

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES**

**SEDE ECUADOR**

**PROGRAMA ESTUDIOS DE LA CIUDAD  
CONVOCATORIA 2007-2009**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
GOBIERNO DE LA CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO  
DE LA CIUDAD**

**PROCESO DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA DE  
CUMBAYÁ**

**NEMTSEVA GALINA**

**Quito, Marzo, 2011**

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES**

**SEDE ECUADOR**

**PROGRAMA ESTUDIOS DE LA CIUDAD  
CONVOCATORIA 2007-2009**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
GOBIERNO DE LA CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO  
DE LA CIUDAD**

**PROCESO DE DESARROLLO URBANO DE LA PARROQUIA DE  
CUMBAYÁ**

**Nombre: Nemtseva Galina  
Asesor de Tesis: Arq. René Vallejo  
Lectoras: Arq. Nury Bermúdez  
Arq. Sonia Cueva**

**Quito, marzo de 2011**

# ÍNDICE

	Página
Resumen.....	01
CAPÍTULO I	
INTRODUCCIÓN.....	02
Delimitación de zona del estudio.....	02
Problemática.....	02
Hipótesis.....	09
Objetivos de la investigación.....	10
Metodología.....	10
CAPÍTULO II	
CIUDAD, CARACTERÍSTICAS DE EXPANSIÓN URBANA.....	12
De la ciudad medieval a la ciudad-red.....	15
La periferia en la estructura metropolitana.....	24
Nuevos elementos de la globalización.....	26
Valor del suelo urbano.....	28
Mercado inmobiliario.....	35
Segregación socio-espacial.....	39
Publicidad en la promoción inmobiliaria.....	42
Proceso de urbanización en Ecuador.....	46
CAPÍTULO III	
QUITO, CRECIMIENTO Y PLANIFICACIÓN.....	49
Planes, regulaciones y ordenanzas en Quito.....	51
Plan Regulador de la Ciudad de Quito de 1942.....	51
Plan Director de 1967.....	52
Plan Director de 1973-1993.....	54
Plan Director 1981.....	56
Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito..	58
Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco.....	60

## CAPÍTULO IV

### CUMBAYÁ: CARACTERÍSTICAS DE SU CRECIMIENTO Y DESARROLLO

Valle de Tumbaco.....	62
Historia del valle de Tumbaco.....	63
Situación actual de Cumbayá.....	66
Población de Cumbayá.....	66
Vivienda.....	70
Industria.....	82
Comercio.....	82
Oficinas.....	85
Establecimientos educativos.....	86
Salud.....	89
Servicios Básicos.....	90
Vías.....	93
Transporte.....	95
Uso del suelo en la parroquia de Cumbayá.....	95
El incremento de valor del suelo en Cumbayá.....	106
El incentivo publicitario en Cumbayá.....	108
CAPÍTULO V	
Conclusiones.....	115
Bibliografía.....	122
Anexos.....	127



## RESUMEN

En los últimos cincuenta años, se han producido transformaciones morfológicas en el crecimiento de las ciudades, en el tejido urbano, en las funciones de la ciudad y en las relaciones sociales. Los procesos de globalización basados en las nuevas tecnologías de comunicación e información han modificado la estructura de la ciudad. La forma reticular de las ciudades, el desarrollo de nuevas centralidades, la incorporación de nuevos elementos de la globalización también influyen en la aparición de una nueva estructura de la ciudad. La preferencia de la población por vivir en una casa unifamiliar, ocasiona su rápida expansión, incorporando las tierras productivas aledañas al tejido urbano. La inseguridad y la violencia en las ciudades es un fenómeno que ha crecido en los últimos años y en respuesta a este fenómeno, la población prefiere vivir en urbanizaciones cerradas o conjuntos habitacionales donde tienen guardias privados y el ingreso no es accesible a cualquier persona. El mejor lugar para desarrollar estos proyectos es la periferia, donde se puede encontrar grandes extensiones de tierras y a menor precio. No obstante, los usualmente altos costos de urbanización y construcción de las viviendas, no son accesibles a todos los habitantes de la ciudad y ocasionan una nueva forma de segregación.

La presente tesis aborda esta problemática, analizando este fenómeno desde el punto de vista de lo sucedido en los últimos años en el Valle de Tumbaco, y específicamente en la parroquia de Cumbayá: un sector rural y apacible que ha sufrido grandes e importantes transformaciones. En el capítulo uno de la tesis se plantea la problemática, los objetivos y la hipótesis, además de la metodología que se va emplear para establecer las tendencias de crecimiento de la parroquia de Cumbayá. En el capítulo dos se hace un análisis del crecimiento morfológico de las ciudades y el rol de la periferia en el conjunto de la ciudad. En el capítulo tres se detalla el crecimiento y planificación de la ciudad de Quito. El capítulo cuatro está dedicado al estudio del caso particular objeto de esta tesis, donde se emplea la investigación cualitativa y cuantitativa para determinar las causas de crecimiento urbano, el valor del suelo, el mercado inmobiliario y los factores que inciden en la segregación socio-espacial en la parroquia de Cumbayá. El capítulo cinco detalla las conclusiones de las investigaciones realizadas y la confirmación de la hipótesis planteada.

# CAPÍTULO I

## INTRODUCCIÓN

### **Delimitación de zona del estudio**

La investigación se limita a la parroquia de Cumbayá, ubicada en el Valle de Tumbaco que actualmente es parte del Distrito Metropolitano de Quito y está ubicado a doce kilómetros al noreste de la ciudad de Quito.

El Valle de Tumbaco tiene una extensión de 63.826 hectáreas y alrededor de 120.000 habitantes<sup>1</sup>. Por tener un clima cálido y por la cercanía a la ciudad es demandada por los habitantes de la ciudad, desde hace algún tiempo, como su residencia permanente. La Parroquia Cumbayá forma parte del Valle de Tumbaco, está situada entre los ríos Machángara y San Pedro y el faldeo de Ilumbisí y tiene una superficie de 2.660,50 hectáreas. Su población es de 21078 habitantes, según el censo de 2001.

En la Parroquia de Cumbayá, en los últimos años se ha construido una gran cantidad de urbanizaciones y conjuntos residenciales, lo que ha aumentado la población, la circulación vehicular, los servicios y equipamientos. Las nuevas construcciones provienen de las iniciativas de entes privados que buscan aumentar su capital y por esta razón, aparecen en diferentes partes de la parroquia como islas, dando la impresión de que casi no existiría planificación por parte de Municipio de Quito, aunque actualmente en la cabecera del pueblo de Cumbayá, el suelo está urbanizado en su totalidad y tiene una forma continua de construcciones.

### **Problemática**

La estructura de las periferias urbanas se ha modificado de forma profunda: están configurándose como áreas metropolitanas donde se desarrollan nuevas centralidades, y Quito no es la excepción. En los últimos veinte años, importantes cambios urbanísticos

---

<sup>1</sup> El Valle de Tumbaco se divide en dos zonas: Rumihuaico y Oyambaro donde se asientan las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo, Tababela, Yaruqui, Checa, Quinche e incluye 45 comunidades.

se han producido en su periferia. Es ahí donde se están desarrollando nuevas estructuras como barrios cerrados, centros comerciales y clubes privados.

Los procesos de transformación urbana hacen que los capitales busquen nuevos negocios inmobiliarios con más valorización lo que aumenta los nuevos productos inmobiliarios y a su vez estimula el crecimiento incontrolable de la ciudad. En este contexto aparece la tendencia a la periurbanización con la formación de ciudad-región o ciudad difusa. No es ajeno a esta estructura el crecimiento de ciudad de Quito cuyo desarrollo en la actualidad está concentrado en los valles cercanos a la ciudad, especialmente en el Valle de Tumbaco.

Las ciudades crecen en forma de “mancha de aceite”, es decir se expanden abarcando espacios de cierta forma aleatoria, sin concierto, y este crecimiento corresponde al mismo patrón: se incorporan zonas rurales y pueblos aledaños a la zona urbana de la ciudad. Esta serie de cambios, característica del crecimiento de las ciudades en todas las civilizaciones, trae consigo entre otras cosas un deterioro del entorno natural. Siendo así, hay buenas razones para examinar cuidadosamente las consecuencias probables de la presente ola urbanizadora en el Cumbayá pues, cuanto mayor es el desarrollo de la ciudad como entidad independiente, más irreversibles resultan las consecuencias para el territorio que domina.

El crecimiento y desarrollo de Quito no fue diferente al de otras ciudades en el mundo con la particularidad de que debido a su topografía, pues tiene cadenas de montañas al oriente y occidente además de grandes quebradas; su territorio adquirió una forma alargada.

En un principio, Quito constituía el actual centro histórico donde se concentraban actividades de gobierno, centros financieros, de comercio y de servicios. Después el centro comercial y financiero se desplazó desde el centro histórico hacía la Mariscal y en los años del “boom” petrolero desde La Mariscal hacia el norte de la ciudad y se concentró alrededor del parque La Carolina.

En los años sesenta se produjo la reforma agraria, lo cual propició la transformación de la hacienda serrana circundante de Quito en terrenos urbanizables, empezó la comercialización del suelo y de esta manera se generó la especulación de la tierra. En los años 70 con el desarrollo de la industria petrolera se estructura una nueva forma de organización territorial: el nuevo parque industrial se ubica en periferia del norte y sur de la ciudad y las oficinas en la zona central financiera y de comercio. También comienza la urbanización de los valles. Desde 1972, cuando fue construida la vía Interoceánica que demandaba la actividad petrolera, hacia el Oriente, el crecimiento se dio en forma lineal a lo largo de la carretera. Entonces empezaron a construirse las primeras urbanizaciones que al inicio fueron concebidas como huertas familiares y para descanso de los fines de semana. En este punto aparecen dos fenómenos específicos: la producción de un nuevo tipo de tejido urbano, en la forma indefinida de los espacios suburbanos, y el importante desarrollo del transporte sobre la base de vehículos individuales; resultados de la búsqueda de un ambiente libre de los ruidos, el smog y la superpoblación de la ciudad, aspectos que fomentaron lujosos estándares espaciales y ofrecieron, a aquellos que se lo podían permitir, un escape a un medio ambiente biológicamente superior y posiblemente, a un medio ambiente social también superior.

Esto hace que surja el fenómeno de “segundas residencias” que se consideran como predios rústicos y que según Dematteis, significan “la suburbanización sin expansión de la ciudad”. Posteriormente, esta suburbanización se convierte en “una invasión de los espacios rurales por parte de la ciudad” (Dematteis, 1998: 7). Entre los años 1982 y 1990 existe un pequeño crecimiento poblacional en la ciudad y un significativo crecimiento de la periferia, el Valle de los Chillos y Tumbaco, donde la población, de acuerdo a sus características socioeconómicas, se sitúa.

Cumbayá fue fundada 29 de junio de 1571 y hasta hace veinte años no evidenciaba mayor crecimiento. Cumbayá era un pueblo relativamente pequeño, alejado de la ciudad y con una única vía que lo conectaba con Quito. A lo largo de la vía se podía divisar potreros donde pastoreaba el ganado, tenía unas pocas tiendas, pocas casas, una iglesia, un parque central, la mayoría de las construcciones eran de adobe y había unas cuantas calles carrozables. En la actualidad, y debido a la constante modificación que sufre la periferia urbana; la forma y condiciones de uso y de ocupación de superficie de

Cumbayá están influyendo sobremanera en el entorno y la calidad de vida de la población.

En los últimos diez años, el Valle de Tumbaco y Cumbayá específicamente, se están desarrollando rápidamente. La zona que fue agrícola se transformó en urbana. Se han construido urbanizaciones, conjuntos cerrados, edificios de departamentos y oficinas en toda la parroquia; también se han mejorado las vías preexistentes de acceso. El gran crecimiento del mercado inmobiliario de la vivienda ha traído, como consecuencia, mayor demanda de bienes de consumo, y para satisfacer esta demanda se han construido en esta zona varios centros comerciales. De igual forma, el Municipio de Quito ha ejecutado a lo largo del tiempo, trabajos para dotar a esta nueva zona de desarrollo de la infraestructura de servicios básicos que satisfaga las necesidades de la nueva población.

Cumbayá se ha convertido en un polo de desarrollo urbanístico y de servicio, ahí se concentran varios colegios para clase media alta y una de las principales universidades privadas: la Universidad San Francisco de Quito, además de los centros de salud. No obstante, el desarrollo urbanístico ha traído consigo problemas a la zona. Por ejemplo, la Universidad San Francisco, que abrió sus puertas en su Campus de Cumbayá en septiembre de 1994, se ha tornado un factor de contaminación del entorno por la alta afluencia de vehículos particulares, y las calles circundantes se han convertido en estacionamientos, con lo que se redujo la capacidad de movilidad de la población de esta zona. También se modificó el uso de varios terrenos desocupados y se los convirtió en estacionamientos informales, lo que deteriora al paisaje. Es criterio de los vecinos que la instalación de esta universidad alteró la tranquilidad de los habitantes del sector.

La zona rural fue sustituida por una zona urbana con centros de locales comerciales y de servicios bancarios. Se operó un cambio radical donde prevalecieron las iniciativas privadas en su mayoría inmobiliarias y comerciales. Existe un proceso fragmentario de construcción porque las intervenciones salen de las iniciativas privadas aisladas y están elaboradas en busca de más alta rentabilidad de sus inversiones. Los negocios inmobiliarios al superponerse a las preferencias de la población “están jugando un papel fundamental en el reforzamiento de las tendencias a la suburbanización y periurbanización metropolitana” (de Mattos, 2000:12). Las inversiones inmobiliarias y

el libre flujo de capitales han contribuido en los procesos de transformación urbana y metropolitana.

En el lapso de un siglo, la economía del mundo occidental ha sustituido su estructura agrícola, organizada en torno a un número limitado de grandes ciudades y miles de pueblos y pequeñas ciudades, por una estructura metropolitana, donde el crecimiento descontrolado de la urbanización no sólo ha asimilado a las unidades menores, aisladas y autocontenidas en el pasado, sino que está absorbiendo el entorno rural. El proceso de ocupación de zonas agrícolas que antes estuvieron destinadas a la producción en la zona de Cumbayá, ha dado lugar al desplazamiento de campesinos, a la especulación de tierras, a una agresión al medioambiente con los consecuentes daños ecológicos, y de manera contradictoria, a un ambiente de ruido, congestión vehicular y contaminación visual y del ambiente. De otra parte, este proceso es segregativo dado que no toda la población tiene acceso al suelo urbano y urbanizado por estar social y territorialmente diferenciados según sus ingresos, por lo que prevalece una lógica especulativa, lo que ha convertido a la producción y al consumo del espacio urbano en expansivo, especulativo, segregativo y excluyente.

La llegada a Cumbayá de un importante grupo poblacional de estratos medios y medio-altos que huían del tráfico de la ciudad, del smog, de los embotellamientos, del ruido en la década de 90; significó la ocupación de haciendas productivas, la adquisición de terrenos a los antiguos comuneros y la consolidación del proceso de urbanización que desplazó a la población de menores ingresos. Aparentemente la gente que podía hacerlo, se mudaba a la parroquia de Cumbayá donde buscaba la paz y tranquilidad que el Valle ofrecía a quien pudiera darse el gusto. Como consecuencia de este proceso, se observa que las residencias en Cumbayá en su mayoría son muy similares en el tamaño y en el precio y son ocupadas por gente de similar estrato social. Posteriormente, muchos habitantes de Quito se han trasladado a vivir a esta zona, en viviendas de menor tamaño localizadas en la proximidad de las residencias pertenecientes a clases más pudientes.

Las inversiones inmobiliarias tratan de satisfacer las demandas de los sectores de ingresos más altos y para satisfacer estas demandas aparecen nuevos productos arquitectónicos. Los conjuntos residenciales y los edificios de departamentos para

sectores de mayor ingreso, están dotados de equipamiento de lujo como piscinas, canchas de tenis, gimnasios. Muchos tienen además sofisticados sistemas de vigilancia, informáticos e incluso motorizados.

Desde los años del boom petrolero hasta la actualidad, se incrementó de manera constante la utilización del automóvil privado para la movilización en el territorio metropolitano. El avance en las tecnologías de la información aumentó la fluidez de las comunicaciones y a su vez aumentó la utilización de estos productos, lo que transformó las preferencias de residencia. Los nuevos centros comerciales, los “*shopping center*” o “*malls*” en los cuales se concentran las actividades comerciales y de servicios y donde también se puede identificar los nodos de cadenas globales de consumo, cines y comidas; son un ejemplo. Estas nuevas centralidades, también, han influido en los cambios de organización y el funcionamiento de las ciudades. La dispersión de las actividades comerciales y de servicios, además de la utilización del automóvil, han contribuido en la estructura urbana multicéntrica más expandida pues en la actualidad, al interior de las ciudades ya no hay espacios insalvables en cuanto a distancia.

La ocupación de suelo en Quito está dada por diferentes clases sociales que se concentran en diferentes zonas según sus características socio-económicas. Cumbayá está poblada en su mayoría por personas de ingresos medios y altos, consecuencia de los usos comerciales del suelo. Actualmente se siguen desarrollando complejos residenciales y empresariales para sectores medios y altos. La estructura económica y social es caracterizada por una segregación socio-espacial. Se han construido barrios residenciales con muros, portones, garitas y en su interior calles y áreas verdes que son de acceso restringido y de uso exclusivo de los residentes y sirven como barrera para separar los grupos sociales. Además, los altos precios del suelo en Cumbayá marginan a los pobladores de escasos recursos económicos. Los sectores sociales con preferencia por viviendas individuales se desplazan hacia zonas periurbanas y semi-rurales como Cumbayá que crece de manera incontrolable. Con estas tendencias de crecimiento de la ciudad, se están acentuando cada vez más las desigualdades socio-territoriales. Las cualidades que condicionan el valor comercial de un predio se expresan por las características de su entorno inmediato y por su localización respecto a la ciudad, los

accesos al centro de la ciudad, la dotación de infraestructura y equipamientos, su potencialidad de uso y edificación, el “prestigio social” del barrio y la calidad de entorno, entre otras.

La publicidad ha tenido y tiene un rol importante en las preferencias de modo de vida de la población. Los productores de viviendas recurren a la publicidad, utilizan palabras e imágenes que actúan como un encanto sobre un posible comprador. La demanda siempre va asociada con la adquisición de terrenos en zonas consolidadas y residenciales para edificaciones de gran categoría y confort, lo que le da el carácter especulativo al mercado del suelo. Con la publicidad las inmobiliarias tratan de generar confianza, ofrecer garantías y anular las inquietudes de los clientes, además de ofrecer servicios como asistencia financiera, jurídica y administrativa.

El centro de Cumbayá se transformó de zona residencial en zona comercial. Las casas antiguas de vivienda se convirtieron en modernos locales comerciales y finos restaurantes, y la afluencia de gran cantidad de personas a estos lugares y a las urbanizaciones que la conforman puso en evidencia el déficit de la red vial. Se ha dificultado transitar por las calles de Cumbayá, como también salir y entrar a esta zona. Si bien la modernización y el desarrollo trajeron ciertas mejoras, también trajo problemas, especialmente en circulación vehicular. Al parecer, no se planificó su crecimiento, ni se previó un cambio tan acelerado y dramático. La percepción que tienen los pobladores de Cumbayá es el manejo inadecuado del problema por parte de las autoridades municipales. Se observa un crecimiento desproporcionado y desordenado que como consecuencia afecta a los pobladores que residen en esta zona.

Existe y subsiste además un problema adicional. Aún en la actualidad, los entes de control municipal no ejecutan un trabajo correcto y por lo general ceden a las presiones, por decir lo menos, de los inversionistas. Es así como en zonas que fueron declaradas, inicialmente exclusivamente residenciales, se construyen centros comerciales, oficinas o edificios de departamentos. En la parroquia de Cumbayá es evidente el incumplimiento de las normas del uso de suelo. Se edifica construcciones sin permiso, no se respeta la línea de fábrica, hay construcciones ubicadas en áreas peligrosas como quebradas y



ríos. Según la Ordenanza Vigente del PUOS el suelo en general se clasifica en tres tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Suelo Urbano, que es “el que cuenta con vías, redes públicas de servicios de infraestructura y ordenamiento urbanístico definido y aprobado...” Suelo Urbanizable, que “es el que cuenta con planeamiento e infraestructura parcial: aquél susceptible de ser incorporado al proceso urbanizador bajo las normas y plazos establecidos... por PGDT<sup>2</sup>”. Suelos No Urbanizables, son “aquellas áreas del DMQ que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas... no pueden ser fraccionadas con fines de urbanización.” Actualmente en Cumbayá los suelos clasificados como urbanos se hallan plenamente consolidados como tales aunque presentan niveles intermedios de saturación y experimentan cambios internos que fortalecen su carácter.

Está vigente la Ordenanza de Zonificación con el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Tumbaco que fue aprobado por el Consejo Metropolitano el 10 de enero de 2008 y publicado en el Registro Oficial N° 308 el 3 de abril de este año. En este Plan se establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención del territorio de Cumbayá y Tumbaco hasta el año 2025.

La rápida transformación de Cumbayá de zona rural a urbana, operada a partir fundamentalmente de los años 90, hace necesario realizar una investigación que profundice sobre las características de su crecimiento y desarrollo, enfatizando en los elementos que como el mercado inmobiliario, las políticas municipales, la publicidad; han incidido en la conformación de una nueva estructura socio territorial, producto de esta transformación.

## **Hipótesis**

El crecimiento del mercado inmobiliario en la parroquia de Cumbayá, además de los proyectos inmobiliarios concebidos como barrios cerrados “exclusivos” para la población de elevados recursos económicos, que trata aislarse de la ciudad existente y construir su propia ciudad con accesos reservados; ha creado nuevas formas de

---

<sup>2</sup> Plan General de Desarrollo Territorial

exclusión, ha contribuido en incremento del valor del suelo, ha transformado el funcionamiento de la ciudad y además ha modificado relaciones centro-periferia.

### **Objetivos de la investigación**

Un análisis morfológico “puede tener objetivos puramente descriptivos y explicativos, y ayudar a entender la forma como las ciudades se han construido y evolucionado. También puede tener objetivos normativos, en cuanto que a partir de análisis morfológico puede mejorarse el diseño de la ciudad, al conocer mejor el comportamiento de los elementos componentes y los procesos de transformación de la ciudad” (Horacio Capel, 2005: 22).

En esta investigación se analizarán las nuevas tendencias del urbanismo en el concepto general y su influencia en los procesos de urbanización y en el mercado inmobiliario, la incidencia de los proyectos inmobiliarios propuestos y las estrategias publicitarias en la migración a Cumbayá de las familias de altos ingresos que antes habitaban en Quito, los factores que responden a la ocupación territorial segregativa en la parroquia de Cumbayá y el constante incremento del valor del suelo, el nivel de cumplimiento de las ordenanzas y disposiciones municipales como instrumentos de regulación del crecimiento y ocupación territorial, así como las políticas públicas que está adoptando la administración municipal en la actualidad para establecer el equilibrio y el mayor beneficio para la concentración urbana de la parroquia.

### **Metodología**

En la investigación se utilizará el método de los estudios de caso. Este método se utiliza para la investigación en diferentes ámbitos de ciencias sociales y disciplinas afines e incluso en la planificación urbana, y se emplea en la investigación cualitativa y en la investigación cuantitativa. Existen dos tipos de definiciones de los estudios de caso: como un objeto en sí mismo, que es el estudio de lo particular y no es sustituible; y como un medio que si es sustituible y alcanza una comprensión más general.

En los estudios de caso instrumentales –que será el que se utilice en la investigación y desarrollo de la presente tesis-, la principal técnica que se utiliza es la de entrevistas. Las entrevistas pueden ser realizadas de varias formas: abiertas por medio de preguntas básicas; focalizadas por medio de preguntas específicas; y entrevistas en forma de encuesta cuando forman parte de diseño de estudio de caso. También se utiliza la técnica de observación directa y observación participante; documentos, archivos, encuestas y por último, artefactos físicos que aportan información para fines de la investigación. En los estudios de caso cuando existe el interés instrumental se plantea el tema de generalización y los resultados son la afirmación o la refutación de la hipótesis.

Las entrevistas abiertas se realizarán con los habitantes de la parroquia de Cumbayá y versarán sobre temas inherentes a sus percepciones sobre la seguridad en la zona, el tránsito, el transporte público y las facilidades o complicaciones de los servicios públicos y privados entre otras cosas. Las entrevistas focalizadas y con preguntas específicas se realizará con funcionarios del Municipio de Distrito Metropolitano de Quito y con funcionarios de la inmobiliaria que más proyectos ha construido o ha vendido en esta zona. Por último, las encuestas se las realizará con vecinos de la zona.

De otra parte, como parte de el estudio del caso, y mediante la técnica de la observación directa, se investigará en los archivos y documentos del Municipio de Quito así como en los de la Inmobiliaria y la información de la prensa; cuanto tiene que ver con los datos estadísticos del incremento de valor del suelo, desarrollo cronológico del uso del suelo, mapas, etc. Por último, se estudiará la transformación de la parroquia de Cumbayá mediante una observación participante en la que, como producto de un análisis de lo que la autora de la tesis ve y percibe, se emitirán observaciones y comentarios. El trabajo de investigación por tanto, se desarrollará en diferentes etapas que se resumen en la recopilación de información; el trabajo en el campo; la interpretación, análisis de documentos, datos específicos e imágenes y la elaboración de las conclusiones.

## **CAPÍTULO II**

### **CIUDAD, CARACTERÍSTICAS DE EXPANSIÓN URBANA**

Las ciudades a lo largo de tiempo han tenido transformaciones relacionadas con el crecimiento demográfico, desarrollo económico y en la actualidad con el efecto de la globalización. A finales del siglo XVIII en algunos países de Europa se produjeron profundos cambios en el ámbito económico, político, social y espiritual. El empleo de máquinas a vapor y nuevos sistemas de transporte, como el ferrocarril y la navegación a vapor, causaron variaciones en las actividades económicas, en la distribución de las industrias, en aplicación de la ciencia en los procesos productivos, en la exportación de los productos. La afluencia masiva del campo a la ciudad puso a disponibilidad de los industriales la mano de obra barata y como consecuencia apareció el proletariado y la burguesía. El desarrollo económico tuvo gran despliegue con la “revolución industrial”, cuando se produjo un desarrollo de la producción y del consumo y como consecuencia se produjeron cambios más profundos y más rápidos en el crecimiento de las ciudades. La mayoría de los inmigrantes por necesidad, se asentaba en la periferia de las grandes ciudades en situaciones precarias, porque no tenían posibilidad de ubicarse en otro sitio. Por eso las periferias fueron concebidas “como espacios donde las patologías urbanas y las desvaloraciones son máximas: la degradación física y social, la marginalidad, la exclusión, la desviación” (Dematteis, 1996: 28). Según los estudios de análisis del plano urbano realizados desde los años sesenta (Capel, 2002) el crecimiento de las ciudades también dependía del crecimiento o recesión económica. Los factores económicos tienen mucha influencia en las altas tasas de crecimiento, apertura al exterior, mayores ingresos de la población y en consecuencia en las transformaciones urbanas.

El crecimiento demográfico corresponde a la emigración campo-ciudad y en los países más desarrollados, además a la inmigración de otros países. Actualmente “el espacio rural y las poblaciones rurales se reducen día a día mientras se multiplica el número de megalópolis, conurbaciones, comunidades urbanas, tecnópolis y polos tecnológicos” (Choay, 1994: 1). En la actualidad, la población urbana global, según Davis, es de 3.200 millones y se espera que llegue a cerca de 10.000 millones en el año 2050,

además existen 400 ciudades en el mundo con población mayor a un millón de habitantes en comparación de 86 ciudades que existían en el año 1950. América Latina se convirtió, según Fernando Carrión, en un continente donde la mayor población vive en zonas urbanas: en 1950 en las ciudades vivía el 41% de la población mientras que en el 2000 vive sobre el 78%. Según Balbo, en América del Norte la situación es similar y en Europa tiene porcentajes menores. Pero la concentración poblacional urbana varía entre los países: 39.7% en Guatemala es el porcentaje menor y 91.3% en Uruguay el porcentaje mayor. En la actualidad los procesos migratorios del campo a la ciudad en el continente americano han disminuido, aunque con excepciones en algunos países de América Central como: Costa Rica, El Salvador, Panamá, Honduras y Guatemala. En la mayoría de los países latinoamericanos el crecimiento urbano actual se debe “exclusivamente al crecimiento natural de la población que vive en la misma ciudad” (Balbo, 2003: 72).

Actualmente, los cambios en el crecimiento y configuración de las ciudades se adjudican al proceso de globalización económica, política, cultural y social que empezó en los años 80-90 con el desarrollo de las telecomunicaciones, internacionalización de los mercados, desterritorialización de la industria y finanzas. Según De Mattos existen tendencias de multiplicación de flujos hacía diferentes lugares de acumulación. El aumento de empresas-red globales que localizan sus nodos en diferentes partes del mundo, producción en nodos y redes, conducen a una redefinición del patrón urbano, lo que conduce a los cambios sustantivos en la estructura, organización y funcionamiento de las ciudades. Además, cuando se profundiza la articulación de la economía nacional con circuitos globales, las ciudades empiezan a cumplir con las actividades y funciones relacionadas con estas actividades y se producen cambios en la economía urbana. Según Sassen “hay pocas dudas acerca de que la conexión a circuitos globales ha traído consigo un significativo nivel de desarrollo de extensas áreas centrales urbanas y de las redes metropolitanas de nodos de negocios y un considerable dinamismo económico.” (Sassen, 2003: 15). La economía urbana no solo incluye actividades productivas tradicionales, sino también los nuevos componentes globales que influyen en el crecimiento metropolitano y los que marcan la dirección de la transformación urbana.

Según De Mattos, se observan las tendencias constitutivas en la transformación de las ciudades:

- Nueva estructura productiva significa nuevo patrón urbano de desarrollo
- Movilidad, externalidades en red representa metropolización expandida
- Mercado de trabajo desregulado significa desigualdad, tugurización, fragmentación
- Financierización, subsidiaridad estatal constituye apogeo de los negocios inmobiliarios
- Artefactos de globalización produce homogeneización del paisaje urbano.

En la actualidad, la configuración urbana se presenta como policéntrica, que es la que conforman las nuevas centralidades donde se localizan diferentes tipos de flujos. Según Carrión (2003) “la centralidad evoluciona en función a la dinámica de la globalización: cuanto mayor es la globalización de la economía mayor es la aglomeración de las funciones centrales, en un número reducido de sitios.” En cambio Castells opina que la nueva forma urbana de las ciudades es la de “estar conectada globalmente y desconectada localmente: están conectadas en el exterior con redes globales, mientras que están desconectadas en su interior de las poblaciones locales que, desde el punto de vista dominante, son funcionalmente innecesarias o perjudiciales socialmente” (Castells, 2001: 488).

Las actuales nuevas formas de la ciudad-red tuvieron que desarrollarse a lo largo de los siglos. “La situación urbana actual es el resultado de la transformación de la ciudad europea que tuvo lugar de forma manifiesta entre la década de 1850 y nuestra época” (Choay, 1994: 1).

## De la ciudad medieval a la ciudad-red

*“... la polis griega, que simboliza el ágora; la ciudad medieval, que determinará el repudio de la sujeción; la ciudad del Renacimiento, a la vez conflictuada y fascinada por el espectáculo del poder; la ciudad industrial, dinamizada por la circulación y la fuerza creciente de los flujos” (Mongin, 2006: 31).*

Las ciudades han tenido cambios morfológicos durante toda su existencia. Por los espacios construidos se puede establecer la organización social, económica, política y los propósitos que tenían las clases dominantes según la época. “La arquitectura y el urbanismo se pueden entender como el reflejo del orden social, y en ese sentido han podido investigarlos algunos historiadores del arte que se han esforzado por desentrañar el sentido de los programas iconológicos que hay detrás de las construcciones urbanas”. (Capel, 2002: 44). Los tejidos urbanos indican la evolución de las ciudades. Por ejemplo las ciudades europeas no siempre tienen un tejido urbano continuo porque fueron destruidos por las guerras y fueron reconstruidas en el mismo sitio y también han tenido estancamientos en su crecimiento por las pestes que azotaban estas regiones especialmente en el siglo XIV. Además, “Las formas de las ciudades, tanto si han sido pensadas específicamente como si son el resultado más o menos espontáneo de dinámicas diferentes, cristalizan y reflejan las lógicas de las sociedades que acogen”. (Ascher, 2004: 20). Según Capel han existido diferentes formas de tejido de crecimiento urbano: los cascos antiguos, los ensanches, las parcelaciones privadas, los barrios de vivienda unifamiliar, la edificación abierta de los polígonos de viviendas y las nuevas formas de crecimiento.

### Los cascos antiguos

El crecimiento de las ciudades europeas en muchos casos fue delimitado por las murallas. “Los tejidos antiguos pueden haberse formado: por evolución a partir de los caminos rurales; y por planeamiento del conjunto o de determinados sectores” (Capel, 2002: 440). Las ciudades empezaron a expandirse desde su centro en “forma estrellada” alrededor de las vías de comunicación y a partir de las puertas de la muralla. Se puede decir que las calles principales fueron orientadoras del crecimiento de la ciudad. Las carreteras se convierten en las calles principales de la ciudad y la red viaria preexistente se adapta para trazar las parcelas. En esta época, según Benevolo, se producen

transformaciones más vertiginosas en la ciudad y más lentas en el campo. En la Edad Media en Europa se “dieron lugar a las sociedades modernas: la individualización, la racionalización y la diferenciación social.” (Ascher, 2004: 21).

En los países latinoamericanos mientras tanto, el crecimiento de la mayoría de las ciudades se produce a partir del damero implementado por los conquistadores españoles en la época colonial al fundar una ciudad: las ciudades se configuran en cuadrículas, de ahí su nombre, y se reparten los llamados solares entre los pobladores en un orden de tipo jerárquico que hacía que mientras mayor importancia o rango tenga el beneficiario, más cerca esté ubicado de los centros de poder. De otra parte, y como réplica de la usanza española, las casas tienen un patio interior alrededor del cual se organizan.

### **Los ensanches**

El ensanche es considerado, según Capel, como una expansión urbana realizada por iniciativa pública en las afueras de una población y con un trazado normalmente ortogonal donde posteriormente se construyen los edificios, integrando así con el espacio construido y es específica del siglo XIX y comienzos del siglo XX, aunque existe cierta referencia a los ensanches que se remonta al siglo XVIII en las ciudades de Barcelona, Edimburgo, Madrid y algunas otras, que depende de la dinámica de cada ciudad. Los principales autores de los ensanches fueron Cerdá en Barcelona, Haussmann en París, Ficher en Munich, Wagner en Viena, Lindhagen en Suecia, Alvear en Buenos Aires entre otros. Ellos delinearon los ensanches con un estudio previo y diseñaron las avenidas, la infraestructura y cada uno de ellos tuvo su propia visión. Por ejemplo, en el caso de Cerdá el diseño fue dirigido para “adaptar la nueva ciudad a la estructura económica de la industrialización.” (Capel, 2002: 450). Mongin considera que Cerdá es heredero de Alberti y que su gestión tiene carácter científico, tradición utópica, y además somete a las reglas y leyes los requerimientos del “cliente”. Choay considera que Cerdá propuso para Barcelona una solución innovadora y a la vez restrictiva, además de proponer nuevas estructuras que adaptan la antigua ciudad a las nuevas técnicas. “Cerdá es el primer teórico del urbanismo que pretende hacer de él una disciplina científica completa. Luego, su plan titulado *Reforma y ensanche de Barcelona* había sido en efecto concebido como instrumento de una política igualitaria



que debía procurar las mismas ventajas a todas las clases de población, un plan marcado indiscutiblemente por la utopía. Finalmente, este plan no se contenta con crear redes de unión con el territorio, sino que se convierte en territorio...” (Choay, 1994). En cambio Haussmann, según Mongin, “no consideraba la ciudad como una totalidad” y en la era industrial el valorizaba los flujos: “la primacía de la circulación” era la ley. “Hizo de la ciudad por entero un sistema de comunicaciones: un entramado jerarquizado de vías rompe el aislamiento de los barrios, comunica los puntos clave y cardinales entre sí y con las estaciones de ferrocarril, como puertas urbanas que conectan la ciudad cerrada con el conjunto del territorio nacional. ... Finalmente, dota toda la ciudad de un equipamiento higiénico concebido en forma de redes técnicas isomorfas y de un sistema respiratorio de zonas verdes” (Choay, 1994). Para Comment, Haussmann sacó a París de la Edad Media y privilegió concepto: “unión-aireación-circulación”. Aunque la muralla de París fue destruida después de la Primera Guerra Mundial.

De todas maneras, no como pensaba Cerdá, los ensanches tenían zonas para diferentes clases sociales y también zonas para industrias. En algunos casos el trazado se realizaba sobre suelo no edificado y en otros casos en los terrenos edificados que pertenecían a los municipios colindantes que se desarrollaban independientemente antes de su unificación. Los procesos fueron conflictivos porque tenían intereses particulares. En algunos casos, los propietarios de terrenos trataban de disminuir los espacios públicos y adoptar los trazados en beneficio de sus propiedades y con esta actitud cambiaban el diseño original del ensanche, aunque siempre fueron respetados los caminos existentes como también los límites de las propiedades. Con la aprobación de los ensanches se elevaban las plusvalías de los terrenos para los propietarios. También aprovechaban los beneficios los constructores “convirtiendo el crecimiento urbano en un factor “productor” de la industrialización” (Capel, 2002: 451). Los ensanches tenían la modalidad de ser aprobados legalmente por la legislación de ensanches, pero en algunos casos, según Capel, las ciudades más pequeñas adoptaron las normas similares para su expansión sin tener planos aprobados. Las construcciones en los ensanches tenían sus limitaciones, lo que produjo el crecimiento en el “extrarradio” sin planificación y sin equipamientos y estas áreas se denominaron suburbios.

Hacia el año 1950 la mayoría de las parcelas en los ensanches fueron construidas, lo que produjo la disminución de la oferta de proyectos inmobiliarios para la clase media y alta lo que a su vez produjo presiones hacia la expansión periférica. En estos años la vivienda unifamiliar fue sustituida por los bloques multifamiliares y los edificios del ensanche se readecuan para las oficinas y para los usos terciarios. Los diferentes estudios sobre expansión de las ciudades hacen ver que las ciudades se extendieron como “mancha de aceite” y progresivamente incorporaron las zonas agrícolas aledañas. “La concentración territorial se incrementaba, y con ello se comenzaban a diferenciar dos configuraciones territoriales: la concentración concentrada que se tornaba concentración dispersa hacia las afueras de la ciudad”. (Lindón, 1997: 4)

En las ciudades latinoamericanas, que tenían una organización colonial, las transformaciones significativas se producen a finales del siglo XIX. En esta época se consolidan las zonas centrales, aumentando la construcción en altura. Además la transformación de las ciudades está influenciada por las reformas realizadas en París y que sirve de base para cambiar la imagen del ambiente urbano, construyendo avenidas anchas y algunos parques. Basándose en la experiencia europea, empezaron a surgir las propuestas de planos “de diseño urbanístico, con el propósito de regular el completamiento y la densificación de las áreas centrales, o bien de definir el trazado o “ensanche” y la localización de nuevas actividades en los bordes de la ciudad”. (Curtit, 2003: 36) Estos tipos de propuestas fueron implantadas en algunas capitales de los países de América Latina, olvidando las particularidades locales del tejido urbano.

### **Las parcelaciones privadas**

Al final del siglo XIX, los propietarios hacen parcelas en suelo rústico, lo que significa que este suelo rústico se transforma en urbano y también aumenta significativamente su valor. La parcelación se realiza alrededor de las carreteras o caminos rurales con tamaños diferentes dirigidos a diferentes estratos sociales, en su mayoría a las clases de bajos recursos aunque también a la pequeña burguesía de la zona. Los propietarios no solo venden las parcelas para las futuras construcciones, sino también construyen viviendas individuales de uno o dos pisos para la venta. Los permisos se obtienen de alguna alianza política y solo buscan valorizar sus terrenos para obtener réditos

económicos. La inmigración, que provoca a su vez falta de vivienda, es aprovechada por los propietarios del suelo rústico aledaño a los ensanches, lo que causa que el crecimiento de la ciudad sea desarticulado, y además tenga vacíos intermedios. El hecho de que la ciudad crezca de esta manera, origina la intervención municipal para dotar de servicios, equipamientos y de infraestructura a estos asentamientos que tiene a veces un costo muy elevado. Como consecuencia de las mejoras realizadas se encarecen las rentas.

También existen parcelaciones ilegales que se producen como consecuencia de la ocupación masiva de cierto territorio. Este proceso es frecuente en América Latina y se hace usualmente mediante acuerdos con los políticos locales, aunque a veces son dirigidos por la iglesia, organizaciones populares o simplemente por los traficantes de tierras.

### **Los barrios de vivienda unifamiliar**

La mayoría de los primeros barrios “ciudad-jardín”, fueron dirigidos a la población de altos ingresos y estaban situados en la periferia. Las urbanizaciones de esta clase tienen parcelas grandes donde se ubican viviendas amplias con un amplio jardín. Con el tiempo estas urbanizaciones, según Capel, tuvieron dos tipos de evolución: unos, que no tuvieron mucho éxito, se deterioraron y se convirtieron en urbanizaciones marginales; y en otros se han construido bloques de viviendas y se densificaron.

En Europa del siglo XIX aparece la tendencia de ciudad jardín, con la política de mejorar las condiciones sociales de los estratos más pobres mediante la repartición de parcelas en las periferias de las ciudades y con el objetivo de que cultiven sus propios alimentos. El gran impulsador de esta idea fue Ebenezer Howard que consideraba que “la ciudad y el campo deben esposarse, y de esta feliz unión surgirá una nueva esperanza, una nueva vida, una nueva civilización” (Brandis, 1983:149). Según Choay, Howard era un reformador social y el objetivo era “repartir racionalmente y fijar armoniosamente los flujos demográficos y las actividades sociales en aglomeraciones discretas...”

La primera ciudad jardín fue construida en Gran Bretaña y se llamó Letchworth (1903) y estaba ubicada entre Londres y Cambridge. La idea era construir una ciudad autónoma, lejos de la ciudad, con una industria donde trabajarían los pobladores, con viviendas unifamiliares que cuenten con jardín y con calles curvilíneas; donde se ubicaría su centro comercial y social. “En conjunto, la red de ciudades de 32.000 habitantes cada una formarían una aglomeración policéntrica a la que llamaba Ciudad Social” (Capel, 2002: 355). Este tipo de ciudades se empezaron a construir en toda Europa, Canadá, Brasil y en Estados Unidos tuvieron un gran éxito. En España, a finales del siglo XIX, las viviendas situadas en la periferia, en un principio fueron dirigidas a las clases acomodadas y después a la clase media y baja. Según Dematteis, las ciudades mediterráneas dependían del campo en lo económico, social y cultural. Por esa razón la mayoría de la burguesía repartía su tiempo entre el campo y la ciudad.

Pero la construcción de una “ciudad-jardín, según Capel, no dio el resultado esperado puesto que estos proyectos tenían muchas desventajas: largos viajes diarios al trabajo, las casas eran idénticas, en grandes extensiones, escasa relación social, entre otras. Además no se utilizó el proyecto global de Howard sino solamente la forma urbanística de la ciudad jardín en las periferias de las grandes ciudades.

La dirección de la expansión de las ciudades, según Capel, adopta diferentes rumbos. Así unos siguen las tendencias citadas anteriormente, aunque también pueden producirse cambios, especialmente en las tendencias de los grupos dominantes, y además en su localización influye la moda adoptada igualmente por los grupos dominantes.

Con el tiempo, las urbanizaciones ciudad jardín pasan ser parte de tejido urbano y con el crecimiento poblacional de las ciudades se convierten en zonas de alta densidad debido a la construcción de bloques de vivienda. Además de tener un entorno agradable, tienen infraestructuras bien dotadas y una excelente accesibilidad lo que produce el aumento del precio. Estos procesos en la mayoría de las ciudades comienzan en los años 1960-1970. Cuando los propietarios comienzan a densificar estas zonas y el proceso se vuelve “imparable”.

Las urbanizaciones de viviendas secundarias que están localizadas en zonas alejadas de la ciudad, fueron concebidas como “áreas de ciudad jardín”. Estas urbanizaciones se apoyan en las regulaciones existentes sobre uso del suelo rural y tienen dimensiones mayores a los 2.000 metros cuadrados. En los últimos años se convirtieron en residencias permanentes y por formar parte de zonas metropolitanas, empezó el fenómeno de densificación de estas áreas.

### **La edificación abierta de los polígonos de viviendas**

En los años cuarenta, cuando el modelo agro exportador deja de funcionar adecuadamente y comienza surgir la industrialización en los países latinoamericanos, se produce la migración campo-ciudad que a su vez origina el crecimiento de las ciudades y especialmente de los suburbios donde se asientan los nuevos obreros industriales.

A inicios de los años 1950 se comienzan a construir polígonos de viviendas de tipologías abiertas basados en los principios de la Carta de Atenas de 1942 (el urbanismo debe tener cuatro funciones: habitar, trabajar, recrearse y circular). La edificación abierta tiene formas diferentes según el trazado de la red viaria, tiene altitud diferente y homogénea y se convierte en construcción de tipo mundial. La tipología de los polígonos se torna diferente según las clases sociales a las que fuera dirigida, pero en su mayoría se destinó a la población de bajos ingresos. Aunque también fueron construidos bloques para clase media con departamentos de hasta 100 metros cuadrados y para clase de altos ingresos, departamentos de lujo con áreas de más de 150 metros cuadrados. Por ejemplo, en Santiago de Chile, para disminuir el déficit de vivienda, el Estado impulsó la construcción masiva de vivienda social. Los polígonos de la vivienda fueron construidos en la periferia de la ciudad porque había mayor disposición de terrenos, además de menores valores del suelo. Pero, según Hidalgo, los planificadores pensaron solamente en resolver el problema de la vivienda y no de la integración social y territorial con el resto de la sociedad y las áreas urbanas de la ciudad.

### **Las nuevas formas de crecimiento**

Las tipologías actuales de crecimiento de las ciudades, según Capel, en su mayoría son continuación de los que ya fueron desarrolladas. La construcción de polígonos sigue vigente aunque en menor proporción que en los años sesenta. La tendencia de manzanas cerradas y casas unifamiliares con jardín en la actualidad tiene mayor aceptación. Las nuevas expansiones en forma de casas adosadas en las áreas suburbanas, también tiene gran aceptación por parte de la población. La construcción de torres elevadas para vivienda también tiene valoración. Los altos costos de los equipamientos para extensiones grandes de urbanizaciones unifamiliares y las ventajas de concentración de los equipamientos en zonas consolidadas, hace que se prefiera edificios en altura para estas zonas. El uso del automóvil ha tenido gran influencia en mercado de la vivienda, trabajo, compras en los centros comerciales y también en las actividades de esparcimiento. El área metropolitana de las grandes ciudades está conformada por una red policéntrica; “Las estructuras en red que organiza el conjunto del territorio y que permite conectar y articular las escalas locales y regionales” (Capel, 2002: 489).

El proceso de metropolización difusa, fragmenta la ciudad en zonas y degrada las áreas centrales, acentúa la zonificación funcional y segregación social. Los centros comerciales reemplazan los comercios en las calles y las áreas residenciales se convierten en espacios cerrados y se protegen con guardias privados. “La agorafobia urbana es el resultado de la imposición de un modelo económico y social que se traduce en una forma esterilizada de hacer la ciudad visible donde sea rentable e ignorando u olvidando el resto”. (Borja, 2004: 9). La sociedad urbana en la globalización se caracteriza por una desigualdad y una vida social donde prevalece la inestabilidad y la inseguridad.

Es importante recordar que “uno de los factores que condicionan el crecimiento hacia una nueva zona de la ciudad, e incluso contribuye a renovar, degradar o expandir un área urbana, es el comercio.” (Espinosa, 2003: 153). El comercio es una actividad inalterable en la vida urbana, tiene una gran capacidad para ordenar la ciudad y contribuye en la conformación de las principales áreas comerciales y funcionales urbanas. Por eso “no debe ser considerado un servicio más que se oferta en la ciudad,

sino más bien un elemento de cohesión del tejido social y del territorio que lo estructura.” (Espinosa, 2003: 154). Las áreas funcionales tradicionalmente se correspondían a los centros históricos de las ciudades porque en ellos se concentraban las principales actividades desarrolladas en las ciudades. Pero en la actualidad los centros históricos tienen un marco físico obsoleto, un aparato productivo muy débil y una población reducida y envejecida. Por esta razón, la centralidad urbana se traslada a los ensanches de las ciudades y de esta manera se está alejando el centro histórico tradicional de la ciudad. Las nuevas superficies comerciales tienen capacidad para reorientar el crecimiento espacial y estimular los hábitos de consumo masivo y motorizado. La tendencia de crecimiento de las ciudades de forma difusa y con baja densidad de la zona residencial, también demanda espacios de compra alejados de los centros urbanos. La evolución comercial en las ciudades se centra en el desplazamiento de los centros comerciales de las ciudades desde el centro histórico al ensanche, y desde éste hacia la periferia. La acumulación de inversiones en el área urbana ha provocado el alza del precio del suelo en el propio espacio y en sus cercanías. La construcción de los centros comerciales ha tenido un impulso inmobiliario en los alrededores, como consecuencia del cambio de aspecto y por su revalorización. “Históricamente las ciudades han contribuido con algo que podríamos denominar centralidad a las economías, los sistemas políticos y las sociedades nacionales. En términos de su función económica, las ciudades proporcionan economías de aglomeración, concentraciones masivas de información sobre desarrollos recientes, y un lugar para el mercado.” (Sassen, 2003: 13).

Según De Mattos, las transformaciones morfológicas ocurridas en las ciudades se deben a un conjunto de cambios y “tendencias constitutivos del nuevo paradigma tecnoeconómico pos-fordista, donde cabe destacar la explosiva intensificación de la conectividad, la movilidad y la consecuente compresión de la relación espacio-tiempo, la configuración y continua expansión de un espacio mundial de acumulación, la financierización prácticamente total de la economía mundial, la estructuración de una nueva arquitectura productiva organizada en red desplegada por el planeta entero, la imposición de nuevas condiciones para la competitividad y la desregulación y flexibilización y segmentación de los mercados de trabajo” (De Mattos, 2008<sup>a</sup>: 22).

## La periferia en la estructura metropolitana

*“Una parte importante de los cambios se ha producido en la periferia. Es también en los espacios periféricos donde se están desarrollando nuevas estructuras tales como: los barrios cerrados y los country, de tan gran difusión en las ciudades americanas del norte y del sur...” (Capel, 2002: 487).*

En la mayoría de los casos y durante mucho tiempo la periferia fue considerada como área de marginalidad y de pobreza urbana, pero desde los años 1960 aparecen procesos de periurbanización y de difusión reticular de la ciudad debidos a los cambios estructurales del territorio urbano, al desarrollo de las tecnologías de la comunicación y de la información, a la movilidad y en consecuencia se producen transformaciones en las periferias urbanas. Según Dematteis, estas nuevas periferias están convirtiéndose en una metrópolis que tienen conexiones de tipo reticular en lo público y en lo privado. En la actualidad existen ciertas tendencias de expansión de las ciudades hacia las zonas periféricas, extendiéndose con marcada diferenciación entre los barrios pobres y barrios ricos, lo que produce la segregación socio-espacial.

La costumbre de las clases adineradas de tener una vida suburbana viene desde la antigüedad, pero en la Edad Media esa costumbre se difunde también entre la clase media. Este comportamiento se debe a las razones sociales de las ciudades en “búsqueda de la libertad en un ambiente agradable. Para decirlo con palabras de Lewis Mumford: “aislarse del mundo como un monje y vivir como un príncipe: estos son los objetivos de los primeros suburbios”. Unos hábitos que duraron hasta el inicio de nuestro siglo.” (Dematteis, 1996: 19). En cambio en las ciudades latinoamericanas los suburbios tradicionales expresan la dependencia del campo y a este fenómeno Dematteis le llama “un fenómeno difuso” y está basado en “segundas residencias” y “es una suburbanización sin expansión de la ciudad”. Según De Mattos, la ocupación de zonas suburbanas se debe a dos situaciones: por un lado los habitantes de ingresos altos y medios siempre mostraron su preferencia por una vivienda unifamiliar. Con el aumento del ingreso medio, también se aumentó la demanda por suelo urbanizado y su consecuencia fue la expansión metropolitana. Por otro lado, la población de menores ingresos, en su mayoría, fue atraída hacia las partes de la periferia más pobre debido a los bajos costos de tierra. En muchos casos estas áreas todavía no estaban urbanizadas,



y además la multiplicación del mercado inmobiliario informal y la ocupación ilegal de las tierras periféricas, también produjo la expansión.

La suburbanización es una forma de expansión urbana que nace con la revolución industrial y estaba dirigida a la clase media y media-baja, y tuvo mayor aceptación con la utilización del automóvil privado. Entonces empieza la colonización de zonas rurales aledañas a la ciudad, “esta suburbanización no será de tipo rural, sino una invasión de los espacios rurales por parte de la ciudad, que incluirá, conservándolo, algún elemento, como verde de las arboledas, de los pequeños jardines, de los parques existentes”. (Dematteis, 1998: 19). Se puede identificar dos modelos de expansión suburbana: el mediterráneo y el anglosajón. En el mediterráneo la población urbana se instala en la zona rural cercana a la ciudad, pero es zona rural y entonces lo suburbano se convierte en el jardín de la ciudad. En el caso anglosajón la zona rural es sustituida por la zona urbana y se lo denomina “ciudad-jardín”. En el siglo XX la expansión de grandes ciudades mediterráneas sigue el modelo “funcional anglosajón de las periferias dormitorio”, pero en las ciudades europeas en los años setenta la tendencia de la suburbanización de las coronas periféricas se expande con un ritmo vertiginoso y sigue expandiéndose hasta la actualidad aunque con el ritmo menor. Entonces, “con la periurbanización y “la ciudad difusa” los modelos de la suburbanización de tipo latino-mediterráneo y de tipo anglosajón, que durante mucho tiempo han seguido caminos diferentes, tienden ahora a converger en un modelo único común a toda Europa de “ciudad sin centro” de estructura reticular, cuyos “nodos” (sistemas urbanos singulares) conservan y acentúan su identidad a través de procesos innovadores de competición y cooperación” (Dematteis, 1998: 17).

En la fase de la globalización los capitales privados obtuvieron mayor libertad y movilidad para hacer inversiones inmobiliarias y obtener mayor rédito. También existe el proceso fragmentario de construcción en la ciudad porque las intervenciones salen de las iniciativas privadas aisladas y están elaboradas en busca de más alta rentabilidad de sus inversiones. Los negocios inmobiliarios al superponerse a las preferencias de la población “están jugando un papel fundamental en el reforzamiento de las tendencias a la suburbanización y periurbanización metropolitana” (De Mattos, 2000: 8). Según

Dematteis, la difusión reticular es una combinación de los tejidos residenciales y productivos. Cuando estos dos tipos de morfología urbana se juntan, entonces surgen las áreas metropolitanas que tienen desarrollo industrial y terciario.

“La estructura de las periferias se ha modificado de forma bastante profunda, configurándose un buen número de verdaderas áreas metropolitanas.” (Capel, 2002: 488) En las áreas metropolitanas se forman nuevos asentamientos urbanos polinucleares donde se desarrollan nuevas centralidades y se construyen nuevos elementos de la globalización.

### **Nuevos elementos de la globalización**

Hoy día se puede observar nuevos elementos en la ciudad que tienen una relación directa con la economía actual y la sociedad con el mundo globalizado. Los nuevos productos del mercado inmobiliario están cambiando la forma y organización de la ciudad, cada ciudad trata de integrarse de mejor manera a la globalización.

El proceso de globalización originó transformaciones en la producción, el empleo especializado y terciario, aumentó los ingresos familiares lo que estimuló nuevas formas de consumo, además la movilidad del capital estimuló las inversiones en el sector inmobiliario configurando nuevas formas de transformar la ciudad. A los nuevos elementos que aparecieron en el paisaje urbano que tienen iguales características físicas y de funcionamiento en cualquier ciudad del mundo, De Mattos les llamó “artefactos de la globalización” e identifica cinco tipos: núcleos de actividades empresariales, hoteles cinco estrellas y recintos para conferencias y eventos, configuraciones urbanas para el esparcimiento, centros comerciales diversificados y/o especializados, edificios y conjuntos residenciales protegidos y segregados.

**Núcleos de actividades empresariales:** De Mattos hace referencia a “los conjuntos edilicios destinados a actividades industriales y terciarios, muchos de los cuales inciden en la aparición de nuevas polarizaciones urbanas, como los grandes megaproyectos

inmobiliarios con funciones combinadas y los centros empresariales especializados...” (De Mattos, 2000: 537).

**Hoteles cinco estrellas y recintos para conferencias y eventos:** se están construyendo más hoteles de lujo para los visitantes de los negocios del mundo globalizado.

**Configuraciones urbanas para el esparcimiento:** se refiere a la “difusión a escala mundial de formas de esparcimiento asociadas a productos vinculados a las nuevas tecnologías, especialmente en el campo de la electrónica, como es el caso, por ejemplo, de los multiplex o complejos de salas cinematográficas...” (De Mattos, 2000: 539).

**Centros comerciales diversificados y/o especializados:** Los nuevos elementos, como son los “shopping center” o “malls” en los cuales se concentran las actividades comerciales y de servicios. Ahí se puede identificar los nodos de cadenas globales de consumo, cines, comidas y además se forman nuevas centralidades.

La formación de nuevas centralidades ha influido en los cambios de organización y el funcionamiento de las ciudades. La dispersión de las actividades comerciales y de servicios, además de la utilización del automóvil, han contribuido en la estructura urbana multicéntrica más expandida. El aumento de la violencia e inseguridad en las ciudades está influyendo en la generación de una nueva estética urbana “de la seguridad” en las zonas residenciales, de oficinas y de comercio. También surgen nuevas estrategias para enfrentar el miedo lo que provoca cambios en los hábitos de la población y en el medio ambiente urbano. Antes tradicionalmente los espacios públicos eran lugares de encuentro, en la actualidad estos lugares son reemplazados por los “malls” donde se encuentra el lugar seguro y agradable para esparcimiento familiar y de los jóvenes. Los “malls” tienen influencia en la articulación de la vida urbana y también en la configuración de nuevas centralidades. La construcción de los centros comerciales ha inducido a un impulso inmobiliario en los alrededores como consecuencia del cambio de aspecto y por su revalorización. “El efecto de elevación del valor del suelo que provocan estos grandes artefactos es de tal magnitud, que hacen posible generar casi una completa nueva ciudad en torno a ellos”. (Ducci, 2000: 489).

Los primeros “malls” fueron construidos en Estados Unidos y después proliferaron por todo el mundo. El autor del primer “mall” construido en 1956 en Southdale, Estados Unidos, fue el emigrante Víctor Gruñe<sup>3</sup>. Recientemente, el 26 de febrero de 2009, se inauguró el “mall” My Zeil, en la zona de mayor desarrollo inmobiliario, en Francfort, Alemania. Este “mall” fue diseñado por el arquitecto italiano Maximiliano Fuksas y en su construcción fueron empleados materiales de nueva tecnología con el costo de casi un billón de euros y corresponde a un área de construcción de 78.000 metros cuadrados.<sup>4</sup>

### **Edificios y conjuntos residenciales protegidos y segregados**

Los barrios cerrados son expresión de la nueva estructuración socio-territorial y están marcando el crecimiento urbano discontinuo y fragmentado, donde está configurándose la heterogeneidad de paisajes, del hábitat, equipamiento y de servicios urbanos. La oferta inmobiliaria de conjuntos de vivienda cerrados y amurallados en respuesta al aumento de la delincuencia y violencia urbana también produce nuevas formas de fragmentación urbana. Dentro de los conjuntos cerrados existen calles, pasajes, áreas verdes, canchas deportivas, piscinas pero son de uso exclusivo de los residentes. Los conjuntos de vivienda cerrados producen alta rentabilidad para los capitales móviles que buscan los negocios inmobiliarios y también contribuyen en la tendencia de periurbanización y elevación del valor del suelo urbano.

### **Valor del suelo urbano**

El valor comercial de un predio se expresa por las características de su entorno inmediato y por su localización respecto a la ciudad, los accesos al centro de la ciudad, la dotación de infraestructura y equipamientos, su potencialidad de uso y edificación, el “prestigio social” del barrio y la calidad de entorno, entre otras. Son características que condicionan el valor de un terreno en particular.

---

<sup>3</sup> Revista “Economist”, 19/12/2007

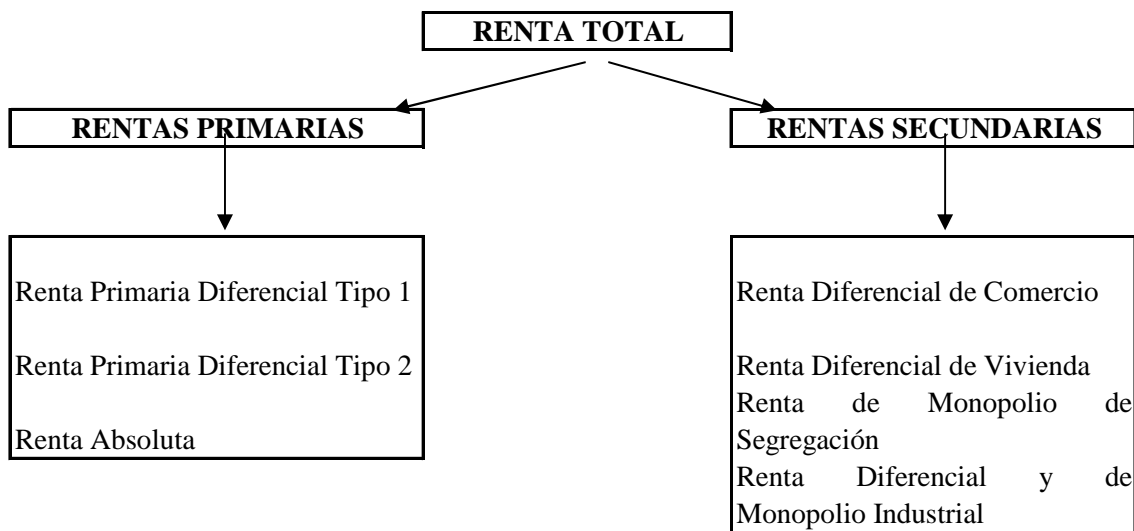
<sup>4</sup> “El Comercio”, 21/03/2009

El valor de la tierra tiene relación directa con la oferta y demanda. En la mayoría de los casos, el precio de la tierra depende de las condiciones de la localidad y está influenciado por los proyectos inmobiliarios, turísticos e industriales. Además la distancia y el ingreso de los habitantes son factores importantes. “El precio de la tierra presenta características particulares derivadas del hecho que ésta es un factor productivo inmóvil, durable y no reproducible.” (Soto, 2005: 9) Por esta razón el precio de un terreno no solo cambia por las presiones de oferta y demanda del mercado sino permite la reserva de valor como un activo. Los precios del suelo sufren aumentos y caídas “como resultado de cambios en las expectativas de los agentes económicos respecto de cambios en el valor futuro del terreno.” (Soto, 2005: 8) Como el precio está condicionado por la relación de la demanda y oferta y depende de la disponibilidad de terrenos y la capacidad adquisitiva de los habitantes, entonces el precio se establecerá el mercado en un momento dado. “El mercado de suelo urbano, en la teoría económica, se conceptualiza de manera diferente a los bienes y servicios que se transan en el mercado corriente, tanto por particularidades de la producción-oferta del suelo urbano, como por las características de la demanda así como por las circunstancias que definen las condiciones de competitividad del mercado de tierra.” (Jaramillo, 1996:63)

Según Carrión la tierra urbana no puede ser considerada como producto del trabajo humano, entonces no puede tener valor, pero en la realidad del sistema capitalista la tierra es considerada como cualquier mercancía pero con algunas características particulares: “no es un medio de producción sino que es el soporte de actividades urbanas”; “la tierra no es un bien producido”; y “no es un bien fungible dado que no es consumida al ser usada por las actividades urbanas”. (Carrión, 1979: 18). Pero en la producción capitalista se fija el precio del suelo como una mercancía y donde un terrateniente se apropia de la plusvalía. Entonces, el precio de la tierra urbana “es la capitalización de la renta que es capaz de producir el suelo, en función de la amortización del capital invertido. La renta, entonces, se convierte en precio del suelo en el momento en que el propietario recibe una cantidad de dinero por la transacción consistente en transferir el título jurídico de propiedad.” (Carrión, 1979: 19).

La formación del precio del suelo parte de la capitalización de la renta. “El precio de cada terreno es la capitalización de la Renta Total que soporta este lote. Por Renta Total entendemos entonces la combinación específica de estas modalidades de renta que aparecen en cada terreno, dadas las circunstancias particulares de cada uno de ellos”. (Jaramillo, 2003: 17) Las rentas no son fijas, especialmente en los mercados de tierra urbana, existen influencias de diferente clase, además incorpora un nuevo elemento de la capitalización de la renta que es la expectativa. Según Jaramillo, la magnitud de los incrementos futuros de la renta depende de la información y las expectativas de los agentes vinculados. Las rentas pueden ser reales y potenciales. La renta real es la que percibe efectivamente el propietario y la renta potencial es el precio en el mercado que potencialmente podría cobrar el propietario en circunstancias normales. Además lo que determina el precio del suelo es el máximo potencial que se da al uso del espacio construido.

Según Jaramillo, en las ciudades la tierra es un soporte para las actividades urbanas, “para que estas actividades urbanas se pueden desarrollar es necesario que esta tierra sea adaptada y adecuada, es decir, debe ser “construida”. (Jaramillo, 2003: 19) Se puede denominar el proceso productivo la construcción de los inmuebles y su consumo, que a su vez depende de las características de la tierra y de su relación con las actividades del espacio construido en la fase de la operación y estas actividades determinan sus capacidades de nuevos tipos de renta. En la tierra urbana “aparecen dos familias de rentas: las Rentas Primarias, ligadas a la construcción, y las Rentas Secundarias, ligadas a las actividades o “usos” urbanos. Los dos influyen y se entrelazan para modular los precios de los terrenos de la ciudad.” (Jaramillo, 2003: 20)



**Las rentas urbanas primarias** tienen relación directa con la construcción “como proceso productivo”. Las construcciones de los inmuebles similares pueden tener diferentes costos dependiendo de las pendientes, del soporte del suelo, distancia y otros factores. Además cuenta mucho la localización de las actividades que se realizan en el espacio producido (son rentas secundarias). También los precios de los terrenos en la ciudad dependen de suministro de redes de agua potable, alcantarillado, electricidad, comunicación y transporte entre otras. Asimismo la construcción de edificios en altura es más costosa que en baja densidad y depende de los consumidores que están dispuestos pagar un sobreprecio. Las Rentas Primarias están conformados por: Renta Primaria Diferencial Tipo 1, Renta Primaria Diferencial Tipo 2 y Renta Absoluta Urbana.

**La renta primaria diferencial tipo 1** depende de las características geomorfológicos. La localización, los costos de transporte, los costos de dotación de redes de agua potable, alcantarillado, electricidad y otros se reflejan en rentas de suelo. Carrión divide a la renta diferencial tipo 1 en dos tipos: la renta diferencial tipo 1 por situación social o habitabilidad social y renta diferencial tipo 1 por construibilidad y accesibilidad. La renta diferencial tipo 1 por situación social o habitabilidad social se refiere a la diferenciada valorización del espacio correspondiente según el “status urbano” y otorga diferentes características sociales a los espacios urbanos. La renta diferencial tipo 1 por construibilidad y accesibilidad significa que son valores diferenciados físicos que

obtiene el suelo urbano con comparación con otros terrenos urbanos. Cuando el hombre modifica las condiciones del suelo urbano por medio de desarrollo tecnológico o por expansión del sistema de transporte entonces el suelo genera más renta.

**La renta primaria diferencial tipo 2** está vinculada con el capital invertido en la tierra para producir edificios en altura. Construir un edificio se necesita más inversión que construir una vivienda de una planta en el mismo lote. Según Carrión, renta diferencial tipo 2 surge del diferente nivel de “productividad” del suelo y depende de la concentración de inversiones que se realizan directamente en el sitio o en el conjunto de la ciudad y se expresa por volumen de capital invertido en el suelo de dos maneras: existe desigualdad en las concentraciones de las inversiones dentro de la ciudad y reside en uso intensivo del suelo; y segunda, diferente capital invertido en la ciudad durante su desarrollo y corresponde a la estructura urbana: infraestructura, equipamientos, servicios y otras, y benefician más a ciertas zonas que otras.

**La renta absoluta urbana** comprende el conjunto de los terrenos de la ciudad y su dimensión depende de la relación entre la demanda y la oferta de tierras urbanas. La renta absoluta urbana es elevada en las grandes ciudades porque sus habitantes tienen ingresos mayores en comparación con las ciudades de menor tamaño. La renta absoluta urbana interviene en la formación de los precios de todos los terrenos de la ciudad. “Renta Absoluta surge en la medida en que existe la posibilidad legal y social de que los individuos se apropien de una parcela de suelo urbano. Esta parcela participa de un mercado sujeto al libre juego de la oferta y la demanda y, al mismo tiempo, condicionado por su carácter especulativo.” (Carrión, 1979: 22). Según Carrión se puede identificar dos formas de la renta absoluta: renta absoluta por retención especulativa y renta absoluta por retención de renta acumulada potencial. Hay renta absoluta por retención especulativa cuando las condiciones económicas de los propietarios admite tener terrenos urbanizados o por urbanizar. Cuando las condiciones del mercado ofrecen la venta con mayor valor se realiza la transacción. La renta absoluta por retención especulativa forma parte de las estrategias de valorización del suelo especialmente en las zonas de expansión. La estrategia más común es la retención de las tierras ubicadas entre la zona consolidada y recién adecuada por un lapso de tiempo y estos terrenos los llaman “terrenos de engorde”. Después de algún tiempo se



habilitan estos terrenos retenidos y en un momento más propicio les ponen a la venta. “La participación de éstas tierras en el mercado no dependerá solamente de la voluntad del propietario y/o los urbanizadores sino que estará definitivamente regulada por las condiciones que la división económico social del espacio impone para el sector en el cual están ubicadas”. (Carrión, 1979: 112) Renta absoluta por retención de renta acumulada potencial es cuando la propiedad privada no es adquirida para la especulación. El propietario del suelo solo utiliza para su uso y no posee otras propiedades, pero en el caso de la venta de este bien se capitalizará la renta.

**Las rentas urbanas secundarias** dependen de las diferentes actividades de la ciudad como es el comercio, vivienda y la industria. Estas actividades no son homogéneas “y lo que lo hace no homogéneo es el fenómeno social y colectivo: entre los habitantes de una ciudad se establece una serie estructurada de pautas que privilegian unos lugares con respecto a otros para desarrollar diferentes prácticas” (Jaramillo, 2003: 24). Las Rentas Secundarias están conformados por: Renta Diferencial de Comercio, Renta Diferencial de Vivienda, Renta de Monopolio de Segregación, Renta Diferencial y de Monopolio Industrial.

**La renta diferencial de comercio** está asociada con la localización espacial del terreno y del local donde vende sus productos el comerciante. Para el comerciante es importante obtener más ganancias a corto plazo del capital invertido y por esta razón se localiza en los espacios donde tendrá mayor flujo de compradores. “A medida que aumenta la distancia del foco de actividad, la velocidad de rotación del capital comercial va disminuyendo paulatinamente e igual cosa sucede con la renta”. (Jaramillo, 2003: 25)

**La renta diferencial de vivienda** significa que los habitantes están dispuestos a pagar más por los inmuebles que están mejor localizados con relación a lugares complementarios como son los lugares de trabajo, de educación, de esparcimiento y otros.

**La renta de monopolio de segregación** significa a su vez que los distintos grupos sociales tratan de “ocupar lugares separados y diferenciados en el espacio”. Los grupos

sociales de mayor ingreso se ubican en ciertos lugares donde excluyan a grupos sociales de menores ingresos. En este caso los grupos sociales de mayores ingresos están dispuestos a pagar elevados sobrepagos y esto influye en la diferenciación de los precios del suelo urbano. Según Carrión la renta de monopolio es la renta del suelo con características exclusivas en comparación con otros terrenos, lo que permite fijar los precios también exclusivos y son determinados por la capacidad de pago de los compradores. “La renta de monopolio está dada básicamente por los precios de monopolio que puedan imponer los propietarios del suelo debido a dos situaciones: i. poseen terrenos de excepcional “calidad”, ii. Hay una demanda capaz de pagar tales precios.” (Carrión, 1979: 119) De esta manera se limita el acceso al suelo a la población de menores ingresos en un momento dado que no tienen relación con cierto estatus urbano atribuido a este sector. Para Jaramillo existen diferentes situaciones en las características del suelo, además por la ausencia de controles monopólicos y la existencia de gran número de externalidades generadas alrededor del suelo, y define al mercado de suelo como “un caso de competencia monopólica y en algunas circunstancias llanamente como un monopolio.”(Jaramillo, 1996: 63)

**La renta diferencial y de monopolio industrial** es la que deriva de las actividades industriales en las ciudades. En la mayoría de los casos, la industria se ubica en terrenos residuales y periféricos, además para estas actividades se planifican las zonas industriales. Aunque en algunos casos pueden presentarse escasez de este tipo terrenos entonces aparecen rentas industriales “que toman forma de las rentas de Monopolio”.

Antes de utilización masiva del automóvil, según Eckert, existía gran diferencia entre el precio de tierra ubicada en zonas centrales y en la periferia, pero con mejoramiento de carreteras y medios de transporte la demanda se aumentó en las zonas periféricas y en consecuencia se redujo la diferencia en el precio. Los factores sociales también tienen influencia en los patrones de uso de tierra, en la demanda y en el precio. El precio de la tierra en una zona determinada tiene factores de la demanda como “densidad de la población y la tasa de crecimiento, los niveles de empleo e ingreso locales, la capacidad de los sistemas de transporte local, y las tasas de interés de las hipotecas”.(Eckert,1990: 3) Entonces “...la formación de la renta del suelo urbano surge, entonces, condicionada

por el carácter de la división económico-social del espacio en un momento y en una unidad urbana concreta”. (Carrión, 1979: 17).

### **Mercado inmobiliario**

Tener una vivienda propia es aspiración de muchos, es un ahorro no financiero y una inversión que se pretende conservar o aumentar. También significa ocupar una posición en el espacio social. Además es un patrimonio que se espera que perdure y se transforme en herencia y también tiene una apropiación simbólica. El acceso a la vivienda, según Bourdieu, depende de muchos factores: el capital económico y cultural, la trayectoria social, la edad, el estado civil, el número de hijos, la posición, etc. La necesidad de una vivienda define la demanda y se presenta la oferta “como un espacio diferenciado y estructurado de oferentes en competencia cuyas estrategias dependen de los otros competidores (y no como una suma agregada de oferentes independientes); y por estar estructurada puede satisfacer y explotar la demanda, también diferenciada y estructurada, que en parte contribuyó a crear” (Bourdieu, 2000: 38). La demanda de las clases de mayor ingreso por el espacio construido o por suelo urbano tiene incidencia en los altos precios del suelo, lo que le hace inaccesible para la población más pobre. Aunque “La vivienda es un bien con una elasticidad-ingreso cercana a la unidad, y por tal razón igual de la demandada por los hogares de todos los niveles de ingreso”. (Garza, Montaña, Rodríguez: 47).

En la ciudad la tierra urbana se oferta de diferentes formas: venta de terrenos habilitados (urbanizaciones), terrenos con edificaciones incluidas sea para la venta o alquiler. En este proceso participan diferentes agentes: propietario inicial, propietario final, constructoras, organismos del Estado, agencias inmobiliarias, publicidad, medios de comunicación entre otros. Estos agentes obtienen ganancias, las que derivan de las rentas que origina el suelo.

Según Sabatini existen dos tipos de agentes financieros que demandan las tierras para obtener plusvalías y son: los inversionistas en tierras y los promotores inmobiliarios. Los inversionistas en tierras, para obtener mayor renta, retienen los terrenos de la oferta y con esta acción afectan la cantidad del suelo ofertado y precio del mercado, “dando

lugar a una serie de “efecto de competencia monopólica” -muchos propietarios retienen sus terrenos de la oferta al mismo tiempo- a la espera de mejores precios, comportándose como si fueran un solo propietario”. (Sabatini, 2000: 406) En el caso que el propietario cree que los precios del suelo van a aumentar, entonces, va a abstenerse a vender en este momento y con esta actitud se produce “una combinación de inflación de los precios y contracción de la cantidad de tierra ofertada.” En el caso, cuando los precios comienzan a bajar, el propietario trata de vender rápido y se produce “una combinación entre cantidad ofertada en crecimiento y precios a la baja.” Aunque, según Sabatini, no importa el aumento de la cantidad de tierras ofertadas, los precios siguen en aumento porque siempre existe el crecimiento en la demanda. Entonces, el aumento de los precios está provocado por el aumento de la demanda. El crecimiento de la demanda por el suelo urbano en América Latina tiene dos factores: “la rápida urbanización y la concentración urbana, por una parte, y la importancia que tienen las inversiones orientadas a obtener ganancias con la compra y venta de tierras (o “plusvalías”), por otra parte.” (Sabatini, 2000: 410)

Para los promotores inmobiliarios el precio del terreno en los proyectos inmobiliarios no se considera como un costo, “sino como una parte de las ganancias”. En este caso la renta de la tierra está conformada por el precio del suelo y por las ganancias del agente inmobiliario y si el precio de venta del espacio construido es mayor, entonces mayor es la renta de la tierra. Cuando existe demanda en el mercado inmobiliario y los propietarios retienen tierras del mercado, entonces se produce la especulación. “Una definición amplia de especulación incluiría las estrategias ideadas por los promotores inmobiliarios para incrementar sus ganancias, mayormente compuestas de renta de tierra. El alza de los precios del espacio construido -que en buena medida descansa en el carácter monopólico del suelo urbano como bien económico- da lugar al aumento de los precios del suelo”. (Sabatini, 2000: 415) Existe diferencia entre la cantidad de tierra que está disponible en el mercado y que está disponible físicamente y esta diferencia “depende de las expectativas y los comportamientos especulativos de los agentes inmobiliarios, especialmente de los propietarios de tierras”. (Sabatini, 2000: 415) Además, para el agente inmobiliario, es importante aumentar la capacidad de pago por cada metro cuadrado de suelo para maximizar sus ganancias. Para alcanzar este fin los

promotores inmobiliarios recurren a diferentes estrategias como son: la transformación del suelo rural en urbano; la construcción de edificios en altura en zonas de casas unifamiliares; y también, el cambio “del destino social” de la zona. Solo las grandes empresas inmobiliarias pueden concretar estos cambios porque pueden desarrollar grandes proyectos e influenciar en las decisiones de las autoridades municipales.

Para hacer grandes proyectos residenciales los agentes inmobiliarios se basan en las estrategias de marketing para captar posibles residentes pertenecientes a los estratos medios o altos. Por ejemplo, cuando desarrollan un proyecto en el límite con zonas de menores ingresos compran los terrenos a precios bajos y al construir el proyecto venden al precio más elevado y en consecuencia obtienen elevadas rentas. En este caso los primeros promotores inmobiliarios en desarrollar el proyecto en esta zona ganan mayores rentas que los que vienen después porque en este momento existe más suelo disponible y menor cantidad del capital que después. También los proyectos inmobiliarios fragmentan la ciudad porque las intervenciones salen de las iniciativas privadas aisladas y están elaboradas en busca de la más alta rentabilidad de sus inversiones. Existe el crecimiento de inversiones inmobiliarias de capitales internacionales que tienen modelos estandarizados. Las empresas globales tratan de ubicarse en edificios con diseño pre-establecido y cuando tratan de renovar ciertas partes de de la ciudad, lo hacen con tendencias globales.

En la actualidad, con el proceso de la expansión global de nuevas tecnologías de información y comunicación, los negocios inmobiliarios han producido nuevas alternativas para la localización urbana familiar, el sector productivo y empresarial y se ha generalizado la tendencia para conformación de las grandes aglomeraciones urbanas. En este contexto, las inversiones inmobiliarias privadas, por falta de regulaciones de las autoridades, tienen libertad en las decisiones de localización y se consolidaron las “condiciones para auto-organización y auto-reproducción metropolitana”. Según De Mattos existen tres tendencias en el desarrollo urbano. La primera es la globalización financiera de economía mundial, que originó las nuevas políticas de liberalización, desregulación, privatización, y además aumentó la movilidad del capital a través de fronteras lo que provocó el crecimiento de la oferta de capital inmobiliario. Los

inversores privados encontraron en el sector inmobiliario un medio para la valorización de sus capitales. Además este medio constituyó una nueva forma para reciclar los capitales originados por el crimen organizado, especialmente por el narcotráfico. La segunda es la intervención pública directa en la regulación de crecimiento de las ciudades que fue remplazada por el principio de subsidiaridad estatal y provocó la creación de diferentes negocios inmobiliarios privados; lo que causó cambios en la organización y funcionamiento de la ciudad fortaleciendo el poder del capital. El tercer cambio se encuentra en las estrategias de competitividad urbana por atraer la inversión externa que contribuye en aumentar la inversión inmobiliaria privada en grandes ciudades. Aunque, según Borja, la política urbana debe tener iniciativas rápidas y flexibles y no ir por el camino más fácil de desregulación de los usos del territorio y de privatización de servicios públicos.

Las decisiones de la administración urbana en atraer los capitales externos, impulsaron las estrategias específicas de competitividad y de atracción de inversión inmobiliaria, lo que incrementa la productividad y crecimiento de las ciudades y esto aumenta los niveles de empleo y de los ingresos para así asegurar mejor calidad de vida para sus habitantes. Las inversiones inmobiliarias privadas son valorizadas por las administraciones locales, porque impulsan la activación de la industria de la construcción y estimula el crecimiento económico del lugar aunque los inversores solo buscan aprovechar las ventajas para valorizar sus capitales. Las inversiones inmobiliarias tratan de satisfacer las demandas de sectores de ingresos más altos y para satisfacer estas demandas se aparecen nuevos productos arquitectónicos. Los conjuntos residenciales y los edificios de apartamentos en altura para sectores de mayor ingreso están dotados de diferente equipamiento como piscinas, canchas de tenis, gimnasios y también está generalizada la construcción de barrios amurallados y vigilados lo que está contribuyendo en la fragmentación social de la ciudad. Con estas tendencias de crecimiento de la ciudad se están cada vez más acentuándose las desigualdades socio-territoriales.

## Segregación socio-espacial

*“Las desigualdades sociales y la exclusión son importantes rasgos de las ciudades latinoamericanas, y las ganancias de los promotores inmobiliarios están fuertemente ligadas a la producción de “exclusividad social”. (Sabatini, 2000)*

El proceso de ocupación territorial es segregativo. Cada estrato de la población se ubica en el lugar de sus aspiraciones y de sus preferencias y éstas son limitadas por su capacidad económica. La configuración de los espacios públicos y privados se refleja en nuevo uso del espacio. El abandono de los espacios públicos y la multiplicación de los miedos y de la inseguridad ciudadana, la dispersión urbana; puede explicarse por la globalización económica, por los cambios en el sistema productivo, por el aumento de los servicios, por el impacto de las tecnologías informáticas y de telecomunicaciones en el mundo del trabajo y en la organización de la vida cotidiana, por los procesos de descentralización político-administrativos, por comportamiento residencial, por la movilidad física en el territorio entre otros. “La negación de la ciudad es precisamente el aislamiento, la exclusión de la vida colectiva, la segregación.” (Borja, 2004). Los proyectos inmobiliarios, los barrios privados, los centros comerciales “*exclusivos*” para la población de elevados recursos económicos que tratan de aislarse de la ciudad existente y tratan de construir su propia ciudad con acceso reservado solo para ellos mismos, son nuevas formas de exclusión, han transformado el funcionamiento de la ciudad y han modificado las relaciones centro-periferia y la accesibilidad que se realiza mediante el transporte privado.

Existe una tendencia del contraste entre áreas pobres y ricas donde se imponen los procesos de nuevas formas de pobreza y exclusión. Ascher identifica tres factores de nuevas formas de segregación social: existen ciertas tendencias de formación de guetos donde se reagrupan “poblaciones excluidas del desarrollo económico”, con el desarrollo de medios de transporte se multiplica la posibilidad de elegir el lugar de residencia y aparecen las urbanizaciones privadas amuralladas, lo que pone en “peligro la cohesión social y urbana”, y el aumento de la velocidad de desplazamiento. “...de hecho, el aumento de la velocidad de desplazamiento obliga a plantearse en nuevos términos las

cuestiones de hibridez y de diversidad social en las ciudades actuales”. (Ascher, 2004: 66)

En el proceso de crecimiento de las ciudades se ha aumentado la inseguridad y la violencia, lo que incide en el comportamiento locacional de la población de mayores ingresos donde se observa “un crecimiento de la homogeneidad social de los barrios ricos, producto de la preferencia de los estratos de altos ingresos por establecer sus residencias tan lejos como sea posible de las “clases peligrosas” (De Mattos, 2007:7). En esta búsqueda de homogeneidad social de barrios ricos se produce la tendencia de la “auto-guetización” que se materializa en los condominios y conjuntos cerrados. Este requerimiento de seguridad y vigilancia está expresado en la demanda urbana lo que está bien explotado por parte de empresas inmobiliarias que ofrecen una variedad de “islas urbanas”. Los barrios cerrados son una expresión de la nueva estructuración socio-territorial y están marcando el crecimiento urbano discontinuo y fragmentado donde está configurándose heterogeneidad de paisajes, del hábitat, del equipamiento y de servicios urbanos. “Los condominios cerrados y vigilados representan, sin duda, una forma ostensible de exclusión social”. (Sabatini, 2000: 421)

Algunas personas suelen agruparse en ciertos sitios de su preferencia donde “el prestigio también cumple un rol importante en el uso de la tierra, en la medida en que los individuos y los grupos buscan ciertas localizaciones por razones tanto económicas como sociales.” (Eckert, 1990: 7) También para Jaramillo el “prestigio” tiene relación directa con la segregación socio-económica residencial donde el espacio urbano se diferencia por calidad física y funcional. Además, “el fenómeno de la segregación está vinculado con el mercado de suelo: los precios de la tierra definen pautas de localización a las cuales pueden acceder los diferentes estratos sociales pero, al mismo tiempo, su implantación en la ciudad contribuye a la determinación de los precios del suelo.” (Jaramillo, 1996: 97)

“La tendencia de los diferentes estratos de la población a agruparse en el espacio urbano, en ámbitos residenciales de gran homogeneidad interna, es una característica conocida que se observa, con mayor intensidad, en las grandes ciudades. Se manifiesta,



también, una ubicación diferencial, según estratos, que es reforzada tanto por la dinámica de implantación de las actividades privadas como por la del sector público.” (Jaramillo, 1996: 97). Los programas de vivienda estatales y las regulaciones de los gobiernos locales también tienen influencia en desarrollo segregativo de las ciudades. En la mayoría de los casos para solucionar el problema de vivienda para estratos sociales de bajo nivel de ingreso, el Estado desarrolla programas en la periferia de las ciudades donde el valor del suelo es más barato y también tiene disponibilidad de terrenos de grandes extensiones. Posteriormente, alrededor de estas zonas se agrupa la población del mismo nivel socio-económico. Los planes reguladores y sus ordenanzas como instrumentos técnicos de planificación también influyen en desarrollo segregativo de las ciudades. Según Fernando Carrión, la ciudad no llega a todos los habitantes porque el mercado les segrega y las políticas les excluyen: “La ciudad excluye a muchas personas de los beneficios que crea, la pobreza restringe a una parte importante de la población de las más elementales condiciones de vida, las creencias e identidades colectivas se redefinen, tanto sobre la base de nuevas centralidades políticas como de la mercantilización de las relaciones sociales. Pero también política y lo político reducen su condición de elementos unificadores de la vida social, y resignan su cualidad de articuladores de las diferencias.” (Carrión, 2001) Por ejemplo en Quito, posteriormente a la aplicación del Plan Jones Ordiozola (1942) como modelo para la estructuración de la renta del suelo y segregación urbana; fueron desarrollados otros planes que “se han reforzado y actualizado los criterios básicos del Plan Jones.” (Carrión, 1979: 113). Pero anteriormente, en noviembre de 1939, se puede observar la naturaleza segregacionista de las políticas en desarrollo de la ciudad: “El plan presentado por el Ing. Pólit Moreno explica que los terrenos del Norte solo están al alcance de medianas y grandes fortunas. En cambio propone hacer barriadas obreras junto a las fábricas Internacional y Artigas (Chimbacalle). Propone además hacer barriadas en el sector de la Bahía”. (Carrión, 1979: 36).

Cuando son mayores los ingresos de la población, existe mayor demanda por el espacio construido y por esta razón los altos precios del suelo coinciden con bajas densidades. “Lo que tenemos entonces es un esquema de segregación socio-espacial, donde cada hogar segrega a locaciones cada vez menos apetecidas a aquellos que se encuentran por

debajo en la escala socio-económica vigente en cada momento en esa sociedad” (Soto, 2005: 54).

En este contexto, no se puede negar que la publicidad también juega un rol importante en la segregación socio-espacial, ofreciendo atractivos proyectos para cierto segmento de la población según los ingresos de cada uno de ellos.

### **La publicidad en la promoción inmobiliaria**

*“Publicidad es una comunicación múltiple con fines comerciales que utiliza medios de difusión y los paga y actúa sobre la actitud de las personas” (Billorou, 1997:30)*

La publicidad es el conjunto o medios que se emplean para difundir los conocimientos sobre cosas o hechos y con el propósito a motivar al público al consumo. Consiste en difundir noticias o anuncios de carácter comercial, con el objetivo de atraer los posibles compradores, usuarios, espectadores, etc. La publicidad informa sobre los beneficios de diferentes productos o servicios y el principal objetivo de la publicidad es crear demanda o modificar las tendencias de consumo para tener beneficios económicos. Además es una herramienta indispensable para la competencia entre empresas y crea la necesidad de adquirir los productos o servicios que se anuncian.

Existen diferentes teorías de la publicidad, pero una de las más antiguas incluye cuatro pasos: llamar la atención, provocar el interés por el producto, despertar el deseo por tener el producto y la compra. También la característica del medio publicitario debe: llamar la atención, tener un efecto persistente y adaptarse al medio ambiente. En la actualidad la publicidad trabaja basándose en prestar atención a las necesidades, gustos y deseos de la gente.

Históricamente existe un periodo clásico y un periodo moderno de la publicidad. La publicidad clásica consiste en convencer al eventual comprador que necesita el producto anunciado y que el producto que se anuncia tiene estas características. En este caso se considera que el comprador piensa racionalmente. Pero desde los años 50 con el

desarrollo de los aparatos electrodomésticos surgió otro tipo de publicidad que está basada en los estudios psicológicos y sociológicos. Esta nueva forma de publicidad utiliza técnicas tendientes a producir reflejos condicionados y motivar deseos inconcientes. Actualmente la publicidad actúa con la intención de crear en las personas nuevas necesidades inexistentes. Además la publicidad se presenta como una “comunicación especializada en persuadir.” Para poder convencer a los posibles compradores, los publicistas han comprobado el uso de diferentes recursos y las fuentes de conocimiento, también han utilizado la experiencia, intuición, el estudio y la investigación. Se han basado en “el conocimiento de la psicología del consumidor, de los medios de comunicación masiva, la lingüística y estética, la comunicación gráfica y audiovisual y toda disciplina o campo que permitiera ampliar las posibilidades de obtener sus objetivos de persuasión”.

Según la enciclopedia Wikipedia, la práctica de publicidad viene de los tiempos antiguos, desde los orígenes de la civilización y el comercio. Se han encontrado anuncios que datan 3.000 a.c. pero en mayoría de los casos los anuncios eran orales y se empleaban tambores hasta la aparición de la imprenta de Gutenberg. También se han encontrado actividades publicitarias en los papiros de la antigua Tebas, en ese entonces se ofrecía recompensa por los esclavos fugitivos. En el Foro Romano los anuncios de espectáculos y los productos extranjeros se exponían en tablillas. En 1622 apareció el primer anuncio en un diario británico. Pero los especialistas opinan que el origen de la publicidad nace con la Revolución Industrial porque empieza el periodo de producción en masa y ventas en gran escala, además coincide con la aparición de gran cantidad de periódicos.

En el siglo XVIII ya existían los primeros anuncios sobre los productos y servicios, se daban a conocer el producto y el precio y tuvieron gran desarrollo en Estados Unidos y Gran Bretaña. Según los historiadores, la primera agencia de publicidad fue fundada en Londres en 1812. En el siglo XIX aparecieron carteles en las fachadas de los edificios, que incluían diferentes técnicas con efectos artísticos y estéticos, aunque en estos años el aviso publicitario tenía carácter explicativo e informativo y se utilizaba el dibujo para ilustración. Hacia el año 1906, en Estados Unidos aparece una clase de publicistas que

vio futuro en anunciar productos y ganar la confianza. Además se organizaron clubes de publicidad. Después de la I Guerra Mundial aparecen agencias específicas para crear publicidad sobre los productos. Además la publicidad empieza a basarse en el carácter científico: surge la investigación del mercado, estudios sobre la competencia, estadísticas, poder adquisitivo, encuestas, etc. En los años treinta se produce la publicidad por radio. En los años 50 se explota el cine para anuncios publicitarios, en principio utilizando los dibujos animados. Desde las décadas 60-70 se consolida la publicidad por televisión que ha tenido una gran fuerza para modificar los hábitos de los consumidores. Según Kleppner's, el periodo entre 1950 y 1975 fue el periodo de consolidación y crecimiento; los presupuestos de publicidad crecieron de modo vertiginoso y se adoptó "una nueva importancia en la venta de virtualmente todos los productos". (Kleppners, 1998: 21) Desde los años 90 aparece la publicidad en el Internet, además los sistemas de procesamiento de datos han suministrado un enfoque nuevo en este proceso. Actualmente la publicidad se anuncia por: televisión, radio, Internet, revistas, periódicos, vallas, transporte público, letreros luminosos entre otros.

En vista de que la publicidad trata de seducir, persuadir, convencer a la gente en algo innecesario entonces recurre a la manipulación del mensaje utilizando los valores simbólicos, las ansiedades y necesidades ocultas, la cosificación, la personificación, la formación de imágenes. Y para lograr sus objetivos la publicidad utiliza diferentes técnicas y estrategias que se basan en el mensaje verbal (utilizando seis funciones del lenguaje, el léxico y la gramática) y en el mensaje visual (tiene cuatro niveles: denotativo, iconografías, las figuras, lugares comunes y razonamiento). En el transcurso del tiempo las sociedades tienen cambios en su comportamiento y en los valores y por esta razón las agencias publicitarias están siempre atentas a estos cambios para introducirlos en los anuncios. "...la publicidad, en muchos casos, ha sobrepasado o sustituido a la realidad misma hasta tal punto que nadie duda de la incidencia que tiene la publicidad en los valores de una sociedad, en sus pautas de comportamiento, sus modas y sus modos de vivir; así como también en sus capacidades de sugestión sobre lo que se debe y no se debe comprar, poseer, amar u odiar." (Prestigiacomio, 1999: 115)

Klepper's considera que toda la publicidad intenta influir sobre el comportamiento de la gente, aunque en algunos casos refuerza el patrón existente del consumidor. Además ve la conducta del consumidor como resultado de "una complicada red de influencias basadas en la estructura psicológica, sociológica y antropológica del individuo" (Klepper's, 1998: 405) También, según García, en el comportamiento del consumidor influye el conjunto de factores externos y factores internos. Por factores externos del consumidor se puede entender como influencia de la familia, los grupos de convivencia, los grupos de referencia, las clases sociales, la cultura y subcultura. Los factores internos de cada consumidor se dividen en dos grupos: las personales (socio-demográficas) y las psicológicas. Las características personales comprenden diferentes necesidades en distintas etapas de la vida. En las características psicológicas del consumidor influyen: "percepción, aprendizaje, motivación, actitudes, personalidad estilo de vida."

Actualmente los publicistas reconocen que la manera de comprar se compone de los complejos factores psicológicos y sociológicos que no se explica solo mediante la edad, sexo u ocupación. Las estrategias indican que decir y como decir y que omitir para llamar la atención al consumidor y consiste en tres métodos de activación: información, argumento y atractivo psicológico. La publicidad informativa presenta los hechos y generalmente son los anuncios en la sección de los periódicos que no necesitan la ilustración para llamar la atención. El método del argumento se basa en la razón lógica y motiva a comprar, además emplea sus argumentos en imágenes y proporciona lo que el consumidor quiere. La publicidad de motivación promete "algo que él no pensaba que quería hasta leer el anuncio" (Treviño, 2005:187). Y consiste en mostrar al futuro consumidor el beneficio que puede tener al comprar el producto. Este método es el que más se utiliza en las ventas inmobiliarias; en los proyectos como atracción: piscinas, gimnasio, saunas, parques, zonas recreativas, etc.

Las estrategias que se utiliza el mercado inmobiliario para promocionar sus proyectos tiene dos categorías. Una es de contacto personal la que se desarrolla en la oficina de ventas del proyecto o/y en las ferias inmobiliarias. Tiene contacto personal con el posible comprador, además se exhibe maquetas, planos, folletos y otros. La segunda es

de carácter impersonal como son los anuncios y publicaciones en la prensa masiva. También se utilizan las vallas en el sitio de la construcción donde consta la información del proyecto, la promotora-constructora, las personas responsables de la obra, etc. Todos estos medios publicitarios se utilizan con el fin de difundir el proyecto y de esta manera incentivar a los interesados a conocerlo. Además la publicidad del proyecto debe generar el interés en el cliente y mostrar las ventajas en el diseño, en buen gusto, el mejor precio, el mejor ambiente familiar para vivir, la seguridad e exclusividad que ofrece.

La estrategia de los medios y la estrategia creativa conforman la estrategia publicitaria para elegir los soportes más convenientes para alcanzar los objetivos. Aunque todos los modelos son creativos pero no garantizan la seguridad de compra, dependen de la motivación, necesidades y obstáculos del consumidor.

### **Proceso de urbanización en Ecuador**

Los fenómenos económicos, políticos y sociales en el sector rural y urbano determinaron la formación y consolidación de ciudades en el Ecuador y a su vez respondieron a las necesidades del capitalismo mundial.

La fundación de las ciudades en el Ecuador empieza con la conquista española y se sujeta, según Achig, a los tres aspectos: el político-militar, el económico y de contacto con el mundo externo. En el aspecto político-militar se hace necesario establecer un sistema de centros poblados para poder controlar los levantamientos indígenas y tener posesión de las tierras. En el aspecto económico los asentamientos se concentraban alrededor de minas y lavaderos de oro. En el aspecto de contacto con el mundo externo se necesitaba ubicación de poblados en los lugares estratégicos como son los puertos para llevar la producción agrícola, manufacturera y metales preciosos hacía España.

La organización interna de las ciudades fue representada por los cabildos y dirigida por la aristocracia española que legislaba y administraba la justicia y también tenía el control físico de las ciudades como trazado y dimensión de las calles, plazas y normas de construcción y tenía “carácter segregativo, excluyente y discriminatorio” que se

refleja en la localización de la población y tamaño de los terrenos “pues los españoles obtenían tierras de tamaño de un solar (cuartos de cuadra) generalmente ubicados cerca de la plaza mayor, mientras que a la gente común se les concedía lotes muy reducidos, ubicados generalmente en la periferia urbana” (Achig, 1983: 17)

En la época de la “revolución industrial” en el Ecuador se consolida el modelo agro-exportador con producción de cacao y posteriormente el café, el arroz y el banano lo que condicionó la creciente migración de la sierra hacia la costa. Además se produce la descomposición de la estructura productiva de la hacienda serrana, la abolición de la ley de prisión por deudas y se establece la relación salarial. Por estas razones se intensificó la migración hacia la costa y fueron conformándose los poblados cerca de los sitios de trabajo y también se establecen las actividades comerciales y de servicios según las necesidades de los habitantes. En este periodo se produjeron cambios en la organización y distribución de la producción en el país lo que produjo crecimiento y localización de la población alrededor de fuentes de trabajo.

A principios del siglo XX la economía nacional dependía de la producción, de la exportación y de los precios internacionales del cacao. Con la crisis mundial de los años 30, las enfermedades de la planta de cacao y la competencia de Venezuela por su ubicación, afectaron el crecimiento económico del país, lo que produjo rebajas en los salarios y despidos de los trabajadores y en consecuencia empezó la migración del campo hacia las ciudades, principalmente a Quito y Guayaquil. “Las verdaderas causas de la migración a nuestro entender se deben fundamentalmente al constante deterioro del sector rural donde el sistema de tenencia de la tierra, las relaciones sociales de explotación y miseria en el agro, el monocultivo de exportación, la falta de incentivos a la producción agropecuaria, etc., han determinado el proceso migratorio, primero costa-sierra y luego campo-ciudad, trasladando de esta manera la desocupación y la miseria del sector rural al urbano” (Achig, 1983: 24)

La masiva afluencia de migrantes hacía las ciudades, principalmente a Quito y Guayaquil, produjo tugarización y segregación debido a que el crecimiento económico no pudo generar tantos fuentes de trabajo. Por falta de recursos financieros y de

personal técnico, ni el gobierno local, ni Gobierno Nacional pudieron solucionar los problemas debido al crecimiento urbano descontrolado. La deficiencia de servicios públicos de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado; insuficiencia de hospitales, establecimientos educativos, viviendas, espacios de recreación, además la inexistencia de ordenamiento de regulación de suelo urbano; producen inequidad de la estructura urbana y además los problemas sociales.



### **CAPÍTULO III**

#### **QUITO, CRECIMIENTO Y PLANIFICACIÓN**

La ciudad de Quito fue fundada por los conquistadores españoles en las faldas del volcán Pichincha a 2.800 metros de altura sobre el nivel del mar, en un sitio donde ya había asentamiento humano. Almagro antes de irse a Perú, nombró a Benalcázar Teniente Gobernador de Quito y autorizó en acta firmada el 28 de Agosto la fundación de una ciudad definitiva con el nombre San Francisco (de Quito) que debió instalarse sobre las ruinas de la ciudad de los Shyris. Benalcázar entró a Quito por segunda vez a principios de diciembre de 1534, acompañado de 204 españoles quienes de inmediato se inscribieron en los registros del Cabildo, y pudo efectivizar la fundación el 6 de diciembre de ese mismo año. En el muro frontal de la Catedral en granito del Pichincha están escritos los nombres de primeros pobladores de Quito.

El 20 de diciembre de 1534 fue realizado el trazado de la villa y se repartieron los solares. Los historiadores aseguran que a partir de la plazoleta de fundación, que actualmente está ubicada en la esquina de las calles Benalcázar y Olmedo, trazaron el damero y este sirvió para trazar las calles paralelas y perpendiculares de la cuadrícula. Fueron nombrados primeros dignatarios del primer Municipio de Quito, Alcaldes: Juan de Ampudia y Diego de Tapia; los Regidores: Pedro de Añasco, Juan de Padilla, Alonso Fernández y Martín de Utrera; primer Escribano: Gonzalo Díaz. Al distribuir los primeros solares y delimitar la plaza mayor, que sería el centro de nueva población, también se adjudicó el espacio para primera iglesia parroquial, la que sería posteriormente la Catedral. Una vez que fueron construidas las primeras casas, organizado el Cabildo y establecida la parroquia, empezó la vida de la villa de San Francisco de Quito. El modelo de trazado de la ciudad que adoptaron fue la cuadrícula. Este trazado fue empleado casi para todas las ciudades del Nuevo Mundo por razones prácticas, fue fácil implantar en los terrenos y se podía distribuir equitativamente los solares entre los conquistadores. En el caso de Quito no se sabe si había el plano de trazado de las calles y el reparto porque el plano de fundación no llegó a nuestros tiempos. La topografía del lugar donde se asentó la ciudad era irregular, había dificultades para hacer un trazado en damero, por lo que se hicieron solares más

pequeños. Algunos historiadores suponen que la ciudad a sus inicios no albergaba más de treinta hectáreas y un poco más de doscientos vecinos. Las quebradas eran un obstáculo para desarrollo de la ciudad, y para aplacar esta situación el Cabildo construyó puentes y más tarde las quebradas fueron canalizadas y rellenadas.

La estructura espacial de la ciudad fue formada por los conquistadores y según sus intereses y su jerarquía. “Posteriormente Quito adquiere la categoría de ciudad mediante Real Cédula del 14 de Marzo de 1541 considerando cuatro condiciones esenciales: defensa, administración, aprovisionamiento y vías de acceso de acuerdo a una trama cuadrangular de 100 varas de lado, a partir de la plaza central.” (Achig, 1983: 39)

Cuando se agotaron los metales preciosos, la economía se torna en los productos textiles y alimenticios. En esta época en la ciudad de Quito se administra la producción de la región y se aumenta el sector comercial. En el centro de la ciudad se ubican los centros administrativos y religiosos como también las casas de los españoles pudientes. Según se aleja de la plaza central se construyen las casas los funcionarios secundarios, artesanos, conventos, etc. Y en la periferia se ubicaban las fincas para el esparcimiento de las familias acomodadas. Según la cartografía existente del siglo XVII, la ciudad tenía límites al norte – la Alameda; al sur – la Recoleta; al oeste – la calle Imbabura y al este – la parte alta de San Marcos.

En los primeros tiempos de la República se producen cambios en la gestión administrativa territorial y se gobierna según los intereses de la clase terratenientes y con esta acción se consolidó “un proceso inicial de segregación socio-económica que se manifiesta en la estructura y configuración del espacio urbano”. (Achig, 1983: 53) A los inicios del siglo XX el crecimiento de la ciudad toma forma longitudinal, antes tenía forma radial concéntrica, y con tendencia segregacionista. La clase acomodada hacía sus fincas al norte de la ciudad y los barrios marginales hacia el sur y las colinas. Con la crisis económica nacional las clases dominantes empezaron a especular con la tierra urbana en Quito, especialmente en la zona de Ñaquito. Medían su terreno, dividían en lotes, dejaban el espacio mínimo para las calles y sin ningún control municipal vendían estos lotes a precios altos y exclusivamente a su beneficio. Posteriormente, el Municipio

legalizó estas lotizaciones, los urbanizó y los dotó de servicios a precio muy alto. En consecuencia con esta acción municipal se aumentó la plusvalía de la tierra en esta zona. Además se impidió a las familias de bajos recursos acceder a estos terrenos lo que produjo la segregación socio-económica.

Para organizar la ciudad, el 29 de noviembre de 1939 fue presentado por Ing. Eduardo Pólit Moreno, el plan en el cual se contempla el sur de la ciudad para barrios obreros y el norte de la ciudad para clase acomodada. Posteriormente, para mejorar el funcionamiento de la ciudad, fue presentado el plan de Jones Odriozola y después, según las necesidades del crecimiento de la ciudad otros planes, reglamentos y ordenanzas.

### **Planes, regulaciones y ordenanzas en Quito**

En el proceso de crecimiento en las ciudades, fue implementada la planificación urbana para encauzar el uso racional del conocimiento científico de lo físico, económico, político administrativo y humano para lograr el bien de la comunidad en aspectos de habitabilidad, trabajo, servicios, comunicaciones; y en lo social lo que se ha conseguido a través de un Plan Regulador que con sus disposiciones técnicas y normadas sirve para obtener mejores condiciones y uso adecuado del territorio ligados a las necesidades de la comunidad para que sus funciones tengan fluidez.

La planificación en Quito empieza en el año 1942 con el “Plan Regulador de la Ciudad de Quito” presentada por el arquitecto urbanista Sr. Guillermo Jones Ordiozola. Pero con el crecimiento demográfico de la ciudad, al principio por la migración campo-ciudad y después por el crecimiento natural; fue necesario implementar nuevos planes para desarrollo de la ciudad en beneficio de los habitantes.

### **Plan Regulador de la Ciudad de Quito de 1942**

Jones Ordiozola consideraba a la ciudad de San Francisco de Quito como “verdadera joya del arte colonial dentro del conjunto americano”; y que “ofrece la posibilidad de ese desarrollo previsto y armónico, porque aún no posee todos los elementos que sus necesidades y jerarquía reclaman y porque su desarrollo especial no ha llegado a

contemplar aún las necesidades de su desarrollo demográfico.” (“Plan Regulador de la Ciudad de Quito”: 7) En su trabajo propone la remodelación de la ciudad y también hace trazado para futuro desarrollo de la ciudad. En el Plan hace división funcional de la ciudad: vivienda, trabajo y esparcimiento. También consolida zonas como obrera; centro- clase media y norte residencial. Para futura zonificación plantea siguientes zonas: Centro Municipal; Centro de Gobierno, Poder Ejecutivo, Legislativo y Judicial; Grandes tiendas, comercios, oficinas, bancos, etc.; Vivienda alta, de primera calidad para empleados; Vivienda baja de buena calidad; Vivienda de calidad media, con jardín; Vivienda alta, de primera calidad, para empleados, con jardín; Vivienda baja de buena calidad, con jardín; Vivienda baja de buena calidad con jardín y con negocio; Barrio-Jardín; Quintas; Zona Industrial; Barrio obrero; Zona Hospitalaria; Zona Universitaria. Además desarrolló el plan viario para fácil comunicación entre el norte y sur sin pasar por el centro de la ciudad. Asignó grandes extensiones para esparcimiento. Consideró que la ciudad debe estar conectada con los centros suburbanos ya existentes como es Guápulo, Cotocollao, el valle de los Chillos entre otros “lugares que pueden llegar a desempeñar su verdadera función de desahogo de la urbe para los días de fin de semana o de fiesta, aún en mayor escala de cómo lo hacen hoy día”. (“Plan Regulador de la Ciudad de Quito”: 15) El Plan tuvo buenas opiniones e informes por parte de: Arquitecto Emilio Harth-Terré; ex presidentes de Ilustre Concejo Municipal; Ingenieros Civiles; Comisión de Obras Públicas Municipales y otros actores de esta época. Posteriormente, 20 de abril de 1945, fue aprobado por el Ilustre Concejo Municipal de Quito, presidido por Humberto Albornoz. Allí consta que el Plan Regulador de la Ciudad “servirá de norma para el delineamiento y planificación de las calles nuevas y corrección de las existentes; formación de parques y paseos públicos; trazado de barrios residenciales, obreros, industriales, deportivos y, en general, para todo cuanto se relacione con el desenvolvimiento urbano y el futuro desarrollo de la ciudad de Quito;” (“Plan Regulador de la Ciudad de Quito”: 76)

### **Plan Director de 1967**

Después de 20 años nace la necesidad de un nuevo Plan para la ciudad de Quito. Se sustituye el Plan Regulador por el Plan Director, que fue aprobado por el I. Consejo

Municipal de Quito 27 de junio de 1967 presidido por alcalde Luís Pallares Zaldumbide.

Desde que fue aprobado el Plan Regulador la población de Quito casi se ha duplicado. Según el censo de 1950 Quito tenía 209.932 habitantes y de 1962- 354.746 habitantes, con la tasa de crecimiento 4,47%. El crecimiento poblacional en mayor proporción se debe a la migración campo-ciudad en busca de fuentes de trabajo (entre 1958 y 1962 alrededor de 57 mil personas llegaron a Quito) y en menor proporción al crecimiento natural de la población. En el proceso de desarrollo de la ciudad predominaban los intereses privados sin importar el interés general de la comunidad, ni desarrollo ordenado de la ciudad. “La ciudad crece al ritmo de la presión de los intereses privados” (“El Plan Director de urbanismo de 1967”: 15) Además en estos años fue creado el Banco de la Vivienda y las Asociaciones Mutualistas sin contar con la proliferación de los movimientos cooperativos que originan el interés por la tenencia de las tierras. Según el “Informe sobre el fraccionamiento de la tierra en el área urbana de Quito” realizada por arquitecto Banderas, en el año 1963 se produce el auge en el fraccionamiento de las tierras, basadas en la necesidad de tener “casa propia”, y el área promedio de los lotes es de 250 metros cuadrados, además la especulación de las tierras se convierte en un negocio rentable, “cuyos utilidades sobrepasan largamente a las producidas por la industria o por cualquier otro tipo de actividad comercial”. (“El Plan Director de urbanismo de 1967”: 22) Lo que condujo al desarrollo arbitrario de la ciudad, problemas en su funcionamiento, crecimiento incontrolado y para corregir los errores se necesitaba muchas inversiones de parte del Municipio. Entonces, para desarrollo futuro, aparece la necesidad hacer reglamentaciones de forma más lógica a través de ordenanzas e institucionalización de la planificación y el control para los siguientes treinta años.

Lo más destacado del Plan Director de 1967 fueron: el estudio del territorio de la ciudad con las densidades de población; el plano de zonificación para la vivienda con los reglamentos de edificación (alturas de edificaciones, dimensiones mínimas de los terrenos, intensidad de ocupación del suelo entre otras); la conservación y rehabilitación

del centro histórico de Quito y el estudio del esquema viario de Quito para organizar el tránsito con mayor fluidez.

### **Plan Director de 1973-1993**

Según los estudios realizados por la Dirección Municipal de Planificación, en 1973 encuentran que los dos planes anteriores carecen de propuesta de mejora social y económica y se limitan solo al desarrollo físico de la ciudad; carecen de dispositivos adecuados legales y orgánicos; se enmarcan débilmente en desarrollo regional y además, carecen de financiamiento especialmente lo que se refiere a los equipamientos de la ciudad. Por estas y otras razones se necesita la elaboración de un nuevo plan para la ciudad de Quito.

En los años setenta el crecimiento de la población y el crecimiento físico desordenado de la ciudad pasa los límites urbanos ocupando las tierras agrícolas aledañas que pertenecen a las parroquias rurales circundantes; al mismo tiempo que los pobladores de estas parroquias mantienen su actividad laboral y utilizan los servicios hospitalarios, educacionales y de abastecimiento en Quito. Entonces la ciudad organiza la economía de la zona porque todas las poblaciones dependen de ella y a su vez esto detiene el desarrollo de pequeños centros urbanos porque no pueden satisfacer sus necesidades en forma independiente. Y esto conduce a la ampliación de los límites urbanos de la ciudad conformando así el Área Metropolitana de Quito. Pero antes del estudio de 1973, “por medio de la Ordenanza Municipal N° 1353 expedida en Mayo de 1971, se hizo una delimitación preliminar del Área Metropolitana de Quito, la misma que será sustituida por los resultados de este trabajo”. (“Quito y su área Metropolitana. Plan Director 1973-1993”: 31) La delimitación de área metropolitana se hace en función de influencia inmediata de Quito de las poblaciones en función de comercio, trabajo, transporte, servicios y otros que se integran económicamente. La delimitación tiene por objetivo “establecer los límites físicos del área a fin de disponer del supuesto de una unidad espacial que permita la aplicación de métodos y sistemas de planificación urbano-regional, que redunden finalmente en la elaboración de un plan integral de desarrollo para el área, para lo que será preciso en esa oportunidad, contar con los instrumentos legales que determinen oficialmente la delimitación del AMQ como una unidad espacial

de desarrollo físico, social y económico” (“Quito y su área Metropolitana. Plan Director 1973-1993”: 60)

En el plan de 1973 se hace un esquema de ordenamiento territorial densificado y desconcentrado, y además se plantea el plan de nuevo aeropuerto, el cinturón verde y el crecimiento del Valle de Tumbaco, el Valle de los Chillos y Calderón. Como el objeto de esta investigación es Valle de Tumbaco, cabe mencionar que según el estudio estas áreas tienen buena accesibilidad, “están incluidas dentro de la isócrona de 30 minutos por transporte público desde Quito, o de la isócrona de 20 minutos para carros particulares”, “cuentan con alto nivel de servicios de transporte público”, los caminos son “de primera clase” y tienen potencial de futuro crecimiento por su topografía plana. Entonces en estos años se hace la proyección de futuro crecimiento de AMQ hacia estos valles por tener disponibilidad de “abundantes tierras”. Además se considera que es factible que las parroquias actualmente existentes absorban la población de alrededor de 60.000 personas sin invadir las tierras agrícolas. “Las cabeceras parroquiales ofrecen un potencial de espacio para el futuro crecimiento urbano del AMQ y mediante el establecimiento de una política de distribución para el desarrollo urbano, sería posible mantener la intromisión en tierras agrícolas dentro de un nivel mínimo” (“Quito y su área Metropolitana. Plan Director 1973-1993”: 49)

En los siguientes años la población de Quito sigue creciendo, pero esto no solamente se debe a la migración campo-ciudad sino en gran parte proviene de la incorporación de nuevos asentamientos al área urbana.

Es necesario destacar que en 1968 comienza la explotación petrolera y desde el agosto de 1972 se inician las exportaciones del petróleo lo que produjo un incremento en ingreso fiscal y en consecuencia el incremento de gasto público. Con el excedente de la explotación petrolera se comienza la expansión del sector industrial, se invierte en la industria de construcción en obras de infraestructura, también se beneficia el sector agropecuario con los préstamos del Banco de Fomento para adquisición de maquinaria e otros insumos. El mercado laboral se dinamiza ofreciendo nuevas fuentes de trabajo para sector privado y estatal. Pero con el desarrollo económico del país no hubo

cambios en el área social. Según los estudios efectuados por la Dirección de Planificación en el año 1980 esto se debe a la dependencia de la industria en insumos y en tecnología; no se ha cambiado el modelo estructural donde una minoría tiene el poder económico, político y social; no existió la “redistribución del ingreso”; los excedentes petroleros no fueron utilizados razonablemente y no se produjeron cambios estructurales.

### **Plan Director de Quito 1981**

El Plan Nacional de Desarrollo 1980-1984 en el cual se definen las metas y objetivos nacionales, tiene también análisis y programas para el sector urbano. Entre los principales programas para los cuales deben hacerse inversiones se puede mencionar:

- Los centros poblados que tienen dos mil y más habitantes deben tener programas de equipamiento urbano, además los establecimientos e instalaciones de uso comunal para desarrollo social y económico;
- “Programa de constitución de reserva de tierras para el crecimiento urbano, por el cual los Municipios deberán adquirir terrenos de manera progresiva...”
- “Programa de Planeación urbana y catastro.”

Entonces, a base del Plan Nacional de Desarrollo se elabora el Plan Director de Quito que va estar vigente hasta el año 1993, el cual crea y ordena el marco espacial para el desarrollo nacional. “El Plan Director de Quito se enmarca de las directrices generales de desarrollo del Plan Nacional de Desarrollo, y utiliza variables económicas y sociales como el marco referencial que delinea el requerimiento espacial” (“El Plan Director de Quito”: 57)

El Plan Director de Quito contiene las siguientes etapas:

- “Plan general de ordenamiento y uso del suelo;
- Planes parciales distritales y locales a nivel de diseño urbano y normalización técnica
- Reglamentación, normalización y Estatuto legal de Urbanismo
- Plan de obras Municipales.” (“El Plan Director de Quito”: 57)



Además el estudio muestra que los distritos periféricos se urbanizan y tienen el carácter mixto entre las áreas agrícolas y lotizaciones de huertos familiares y fincas vacacionales que se utilizan como segunda residencia. El Distrito Tumbaco incluye Tumbaco y Cumbayá con un área de 4.124 Ha en las cabeceras parroquiales. Pero en los años anteriores de este estudio se han lotizado indiscriminadamente las tierras productivas. La mayoría de las lotizaciones tenía carácter de “fincas vacacionales de alto costo”. Se puede observar el proceso acelerado de subdivisión de tierras agrícolas aunque la accesibilidad es limitada. “Evidentemente las perspectivas de desarrollo del sector están fundadas sobre la expectativa del nuevo Aeropuerto y sus servicios que consolidarán el carácter actual de sector de prestigio, vinculado al esparcimiento privado individual.” (“El Plan Director de Quito”: 184)

Como principales directrices de acción inmediata por parte del Municipio de Quito se puede considerar las siguientes:

- “Desconcentración Administrativa de organismos: Nacional, Municipal, Privado, constituyendo inicialmente centros de equipamiento y servicios a nivel distrital localizados en el Plan
- Fortalecimiento de los organismos de planeamiento municipal, al fin de constituir la infraestructura técnica que permita enfrentar el desarrollo futuro de la ciudad, en un proceso permanente de evaluación y adaptación a la dinámica urbana
- Participación de la Municipalidad en el mercado de tierras...
- Modernización del sistema de control edilicio...
- Aprobación del Plan del uso de suelo, asignación de población y determinación urbana y su inmediata implementación...
- Dotación progresiva de infraestructura y equipamiento a los asentamientos marginales ubicados bajo la cota de servicios...
- Modificación de estándares para vivienda mínima...
- Regulación del uso del sistema vial

- Fortalecimiento de la estructura de saneamiento de la ciudad y su sectorización...
- Fortalecimiento de la intervención municipal en las áreas de preservación histórica...
- Implementar la segunda etapa del estudio del Plan: organización a nivel distrital e interdistrital, regulación, reglamentación, códigos, ordenanzas, legislación y asignación de recursos.
- Elaboración de catastro urbano.
- Elaboración del Plan Maestro de Transporte.
- Estudio para ampliar la dotación de redes de infraestructura en la zona consolidada y en áreas de expansión.
- Realización de planes parciales de desarrollo urbano.” (“El Plan Director de Quito”: 637-640)

### **Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito**

El “Plan General de Desarrollo territorial del Distrito Metropolitano de Quito” Memoria Técnica 2006-2010, tiene su primera formulación en el año 2001 y en año 2004 fue expresado en el Plan Equinoccio 21 en el cual se procura “estructurar un territorio competitivo y eficiente para el desarrollo social y económico, que sea ambientalmente sustentable, política y administrativamente gobernable y democrático.” (“Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito”: 7) En la actualidad el desarrollo tecnológico y de comunicaciones, y el proceso de globalización exigen que las ciudades sean competitivas y atractivas para inversión extranjera y la productividad local sea competitiva en el mercado internacional. Para tal propósito el Municipio define siguientes objetivos estratégicos:

- “El DMQ consolidado como estructura territorial con carácter regional policéntrico y compacto. Con servicios públicos desconcentrados, una equitativa dotación de equipamientos sociales, adecuadamente conectado y accesible.
- El DMQ con el espacio público recuperado e incorporado como elemento de estructuración del espacio metropolitano, de comunicación y socialización que

apoya a la construcción de ciudadanía, el esparcimiento y el reforzamiento de la identidad.

- Población con acceso a un hábitat adecuado, a una vivienda digna, segura y saludable.
- El DMQ con un sistema moderno y eficiente de movilidad y accesibilidad que articule las diversas centralidades, con una red vial revalorizada en beneficio del peatón y un sistema integral de transporte público no contaminante e intermodal.
- El DMQ con una red de infraestructura y servicios básicos de cobertura total, que apoye el desarrollo humano y la economía local y regional.
- El DMQ territorio con óptima calidad ambiental y un manejo sustentable de los recursos renovables y no renovables.
- El DMQ un territorio preparado para enfrentar amenazas naturales, con una población prevenida ante los riesgos de origen natural y antrópico, y con un liderazgo claro y una capacidad institucional eficiente.”

Con el crecimiento acelerado de las zonas periféricas aledañas a Quito fue necesario implementar programas de desarrollo ordenado para estas áreas suburbanas del DMQ que fueron los siguientes:

- “Definir un modelo de urbanización compacto que eficiente la inversión pública, recupere la vida urbana, contribuya a la sustentabilidad y facilite la gobernabilidad.
- Diseñar las centralidades en cada uno de los valles y en ellos los lugares centrales o subcentros.
- Diseñar los sistemas de conexión vial y de transporte público que garanticen una adecuada accesibilidad al interior de estas áreas y con la ciudad central
- Prever la demanda de equipamientos locales y la localización de los equipamientos mayores.” (“Plan General de Desarrollo territorial del Distrito Metropolitano de Quito”: 23)

### **Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco**

“El objetivo del Plan de Implementación del PPCT aprobado en el 2008 es: Lograr que los objetivos, estrategias y actividades del PPCT, referidos a la propuesta de ordenamiento territorial y al conjunto de programas y proyectos se cumplan de acuerdo a lo previsto.” (“Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco”: 205)

El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco, Primera fase (Julio 2006), considera tres líneas básicas: territorio, población y gestión. Según los estudios hechos en la zona se encontró que las principales demandas de la comunidad son vialidad y estructuración espacial.

La estructuración espacial de Cumbayá y Tumbaco tiene forma lineal a lo largo de la vía Interoceánica. La expansión del territorio no fue asistida ni con una debida estructuración territorial, ni con una organización ocupacional. Por esta razón el asentamiento poblacional, provisión de servicios, transporte y funcionamiento territorial tiene el eje principal a lo largo de la vía y tiene deficiencias de servicio en el resto del territorio. En consecuencia la movilidad es reducida y depende de la vía Interoceánica para conectarse con el exterior; además no existen vías alternativas para vinculación de zonas entre sí. En cambio el servicio de agua potable y recolección de basura es aceptable en la zona con excepción de asentamientos no urbanizados y dispersos. El servicio del alcantarillado es deficiente especialmente en las zonas que no están consolidadas.

Con la construcción del nuevo aeropuerto en esta zona se trata aprovechar las potencialidades del territorio con los proyectos que podrían ser demandados. El municipio de Quito y la administración del valle de Tumbaco se comprometen a facilitar los procesos de desarrollo de los proyectos por parte de empresarios privados para fomentar la generación de empleo y que benefician el desarrollo económico. Por esta razón el gobierno local debe tener condiciones, aptitudes y se compromete a crear las condiciones e integrar a los actores para construir un proyecto social en el cual se puede opinar, hacer e implementar las propuestas que tengan sostenibilidad para hacer cambios en la zona. Y este proceso es conformado por el desarrollo de tres proyectos:

1. “Conformación y puesta en marcha del Consejo Ciudadano
2. Jornadas de intercambio e información entre actores
3. Difusión del PPCT: Construyamos el Valle del 2025.” (“Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco”: 194)

El Plan Parcial de ordenamiento territorial Cumbayá-Tumbaco para mejor funcionamiento y para de mejor manera organizar el territorio establece creación de cinco centralidades urbanas: Tumbaco, Cumbayá, Lumbisí, Collaquí, El Arenal.

La configuración de estas centralidades es necesaria para “repartir el desarrollo del territorio de manera más armónica y equitativa, facilitar el acceso a servicios y equipamientos de carácter zonal, facilitar espacios de encuentro de la población, ser referentes espaciales para la percepción de la nueva imagen urbana, fortalecer el espíritu de pertenencia”. (“Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco”: 51)

## CAPÍTULO IV

### CUMBAYÁ: CARACTERÍSTICAS DE SU CRECIMIENTO Y DESARROLLO

#### Valle de Tumbaco

El Valle de Tumbaco, que anteriormente se llamaba valle de San Pedro, está localizado a una distancia de 12 kilómetros al nororiente de Quito. Tiene una extensión de 63.826 hectáreas y alrededor de 120.000 habitantes. Se divide en dos zonas: Rumihuaico y Oyambaro se asientan donde las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, Puembo, Pifo, Tababela, Yaruqui, Checa, Quinche e incluye 45 comunidades. Está atravesado por los ríos: Machángara, San Pedro, Guallabamba, Pisque, Chiche, Guambi y por varias quebradas importantes.



Foto: Valle de Tumbaco

Las parroquias de Cumbayá y Tumbaco tienen una altitud promedio de 2.300 m.s.n.m., las parroquias de Puembo, Pifo, Yaruqui y el Quinche – 2.600 m.s.n.m. El Ilaló está ubicada al sur y es una barrera natural de separación con el Valle de los Chillos. “Las lomas de Ilumbisí y Guanguiltagua le separan de la meseta de Quito. Las estribaciones que desde Guayllabamba y Otón ascienden al Pambamarca (4.093 m.s.n.m.) le separan del valle de Cayambe. En la garganta de unión del valle Cumbayá-Tumbaco con el de

Los Chillos se encuentra Lumbisí, una comuna de antiquísima raigambre indígena.”  
(Moscoso, 2008: 13)



Foto: Valle de Tumbaco

Por el clima abrigado y sus paisajes, las tierras del valle de Tumbaco son demandadas por los habitantes de Quito para su utilización en urbanizaciones residenciales. En la antigüedad, esas tierras también eran codiciadas por los incas.

### **Historia del Valle de Tumbaco**

El Valle de Tumbaco fue a su tiempo un centro de intercambio comercial entre la Sierra y el Oriente. Era el paso obligado de comerciantes y turistas antes de viajar al Oriente y durante mucho tiempo fue considerado como el “dormitorio de la ciudad”. Desde 1972, cuando fue construida la vía Interoceánica hacia el Oriente que demandaba la actividad petrolera, el crecimiento se dio en forma lineal a lo largo de la carretera.

Cumbayá fue fundada 29 de junio de 1571 y hasta hace poco tiempo no se observaba mayor crecimiento. En la época de la colonia, a Cumbayá se le conocía como el “pueblo de las guabas”, según historiadores, pues este producto identificaba a esta zona. Las tierras de Cumbayá eran apreciadas por los incas por lo cual se convirtieron “en

propiedades privadas adscritas a la familia del Inca Atahualpa”. (del Castillo, Carofilis, Burbano, 1992: 99)

En los libros del Cabildo de la ciudad de Quito que hacen referencia a los años anteriores a 1563 (año en cual fue fundada La Real Audiencia de Quito) se señala que “las tierras que hoy constituyen la parroquia de Cumbayá, incluyendo las de Lumbisá, fueron dadas como repartimiento al conocido Capitán español Diego de Tapia, Alcalde de Quito”, quien fue dueño por tres años y antes de su asesinato en Guayaquil encargó “su encomienda, con sus indios, al clérigo franciscano Fray Jodoco Ricke”. (del Castillo, Carofilis, Burbano, 1992: 99) La presencia del franciscano Jodoco Rike en la región fue muy importante: además de evangelización empezó la transformación agrícola, fomentó la conservación de las danzas indígenas y utilizó las melodías indígenas en el culto religioso. Además enseñó a preparar los juegos pirotécnicos para las fiestas populares que perduran hasta nuestros días. Existen documentos donde consta que las tierras de Cumbayá fueron destacadas por su cercanía y fueron repartidos el 23 de julio de 1534 entre diez personas, siete de los cuales eran miembros del Cabildo: el Alcalde Diego de Tapia, los Regidores Padilla, Nuñez de Bonilla, Isidro de Tapia, Gamarra, Díaz Hidalgo, García Tobar y el escribano Gonzalo Díaz. Como “manifiesta el Regidor español Alonso de Fernández, que hay demasiadas tierras para los pocos indios que ahí habitan y que es menester aprovechar de ellas y repartirlas a los vecinos de esta villa”. (del Castillo, Carofilis, Burbano, 1992: 99)

Durante los siglos XVII y XVIII en el Valle de Tumbaco proliferaron los obrajes. Según Moscoso había dos tipos de obrajes: unos pertenecían a las comunidades indígenas y otros pertenecían a los españoles encomenderos o comerciantes que se ubicaban cerca de los pueblos y tenían mano de obra indígena garantizada por medio de la mita y en consecuencia obtenían grandes ganancias de esta actividad. También en este periodo hubo una lucha por la posesión de las tierras. Las haciendas que estaban conformándose se agrandaban por el método de usurpación de tierras a los indígenas, además de compra venta, herencia y donaciones. En el siglo XVIII se originó la crisis de producción minera de Potosí lo que afectó al comercio en toda la región y en consecuencia se redujo la producción obrajera. También en esta época se produjo cambios en la política



económica para las colonias españolas que fueron promovidas por Felipe V y Carlos III y que establecía nuevas formas de libre comercio, entre ellos los textiles: se podía comprar tejidos extranjeros de mejor calidad y menor precio. Además las dificultades para conseguir mano de obra en la región llevo al cierre de los obrajes y a finales del siglo XVIII y principios del XIX se fortaleció la producción agraria bajo el régimen de hacienda y se consolidó la clase terrateniente. También en este periodo la tierra se concentró en las manos de los españoles, criollos y mestizos. Para el siglo XX el valle de Tumbaco estaba conformado por una sociedad rural, agraria y campesina.

En los años sesenta se dio la Ley de la Reforma Agraria (1964), la cual facilitó la transformación de la hacienda serrana circundante de Quito en terrenos urbanizables, permitiendo la comercialización del suelo y generando especulación de la tierra. Es aquí donde intervienen factores como el capital y el dominio de la tenencia de la tierra. Basándose en evidencias empíricas, se puede colegir que es la gran propiedad la rectora del proceso de urbanización del Cumbayá. De manera directa construyendo, o de manera indirecta, parcelando y poniendo suelo urbano en el mercado, hacendados agrícolas, grandes comerciantes e industriales que invierten en fincas y profesionales liberales dominaron el mercado del suelo rústico urbano y a lo largo del tiempo lo transformaron en residencial.

A partir de este periodo, en general los valles circundantes a Quito se convierten en la zona de descanso de fines de semana para estratos sociales de ingresos altos. Esto hace que aparezca el fenómeno de “segundas residencias” que se consideran como predios rústicos y que según Dematteis significa “la suburbanización sin expansión de la ciudad”. Posteriormente, esta suburbanización se convierte en “una invasión de los espacios rurales por parte de la ciudad”. Es notorio que entre los años 1982 y 1990 existe un pequeño crecimiento poblacional en la ciudad de Quito y un significativo crecimiento en la periferia, especialmente en los valles de Los Chillos y Tumbaco, de manera coincidente con los últimos años del boom petrolero.

En América Latina algunos de los más importantes booms de commodities han causado en su momento grandes éxodos poblaciones del campo a la ciudad, trayendo como consecuencia un urbanismo desorganizado y la falta de planeamiento para desarrollar

los servicios necesarios como el agua, luz, etc. Por su parte, durante estas coyunturas económicas el gasto público se eleva considerablemente ocasionando que, al finalizar éste, el Estado quede en una situación de endeudamiento. Y es eso lo que sucedió en el Ecuador: el boom petrolero desarrolló una incipiente industria y una creciente burocracia en especial en la ciudad de Quito, lo que hizo que los habitantes del campo se trasladaran hacia allá en busca de oportunidades. Como consecuencia, los servicios desmejoraron ostensiblemente, y al haber –en ciertos estratos de la población- más capacidad adquisitiva, se inició la urbanización de los valles, el crecimiento de la ciudad a costa de los campos circundantes. Se debe resaltar en esta parte dos hechos importantes: la intervención de los medios de transporte y las épocas de recesión y crecimiento económico de los países como factores que propician o desalientan formas de expansión del suelo urbano.

### **Situación actual de Cumbayá**

La parroquia de Cumbayá esta situada entre los ríos Machángara y San Pedro y el faldeo de Ilumbisí y está ubicada en parte baja del Valle de Tumbaco. Tiene una temperatura promedio entre 14 y 18 grados centígrados. (Ver Anexos Mapa N°1 Cumbayá: Área de Estudio)

### **Población de Cumbayá**

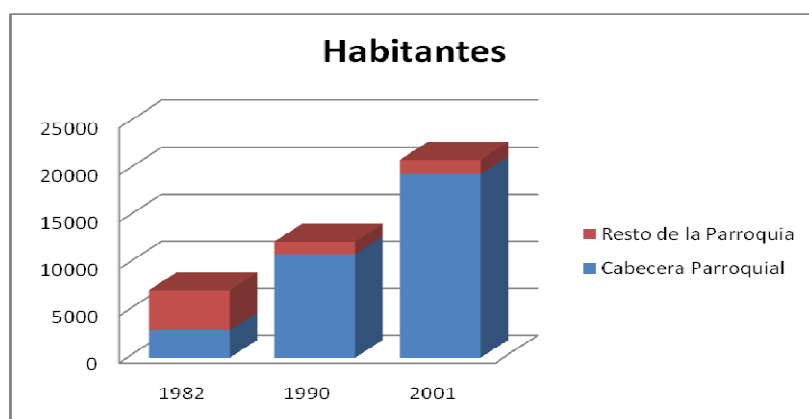
La parroquia Cumbayá comprende un área total de 3.200 hectáreas y tiene 21.078 habitantes según el censo de 2001. En 1991, de acuerdo con los resultados obtenidos en el censo, tenía 12.378 habitantes y según el censo de 1982 tenía 7.211 habitantes. Si comparamos la población en el año 1982 y 2001, la población se triplicó en casi veinte años. Para el año 2020 se espera que la población se aumente hasta 42 mil. La tasa de crecimiento es de 4,96% entre los años 1990 y 2001.

**Tabla N° 1: Número de habitantes en la parroquia Cumbayá entre 1982 y 2001**

PARROQUIA CUMBAYÁ	CENSOS		
	1982	1990	2001
Cabecera parroquial	2951	11055	19568
Resto de la parroquia	4260	1323	1510
Total	7211	12378	21078

Fuente: INEC: 1982, 1990, 2001  
 Concepción: propia

**Gráfico N°1: Crecimiento de la población de Cumbayá entre 1982 y 2001**



Fuente: INEC: 1982, 1990, 2001  
 Concepción: propia

Según las encuestas<sup>5</sup> realizadas a la población de Cumbayá sobre el tiempo que vive en esta zona 58,49% de encuestados vive entre 0-5 años; 20,75% vive entre 6-10 años; 12,26% - entre 11-15 años; 5,66% entre 16-20 años y 2,83% vive más de 20 años. Es decir que la población en Cumbayá se incrementó notablemente en los últimos cinco años, además casi 80 % de la población actual se ubicó en la zona en los últimos diez años, lo que explica la mayor transformación que se haya producido.

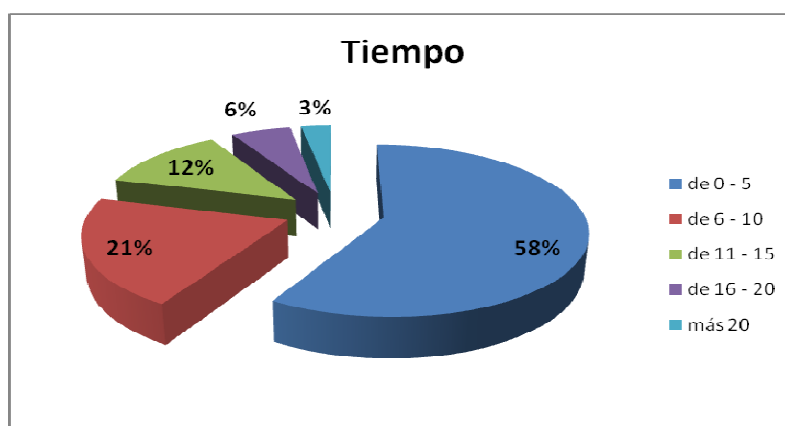
<sup>5</sup> Las encuestas para la investigación fueron realizadas en el mes de octubre de 2009 en Cumbayá. Fueron entrevistadas 106 personas. El modelo de encuesta ver en Anexo

**Tabla N° 2: Tiempo de vivir en Cumbayá según la encuesta realizada en octubre de 2009.**

Años	de 0-5	de 6-10	de 11-15	de 16-20	más 20	Total
Cantidad	62	22	13	6	3	106
Porcentaje	58,49	20,75	12,26	5,66	2,83	100

Fuente: Encuesta realizada en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

**Gráfico N°2: Tiempo de vivir en Cumbayá**



Fuente: encuestas realizadas en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

De las encuestas realizadas se puede observar que la mayor parte de la población vive en la cabecera parroquial de Cumbayá y que se revirtió por tanto lo que acontecía en el año 1982 en que ésta era una zona eminentemente agrícola. Además, que el incremento notorio de la población es reciente aunque se inicia a finales del auge petrolero. Por lo demás, según las respuestas de los encuestados, el cambio de residencia se debe a diferentes factores entre los cuales se destacan los recursos disponibles para la adquisición de la vivienda y la influencia de estereotipos de modo de vida. El aumento de nivel de vida de cierto estrato de la población, la facilidad de movilidad, así como la inseguridad, congestión y contaminación, etc., de las grandes ciudades; influyen en deseo de las familias buscar un lugar de residencia más tranquilo y más seguro. Y este lugar lo encuentran en la periferia, en este caso en Cumbayá. Es necesario resaltar las dificultades que acarrea el realizar encuestas de este tipo, más que nada por la poca voluntad de la gente para someterse a preguntas. La encuesta se realizó en los

vecindarios y a la entrada de lugares de concurrencia de vecinos como supermercados y centros comerciales, lo que significa que las respuestas podrían acarrear cierto sesgo al haberse puesto en consideración de un ‘exclusivo’ sector de la población; entendiéndose por exclusivo al sector que habita las urbanizaciones y conjuntos residenciales que son motivo de esta tesis.

Con el aumento poblacional también aumentó la densidad en esta zona. Según INEC, la densidad poblacional promedio en 1982 representaba 3 habitantes por hectárea, en 1990 5 habitantes/hectárea y en 2001- 8 habitantes/hectárea. Se puede observar una densidad elevada en la cabecera parroquial de Cumbayá que disminuye hacia los alrededores.

**Tabla N° 3: Densidad poblacional entre 1982 y 2001**

PARROQUIA CUMBAYÁ	Superficie (ha)	Densidad poblacional 1982 (hab/ha)	Densidad poblacional 1990 (hab/ha)	Densidad poblacional 2001 (hab/ha)
Cumbayá	2660,5	3	5	8

Fuente: INEC, 1982, 1990, 2001

Concepción: propia

Las primeras urbanizaciones se ubicaron en torno al centro parroquial que mantiene continuidad con el casco urbano existente. “La construcción y mejoramiento de la vía Interoceánica acortó las distancias y facilitó su rol de ciudad dormitorio”, pero después hubo una transformación física y social. Según los estudios del 2005 para la elaboración del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá-Tumbaco, la población se concentra en un 37% alrededor del centro y reservorio de Cumbayá y el 32% de la población se localiza en la urbanización “La Primavera”. (Ver Anexos Mapa N°2 Cumbayá: Urbanizaciones)

La expansión territorial del proceso de urbanización de Cumbayá, tiene relación directa con dos aspectos: una mejora en las condiciones de movilidad –carreteras y vehículos privados-, y el traslado de actividades de servicio a espacios periféricos.

A su tiempo, la Vía Interoceánica, en principio un camino de segundo orden mejorado y transformado luego en una vía asfaltada, en un eje de comunicación; se convirtió en un corredor de urbanización gracias a que dotó a las áreas próximas de mejores niveles de

accesibilidad. Es así que Cumbayá, un núcleo rural tradicional, sirvió de soporte a un crecimiento inmobiliario demandado por la ciudad que en cierta forma terminará ahogándolo formal y socialmente.

Por otra parte, el espacio rural y periférico que fue, ha dejado de ser un espacio destinado a actividades de menor rango, sino que en la actualidad alberga cada vez de manera más intensa, usos y funciones antes privativos de los espacios centrales, de las ciudades. Esta situación se justifica básicamente por las mejores condiciones de accesibilidad actuales, la disponibilidad de espacio a precios que al menos en un inicio fueron muy ventajosos, y al papel creciente de la calidad ambiental e imagen utilizados en ciertas actividades. Es así como funciones comerciales, de recreación, espacios de oficinas, etc., se van constituyendo de a poco en usos y actividades importantes en este sector.

### **Vivienda**

Actualmente existe un proceso de movilidad residencial de los sectores de la población de mayores ingresos, por esta razón, la demanda por el suelo en el valle de Tumbaco, especialmente en Cumbayá, está creciendo. “La preferencia de ubicación en los valles es exclusiva de aquellos hogares que están en posibilidad de comprar los terrenos más caros, es decir el estrato más alto”. (J. Jaramillo, 1996: 85) Los principales actores que demandan este tipo de suelo son las constructoras e inmobiliarias que en su mayoría ofertan los condominios. “Las nuevas áreas urbanas consolidadas en los “valles” han adquirido condiciones de extrema rentabilidad dado que sin haberse invertido directamente en su habilitación están en capacidad de cotizarse refiriendo los precios a los valores máximos de las áreas cercanas.” (J. Jaramillo, 1996: 75)

Un aspecto muy importante a considerar, es el papel de la política pública urbana en los procesos de urbanización. La política urbana puede entenderse en primera instancia como una medida de apoyo a las inversiones de capital en los medios de producción, en este caso a las inversiones en la construcción, es decir como apoyo al desarrollo. No obstante, también puede entenderse como una medida sensible a los objetivos de grupos

interesados en la acumulación de capital derivada directamente de la producción del medio construido. Así, las afirmaciones referidas de J. Jaramillo tienen valor.

El proceso de desarrollo inmobiliario, ha convertido a Cumbayá en zona de preferencia de la población para ubicar su residencia permanente, es así que en los años setenta la parroquia de Cumbayá era considerada una zona rural del cantón Quito, y actualmente es una zona urbana y forma parte de Distrito Metropolitano. El crecimiento de las construcciones en esta zona fue paulatino y su máxima expresión corresponde al comienzo del nuevo siglo. Hasta ahora no cesa. Según una entrevista realizada a Paco Jijón, funcionario del Municipio de Quito y publicada por el periódico “El Comercio” del 5 de octubre de 2000, los permisos de construcción habían aumentado en 20% en ese año. Además, las edificaciones ilegales existentes para entonces llegaron a 65% de total de construcción en esta zona. Este dato también lo confirma el arquitecto Prócel, administrador zonal del DMQ, en una entrevista realizada por el mismo diario el 14 de octubre del 2000. Afirma además que las invasiones que eran frecuentes hasta la fecha ya están casi controladas y que se va frenar la construcción ilegal. En este año la superficie de Cumbayá todavía era considerada como zona suburbana y para el control del fraccionamiento de la tierra por parte del Municipio, debió ser reconocida como zona urbana.

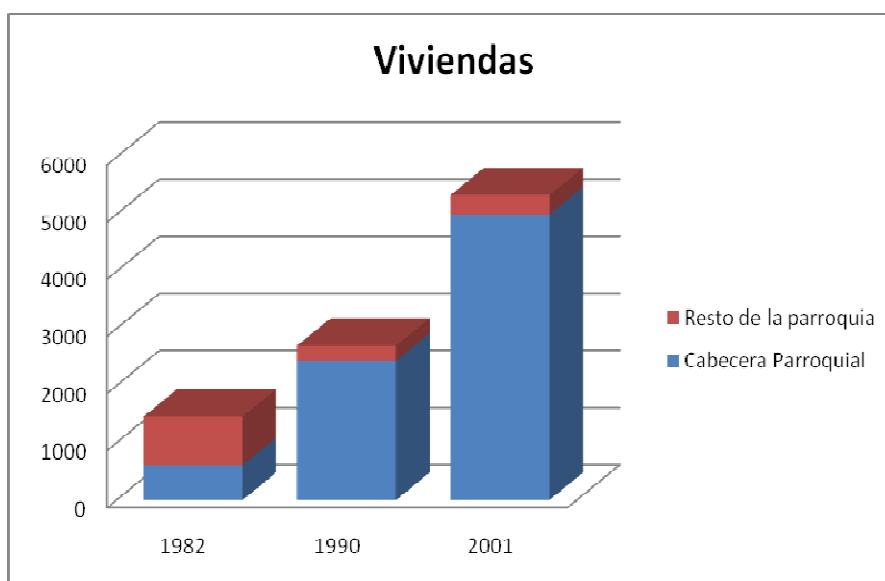
Si se hace una comparación de datos de los censos sobre el número de viviendas en la parroquia Cumbayá, se puede observar que el crecimiento casi se ha cuadruplicado en veinte años, lo que mantiene relación directa con el crecimiento poblacional de la zona. En el censo de 1982 el número de las viviendas era 1459, en el de 1990 – 2.701 y en el de 2001 – 5.336.

**Tabla N° 4: Número de viviendas entre 1982 y 2001**

Parroquia Cumbayá (años)	Cabecera parroquial	Resto de la parroquia	Total viviendas
1982	612	847	1459
1990	2435	266	2701
2001	4998	338	5336

Fuente: INEC, 1982, 1990, 2001  
 Concepción: propia

**Gráfico N°3: Número de viviendas entre 1982 y 2001**



Fuente: INEC, 1982, 1990, 2001

Concepción: propia

Por otra parte, si se hace una comparación del tipo de las viviendas construidas en Cumbayá durante los veinte años (según los datos de INEC) se observa que la cantidad de las casas o villas se ha multiplicado. En 1982 existía 902 casas, en 1990 – 1954 casas y en 2001- 4078 casas. También ha aumentado la construcción de departamentos, especialmente en la cabecera de la parroquia: en 1982 se contaba con 86 departamentos, en 1990 – 137 departamentos y en 2001 – 519 departamentos. Sin embargo, hubo una pequeña disminución en el número de mediaguas: de 387 en 1982 a 361 en el 2001. Otros tipos de vivienda no tienen mayor importancia en el conjunto de las edificaciones. Las casas unifamiliares predominan en la zona y ocupan el 72% de las construcciones. El estilo de las viviendas tiene diferente carácter: tipo rústico, moderno, con amplios jardines y en su gran mayoría se localizan en las urbanizaciones cerradas.

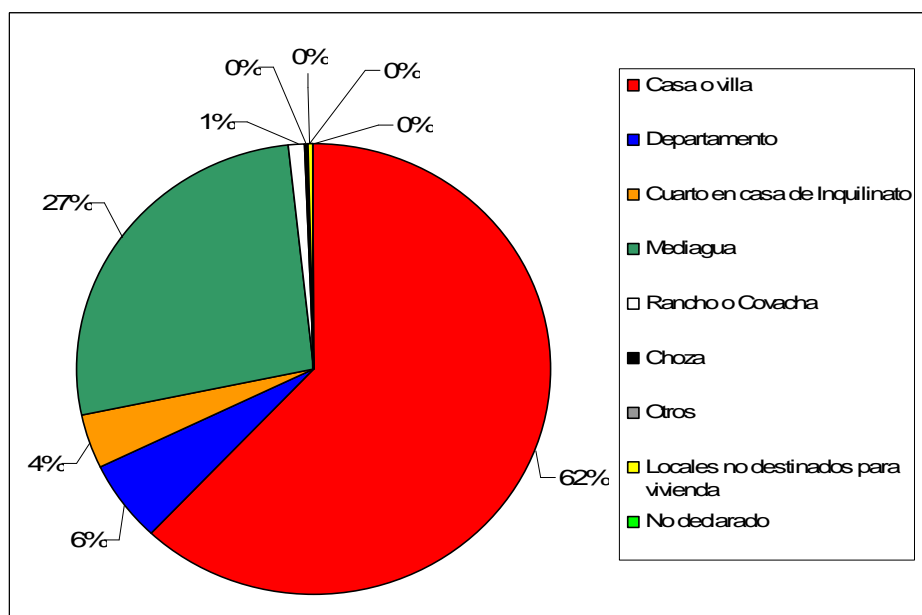


**Tabla N°5: Número de viviendas según el tipo de construcción en 1982**

PARROQUIA	Casa o villa	Departamento	Cuarto en casa de Inquilinato	Mediagua	Rancho o Covacha	Chozas	Otros	Locales no destinados para vivienda	No declarado	TOTAL
<b>Cabecera parroquial</b>	347	55	39	159	9	1		2	0	<b>612</b>
<b>Resto parroquia</b>	555	31	20	228	6	4	2	0	1	<b>847</b>
<b>CUMBAYÁ</b>	902	86	59	387	15	5	2	2	1	<b>1459</b>

Fuente: INEC, 1982  
 Concepción: propia

**Gráfico N°4: Tipo de viviendas en 1982**



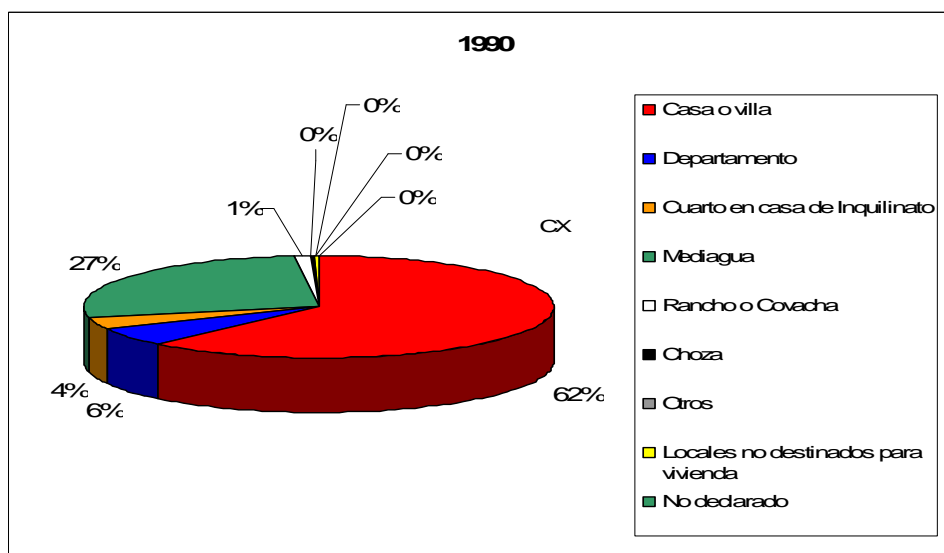
Fuente: INEC, 1982  
 Concepción: propia

**Tabla N°6: Número de viviendas según el tipo de construcción en 1990**

PARROQUIA	Casa o villa	Departamento	Cuarto en casa de Inquilinato	Mediagua	Rancho	Covacha	Choza	Otros	TOTAL
<b>Cabecera parroquial</b>	1759	133	209	308	5	12	3	6	<b>2435</b>
<b>Resto parroquia</b>	195	4	6	55	0	5	0	1	<b>266</b>
<b>CUMBAYÁ</b>	1954	137	215	363	5	17	3	7	<b>2701</b>

Fuente: INEC, 1990  
 Concepción: propia

**Gráfico N°5: Tipo de viviendas en 1990**



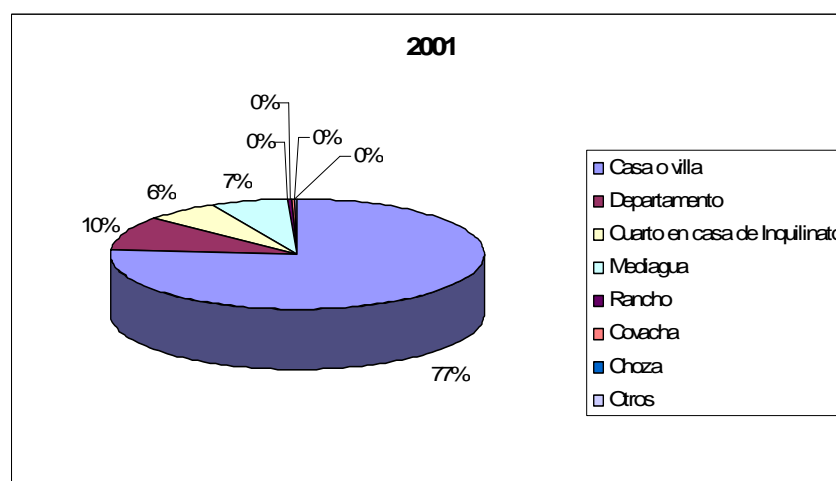
Fuente: INEC, 1990  
 Concepción: propia

**Tabla N°7: Número de viviendas según el tipo de construcción en 2001**

PARROQUIA	Casa o villa	Departamento	Cuarto en casa de Inquilinato	Mediagua	Rancho	Covacha	Choza	Otros	TOTAL
<b>Cabecera parroquial</b>	3829	507	325	305	4	14	6	8	<b>4998</b>
<b>Resto parroquia</b>	249	12	10	56	6	3	0	2	<b>338</b>
<b>CUMBAYÁ</b>	4078	519	335	361	10	17	6	10	<b>5336</b>

Fuente: INEC, 2001  
 Concepción: propia

**Gráfico N°6: Tipo de viviendas en 2001**



Fuente: INEC, 2001  
 Concepción: propia

En los gráficos 4, 5 y 6 se puede observar que el tipo de vivienda predominante es la casa o villa, pero está aumentando la construcción de departamentos, especialmente en la cabecera de la parroquia.

En 1968 fue construida una de las primeras urbanizaciones de Cumbayá “Jardines del Este” con lotes de tres a cinco mil metros cuadrados, en cada uno en los cuales fueron construidas casas unifamiliares. (Ver Anexos Mapa N°3 Cumbayá: Superficie de Predios) Actualmente el área de los lotes ha disminuido y de igual forma ha disminuido el área de construcción. Se puede encontrar conjuntos de casas desde 100 metros cuadrados de construcción. Por ejemplo el conjunto habitacional “Casales la Providencia” de 12 casas de 105 metros cuadrados en dos plantas construidos en 2007 o el condominio privado “Villa Andaluz” con casas desde 119 metros cuadrados también construidos en el mismo año. ambos en la zona sur de la parroquia. También se puede citar el conjunto “Balí” con casas de 126 metros cuadrados construidos por Naranjo-Ordoñez en 2008 a la entrada a Cumbayá. (Ver Anexos Mapa N°4 Cumbayá: Conjuntos Habitacionales). Según las encuestas realizadas en Cumbayá en el mes de octubre de 2009, 83% de los encuestados habita en vivienda propia y el 17% en vivienda arrendada. Este resultado permite concluir que la gran mayoría de quienes deciden vivir en Cumbayá, lo hacen adquiriendo en propiedad la vivienda, es decir tiene capacidad de pagar los precios altos que impone el mercado en esta zona, de donde se puede colegir que esta mayoría se sitúa entre la población que percibe ingresos medios y altos. Quienes arriendan viviendas en el sector, manifiestan que lo hacen por no ser residentes permanentes de la ciudad o en el país (extranjeros con residencia temporal, hombres y mujeres de negocios, diplomáticos, etc.); o para estar cerca de su lugar de trabajo una vez que últimamente se han abierto centros de oficinas y negocios de variada índole. Se destaca lo costoso de los arriendos: la mensualidad de una casa de 350 metros cuadrados en una urbanización cerrada, por ejemplo, se sitúa en un mínimo de 1.000 dólares.

La oferta de vivienda de proyectos inmobiliarios de tipo conjuntos habitacionales o departamentos es alta. Los precios de departamentos o casas de estos proyectos van desde los ochenta mil dólares hasta los doscientos mil dólares según la superficie en metros cuadrados construida de cada unidad. La publicidad de estos proyectos es caracterizada por énfasis en el clima, la naturaleza, cercanía a la ciudad de Quito, áreas de recreación, áreas verdes, guardianía, vista panorámica, exclusividad, etc.

La mayoría de la gente vive en conjuntos cerrados (35,85%) o urbanizaciones cerradas (60,38%) y solo el 3,77% en urbanizaciones abiertas. Esto significa que la mayoría de las urbanizaciones en la zona tienen una sola entrada con guardianía privada lo que demuestra que la población prefiere la seguridad de su residencia y zonas seguras para recreación de sus hijos.

El fenómeno de las urbanizaciones cerradas, que en el sector de Cumbayá se repite de manera constante, debería ser un caso de estudio sociológico que no es el motivo de esta tesis. No obstante, y con el único propósito de intentar entenderlo, es necesario hacer referencia a lo que podría llamarse “la historia de la ciudad”.

La “ciudad”, en sus primeras manifestaciones, era un recinto definido por una muralla generalmente de ladrillo o piedra y un foso, dentro de la cual sus habitantes encontraron un mundo relativamente seguro frente a las amenazas y peligros de naturaleza salvaje del mundo exterior, una protección que la aldea no podía permitirse. Proporcionaba a sus habitantes protección militar gracias a que tenía cierto excedente de población y podía mantener una guarnición permanente que le defendía de ejércitos agresores. La ciudad de entonces, ese recinto amurallado y fortificado, daba a sus habitantes seguridad. Es bajo ese concepto que se entiende las urbanizaciones y conjuntos habitacionales cerrados, amurallados: quienes allí habitan van en busca de seguridad frente ya no a la naturaleza salvaje exterior sino al mundo salvaje que la ciudad de la actualidad enfrenta a diario, es decir a la delincuencia en todas sus manifestaciones. Todas las personas con quienes se ha mantenido entrevistas de investigación han coincidido en eso.

En Cumbayá, las urbanizaciones y conjuntos habitacionales cerrados se han impuesto en muchos casos aún a costa del espacio público, se cierran calles de acceso público y no es raro enterarse por la prensa de litigios entre vecinos de barrios colindantes por este tema; aunque lo usual es que se diseñen y se promocionen desde un inicio como tales, pues quienes adquieren sus viviendas o terrenos para construir, han decidido pagar un precio adicional por ello. Y cuando los espacios ya son habitados, se puede ver que no bastó la muralla y los guardias armados: se instalan en las casas, al interior de las

urbanizaciones y conjuntos habitacionales cerrados, cercas electrificadas, cámaras de seguridad, alarmas. Ninguna precaución es suficiente.

Todo lo dicho, acarrea problemas de índole social: las alarmas por ejemplo, que suenan a cualquier hora del día o de la noche, son una fuente de ruido que perturba la tranquilidad de sus habitantes, pero el punto de mayor relevancia es que esta forma de utilización del espacio promueve una sociedad individualista. La sociabilidad se reduce a lugares de obligatoria interacción como la casa, el centro educativo, la oficina, el trabajo, etc., y se pierde la conciencia de grupo, tan importante para la subsistencia de todos.

Existe al parecer una especie de sicosis colectiva, un miedo a un enemigo que se le siente omnipresente; que hace a la gente buscar seguridad detrás de murallas tal y como lo hacían los habitantes de las primeras ciudades. Bien lo expresa Umberto Eco en su obra “A paso de Cangrejo”: “Parece como si la historia, cansada de dar saltos hacia delante en los dos milenios anteriores, se encerrara de nuevo en sí misma y volviera a los fastos confortables de la tradición”. (Eco, 2007: 14).

En las siguientes fotografías se puede observar ejemplos de urbanizaciones y conjuntos cerrados que tienen altos muros alrededor separándoles del mundo exterior. Llama la atención las cercas eléctricas alrededor de cada conjunto.



Urbanización “Valle 1”



Urbanización “Jacaranda”



Urbanización "Valle 2 y 3"



Conjunto habitacional "Castell Garden"



Conjunto habitacional "Toscana"



Conjunto habitacional "Santa Elena"



Conjunto habitacional "Milano"



Conjunto habitacional "MontPellier"





Conjunto habitacional “Maple II”



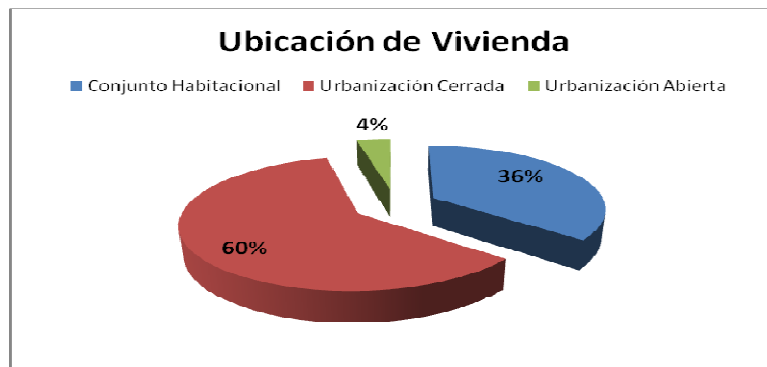
Urbanización “La Vieja Hacienda”

**Tabla N° 8: Distribución de viviendas en las urbanizaciones según la encuesta realizada en octubre de 2009**

La vivienda está en:	cantidad	%
el conjunto habitacional	38	35,85
urbanización cerrada	64	60,38
urbanización abierta	4	3,77
Total	106	100

Fuente: encuestas realizadas en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

**Gráfico N°7: Ubicación de vivienda según encuesta**



Fuente: Encuestas realizadas en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

En la tabla N° 9 se puede observar las razones por las que la gente decide vivir en Cumbayá, según la encuesta realizada en octubre de 2009 entre sus pobladores.

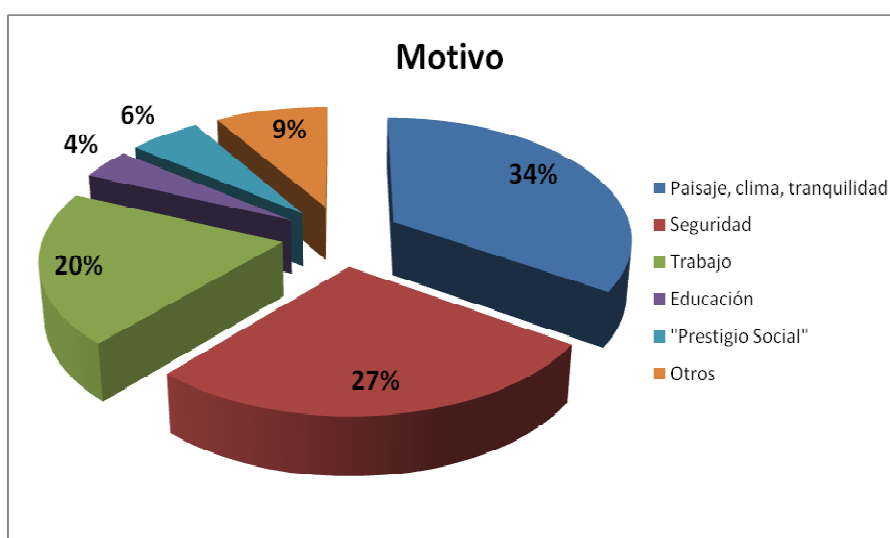


**Tabla N° 9: Razones para vivir en Cumbayá según la encuesta realizada en octubre de 2009.**

Motivo de vivir en Cumbayá	cantidad	%
Paisaje, clima, tranquilidad	43	34,4
Seguridad	34	27,2
Trabajo	25	20
Educación	5	4
"Prestigio social"	7	5,6
Otros	11	8,8

Fuente: encuestas realizadas en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

**Gráfico N°8: Razones para vivir en Cumbayá**



Fuente: Encuestas realizadas en Cumbayá en octubre de 2009  
 Concepción: propia

Con las limitaciones de la encuesta que ya fueran resumidas en párrafos anteriores, al analizar el resultado de ésta última se puede observar al menos dos aspectos. El primero pone en evidencia que de todos los encuestados, apenas el 24% expone como razón para vivir en Cumbayá razones de tipo práctico, es decir trabajo o estudio. El 34% que dice vivir en Cumbayá por razones de clima, paisaje y tranquilidad y el 27% que dice vivir por cuestiones de seguridad, podría decirse que se enmarca en un grupo con ideas preconcebidas vendidas por agentes y promotores inmobiliarios. No obstante, y en la medida en que actividades, usos y funciones antes privativos de los espacios centrales,

de las ciudades, continúen trasladándose hacia Cumbayá, se podrá notar en un futuro un leve incremento de la población por razones prácticas, puesto que no todos quienes trabajen en la zona tendrán opción de vivir allí debido a los altos costos.

Con respecto al 6% que expone motivos de ‘prestigio social’ para haber trasladado su vivienda hacia Cumbayá, es de suponer que su respuesta obedece a factores inherentes al ser humano, como pueden ser un sentido de pertenencia a determinado grupo social o un sentido del orgullo y demostración de poder económico que no corresponde analizar en esta tesis.

### **Industria**

En la parroquia de Cumbayá la industria no es predominante y además las que han existido funcionan desde antes de que se produzca el “boom” inmobiliario. En su mayoría se ubican en el pueblo y sus alrededores cercanos. El sector productivo está conformado por industrias textiles Delitex Industrial S.A. y Paris Quito S.A., la industria de fabricación de muebles Madelsa S.A., Aserradero el Edén e Hilanderías Cumbayá S.A. La Cervecería Andina S.A. está ubicada en la antigua vía a Tumbaco y la Empresa Eléctrica Quito, S.A. está ubicada en la parte norte de Cumbayá donde tiene una central hidroeléctrica en la cual se genera 40 megavatios. La construcción de los reservorios y de la central hidroeléctrica empezó en el año 1958 y todo este terreno era parte de una de las haciendas más grandes de la zona “Grande Cumbayá”.

Puesto que Cumbayá no cuenta con un segmento industrial de consideración, la capacidad de generación de empleo es baja. Sin embargo, esta situación ha favorecido al sector de la construcción puesto que sus habitantes –de acuerdo con las encuestas-, llegan en busca de aire puro, tranquilidad, paisajes agradables; lo que ha sido aprovechado por los agentes inmobiliarios para incrementar sus ventas.

### **Comercio**

“Uno de los factores que condicionan el crecimiento hacia una nueva zona de la ciudad, e incluso contribuye a renovar, degradar o expandir un área urbana, es el comercio.” (Espinosa, 2003). El comercio es una actividad inalterable en la vida urbana que tiene

una gran capacidad para ordenar la ciudad y contribuye en la conformación de las principales áreas comerciales y funcionales urbanas. Por eso “no debe ser considerado un servicio más que se oferta en la ciudad, sino más bien un elemento de cohesión del tejido social y del territorio que lo estructura.” (Espinosa, 2003). En la mayoría de los casos los comercios se ubican a lo largo de principales ejes viales, tienen un acceso fácil y cuentan con parqueaderos. Cumbayá no es ajeno a esta estructuración. A lo largo de la vía Interoceánica se localizan comercios formales e informales que incluyen las principales actividades. (Ver Anexos Mapa N°5: Cumbayá: Usos de suelo)

En Cumbayá funcionan pequeños centros comerciales como “Villa de Cumbayá”, “Centro Comercial Plaza Cumbayá”, “Centro Comercial La esquina”, “Centro comercial Centro Plaza”, “Centro comercial Paseo del Parque”, “Plaza Modena” y otros de menor dimensión. En los principales centros comerciales se puede encontrar a las cadenas nacionales e internacionales de venta de productos. Entre ellos se puede nombrar a Supermaxi, Fybeca, Marathón Sports, Payless Shoe Source, Super Paco, Kywi, etc. Los almacenes tienen diferentes especialidades con el objetivo de brindar a los pobladores diferentes tipos de servicios.



Foto: Plaza Modena

También se han instalado comercios especializados como aquellos relacionados con la construcción y del automóvil que están localizados a lo largo de la vía Interoceánica. En

los últimos años en Cumbayá se concentraron las agencias de venta de gran parte de las marcas de vehículos que se venden en el país. Toyota (Casabaca), Kia Motors (Asiauto), Hyundai, Mazda, Nissan entre otras, y casi todas incluyen el servicio técnico. Únicamente la agencia de venta de los vehículos Chevrolet (Metrocar) está ubicada en Tumbaco.



Foto: Casabaca en Cumbayá

Los servicios bancarios son fundamentales en la vida de una población. Las agencias bancarias están ubicadas alrededor del centro comercial “Plaza Cumbayá” y son: Banco del Pichincha, Banco del Pacífico, Produbanco, Banco de Guayaquil, Banco MM Jaramillo Arteaga, Servipagos, Banco Procredit y Banco Promerica, que además tienen cajeros automáticos instalados en otros centros comerciales.

Los restaurantes también forman parte del comercio en esta zona. Ofrecen una gran variedad de comidas y en su mayoría se han instalado a partir del año 2000. Muy pocos locales de comida existían antes, en su mayoría ubicados alrededor de la vía Interoceánica, en el pueblo. Pero desde el año 2000, muchos restaurantes se han ubicado en la calle Francisco de Orellana y alrededor del parque central de Cumbayá. Las casas viejas del pueblo fueron restauradas y adaptadas para la venta de comidas, debido al crecimiento poblacional de esta zona y a la demanda de este servicio. Pero no solamente los habitantes de Cumbayá utilizan estos servicios, mucha gente concurre desde Quito

especialmente los fines de semana, lo que ha contribuido a colapsar las vías de acceso y a congestionar las pocas vías del pueblo.

Otro punto de afluencia es el centro comercial Centro Plaza que en los últimos tres años se ha especializado en comidas y está ubicado en la calle Pampite, frente a los reservorios de Cumbayá. Antes había allí tiendas de ropa, zapatos, etc., negocios que fueron cambiados por otros especializados en comida que atraen a muchos usuarios. Evidentemente el centro comercial no tenía las condiciones para brindar comodidad a cantidades grandes de gente, no existen suficientes parqueaderos, lo que produce caos en el tráfico vehicular en la zona.

Los centros de diversión son escasos y en su mayoría corresponden a los bar-restaurantes, donde se puede escuchar música en vivo. En la calle Francisco de Orellana hasta hace un año funcionaba el “Songo Sorongo Bar”, pero actualmente en este lugar se instaló el “Swing Bar”, que recién, en mayo de 2010, abrió sus puertas. No se ha hecho un estudio al respecto, pero es probable que las leyes de mercado siempre vigentes, hayan demostrado que no es rentable instalar este tipo de negocios en Cumbayá, que no hay usuarios suficientes, y por eso no se los encuentra. Tal vez eso demuestra también la preferencia de la población por la vida tranquila y alejada del bullicio.

### **Oficinas**

En el territorio de Cumbayá se encuentran agencias de administración pública como la Empresa Eléctrica Quito Agencia Cumbayá, la Sucursal N° 22 de Correos del Ecuador. También se encuentra la Junta parroquial de Cumbayá cerca del parque central que es sede política y de participación ciudadana.

En los últimos años se han construido edificios de oficinas privadas e individuales como centros de negocios para los profesionales o empresas. Están ubicados en la calle Pampite, y son: Centro de Negocios La Esquina, Officenter y el segundo piso del centro comercial Centro Plaza. También se construyó un gran complejo de las oficinas

SiteCenter en la urbanización Santa Lucia. (Ver Anexos Mapa N°5: Cumbayá: Usos de suelo)

Se observa una tendencia de los administradores y propietarios de oficinas y centros de negocios a trasladar su residencia a Cumbayá y a contratar de manera preferente a gente que viva en el sector. Esto, según han manifestado en entrevistas, se debe a que buscan optimizar la jornada de labores y los costos de transporte del personal por una parte, y por otra evitar el pesado tráfico para ellos mismo trasladarse a su lugar de trabajo.



Foto: SiteCenter en Cumbayá

### **Establecimientos educativos**

Aparte de las escasas instituciones educativas fiscales propias de la zona como la escuela fiscal mixta “Carmen Amelia Hidalgo”, el colegio Nacional Cumbayá, la escuela fiscal mixta “Carlos Aguilar”, existen en la actualidad instituciones educativas privadas como la Universidad San Francisco de Quito; el colegio particular “Colegio Menor San Francisco de Quito”, el colegio “Alemán”, el “Cardenal Spellman”, el “Sek” entre otros, que en los últimos años se han trasladado a Cumbayá. La educación es un servicio básico requerido por los habitantes y el desarrollo acelerado de Cumbayá ha exigido que se instalen en la zona. Los establecimientos educativos están ubicados en todo el territorio urbano y principalmente al sur de la vía Interoceánica. (Ver Anexos Mapa N°5 Cumbayá: Usos de suelo)



El interés de ubicar a los centros educativos en Cumbayá tiene como factor principal la posibilidad de comprar extensiones grandes de terreno que aún se puede encontrar en su territorio. Por ejemplo, las instalaciones del colegio Spellman se ubican en una zona donde todavía se pastorea ganado y no tiene edificaciones y donde están además el Centro Salesiano de Espiritualidad S. Patricio y el Don Bosco 88. Al frente del colegio se encuentra la entrada a una hacienda de la zona; no obstante, no muy lejos del colegio ya se está levantando un conjunto habitacional.



Foto: Colegio Spellman



Foto: Centro Salesiano de espiritualidad S. Patricio



Foto: Entrada a la hacienda "Malaga", frente al colegio Spellman

Los costos mensuales en los establecimientos educativos privados son altos y oscilan en alrededor de cuatrocientos dólares, lo que pone en evidencia que los alumnos provienen de estratos de ingresos medio y alto. Muchos alumnos vienen de Quito, por lo que se observa gran cantidad de buses escolares que bajan a Cumbayá en horas tempranas de la mañana como también en horas de la tarde suben a la ciudad de Quito.

La Universidad San Francisco de Quito está ubicada en la calle Diego de Robles y desde el septiembre de 1994 abrió sus puertas en esta zona. Antes, el terreno pertenecía al Banco Ecuatoriano de Desarrollo (BEDE) y allí se construía un complejo recreacional. Posteriormente la universidad creció e incorporó algunas casas aledañas.



Foto: Universidad San Francisco de Quito y sus alrededores



Los lotes de terreno sin construir que se encuentran en la calle Diego de Robles se han convertido también en estacionamientos particulares y proliferan en el sector negocios afines a las actividades universitarias como copadoras, Internet y cafeterías. Es de suponer que sin la Universidad, no habría este tipo de negocios, es decir que la Universidad influyó en el uso del suelo a su alrededor.

## **Salud**

La salud es un servicio básico para desarrollo de una población. En la parroquia de Cumbayá se encuentran dos hospitales: “Hospital de los Valles” y “la Clínica Primavera”, que son hospitales privados. El “Hospital de los Valles” se encuentra en la vía Interoceánica y la “Clínica la Primavera” – en la urbanización “La Primavera” donde también se encuentra “Clínica de Cáncer y Dolor”. Como parte de la Universidad San Francisco de Quito existe la “Clínica Universitaria” y la “Clínica de Especialidades Odontológicas San Francisco de Quito” los cuales atienden a los estudiantes, profesores y población en general. En el sector San Juan Bautista Bajo se encuentra Centro Médico del Rotary Club Valle Interoceánico. La atención médica aún es deficitaria debido a que la mayoría de profesionales de la salud mantiene sus consultas en la ciudad de Quito, que es hacia donde acude la mayoría de los habitantes. (Ver Anexos Mapa N°5 Cumbayá: Usos de suelo)

El “Hospital los Valles” abrió sus puertas a mediados del 2006 y tiene tecnología de avanzada. Cuenta con ocho quirófanos para cirugía mayor y dos quirófanos inteligentes. Además cuenta con consulta médica de diferentes especialidades, laboratorio clínico, diagnóstico por imagen y emergencias. Hace obra social para la población de escasos recursos del sector, especialmente a los niños y personas de tercera edad por medio de su fundación, la cual ofrece servicios de consulta externa, intervenciones quirúrgicas y rehabilitación física con sus recursos propios del y con apoyo de la empresa privada. También se realizan actividades educativas en la zona con la colaboración de la Universidad San Francisco de Quito, el Patronato de la Prefectura Provincial de Pichincha , el Área de Salud N°14 del Ministerio de Salud Pública, Hospital de los Valles y las Comisiones de Salud de las Juntas Parroquiales de Cumbayá y Tumbaco. En el barrio San Juan de Cumbayá se instaló el Centro Médico Rotary Club Quito

Valle Interoceánico, donde se brinda atención médica en diferentes especialidades y cuenta con laboratorio, Rayos-X. La consulta tiene un costo de tres dólares.

Es una norma que la apertura de un proyecto grande sirva para atraer otros proyectos afines. La apertura del Hospital de los Valles también atrajo la inversión privada para construir edificios de consultorios médicos en su cercanía. Uno de estos proyectos es el edificio Medex que está ubicado en la urbanización “La Primavera” y tiene 39 consultorios médicos con adelantos tecnológicos de última generación.

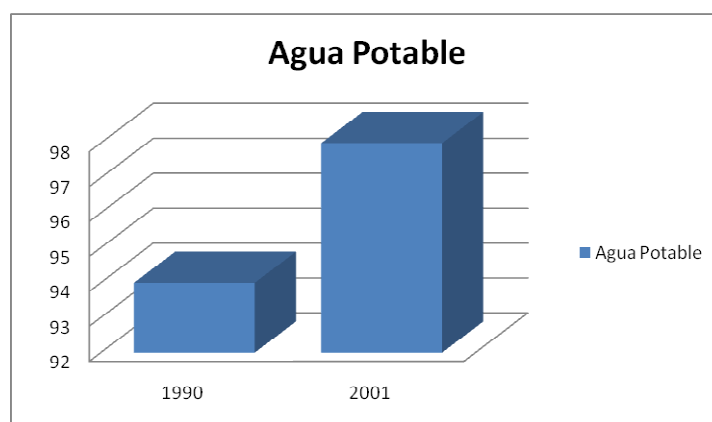
### **Servicios Básicos**

Los servicios básicos como agua potable, luz eléctrica, alcantarillado, recolección de basura, comunicaciones, han debido expandirse de manera notable a partir de la afluencia masiva de habitantes a Cumbayá. La cobertura del servicio, que años atrás se limitó al centro poblado y sus áreas cercanas, creció significativamente.

Cabe anotar que las obras de infraestructura básica, es decir cuanto se entiende como servicio, está a cargo y corren de cuenta de entidades públicas como Municipio o empresas públicas como el CNT o la Empresa Eléctrica Quito; es decir se ejecutan con dineros públicos. No obstante, todas las obras de infraestructura que tienen que ver con el interior de las urbanizaciones o conjuntos habitacionales, se hacen con dineros de los propietarios de los lotes o casas. De acuerdo con las regulaciones vigentes, el constructor entrega la obra al Municipio o empresa pública con las instalaciones y acometidas de agua, luz, teléfono, alcantarillado, calles, veredas, áreas verdes, etc.; y sólo en ese momento se autoriza las interconexiones a las redes públicas. De ahí la renuencia de los propietarios de viviendas a permitir la libre circulación al interior de sus instalaciones.

El servicio de agua potable por red pública en zona urbana de Cumbayá, según INEC, pasó del 94% en 1990 al 98% en el 2001. El agua potable llega a Cumbayá desde la planta de Bellavista, que a su vez se alimenta desde los páramos de Papallacta.

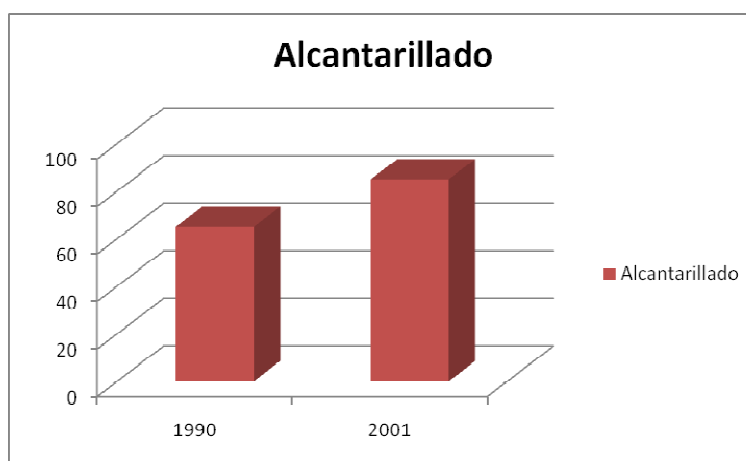
**Gráfico N° 9: Cobertura de agua potable**



Fuente: INEC, 1990, 2001  
Concepción: propia

El servicio de alcantarillado ha aumentado, según INEC, en 20%. La cobertura total en 1990 era de 65% y en 2001-85%.

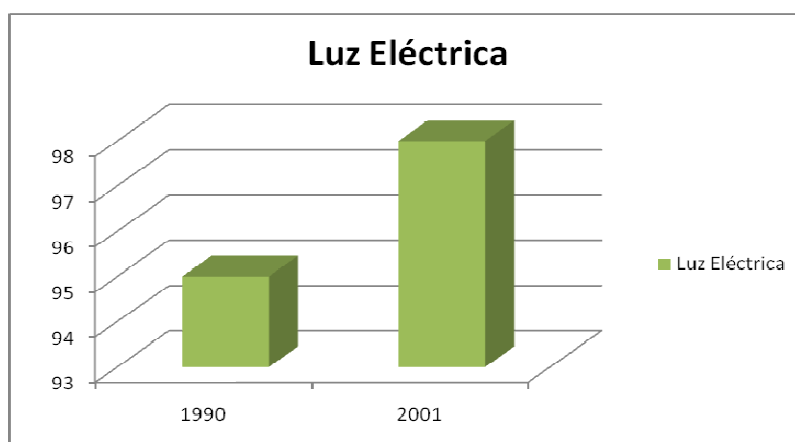
**Gráfico N° 10: Cobertura del alcantarillado**



Fuente: INEC, 1990, 2001  
Concepción: propia

La cobertura del servicio de provisión de energía eléctrica, según INEC, ha aumentado en 3%: en el año 1990 tenía 95% de cobertura y en el año 2001- 98%.

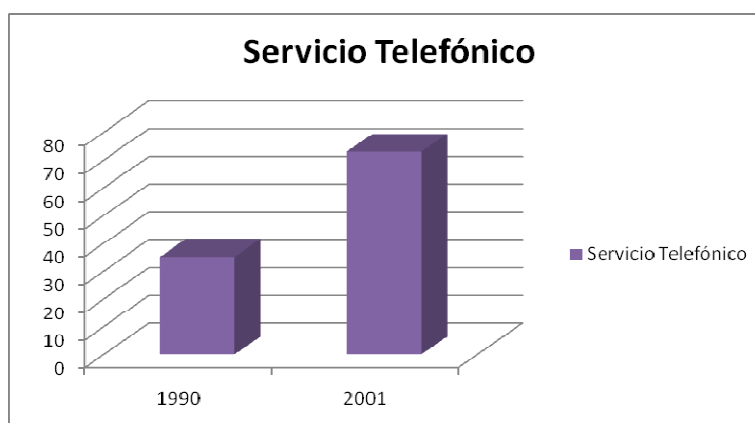
**Gráfico N° 11: Cobertura de provisión de energía eléctrica**



Fuente: INEC, 1990, 2001  
Concepción: propia

La cobertura de servicio telefónico se ha duplicado. Según INEC, en 1990 la cobertura era de 35% y en el 2001-73%.

**Gráfico N° 12: Cobertura de servicio telefónico**

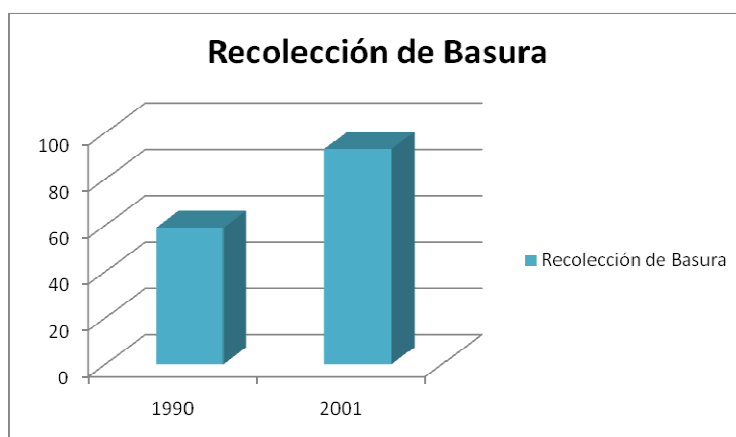


Fuente: INEC, 1990, 2001  
Concepción: propia

La cobertura de la recolección de basura también ha aumentado desde 59% en el año 1990 a 93% en el año 2001. Desde hace algún tiempo el Municipio ha implementado programas de selección de basura proporcionando a las diferentes urbanizaciones, centros comerciales, Junta Parroquial; recipientes de distinto color para depositar materiales reciclables: papeles, plástico y vidrio. La zona del Valle de Tumbaco produce

diariamente alrededor de 45 toneladas de basura de los cuales pueden ser recicladas alrededor de 9 toneladas. La Administradora Zonal de Tumbaco, Mónica Jácome, explica que el proyecto es una iniciativa de Municipio que se inició en la administración anterior y en la administración actual tiene prioridad. Además “se seleccionó a Cumbayá para ejecutar el plan piloto en razón de la disposición de las urbanizaciones y directivos de los barrios de ser parte de la iniciativa y porque que hay una serie de colegios que tienen el tema ambiental como parte de la formación ciudadana.” (Revista “Valles”, edición 86)

**Gráfico N° 13: Cobertura de recolección de basura**



Fuente: INEC, 1990, 2001  
Concepción: propia

Según los datos de INEC los servicios básicos tienen alto índice de cobertura lo que evidencia que casi toda la población tiene estos servicios aunque la población se ha triplicado en los últimos años y también estos servicios son importantes para el desarrollo de la parroquia.

### **Vías**

Las vías se constituyen en una parte principal de las ciudades, forman parte fundamental de un plano, y se transforman en un eje que une diferentes partes de la ciudad en el tejido urbano. El plano se define por cuatro complejos elementos: las calles y su asociación mutua en un sistema viario; las manzanas delimitadas por calles, parcelas individuales agrupadas que sirven de soporte a los edificios, y plantas de los edificios.

Las calles no cambian pero los edificios pueden ser demolidos y contruidos de nuevo. “La calle ha sido sin disputa un elemento básico de la vida urbana. Es esencialmente un espacio de comunicación y de tránsito, un espacio que permite el acceso a lo edificios.” (Capel, 2005: 81).

Actualmente existe una vía principal que conecta el Valle de Tumbaco con la ciudad de Quito que es vía Interoceánica. Con el crecimiento poblacional del Valle de Tumbaco esta vía es insuficiente para la gran cantidad de vehículos que por allí circulan. En agosto del 2006 empezó a funcionar el túnel Oswaldo Guayasamín que sirve de acceso a la Vía Interoceánica. Tiene 1,343 metros de longitud, el Municipio cobra 40 centavos de peaje y por él circulan alrededor de 22 mil vehículos livianos diariamente. El túnel acortó las distancias entre el Valle de Tumbaco y la ciudad, y mejoró su movilidad.

Otra vía de acceso es la vía de Los Conquistadores que pasando por Guápulo, une Cumbayá con Quito en el sector del Hotel Quito y el barrio La Vicentina, que también se satura en las horas pico. Hay además una vía en el sector San Juan Bautista Alto que une Cumbayá con la avenida Simón Bolívar y otra que la une a Nayón, las dos en muy mal estado, estrechas y peligrosas. La vía Intervalles une el Valle de Tumbaco con el Valle de los Chillos. Por último, y entre las vías de acceso cabe mencionar a la vía que une Cumbayá con Valle de los Chillos y pasa por el Lumbisí. Ésta fue construida en 1959 por la Empresa Eléctrica Quito para unir las Centrales de Cumbayá y Guangopolo y con el tiempo se convirtió en el acceso principal a Lumbisí, centros educativos y múltiples urbanizaciones que en los últimos años se han construido en la zona por lo que quedó estrecha. La vía tiene 5 kilómetros desde redondel de la Interoceánica hasta el parque de Lumbisí. Según los moradores del sector la vía debe ser ampliada, especialmente por cuanto esta zona todavía no está consolidada.

El resto de vías en la parroquia son calles que unen las urbanizaciones con las vías principales. En las horas “pico” se producen graves congestiones en las vías principales, especialmente en las conexiones entre la Avenida Interoceánica y las urbanizaciones ubicadas al norte y sur como es el caso del acceso a la Universidad San Francisco, Lumbisí, La Primavera. La construcción de nuevo Aeropuerto de Quito en Tababela

demandará un acceso de primer nivel, por lo que va a construirse en próximos años la Ruta Sur desde avenida Simón Bolívar hasta Troncal Perimetral Metropolitana en Tababela. También se plantea la construcción de paso un deprimido en el redondel de “Las Bañistas”, una obra muy necesaria por el alto tráfico y constante congestión de la zona.

### **Transporte**

Quienes habitan en los sectores residenciales de Cumbayá, consideran que una condición indispensable para vivir allí es tener un vehículo propio, debido más que nada a la distancia que separa a Cumbayá de Quito, lugar de trabajo de la gran mayoría. El incremento del parque automotor en la capital, ha sido un motivo de constante preocupación de las autoridades. Gran parte de las vías ha colapsado, por lo que se ha recurrido a soluciones parciales extremas como la medida de pico y placa adoptada por el Municipio para la ciudad de Quito, que no rige en el Valle de Tumbaco. Existe el consenso técnico de que la única solución viable, es la implantación de un servicio de transporte público de calidad y eficiente, aspecto en el que coincide gran parte de la población. Los autobuses que prestan servicio en esta zona son interparroquiales y hacen recorrido desde la estación “Río Coca” en Quito hasta Tumbaco, Puembo, Pifo, Yaruquí y Quinche. En los últimos años se puso en funcionamiento la ruta Cumbayá-Floresta y Cumbayá-Chillogallo que sirve al eje central de la parroquia, lo que con el crecimiento físico de Cumbayá hace notorio el déficit de transporte público a las urbanizaciones alejadas del eje vial principal que es la vía Interoceánica. Los autobuses dan un precario servicio al sector. Por ejemplo, difícilmente se encuentran buses después de las diez de la noche, y la gente que trabaja en Cumbayá y reside en barrios de Quito, enfrenta dificultades. Esto ha dado lugar a que aparezca el transporte ilegal con las consecuencias que esta situación acarrea.

### **Uso del suelo en la parroquia de Cumbayá**

Las ordenanzas sobre la ocupación y el uso del suelo para ciudad de Quito fueron expedidas en 1993 y en 2001. La ordenanza 3050 de Reglamentación Metropolitana de Quito de 1993 incluye las normas generales de desarrollo urbano, zonificación, uso de

suelo, procedimientos, inventario de edificios protegidos, infracciones y sanciones. Pero en este tiempo parroquia de Cumbayá todavía estuvo considerada como zona rural. En el noviembre de 2001 se emite la Ordenanza de Zonificación N°004 que forma parte de Plan General de Desarrollo Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito en el cual está incluida la evaluación y seguimiento del cumplimiento de los proyectos por parte de la ciudadanía y diversas organizaciones. Desde el año 2003 las normas y disposiciones están recopilados en los PUOS y PGDT y son instrumento único de su funcionamiento. (Anexo, Ordenanzas)

La forma de ocupación y edificación formal del suelo depende de la asignación de altura de edificación, tamaño de lote y zonificación que a su vez dependen de ordenamiento territorial determinado por la municipalidad. (Ver Anexos Mapa N°5 Cumbayá: Usos de suelo) Actualmente se encuentra en vigencia la Ordenanza de Zonificación con el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Tumbaco. En este Plan se establece las disposiciones y normas de uso, ocupación e intervención del territorio de Cumbayá y Tumbaco hasta el año 2025.

Según la Ordenanza Vigente del PUOS el suelo en general se clasifica en tres tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Actualmente en Cumbayá los suelos clasificados como urbanos se hallan plenamente consolidados como tales, aunque presentan niveles intermedios de saturación y experimentan cambios internos que fortalecen su carácter.

En Cumbayá las ordenanzas sobre la altura de edificación permiten hasta 5 pisos de construcción en las áreas que comprenden lotes que tienen frente hacia la vía Interoceánica entre la entrada a Cumbayá hasta el semáforo en el centro y en la calle Francisco de Orellana desde redondel de “las bañistas” hasta la calle Chimborazo. Las edificaciones de 3 y 2 pisos corresponden a la zona urbana y urbanizaciones privadas cerradas. (Ver Anexos Mapa N°6: Cumbayá: Urbanizaciones y PH)

El tamaño de los lotes depende de cantidad de habitantes, densificación prevista, patrones de urbanización y los programas previstos de incorporación del suelo



urbanizable. La normativa prevé que el tamaño de los lotes varíe entre 200 y 5000 metros cuadrados, dependiendo de la ubicación. (Ver Anexos Mapa N°3: Cumbayá Superficie de predios)

Para atender el crecimiento poblacional La municipalidad ha previsto la incorporación quinquenal de suelo de forma organizada y programada, que se transforma en suelo urbano, lo que significa que lo harán con toda la infraestructura, equipamiento y servicios.

En Cumbayá el área consolidada corresponde al eje central de la Vía Interoceánica donde se asentaron las primeras urbanizaciones de la zona y el comercio. Esta zona está completamente dotada de infraestructura, equipamiento y servicios. Actualmente está incorporándose el área que circunda las primeras urbanizaciones y está un tanto alejada de de la vía principal. Sigue a lo largo de caminos secundarios donde se han construido nuevas urbanizaciones cerradas y es una evidencia de la transformación del uso de suelo al sur de la parroquia. También la normativa ha establecido áreas de suelo no urbanizable que no puede ser incorporado al suelo urbano y corresponde a las quebradas, fuertes pendientes y áreas de protección ecológica. (Ver Anexos Mapa N°7 Cumbayá: Año de aprobación)

El proceso de consolidación de Cumbayá como centro poblado urbano nos remite al año 1971 en que se aprueba la construcción de varias urbanizaciones con fines de descanso de fin de semana, como la Cooperativa de huertos familiares “Superintendencia de Compañías”, con lotes que van desde los 2500 hasta 5000 metros cuadrados, “San Francisco S.A. civil de predios rústicos huertas familiares” con lotes de 2500 a 2800 metros cuadrados. En 1974 se construye la urbanización “Santa Lucía Alta” con lotes de 1000 a 5000 metros cuadrados. (Ver Anexos Mapa N° 3: Cumbayá: Superficie de predios)

A partir de los años ochenta, y de acuerdo con las estadísticas, se evidencia un incremento poblacional en Cumbayá y al mismo tiempo un incremento de los precios de la tierra. En 1980 se construyeron urbanizaciones como “La Primavera” I y II, la

urbanización de CEPE, la urbanización de INECCEL, entre otras. En 1985 la Compañía Anónima Predios e Inversiones Generales PREINGESA S.A. y el I.E.S.S. construyen la urbanización “Valle 2 y 3”. Es notorio que en esos años se construyeron varias urbanizaciones para gremios e instituciones públicas. La dotación de servicios básicos es obra de entidades públicas y tiene relación directa con las nuevas zonas residenciales, delegando al segundo plano a la población rural de la zona. De todas maneras, cabe anotar que el Plan Quito del año 1980, hace que entre las prioridades de dotación de servicios básicos, conste Cumbayá en primer lugar.

En 1992 se produce la mayor ocupación del suelo en Cumbayá, y llega al 32% de suelo urbanizable. (Dirección de Planificación). En este tiempo aparecen más urbanizaciones, con lotes menores de 1000 metros cuadrados, aunque la urbanización “Valle 2 y 3” construida en 1985 ya tenía lotes de terreno entre 465 y 1200 metros cuadrados y la urbanización “La Primavera” fue construida en los años 80 con lotes desde 500 metros cuadrados. También existen urbanizaciones ilegales que hasta el año 2005 no legalizaron su construcción, por ejemplo: “Portal de Cumbayá 2”, “La Victoria”, “Vista Hermosa” entre otras. Aún ahora se levantan las construcciones sin respetar las regulaciones establecidas en las ordenanzas respectivas como es la altura de edificación, retiros o coeficiente de ocupación del suelo. Analizando la tabla “Cumbayá: urbanizaciones y conjuntos habitacionales registrados en el D.M.Q.” del Anexo, proporcionado por el Municipio de Quito, se puede observar que la mayoría de las urbanizaciones fueron aprobadas por el I. Municipio de Quito entre los años 1970 y 1985. También se observa que el siguiente auge en la construcción de las urbanizaciones corresponde a los años 1990-1994. Lo mismo se puede observar en el mapa N°8 “Urbanizaciones por décadas”.

En los años 90 se produce un desplazamiento considerable de población hacia el Valle de Tumbaco, el Valle de los Chillos y Calderón y principalmente a Cumbayá, donde mayoría de las urbanizaciones ya están consolidadas. También en estos años la municipalidad propone crear una estructura de ciudad policéntrica, desconcentrando funciones político-administrativas y creando nuevas relaciones centro-periferia. En noviembre de 1993 fue creado el Distrito Metropolitano de Quito para modernizar,

descentralizar y optimizar la gestión municipal. La parroquia Cumbayá forma parte de La Zona Metropolitana Tumbaco. Esta expansión de límites de la ciudad produjo cambios en el uso de suelo: áreas agrícolas se sustituyeron por áreas urbanizadas o urbanizables.

En 1993, y con el fin de satisfacer necesidades de los pobladores, se construyeron los primeros centros comerciales: Villa de Cumbayá (con el Supermaxi) y Plaza Cumbayá ubicados a los dos lados de la vía Interoceánica. Posteriormente, en 1995, fue construido el pequeño centro comercial “La Esquina” que está ubicado al frente de los reservorios de Cumbayá.

Muchas urbanizaciones rodean la zona del reservorio de Cumbayá. Por esta razón este sitio también se ha convertido en un centro de esparcimiento. Se puede observar a tempranas horas de la mañana y los fines de semana, gran concurrencia de pobladores haciendo caminatas o practicando deportes como el ciclismo. Pero la mayor actividad deportiva se da en la Ruta Ecológica “Chaquiñan”, entre Cumbayá y Puembo, que fue rehabilitada por la Corporación Vida para Quito y se ha convertido desde el 2005 en la ruta preferida de deportistas. La gente es atraída por el paisaje verde y tranquilo donde se puede practicar ciclismo y atletismo.

A finales de los años 90 se empieza a construir en Cumbayá conjuntos habitacionales. Uno de los primeros es “Balcones de Cumbayá” que está ubicado en las cercanías de la zona de los reservorios. En el año 2008 se completó la segunda etapa que fue ejecutada por la constructora “Construecuador”. En la actualidad, los conjuntos habitacionales se encuentran por toda la parroquia, cada cual con sus propias características y tamaño. Ofrecen seguridad y tienen por lo general piscinas, gimnasios, canchas deportivas y áreas verdes que dotan de confort a sus habitantes, dan cierto status al sitio y valorizan los predios. Se construyen además conjuntos habitacionales que incluyen edificios de departamentos. Un ejemplo es el conjunto “Los Ceibos” de la constructora Álvarez – Bravo ubicado en el centro de Cumbayá.

La intervención dinámica de agentes económicos como el capital bancario, industrial, comercial, inmobiliario, constructor, en la conformación de la ciudad y su periferia es evidente en Cumbayá. Y son éstos agentes económicos los que están diseñando directa o indirectamente la integración de la parroquia como parte de la ciudad a través del financiamiento, construcción y promoción de actividades comerciales, urbanizaciones y últimamente conjuntos habitacionales y oficinas sin continuidad morfológica. En la foto se puede observar un conjunto habitacional que se levanta en medio de terrenos de pastoreo. También se puede observar una construcción que se ha hecho en cierta zona de un conjunto habitacional donde posteriormente se han agrupado más conjuntos o se han ejecutado segundas etapas, evidencia de que el éxito en las ventas de las primeras etapas, constituye el inicio de un gran negocio inmobiliario.



Foto: Un conjunto cerrado que se construye en medio de terrenos de pastoreo



Foto: Un conjunto habitacional en construcción

Se observa un mayor auge de construcción de estos conjuntos en el límite con la comuna Lumbisí y alrededor del camino de San Patricio. En el límite de Lumbisí, denominado Limonar, están asentados varios conjuntos habitacionales: La Cañada, El Limonar I, Conjunto TAIS, El Limonar II y III, Condominio Villa Andaluz, Trinidad. Los terrenos de el Limonar habían pertenecido siempre a los pobladores de indígenas de lo que hoy se denomina comuna Lumbisí, pero en el año 1824, el Rey de España dictó una sentencia mediante la cual debían repartirse, entregando a los indígenas de Lumbisí 612,12 hectáreas y a las Madres Conceptas 250 hectáreas. Ellos habían mantenido su organización de propiedad comunal de la tierra durante siglos y en 1937 el Gobierno Nacional dictó la Ley de Comunas por la cual el Lumbisí pasa ser una Comuna, lo que significa que la tierra es de propiedad y administrada por la comunidad en su conjunto. No obstante, desde hace algún tiempo según la revista “Valles”, los comuneros levantan sus voces de protesta en el sentido de “que quieren terminar con el sistema comunitario

para poder vender sus tierras”. Indudablemente esto se debe a “la presión demográfica del Valle”. (Revista “Valles”, edición 67); y pone en riesgo a la población de menores recursos económicos que puede ser expulsada de la zona, como ya ha sido expulsado otro segmento poblacional de las mismas características en favor de la acumulación de capital.



Foto: una Iglesia en Lumbisí



Foto: Conjuntos habitacionales en el límite con la Comuna Lumbisí



Foto: Conjunto “Tais” en la zona de Limonar en construcción

La inseguridad ha obligado a los propietarios de casas, en algunos sectores de Cumbayá, a cerrar el acceso al interior de las urbanizaciones con mallas y rejas e impedir el paso de quienes no son residentes, tal como se puede apreciar en las siguientes fotografías.





Desde el año 2005 aparece en el mercado inmobiliario un nuevo término: “loft”. En su inicio este concepto surge en los años 70 en los Estados Unidos para los espacios remodelados de las antiguas fábricas, talleres o almacenes y los que tienen ventanales grandes por donde entra mucha luz. Actualmente este término se utiliza para los departamentos que tienen espacios abiertos (no tienen divisiones interiores de ambientes) y son muy iluminados. Además los elementos estructurales están a la vista. Las vigas de madera, acabados de hierro, de piedra, el ladrillo visto, metales y especialmente el acero inoxidable forman parte de la decoración. Los precios de estas viviendas, como en todos los casos, dependen del sitio donde están ubicados y de los materiales que están empleados que en su mayoría son caros por lo que los precios de los “lofts” también son elevados.



Foto: Edificio de departamentos tipo “loft”

En el pueblo de Cumbayá, el uso del suelo era exclusivamente residencial y por esta razón la cabecera parroquial no tiene las características propias de las áreas urbanas. Es a partir del año 2000 cuando empiezan a construirse centros de oficinas, edificios de departamentos y se produce un pequeño incremento de industrias. (Ver Anexos Mapa N°6 Cumbayá: Urbanizaciones y conjuntos habitacionales). También se inicia a gran escala el fraccionamiento de terrenos extensos, especialmente los que están ubicados cerca de la vía principal.



Foto: Edificio de departamentos en construcción



Foto: Conjunto de edificios de departamentos en la urbanización “Santa Lucía”

En la cabecera parroquial también ha cambiado el uso del suelo y su funcionalidad. La zona alrededor del parque central, donde hace diez años estaban ubicadas viviendas y unas pocas tiendas, se ha convertida en una zona de restaurantes y las edificaciones han sido remodeladas al estilo moderno. La apariencia de este sector cambió de lo rural a lo urbano como también cambió su funcionalidad. Además, la alta concurrencia de personas a este sector afectó la movilidad. Los precios del suelo han subido como consecuencia: en el año 2008 un metro cuadrado en el centro de Cumbayá costaba alrededor de 300 dólares.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> “El Comercio”, 30 de noviembre de 2008





Foto: Iglesia de Cumbayá



Foto: Edificio remodelado en el Parque Central de Cumbayá



Foto: Edificio remodelado en la calle Francisco de Orellana

La planificación municipal bajo concepciones urbanísticas y de diseño específico de componentes en la parroquia de Cumbayá, se produce de forma tardía, y surge

solamente a partir del rápido crecimiento poblacional y el aumento de las urbanizaciones, por lo que existe un contraste entre lo urbano y lo rural.

El planteamiento y las prácticas políticas de las instituciones del Estado son fundamentales en las direcciones precisas que toman los ciclos constructivos y en su plasmación espacial y morfológica. Si se analiza las políticas urbanas de los últimos treinta años en el sector objeto de este estudio, se detecta un comportamiento permisivo en los procesos de urbanización. Actualmente la planificación se orienta a que la parroquia de Cumbayá tenga todos los usos de suelo urbano de una ciudad y prevé la participación ciudadana como parte de un proceso de creación de una cultura de participación y de gestión local.

### **El incremento de valor del suelo en Cumbayá**

La rápida ocupación del suelo en Cumbayá también modificó su valor. Revisando los clasificados del diario “El Comercio” desde el año 1985, se observa los incrementos del precio del suelo y del valor del metro cuadrado de la construcción en Cumbayá. La teoría de la renta del suelo de un terreno, expresa que mientras más servicios tiene la zona donde está ubicado el terreno, su costo siempre es mayor. Cuando en Cumbayá el comercio era incipiente, y los servicios eran casi inexistentes, los costos de un terreno eran bajos; pero a medida que va mejorando la infraestructura, los servicios básicos de todo tipo; los costos del metro cuadrado de terreno siguen elevándose.

En 1985 el valor promedio del suelo era alrededor de 13 dólares el metro cuadrado. En 1992 el metro cuadrado de un lote en la urbanización de “Jardines del Este” se vendía en alrededor de 30 dólares. En 1993 en la misma urbanización el costo del metro cuadrado se cotizó alrededor de 50 dólares. Esta subida tan drástica de precio en un año, seguramente, se debe a la construcción en 1993 del primer centro comercial de la zona. En 1998 el valor del suelo en las urbanizaciones ubicadas alrededor de los Reservorios de Cumbayá, oscilaba entre 70 y 120 dólares por metro cuadrado. En la urbanización cerrada “Lomas de Cumbayá”, que está ubicada junto a la urbanización “La Primavera”, en el mismo año el costo del metro cuadrado fue de 120 dólares.

En el año 2000, como ya se dijera, hubo un auge de las construcciones, no solo en la zona de Cumbayá sino en todo el país. Según datos del Banco Central del Ecuador entre los años 2000 y 2002, la tasa de crecimiento correspondiente a la construcción fue casi de un 20% anual. Los especialistas consideran que este crecimiento se debe a la dolarización, a las remesas de los inmigrantes, a los altos ingresos petroleros y a los créditos hipotecarios que las entidades bancarias otorgaron. Entre los años 2003 y 2007, según la misma fuente, el crecimiento fue solo del 3% anual y en el año 2008 nuevamente la expansión fue casi del 18%. Según el economista Esteban Arroyo de la revista “Bienes Raíces Claro!” el año 2004 marcó el record en la construcción residencial en Quito: fueron construidos casi 1,4 millones de metros cuadrados. Después hubo un descenso y desde el 2008 inicia nuevamente una subida en tasa de crecimiento de las construcciones.

Según el economista Ernesto Gamboa en una entrevista realizada para la revista “Bienes Raíces Claro!”, a finales del año 2006 hubo un incremento especulativo en los precios de construcción en general, pero desde el año 2007 los precios se mantienen relativamente estables. Actualmente, según manifiestan algunos corredores de bienes raíces de Cumbayá, existe una oferta grande de inmuebles debido a las políticas de bonos y de préstamos del IESS del actual gobierno. Anteriormente la gente invertía en bienes raíces como una manera de ahorro, pero en la actualidad quienes tenían inmuebles como inversión tratan de deshacerse de ellos, lo que produjo una elevación en oferta. Sin embargo los precios no bajan, siguen manteniéndose.

Aunque hay excepciones. Si comparamos los precios de terrenos de los últimos tres años en San Juan Alto, se puede observar que están bajando. En el año 2008 el precio del metro cuadrado era 115 dólares; en el 2009 – 130 dólares y en el 2010 se vende a 105 dólares el metro cuadrado. Pero, según la inmobiliaria “La Coruña”, el precio del suelo en las zonas consolidadas o urbanizaciones exclusivas y de prestigio, como la urbanización “Vieja Hacienda” que está ubicada en la vía a Pillagua, actualmente oscila entre 200 y 300 dólares el metro cuadrado. Desde luego, no en todas partes de la parroquia el costo es igual, por ejemplo en zonas más alejadas de la zona consolidada

como es el área ubicada alrededor del colegio “Spellman”, el metro de terreno se cotiza en 60 dólares.

Es más difícil de comparar el costo de las casas porque en el precio intervienen varios factores: calidad de acabados, ubicación, tiempo de construcción entre otros. Por ejemplo una casa de tres dormitorios y alrededor de 150 metros cuadrados en la urbanización “La Primavera”, en 1985 costaba 47 mil dólares. En el 2009 en la misma urbanización, una casa de 300 metros cuadrados de construcción y de similares características tiene el costo de 198 mil dólares y una casa de 190 metros cuadrados cuesta 120 mil dólares. Actualmente, según la misma inmobiliaria, el costo de un metro cuadrado de construcción nueva de una casa en Cumbayá, está en alrededor de 800 dólares y de un departamento con ascensor alrededor de 1.100 dólares.

Cumbayá, que en algún momento fue un núcleo rural tradicional, sirvió de soporte a un crecimiento inmobiliario demandado por la ciudad próxima, Quito, pues no contaba con una mínima economía de urbanización. La ciudad, acabará ahogando formal y socialmente a este núcleo rural mediante la segregación espacial y social que ya se ha producido. Un área ambientalmente valiosa ha sido “colonizada” por la urbanización para cubrir determinadas demandas de calidad del entorno residencial de aquellas capas sociales que pueden costearlas.

### **El incentivo publicitario en Cumbayá**

Un recorrido por la parroquia de Cumbayá, permite observar vallas promocionales de todo tipo en diferentes lugares de la zona y también al pie de las construcciones que se van a levantar o las que ya están en construcción. Hasta los postes de alumbrado público sirven para el efecto. Este particular se puede observar en las siguientes fotografías:



Fotos: Publicidad en la vía



Fotos: Publicidad en la vía



Fotos: Publicidad en la vía







Fotos: Publicidad en la construcción

Los productos inmobiliarios se promocionan también por medio de las revistas. La revista “Inmobilia.com” de distribución gratuita desde el año 2005, reúne en sus páginas los proyectos nuevos que se están realizando en el Distrito Metropolitano de Quito. También la revista “Bienes Raíces CLAVE!” hace lo mismo pero con algunos reportajes sobre la situación actual de la construcción y tiene un costo. La revista “El Portal” de distribución gratuita desde el año 2003, igualmente en sus páginas ofrece publicidad de diferentes constructoras e inmobiliarias de bienes raíces. Cuando se revisa los anuncios de venta de los conjuntos residenciales o urbanizaciones cerradas en Cumbayá, se nota que lo primero en resaltarse es la exclusividad y seguridad que se ofrece. Cuando el conjunto habitacional es grande el proyecto ofrece además de exclusividad y seguridad, comodidades no usuales como piscina, sauna, turco, hidromasaje, juegos infantiles, canchas deportivas, gimnasio equipado y salón comunal. Estos atractivos llaman la atención de los posibles compradores.

Las personas que quieren comprar un bien inmobiliario recurren a las revistas, al Internet o a los periódicos, y por medio de la propaganda, pueden adquirir el deseo de vivir en algún lugar que se promociona. Es ése el objeto final del incentivo publicitario.

Si se revisa los anuncios de bienes raíces en Cumbayá en “El Comercio” desde el año 1980 se puede observar un cambio en la publicidad. En el anuncio de 11 de mayo de 1980 de la urbanización “La Primavera”, se destaca el atractivo de “florecer la inversión”. El mismo atractivo de inversión se pudo encontrar en el anuncio de 13 de marzo de 1990 de la urbanización “Jardines del Este II”. Desde el año 1993 los anuncios se basan en el “mejor sector residencial”. Desde el año 1998 hasta actualidad se

promociona “la exclusividad y seguridad”, y actualmente, además de exclusividad y seguridad se promociona “el nuevo estilo de vida”. (Fotos)

**En 'LA PRIMAVERA' florecerá su inversión**

**Lotes desde 500 m<sup>2</sup>**

**URBANIZACION "LA PRIMAVERA" 2ª ETAPA**

Calles asfaltadas.  
Luces de marcerario en las calles.  
Agua potable propia.  
Red eléctrica.  
Red telefónica.  
Alcantarillado.  
Veredas y bordillos de concreto.  
Grandes áreas verdes.  
Escuelas, colegios.  
Canchas deportivas.  
Casa comunal.  
Centro Comercial.  
Retiro policial.

**20% de entrada en partes Saldo a 4 años**

**SOLARES RESIDENCIALES EN TUMBACO**

INFORMES: EDIFICIO BENALCAZAR 1000 Planta Baja  
LUNES A VIERNES DE 9 a.m. a 1 p.m. - 3 p.m. a 6.30 p.m.

EN LA URBANIZACION:  
SABADOS Y DOMINGOS DE 10 a.m. a 5 p.m.

Foto: Anuncio en “El Comercio” 8/5/80

**Ahora finaliza a 36 meses CON INTERES FIJO**

**JARDIN DEL ESTE II**

**QUEDAN SOLO 46 LOTES EN UNO DE LOS SITIOS MAS HERMOSOS Y EXCLUSIVOS DE QUITO.**

La oportunidad de realizar una inversión con futuro, garantizada por la magnífica experiencia de 15 años de los actuales propietarios de JARDIN DEL ESTE.

Lotes de 550 a 950 m<sup>2</sup>, a solo 9 minutos de la ciudad, completamente equipados.

¡Llámalo ya!

**VENTAS**

**SUMEC S.A.**  
Av. LA COPIA 1254 Tel: 55697 - 54510

**ANTARES Cia. Ltda.**  
Av. 8 DE SEPTIEMBRE 345 - 2ª Pta. - Tel: 561025

**ANTARES Cia. Ltda.**

¡ATENCIÓN DIARIA DE 9 HORAS A 17 HORAS!  
SABADOS Y DOMINGOS SOLO EN URBANIZACION

Foto: Anuncio en “El Comercio” 17/3/90

**URBANIZACION FLORENCIA**

77 Lotes totalmente urbanizados, desde 600m<sup>2</sup>.  
A 300 m. desde la Vía Interoceánica,  
camino a San Patricio.  
Consúltenos en la Oficina Matriz y Agencias.

**MUTUALISTA PICHINCHA**

18 de Septiembre y Juan León Mera  
Tel: 566-958 / 959 / 960 / 961 / 953

ASESORIA:  
PROYECTOR INMOBILIARIOS ASOCIADOS  
501-456 / 501-593

Foto: Anuncio en “El Comercio” 2/6/97

**ARISTA**

**Verde vista**

**VISTA ESPECTACULAR!**  
Máximos departamentos de 1,3 y 3 dormitorios  
Urbanización prestigiosa  
A 4 minutos de las zonas comerciales  
Acabados de primera  
Alta seguridad  
Franquicia Culebrano

Desde \$69.480

**ENTREBARRÚ II**

**INFORMESE SOBRE LOS NUEVOS PROYECTOS EN... PANAMÁ**

2 ÚLTIMAS CASAS DESDE 210 m<sup>2</sup>

Foto: Anuncio en “El Comercio” 27/10/2007



Si es cuestión de estatus... **ALQUIMIA** Para vivir al nivel más Alto, en el sector de mayor plusvalía de Cumbaya

Concepto único de 11 residencias de 155 m<sup>2</sup> a 470 m<sup>2</sup>  
 Infraestructura inigualable  
 Arquitectura y acabados de lujo  
 Jardines diseño paisajista y parque 5 hectáreas

Completamente **EXCLUSIVO**  
 Desde \$ 175.000,00 hasta \$ 492.000,00

Ventas directamente de la Promotora  
 2895844 / 099938428 / 098142111  
**Entrega Febrero 2007**

Dirección: Antonio Salguero No. 9 y Pampite (A una cuadra del C.C. La Esquina)

Foto: Anuncio en "El Comercio" 28/10/2006

Una realidad para ti **CASA EN CUMBAYA** con el mejor precio del mercado por m<sup>2</sup> desde 129 m<sup>2</sup> **USD\$ 550 m<sup>2</sup>**

VENTAS SEGUNDA ETAPA

- Casas en Conjunto, Cerrado
- 3 dormitorios, zona familiar y zona de servicios
- Excelente Ubicación
- Áreas verdes, áreas para parques...

PARQUES DE ANDALUCIA CONJUNTO RESIDENCIAL CUMBAYA

2041 083 / 2895 243 / 098 239052 / 098 100140

EDIFICAR PRABYC CONSTRUCTORES

**¡ÚLTIMOS DÍAS HOY**

Foto: Anuncio en "El Comercio" 16/10/2004

PROYECTOS DE CALIDAD UBICADOS donde usted los sueña!

**FIRENZZE BELLAVISTA** CON LA MAS ALTA PLUSVALIA!

- Departamentos y suites de 100 a 300m<sup>2</sup>
- Vista panorámica privilegiada
- Total seguridad para su bienestar
- Áreas y elegantes áreas comunales
- Piscina panorámica
- Lujosos acabados de Standard italiano

**DAVOS CUMBAYA** Lujosos suites, locales comerciales y oficinas, cerca a la Universidad San Francisco

Informes y Ventas: EL TELEGRFO 442 y SHYNS  
 TELFS.: 2267900 / 09824520 / 098723755 / 098730957 / 098304437  
 Consulte nuestra página web: www.micasa.com.ec

Foto: Anuncio en "El Comercio" 18/10/2003

SOLO PARA GENTE CON CLASE

BALCONES DE CUMBAYA

- Conjunto privado
- Departamentos y 3 dormitorios
- Casa desde 240m<sup>2</sup>
- Área central (piscina, biblioteca, salón, cineclub y zona de juegos infantiles)
- Guarda-El Autos
- ¡Haber nuestra casa modelo de lunes a lunes de 13:00 a 19:00! Tel. 801 313

12% ANUAL RETENIDA EN FONDO

Mutualista Benalcázar

Foto: Anuncio en "El Comercio" 7/6/1997





Foto: Anuncio en “El Comercio” 21/10/2006



Foto: Anuncio en “El Comercio” 21/11/2008

Los anuncios de venta de bienes raíces que corresponde a la parroquia de Cumbayá es casi nula hasta el año 1990. A partir de ese año, la publicidad empieza a incrementarse paulatinamente, y desde el año 2000 se observa más publicidad relacionada con la venta de casas en conjuntos habitacionales. La promoción de venta de departamentos y posteriormente oficinas recién aparece por esos años. El éxito de ventas inmobiliarias en Cumbayá produce un fenómeno que otras zonas como el sector de Miravalles que colinda con la parroquia de Cumbayá se vende como “Cumbayá”, aunque pertenezca a la parroquia de Nayón.

En la actualidad, la mayor parte de la población busca su nueva residencia o compra oficinas por medio del Internet. Según la inmobiliaria La Coruña, el 90% de los compradores les llama después de visitar la página web: [www.ecuadorenventa.com](http://www.ecuadorenventa.com). En esta página se puede escoger la zona donde se quiere adquirir un inmueble, ver fotos, ubicación, planos de la casa o lotes de terreno y el precio.

Otra modalidad es ofrecer los productos inmobiliarios en las ferias anuales que se hacen en el Centro de Exposiciones Quito. Según los corredores de bienes raíces es cuando más se vende. En este año la feria se realizó en el mes de febrero y allí se reunieron 80 expositores, sectores de la construcción y de financiamiento inmobiliario. En la mayoría

de los proyectos hubo financiamiento directo con la constructora de 10% en la reservación, 20% de entrada con un plazo de 12 a 18 meses y el 70% con las entidades bancarias públicas o privadas hasta 15 años plazo. También se realizó el Gran Salón de Vivienda y Financiamiento impulsada por el Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha del 24 al 30 de mayo de 2010 donde había 170 expositores entre inmobiliarias, constructoras y entidades financieras.

La publicidad significa la utilización de diferentes medios para difundir anuncios de carácter comercial con el objetivo de atraer a posibles compradores y obtener ganancias como producto del bien que se promociona. Hace énfasis en los beneficios que los compradores van a tener cuando los adquieren, crean demandas y modifican las tendencias de consumo.

Como ya se ha dicho, la promoción inmobiliaria de Cumbayá, está destinada a sectores de ingresos medios y altos, y utiliza argumentos que comenzaron con ofertas para “hacer florecer su inversión”, que de a poco y en la medida que subieron los precios, se fueron transformando en “mejor sector residencial”, “exclusividad y seguridad”, “nuevo estilo de vida”. El problema reside en que esta terminología no sirve para intentar una categorización de los nuevos procesos y espacios urbanos sino mas bien se debe a la necesidad de los promotores de consolidar una imagen de marca a las iniciativas inmobiliarias que llevan a cabo. El promotor se desentiende de las estructuras urbanas pre existentes, enfatiza en la piscina o el campo de golf como expresión paradigmática de los nuevos valores sociales y culturales y utiliza hasta el abuso la retórica del buen clima y el ambiente sano.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES**

Un análisis del crecimiento morfológico de Cumbayá, pone en evidencia que tiene el mismo patrón que la mayoría de las ciudades del mundo: va desde adentro hacia afuera. Al principio se desarrolla la parte aledaña al pueblo, después va a lo largo de caminos preexistentes y posteriormente un tanto alejado del tejido urbano para dejar terrenos baldíos que suben de precio en el futuro. Las áreas alrededor del centro se consolidan y se densifican, empiezan a construirse edificios de departamentos y oficinas, se desarrolla el comercio y servicio en la zona, y como consecuencia aumenta el valor del suelo. Esto a su vez, produce una forma de segregación pues no toda la población puede acceder a sus beneficios.

La causa principal de crecimiento de valles aledaños es la preferencia de los habitantes de la ciudad vivir en una casa unifamiliar, tener seguridad y un agradable clima. Cumbayá crece en forma reticular y debido a su geografía (el río Machángara, es una quebrada pronunciada que la separa del resto de la ciudad), no tiene el tejido urbano continuo con la ciudad principal.

Cumbayá, debido a su agradable clima (la temperatura promedio es de 22°C y alcanza los 30°C al mediodía) y a su cercanía a la ciudad, durante muchos años cumplió la función de zona de descanso de fines de semana o “segundas residencias”. Las construcciones que aparecen en la parroquia provienen de la iniciativa privada, lo que hace que las edificaciones de la zona tengan el carácter discontinuo, algo que se puede constatar recorriendo la parroquia. Las constructoras buscan terrenos amplios y de menor precio para ejecutar sus proyectos y recibir más ganancias. La evidencia de aumento de la construcción en la parroquia de Cumbayá es la apertura de nuevas rutas de transporte público hacia el sur de la ciudad de Quito en el último año.

El crecimiento de Cumbayá tiene tres momentos importantes:

1. Entre los años 1970-1985 fueron construidas la mayoría de las urbanizaciones existentes actualmente. Las urbanizaciones de los años setenta fueron

concebidos como huertas familiares o fincas vacacionales, y las urbanizaciones de los años ochenta con lotes de menor tamaño como una inversión.

2. Entre los años 1990-1995 se produce un nuevo auge en la construcción de urbanizaciones. Se construyen además centros comerciales y la Universidad San Francisco de Quito.
3. Desde el año 2000 se consolida la construcción de los conjuntos habitacionales, edificios de departamentos y centros de negocios (oficinas).

Con el advenimiento de la dolarización, a partir del año 2000, se produjo cierta estabilidad económica en la población. Los créditos hipotecarios con tasas de interés más bajas, permitieron el acceso a la vivienda propia de un sector más amplio, lo que fue aprovechado por los promotores y constructores de viviendas quienes han estudiado las necesidades y preferencias de los compradores y han mejorado los proyectos inmobiliarios ofreciendo sus productos de acuerdo a las necesidades del mercado.

En los últimos años la inseguridad en las calles no solamente de Quito va en aumento. La población trata de proteger sus vidas, las de su familia y sus bienes, y una forma de encontrar esta protección es viviendo en urbanizaciones cerradas o conjuntos habitacionales. La construcción de proyectos de este tipo tiene mayor incidencia en la periferia de la ciudad donde se cuenta con terrenos amplios. En Cumbayá, las urbanizaciones cerradas y proyectos habitacionales se construyen con enormes muros y cercas eléctricas a su alrededor. Por lo general, tienen una única vía de acceso donde están ubicadas las casetas de los guardias dotadas de servicios básicos. Está prohibida la entrada sin autorización de cualquier persona, si no es residente de la urbanización o del conjunto habitacional y además está prohibida la instalación de cualquier negocio en su interior. Los guardias recorren sus calles cada cierto tiempo para evitar robos y lo hacen a pie, en bicicleta o moto dependiendo de tamaño de la urbanización. Aunque estas medidas no son garantía absoluta de seguridad pues de todas maneras, eventualmente, ocurren robos.

Los conjuntos habitacionales y urbanizaciones cerradas, albergan a personas de una misma condición socio-económica. Considerando los altos costos de la vivienda o del

suelo en la parroquia de Cumbayá, éstas pertenecen a los sectores de mayores ingresos, lo que segrega a la población de menores ingresos. Actualmente ha crecido el valor de suelo en esta zona; por lo que el acceso a la vivienda o a un lote de terreno no es posible para gran parte de la población, más aún si se toma en cuenta que los conjuntos habitacionales o urbanizaciones cerradas tienen como valor agregado piscinas, canchas deportivas, áreas de recreación, etc., en su territorio, por lo cual se eleva el costo de cada unidad lo que a su vez produce nuevas formas de segregación.

La construcción de los centros comerciales en la zona de Cumbayá originó la subida de los precios del suelo y modificó su uso. La instalación de diferentes locales comerciales en el centro de Cumbayá aumentó también los precios del suelo en el lugar y además afectó la movilidad en la zona.

La publicidad de los proyectos inmobiliarios en la parroquia de Cumbayá incide en las preferencias de la población de ocupar lugares exclusivos de residencia. Si al inicio de la ocupación del suelo en la parroquia la publicidad hacía énfasis en la inversión actualmente el énfasis se basa en la exclusividad, nuevo estilo de vida y seguridad entre otras.

Anteriormente no existía regulación alguna y había muchas edificaciones sin permiso, ilegales. También las regulaciones de ese entonces correspondían a una zona rural, y en consecuencia había menos restricciones para la urbanización y para la edificación. Con el cambio del uso del suelo, de lo rural a lo urbano, se produjeron los cambios en la concepción del espacio. Actualmente casi todo el territorio de la parroquia de Cumbayá es urbanizable excepto algunas quebradas o áreas de protección. Por esta razón los conjuntos habitacionales aparecen en diferentes zonas de la parroquia y no siempre son legales. Además la dotación de servicios básicos para las edificaciones que están apartadas tiene un alto costo para el municipio.

Durante los últimos veinte años se han producido, como ya se ha dicho, transformaciones en el territorio de parroquia de Cumbayá. Los pobladores de menores recursos que existían y aún existen en la zona, en algún momento, por la presión

urbanística, han tenido y tendrán que abandonarla. Y eso desde luego, tiene un alto costo social.

Una vez que han sido descritas algunas de las características más relevantes que han determinado el crecimiento de Cumbayá y su integración al área urbana, es necesario plantear en primer lugar, la cuestión de que estos procesos se han producido, y probablemente continúan produciéndose en ausencia de un marco general de planificación y gestión urbanística y territorial. Esta afirmación es una simple constatación de un hecho que difícilmente puede cuestionarse, y no supone ningún juicio de valor sobre la bondad o perniciosidad del mismo, no obstante, es necesario plantear algunas razones que la explican.

Una de ellas es la ausencia de estructuras político administrativas que se adecuen es sus funciones y ámbito territorial de competencia a esta nueva escala de procesos de urbanización. Las estructuras políticas o de gestión de ámbito metropolitano que podrían abordar los diversos problemas urbanísticos y de servicios no existen, únicamente hay algunas instituciones u organismos de carácter sectorial para la gestión de determinadas infraestructuras de servicios. Los papeles de intervención pública sobre estos procesos se reparten entre diversos actores; y este reparto conduce, desde luego, a una intervención en el territorio que no se caracteriza precisamente por su coherencia y eficacia.

Una segunda es la ineficacia o inexistencia de los instrumentos de ordenación a estas escalas. El Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Cumbayá – Tumbaco que aborda la planificación integral de la zona aún no está en plena operación. No existe capacidad administrativa y de gestión directa de este tipo de planes en general, puesto que el ente local (Administración Zonal) no dispone de estructuras para albergar las mismas. Esto ha dado como resultado que básicamente, el proceso de configuración de las actuales periferias en las que se incluye Cumbayá, es a la vez producto de los modelos establecidos por el Municipio desde la perspectiva general de sus territorios concretos y de otro lado de las decisiones puntuales de agentes públicos y privados en relación a sus actividades de gestión, promoción inmobiliaria, localización, etc. “En esta

metamorfosis, sin duda, podemos constatar la alianza o, como mínimo, la sincronía y direccionalidad de esfuerzos entre los poderes públicos metropolitanos y los gobiernos nacionales y los agentes económicos privados, principalmente inmobiliarios y comerciales.” (J. Pujadas: 13). El resultado es sin embargo en el caso de Cumbayá, un espacio fragmentado, funcionalmente inconexo y confuso. No ha existido hasta el momento voluntad o capacidad para abordar, global e integralmente, la planeación física y ordenación territorial de los actuales procesos de crecimiento urbano.

Un factor importante que está detrás de las nuevas tendencias y escalas de crecimiento urbano, es el aumento de la movilidad personal: el uso del vehículo motorizado privado ha completado el trabajo de agrandar el territorio susceptible de ser urbanizado. Por la misma naturaleza de la ciudad como mercado, taller de trabajo y lugar de encuentro social, existe una relación directa entre su crecimiento y el crecimiento de los sistemas de transporte. En general, se puede afirmar que, cuanto mayor resulta el grado de urbanización, más importancia cobra la red de transportes, tanto en el interior de la propia ciudad como a su alrededor. Hasta ahora, la intervención de los organismos estatales sobre esta cuestión no han sido las de un elemento estructurante y configurador; ha ido por lo general detrás de los problemas que han generado los procesos de crecimiento urbano, surgidos en el caso de Cumbayá, sin el adecuado soporte de la infraestructura de transporte, o peor aún, ‘aprovechando’ los existentes que fueron diseñados para cubrir otras funciones y necesidades.

Con la mejora de las posibilidades de movilización ofrecidas por el automóvil privado, fueron principalmente las clases más pudientes las que pudieron permitirse el lujo del aire fresco, los jardines, los grandes espacios y el acceso a campo abierto que ofrecía el valle. Cumbayá –por decirlo de alguna manera- marcó una tendencia en comportamiento poblacional, a pesar de que la actividad económica que sustentaba esos lujos se encontraba fuera del área en que estaban asentándose y de que, desde su creación, había exigido un importante sacrificio de tiempo en los desplazamientos diarios al lugar de trabajo en la lejana ciudad. La posibilidad de ahorrar en las infraestructuras locales, como las calles y el alcantarillado, fomentaron lujosos estándares espaciales y ofrecieron, a aquellos que se lo podían permitir, un escape a un

medio ambiente biológicamente superior y posiblemente, a un medio ambiente social también superior. El modelo de distribución de la población alrededor de las grandes ciudades no ha sido el producto de una previsión social con fines públicos, sino principalmente el producto de una iniciativa privada en busca de un beneficio privado, a pesar de que nunca habría podido producirse si no hubiera sido por las enormes inversiones públicas en vías, puentes y túneles.

El resultado de esta dispersión incontrolada ha sido finalmente la negación de los objetivos iniciales que justificaron el nacimiento de este movimiento. Cada vez se agrandan en Cumbayá los problemas de tráfico, ruido, aglomeraciones, smog. Por lo demás, este nuevo tejido urbano presenta una vida institucional empobrecida, muestra signos más débiles de integración social; y tiende a aumentar su tamaño en cada nuevo edificio, cada nueva avenida, cada nuevo “desarrollo”, sin ningún límite cuantitativo.

La estructura económica y social es caracterizada por una segregación socio-espacial. Se han construido en barrios residenciales muros, portones, garitas y en su interior las calles y áreas verdes son de acceso restringido y de uso exclusivo de los residentes y sirve como barrera para separar los grupos sociales.

De otra parte, la necesidad del automóvil como medio de la movilidad individual y del transporte de mercancías, acarrea un enorme incremento de las carreteras pavimentadas que se instalan sobre las áreas agrícolas y naturales que aún sobreviven, esterilizando grandes superficies de suelo.

Una indicación de la dirección que hay que seguir en el campo del urbanismo es el restablecimiento, en el marco de una unidad más compleja y con la utilización plena de todos los recursos de la ciencia y la técnica modernas, del equilibrio ecológico que originalmente prevaleció entre la ciudad y el campo en los estadios primitivos de la urbanización. Ni la destrucción del paisaje ni la desaparición de la ciudad pueden ser considerados la culminación del proceso de urbanización. Más bien, ésta debe buscarse en el equilibrio previsor entre la población de las ciudades y los recursos disponibles,



manteniendo un nivel alto de desarrollo en todos los campos (social, económico y agrícola) necesarios para la vida en común.

Lo dicho hasta aquí, confirma la hipótesis planteada en un inicio. El crecimiento irregular del mercado inmobiliario en la parroquia de Cumbayá, además de los proyectos inmobiliarios concebidos como barrios cerrados “exclusivos” para la población de elevados recursos económicos, que trata aislarse de la ciudad existente y construir su propia ciudad con accesos reservados; ha creado nuevas formas de exclusión, ha contribuido en incremento del valor del suelo, ha transformado el funcionamiento de la ciudad y además ha modificado relaciones centro-periferia.

Cumbayá es un lugar privilegiado por su clima, por su flora, por medio ambiente y por su proximidad a la ciudad pero su desarrollo no fue programado y prevaleció el interés comercial frente al interés común. Cumbayá y las periferias urbanas serían espacios mucho más habitables, funcionales y armoniosos si se generaran en el marco de procesos de planificación y gestión pública que tuvieran lugar en la escala apropiada y con los instrumentos y procedimientos adecuados.

## BIBLIOGRAFÍA:

- Achig, Lucas, 1983, “El proceso urbano de Quito”, Quito, Ecuador
- Ascher, Francois, 2004, “Los nuevos principios del urbanismo”, Madrid, España
- Balbo, Marcello, 2003, “La nueva gestión urbana”, en “Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe”, Compiladores: Jordán, Simioni, Publicación de las Naciones Unidas, Santiago de Chile, Chile
- Billorou, Oscar Pedro, 1997, “Introducción a la Publicidad”, El Ateneo, Buenos Aires, Argentina
- Borja, Jordi, 2004, “Espacio público y espacio político” en Lucia Dammert: “Seguridad ciudadana. Experiencias y desafíos. Municipalidad de Valparaíso. Red 14. Seguridad ciudadana en la ciudad. Programa URB-AL
- Bourdieu, Pierre, “Las estructuras sociales de la economía”, 2001, Buenos Aires-Argentina
- Capel, Horacio, 2005 “La morfología de las ciudades”, Barcelona, España
- Carrión, Fernando, 2003, “Ciudad y centros históricos: centros históricos y actores patrimoniales”, en Marcelo Balbo “La ciudad inclusiva”, Santiago, CEPAL
- Carrión, Fernando, 2003, “Centros históricos y pobreza en América Latina”, BID
- Castells, Manuel, 1974, “La cuestión urbana”, Siglo veinte editores, Madrid, España
- Choay, Françoise, 1994, “El reino de lo urbano y la muerte de la ciudad”, En AA.VV. Visions urbanes: Europa 1870-1993: la ciutat de l’artista:la ciutat de l’arquitectes; Madrid, Electa, Centre de Cultura Contemporania de Barcelona
- Curtit, Guillermo, 2003, “Ciudad, gestión local y nuevos desafíos ambientales Reflexiones en torno a las políticas neoliberales y sus efectos sobre nuestros territorios, Estudio de caso: Eje de crecimiento noroeste de la ciudad de La Plata”, Buenos Aires, Argentina
- Davis, Mike, 2004, “Planeta de ciudades-miseria. Involución urbana y proletariado informal”, New Left Review 26
- Dematteis, Giuseppe, 1998, “Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas” En Monclus, F. J. (Editor), “La ciudad dispersa”, Barcelona, España, Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona

De Mattos, Carlos, “Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas”.

De Mattos, Carlos, 2008, “Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano” En P. C. X. Pereira & R. Hidalgo (Editores), “Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina”, Santiago de Chile, Instituto de Geografía

De Mattos, 2008<sup>a</sup>, “Globalización y revolución urbana en América Latina, ¿hacia lo urbano generalizado?”, Santiago de Chile

De Mattos, Carlos, 2000, “Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo”, en “Huellas de una Metamorfosis Metropolitana Santiago en EURE 1970-2000”, Santiago, Chile

Ducci, María Elena, 2000, Santiago: territorio, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana”, en “Huellas de una Metamorfosis Metropolitana Santiago en EURE 1970-2000”, Santiago, Chile

Duran Pich, Alfonso, 1989, “Psicología de la publicidad y de la venta”, Barcelona, España

Eco, Umberto, 2007, “A Paso de Cangrejo”, Barcelona, España

Espinosa Segui, Ana Isabel, 2003, “Amenazas y nuevas estrategias del comercio de centro urbano. El caso de Alicante”, Boletín de la A:G:E:, núm.38

Garza, Néstor, Montaña, John, Rodríguez, Gustavo, “Crecimiento Urbano de Bogotá en un contexto Especulativo”, <http://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=694>

García Uceda, Mariola, 2000, “Publicidad”, ESIC Editorial, Madrid, España

Jaramillo, Jackeline, Rosero, Wladimir, 1996, “Mercado del suelo en Quito”, Dirección General de Planificación, Municipio de Quito, Quito-Ecuador

Jaramillo, Samuel, 2003, “Los fundamentos económicos de la “participación en plusvalías”, Lincoln Institute of Land Policy

Kleppners, Otto, 1998, “Publicidad”, México, México

Lindon, Alicia, 1997, “De la expansión urbana y la periferia metropolitana”, México

Lindon, Alicia, 2006, “Del imaginario suburbano topofílico al imaginario periférico topofóbico”, Universidad Autónoma Metropolitana, Iztapalapa

Mongin, Olivier, 2006, “La condición urbana”, Argentina

Prestiacomo, Raquel, 1999, "El discurso de la publicidad", Ediciones Colihue S.R.I., Buenos Aires, Argentina

Rodríguez, Juan Manuel, 1997, "Cuaderno de apuntes", Quito, Ecuador

Sabatini, Francisco, 2000, "Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial", Santiago, Chile

Sassen, Sassen, 2003, "Localizando ciudades en circuitos globales", Revista EURE, Santiago, Chile

Soto, Raimundo, 2005, "El precio de mercado de la tierra desde la perspectiva económica", Publicación de las Naciones Unidas, Santiago de Chile

Treviño, Rubén, 2005, "Publicidad. Comunicación integral en marketing", Interamericana Editores, S.A., D.F. México, México

Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito, Memoria Técnica 2006-2010, 2006, Quito, Ecuador

Plan Quito, esquema director, 1980, Ilustre Municipalidad de Quito, Dirección de Planificación

Quito y su Área Metropolitana, Plan Director 1973-1993, vol.1, Análisis, diagnosis, prognosis y esquema de propuesta para el A.M.Q, Departamento de Planificación: Oficina de Área Metropolitana

Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito, Ordenanza General N°1165 y Memoria, 1967, Quito, Ecuador

Plan Regulador de Quito, Memoria Descriptiva, Opiniones de los Técnicos nacionales y extranjeros, Reformas aprobadas por el Concejo, 1949, Quito, Ecuador

Revista "Valles", edición X, septiembre 2003

Revista "Valles", edición XIV, enero 2004

Revista "Valles", edición XIX, junio 2004

Revista "Valles", edición XXIV, noviembre 2004

Revista "Valles", edición XXV, diciembre 2004

Revista "Valles", edición 30, mayo 2005

Revista "Valles", edición 32, julio 2005

Revista "Valles", edición 38, enero 2006

Revista "Valles", edición 41, abril 2006

Revista "Valles", edición 43, junio 2006

Revista “Valles”, edición 47, octubre 2006  
Revista “Valles”, edición 52, marzo 2007  
Revista “Valles”, edición 56, julio 2007  
Revista “Valles”, edición 60, octubre 2007  
Revista “Valles”, edición 61, noviembre 2007  
Revista “Valles”, edición 62, diciembre 2007  
Revista “Valles”, edición 63, enero 2008  
Revista “Valles”, edición 67, mayo 2008  
Revista “Valles”, edición 86, octubre 2009 “Reciclaje en Cumbayá”  
Revista “Bienes Raíces CLARO”, febrero, 2009  
Revista “Bienes Raíces CLARO”, marzo, 2009  
Revista “Bienes Raíces CLAVE”, marzo, 2010  
Revista “Bienes Raíces CLAVE”, abril-mayo, 2010  
Revista “El Portal” Inmobiliario-Ecuador, N°17, diciembre 2005/marzo 2006  
Revista “El Portal” Inmobiliario-Ecuador, N°37, mayo/junio 2009  
Revista “Inmobilia.com”, Quito; año 1. N°1, 2005  
Revista “Inmobilia.com”, Quito; año 2. N°11, septiembre-octubre 2007  
Revista “Inmobilia.com”, Quito; año 2. N°15, julio-agosto 2008  
Revista “Inmobilia.com”, su revista inmobiliaria, Quito; año 3. N°17, noviembre-diciembre 2008  
Periódico “El Comercio”, mayo, 1980  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1985  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1988  
Periódico “El Comercio”, mayo, 1989  
Periódico “El Comercio”, marzo, 1990  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1991  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1982  
Periódico “El Comercio”, junio, 1993  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1994  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1995  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1996  
Periódico “El Comercio”, junio, 1997

Periódico “El Comercio”, octubre, 1998  
Periódico “El Comercio”, octubre, 1999  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2000  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2001  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2002  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2003  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2004  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2005  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2006  
Periódico “El Comercio”, octubre, 2007  
Periódico “El Comercio”, noviembre, diciembre, 2008  
Periódico “El Comercio”, enero-diciembre, 2009  
Periódico “El Comercio”, enero-junio, 2010

Entrevistas:

Sra. Cecilia de García, Inmobiliaria “La Coruña”

Sra. Diana Cornejo, Inmobiliaria “La Coruña”

Srta. Charo Gamboa, corredora de bienes raíces independiente

Sr. Alejandro Sotomayor, corredor de bienes raíces independiente

Sra. Jenny de Velasteguí, residente de Cumbayá

Ing. Rafael Navarrete, residente de Cumbayá

Ing. Jorge Barba, residente de Cumbayá

## **ANEXOS**

### **Mapas**

Mapa N°1: Cumbayá: Área de estudio

Mapa N°2: Cumbayá: Urbanizaciones

Mapa N°3: Cumbayá: Superficie de predios

Mapa N°4: Cumbayá: Conjuntos habitacionales

Mapa N°5: Cumbayá: Usos de suelo

Mapa N°6: Cumbayá: Urbanizaciones y Conjuntos habitacionales

Mapa N°7: Cumbayá: Año de aprobación

Mapa N°8: Cumbayá: Urbanizaciones por décadas

Tabla 1: Cumbayá Urbanizaciones y conjuntos habitacionales registrados en el D.M.Q.

### **Ordenanza de zonificación N° 0023:**

Art.14, 15, 16

### **Modelo de Encuesta**

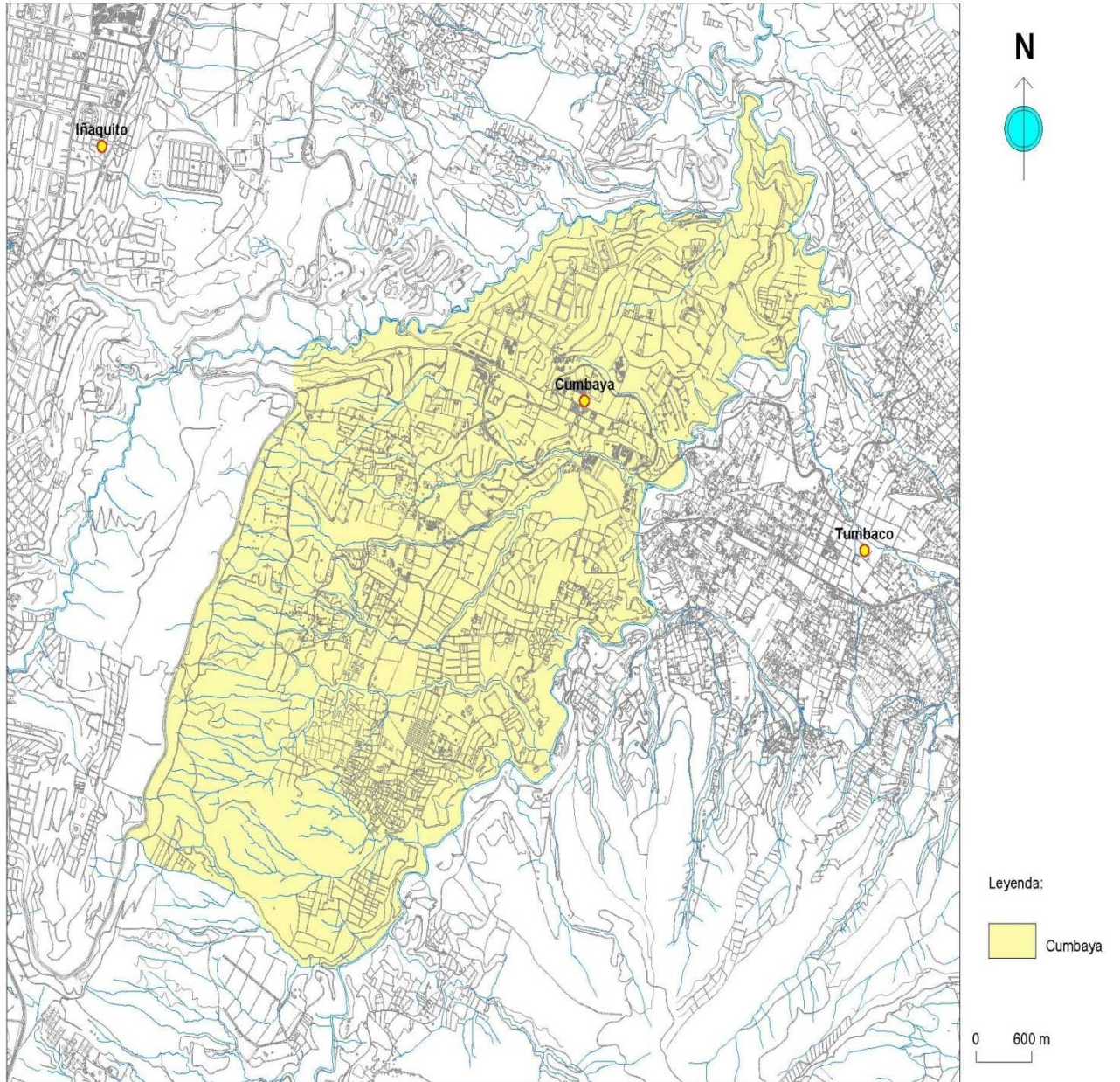
### **La Inmobiliaria “La Coruña”**

# **ANEXOS**



# MAPA N°1

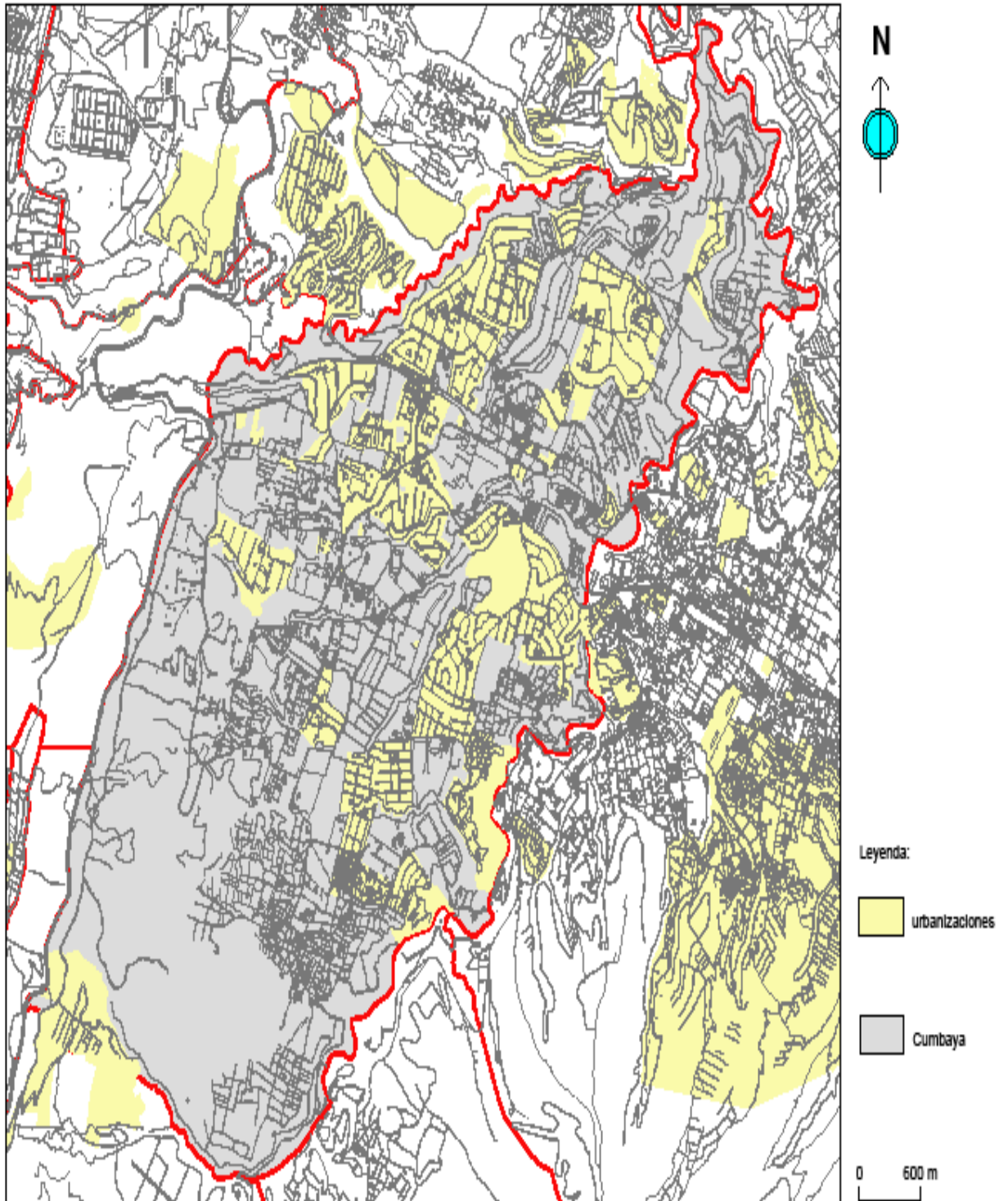
## Area de estudio



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito

## MAPA N° 2

Urbanizaciones

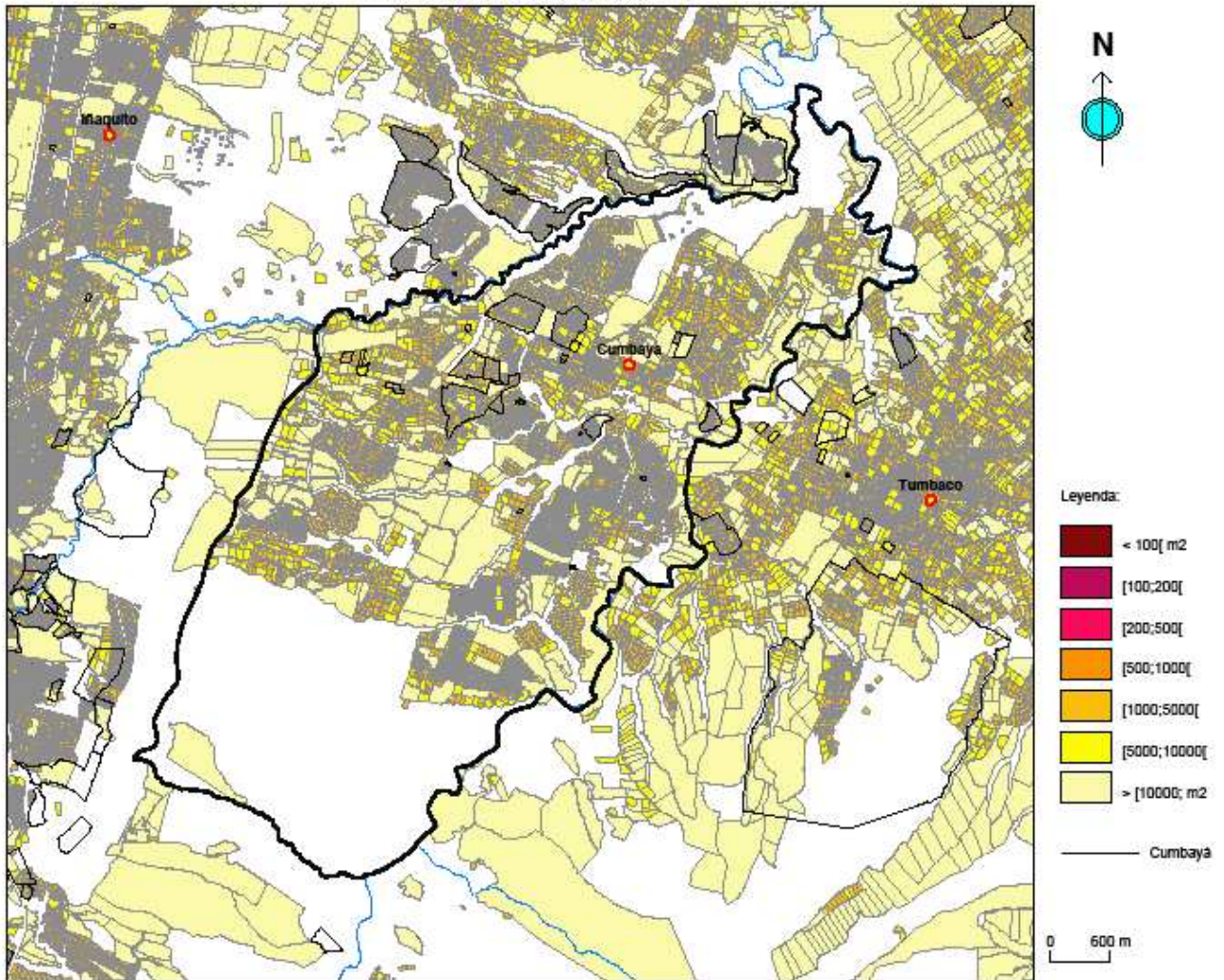


Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito



### MAPA N° 3

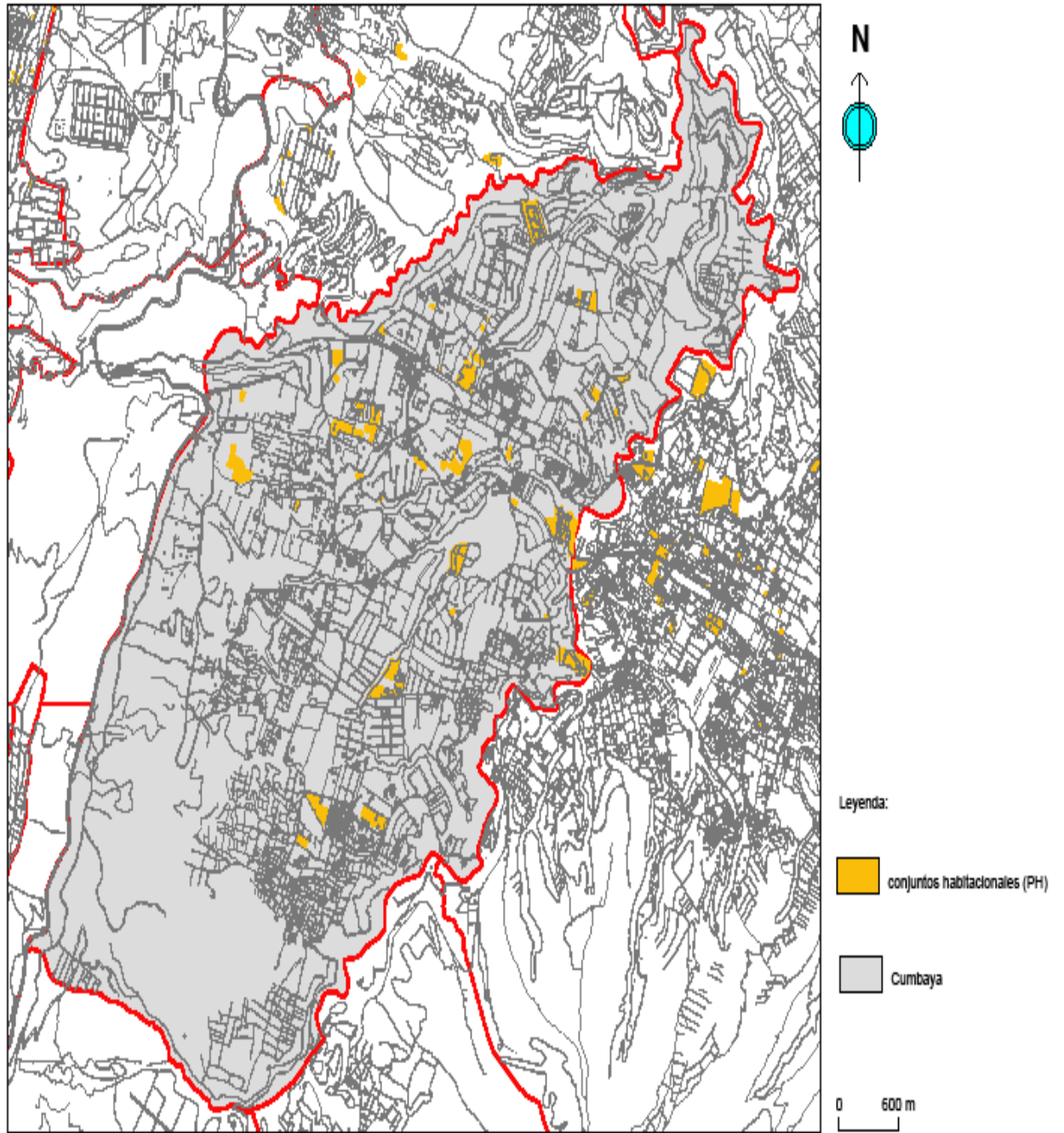
Cumbayá: superficie de predios



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito

# MAPA N°4

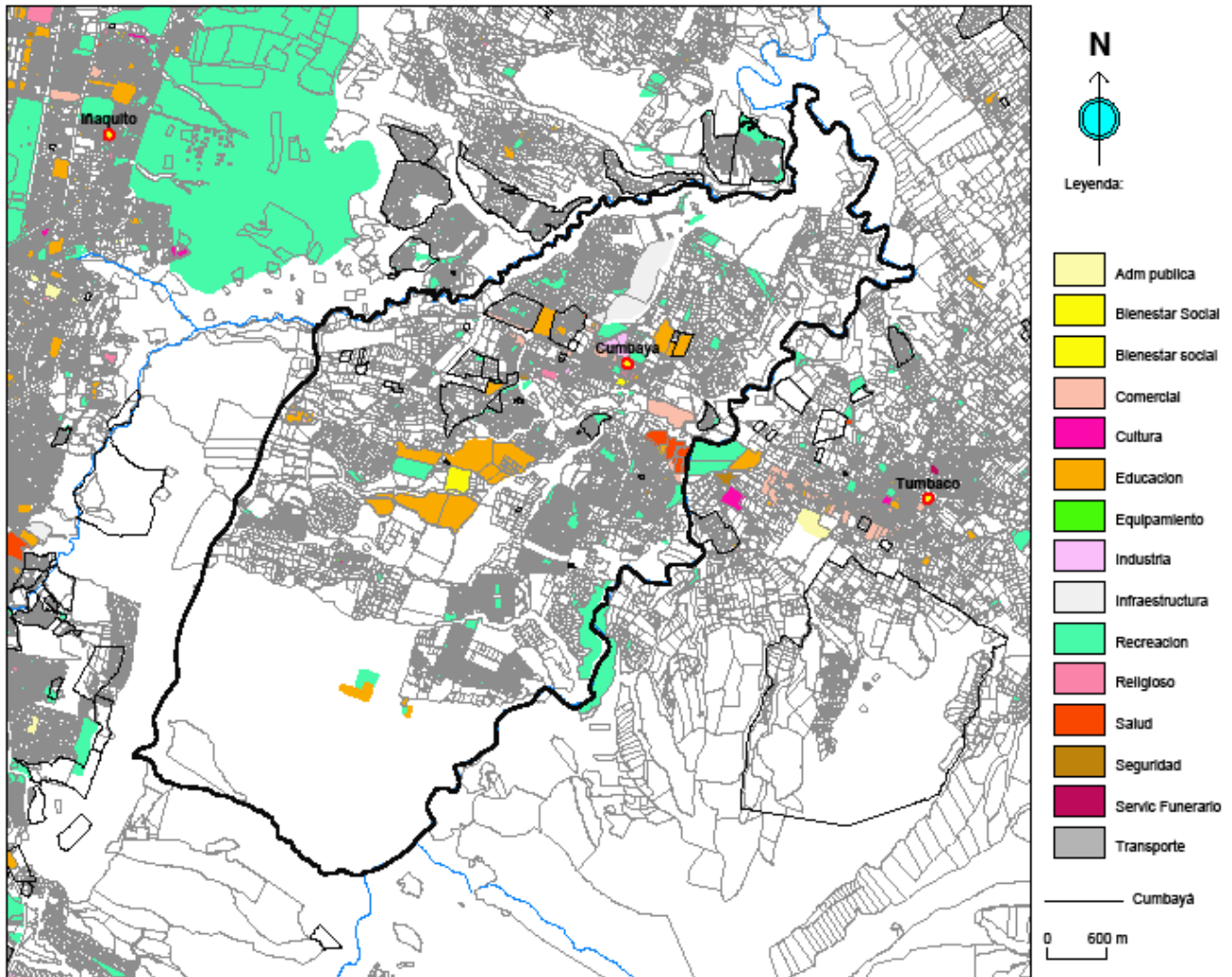
conjuntos habitacionales (PH)



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito

# MAPA N° 5

## Cumbayá: usos de suelo

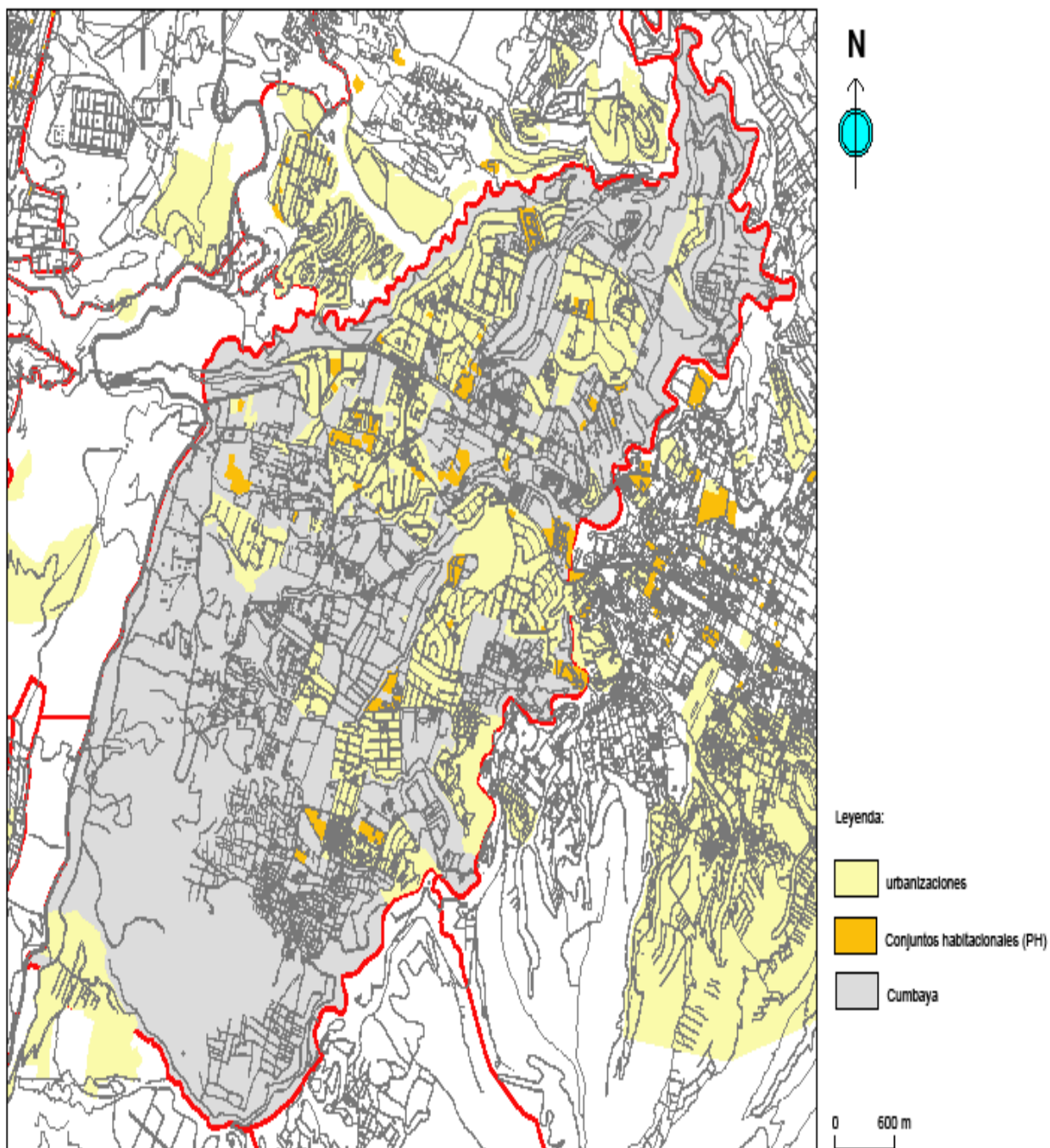


Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito



## MAPA N° 6

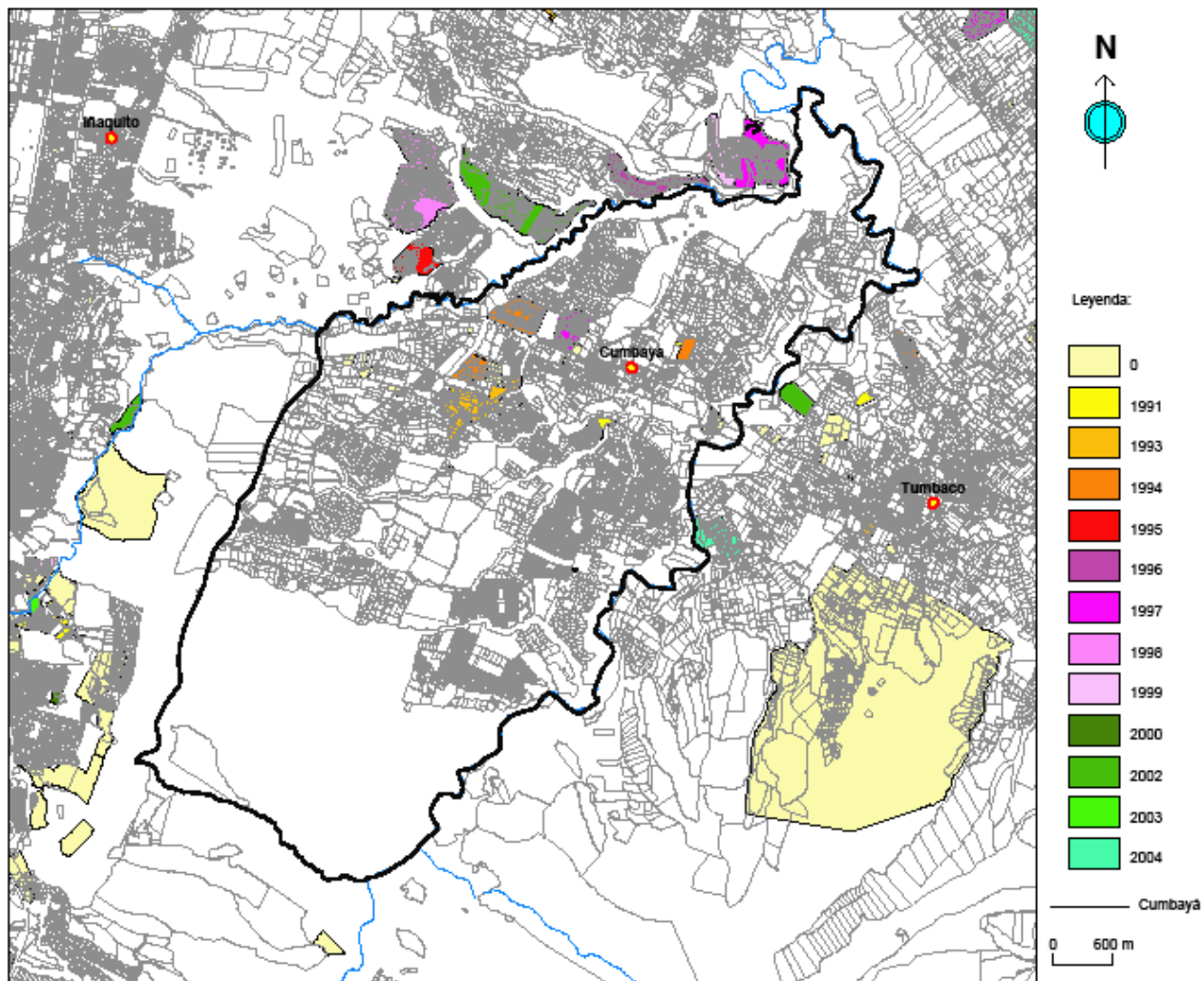
Urbanizaciones y PH



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito

## MAPA N° 7

Cumbayá: año de aprobación

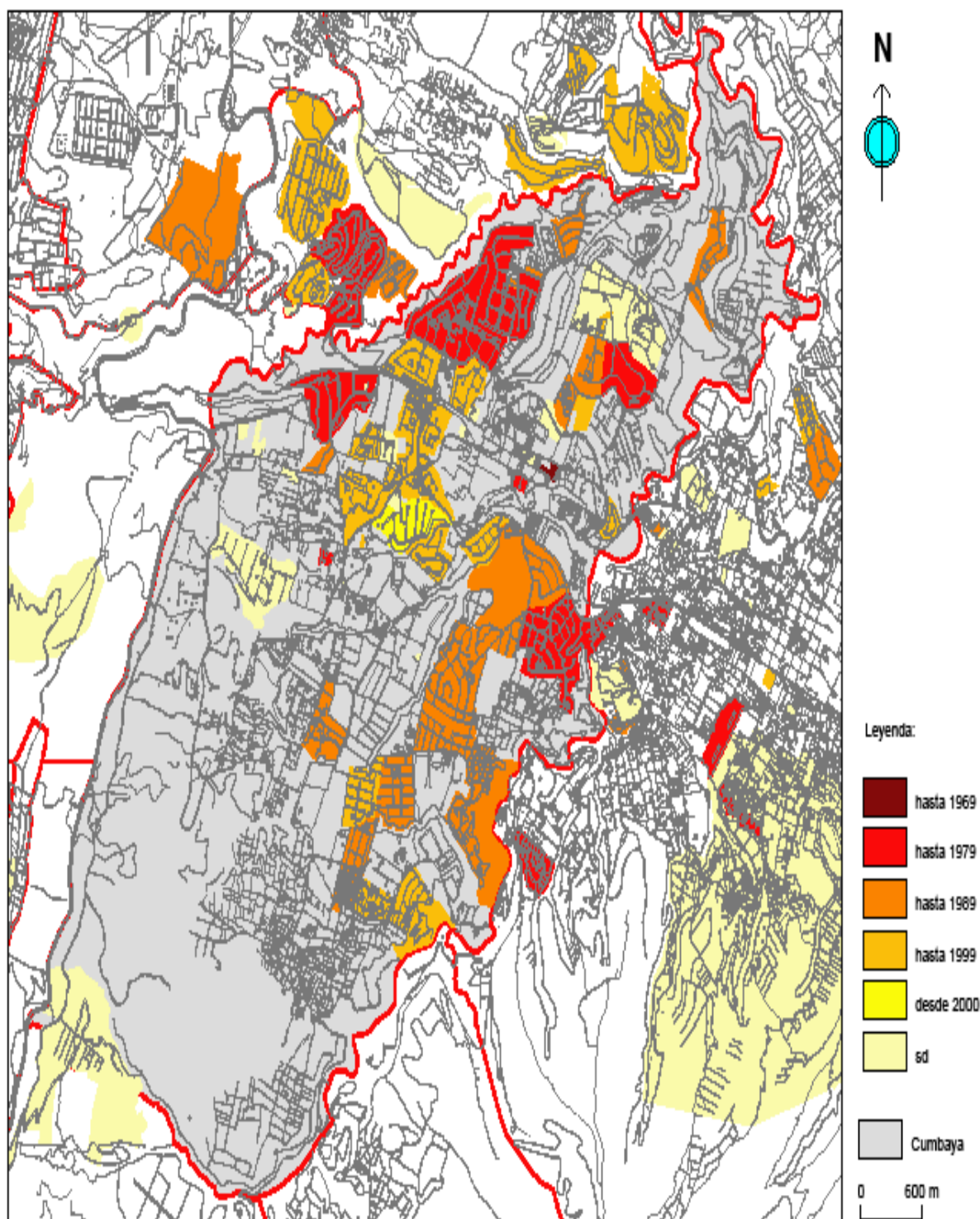


Fuente: Distrito Metropolitano de Quito

Concepción: Distrito Metropolitano de Quito

# MAPA N° 8

urbanizaciones - por décadas



Fuente: Distrito Metropolitano de Quito  
Concepción: Distrito Metropolitano de Quito



### Título 3

#### De la Clasificación General del Suelo y las etapas de incorporación

**Art. 14.- Clasificación General del Suelo.-** El suelo del Distrito se clasifica en tres categorías generales: urbano, urbanizable y no urbanizable.

- **Suelo urbano.-** Es el que se emplaza dentro del límite urbano que se encuentra definido en el mapa A1b. de Clasificación General del Suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- **Suelo urbanizable.-** El que se encuentra identificado en el mapa A1b. Clasificación General del Suelo en el DMQ, como suelo urbanizable. El que teniendo características y equipamiento rural cuenta con planeamiento, infraestructura parcial, susceptible de ser incorporado al proceso de urbanización a partir del año 2011 y de acuerdo a las etapas de incorporación (Mapa A2b) previstas en el Plan.

5

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN No. 0023

- **Suelo no urbanizable.-** Es el que se encuentra definido como tal en el Mapa A1b. Clasificación General del Suelo en el DMQ. Esta categoría de suelo no será incorporada al uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, de interés paisajístico e histórico-cultural y actividades análogas.

**Art. 15.- Etapas de incorporación del suelo urbanizable.-** Con el fin de organizar y direccionar el crecimiento urbano, se establece un proceso de incorporación de suelo, por quinquenios, de acuerdo con el Mapa A2b. "Etapas de Incorporación del Suelo Urbanizable". La condición del suelo urbanizable de los predios se establecerá en el Informe de Regulación Metropolitana.

**Art. 16.- Modificaciones a la clasificación del suelo.-** Queda expresamente prohibido el cambio de la clasificación del suelo y etapas de incorporación previstas en el Plan. Las modificaciones a la clasificación se efectuarán en los procesos quinquenales de revisión. Los usos específicos del suelo serán determinados en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), instrumento complementario al Plan.

## ENCUESTA

<b>Preguntas:</b>	1	2	3	4	5	6
<b>Educación:</b>						
primaria						
secundaria						
superior						
cuarto nivel						
<b>Trabaja en:</b>						
empresa pública						
empresa privada						
<b>Profesión</b>						
<b>¿Qué edad tiene?</b>						
<b>¿Cuanto tiempo vive en Cumbayá?</b>						
<b>La vivienda es:</b>						
propia						
arrendada						
<b>La vivienda está en:</b>						
el conjunto habitacional						
urbanización cerrada						
urbanización abierta						
<b>Por cual motivo vino a vivir a Cumbayá:</b>						
trabajo						
paisaje						
"prestigio social"						
seguridad						
tranquilidad						
educación						
clima						
ubicación estratégica						
familia						
comodidad						
otro ¿Cuál?						

## LA INMOBILIARIA LA CORUÑA

Desde hace muchos años en el Valle de Tumbaco opera la inmobiliaria La Coruña. Esta inmobiliaria tiene una larga trayectoria en las ventas de bienes raíces, fue establecida el 12 de abril de 1984 como Inmobiliarias Asociadas Compañía Limitada. El 30 de noviembre de 1993 cambió la razón social a Inmolacoruña, Inmobiliarias Asociadas Sociedad Anónima y como marca comercial adoptó el nombre de Inmobiliaria La Coruña. Con los años fue creciendo y con el crecimiento acelerado de Cumbayá estableció su sucursal en Cumbayá el 31 de enero de 1996. Y el 26 de octubre del 2001 abrió segunda sucursal en Valle de los Chillos. El área principal de actividad es la Provincia de Pichincha pero también tiene corresponsales autorizados en las ciudades de Guayaquil, Manta, Ambato y Cuenca. Además es representante exclusiva para el Ecuador de la firma CB Richard Ellis una empresa multinacional de servicios inmobiliarios con una red de 230 oficinas en 35 países del mundo.

El compromiso de la inmobiliaria La Coruña es “brindar una asesoría inmobiliaria integral y personalizada, empleando el recurso humano calificado y comprometido con la empresa, dentro de un marco de excelencia en el servicio y satisfacción de nuestros clientes.” (Inmobiliaria La Coruña).

Los principales servicios que ofrece la inmobiliaria La Coruña son:

- Asesoría a promotores e inversionistas inmobiliarios
- Administración inmobiliaria
- Comercialización de proyectos inmobiliarios
- Mandato de bienes raíces
- Asesoría legal inmobiliaria
- Avalúos inmobiliarios

**Asesoría a promotores e inversionistas inmobiliarios** es un servicio de asesoría sobre la viabilidad comercial y factibilidad financiera sobre diferentes posibles proyectos. Se realizan los estudios de mercado de la demanda real y se realizan diseño, tamaño de las unidades, precio.

**Administración inmobiliaria** este servicio comprende en inspeccionar la propiedad para determinar el estado y arreglos necesarios, mantenimiento preventivo, selección de los arrendatarios, elaboración de los contratos de arrendamiento, cobro de arrendamientos, inspecciones según las instrucciones del propietario y al término del contrato recepción de la propiedad.

**Comercialización de proyectos inmobiliarios** es servicio integral de comercialización de proyectos inmobiliarios desarrollos en la provincia de Pichincha. “Nuestro cliente promotor o inversionista obtiene una constante orientación, información y seguimiento sobre el potencial mercado de su proyecto. Trabajamos en conjunto para completar el diseño y concepción definitivos del proyecto, así como las políticas de mercadeo y ventas, precios y alternativas de financiamiento, el seguimiento puntual a los compradores interesados y sus necesidades para concluir una venta efectiva a satisfacción de las dos partes.” (Inmobiliaria La Coruña) También el servicio de venta se complementa con el servicio de asesoría legal, la documentación necesaria, trámites. Además se hace el seguimiento de los trámites con las instituciones financieras. Se han realizado ventas de conjuntos habitacionales, lotes de terreno en urbanizaciones, oficinas y proyectos especiales en toda área del Distrito Metropolitano de Quito.

**Mandato de bienes raíces** es el servicio de corretaje inmobiliario para la compra, venta o arrendamiento de bienes inmuebles para las empresas locales, nacionales y extranjeras. Los principales clientes de este servicio son: General Motors, Almacenes Pycca, Servipagos, Banco del Pacífico, Payless Shoes entre otros.

**Asesoría legal inmobiliaria** ofrece asesoría para elaboración de promesas compra-venta, escrituras, hipotecas, división de lotes y todo tipo de trámites relacionados con bienes raíces.

**Avalúos inmobiliarios** es un proceso de avalúo comercial de los inmuebles de acuerdo con los parámetros del mercado, además se complementa con la apreciación sobre plusvalía proyectada.

Actualmente la inmobiliaria La Coruña está comercializando varios conjuntos en Cumbayá: “Bambú Garden”, “Nantú” y “Andros”. La inmobiliaria y otros constructores para promover sus productos recurren a la publicidad. La inmobiliaria La Coruña hace publicidad en diferentes medios destacando lo mejor de cada proyecto. Las otras inmobiliarias tienen el mismo patrón de funcionamiento, aunque no todas las inmobiliarias tienen sucursal en esta zona por lo que operan desde Quito.

CUMBAYÁ: URBANIZACIONES Y CONJUNTOS HABITACIONALES REGISTRADOS EN EL D.M.Q.

cle_urbanizacion	cle_CEDIPLA	nombre	tipo	situacion legal	situacion barrio	numero lote	area m2	numero orde	ano aprobacion asentamiento	fuelle	parroquia	surface (ha) calculado	núm. Predios calculado	clase
0015	U92A	Aleman	Conj_habitaciona	no legalizado	sdato	14	11.271	sd	sd	otro	Cumbaya	1,47809	11	sd
0051	U132C	Col Medicos Pich	Urbanizacion	legal	sdato	84	42.894	sd	1991	otro	Cumbaya	3,71387	35	1999
0175	U23J	Jardin Este 2	Urbanizacion	legal	sdato	92	92.901	sd	1997	otro	Cumbaya	9,57823	90	1999
0125	U96E	El Rosario	Cooperativa	legal	sdato	175	291.100	sd	1991	otro	Cumbaya	0,71703	5	1999
0370	U181S	Sn Juan Bautista	Conj_habitaciona	legal	sdato	4	2.130	sd	1993	otro	Cumbaya	17,95248	108	1999
0411	U69V	Vista Hermosa	Urbanizacion	legal	sdato	33	58.500	sd	1994	otro	Cumbaya	6,04962	30	1999
0391	U61V	Vista Hermosa	Urbanizacion	no legalizado	sdato	33	58.500	sd	sd	otro	Cumbaya	3,29163	20	sd
0214	U159L	La Comarca	Urbanizacion	legal	sdato	127	130.960	sd	1994	otro	Cumbaya	13,44483	104	1999
0298	U79P	Portal Cumbaya 2	Urbanizacion	legal	sdato	29	33.064	2960	1992	otro	Cumbaya	3,60318	29	1999
0204	U178L	La Victoria	Urbanizacion	no legalizado	sdato	30	45.535	sd	1994	otro	Cumbaya	2,86634	1	1999
0566	sd	Villafranca	Conj_habitaciona	legal	sdato	27	3.251	sd	sd	otro	Cumbaya	0,05376	0	sd
0567	sd	Villafranca	Conj_habitaciona	legal	sdato	27	1.894	sd	sd	otro	Cumbaya	0,08945	0	sd
0570	sd	Benitez Rivadene	Conj_habitaciona	legal	sdato	12	3.089	sd	sd	otro	Cumbaya	0,15094	1	sd
0572	sd	La Masia	Conj_habitaciona	legal	sdato	16	6.748	sd	sd	otro	Cumbaya	0,09880	1	sd
0574	sd	Moran Sosa	Conj_habitaciona	legal	sdato	25	1.589	sd	sd	otro	Cumbaya	0,11003	1	sd
0576	sd	Alsacia 2	Conj_habitaciona	legal	sdato	22	2.347	sd	sd	otro	Cumbaya	0,06009	1	sd
0581	sd	Lomas Sta Lucia	Conj_habitaciona	legal	sdato	12	3.262	sd	sd	otro	Cumbaya	0,10206	1	sd
0582	sd	Saint E million	Conj_habitaciona	legal	sdato	18	2.998	sd	sd	otro	Cumbaya	0,10588	1	sd
0757	sd	Munoz Mino	Conj_habitaciona	legal	sdato	20	4.799	sd	sd	otro	Cumbaya	0,27773	1	sd
0758	sd	La Loma	Conj_habitaciona	legal	sdato	15	11.009	sd	sd	otro	Cumbaya	0,57268	1	sd
0759	sd	Resid Cronwel	Conj_habitaciona	legal	sdato	12	4.190	sd	sd	otro	Cumbaya	0,93153	1	sd
0760	sd	Resid Cronwel	Conj_habitaciona	legal	sdato	12	2.384	sd	sd	otro	Cumbaya	0,96784	3	sd
0761	sd	Larrea Goyes	Conj_habitaciona	legal	sdato	31	7.969	sd	sd	otro	Cumbaya	1,13726	9	sd
0762	sd	Alaqua	Conj_habitaciona	legal	sdato	55	11.284	sd	sd	otro	Cumbaya	0,76164	1	sd
0763	sd	Porton Almeria	Conj_habitaciona	legal	sdato	60	9.768	sd	sd	otro	Cumbaya	0,34163	6	sd
lb263	sd	YANAZARAPATA CV	interes social	no legalizado	CONVALIDACION	0	0	sd	sduv	ad suelo vivie	Cumbaya	25,90069	191	sd
u64	U142L	Leticia	Urbanizacion	legal	sdato	24	31.186	sd	1990	otro	Cumbaya	1,86488	8	1999
u66	U93L	Lomas d Cumbaya	Urbanizacion	legal	sdato	75	48.371	2607	1987	otro	Cumbaya	37,84300	78	ha1989
u67	U8R	MADERERA Robalin	Lotizacion	no legalizado	sdato	8	99.890	sd	sd	otro	Cumbaya	3,76016	2	sd
u68	U26P	Pillagua	Urbanizacion	legal	sdato	69	121.772	2134	1984	otro	Cumbaya	12,08397	68	ha1989
u69	sd	Mosquera	Urbanizacion	legal	sdato	14	15.122	1814	1977	otro	Cumbaya	1,28472	1	hasta1979
u72	U12S	Sta Lucia Alta	Lotizacion	legal	sdato	64	195.670	1620	1974	otro	Cumbaya	23,63835	77	hasta1979
e3	U120-C	INE CEL	Prog_vivienda	legal	sdato	218	154.000	2577	1987	otro	Cumbaya	16,60787	220	ha1989
e4	103-C	Criadero Ilumbis	Urbanizacion	no legalizado	sdato	19	197.514	sd	1984	otro	Cumbaya	12,80421	1	ha1989
e5	102-C	CE PE	Urbanizacion	no legalizado	sdato	198	165.675	sd	1984	otro	Cumbaya	16,37834	201	ha1989
e2	U-22-D	Del Valle	Urbanizacion	legal	sdato	84	62	1832	1977	otro	Cumbaya	7,06214	83	hasta1979
a4	U18C	Curia Metropolit	Urbanizacion	no legalizado	sdato	8	5.917	sd	sd	otro	Cumbaya	1,20329	11	sd

cle_urbanizacion	cle_CEDIPLA	nombre	tipo	situacion legal	situacion barrio	numero lote	area m2	numero orde	ano aprobacion asentamiento	fuelle	parroquia	surface (ha)calculado	núm. Predios calculado	clase
a72	U29V	23 de Abril	Cooperativa	legal	sdato	150	133.230	2613	1981	otro	Cumbaya	14,54496	155	ha1989
d28	32P	Pallares Paez	Urbanizacion	no legalizado	sdato	521	622.000	sd	sd	otro	Cumbaya	36,15693	128	sd
d39	148S	Santa Lucia	Urbanizacion	legal	sdato	171	20.625	2848	1990	otro	Cumbaya	29,64995	171	1999
S1	U_10_U	Lucia Gomez dl T	Urbanizacion	legal	sdato	137	137.307	3430-1959	2000	otro	Cumbaya	15,25414	136	des2000
S2	U_65_L	La Primavera	Urbanizacion	legal	sdato	303	310.697	2034	1979	otro	Cumbaya	32,60527	275	hasta1979
S3	U_53_L	Los Eucapltos I	Urbanizacion	legal	sdato	43	96.412	2030	1980	otro	Cumbaya	9,78415	41	ha1989
S4	U_66_L	La Primavera II	Urbanizacion	legal	sdato	360	323.680	2081	1983	otro	Cumbaya	33,13848	357	ha1989
S5	U_77_L	Los Guabos	Urbanizacion	legal	sdato	309	324.182	3228	1981	otro	Cumbaya	38,69055	262	ha1989
S20	U_132_C	Col Medico d Pic	Urbanizacion	legal	sdato	84	75.161	2853	1991	otro	Cumbaya	4,34588	50	1999
S28	U_22_E	Jardines del Est	Urbanizacion	legal	sdato	191	340.218	1228	1975	otro	Cumbaya	37,63448	203	hasta1979
S47	U_19_J	Jardines La Vict	Urbanizacion	legal	sdato	33	45.332	2343	1983	otro	Cumbaya	4,72283	1	ha1989
e34	U-181-S	S Juan Bautista	Conj_habitaciona	no legalizado	sdato	4	2.130	sd	1993	otro	Cumbaya	0,23908	3	1999
c35	u15g	GangotenaGranizo	Lotizacion	no legalizado	sdato	10	11.280	sd	1977	otro	Cumbaya	1,03211	11	hasta1979
c125	u50v	Valle Hermoso	Urbanizacion	legal	sdato	148	109.378	2822	1990	otro	Cumbaya	11,51753	147	1999
c4	u12j	Jacarandito	Urbanizacion	legal	sdato	8	9.096	2085	1980	otro	Cumbaya	1,67122	19	ha1989
c5	u3j	Jacaranda	Cooperativa	legal	sdato	131	0	1560	1973	otro	Cumbaya	23,77663	149	hasta1979
c6	u2i	Inecel	Cooperativa	legal	sdato	9	0	1418	1968	otro	Cumbaya	1,25386	9	hasta1969
m63	66-p-	Mut. Pichincha	Urbanizacion	legal	sdato	77	83.010	2850	1991	otro	Cumbaya	9,51750	80	1999
m1	24-d-	Del Valle No 3	Urbanizacion	legal	sdato	89	73.931	2231	1982	otro	Cumbaya	7,32142	31	ha1989
m2	21-e-	El Aromito	Cooperativa	legal	sdato	43	151.344	1600	1973	otro	Cumbaya	16,38281	53	hasta1979
m3	51-e-	El Cebollar	Urbanizacion	legal	sdato	42	35.365	2448	1985	otro	Cumbaya	3,31029	43	ha1989
m5	87-e-	El Limonar	Barrio	legal	sdato	246	264.518	2962	1992	otro	Cumbaya	26,29697	244	1999

Fuente: Distrito Metropolitano de Quito

Concepción: Distrito Metropolitano de Quito