
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Checa
Barrio / Sector:	CENTRAL
<b>Datos del terreno</b>	
Área de terreno:	288,80 m <sup>2</sup>
Área de construcción:	110,30 m <sup>2</sup>
Frente:	10,00 m



WGS84   Sa vGIS Maps v3.0 / 2008-2

---

**CALLES**

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retorno
1	TRES DE MAYO	0		0	

---

**REGULACIONES**

<b>ZONA</b> Zonificación: H3 (D302H-70) Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 10 m COS total: 140 % COS en planta baja: 70 % Forma de ocupación del suelo: (H) Áreas Históricas Uso principal: (M) Múltiple	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m
<b>ZONA</b> Zonificación: D4 (D303-80) Lote mínimo: 300 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 10 m COS total: 240 % COS en planta baja: 80 % Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica Uso principal: (M) Múltiple	<b>PISOS</b> Altura: 12 m Número de pisos: 3	<b>RETIROS</b> Frontal: 0 m Lateral: 0 m Posterior: 3 m Entre bloques: 6 m

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Servicios básicos: S

---

**AFECTACIONES**

#	Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
1	Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

---

**OBSERVACIONES**

#	Observación
1	Solicitar la delimitación de zonificaciones en la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda (STHV).

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
 2011 - 2013

Powered by [ApInfo](#)

## Anexo 2. Informe aleatorio IRM Barrio Centro, metraje máximo



### INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS     IRM     Incremento pisos    [Iniciar sesión](#)    [Inicio](#)

---

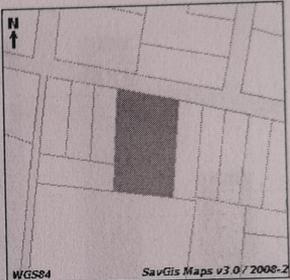
**Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

---

**DATOS GENERALES**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	
C.C./R.U.C:	17*****53
Nombre del propietario:	ESTEVEZ SANCHEZ ERLINDA IPATIA Y OTRA
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	109585
Clave catastral:	12537 09 004 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	SI
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parrquia:	Checa
Barrio / Sector:	CENTRAL
<b>Datos del terreno</b>	
Área de terreno:	3729,00 m <sup>2</sup>
Área de construcción:	0,00 m <sup>2</sup>
Frente:	42,50 m



WGS84    SavGIS Maps v3.0 / 2008-2

---

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retorno
1	CALLE F	12	AL EJE DE LA VÍA	0	

---

**REGULACIONES**

<p><b>ZONA</b></p> <p>Zonificación: D4 (D303-80)</p> <p>Lote mínimo: 300 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo: 10 m</p> <p>COS total: 240 %</p> <p>COS en planta baja: 80 %</p> <p>Forma de ocupación del suelo: (D) Sobre línea de fábrica</p> <p>Uso principal: (M) Múltiple</p>	<p><b>PISOS</b></p> <p>Altura: 12 m</p> <p>Número de pisos: 3</p>	<p><b>RETIROS</b></p> <p>Frontal: 0 m</p> <p>Lateral: 0 m</p> <p>Posterior: 3 m</p> <p>Entre bloques: 6 m</p>
--	---	---

Clasificación del suelo: (SU) Suelo Urbano  
 Servicios básicos: SI

---

#	Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
1	Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

---

**OBSERVACIONES**

# Observación

1 SOLICITAR LA ACTUALIZACION DEL RECORRIDO CATASTRAL GRAFICO EN EL AREA DE AVALUOS Y CATASTROS DETERMINANDO LA DELIMITACION Y UBICACION EXACTA DE LA PROPIEDAD. AREA DE TERRENO GRAFICADA EN EL SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA (SIGMA) ES MENOR A LA INGRESADA EN EL CATASTRO

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el fundonamiento de actividad alguna
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda  
 2011 - 2013

Powered by [Aplinfo](#)

Anexo 3. Informe aleatorio IRM Comunidad de Aglla, metraje mínimo



## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS   IRM   Incremento pisos
Iniciar sesión
Inicio

---

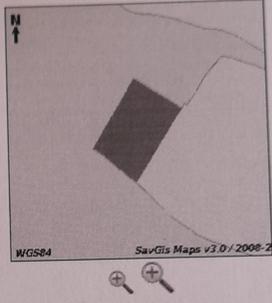
**Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

---

**DATOS GENERALES**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	
C.C./R.U.C:	10*****00
Nombre del propietario:	EMAAP-Q
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	5148064
Clave catastral:	12340 01 002 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	NO
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Checa
Barrio / Sector:	AGLLA
<b>Datos del terreno</b>	
Área de terreno:	519,11 m <sup>2</sup>
Área de construcción:	40,00 m <sup>2</sup>
Frente:	140,00 m



WGS84   SavGIS Maps v3.0 / 2008-2

---

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retorno
1	CALLE SIN	12	A 6M DEL EJE	5	

---

**REGULACIONES**

<p><b>ZONA</b></p> <p>Zonificación: A4 (A5002-5)</p> <p>Lote mínimo: 5000 m<sup>2</sup></p> <p>Frente mínimo: 40 m</p> <p>COS total: 10 %</p> <p>COS en planta baja: 5 %</p> <p>Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada</p> <p>Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable</p>	<p><b>PISOS</b></p> <p>Altura: 8 m</p> <p>Número de pisos: 2</p>	<p><b>RETIROS</b></p> <p>Frontal: 5 m</p> <p>Lateral: 5 m</p> <p>Posterior: 5 m</p> <p>Entre bloques: 6 m</p>
---	--	---

Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural  
Servicios básicos: NO

---

**AFECTACIONES**

---

**OBSERVACIONES**

#	Observación
1	SOLICITAR REPLANTEO VIAL. SECTOR AGLLA PARROQUIA DE CHECA. SE TRATA DE PROPIEDAD MUNICIPAL

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2013

Powered by [Apilinfo](#)

# Anexo 4. Informe aleatorio IRM Comunidad de Aglla, metraje máximo



## INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

● ICUS ● IRM ● Incremento pisos
🔍 Iniciar sesión 🏠 Inicio

---

**Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

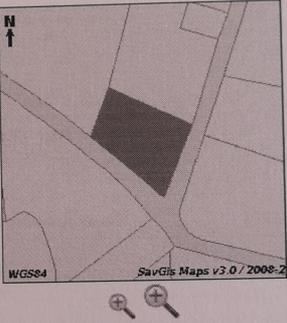
---

**DATOS GENERALES**

**IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**  
C.C./R.U.C: 17\*\*\*\*\*63  
Nombre del propietario: TENORIO VILLAREAL MANUEL MESIAS Y OTROS

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**  
Número de predio: 5148016  
Clave catastral: 12340 01 008 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: SI  
Administración zonal: AEROPUERTO  
Parroquia: Checa  
Barrio / Sector: AGLLA

**Datos del terreno**  
Área de terreno: 2500,00 m2  
Área de construcción: 146,00 m2  
Frente: 80,00 m



---

**CALLES**

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retorno
1	CALLE S/N	12	A 6M DEL EJE	5	
2	CALLE S-N	12	A 6M DEL EJE	5	

---

**REGULACIONES**

<b>ZONA</b> Zonificación: A4 (A5002-5) Lote mínimo: 5000 m2 Frente mínimo: 40 m COS total: 10 % COS en planta baja: 5 %	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 6 m
--	---	--

Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada      Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural  
 Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable      Servicios básicos: NO

---

**AFECTACIONES**

---

**OBSERVACIONES**

#	Observación
1	SOLICITAR REPLANTEO VIAL. SECTOR AGLLA PARROQUIA DE CHECA. SE TRATA DE DERECHOS Y ACCIONES.

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- \* Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2013

Powered by **Aplinfo**

## Anexo 5. Informe aleatorio IRM Comunidad Lalagachi, metraje máximo



**QUITO**  
DISTRITO METROPOLITANO

### INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

ICUS   
  IRM   
  Incremento pisos   
 [Iniciar sesión](#)   
 [Inicio](#)

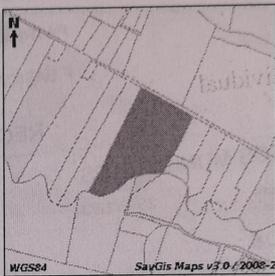
---

**Informe de Regulación Metropolitana (IRM)**

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

**DATOS GENERALES**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO</b>	
C.C./R.U.C.:	17*****10
Nombre del propietario:	ROJAS CARRERA FELINO BERNARDO
<b>IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO</b>	
Número de predio:	5145325
Clave catastral:	11935 02 004 000 000 000
En propiedad horizontal:	NO
En derechos y acciones:	NO
Administración zonal:	AEROPUERTO
Parroquia:	Checa
Barrio / Sector:	LALAGACHI BAJO
<b>Datos del terreno</b>	
Área de terreno:	35804,25 m <sup>2</sup>
Área de construcción:	386,00 m <sup>2</sup>
Frete:	158,00 m



WGS84    SayGIS Maps v3.0 / 2008-2

---

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retomo
1	CALLE SN	12	A 6M DELEJE	5	

---

**REGULACIONES**

<b>ZONA</b> Zonificación: A7 (A50002-1) Lote mínimo: 50000 m <sup>2</sup> Frente mínimo: 125 m CDS total: 2 % CDS en planta baja: 1 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable A31 (PQ) (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural	<b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2	<b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 6 m
Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural Servicios básicos: NO		Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural Uso principal: (PE) Protección ecológica / Áreas naturales

---

#	Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
1	Ruta Norte Aeropuerto	Expresa	15 m	10 m	
2	Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

---

**OBSERVACIONES**

**Observación**

- 1 PROTECCION DE QUEBRADAS Y TALUDES; SE CONSIDERARA EL AREA DE PROTECCION DE QUEBRADAS Y/O TALUDES DE ACUERDO A LO DETERMINADO EN LOS ARTICULOS 116 Y 117 DE LA ORDENANZA 17Z QUE ESTABLECE EL REGIMEN ADMINISTRATIVO DEL SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO
- 2 SOLICITAR REPLANTEO VIAL, PROTECCION A 1,50M DEL CANAL DE RIEGO SECTOR LALAGACHI PARROQUIA DE CHECA
- 3 SOLICITAR AFECTACION POR EL SISTEMA VIAL HACIA EL AEROPUERTO EN LA SECRETARIA DE TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA
- 4 El predio está asignado con protección de quebrada (PQ), para precisar el área correspondiente a la zona PQ solicitará la definición del borde superior de quebrada a la DMC.
- 5 (PQ) Quebradas no se permiten habilitaciones de suelo ni edificaciones

---

**NOTAS**

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
 Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
 2011 - 2013

Powered by [Aplinto](#)

## Anexo 6. Informe aleatorio IRM Comunidad Lagagachi, metraje mínimo



**QUITO**  
DISTRITO METROPOLITANO

### INFORME DE REGULACIÓN METROPOLITANA

Iniciar sesión Inicio

---

ICUS IRM Incremento pisos

#### Informe de Regulación Metropolitana (IRM)

**IRM PRELIMINAR**  
El IRM debe ser obtenido en: Administración Zonal Tumbaco

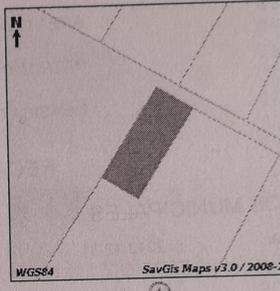
---

#### DATOS GENERALES

**IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO**  
C.C./R.U.C.: 17\*\*\*\*\*09  
Nombre del propietario: ORTIZ CALVACHI CARLOS EDUARDO

**IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO**  
Número de predio: 5551469  
Clave catastral: 11935 02 011 000 000 000  
En propiedad horizontal: NO  
En derechos y acciones: NO  
Administración zonal: AEROPUERTO  
Parroquia: Checa  
Barrio / Sector: LALAGACHI BAJO

**Datos del terreno**  
Área de terreno: 996,00 m<sup>2</sup>  
Área de construcción: 0,00 m<sup>2</sup>  
Frente: 3,00 m



WGS84 SavGis Maps v3.0 / 2008-2

---

#### CALLES

#	Calle	Ancho (m)	Referencia	Retiro	Curva de retomo
1	CALLE SIN	12	A 6M DELEJE	5	

---

#### REGULACIONES

<p><b>ZONA</b> Zonificación: A7 (A50002-1) Lote mínimo: 50000 m<sup>2</sup> Frente mínimo: 125 m COS total: 2 % COS en planta baja: 1 % Forma de ocupación del suelo: (A) Aislada Uso principal: (RNR) Recurso natural renovable</p>	<p><b>PISOS</b> Altura: 8 m Número de pisos: 2</p>	<p><b>RETIROS</b> Frontal: 5 m Lateral: 5 m Posterior: 5 m Entre bloques: 6 m</p>
<p>Clasificación del suelo: (SRU) Suelo Rural Servicios básicos: NO</p>		

---

#### AFECTACIONES

#	Descripción	Tipo de vía	Derecho de vía	Retiro	Observación
1	Canal de riego	Especial		Desde el borde 1.5 m	
2	Afectación por el cono de aproximación del Aeropuerto Mariscal Sucre	Especial			

---

#### OBSERVACIONES

Observación

1 SOLICITAR REPLANTEO VIAL. PROTECCION A 1.50M DEL CANAL DE RIEGO SECTOR LALAGACHE PARROQUIA DE CHECA.

---

#### NOTAS

Observación

- Los datos aquí representados están referidos al Plan de Uso y Ocupación del Suelo e instrumentos de planificación complementarios, vigentes en el DMQ.
- Estas áreas de información son responsabilidad de la Dirección Metropolitana de Catastros. Si existe algún error acercarse a la ventanilla de Avalúos y Catastros de la Administración Zonal correspondientes para la actualización.
- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros.
- Este informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de actividad alguna.
- Para iniciar cualquier proceso de habilitación de la edificación del suelo o actividad, se deberá obtener el IRM respectivo en la administración zonal correspondiente.
- Este informe tendrá validez durante el tiempo de vigencia del PUOS.

---

© Municipio del Distrito Metropolitano de Quito  
Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda  
2011 - 2013

Powered by [ApInfo](#)

## Bibliografía

Aquachar Charpentier, Marya. 1997. “Le Periurbain. France: Publicación gubernamental”, Editorial La Defense. Disponible en:  
[http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/peri\\_urbain\\_cle653ac4.pdf](http://www.cdu.urbanisme.equipement.gouv.fr/IMG/pdf/peri_urbain_cle653ac4.pdf)

Ávila Sánchez, Héctor. 2008. “Enfoques geográficos en torno a la nueva ruralidad”. En *La nueva ruralidad en América Latina: Avances teóricos y evidencias empíricas*, Pérez C. Edelmira (Comp.) Bogotá-Colombia: CLACSO.

Barsky, Andrés. 2005. El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Numero 194.

Brassel, Frank. 2008. *Reforma Agraria en el Ecuador? Viejos temas, nuevos argumentos. Quito: Sistema de Investigación sobre la Problemática Agraria en el Ecuador.* Quito: FLACSO Sede Ecuador.

Carrión, Andrea. 2007. *Gestión del crecimiento suburbano: Cambios en el uso del suelo y el mercado del suelo en el área de influencia del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito*, Ecuador, Working paper from Lincoln Institute of Land Policy.

Castells, Manuel. 1976. *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI Editores.

De Soja, Edward. 2008. *Postmetrópolis: estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.

Delgado, Javier. 2003. *La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad – región*. Revista de la Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Número 51.

De Mattos, Carlos. 2006. *América Latina: Ciudad Campo y Turismo, Modernización capitalista y transformación metropolitana en America Latina*; Buenos Aires: CLACSO, Universidad de Sao Paulo.

Gastambide, Alex. 2010. *El camino hacia la dolarización en el Ecuador*. Quito: FLACSO Sede Ecuador.

Harvey, David. 2007. *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI Editores.

Harvey, David. 1996. *Urbanismo y Desigualdad Social*. Oxford: Blackwell Publishing.

Harvey, David. 2010. *Justice, Nature and the Geography of Difference*. Oxford: Blackwell Publishing.

Harvey, David. 1972. *La vida cotidiana en el mundo moderno*. Madrid: Alianza Editorial.

Harvey, David. 1973. *Social Justice and the city*. Estados Unidos de America: Universidad de Georgia.

Jaramillo, Samuel. 2011. *Plusvalías urbanas: fundamentos económicos y jurídicos*. Bogota: Universidad Externado de Colombia.

Harari, Raul, Korovkin, Tanya. 2004. *Globalización y pobreza: los efectos sociales del desarrollo de la floricultura de exportación*. Efectos sociales de la globalización. Petroleo, banano y flores en el Ecuador. Quito: ABYA. YALA; CEDIME.

Lefebvre, Henri. 2007. *The production el space*. Oxford: Blackwell Publishers.

Lefebvre, Henri. 1970. *De lo rural a lo urbano*. Buenos Aires: Lotus Mare.

Lefebvre, Henri. 1959. *El Derecho a la Ciudad*. Barcelona: Ed. Península.

Lefebvre, Henry. 1991. *Lógica formal, lógica dialéctica*. México DF: Siglo XXI Editores.

McNally Mark, Scharzmantel, John. 2009. *Gramschi and Global Politics: hegemony and resistance*. New York: Routledge.

Marx, Karl. 2008. *El Capital*. El proceso de reproducción del capital, Tomo I, Vol. 2 Libro Primero. España: Siglo XX. Vigésimo cuarta edición.

Montenegro, Nelson. 2007. *Checa, un pueblo andino realidades y recuerdos, Quito*

Olivie, Iliana, Ponce Juan, Onofa Mercedes. 2008. *Remesas, pobreza y desigualdad: El caso de Ecuador*. Madrid: Estudios El Cano.

Ospina, Oscar. 2010. *La expresión territorial del mercado de vivienda nueva en Quito, crisis y dolarización en la economía ecuatoriana (2000 – 2008)*. Quito: FLACSO Sede Ecuador.

Pflieger, Geraldine. 2011. *De la ciudad a las redes: diálogos con Manuel Castells*. Quito- Ecuador: Municipio de Quito.

Santos, Milton. 1996. *La naturaleza del espacio. técnica y tiempo, razón y emoción*. Barcelona: Editorial Ariel.

Sassen, Saskia. 2011. *Ciudad y Globalización*. Quito-Ecuador: Municipio de Quito.

Williams, Raymond. 200. *El campo y la ciudad*. México: Editorial Paidós.

Zeballos, José Vicente. 1990. *Reforma Agraria y cambio estructural: Ecuador desde 1964*, Ecuador Debate. No 20.

### **Referencias legales e institucionales**

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Aeropuerto. *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Aeropuerto*. Quito. Gobierno del Ecuador, 2008.

Plan de Desarrollo de la Parroquia de Checa. *Plan de Desarrollo de la Parroquia de Checa*. Gobierno Autónomo Descentralizado de Pichincha, 2010.

Sistematización final de proyecto: *Participación Comunitaria para la Planificación del Desarrollo, la Inversión Pública y la Productividad*. Programa de Cooperación Exterior de la Unión Europea, 2011.

Borrador del Plan de Ordenamiento Territorial de la Zona Aeropuerto. Municipio de Quito, 2012.

### **Entrevistas**

Código A1: María Tipantiza – Representante Proyecto Ñucanchic Llullay.

Código A2: Julio López - Presidente Junta Parroquial de Checa.

Código B1: Jorge Cueva – Administrador Zonal Tumbaco/ Secretario de Territorio y Participación Ciudadana MDQ.

Código B2: Elsa Vivanco – Directora de Territorio Administración Zona Tumbaco.

Código B3: Vladimir Rosero – Encargado Plan Especial de Ordenamiento Territorial Zona Aeropuerto.

### **Otras Fuentes de Investigación**

Portal Inmobiliario Plusvalia.com. <http://www.plusvalia.com/terrenos-en-venta-ubicado-en-checa.html>

Inmobiliaria La Coruña

Inmobiliaria Pakakuna Gardens

Archivos Catastrales Municipio de Quito (IRM)

Junta de Regantes del Canal de Riego del Pisque – Checa