

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS  
CONVOCATORIA 2011 – 2013**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
ESTUDIOS URBANOS**

**PERIURBANIZACIÓN Y TERRITORIO. EL CASO DE LA EX – COMUNA DE  
SAN FRANCISCO DE TANDA Y PELILEO DE LA PARROQUIA  
SUBURBANA DE NAYÓN.**

**CARLA DANIELA SIMBAÑA RENGIFO**

**QUITO, FEBRERO DE 2014**

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES  
SEDE ECUADOR  
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS  
CONVOCATORIA 2011-2013**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN  
ESTUDIOS URBANOS**

**PERIURBANIZACIÓN Y TERRITORIO. EL CASO DE LA EX – COMUNA DE  
SAN FRANCISCO DE TANDA Y PELILEO DE LA PARROQUIA  
SUBURBANA DE NAYÓN**

**CARLA DANIELA SIMBAÑA RENGIFO**

**ASESOR DE TESIS: RAMIRO ROJAS PEIROLA**

**LECTORES: DR. RAFAEL POLO BONILLA**

**MASTER LAURA CEDRÉS PÉREZ**

**QUITO, FEBRERO DE 2014**

Dedicatoria

*A mi mamá y papá, por ser mis cimientos*

*A mi pequeña Lu, por traer luz después de tanta oscuridad*

## Agradecimientos

A Marcelo Yáñez y Elvis Montaña, por guiarme y ayudarme a conseguir información municipal.

Al Dr. Edison Hurtado y Arq. Nury Bermúdez por las sugerencias al plan de tesis.

A mis amigos Alex Naranjo, Mauricio Galindo, Patricia Sánchez y María José Salazar por su colaboración en ideas y apoyo.

A mi familia: Ximena Simbaña y Efrén Quirós por su respaldo durante el proceso de recolección de entrevistas.

A mis profesores: Dr. Ramiro Rojas por su orientación, sugerencias y correcciones a esta tesis, y a mis lectores Dr. Rafael Polo Bonilla y Profesora Laura Cedrés Pérez.

Y en especial a los entrevistados, quienes por motivos de privacidad no mencionaré sus nombres, pero que contribuyeron no solo con datos para la elaboración de esta tesis, también me llevaron a reconstruir un parte de mi historia de vida.

## INDICE

RESUMEN.....	8
INTRODUCCIÓN .....	9
CAPÍTULO I.....	17
MARCO TEÓRICO.....	17
1.1    Entre la estructura y la estructuración: guías para entender la expansión de la ciudad y el ordenamiento del territorio.....	19
1.2    Periurbanización: ¿modelo de progreso o de invisibilización? .....	21
1.2.1    Más allá de la expansión física de la ciudad.....	21
1.2.2    Urbanización capitalista e ilusión: legitimando la expansión de la ciudad .....	23
1.2.3    La renta del suelo como forma de relación capitalista entre el campo y la ciudad .....	30
1.2.4    El triunfo de la ciudad sobre el campo .....	34
1.3    Construyendo territorios: construyendo y destruyendo identidades .....	35
1.3.1    Sobre la importancia del territorio y le territorialidad.....	35
1.3.2    Identidades en des/re – construcción.....	36
CAPÍTULO II .....	38
TANDA: ENTRE LA ACEFALÍA TERRITORIAL Y LA EXPANSIÓN URBANA .....	38
2.1    Entre la Comuna indígena y los nuevos habitantes .....	39
2.1.1    Parroquia Suburbana de Santa Ana de Nayón.....	40
2.1.2    Tanda.....	42
2.1.3    Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo. Comunalización y Descomunalización: entre la propiedad comunal y la propiedad privada .....	44
2.2    Tanda: entre lo rural y urbano. Fragmentación y segregación. Análisis de las condiciones socioeconómicas y físicas de la población .....	52
2.2.1    Crecimiento suburbano en el DMQ.....	54
2.2.2    Entre el crecimiento demográfico y fragmentación .....	56
Dimensión demográfica .....	59
Dimensión educativa .....	65
2.2.3    Planes viarios y canteras: Expandiendo el área urbana y fragmentando el territorio. Canteras para la urbanización, desarrollo de Quito y fragmentación territorial de Tanda .....	70
Planificación viaria, ¿accesibilidad para quién?.....	74
CAPÍTULO III.....	78
TANDA ENTRE LO COMPACTO Y DIFUSO: 15 AÑOS DE ESPECULACIÓN Y ENGORDE.....	78
3.1    Planes de ordenamiento empresarial y legitimación de lo urbanización cerrada sobre lo rural .....	79
3.1.1    Comunión entre sector privado y público: planes de ordenamiento .....	79
3.1.2    Ordenando el suelo suburbano: entre Planes, Ordenanzas y PUOS.....	82

3.1.2.1 Vinculación urbano-rural y plan de compactación de la ciudad .....	82
3.1.2.2 Planes de control del crecimiento acelerado en las periferias y ordenanzas para las urbanizaciones en Tanda.....	83
3.2 Dotación de servicios, vías, equipamiento y áreas recreativas en 15 años en Nayón y Tanda .....	109
3.3 La renta del suelo como herramienta de orden, distinción y poder territorial.....	114
CAPÍTULO IV .....	122
ORDENANDO TERRITORIOS, ¿CONSTRUYENDO TERRITORIALIDAD? .....	122
4.1 De la propiedad comunal a la propiedad privada .....	124
4.1.1 Delimitando el territorio comunal .....	125
4.1.2 Formas de apropiación e intercambio: Alianzas y estrategias que conducen de lo comunal a lo privado.....	129
4.1.3 La irreversible tendencia de la urbanización: Cuando las relaciones y espacios se viven en privado.....	131
4.1.4 Privando de lo público: ¿Qué intereses delimitan la territorialidad? .....	140
El remate de bienes municipales: manifestación de solidaridades.....	142
4.2 Las dos caras de la organización y resistencia a la homogenización y desestructuración.....	151
4.2.1 Organizando la homogenización .....	151
4.2.2 ¿Resistiendo la homogenización y desestructuración territorial? .....	155
CONCLUSIONES .....	162
BIBLIOGRAFÍA.....	168
ANEXOS.....	177
Anexo 2.1: Extractos del Primer Estatuto y Reglamento de la Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo (Archivo del MAGAP).....	177
Anexo 2.2 Acuerdo Ministerial 0158 (7 de diciembre de 1979) (Archivo del MAGAP).....	179
Anexo 3.1: Tabla informativa de ocupación y edificabilidad por sectores (Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.).....	180
Anexo 3.2 Estadísticas sobre servicios básicos en Nayón y Tanda .....	182
Anexo 3.3: Mapas de Vialidad.....	184
Anexo 4.1: Informes del Archivo de la Secretaría General del Municipio de Quito para la ejecución de la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001 .....	186
Anexo 4.2: Resolución del Tribunal Constitucional. Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA. Caso: No. 704-2000-RA. 1 de junio de 2001.....	187
Anexo 4.3: Comunicado para las elecciones en San Francisco de Tanda.....	192

## TABLAS

Tabla 1: Balance de la situación de la Comuna San Francisco de Tanda-Pelileo para 1971 .....	50
Tabla 2: Población intercensal y proyección a 2022 del DMQ.....	54
Tabla 3: Población intercensal y proyección a 2022 para la Administración Zonal Norte – Eugenio Espejo.....	55
Tabla 4: Datos demográficos y tasas de crecimiento en la Parroquia de Nayón entre 1962-2010 .....	60

Tabla 5: Población de 15 y más años por condición de alfabetismo en Nayón y Tanda (zona 1 y 2) en 2010.....	67
Tabla 6: Niveles de Instrucción en Nayón entre 1990 – 2001 – 2010 .....	67
Tabla 7: Información de Equipamiento Educativo en Nayón (2008).....	68
Tabla 8: Establecimiento de enseñanza regular al que asiste la población de la Parroquia de Nayón, 2010.....	69
Tabla 9: Urbanizaciones en el Sector de Tanda .....	85
Tabla 10: Ordenanzas de zonificación-PUOS (2003 – 2009) .....	97
Tabla 11: Condiciones viarias.....	111
Tabla 13: Tabla por sectores y periodos de tiempo entre 2005 y 2013 .....	117

## MAPAS

Mapa 1: Comuna de San Francisco de Tanda - Pelileo.....	46
Mapa 2: Administraciones Zonales del Distrito Metropolitano de Quito .....	56
Mapa 3: Barrios de la Parroquia de Nayón .....	58
Mapa 4: Población de Tanda, 2010.....	61
Mapa 5: Quito y su área circundante en la década de los setenta.....	71
Mapa 6: Plano temático de uso actual de suelo.....	73
Mapa 7: Mapa de lote en Tanda.....	75
Mapa 8: Club y Urbanización Rancho San Francisco.....	93
Mapa 9: Mapas de Incorporación y de Clasificación de Suelo .....	99
Mapa 10: Mapas de Planes de Uso y Ocupación de Suelo (2003-2009).....	103
Mapa 11: Mapas de ocupación y edificabilidad (2003-2009).....	104
Mapa 12: Mapa que delimita los dos anillos planteados.....	108
Mapa 13: Jerarquía funcional viaria.....	112
Mapa 14: Estado de la capa de rodadura del sistema arterial.....	113
Mapa 15: Mapa de rutas tomadas por los nativos de la Comuna .....	125
Mapa 16: Camino que comunica el RSF localizado en Tanda a Monte Aromo en San Pedro del Valle .....	149

## ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Fiestas de San Francisco de Tanda - 2012 .....	65
Ilustración 2: Urbanización San Isidro y Vista Grande.....	87
Ilustración 3: Urbanización Huertos de Nayón .....	89
Ilustración 4: Urbanización Rincón del Valle .....	90
Ilustración 5: Vías en San Francisco, San Vicente y San Miguel de Tanda .....	113

## GRÁFICOS

Gráfico 1: Población de la Parroquia de Nayón entre 1962-2001 .....	59
Gráfico 2: Provincia donde nació y vive en Nayón 1990-2010 .....	62
Gráfico 3: Población que vive en el sector de Tanda según su lugar de origen de nacimiento 2010.....	63
Gráfico 4: Población de la Parroquia de Nayón por autoidentificación de cultura y costumbres en 2010.....	64
Gráfico 5: Población alfabetizada y analfabetizada en la Parroquia de Nayón entre 1962-2001.....	66
Gráfico 6: Valoración de terrenos urbanos en Nayón .....	119

## RESUMEN

Esta tesis parte de la relación entre periurbanización y territorio, y su efecto en el sur de la parroquia suburbana de Nayón del Distrito Metropolitano de Quito, específicamente en lo que fue la Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo. El sector de estudio experimentó un notable crecimiento demográfico y de urbanizaciones desde mediados de los noventas hasta la actualidad, y se catalogó como un espacio de vivienda para gente de sectores medio – altos y altos. Debido al crecimiento disperso de la ciudad, la urbanización se legitimó en este espacio rural, considerando que al estar cerca de la urbe se convertiría en locus de asentamiento urbano. El sentido común podría dictar que este es un proceso “natural” de toda ciudad, pero encubre costos sociales para quienes habitaron por varios siglos estos territorios.

La investigación que se llevó a cabo revela qué hay detrás del proceso de expansión de la ciudad y orden sobre los territorios, considerando información histórica, datos estadísticos, planes de ordenamiento territorial desarrollados por el Municipio de Quito y entrevistas a quienes ocuparon estos territorios cuando aún era Comuna así como a los nuevos habitantes. Estos elementos revelaron que detrás de la expansión de la ciudad se estructuran mapas territoriales sobre otros que pierden importancia por su caducidad funcional frente a la velocidad del desarrollo inmobiliario que va por encima de la normativa establecida. Dichos planes van aparejados con el interés de grupos inmobiliarios quienes bajo alianzas con el sector público impulsan el crecimiento disperso e informal de la ciudad, pero que a posteriori son avaladas por el sector público.

El caso de estudio muestra cómo se estructuran los territorios urbanos a costa de la desestructuración de lo rural como soporte del espacio social.

## INTRODUCCIÓN

De acuerdo a los Censos de los años 2001 y 2010 realizados por el INEC, la tasa de crecimiento de la zona suburbana de Quito fue de 4.1, significando que la población en estos sectores tuvo un incremento del 52,7% (Censo de Población 2001 y 2010, INEC). Este proceso no responde a una urbanización planificada, sino a un tipo de crecimiento de aglomeración disperso. En el caso de Nayón, que cuenta con una extensión de 2000 Ha., se registra que en los últimos diez años tuvo un incremento poblacional de 61,3% siguiendo una tendencia de crecimiento difuso – compacto. El sector sur de la parroquia registra el más alto nivel de concentración de urbanizaciones: Tanda; lo que condujo a indagar cómo el sector ha respondido a la necesidad de la ciudad por ampliar sus márgenes de crecimiento a zonas suburbanas bajo el proceso de periurbanización, el mismo que se aborda a partir de la crítica a la urbanización capitalista. Un segundo proceso que se entrelaza estrechamente es la construcción de territorialidad, que surge en base a una crítica a la concepción del territorio desde la planificación y herramientas de gestión del suelo que pretenden ordenar el territorio.

Esta tesis se divide en cuatro capítulos que buscan despejar la pregunta de investigación: ¿Cómo la periurbanización ha incidido en la desestructuración territorial en Tanda?

La zona suburbana escogida para realizar esta investigación se encuentra a 10 minutos de Quito: Tanda, localizada al sur de la Parroquia de Nayón y compuesta de tres barrios: San Francisco, San Vicente y San Miguel. Su morfología, que correspondía al ámbito rural fue tomando características urbanas desde la década de los noventas a partir de la construcción de urbanizaciones cerradas dirigidas para sectores económicos altos. Por lo tanto, el lapso de estudio escogido va desde 1995 – 2010, época que corresponde al inicio y desarrollo del boom inmobiliario en el sector, en el cual la demanda de terrenos y vivienda llegaría a superar la oferta.

Por sus condiciones climáticas, cercanía a la ciudad y ambiente rural, Tanda ha sido considerada por los habitantes de Quito, como un lugar favorable para residencia familiar. Incluso varios grupos del sector inmobiliario, tales como urbanizadores, prensa y otros agentes, han generado un discurso de cómo idealizar un lugar mediante un lenguaje que parte de las necesidades de la ciudad. Este discurso entraña una cuestión fundamental, la ciudad se construye y entiende desde la urbanización capitalista y economía urbana ortodoxa, bajo cuyos parámetros se ordena la ciudad y áreas de influencia; pero también esconde la descomposición e inminente desaparición de

territorios, dinámicas sociales y espaciales que se encarnan en el rezago humano que históricamente pobló la zona: los ex-comuneros indígenas de la extinta Comuna de San Francisco de Tanda y Pelileo de quienes se tiene registros desde 1592.

Lo que motivó la pregunta de investigación **¿Cómo la periurbanización ha incidido en la desestructuración territorial de Tanda?** fue la llegada del Club y Urbanización Rancho San Francisco. Para muchos – entre ellos demandantes de vivienda – este proyecto urbanístico representó un nuevo locus de asentamiento de una clase social acomodada; para otros – ofertantes – confirmó que la proyección de la ciudad de Quito se basa en alianzas público – privadas; mientras que para pocos reveló que estos proyectos tienen costos humanos y territoriales. Estas posturas conducen a un proceso de reflexión más profundo que indague en: ¿Quiénes y qué está detrás de ciertos procesos y fenómenos que consideramos legítimos e incuestionables? En mi caso, estas preguntas partieron de acontecimientos que me ligan a Tanda y se resumen en la resolución dictaminada por la Asamblea Constituyente el 4 de julio de 2008:

Que, el Ing. Carlos Simbaña es un defensor de los derechos comunitarios, por cuanto en el año 2001, propuso y ganó un Recurso de Amparo Constitucional, en favor de la comuna de Tanda, en contra de un acto ilegítimo del Concejo Metropolitano de Quito que autorizaba rematar un bien público en beneficio de la Urbanización Rancho San Francisco. Pocos días después de esta resolución, la Comisión de Fiscalización presidida por el Diputado Carlos González, de la Izquierda Democrática, determinó el inicio de una acusación por peculado en contra del Ing. Carlos Simbaña<sup>1</sup>.

Este hecho me incentivó a explorar qué fuerzas e intereses configuran los procesos de urbanización que se despejan mediante la crítica marxista lefebvriana: “caos bajo el orden impuesto” (1983:157) que remite a la comprensión del territorio imaginado, estructurado y planificado desde la institución municipal, así como desde la reconstrucción de los límites territoriales de la extinta Comuna de Tanda.

La hipótesis de este trabajo es determinar que el proceso de periurbanización experimentado en Tanda visto desde las lógicas de urbanización capitalista y renta de suelo son ordenadores de límites territoriales, y ha traído como consecuencia la invisibilización mediante la desestructuración de la concepción territorial de los *nativos*<sup>2</sup> quienes formaron parte de la extinta Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo. Como objetivo principal se planteó el análisis de las lógicas inmersas en la expansión

---

<sup>1</sup> [http://constituyente.asambleanacional.gov.ec/documentos/amnistia\\_carlos\\_alberto\\_simbana.pdf](http://constituyente.asambleanacional.gov.ec/documentos/amnistia_carlos_alberto_simbana.pdf)

<sup>2</sup> Los pobladores indígenas de la extinta Comuna adoptaron esta auto denominación como una forma de reconocimiento frente al proceso de urbanización que se ha dado en los últimos años.

urbana hacia la zona rural de Tanda, y su incidencia, tanto en la generación de conflictividad territorial como en la configuración de sus agentes sociales.

La estructura de cada capítulo responde a objetivos específicos. En el marco teórico se consideran dos procesos: periurbanización y territorialidad, los cuales parten de la premisa teórica enunciada por Henri Lefebvre en *La Revolución Urbana*: “Si no estuvieran los urbanistas, sería el caos. Pero precisamente es el caos bajo el orden impuesto” (1983:157). La periurbanización se adscribe a la relación de orden y caos causado sobre el territorio, mientras que la territorialidad revela la complejidad social que se ha configurado tras la expansión de la urbe al sector rural. En el caso de Quito, el ordenamiento del territorio ha respondido a lógicas basadas en la economía urbana ortodoxa impulsadas por alianzas público – privadas (Harvey, 1989) que han legitimado la desestructuración de territorios habitados por Comunas. En este marco se debe considerar que hay estrategias de imposición del deber ser espacial, así como de producción y reproducción de estrategias sociales; en el caso de la expansión de la urbe sobre lo rural el ocultamiento del caos facilita el orden, y en este proceso surgen problemas en la determinación de formas territoriales que mediante el conflicto revelan identidades en pugna y su construcción que emanan en territorialidades; esto conduce a la interrogante: ¿Qué pasa con la gente que habita en estos territorios impuestos?

El segundo capítulo realiza una radiografía de Tanda desde su trayectoria como Comuna, su liquidación y el paso para convertirse en área de expansión urbana; el objetivo es determinar los factores socioeconómicos y espaciales que reconfiguraron el territorio, para lo cual se retoma la historia de la ex – Comuna y los conflictos socio-territoriales que la atravesaron por 40 años. En este sentido tanto la historia como los datos estadísticos fueron la base para comprender qué ocurre en este sector que entre 1995 – 2010 se ha perfilado como locus de vivienda para sectores o clases<sup>3</sup> media – alta y alta de Quito, develando la faz oculta detrás los datos censales al momento de la llegada y encuentro entre los nativos y nuevos habitantes. Espacialmente el encuentro entre lo rural y urbano desencadenó la fragmentación y segregación territorial, la cual se manifiesta en la dotación diferenciada de servicios básicos.

---

<sup>3</sup> La referencia a las clases sociales baja, media, media – alta y alta, se retoma del léxico y sentido común expresado por la prensa y vertido durante las entrevistas, las cuales hacen relacionan al nivel adquisitivo de cada sector. En sentido sociológico, se debe tener en cuenta que éste término se define desde el punto de vista del consumo y relacionado a las oportunidades debida determinadas por el mercado y cuyo destino dependía del estatus como lo estableció Weber (Burke, 2007:95). Además, teniendo en consideración que deben ser entendidas desde el espacio social basado en las diferencias, donde las clases sociales se encuentran en permanente construcción (Bourdieu, 1999:24).

El objetivo del tercer capítulo es describir y analizar cómo a través de la renta de suelo se legitima el proceso de periurbanización mediante el ordenamiento territorial que se establece, desde la base de la gestión institucional y las fuerzas del mercado inmobiliario. Para ello se indaga en el “orden” del territorio mediante la planificación dirigida a las áreas suburbanas que se adhieren a la ciudad en base a una lógica de expansión *difusa – compacta – difusa*; siendo la renta, herramientas de gestión y valoración del suelo factores legitimadores de este proceso. Las ordenanzas emitidas entre la década de los noventas y principios del año 2000 aprueban el modelo de urbanización cerrada en Tanda. Creando un nuevo panorama territorial que desencadenó conflictos entre los nuevos habitantes y nativos – como dicen llamarse los descendientes de los ex-comuneros –. Este capítulo ha sido escrito de una forma muy informativa y basada en un marco jurídico que a primera vista parece ser muy correcto y técnicamente impecable, sin embargo debajo de sus resoluciones y ordenanzas subyace la pregunta: ¿Qué hay detrás de los mismos? La respuesta a esta pregunta se responde en el siguiente capítulo, desde la voz de quienes fueron afectados por estos mandatos legitimados desde la municipalidad.

En el cuarto capítulo el objetivo es identificar y contrastar las formas de apropiación del territorio de los agentes sociales que conviven hoy en la zona. Partiendo del hecho de que el modelo de ordenamiento territorial ha triunfado; sin embargo, este paradigma esconde conflictos que se vislumbran en pugnas para apropiarse del territorio donde intervienen varios agentes: urbanizadores, instituciones, nuevos habitantes y nativos pertenecientes a la ex – Comuna de Tanda y Pelileo. La reconstrucción de hechos que marcaron la vida en la desaparecida Comuna y su actual determinación como zona urbana revelan el proceso de construcción de identidad de la gente – en especial de los nativos – que debieron acoplarse a las transformaciones sobre lo que fue el territorio de su Comuna.

Finalmente, en la conclusión se reafirma la íntima relación que guarda la periurbanización con el territorio ordenado, revelando el proyecto de ciudad al que se adscribe Quito cuando incorpora las zonas suburbanas, las mismas que envuelven dinámicas particulares que deben ser estudiadas desde su historia y conflictividad social. Las señales que convierten a un sector en potencial urbanístico se confirman en los indicadores demográficos y modificación morfológica del territorio ocupado, premisa que conduce a la falsa conclusión de que este proceso es un paso necesario y casi “natural” en el desarrollo de las ciudades; esta falacia se despeja a la luz de la crítica

marxista a la urbanización y la comprensión de la dinámica de la renta del suelo. Las reconstrucción de territorios comunales y sus dinámicas internas revelan conflictividades encubiertas bajo un discurso de orden (Foucault, 1999) y planificación, además de descubrir los costos humanos tras la invisibilización de los nativos.

Dada la conexión entre el sector de estudio y la investigadora, al iniciar la investigación se reconoció que lo dicho en el campo influiría en las respuestas de los posibles entrevistados, por esta razón y con el fin de preservar la ética de investigación, antes de empezar el trabajo de entrevistas se buscó recopilar y contrastar la mayor cantidad de información en torno a estudios a Quito y su relación con la planificación. En trabajos como los de Lucas Achig (1983) y Fernando Carrión (1987) (2010), se confirmó que históricamente existe una tendencia a la alianza entre el sector público y privado, por tanto han sido estos intereses los que han determinado la forma de expansión de la ciudad. Partiendo de este supuesto se indagó en las formas y consecuencias producidas por el proceso de expansión de la ciudad, figurando como factores impulsores la especulación y la renta de suelo – este último abordado por Diego Carrión (1979) (2001) –, lo que ha provocado segregación y fragmentación. Estos estudios fueron abordados desde el análisis del mercado, demografía y causales históricas que desembocaron en estos fenómenos. Dado que el lugar de estudio fue una Comuna indígena, me remití a fuentes históricas encontradas en el Archivo Nacional de Historia en Quito, el Archivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), Gacetas municipales, ordenanzas referentes al proceso de aprobación de proyectos en Quito que se encuentran en la Biblioteca Municipal, Biblioteca de la Pontificia Universidad Católica de Quito y Secretaría General del Municipio de Quito. Mucho de este material da cuenta de una conflictividad que responde a procesos en el campo jurídico.

Con el fin de comprender los procesos y agentes que intervinieron en este territorio, la fase de revisión histórica se basó en confirmar que la población indígena – presumiblemente de origen *mitimae*<sup>4</sup> – ya habitaba en lo que es San Francisco de Tanda y Pelileo desde 1592. La revisión del material que cuenta con más de 170 folios fue revisada superficialmente ya que la escritura de la época posee normas de caligrafía

---

<sup>4</sup> “Fueron grandes movilizaciones de pueblos enteros que, de norte a sur y de este a oeste, o viceversa, por decisión del Inca fueron obligados a abandonar sus tierras para ir a cumplir misiones religiosas, bélicas, agrarias o culturales en los pueblos recién conquistados... Existía además otra clase de mitimaes, la de los pueblos conquistados que, para evitar su sublevación y rebeldía, eran desterrados por así convenir a la política del Inca.” <http://www.encyclopediadelecuador.com/temasOpt.php?Ind=1442&Let=>

difíciles de comprender. Sin embargo esta fuente confirmó que los ancestros de la actual fracción de población que hoy habita en Tanda se asentaron en la zona por muchos años.

Los escritos distribuidos en seis cuerpos encontrados en el Archivo del MAG fueron más difíciles de localizar ya que cada cuerpo estaba dispuesto en distintos sitios, incluso una de las funcionarias manifestó que estos se habían perdido. Si bien se hacía referencia a seis carpetas en las portadas, solo se encontraron 5 de ellas. Esta información confirmó la existencia de la Comuna y una duración de vida de 40 años bajo el Régimen de Comunas y Reforma Agraria. La información encontrada fue organizada por décadas y sistematizada en función de denuncias y respuestas de escritos. Si bien se mencionaba la existencia de mapas, el Archivo del INDA no dio razón de ellos.

Destaco la revisión de ordenanzas y resoluciones emitidas por el Consejo Metropolitano de Quito desde los noventas hasta la actualidad, los cuales se referían a la aprobación de proyectos urbanísticos en la zona de estudio. Esto reveló que muchos proyectos extendieron sus plazos de construcción de obras y la aprobación de plazos en reuniones del Consejo.

Para contextualizar la relación entre lo público y privado en el proceso de expansión de la ciudad revisé la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001 que se encuentra en la Secretaría General del Municipio de Quito, y cuyas primeras líneas son las siguientes: “Que, es necesario dar oportuna solución a un antiguo y complejo problema que afecta a la ciudad, a los pobladores, vecinos y a los prominentes compradores de los lotes de la Urbanización Rancho San Francisco”. Los informes emitidos desde las diferentes Direcciones del Municipio, los borradores previos a la elaboración final de la Resolución y uno de los escritos presentados por el Ingeniero Simbaña (como representante del barrio San Miguel de Tanda) y otros en 2001 tras la exposición del problema ante el Consejo en mayo del mismo año, me condujeron a sistematizar cronológicamente esta información que se encontraba dispuesta de forma desordenada.

Por otra parte, la revisión de los Planes de Ordenamiento Territorial de Quito desde 1967 hasta 2009 reveló que Nayón se concibió como un área suburbana tendiente a albergar los procesos de expansión de la ciudad. A ello se sumó la revisión estadística desde el Segundo Censo de Población hasta el último – 2010 –, los cuales disponen de información a nivel parroquial. Finalmente, se contrastó la información en torno a los

Planes de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y las ordenanzas referidas a la Áreas de Intervención Valorativa (AIVAU) del suelo en los sectores urbanos y rurales.

En cuanto a la información cualitativa, esta se basó en entrevistas a profundidad y observación participante, que permitieron recopilar información de experiencias de vida guardadas en la memoria de los pobladores de la comunidad y nuevos residentes en relación a su vida antes y durante la construcción de urbanizaciones (Sautu, 2005:48). Los entrevistados escogidos fueron: nativos, nuevos habitantes o *migrantes*<sup>5</sup> – y urbanizadores. Tras los problemas suscitados después de la segunda elección del Comité Pro Mejoras en San Francisco de Tanda en 2009, las relaciones entre nativos han sido tensas, por esta razón y con el fin de proteger la identidad de los informantes que contribuyeron en la investigación, se decidió no colocar los nombres de ellos, sino codificar las entrevistas:

#### Códigos

Nativo–N	Migrante–M	Urbanizador–U	Funcionario–F	Asistente–A	Corredor–C
Hombre–M	Mujer–M				
Número	Por orden de entrevista (1 – 18)				
Ejemplo:	(M-H-00, 2013, entrevista)		(Migrante – Hombre – 00, 2013, entrevista)		

Entre el grupo de nativos entrevistados se escogió a personas de la tercera edad, quienes recordaban cómo eran la Comuna, los conflictos, estrategias de supervivencia económica y significación de la tierra para ellos, además se trató de determinar los límites de la extinta Comuna. Por su parte, una tercera persona perteneciente a este grupo dio sus impresiones en torno a los cambios experimentados en el territorio desde su niñez, cuando llegaron las urbanizaciones y durante la convivencia con los nuevos habitantes. A pesar de que se pactaron entrevistas con otros nativos, estas fueron canceladas a última hora, dato que ha sido tomado en cuenta tras la conversación con nuevos habitantes que resaltaron el hermetismo de algunas familias.

En cuanto a los nuevos habitantes, se escogieron quienes llegaron a habitar en la zona desde mediados de la década de los ochenta y noventa, algunos de ellos

---

<sup>5</sup> Desde la Junta Parroquial se llamó a los nuevos habitantes: migrantes; este denominación reconoce que la población trae consigo sus propios hábitos a un lugar de residencia permanente o temporal, en este caso se enmarca dentro de un tipo urbano – rural ([http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lri/guzman\\_c\\_e/capitulo1.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lri/guzman_c_e/capitulo1.pdf)). Esta denominación por parte de la Junta recalca la distinción entre grupos sociales y hace un recordatorio de que no pertenecen al territorio, a lo que se ha sumado la diferenciación económica entre los “migrantes” y nativos. Por su parte, Noemí Lopez (2012), quien realizó un estudio sobre la segregación en la cabecera parroquial de Nayón utilizó la denominación: antiguos y nuevos habitantes. Esta tesis recogerá la denominación: nativos y mayormente la denominación nuevos habitantes, y migrantes en caso de que se busque enfatizar más la conflictividad legitimada desde las autoridades que intervienen en el territorio.

representantes de los Comités Pro Mejoras de los Barrios San Francisco y San Vicente de Tanda. Entre el grupo de nuevos habitantes se escogió a gente de sectores sociales bajos – medios y medios – altos para contrastar percepciones en torno a su vida cuando llegaron al sector, la relación con los nativos y los cambios experimentados en el territorio al cambiar de uso de suelo agrícola – urbanizable a urbano. El otro grupo perteneció a los urbanizadores y corredores de bienes raíces, quienes expusieron las motivaciones para construir las urbanizaciones de alto estándar que se encuentran en el sector, así como los problemas en temas de construcción debido a la condición de fragmentación de la tierra en manos de herederos, y problemas frente a la planificación municipal. Con el fin de determinar focos espaciales de conflictividad y prácticas de apropiación sobre los mismos como reveladores de solidaridades frente a la urbanización capitalista se escogieron puntos como: San Isidro (primera urbanización), Rancho San Francisco (RSF), calle Las Familias en San Vicente, plaza e Iglesias, construcción de vías (Interoceánica, Oriental, Tanda – Nayón). A su vez, otros puntos espaciales salieron a flote durante las entrevistas.

La información recogida y contrastada fue sometida a una metodología de triangulación de datos y dispuesta en dos niveles: el primero basado en comprender desde la información institucional cómo se entiende y proyecta la expansión de la urbe; y, el segundo nivel revela el impacto de la imposición de un orden territorial sobre territorios que basaban su vida en otras formas de apropiación y configuración del mismo.

## **CAPÍTULO I**

### **MARCO TEÓRICO**

El objetivo de este capítulo es establecer la relación teórica entre la periurbanización y territorialidad, cuestión que ha sido tratada a través de varios casos de estudio tanto en Europa como Latinoamérica (Ávila, 2005) (Dematteis, 1996), y cada uno abordado desde sus particularidades históricas que derivan en manifestaciones distintas. La aproximación a los procesos que se desarrolla en esta tesis se enfocan en la ex-Comuna de Tanda, ubicada en la parroquia de Nayón, al nororiente del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). En la zona converge y diverge la ciudad – expresada en una rápida expansión de la urbanización, crecimiento demográfico, comercios y centros educativos para sectores altos – y el campo – el cual no solo se expresa en su productividad agraria, sino en los patrones culturales y étnicos de su población (indígenas urbanos) –. Una de las características importantes de la zona en cuestión fue su pertenencia a un Comuna ubicada en el perímetro de expansión del DMQ, siendo incorporada silenciosamente a la ciudad, dejando huellas de apropiación territorial rural que cada vez desencajan más en el territorio y faz urbana.

Varios son los casos de estudio que se han encargado de dar tratamiento a problemáticas puntuales cerca y en la zona suburbana de Nayón. Uno de los trabajos realizados en el casco parroquial es Noemí López (2012), quien identifica que la llegada de los nuevos habitantes incidió en la segregación espacial y residencial, la cual fue planteada desde la concepción de la ciudad como un organismo vivo planteado por la Escuela de Chicago. Galina Nemtzeva (2011) también enfoca la problemática en Cumbayá, donde también se dan procesos de segregación residencial en base a la especulación y marketing inmobiliario sobre el mercado de suelo. Este es uno de los indicadores que se toman en cuenta en el análisis en Tanda, sin embargo el enfoque teórico y analítico difiere en tanto se busca explicar la periurbanización como un proceso relacionado a la urbanización y desde la construcción de identidades mediante la disputa por el territorio.

Entre los actores presentes en Tanda, se encuentra la población indígena perteneciente a la extinta Comuna de Tanda, que al haber sido incorporada a la dinámica urbana los está convirtiendo en: indígenas urbanos. Dos son los estudios que abordan esta cuestión desde la antropología. Acorde a las tesis de realizada por Álvaro Gómez (Pueblos originarios, Comunas, migrantes y procesos de etnogénesis del Distrito Metropolitano de Quito: nuevas representaciones sobre indígenas urbanos de América

Latina) y Víctor Jácome (Economía política e identidad en las Comunas periurbanas de Quito), en 2009 y 2011 respectivamente, se establece que los indígenas urbanos pueden ser aquellos que habitan en la ciudad tras la migración del campo a la ciudad y otros son aquellos cuyas Comunas fueron absorbidas por la ciudad en su proceso de expansión. Acorde a ambos autores, la bibliografía sobre los indígenas urbanos de las Comunas es muy limitada, lo que convierte a este sector poblacional en un foco interesante de análisis. En la investigación realizada por Gómez, se determinó que los pobladores de dichas Comunas son de origen Kitucara, y evidencia de ello han sido los vestigios arqueológicos encontrados. En la zona de estudio: Tanda (de la parroquia de Nayón) se ha identificado que sus indígenas fueron las capariches, es decir se encargaban del aseo y prender las luces de la ciudad, factor que los convertía en indígenas estigmatizados por esta labor (Guerrero, 2011) (Gómez, 2009). Este foco de análisis revela que existe una población que ha sufrido el impacto del crecimiento de la urbe. La tesis que se plantea a continuación parte de la comprensión de los mecanismos detrás de la expansión de la urbe y la débil resistencia de su gente ante tal proceso.

Con el fin de establecer el abordaje teórico sobre estos procesos, se parte de que la ciudad se construye desde la acumulación capitalista expresada en la urbanización, además de la definición y formación de su periferia a partir de un proceso de planificación territorial<sup>6</sup>. En el caso de Quito – históricamente – ha estado vinculada a intereses individuales que han sido validados por planes de ordenamiento territorial aprobados desde el gobierno local (Carrión, 1987) que en los noventas – época neoliberal – reforzaron esta alianza y modelo de expansión de la ciudad. En este sentido, para comprender el proceso de periurbanización, ha sido abordado teóricamente desde dos ángulos explicativos: 1. Desde el proceso de urbanización planteado por la sociología urbana francesa y latinoamericana que establecen que la urbanización capitalista genera una ilusión que legitima la expansión de la ciudad; y, 2. La comprensión conceptual de la periurbanización como patrón explicativo de la ciudad basada en la expansión hacia sus márgenes periféricos, logrando el triunfo de lo urbano sobre lo rural.

---

<sup>6</sup> La planificación urbana y territorial remite al reconocimiento de que la ciudad está sujeta a cambios pero la aplicación de leyes podrían conducir a un orden racional bajo el modelo de planificación normativa racionalista; dado que el modelo resultó obsoleto debido a la dinamización del mercado, bajo el escenario neoliberal y repliegue del Estado, se consideró que la planificación estratégica debía ser establecida en base a objetivos inmediatos y no de largo plazo (Greene, 2005) (Fernández, 1997). En un marco de competitividad interurbana la inversión empresarial brinda soporte al planeamiento estratégico territorial, el mismo que se estructura para beneficiar a sectores empresariales e inmobiliarios (González, 2010). La sustentación de la planificación territorial sería la imagen, marketing e ilusión urbana.

La territorialidad se explica en relación a la divergencia entre lo que el gobierno local identifica como territorio, límites y dinámicas, frente a la construcción de territorios diferenciales desde los habitantes que viven en el sector. La pugna por el territorio busca ser identificada desde el estudio de la vida cotidiana y la interacción espacial que tienen los agentes sociales en la construcción de su identidad: los nuevos habitantes – gente de sectores medios y altos – y los comuneros – quienes se identifican como población mestiza e indígena –<sup>7</sup>. De tal modo, esta sección pretende retratar al territorio y territorialidad en tanto construcción de estrategias y prácticas y mediante la construcción de identidad reflejados en la cotidianeidad.

Mediante estos ejes teóricos y analíticos se establece que hay (y ha habido) una pugna espacial que se refleja a través de la periurbanización, en tanto revela la expansión de la ciudad – urbs – hacia el campo como proyecto estructurante, mientras que mediante la territorialidad se revela la pugna y estrategias por la supervivencia de los ex-comuneros (nativos como se reconocen), la cual se desvanece ya que su construcción identitaria es absorbida y vaciada de contenido histórico y cultural.

Con el propósito de comprender ambos procesos, es necesario fijar un hilo conductor teórico que se manifestará a lo largo de la investigación, esta se relaciona a la propuesta teórica de Bourdieu basada en que la estructura determina las estrategias de los agentes sociales, estos últimos mediante apuestas de capitales que buscan legitimar y/o enfrentan esta estructura en base a sus intereses, a pesar de que existen márgenes de resistencia, se establecen límites de acción que condicionan sus apuestas. La imposición de un esquema espacial y territorial se ve validado por la incorporación de lo que dicta un discurso que triunfa en tanto homogeniza.

En este sentido, en primera instancia se recoge lo planteado por Bourdieu (1999a) (1999b) (2005) (Bonnewitz, 2003) mediante tres apartados: 1. Entre la estructura y la estructuración: guías para entender la expansión de la ciudad y el ordenamiento del territorio; 2. Periurbanización: ¿modelo de progreso o de invisibilización?; y, 3. Construyendo territorios: construyendo y destruyendo identidades.

### **1.1 Entre la estructura y la estructuración: guías para entender la expansión de la ciudad y el ordenamiento del territorio**

---

<sup>7</sup> Acorde al censo 2010 elaborado por el INEC, el cual responde a la condición de auto identificación de cultura y costumbres. La tendencia tanto en la parroquia como en el sector de Tanda es que la mayoría de la población es mestiza (Nayón: 79% y Tanda: 83%), blanca (Nayón: 13% y Tanda: 10%), indígena (Nayón: 8% y Tanda: 5%), entre otros.

Bourdieu establece que existir en el espacio significa ser diferente, y esta diferencia puede ser entendida en términos relacionales a partir de posiciones sociales, disposiciones, elecciones, revelando que la distinción es una forma de comprender las relaciones en el espacio social (1999a:16), lo cual guarda una profunda relación con el espacio físico (1999b: 119-124):

Los agentes sociales que se constituyen como tales en y por la relación con un espacio social (o, mejor, con determinados campos) y también las cosas en tanto los agentes se apropian de ellas, y por ende las constituyen como propiedades, están situados en un lugar del espacio social que puede caracterizarse por su posición relativa con respecto a los otros lugares (encima, debajo, entre, etcétera) y la distancia que lo separa de ellos. Así como el espacio físico se define por la exterioridad recíproca entre las partes, el espacio social se define por la exclusión mutua (o la distinción) que lo constituyen, es decir, como estructura de yuxtaposición de posiciones sociales....Así, la estructura del espacio se manifiesta, en los contextos más diversos, en la forma de oposiciones espaciales, en las que el espacio habitado (o apropiado) funciona como una especie de simbolización espontánea del espacio social....el espacio social se traduce en el espacio físico, pero siempre de manera más o menos *turbia*...La posición de una gente en el espacio social se expresa en el lugar del espacio físico en que está situado...(Bourdieu, 1999b:119-120).

Bajo esta perspectiva analítica, se puede establecer una pugna entre los agentes sociales que dan forma al juego que se establece en el *campo* y conformación del *habitus*. Todo esto se da en un espacio físico que se convierte no solo en objeto de pugna, sino que permite al agente social reconstruirse y estructurar su identidad, que se encuentra en continua transformación (Hall, 2003).

En este sentido, a partir de la relación entre *campo* y *habitus* dada en el espacio social se determinará la relación entre periurbanización y territorialidad; tomado como premisa que el espacio físico no solo es un escenario sino determinante en la construcción de relaciones sociales. De tal modo, el proceso de periurbanización entendido desde la urbanización ligado a la acumulación capitalista revela que es una estructura estructurante en términos espaciales y en la disposición de capitales que legitimarán la expansión de la ciudad y la forma de comprender el territorio en base a una ideología institucional y jurídica. Por otra parte, la territorialidad es analizada desde la construcción de identidad en tanto ésta se da en torno a la “sujeción a las prácticas discursivas, y a la política de exclusión...” (Hall, 2003:15); siendo esta una estructura estructurada. En base a la sociología bourdiana se manifestará lo que ocurre cuando la ciudad se extiende a la periferia, estructurando y legitimando el proceso de urbanización, proceso que modifica el espacio físico y territorial de las Comunas donde

habitan poblaciones indígenas – urbanas –; tomando en consideración que hay invariantes transhistóricas o relaciones entre estructuras que se mantienen en largos períodos (Bourdieu, 2005:126), pero que se configura en el tiempo por las resistencias producto de la violencia (2005:128). El malestar de la expansión se manifiesta en la desaprobación de la fragmentación, pero aceptación de la violencia simbólica causada por esta ilusión urbana, la cual impacta en la identidad de los comuneros.

## **1.2 Periurbanización: ¿modelo de progreso o de invisibilización?**

### **1.2.1 Más allá de la expansión física de la ciudad...**

La periurbanización ha sido un concepto bastante utilizado en Francia y varios países europeos para caracterizar los procesos de expansión de las urbes y la relación con el campo<sup>8</sup>; siendo la revolución industrial el momento clave donde se altera su relación, y en el postindustrialismo cuando surgen nuevas expresiones territoriales que necesitan ser explicadas (Méndez, 2005). En este marco, para establecer esta relación centro – periferia se puede recurrir a los modelos de Von Thunen, Losch, Christaller, abordados desde la economía urbana ortodoxa, así como a la Escuela de Chicago que explica esta relación mediante la organización de los asentamientos humanos dada en forma centrifuga que explica la clasificación de poblaciones (Ramírez, 2005:81) (Camagni, 2005). Esta visión no solo es explicativa, sino determinante en la planificación territorial, que bajo una mira racional ordena la ciudad, pero bajo su lógica expansiva desfigura los espacios que “acogen a las urbes”. Siendo las zonas periurbanas espacios commuting que alivian la descarga de la ciudad y posibilitan una mejor calidad de vida, creando lo que Dematteis (1996) llama: la ciudad difusa.

La periurbanización se expresa en la disposición de anillos radioconcéntricos alrededor de las ciudades. La ciudad difusa corresponde al proceso de difusión reticular estructurado y a partir de relaciones entre ciudades medias y pequeñas. La ciudad difusa integra distintos componentes de los sistemas urbanos: antiguos centros, suburbios compactos, espacio periurbano y nuevos centros; se expresa en la fragmentación territorial (capacidad de los nodos para desarrollarse independientemente) y la fragmentación social (Ávila, 2009:100).

Por otra parte, la comprensión del efecto de la periurbanización se refiere “a la extensión continua de la ciudad y la absorción paulatina de los espacios rurales que le

---

<sup>8</sup> Cabe acotar que debido a los cambios que se experimentan en la actualidad, la periurbanización está siendo abordada desde varios ángulos explicativos y conceptuales que explican este proceso desde la ciudad y desde el campo. Por tanto, acorde a Blanca Ramírez, en la actualidad se necesitan de trabajos empíricos que revelen particularidades de dichos procesos (Ramírez,2005).

rodean” (Ávila, 2009:93), la cual ha albergado históricamente a comunidades “con cultura y procesos propios” (ibíd.); siendo este el caso de las metrópolis – como México y DMQ<sup>9</sup> –. Para abordar este proceso se debe comprender la complementariedad y contradicciones entre el campo y la ciudad, la vida urbana y rural. Al identificar esta relación en términos de complemento, se pueden señalar la relación esperada del proyecto entre la Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) y Reforma Agraria, como el desfogue de la ciudad hacia lugares de permitan la descontaminación, desarrollo económico, productivo y redistribución poblacional, entre otros elementos. También se identifica la conflictividad en base a la contradicción entre la idealización de ambos en tanto: – desde una perspectiva urbana –, si la ciudad es una “creación humana donde el hombre se cohesiona y se organiza en armonía, abandonada el aislamiento y dureza de la vida del campo” (Méndez, 2002:94), se establece que lo rural es un lugar del no progreso (Berger, 1971), y por otra parte, la contra lectura a esta visión establece la idealización del campo como “el desagradable paisaje de concreto y acero opuesto a la tibia belleza del panorama campestre” (Méndez, 2002:95). Esta relación entre la armonía y conflicto se plasma en el territorio y se identifican en:

Distintas territorialidades al analizar las relaciones materiales, emocionales y sociales que las familias desarrollan en su ambiente cotidiano. La existencia de los territorios corresponde a la construcción simbólica del espacio, de la manera en que lo experimenten los actores y en términos de sus prácticas sociales y espaciales, así como también por las múltiples relaciones sociales, espacialmente diferenciadas y condicionadas por sus historias individuales y proyectos (Ávila, 2009:103).

En el caso de Latinoamérica, el rostro del periurbano está “marcado por la heterogeneidad de sus agentes sociales y procesos espaciales, con una alta movilidad e incidencia en el juego de fuerzas que construyen el territorio” (Ávila, 2009:105), además de configurarse por el avance de la urbanización en zonas geográficas con población rural. Para el estudio de este proceso hay que remitirse a varios niveles de análisis que permitan reconstruir la faz de este proceso: en términos institucionales – desde el ordenamiento territorial impulsado y legitimado desde el gobierno local –, configuración espacial – mediante la fragmentación territorial y social –, cambios

---

<sup>9</sup> La cuestión de las metrópolis tiene una fuerte relación con la globalización, en el caso de Quito, la construcción del Aeropuerto Mariscal Sucre en Tababela desató una cuestión de estudio relacionado con la periurbanización (Ponce, 2011), el cual fue abordado desde la conflictividad en torno al incremento del valor del suelo y el posible abandono de las economías agrícolas en la zona debido a la especulación inmobiliaria. Así mismo, en Medellín y México los aeropuertos han favorecido “el fraccionamiento y urbanización de las zonas agrícolas aledañas” (Ávila, 2009:105)

demográficos – explosión poblacional y convivencia cultural –, así como procesos de incontrolada urbanización impulsados por el auge inmobiliario y dinámica del mercado de suelo. Factores que han incidido en nuevas formas de organización espacial que necesitan ser exploradas a profundidad.

### **1.2.2 Urbanización capitalista e ilusión: legitimando la expansión de la ciudad**

Para comprender la legitimación de la expansión de la ciudad es importante retomar la economía urbana a través de cuyos principios se da una clara visión de la estructuración de dónde, cómo, cuáles y por qué crecen las ciudades (Camagni, 2005), las mismas que remiten a una visión ortodoxa y racionalizadora de su organización. Esta es una clara muestra de cómo se ha normalizado el desarrollo de la urbe en base a la elección, siendo la urbanización un indicativo de esto.

No obstante, si bien hay una elección sobre la expansión de la ciudad, hay que preguntarse ¿quién la realiza? Para Christian Topalov, una de las claves para comprender la ciudad es establecer que su constitución se da por la socialización capitalista de las fuerzas productivas, además de ser el resultado de la división social del trabajo (DST) y la cooperación entre unidades de producción; a partir de esto establece que para el capital, el valor de uso de la ciudad reside en las fuerzas de producción, además de ser el resultado de la circulación, consumo y de los objetos materiales que se incorporan al suelo (Topalov, 1979:20). Sin embargo este argumento revela una contradicción, ya que los elementos constitutivos de la ciudad al ser autónomos tienen su base en un objeto inmobiliario y los medios de producción al ser privados buscan su ganancia. Entonces, “la urbanización capitalista es...una multitud de procesos privados de apropiación de espacio. Y cada uno de estos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular...” (Ibíd.) conocidos como efectos útiles de aglomeración<sup>10</sup>; así estas condiciones conllevan un problema y se enfrentan a una contradicción histórica en tanto hay un enfrentamiento entre las nuevas formas de socialización que se generan y límites de socialización que se dan en la lucha de clases. La ciudad como espacio capitalista, incide en la organización del espacio en base a la DST y superposición de espacios productivos, produciendo y reduciendo espacio debido a su consumo (sin considerar los sectores que no le sean rentables) y concentrando mano de obra. Entonces, la urbanización incide en el cambio en las relaciones de

---

<sup>10</sup> O valores de uso complejo, el cual nace del sistema especial y de su articulación en el espacio de valores de uso elementales. (1979:20)

producción como circulación del capital influyendo en la economía de gastos debido a la concentración urbana.

Los elementos que no producirían rentabilidad en el valor de uso complejo urbano son la infraestructura productiva y equipamientos colectivos de consumo. Estos son parte de la gestión pública y no circulan como mercancía debido al carácter no fraccionable del valor de uso, además significan el retiro de la plusvalía ya que la naturaleza del capital es invertir donde obtendrá rentabilidad y bloquea el desarrollo donde no lo obtiene, influyendo así en el desarrollo espacial desigual de la infraestructura en tanto existe hiperconcentración. Dado que la infraestructura concentra y consume mucho suelo, impide su parcelación, constituyendo un problema para el capitalista quien busca producir y reproducir la infraestructura a escala más grande para adaptarla a sus intereses y apropiarse de ella mediante el monopolio para obtener una tasa de ganancia; así el capitalista busca su beneficio mediante el financiamiento público de las mismas, las cuales han sido delegadas por el Estado a la empresa privada (bajo lógicas privatistas). Esto incide en el despotismo del capital de producción al no haber socialización de las fuerzas productivas y solo invirtiendo en locaciones rentables, lo que conduce a una concentración espacial y desarrollo desigual del espacio que implican costos sociales; a esto se ligan factores como la sobreacumulación, especulación, desigual ayuda estatal. Esto se puede revelar en la producción de nuevas urbanizaciones en zonas periféricas, lo que según el autor está caracterizado por “todos los elementos públicos no rentables: no hay valorización del capital privado sin desvalorización del capital público” (1979:34) lo que incide en la contradicción de la producción de vivienda.

Por su parte, Lefebvre critica al urbanismo que se ha definido como actividad que “traza en el territorio la disposición de los establecimientos humanos, en rasgos de piedra, cemento o metal” (Lefebvre, 1983:156), sin embargo al teorizarla en tanto ilusión, parte de la hipótesis de que es una actividad que “pretende dominar y someter a su orden el proceso de urbanización y la práctica urbana” (ibíd.). En este sentido realiza una aseveración importante en torno al caos y orden según los urbanistas, pero rebatida por el autor: “Si no estuvieran los urbanistas, sería el caos. Pero precisamente es el caos bajo el orden impuesto” (1983:157). En este marco, la ilusión se caracteriza como abstracta, vende un estilo de vida y su desenvolvimiento se asocia con humanistas, promotores inmobiliarios y Estado; además de vincular las lógicas de la ilusión de clase, filosófica y estatal. Pero, “¿Cómo podríamos definir el vacío fundamental del

urbanismo, privado o público, nacido en el intelecto de unos o secretado de las oficinas donde viven? En que pretende remplazar y suplantar la práctica urbana” (1983:158); con esta respuesta inicia una crítica a quienes intervienen en el espacio al considerarlo vacío y listo para ser llenado de conceptos; la crítica lefebvriana apunta a que los urbanistas no se dan cuenta de que:

Todo espacio es producto...no proviene del pensamiento conceptual...resulta de las relaciones de producción dirigidas por un grupo activo. Los urbanistas parecen ignorar...que ellos forman parte de las relaciones de producción...Creen dominar el espacio y únicamente ejecutan (1983:159).

El espacio se convierte en una mercancía que se vende y compra, y no solo se refiere a la cuestión de la tierra o suelo, sino al espacio social; en este sentido se enmarca en una cuestión de plusvalía ya que la producción se hace social en el marco del capitalismo. Los grupos dominantes son quienes buscan invertir, administrar y aprovechar el espacio dada la posibilidad de especulación inmobiliaria de venta y compra en parcelas. Lefebvre retrata la cara oculta del urbanismo:

El urbanismo oculta esta gigantesca operación. Disimula sus rasgos fundamentales, su sentido y su finalidad. Bajo una apariencia positiva, humanista y tecnológica esconde la estrategia capitalista: el dominio del espacio, la lucha contra la disminución progresiva de sus beneficios (1983:161).

En este escenario, los agentes en este juego de poder capitalista son los urbanistas (defensores de intereses particulares y políticos), quienes conciben el tratamiento del espacio en tanto este adolece un mal – un espacio patológico –, donde él mismo está envuelto. Por otra parte, los efectos de la ilusión e ideología (creadora de un fetichismo en términos de satisfacción y necesidad) urbanística socavan en la pasividad de los interesados en la compra en la medida que se efectúa una imposición de espacio y reducción de la práctica en el mismo. El inmobiliario también se constituye como papel legitimador de la ilusión ya que se beneficia de la formación del capital. Lefebvre califica esta dinámica como cínica, ya que el urbanista se posiciona en un estandarte de creador no solo de espacio sino de relaciones humanas: del espacio habitado; siendo consciente de que vende la ilusión de libertad, estilo de vida, social y hasta comunitaria (1983:165).

El Estado también juega un papel fundamental en este proceso ya que es “el representante del interés general y debe, por lo tanto, corregir los efectos negativos del libre juego de los intereses particulares. Asume la función de redistribución” (Topalov,

1979:40); sin embargo en el caso particular del desarrollo urbanístico, este se convierte en un agente facilitador y concede al sector privado inmobiliario la construcción de infraestructura – como lo señala Topalov en relación a la existencia de elementos no rentables que con ayuda del ente estatal se convierten en mercancía y rentables –, además de contribuir a la explotación al hacerse cargo del sistema público que mantiene la fuerza de trabajo. A esto se suma su condición de poseedor del monopolio de la violencia simbólica y física (Bourdieu, 2005: 141) y concentración del capital jurídico (Bourdieu, 1999a:109).

De tal modo, las políticas estatales vertidas pueden constituir mecanismos de violencia legitimada que contribuyen no solo al beneficio de la valorización del capital inmobiliario en términos de vivienda, también incluye acciones sobre la fuerza de trabajo, lo cual favorece a la reproducción de la hegemonía de las clases dominantes sobre la sociedad (Topalov, 1979) encubierta de ilusión urbanística (Lefebvre, 1983). Esto ha llevado a un tipo de planificación “prometedora pero paralizante capacidad de leer el mundo [que] se transforma en la expectante promesa de cambiar el mundo” (Greene, 2005:78), y a una planificación normativa racionalista; ello permitiría generar modelos de desarrollo para – como dice Lefebvre – dar orden al caos, que han guiado al repliegue del Estado (en el caso de Quito, se dio durante el período neoliberal, así como en la época desarrollista ya que se desatendieron áreas que apoyarían a un proyecto nacional basado en la interrelación campo – ciudad).

La sociología francesa da luces para comprender el proceso de urbanización en base a la acumulación capitalista, sin embargo la situación francesa y latinoamericana divergen en su situación empírica y fenómenos como la industrialización. Lefebvre identifica que el desarrollo de la sociedad se distinguió por ser producto de la urbanización completa que nació de la industrialización, la cual superó, dominó y asimiló la producción agraria (Lezama, 2010:248). En el caso latinoamericano, la industrialización se dio como una opción para hacer frente a la condición de dependencia y relación centro-periferia<sup>11</sup>, la misma que se daría en la ciudad, mientras que el campo abastecería con alimento a la urbe. No obstante esta posible relación de

---

<sup>11</sup> Una nueva ola de pensadores latinoamericanos empezó a teorizar en torno a la problemática del desarrollo e identificaron mediante la dinámica de relaciones de poder establecidas en un contexto de expansión del capitalismo, división internacional del trabajo y dentro de cada nación, los factores que incidieron en el subdesarrollo, donde uno de los ejes determinantes ha sido la explotación y desatención del sector agrario y rural, además de la falta de industrialización que proveyese de mercado interno. En este marco, desde el estructuralismo y la corriente dependientista impulsaron el ISI y la Reforma Agraria como procesos que permitirían la sustentación nacional, creando vínculos de correspondencia entre campo y la ciudad (Kay, 2001).

complementariedad fracasó, y la urbanización se estableció para Castells como un relevador particular de diferentes formas de dependencia<sup>12</sup> (Singer, 1975:72), mientras que para Quijano su desarrollo se basó en el grado de integración al mercado capitalista internacional<sup>13</sup>. Por su parte Paul Singer detectó la problemática de la urbanización de la región en relación a la división urbe y campo, al cual se conjuga la división de clase (1975:7-8) y la dominación de la ciudad debido a la penetración violenta del capitalismo (Pradilla, 2009:223).

En el caso de la ciudad de Quito, Fernando Carrión establece que entre 1962-1974, tras un fenómeno violento de urbanización, se desarrollaron nuevas formas de acumulación capitalistas que influyeron en la organización y expansión de la ciudad mediante el análisis de la renta de suelo y el dilema de cómo ésta incorpora valor de cambio, entendido por la dinámica simultánea entre: renta absoluta, diferencial y monopolio; mediante las cuales los “grupos sociales se expresan y toman posición en el contexto más amplio de la lucha de clases” (1978:120). A partir de planes<sup>14</sup>, construcción y promoción de urbanizaciones, la tierra urbana se desarrolló y las políticas de gestión urbana apoyaron su expansión mediante herramientas que reforzaron la segregación urbana y favoreciendo las rentas territoriales por la desigual dotación de servicios: “rentabilidad territorial, restricciones urbana en beneficio de los poderosos propietarios del suelo, inmuebles urbanos, como a empresas constructoras y capital financiero” (Ibíd.).

De tal modo, la crisis y política ha definido el proceso urbano de Quito desde principios de siglo hasta finales de los ochentas (Carrión, 1987:9), siendo la urbanización uno de los aspectos que históricamente ha permitido comprender la ciudad como expresión del desarrollo capitalista que ha organizado y concentrado al territorio

---

<sup>12</sup> Es pertinente señalar que desde la colonización se dio un proceso de desarrollo urbano “sobre la base de la existencia previa de sociedades indígenas” (Singer, 1975:11), a la que siguió una dominación capitalista-comercial que se basó en economías agrícolas y de enclaves que proveían de material a los países de centro.

<sup>13</sup> Factores como la migración rural, dotación de infraestructura para acceder a la urbe incidieron también en su crecimiento, desarrollo y estructuración.

<sup>14</sup> Uno de los planes más discutidos en el libro fue el Plan Jones, el cual abiertamente favorece a los sectores dominantes de la ciudad y legitima el desarrollo capitalista. Siendo ésta una de las muestras del continuismo del desarrollo urbano en manos de los sectores dominantes en la ciudad. Por su parte, en el período de la alcaldía de Sixto Durán Ballén, también se legitimó este proceso de expansión y segregación de clases altas a las zonas del norte de la ciudad mediante políticas de gestión de suelo segregativas. Fernando Carrión por su parte determina que desde estos años ya se empezó a vislumbrar una faz del neoliberalismo desde el gobierno local (Carrión, 1987).

en base a la segregación urbana y exclusión<sup>15</sup>. Esto se verifica en la injerencia sobre el uso de suelo, valorización y políticas urbanas impulsadas desde los sectores dominantes<sup>16</sup>, quienes han establecido una oferta direccionada provocadora de la sectorización de quienes tienen acceso a ésta<sup>17</sup>. Muestra de ello son los traslados residenciales e incursión en zonas periféricas de la urbe ya que los terrenos agrícolas están sujetos a especulación y acumulación de renta, haciendo de la expansión una cuestión anarquista, con una organización territorial irregular y dispersa, y sus valles áreas de conurbación incorporados a la urbe por carreteras<sup>18</sup>.

El neoliberalismo también tuvo un fuerte impacto en la situación urbana en la región debido a las políticas – de dolor – recomendadas por el FMI y BM, las cuales ofrecieron enfrentar las consecuencias del endeudamiento restableciendo los indicadores macroeconómicos; esto partiendo de la premisa de que la perfección del mercado recobraría la estabilidad y desarrollo sin importar las particularidades de cada país (Kay, 2001) (Portes, 2005). El modelo fracasó, y sus consecuencias en la ciudad fueron: desorden, dispersión, privatización, pauperización, fragmentación, exclusión, violencia, entre otros factores, que impactaron en la organización territorial concentrada en los espacios de reproducción del capital (Pradilla, 2009:98), además de dispersión y desatención en las periferias (Megumi, 2011). Entre los mayores beneficiados del modelo fueron los sectores inmobiliarios, quienes continuaron reproduciendo el patrón de acumulación capitalista mediante la creación de infraestructura para suplir los nuevos

---

<sup>15</sup> La segregación urbana cambia en base a la organización territorial que varía en el tiempo y se manifiesta de distintas formas: radial-céntrica, longitudinal, en base a la relación centro-periferia.

<sup>16</sup> Carrión hace referencia a terratenientes y gamonales quienes eran dueños de la tierra, y por tanto en sus manos estaba la organización territorial que se debía establecer en la ciudad. En los setentas, el boom petrolero marcó un periodo de bonanza económica que incidió en varios sectores económicos y productivos, uno de los más importantes fue la industria de la construcción; el sector inmobiliario fue el que tomó el lugar o bien se alió con los sectores dominantes en la ciudad para seguir influyendo no solo en el territorio, sino en las políticas urbanas determinantes en el orden de la ciudad (1987).

<sup>17</sup> La “segregación por usos de suelo” (Carrión, 1989:53) configura la organización territorial, el cual determinó en una época de crecimiento económico y relativa estabilidad política, y cuyos agentes impulsores fueron los agentes urbanos: Municipio y terratenientes; siendo el gobierno local el garante y legitimador de los intereses de los sectores dominantes. Carrión encuentra que en el primer período, la acción municipal se dirigió a promover la urbanización y por tanto de las dinámicas que ésta envolvía, y el trabajo del municipio fue asumir los costos del trabajo de consolidación de las urbanizaciones (dotar de servicios) y conversión de uso de suelo bajo un proceso especulativo de valorización de la tierra y la habilitación del suelo urbano. Dinámica que la explica Christian Topalov en “La urbanización capitalista”, donde revela que el capitalista siempre busca la forma de obtener ganancias, y convierte a al Estado en su aliado.

<sup>18</sup> Servicios como agua potable y vialidad se convirtieron en “políticas explícitas de tierras tendiente al fraccionamiento del suelo urbano en la periferia (expansión urbana) y de concentración en la centralidad urbana (renovación urbana). Son obras que posibilitan desarrollar procesos de constitución-habilitación del suelo urbano, sobre la base de una redefinición de la propiedad inmobiliaria. Permiten...ejecutar proyectos de gran envergadura...” (Carrión, 1989:147).

patrones de consumo, incidiendo en la creación de nuevas formas arquitectónicas urbanas<sup>19</sup> (Pradilla, 2010:522). Esto bajo el auspicio de los gobiernos locales, quienes ante la privatización y modelo de gobernanza (Harvey, 1989) basados en la eficiencia, incentivaron alianzas empresariales así como planificación estratégica. La vinculación entre el sector privado y público incidió en relación entre el cambio social, acumulación y relaciones capitalistas, creando una geografía histórica basada en la desigualdad (Harvey, 1989:3). Uno de los factores que impulsó su consolidación fue la necesidad de los gobiernos locales por sobrevivir ante la competencia inter-urbana mediante la atracción del capital financiero, lo que remite al emprendimiento de municipios y coalición con agentes de espíritu visionario, tenaz y hábil –industriales, financieros, comerciales e inmobiliarios –, que influyeron en la organización política y espacial. Harvey establece algunas nociones para comprender en qué se basa el nuevo emprendimiento: asociación público-privada empresarial; especulación; y, centrarse en la economía política del lugar y no en el territorio. La competencia es una estrategia que caracteriza y dinamiza la gobernanza urbana, legitima el poder coercitivo, y la “acumulación y proyectos hegemónicos”. De tal modo los gobiernos locales poseen autonomía relativa y supeditada a la acumulación del capital que fortalece intereses de sectores y clases dominantes; convirtiéndola en un proceso caprichoso y anárquico.

En este marco, “el mercado de la ciudad – los mercados de suelo – demostraba ser mucho más complejo que el resto de los mercados, y la tierra un bien mucho más particular que el resto de los bienes, competitivos e intercambiables” (Greene, 2005:81), sin embargo ante el aumento de precios de suelo, el Estado tuvo que compartir la tarea de planificación bajo objetivos inmediatos: planificación estratégica. Greene detecta que este tipo de planificación convirtió al Estado en un facilitador, en algunas partes, generador de desarrollo local en pos de un ambiente participativo, sin embargo esto influyó a potenciar lógicas de gobernanza local que debilitaron la injerencia estatal; pero en otros casos, la acción estatal era – según Pradilla – centralizada y la acción privatista diferenciadora por niveles de ingreso, produciéndose un proceso de fragmentación y segregación espacial y urbana. Según Kozak la fragmentación urbana inicia cuando la planificación estratégica se realiza en determinadas zonas de la ciudad bajo los lineamientos neoliberales, dándole prioridad a sector privado y convirtiendo al ente

---

<sup>19</sup> Estas se refieren a “los grandes desarrollos inmobiliarios mixtos, los centros comerciales socialmente diferenciados, y las unidades habitacionales cerradas” (Pradilla, 2010:522).

estatal en un facilitador, así las consecuencias de este tipo de planificación fragmentada es la invisibilización de ciertos sectores de la ciudad.

### **1.2.3 La renta del suelo como forma de relación capitalista entre el campo y la ciudad**

Si la agricultura fracasó en abastecimiento de alimento a la ciudad en crecimiento ¿qué ofrece el campo a la ciudad? No solo un ejército de reserva desempleado, sino tierra que puede servir para satisfacer el proyecto de expansión de la urbe: la renta del suelo. Topalov se refiere a la renta del suelo en tanto constituye un reflejo de la apropiación privada de los valores de uso urbano, más no un moldeador de espacio, dando origen a la segregación urbana, y, va más allá al decir que la propiedad privada no es el origen de los males de la ciudad:

Si existe la renta es porque existe la diferenciación en el espacio de las condiciones en cuanto a la valorización de capitales. Si existe la renta del suelo es porque existe el uso capitalista del espacio y la sobreganancia de localización. Estas sobreganancias, que se establecen en forma de rentas, tiene como origen el hecho de que los efectos útiles de aglomeración no son reproducibles – y que el acceso a ellos está monopolizado por la propiedad del suelo. Pero el contenido económico de esta propiedad del suelo, en el capitalismo, es la sobreganancia del capital. La sobreganancia tiene como fundamento la apropiación privada, parcelada, del espacio y ausencia del control social en cuanto a la formación de los valores de uso urbano. La renta del suelo devuelve al capital la imagen de su propio movimiento, de su desarrollo desigual. Ella impone a cada capital particular, las leyes del capital en su conjunto (Topalov, 1979:35).

Entonces la renta de suelo capitalista determinará la asignación de espacios de actividades, revelando una lógica de explotación del valor del uso, monopolización y obstaculización de lo que no le convenga, para alcanzar el fin último que es la ganancia.

Partiendo de la diferenciación entre tierra rural<sup>20</sup> y urbana, establecida desde la Teoría de la Renta de Suelo Urbano (TRSU), Jaramillo concibe que esta última se caracteriza por la “capacidad de proporcionar espacio urbano, lugar físico para desarrollar actividades articuladas espacialmente en una manera peculiar que se denomina urbana” (2009:93), donde la tierra se convierte en base del soporte físico de la ciudad mediante el proceso de edificación y el suelo en el soporte para el espacio construido; este último se caracteriza por ser inmóvil y se inserta bajo las lógicas de circulación y consumo, es un “ proceso de adecuación de la tierra urbana en si mismo

---

<sup>20</sup> Según Jaramillo, la articulación de los terrenos agrícolas con el bien producido cesa inmediatamente después de que el proceso productivo ha finalizado. El destino final del producto no tiene relevancia para la existencia social de la tierra. Se da una articulación simple de la tierra rural al proceso productivo: agricultura (2009:95).

una actividad productiva: se trata de una movilización de trabajo y de instrumentos y materias para manipular el medio y transformarlo...para que pueda ser consumido y utilizado...debe ser considerado un bien...” (2009:94-95). Para explicar en qué consiste la articulación de la tierra, esta se divide en tres categorías: primaria, secundaria y compleja; la primera se refiere a la edificabilidad (la industria de la construcción), la segunda se basa en la relación del suelo con los procesos económicos en tanto consumo (los usos alternativos del espacio construido), y la última se refiere a la superposición de las dos anteriores.

El capitalismo y sus lógicas imprimen una convergencia entre la mercantilización, consumo del espacio construido y la propiedad privada del suelo, esta apropiación se legitima cuando el comprador adquiere derechos jurídicos exclusivos sobre el terreno. No obstante la apropiación en manos privadas tiene un límite debido al carácter espacial y debido a la existencia de lo colectivo, lo que elimina el carácter mercantil del espacio donde se dan actividades colectivas lo cual lo planteó Lefebvre en base a “el triunfo completo del capital sería su derrota...” (2009:97). Así mismo, Topalov encontró esto en el caso de la infraestructura; sin embargo cabe preguntarse, ¿hasta qué punto no se convierte en mercancía? ¿hay estrategias para que el capital privado genere ganancias?

Estas preguntas se resuelven en el desarrollo de las tres articulaciones de la tierra. La articulación primaria se enfoca en “la industria de la construcción [donde] se han desarrollado plenamente las relaciones capitalista; que ella se estructura sobre la contraposición capital-trabajo asalariado, y que la acumulación es el motor de la producción” (Jaramillo, 2005:99) y productor del espacio construido. Sin embargo, hay cuatro dificultades que debe vencer el capital en esta industria: a. dado que éste tiene un periodo de rotación prolongado y su costo elevado se recurre al pago por partes; b. ya que el capitalista busca ganancias, esta se aplica al precio del espacio construido lo cual permite afrontar el pago de la renta del terrateniente para apropiarse del suelo, lo cual conlleva al estrechamiento de la demanda que podrá acceder a este bien; c. el capitalista se enfrenta a la oscilación en las condiciones de acumulación, así como la fluctuación de precios de insumos y disponibilidad de obra, sin embargo es renuente a adoptar innovaciones técnicas; y, d. encuentra un mercado estrecho determinado por una oferta con precios elevados sin una demanda suficiente que consuma el espacio construido, lo cual necesita de formas que permitan se subsane el problema, de tal forma el Estado debe ser un facilitador y propiciar el clima de circulación.

Por otra parte, Jaramillo también identifica usos alternativos del espacio construido que buscan identificar las actividades urbanas más importantes, y conllevan diferentes formas en que se consume el espacio construido y las distintas maneras de encadenamientos de la propiedad privada (2005:106); así mediante la comprensión de sus usos y la imbricación espacial de los usos del espacio construido, se podrá comprender los mecanismos de distribución, reproducción y cambio. En este marco la ciudad se constituye como espacio de intercambio de mercancías, receptáculo de la producción industrial y donde la vivienda se aglomera, generando lógicas de distinción entre clases sociales, influyendo en la organización y fragmentación espacial.

A través de la imbricación espacial de los usos del espacio construido se recurre a la comprensión de la distribución espacial y de los usos de espacio construido, como condicionantes del desarrollo de la Teoría de la Renta de Suelo Urbano. Jaramillo descarta que las actividades se desarrollen debido al precio al suelo, sino que hay un fenómeno de carácter colectivo e interactivo en la asignación de sus usos y en la determinación de los precios; para su explicación se recurre a explicación semiológica e incorpora la dimensión de la representación. En este marco, la ciudad se transforma en un objeto donde se establece una dinámica práctico–sensible, la cual se determina en función de la interacción – contradiciendo el supuesto que la ciudad es una construcción basada en una decisión meramente individual –. Esta interrelación se logra a través de la comunicación, la cual establece mediante reglas que llevan a consensos aceptados socialmente; así la lógica del lenguaje se traslada al espacio urbano, y los articuladores de la lengua son usuarios y constructores, como se ha visto los agentes se encuentran sometidos a leyes de asignación de uso de suelo en un escenario capitalista, pero dado que existe una competencia de intereses, y la ser la lengua no pasiva, esta se transforma para su satisfacción. Esto otorga a los agentes un margen de acción y construcción de su espacio bajo sus códigos y estrategias de transformación (por agentes sociales como usuarios, promotores, constructores).

El Estado – según Jaramillo – también interviene en las dinámicas de la renta y mercado de suelo al actuar como agente inmobiliario por ser propietario de tierras de uso público y privado, convirtiéndolo en especulador que contribuye a que escaseen las tierras y por tanto incide en el precio del mercado y en la estructura urbana. Además funge como constructor de proyectos de gran magnitud con el apoyo del sector privado. El Estado establece estrategias para controlar el mercado de suelo y normar las operaciones de los promotores inmobiliarios; uno de ellos es el impuesto predial, cuya

recaudación es una soporte económico para los gobiernos locales direccionado a la construcción de obras para beneficio colectivo, sin embargo presenta falencias al ser uniformes<sup>21</sup>, ante lo cual se ha introducido un modalidad de impuesto progresivo que tenga en cuenta la capacidad de pago del propietario. Las medidas fiscales podrían incidir en la ganancia sobre la renta de suelo que percibe el terrateniente, sin embargo cuando un comprador adquiere un espacio construido, el precio a pagar incluye la renta de suelo capitalizada perjudicando al mismo comprador. En cuanto a la recuperación de las plusvalías, el autor parte de la definición: “el aumento del precio del suelo, que normalmente se manifiesta también como un aumento del precio del inmueble construido...tiene aquí el sentido de crecimiento del precio de un bien” (2005:336), cuyo resultado se da por el mercado de suelo y evolución urbana, factor que beneficia al propietario, por tanto se busca que esta recuperación de plusvalía no se quede en manos privadas, sino retorne en beneficio de la comunidad. En este sentido, Jaramillo detecta que es posible regular el mercado de suelo a través de gravámenes que beneficien al colectivo. Sin embargo, las bases impositivas también pueden tener efectos contrarios beneficiosos para ciertos grupos que podrían especular y en otros casos expulsar gente de bajos recursos que al vivir en una zona de alta plusvalía se deben ceñir a impuestos que no pueden pagar. En el caso del cambio de suelo rural a urbano, no urbanizable a urbanizable y urbano, los avalúos tienden a incrementarse, provocando un estado de homogenización en los territorios que devienen en planes de ordenamiento que no encajan con los discursos que los gobiernos locales manifiestan.

Las fuerzas del mercado están presentes en toda la dinámica de planificación, produciendo y reproduciendo los intereses del sector capitalista en el territorio. De tal modo, la planificación, a pesar de la tecnicidad<sup>22</sup> con al que se pretende ordenar el territorio, también ha permitido que las fuerzas del mercado incidan en la regulación del proceso de renta de suelo, creando un orden que no beneficia al colectivo sino a grupos inmobiliarios. En este sentido, la Teoría de Renta de Suelo Urbano (TRSU) permite explicar la relación entre ambas esferas, siendo la tierra urbana lo que permite el desarrollo de actividades en el espacio urbano. Al caracterizar la situación de Quito se puede establecer que la renta de suelo urbano tiene una fuerte relación con la

---

<sup>21</sup> Jaramillo señala que esta uniformidad responde al caso de que si se cobra a todo los predios la misma proporción del bien inmueble, el impuesto puede actuar de forma regresiva en cuestiones de distribución de ingresos. Por lo general, el peso del precio del inmueble es mayor al del ingreso, factor que afecta a las familias con bajos recursos económicos, lo que implicaría la evasión de impuestos, posibles desalojos o venta de sus propiedades para pagar los tributos (2009:333).

<sup>22</sup> Hay que establecer que la tecnicidad no guarda relación con una política municipal sólida.

especulación y engorde que deriva en el crecimiento desestructurado de la ciudad. Tanto la cuestión de la tierra vacante en Quito (Carrión, 2001) como la cuestión especulativa (Carrión, 1987:123) son claves para comprender la dinámica del uso de suelo en la ciudad.

#### **1.2.4 El triunfo de la ciudad sobre el campo**

Tanto alianzas como la legitimación de la renta del suelo urbano permiten establecer el triunfo de la ciudad sobre el campo, relación que se manifiesta en términos de futuro, supervivencia, poder y productividad. Para distinguir la diferencia entre campo y ciudad, es necesario remitirse a la idea de futuro, la cual se construye en función de las condiciones de vida en cada esfera. La vida en el campo está marcada por la rutina, cambios y supervivencia, factores ligados a la economía, además de enfrentarse al sometimiento a amos como una condición de “injusticia inevitable” o ser asalariados; esto le obligaba a depender la comunidad y familia – como la unidad productiva (planteado por Chayanov) –. Se caracterizaban como subversivos, heréticos atrasados en el tiempo, una “reliquia del pasado” – siendo ésta clasificación y construcción dotada desde la ciudad e incluso desde las teorías urbanas –; mientras que la ciudad se manifiesta como el sinónimo del progreso basado en el imaginar una nueva vida bajo el aislamiento y control del riesgo (Berger, 1971). La hipótesis es una inminente desaparición del campesino, remplazado por la modernización, al convertirlo en un errante urbano. Así, el triunfo de la ciudad se basa en que:

El papel histórico del capitalismo es destruir la historia, cortar vínculo con el pasado y orientar todos los esfuerzos y toda la imaginación hacia lo que está a punto de ocurrir...su realidad presente depende de su satisfacción futura. Esta es la metafísica del capital...La destrucción de los campesinos del mundo podría constituir un acto final de eliminación histórica (Íbid.).

Así, la ciudad se constituye como la “sede del poder”, mientras que el campo “en contraste...puede ser...autosuficiente” y basado en una relación íntima hombre – naturaleza que hace de su economía una cuestión rural (Singer, 1975:8-9); pero su relación va más allá de una situación de complementariedad y división del trabajo – como la planteada por los cepalinos –, superación o vía hacia el progreso, sino implica:

La historia de las relaciones entre campo y ciudad se escribe casi siempre abstrayendo las relaciones de clase...La historia formulada así, se vuelve ininteligible en la medida en que las relaciones de dominación entre la ciudad y campo apenas dejan entrever, sin revelarlas en su totalidad, las relaciones de dominación de clases que, éstas sí, “explican” las diversas formas asumidas por las primeras (ibíd.).

Esta relación, en esencia, no puede mantenerse bajo condiciones igualitarias. De tal modo, la división social del trabajo crea un orden desigual que históricamente ha marcado las relaciones en el campo y continúa en su relación con la ciudad<sup>23</sup>. La urbe no solo toma el excedente del campo, sino que acumula valores de cambio creados por un ejército de reserva venido del campo, rompiendo el sentido de comunidad y creando condiciones de dominación y hegemonía (Singer, 1975), expresadas en la proletarianización y extracción del valor mediante rentas del suelo que permitieron la subsistencia campesina (Pradilla, 2009:230). Esto manifestado espacial y funcionalmente en la segregación urbana.

En la época neoliberal también esta relación ha estado sujeta a cambios, donde el desarrollo capitalista ha destruido las relaciones pre-capitalistas de la producción agraria frente al avance de la urbanización, lo cual se expresa en nuevas expresiones territoriales (Pradilla, 2009:219). Una de ellas fue la reserva y valorización de la tierra rural localizada en las periferias urbanas, significando la “urbanización de los campesinos allí ubicados, por simple absorción territorial” (2009:227), y en el caso de México, de la tierra ejidal o comunitaria, estableciendo una nueva estructura de las metrópolis: “el mundo rural al interior de las nuevas formas urbanas” (2009:244). Población indígena pobre es visibilizada en tanto concentra espacios de expansión y potenciales fuentes de urbanización, generando tramas discontinuas, fragmentadas, que en veces son vistas como espacios de hibridación, pero en el caso de las Comunas en Quito, estigmatizadas por conservar prácticas que no coordinan con el deber ser de la urbe.

### **1.3 Construyendo territorios: construyendo y destruyendo identidades**

#### **1.3.1 Sobre la importancia del territorio y le territorialidad**

El concepto de territorio se formuló – antes de los años 70 – en base a una concepción jurídico – política que se remitía a una cuestión de límites, fronteras y sistemas de dominación (Mazurek, 2006:41), este enfoque estaba cargado de una “abstracción racional, un espacio plano que apenas denota una dimensión de su materialidad. Y donde el único referente autorizado es el repertorio jurídico estatal, tomándose la normativa indígena como una dato...” (Rojas, 2009:56). Frente a esta condición

---

<sup>23</sup> Singer históricamente detecta que “la diferenciación social tenía que preceder a la diferenciación ecológica” (1975:11), y a ésta se entrelaza íntimamente la cuestión de la acumulación del capital mediante la extracción de alimentos que da soporte a la ciudad.

racionalizadora basada en el control y orden se hace necesario problematizar este término y reformular su definición:

El territorio es modelado y producido por la compleja combinación de todas estas determinaciones, pues toda relación social deja huellas territoriales. Allí radica la significación de nuestro campo de estudio y también su gran dificultad: hoy, el territorio es la construcción físico-social, sobre una naturaleza ya dada, del sistema de soportes materiales de una sociedad concreta, como expresión y síntesis históricamente fechada, cambiante, dinámica, contradictoria, de múltiples determinaciones económicas, sociales, políticas y culturales. Sus formas constitutivas se modifican constantemente en función de las transformaciones estructurales y coyunturales de la sociedad, en un continuo movimiento dialéctico de totalización y fragmentación sucesiva y simultánea (Pradilla, 1997:50).

Esto remite al análisis territorial en el DMQ en tanto el gobierno municipal establece los parámetros de la comprensión del mismo y la funcionalidad que debe tener para la ciudad. La implicación que subyace a esta forma racionalizadora de comprender el territorio, visibiliza los “territorios diferenciales” (Rojas, 2009) creados por las Comunas. Para revelar la pugna en términos de su concepción, es necesario establecer las funciones y usos que se adoptan en el mismo: vivir, apropiarse, explotar e intercambiar (2006:46-48).

Para este efecto, es importante retomar el concepto de territorialidad la cual remite a la construcción de identidad (Rojas, 2009:59), relaciones de poder y cultura, permitiendo percibir nuevas y diferentes realidades y agentes sociales: rurales y urbanos. De tal modo,

La territorialidad está ligada a sentimientos locales y supralocales; se organiza en relación con el entorno y a partir de la cotidianidad. La territorialidad nos permite mirar los acontecimientos que suceden en el territorio desde una perspectiva histórica, inclusive nos permite identificar acontecimientos que tienen una territorialidad y espacio-temporalidad discontinuas (Tapia, 2004:16).

Es a este nivel donde se conjuga la macro y micro mirada sobre la conflictividad en la Comuna de Tanda que desdibuja y oculta los lazos comunitarios de la vida rural de la población indígena ahora urbana.

### **1.3.2 Identidades en des/re – construcción**

La cuestión de la identidad es un concepto que ha sido bastante debatido y repensado desde varios autores, lo cual ha enriquecido la forma de comprender y entender desde lo empírico. En primera instancia, se establece que “la conciencia del yo se hace posible...por el reconocimiento del Otro” (Lisón, 1997:9), así, la identidad se construye

a través de la diferencia; esta conciencia se colectiviza dándose una simbiosis entre el individuo y la comunidad. “Pretende ser el significante de la diferencia específica, de lo que subsiste y singulariza, el signo de lo particular pero permanente. En esta acepción inseparable de la cultura y de la política acompañada de factores ideológicos-morales y medra en símbolos, rituales y ceremonias” (Lisón, 1997:11), en representaciones (Hall, 2003:18). Siendo una de sus características su perduración en el tiempo ya que es institucionalizada grupalmente debido a la comunión que se da entre el mito y la vida de la comunidad; y es el espacio geográfico – espacio físico – el principal indicador de la misma.

Siendo así, la identidad se convierte en una estructura estructurada, una forma de habitar y de apropiarse de los espacios físicos que estructuran al territorio de las sociedades urbanas y de las comunidades rurales . Uno de los elementos que puede vislumbrar su configuración es la resistencia ante estructuras dominantes, las mismas que pueden ser débiles ante estructuras dominantes (Bourdieu, 2005:128).

Las estructuras dominantes a las que se referirá a en los siguientes capítulos, está ligado al proceso de periurbanización entendida desde la urbanización capitalista, la cual se legitima mediante la ilusión de orden que se da mediante las estrategias de los urbanistas con el apoyo del Estado – municipio –; la alianza público – privada legitima mediante la planificación y renta del suelo modelos de expansión de la urbe sobre territorios considerados como de reserva. Los agentes sociales que habitan en los territorios considerados de reserva construyen su identidad y su territorialidad en relación a la expansión de la urbe y frente a la llegada del otro. La construcción de la identidad del agente se relaciona el grado del reconocimiento del otro, generando resistencias mediante estrategias que les permitan convivir en el mismo territorio.

## CAPÍTULO II

### **TANDA: ENTRE LA ACEFALÍA TERRITORIAL Y LA EXPANSIÓN URBANA**

En este capítulo se determinarán los factores socioeconómicos y espaciales que configuraron el territorio y dieron paso al proceso de incorporación de la zona a la expansión urbana. Para esto ha sido necesario remitirse a la reconstrucción histórica de la zona con el fin de comprender el porqué de la problemática durante el proceso de periurbanización y reconstrucción de identidad de los agentes que habitan la zona. En este sentido, se establece la significación de esta Comuna ancestral y los elementos que impulsaron su descomposición. Seguidamente, se realiza el diagnóstico de su situación socioeconómica manifestada mediante datos y comparación estadística de la población a nivel parroquial. A lo que acompañarán mapas, mediante los cuales se manifiesta la contemplación del territorio desde un enfoque urbano sobre la malla suburbana.

Tanto el recuento histórico de la zona de estudio, como el análisis de datos estadísticos y espaciales, auguran un proceso de inevitable urbanización de la zona rural y suburbana de la parroquia de Nayón; territorio habitado por poblaciones ancestrales quienes históricamente proveyeron de mano de obra y servicio a la ciudad, y con el tiempo la tierra como objeto de toma de la urbe.

Para comprender lo ocurrido en la zona de estudio entre 1940 y 1980, es necesario puntualizar algunos hechos a nivel nacional y local; con este objeto, se recoge lo expuesto por Fernando Carrión, quien establece que el proceso urbano en Quito se comprende a través de la historia de la forma urbana de la ciudad y la relación entre el centro y la periferia. De los dos momentos planteados se recoge el segundo (1960-1980) un proceso de transformación agudo debido a la modernización capitalista que vivieron el Estado y la sociedad civil. Ambos momentos se dan en base a la crisis urbana, la cual implica la “exacerbación de la contradicción entre las relaciones de producción y la socialización de las fuerzas productivas” (2012:504) expresado en la organización territorial.

Para su contextualización se muestra la transformación urbana y su relación con la zona de estudio (considerada para los 60s como espacio rural) enmarcándose dentro del segundo período, ya que fue la época en que se registró un incremento poblacional y sobre las tasas de crecimiento urbano. Dado que se optó por un modelo desarrollista, se adoptó la Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) – al cual debía acompañar una adecuada reforma agraria para dar soporte a la industria y equilibrar el crecimiento urbano y rural –. A finales de los 60s y durante la siguiente década se vivió

el beneficio económico de la explotación y comercialización petrolera. El dinero se destinó mayormente a la industria y con esto al desarrollo urbano, con lo cual, varios sectores económicos se dinamizaron, entre ellos la construcción y minería. El proceso de urbanización capitalista incidió rápidamente en la reconfiguración territorial, la cual cambió de ser longitudinal a extenderse a otros núcleos suburbanos (Carrión, 2012) conectados por el sistema viario. Esta fase también contó con el capital y proyectos de compañías extranjeras, así como de un fenómeno de monopolio de la construcción en manos de pequeñas empresas privadas. La época estuvo marcada por la:

Orientación de la inversión hacia la industria de la construcción como una de las ramas más seguras y rentables, originando todo una escuela de monopolio de la construcción, especulación de tierra, explotación de la mano de obra y a artículos suntuarios relacionados con el equipamiento de la vivienda; todo lo cual repercutió en...descapitalización del sector urbano y en un despertar de las empresas constructoras con capitales extranjeros, fundamentalmente norteamericanos (Achig, 1983:98).

Tanto el Plan Regulador de 1967 como el Plan Quito de 1980 detectaron el incremento de crecimiento demográfico y desbordamiento urbano, debiendo establecerse parámetros de ordenamiento territorial y normativas de edificación. Por su parte, las Leyes de Comunas y Reformas Agrarias adoptadas por las poblaciones rurales, poco a poco perdieron vigencia, debido a que estos espacios entraban en un proceso de conurbación con la ciudad.

## **2.1 Entre la Comuna indígena y los nuevos habitantes**

En Quito se localizan una serie de anejos, barrios y poblados que se han incorporado a la dinámica urbana y cuya composición étnica es indígena, y debido a la combinación de dinámicas urbano – rurales que han integrado a sus prácticas es difícil distinguir (Kingman, 1992:29) si son poblaciones pobres producto de la migración campo – ciudad o nativas del sector que habitan; son varios los aspectos que recubren esta condición de invisibilidad que han experimentado estos pueblos. Por una parte, desde el aspecto legal las normativas y reformas establecidas reivindicarían su condición de existencia ligada a la vida agraria, como fue el caso de la Reforma Agraria, Ley de Comunas, entre otros. No obstante, el crecimiento urbano experimentado tras el boom petrolero indujo el cambio de morfología urbana por la necesidad de suelo para crecer. Acorde al breve recuento elaborado por Bustamante (1992), durante la presidencia de Jaime Roldós surgió nuevamente el debate de nuevos marcos jurídicos para los grupos indígenas, comunas que se enfocaban en dos propuestas: 1. Ver a la comuna como la

versión rural de la organización barrial; y, 2. La Comuna no era un barrio en el campo y accedía a los recursos bajo otras estrategias que estructuraban sus espacios (1992:16). Surgieron posturas contrarias que argumentaban que la tenencia de mucha tierra en pocas manos era injusta ya que la ciudad necesitaba estos espacios para crecer y era fundamental un proceso de socialización basada en la negociación municipal de tierras por infraestructura. Otro aspecto fue la desatención institucional a estos sectores y programas emergentes que respondían la racionalidad urbana como dotación de servicios urbanos e impulso para ingresar en el mercado de suelo. El impacto en la propiedad comunal – como base de reproducción social – se convirtió en propiedad individual, incidiendo en los lazos de parentesco y convirtiéndolos en anejos, barrios y parroquias (Kingman, 1992).

### **2.1.1 Parroquia Suburbana de Santa Ana de Nayón**

La Parroquia suburbana de Nayón se ubica a quince kilómetros al noreste de la ciudad, cubriendo un área de 2000 Ha., de las cuales 56,50 Ha. corresponden a la cabecera parroquial (Bustamante, 1992:161). Limita al norte con Zábiza – parroquia con la cual comparte un pasado común ya que sus pobladores pertenecen a una misma comunidad – (Chávez 2002:9), al sur con el río Machángara, al este con el río San Pedro y al oeste con los cerros Miraflores y Monteserrín (Bustamante, 1992:161).

Con el fin de realizar un breve recorrido histórico en torno a la composición de la Parroquia de Nayón como zona de asentamiento humano antiguo, se parte de que los restos humanos más antiguos datan de hace 10.000 años y fueron localizados en el sector del Inga, a partir de este dato se presume que el territorio nayonense también fue habitado por estos grupos quienes se desplazaban por los valles en busca de alimento para su subsistencia. Además se infiere que los Caras se posesionaron de la zona de los Quitus, y en su trayecto hacia el valle donde se localiza la ciudad de Quito, atravesaron y posiblemente se asentaron en el sector de Nayón y Zábiza. (Chávez, 2002:12). No obstante, a pesar de sus esfuerzos por establecer confederaciones para consolidar una nación, el proyecto de unificación política fue interrumpido por la invasión incaica.

Mediante fuentes documentales y la tradición oral de la comunidad se ha establecido que esta población se compuso por un asentamiento de indígenas mitimae quienes llegaron del Cuzco tras la invasión incásica: “...los vecinos de Zábiza y Cotocollao, así como de otras comunidades cercanas a Nayón son fundadas por colonos de habla quichua. Una guardia imperial era mantenida en Quito y otra de importancia en El Quinche. Parece que Nayón tiene un origen similar” (Bustamante, 1992:162). Acorde

a Chávez, si por un lado la medida de destierro sirvió como política de legitimación del imperio debido a la cuestión de espionaje de los pobladores aborígenes de la zona, la población receptora también tuvo que someterse a vivir bajo el régimen militar determinante en el proceso de expansión inca convirtiendo al sector en un sitio de conglomeración de habitantes de distintas procedencias. Justamente Nayón – como Zámbriza – experimentaron esta situación debido a las condiciones geográficas y estratégicas. La constatación de esta mixtura de gente se evidencia en la procedencia y significación de Nayón; del idioma araucano *ñayún* significa cosquilla o *nayún* que significa airarse, siendo esta última aproximación más coherente debido a la posesión del sitio como parada militar. Al remitirse al origen lingüístico de Nayón, se reconoce la influencia de la cultura sureña, a lo que se une la presencia de apellidos como “Anaguano, Sotalín con su derivado Simayline, Quijia y Gualoto [que] tienen un origen sureño; mientras, los Lugmania, Pillajo, Juiña y Lema son de origen quiteño”(Chávez, 2002:12-14).

Se ha establecido que Nayón estuvo integrada por los Nayontanta y Collaguazo, los primeros provenientes de las etnias sureñas y quechuas, como lo revela la composición lingüística del araucano y quechua – *nayún* de airearse y *tanta* de reunión de personas o animales respectivamente –. Por su parte Collaguazo deriva del idioma cayapa *culla* que significa rayo, mientras que *huaso* proviene de infante, dando lugar a la expresión rayo infante (Chavez, 2002:12).

Para la época de la conquista fueron dos las posturas adoptadas por los nativos, aliarse con los conquistadores blancos como forma de rechazo al imperio Inca o apoyar a Huayna Cápac; en el caso de Nayón si bien era centro mitimae de apoyo militar, optaron por la primera postura, lo cual fue castigado por Rumiñahui, eliminando a “más de cuatro mil indios de los dichos Pillajos, Zámbrizas y Collaguazos” (Chávez, 2002:15).

En la época de la Colonia se establecieron estrategias de dominación territorial sobre las poblaciones, una de ellas el concertaje la cual no se dio en Nayón, permitiendo la no concentración de tierra en pocas manos. Esta repartición de tierras a los indígenas permitió preservarlas lejos de la codicia de colonizadores y conquistadores; de tal modo el efecto conseguido fue la formación de indígenas comuneros propietarios de parcelas, así como trabajadores libres (Bustamante, 1992:162). Otro de los elementos significativos fue el apoyo educativo por Fray Jodoco Riquea a indígenas como Pedro Zámbriza, Diego Pillajo y Francisco Collaguazo que eran líderes de la zona de Nayón. El Colegio Bilingüe San Juna Evangelista (llamado posteriormente San Andrés) se enfocó

además en la enseñanza de las bellas artes, uno de los profesores egresados fue Pedro Díaz oriundo de Tanda (Chavez, 2002:17). Como establece Bustamante, en esta misma época esta parroquia perteneció política y administrativamente a Zámbriza, donde el obraje empujaba a mano de obra de indígenas de la zona, sin embargo esto no alteró sus tradiciones culturales (Bustamante, 1992:162), muestra de ello son los datos históricos que indican la relación comunal mantenida entre los pobladores de Santa Clara de San Millán, quienes invitaban a los nayonenses a unirse a celebraciones religiosas y culturales (Chávez, 2002), creando nuevas estructuras de resistencia cuyo objetivo era la perseverancia de manifestaciones como un legitimador de la estructura social indígena que se plasmó en el tiempo en la constitución de las Comunas.

Desde esa época la forma de inserción indígena a la ciudad era como proveedores de servicio: abastecimiento de agua, iluminación, servicio eléctrico, aseo urbano (Kingman, 1992:34) y correos, actividades estigmatizantes<sup>24</sup>. Los cambios sustanciales se produjeron después de 1898 al efectuarse transformaciones con fines de comunicación vial para el beneficio y crecimiento urbano. De tal modo, tanto fábricas textiles como la producción agrícola empezaron a conectar de una forma distinta al mundo rural con la ciudad y la inserción de la comunidad al mundo urbano (Bustamante, 1992:162-163). Posteriormente, a principios del siglo XX la condición política administrativa de Nayón cambió y fue elevada a Parroquia rural de Quito el 17 de junio de 1935 mediante ordenanza Municipal N° 477, pasando a llamarse: Santa Ana de Nayón.

### **2.1.2 Tanda**

Acorde a información histórica del Archivo Nacional, en la Real Audiencia de Quito, en el año 1732, se registraron datos que revelan la existencia de un espacio conocido como Tanda, el cual estaba compuesto por población indígena; tal como se establece en un pequeño extracto que detalla una querrela que se localiza en la sección de la Corte Suprema donde se especifica en 179 folios el siguiente contenido:

Autos seguidos por Don Juan Baleriano de Lara con Don Antonio Anaguano, Caciques de Nayón, y el común de Indios del mismo

---

<sup>24</sup> Chávez en un breve recorrido histórico en su libro Nayón, publicado por el Municipio de Quito, establece las fechas en las que aparecen tales oficios, los cuales van ligados con los cambios estructurales y necesidades de la urbe. Así, la aparición de los aguateros data de 1600 tras la adecuación de canales de agua a surtidores de agua en 1573. En 1605 los mitimaes se les encomendó la tarea de acarreo de la basura y para 1665 se encomendó a 4 indios de Zámbriza y Nayón el aseo de la ciudad. El servicio de iluminación inició en 1594 con el abastecimiento de velas, y la tarea de alumbrar las calles y apagar las velas se encomendó a los indios de Nayón y Zámbriza en 1800, el cual fue reemplazado por kerosene en 1878. Del correo estuvieron a cargo este mismo grupo indígenas.

pueblo, por la propiedad de las tierras del sitio nombrado Pelileo, que está en términos de Nayón. Cumbayá y Tanda obtuvieron su parte proporcional de estas tierras en 1592. A fines del siglo XVII (1694) estas tierras fueron dadas a los caciques del pueblo. Termina el 20 de noviembre de 1780. (Consejo Nacional de Archivos, 1997:94)

En cuanto a su ubicación territorial, la información recogida del mismo Archivo Nacional y de los documentos de la Comuna de San Francisco de Tanda y Pelileo que reposan en los Archivos de Ministerio de Agricultura y Ganadería, se determinó que colindaba con la Hacienda Pelileo<sup>25</sup>, Hacienda San Isidro<sup>26</sup> y Hacienda Miraflores<sup>27</sup>. No obstante, el único mapa encontrado no presenta la extensión total de la propiedad Comunal, pero sí se observa levemente la división predial perteneciente a cada comunero después de la constitución de Tanda como Comuna tras la Reforma Agraria.

Algunos moradores barajan la posibilidad de que en Tanda había mitimaes, siendo esta condición lo que podría explicar la forma de ser de su gente así como la inexplicable razón de haberse asentado en un sector árido.

...encontré yo aquí, bastante sumisión de la gente...bastante tranquila. Analizando pues, me decían las personas...que son de origen mitimaes, entiendo que en la conquista los incas, les traían a los muy rebeldes a que mueran en un lugar inhóspito, y éste era el lugar, San Francisco de Tanda, donde dicen que había paludismo y matorrales, y eso está comprobado de que es así, porque cuando yo hice mi casa en este terreno, cuando hice el tanque cisterna encontré un montón de piezas arqueológicas, pero vacías, entonces eso quiere decir que no tenían plata, o sea eran en realidad mitimaes. (M-H-10, 2013, entrevista)

...le oía a tu papá mismo, era lugar de mitimaes. Bueno, habían Haciendas...Don Abiatar...me contó que él cogió la Hacienda San Isidro por una deuda en el año 41. Entonces eran Haciendas, pero que el sector de huasipungos, llamémosle así, estaban en el sector de los que era San Francisco, San Vicente y todo eso. Y que eran mitimaes, tal vez estuvieron asentados antes ahí...esa es la parte que yo no sé bien porque tu papá me ha dicho que son mitimaes bolivianos...la institución inca trasvasaba pueblos de un extremo a otro del imperio, entonces los revolucionarios inconformes de Bolivia los traía al Ecuador y los de Ecuador los llevaba a Bolivia; entonces les desarraigaba totalmente y les quitaba fuerza, y por supuesto no les daba las mejores tierras...los de Tanda no eran las mejores tierras... Las mejores tierras son las que tienen riego, las menos secas... entonces yo pienso que para los incas esto era una mala tierra...

---

<sup>25</sup> Lo que actualmente son las instalaciones de la Hormigonera Quito.

<sup>26</sup> Lo que actualmente son las urbanizaciones: Rincón del Valle y Rancho San Francisco. Esta Hacienda perteneció al señor Abiatar Villacís, quien debido a una deuda que se tenía con él, se decidió pagarle con estas tierras. El sector de la Urbanización Rincón del Valle estuvo expuesta a un litigio legal, donde la contraloría reclamaba estas tierras, dado que el Sr. Villacís no tenía dinero para enfrentar dicha situación aceptó que el urbanizador de Rincón del Valle asumiese ese pago y tomara posesión de este sector. (M-H-6, 2013, entrevista)

<sup>27</sup> Ubicada en la zona oriental del Parque Metropolitano y Federación de Fútbol.

pienso que eso pudo haber sido de mitimaes, como castigo les mandaron aquí. Y tu papá decía que...que en kichwa Tanda significa pan o ración de pago...aquí está con lo que se van a ganar el pan...que trabajen ahí...Todo esto es especulación...(M-H-6, 2013, entrevista)

De tal modo, este posible acercamiento podría dar luces para comprender a los nativos de este sector que más tarde se convirtió en Comuna.

### **2.1.3 Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo. Comunalización y Descomunalización: entre la propiedad comunal y la propiedad privada**

La referencia que se tiene de este sector en calidad de Comuna data de 1940 hasta 1980, en la que constan los Estatutos bajo los que se regiría San Francisco de Tanda-Pelileo, así como las actas de elección anual de sus directivos<sup>28</sup>, además de lo establecido por la Ley de Organización y Régimen de las Comunas en el Registro Oficial No. 558 del 6 de Agosto de 1937.

Tanto Estatutos como el Reglamento<sup>29</sup> reflejaron que la Comuna permitió y acogió la llegada de nuevos miembros, pero bajo condiciones de protección a los bienes comunales mediante artículos que sancionaran su usufructo y determinaran su inalienabilidad. Este grupo de normas buscaron dar un sustento organizacional a las poblaciones indígenas, las cuales se asociaban con el campo, lo rural y la agricultura. Esencialmente, se determinó, acorde al Estatuto Jurídico de las Comunidades Campesinas de 1976, que la Comuna tiene derecho a la existencia; que las familias usarían la propiedad comunal en proporción al número de sus miembros y a realizar labores en común, los individuos recibirían beneficios en relación a su trabajo; el Estado brindaría protección a las mismas mediante planes, reglamentación de la producción, empadronamientos, visitas regulares, así como mediante la expropiación de tierras y bienes si fuere necesario para su beneficio (1980:4-5). Por su parte, la Ley de Organizaciones y Régimen Comunal determinó que la Comuna y su correspondencia fuese urbana o rural según la parroquia a la que se circunscribiese. Unos de los artículos

---

<sup>28</sup> Entre los documentos encontrados en el Archivo del MAGAP se constató que las elecciones de sus dignidades se daban anualmente a finales de diciembre tras la recepción de los telegramas de recordatorio por parte del Ministerio de Previsión Social. El primer registro de la existencia de una presidente fue en 1940, cuando se aprobaron los Estatutos de la Comuna, mientras que la última acta de elección encontrada en los archivos fue en 1975, época en la que ya se hablaba de una posible desaparición de la Comuna.

<sup>29</sup> Anexo 2.1: Extractos del Primer Estatuto y Reglamento de la Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo. El primer Estatuto de la Comuna data del 18 de febrero del 1940. Este primer estatuto poseía 21 artículos, donde se especificaba el reglamento de constitución del cabildo y las competencias de sus representantes. El 18 de septiembre de 1945 las autoridades de la Comuna emitieron el Reglamento General de la Comuna, el cual fue discutido y aprobado por los miembros de Tanda durante el mes de Julio.

que preveían futuros problemas era la acefalía del cabildo, ante la que se necesitaría la intervención del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Finalmente, para mantener la unidad Comunal se buscó evitar la enajenación, venta o traspaso de la tierra, ante lo cual, el Artículo 21 prohibía a notarios y registradores de la propiedad extender ninguna escritura pública sobre bienes Comunales (1980:14).

Entre 1895 –1950, la Ley de Comunas, como lo explica J. Sanchez Parga (2013), inauguró un proceso de ‘Comunalización’ mediante el reconocimiento jurídico de las comunidades, la cual aceptó que la base de su cohesión social se fundamentaba en una serie de estrategias socioeconómicas y políticas (2013:19). De tal modo, las normativas desarrolladas desde el Estado buscaron:

...la ciudadanización de las poblaciones indígenas, haciendo de cada poblador un sujeto de derechos y obligaciones, y por ello capaz de integrarse individualmente al Estado y sociedad nacionales, lo que comporta una asimilación de los indígenas acosta de perder o abandonar aquellos elementos de calidad colectiva que los identificaba culturalmente...ya en 1927 una Ley de Patrimonio Territorial reconocía a las comunidades sus derechos colectivos sobre sus dominios. Una década después, 1937, la mencionada Ley de Comunas tendría el efecto de ‘reindigenizar’, al reconocer que su modelo de sociedad comunal era el que más reforzaba su personalidad colectiva y mejor aseguraba sus estrategias de desarrollo en aquel entonces. Mientras que el indígena no pudiera desarrollar individualmente su lucha por la supervivencia, ésta se encontraría mejor garantizada al realizarse comunamente. Sin los soportes y cohesiones proporcionados por la sociedad comunal, entramados en solidaridades, reciprocidades e intercambios arraigados culturalmente en la tradición andina, él hubiera sucumbido con sus estrategias individuales en aquella fase histórica (Sánchez Parga, 2013:18-19).

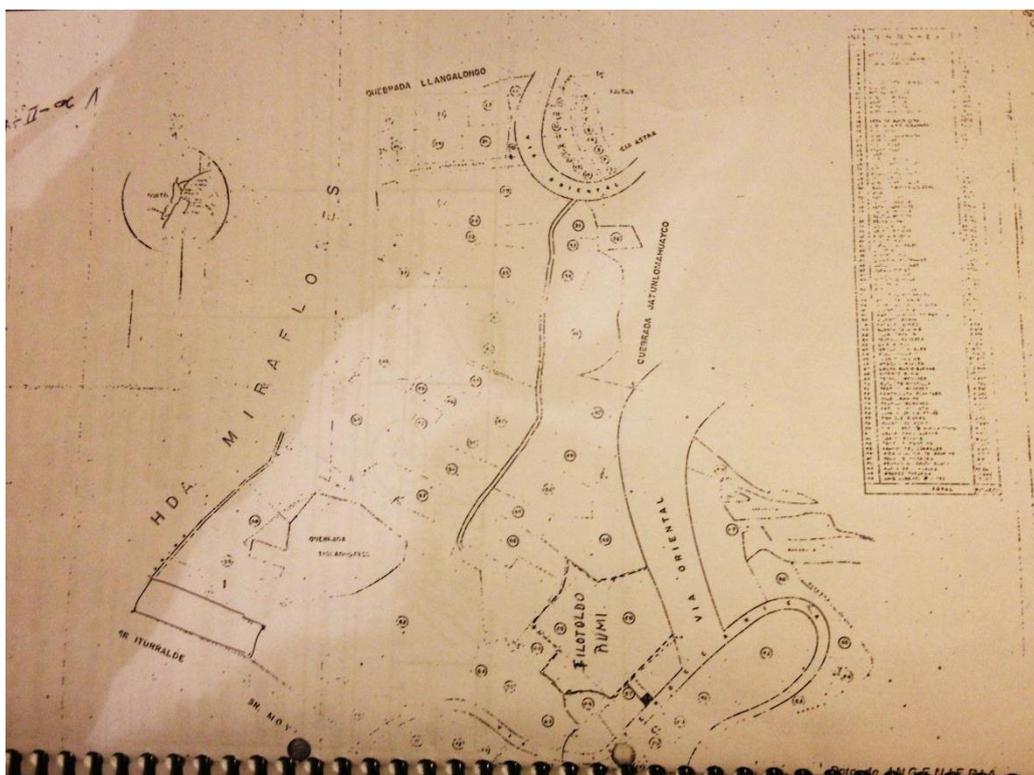
Las normativas intentaron legitimar el *ayllu*<sup>30</sup> – o como F. Tonnies y M. Weber definieron: sociedad comunal – en tanto éste respondía a un modelo de sociabilidad y existencia social, cuya matriz se basaba en las relaciones de familia y parentesco que permitía una organización social para construir un todo común. De tal forma, “la Comuna más que una organización social es un modelo de sociabilidad” (Sánchez Parga, 2013:16). Sin embargo, como lo plantea el mismo autor, uno de los elementos que logró desestabilizar esta organización fue la inserción del mercado en las economías comuneras, así como la privatización de propiedades, recursos y nuevas estrategias productivas y de reproducción de las familias indígenas; llevado a un proceso de descomunalización. Proceso que el mismo sistema jurídico impulsó al establecer una

---

<sup>30</sup> “(variantes: “haillo”, “aillo”, etc): parentesco localizado o grupo mayor localizado autodefinido en los símbolos del parentesco” (Salomon, 2011:382)

nueva dinámica de constitución de cabildos, llevando a la pérdida de códigos de comunicación propios de las poblaciones indígenas y a desarrollar la individualización como estrategia de supervivencia. Justamente este proceso se experimentó en San Francisco de Tanda-Pelileo, el cual fue un asentamiento registrado desde el siglo XVI, pero que se fragmentó en 3 décadas.

### Mapa 1: Comuna de San Francisco de Tanda - Pelileo



**Fuente:** Fotografía de la Carpeta 5 del Archivo del MAGAP. No se indica la fecha del mismo, pero éste sirvió como guía en el proceso de liquidación de la Comuna y de compensación económica y territorial cuando se planificó la construcción de la Nueva Vía Oriental.

Para realizar una lectura de la conflictividad de la Comuna, es importante retomar la información recabada en el Ministerio de Agricultura y Ganadería, institución que debía precautelar los intereses de la misma como consta en escritos, inspecciones y solicitudes para atender los problemas de la Comuna. De tal modo, entre la década de los 40s hasta los 70s, la conflictividad varió, pasando de problemas agrarios y de subsistencia a la valorización de la tierra por encontrarse próxima a la ciudad de Quito.

La década de los 40s se entiende como una época de bienvenida y aceptación a comuneros indígenas, quienes por la adquisición de un terreno de labranza<sup>31</sup> se

<sup>31</sup> De lo encontrado en el archivo, dos comuneros presentan solicitudes de adjudicación e ingreso a la Comuna. Por los apellidos se reconoce que son indígenas. Uno de ellos se reconoce como uno de los fundadores de la Comuna, y como muchos indígenas apelan a que han estado asentados en el sector desde

comprometieron a cumplir con deberes y beneficiarse de los derechos estipulados en la Ley. Se registró una época de júbilo al cumplirse con el proceso de elección validado por el Teniente Político de Nayón, quien mediante telegramas informaba del cumplimiento de los Estatutos de la Ley de Comunas. Cada comunero contaba con un carnet de afiliación en el que se inscribía el número de lote que le pertenecía, siendo un proceso de ciudadanización y legitimación de esta forma de organización social que el Estado amparaba. Los conflictos giraban en torno a la recolección de cosechas de ciclo corto por parte de los vecinos, a lo que se solicitó la linderación y amojonamiento de los predios. Otra de las tensiones afrontadas fue el no cumplimiento de lo señalado por la Ley en cuanto a asistencia a reuniones. Para finales de la década se registró la primera denuncia de “usurpación de una gran extensión de la Comuna y pretensión de ser propietarios exclusivos de todo el territorio comunal” (Archivo del MAG, 1949), solicitándose la expulsión de aquellos que tenían tal intención.

La década de los 50s inauguró un nuevo ciclo de estrategias de apropiación de la tierra, una de las más discutidas giró en torno a un Escrito de Partición donde se establecían los linderos de la propiedad Comunal ante Notario Público: “conviene libre y voluntariamente efectuar la partición de los terrenos comunales que tenemos proindiviso en la Parroquia de Nayón...El valor total del predio a partirse es de seis mil cuatrocientos sures, correspondiente a cada comunero...doscientos sures...esta partición no es sino el reconocimiento de una situación de hecho” (Archivo del MAG, 1950). Esta acción iba en contra del Estatuto ya que al reconocer la propiedad ante Notarios y Registrador, se ponía en riesgo la integridad del bien comunal y el estatus de comunero que ya no se basaba en la igualdad. Este fue uno de los detonantes para un largo conflicto que se resolvería si se expulsaba a quien fuese un mal elemento para el todo del cuerpo organizacional. Otro de los factores que expusieron los comuneros fue la posible condición de acefalía en torno a la no elección de representantes, la cual fue desmentida por el Cabildo como una acusación maliciosa. Otro hecho que presagió la desmembración Comunal fue la denuncia del testamento que nombraba como heredera a una hija política y desconocía los derechos de sus hijos, cuestión que se alegó como violatoria de la Ley. Para 1957 se demandó la presencia del Estado a través del Ministro

---

tiempos inmemoriales. El único registro de extensiones adjudicadas hace referencia a un lote de aproximadamente 5250 m<sup>2</sup>. Entre los apellidos más nombrados son: Pillajo, Sotalín, Tituaña, Juiña, Lamiña, entre otros.

como “protector de las organizaciones” para atender el asunto de los intentos de apropiación de tierras Comunales.

Por su parte, los 60s se caracterizaron como la época de búsqueda del retorno a la comunalización mediante el apego a la ley, pero en sus últimos años inició el proceso de compraventa, traspasos e ingreso de nuevos comuneros. En este periodo las elecciones se dieron con normalidad, como lo revelan sus actas e informes del Teniente Político. Se buscó solucionar el camino y la intervención sobre la Hacienda Pelileo. Por otra parte, la Escuela María Duchicela se encontraba en situaciones precarias, por lo que se solicitó al Ministro un profesor ya que el anterior no asistía<sup>32</sup>. Desde mediados de esta década se registró el primer traspaso de un comunero indígena a una comunera blanca, a la que le siguieron varios. Una de las condiciones de ingreso a la Comuna y la posibilidad de traspaso era el pago de una cuota de ingreso al Cabildo, el cual fue de 5.000 sucres, además de una petición a la Asamblea de aceptación a los nuevos comuneros quienes aceptaron ceñirse a las Leyes y colaborar con la obras para la Comuna. Por otra parte, para 1969 se efectuaron los primeros contratos de promesa de compra venta de propiedades de 5.000 mts<sup>2</sup> aprox. a un costo de 6.000 sucres. Varias promesas de compraventa y escrituras que se realizaron a posteriori solo presentaban los linderos sin extensión total del lote, siendo vendidos como cuerpos ciertos, como lo establece un contrato donde solo se incluye el precio pagado: 30.000 sucres<sup>33</sup>.

Por otra parte, las canteras generaron otra controversia. Uno de los casos registrados fue el arrendamiento del predio por parte de una comunera a un señor que no pertenecía a San Francisco de Tanda – Pelileo. La Tenencia por un lado informó de la explotación de ripio y arcilla, donde trabajaban 8 peones. La mujer que arrendaba el lote solicitó al Ministerio se le conceda el usufructo por la explotación de material ya que ni la geografía ni geología del lugar permitía su cultivo. Asimismo, otro comunero declaró ante el Ministro el usufructo proveniente de “una pequeña mina de lastre que he venido

---

<sup>32</sup> La Escuela María Duchicela se localiza en el centro poblado de Tanda, lamentablemente llegar a la misma resultaba un problema ya que para esas épocas la única posibilidad de llegar era cruzando quebradas y por chaquiñanes. A pesar de que la vía interoceánica se encontraba construida, la accesibilidad a la Comuna era precaria. Una de las señoras nativas de 82 años recordó durante la entrevista realizada que la escuela a donde ella asistía era una casa vieja, sin embargo debido a la situación económica precaria de la familia, la señora sólo estudió hasta tercer grado. “Solo vendiendo granitos, así comíamos. Así vendíamos. Porque era mala mi mamá me salí de la escuela, antes de acabar tercer grado, por eso no comprendo bien. Ahí era escuela, después pasó para otro lado. Y ahora vuelta está la iglesia, la escuela. Eso era, Dios mío” (N-M-3, 2013, entrevista).

<sup>33</sup> Dado que no se señala en muchos casos la extensión de los lotes, y debido a la información recabada y comprada, se estima que un lote de un comunero podría tener una extensión de 5.000 mts<sup>2</sup>. Si el costo fue de 6.000 sucres, se toma en cuenta esta información, se puede estimar que para 1969 el costo del metro cuadrado era de 1,2 sucres.

aprovechando con normalidad. Últimamente, los empleados de la Comuna vienen obstando mi trabajo, y pretenden que la mitad del producto debo cederles a ellos, y solo la otra mitad dejar en provecho mío” (Archivo del MAG, 1969).

Finalmente, la década de los 70s legitimó la descomunalización de San Francisco de Tanda – Pelileo. La cantidad de traspasos efectuados se incrementó notoriamente a principios de 1970, lo interesante de éstos era que varios comuneros indígenas cedían sus lotes a los nuevos comuneros<sup>34</sup>, solicitando el pago de sumas desde 10.000 a 30.000 sucres. Además, estos traspasos no solo eran concedidos a los comuneros nuevos, sino a sus hijos; lo curioso de esta nueva forma de adquisición era que la propiedad no era una cuestión de herencia ni de sociabilidad, como pasaba con las familias de los comuneros indígenas, sino que se constituía en una forma de crecimiento y usufructo patrimonial<sup>35</sup>. Ante esta situación, el Ministerio solicitó un primer informe detallado sobre las expropiaciones, traspasos o cualquier diligencia relacionada con el tema. La Tenencia emitió un informe detallado de su inspección donde describió la situación de los comuneros: “todos mandan y nadie obedece; pues tengo pleno conocimiento, de que en los terrenos comunales se están practicando cerramientos y otros trabajos de posesión y dominio, manifestando que tienen permiso del Ministerio...” (Archivo del MAG, 1970). En informes posteriores se añadió que se estaban explotando canteras que atentaban contra el bien comunal<sup>36</sup>, diagnosticando una situación de acefalía. Ante ello, la Asamblea del Cabildo desmintió que la acefalía se diese por falta de dirigencia, señaló que uno de los grandes problemas era el paso de la carretera interoceánica, ya que valorizó las tierras.

Uno de los informes realizados en 1971 por uno de los Técnicos de Desarrollo de la Comunidad del Departamento de Asuntos Sociales y Campesinados del MAG estableció que los problemas afrontados por la “Comuna San Francisco de Tanda – Pelileo, ha permitido conocer una serie de aspectos que a simple vista parecían ignorados” (Archivos del MAG, 1971). Entre los problemas detectados fue el perfeccionamiento de los llamados traspasos, los cuales constituyeron ventas que se harían efectivas tras la efectuación de trámites en el Ministerio de Previsión Social. En este escenario, varios comuneros vendieron un mismo lote a varias personas. Por otra

---

<sup>34</sup> Los nuevos comuneros, quienes en la década anterior solicitaron su ingreso a la Comuna, eran conocidos también como blancos según consta en los escritos del Archivo del MAG.

<sup>35</sup> En uno de los registros del MAG se establece que cada miembro de la familia de comuneros nuevos poseía un promedio de 3 lotes, lo que para cada uno sumaba una cantidad de 3 Ha.

<sup>36</sup> Tras las inspecciones e informes realizados en el mes de marzo, los traspasos se incrementaron notoriamente.

parte, se estableció el impacto generado por el paso de la vía interoceánica y la otra vía proyectada<sup>37</sup>, ya que esto impactó en la distribución del territorio debido a la afectación predial. El balance de la situación de la Comuna determinó los siguientes aspectos:

**Tabla 1: Balance de la situación de la Comuna San Francisco de Tanda-Pelileo para 1971**

Factores negativos	Factores positivos
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Difícil reversión de las tierras en posesión de los nuevos comuneros...la organización como tal, desde hace un cuarto de siglo aproximadamente, no ha poseído las tierras, porque estas han estado en posesión de comuneros y actores de los llamados “traspasos”.</li> <li>- Las ventas crearon dos grupos: a. Los nuevos comuneros que poseían el poder económico; y, b. Los comuneros nativos que poseían el poder político. Dado que el poder económico ha tenido más peso que el político, se ha creado una fuerte desigualdad económica y social.</li> <li>- La relación entre el Ministerio de Previsión Social no ha tenido un control más estricto sobre las Comuna, por lo que es necesario leyes más ágiles.</li> <li>- Los traspasos violaron lo dispuesto en el literal f) del Art. 17 de la Ley de Comunas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La inserción de los nuevos comuneros creó nuevas fuentes de trabajo para los comuneros nativos, quienes no dependían de la agricultura por las condiciones geológicas del terreno.</li> <li>- Fuertes inversiones en la explotación de canteras y siembra de bosques, adquisición de terrenos y cuotas de aceptación que los oriundos no podrían efectuar.</li> <li>- La explotación de la cantera y la cercanía de las mismas a la ciudad ha constituido un factor importante en el desarrollo urbanístico de la ciudad.</li> <li>- Las opiniones de los comuneros nativos ante esta situación fue de que: a. la Comuna como tal no reclama nada; b. que será desastroso que el Ministerio resolviese la devolución de cuotas de ingreso a la Comuna; c. los traspasos no son motivo de reclamos, ya que con ese dinero adquirieron terrenos de mejor calidad para la agricultura, mejoraron sus viviendas y pagaron sus deudas.</li> </ul>

**Fuente:** Archivo del MAG, 1971  
Elaboración propia

Muchas de las controversias y conflictividad hasta la fecha remitieron a la cuestión de la tierra, al ser fuente de usufructo, pero también de construcción de territorio y territorialidad. La precariedad del suelo y la falta de acompañamiento desde el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), Ministerio de Agricultura y Ganadería para potenciar la agricultura como fuente de subsistencia de la Comuna revelaron uno de los tantos casos de fracaso de la Reforma Agraria y Ley de Comunas. Se asociaba al indígena con la agricultura, lo cual permitiría la subsistencia social de las Comunas además del acompañamiento de normativas, sin embargo la generalización de esta idea no previó que no toda tierra es apta para este fin, ni que la cercanía a las

<sup>37</sup> La Nueva Vía Oriental fue una de las obras viarias propuestas en el Plan de Urbanismo de Quito de 1967.

ciudades y su expansión generaría una serie de problemas como los que se vivió en San Francisco de Tanda – Pelileo.

En los años posteriores prosiguió el proceso de escrituración y compraventa de los lotes traspasados, además de cartas ratificatorias de los comuneros nuevos como miembros de la Comuna. Por su parte, la Subdirección de Desarrollo del MAG calificó de ilegal el proceso de compraventa de los nuevos comuneros, siendo uno de los justificativos de que para la formación de una Comuna debía haber una base étnica, lo cual no los convierte en auténticos comuneros. Además, en un caso particular la autoridad condenó la explotación de la cantera ya que hubo beneficio individual y no aportó al conglomerado comunal. Por otra parte, desde la Asamblea se emitió un acta en la que se procedió a la nueva inscripción de los comuneros indígenas como “aquellos que tienen usufructo en la parte que colinda con el carretero que une a Quito con Tumbaco...los...comuneros blancos” (Archivo del MAG, 1974), quienes contribuyeron económicamente para la disposición del camino de entrada a la interoceánica, construcción del cementerio<sup>38</sup>, han contribuido al mejoramiento y progreso de la Comuna.

Siendo el factor étnico uno de los elementos en controversia, uno de los nuevos comuneros, dueño de una cantera presentó un escrito en el que bajo la condición de igualdad establecida en la Constitución de 1945, exhortaba la no discriminación entre blancos e indios, argumento que evitaría la expulsión de los blancos; además solicitaba la aplicación de medidas adecuadas para el usufructo de la cantera.

Por otra parte, los predios declarados baldíos también fueron fuente de conflictividad. Por una parte el IERAC al declarar la existencia de lotes en dichas condiciones, indujo a que personas ajenas a la Comuna tomaran posesión mediante la siembra de bosques y otras actividades que en el tiempo permitieron su posesión y escrituración. Según dos registros, un lote de 8 Ha. era vendido entre 500.000 a 720.634 sucres<sup>39</sup>, mientras que otro de 20.000 mt<sup>2</sup> costaba 300.000 sucres. Las escrituras de compraventa ya estipulaban que el IERAC había declarado lotes baldíos y que la institución no tenía la obligación de urbanizar, pero el municipio se reservaba la disposición futura de los espacios afectados por el Plan de Urbanización. De tal modo,

---

<sup>38</sup> Como se menciona en los mismos documentos, el cementerio se encontraba en la cabecera parroquial. Sin embargo, por la instalación de la Comuna en el sector, se decidió construir un nuevo cementerio y trasladar algunas tumbas.

<sup>39</sup> Los datos registrados en las escrituras revelan que entre 1976 y 1978 el costo del metro cuadrado variaba entre 9 y 14 sucres aproximadamente.

el área considerada rural ya estaba contemplándose como futura área de expansión urbana.

Finalmente, uno de los detonantes para la compensación y futura liquidación de la Comuna fue la aprobación de la Nueva Vía Oriental, la cual estaba a cargo de la Empresa H-T International Inc. En este marco, el MAG y el IERAC aprobaron la construcción de la obra con la condición de compensar a los afectados. Debido a la conflictividad que afectaba a la Comuna y los informes repetidos sobre su condición de acefalía, se procedió a nombrar un interventor que posteriormente fue nombrado liquidador.

Tras cuatro décadas, el 7 de diciembre de 1979, el MAG bajo Acuerdo Ministerial No. 0158 declaró la disolución y liquidación de la Comuna Tanda – Pelileo<sup>40</sup>. Sin embargo, acorde a la información verbal proporcionada por funcionarios del MAG, en el año 2000 una delegación de Tanda intentó que la liquidada Comuna volviese a gozar de estos derechos, la funcionaria – que trabajó en el archivo en esos años – recordó que el MAG no les concedió esta petición.

## **2.2 Tanda: entre lo rural y urbano. Fragmentación y segregación. Análisis de las condiciones socioeconómicas y físicas de la población**

El crecimiento demográfico en Nayón puede contemplarse desde su sector más consolidado: Tanda. No obstante, este incremento poblacional también trajo consigo la fragmentación territorial, replicando la trama urbana con formas arquitectónicas caracterizadas por el aislamiento hacia el exterior a modo de guetización de sectores medios y altos, frente a otro sector social al que se restringe su acceso a dichos espacios privados y se les condiciona a ubicarse en unidades habitacionales caracterizadas por una estructura de hacinamiento y desgaste físico; creando una lógica de distinción visible y marcada por una conflictividad sobre la territorialidad (Pradilla, 1981).

En relación a esto, Duhau identifica este fenómeno en tanto el urbanismo impulsó la domesticación de la calle y superación del espacio público y privado (2005). A su vez, estos fenómenos han estado acompañados de lógicas inclusión – exclusión basadas en la estigmatización de las prácticas sociales en un marco de nuevos parámetros de comportamientos urbanos. La organización del espacio residencial también repercutió en el distanciamiento social y prácticas de violencia simbólica territoriales; en este sentido la fragmentación social y territorial se retrató en la división

---

<sup>40</sup> Anexo 2.2 Acuerdo Ministerial 0158 (7 de diciembre de 1979).

social del espacio basada en actos de autosegregación y distinción<sup>41</sup> que configurarían “un nuevo escenario marcado por la privatización de la vida cotidiana para los que puedan pagarla, el repliegue a la esfera doméstica de parte de las clases medias por la incertidumbre laboral y lucha inclemente e individualizada por la sobrevivencia de los pobres” (Duhau, 2005:53).

En este marco, y tras la disolución de la Comuna, Tanda se dividió en los barrios: San Vicente, San Miguel y San Francisco de Tanda; desde 1994 su administración se encuentra bajo la supervisión del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Zona Norte Eugenio Espejo). Limita administrativamente con los barrios de la parroquia de Nayón: San Pedro de Inchapicho, Congreso Nacional y Tacuri al norte; con los barrios de la parroquia de Cumbayá: Valle No. 2, Jacarandá y Jardín del Este al sureste y con el barrio Miravalle (de Nayón) junto con la Protección Ecológica Bellavista al (Parque Metropolitano) Suroeste. Al sector se accede a través de la autopista Simón Bolívar (Nueva Vía oriental) y Vía Interoceánica, la misma que se conecta a Quito por el Túnel Guayasamín. Tanda al ubicarse entre Cumbayá<sup>42</sup> y la zona urbana de Quito, se constituyó como uno de los sectores estratégicos para quienes trabajan en la ciudad pero buscan radicarse en urbanizaciones alejadas de la misma. Así, entre la década de los noventas y 2000 se fue perfilando como una zona para la expansión urbanística debido a la extensión de tierra vacante y las vías que cada vez fueron fragmentado el territorio.

Sin embargo, mientras Cumbayá se desarrollaba desde mediados del siglo XX como un polo de desarrollo urbanístico y futura centralidad, Tanda no experimentó ningún cambio urbanístico pero sí territorial debido a la construcción de vías y explotación de canteras – las mismas que permitieron del desarrollo urbanístico de la urbe –. Una de las razones fue la no conectividad entre la Vía Interoceánica y el poblado debido a que la Empresa Astra impedía el paso de sus comuneros. Además, la explotación de canteras como la expropiación de terrenos para la construcción de la vía

---

<sup>41</sup>La distinción como concepto trabajado por Bourdieu, el cual encierra una conflictividad en el marco de un juego social en el que los agentes buscan reconocimiento.

<sup>42</sup> Esta zona desde hace mucho tiempo fue considerada como lugar apreciado por las Incas. Posteriormente varias haciendas se ubicaron en la zona lo que lo convirtió con el tiempo en lugar de descanso y de segunda vivienda para estratos adinerados (Nemtzeva, 2011). Cabe acotar que por muchos años se proyectó la construcción del nuevo aeropuerto en Tababela, lo cual creó expectativa ya que conectaban a este proyecto. La vía Interoceánica servía como conexión entre la capital y el oriente, con el tiempo a su alrededor se asentaron comercios como concesionarias, centros comerciales, entre otros negocios que potenciaron a la zona como centralidad. De tal modo, Cumbayá pasó a convertirse en una nueva centralidad.

permitieron la fragmentación de la Comuna, llevando a su liquidación y a convertirse en un espacio de reserva de expansión de la ciudad, pero sin atención ni visibilización.

### 2.2.1 Crecimiento suburbano en el DMQ

Tanda, ubicada en la Parroquia de Nayón permaneció por varios años como un territorio en reserva, el cual a pesar de tener conectividad vial desde la vía interoceánica y la nueva vía oriental, no fue visualizado como espacio de residencia de las poblaciones de la urbe. Mucha de la demanda de vivienda fue absorbida por Cumbayá, la cual con el tiempo fue saturada de urbanizaciones de alto estándar, universidades, colegios<sup>43</sup>; siendo esta una causal de alto congestionamiento vehicular. Uno de los motivos de la no habitabilidad del sector sur de la parroquia fue la mala condición viaria y falta de servicios básicos. No obstante, la parroquia rural de Nayón pasó a convertirse en la zona suburbana de expansión – como lo predijo el informe de 1971 realizado por uno de los técnicos del MAG –.

...en cuanto a la ubicación misma de los terrenos Comunes que tienen acceso por la vía interoceánica, por el acelerado desarrollo urbanístico de Quito, dentro de pocos años se incorporarán a la gran metrópoli. Se puede advertir ya que la zona de Cumbayá, cercana a la Comuna, va a convertirse en centro urbanístico que constituye una verdadera válvula de escape del congestionamiento urbano de la capital... En poco tiempo la ciudad entrará en la Comuna y es hora de pensar en las medidas que habrá que adoptarse oportunamente para prevenir los conflictos que se crean por la diferencia de ambiente entre lo urbano y lo rural (Archivo del MAG, 1971).

Acorde a Gallo, uno de los factores que revela una tendencia al crecimiento en las zonas suburbanas, son los datos demográficos entre 2001 y 2010, donde identifica que “el DMQ presentó un aumento de población de 524.691 personas equivalentes al 21.5%, repartidos 272.106 en Quito urbano, 225.721 en el suelo suburbano y 26.864 en el suelo rural; es decir, la distribución del crecimiento poblacional, se dio de manera casi igual entre el urbano y los otros dos” (2013:45).

**Tabla 2: Población intercensal y proyección a 2022 del DMQ**

PARROQUIA, ADMINISTRACIÓN ZONAL O DELEGACIÓN ZONAL	2001	2010	Tasa de crecimiento	Incremento %	2011	2022
TOTAL DISTRITO	1.842.201	2.239.191	2,2	21,5	2.287.314	2.763.882
QUITO URBANO	1.411.595	1.619.146	1,5	14,7	1.640.648	1.891.252
SUBURBANO	321.045	490.336	4,1	<b>52,7</b>	514.397	716.057
RURAL	109.561	129.709	1,9	18,4	132.269	156.573

**Fuente:** Gallo, 2012 (Documento Inédito)

<sup>43</sup> Para más información sobre Cumbayá. Ver la tesis de Galina Nemtzeva sobre el proceso de Desarrollo de Cumbayá.

Como se observa en la tabla, Quito suburbano incrementó su población en un 52,7%. No obstante, a pesar de esta proyección, el mismo autor señala que estos sectores no se encuentran preparados para este crecimiento ya que las parroquias de destino no cuentan con la dotación de servicios urbanos a lo que él llama: proceso de aglomeración dispersa. Por otra parte, si se revisan los datos a nivel zonal los porcentajes de crecimiento poblacional más altos se encuentran en: Calderón (73,3%), Quitumbe (68,0%), Los Chillós (42,6%), Tumbaco (36,6%), La Delicia (29,9%), Aeropuerto (28,4%); mientras que entre los más bajos se encuentran: Eugenio Espejo (6,8%), Manuela Sáenz (4,3%), Noroccidente (4,3%), Eloy Alfaro (4,1%), Norcentral (3,0%). Sin embargo, a nivel parroquial, esta situación dista de los datos zonales. En el caso de la Administración Eugenio Espejo, al que corresponde Nayón, los datos mostrados por el Arquitecto Ignacio Gallo en su estudio inédito revelan lo siguiente:

**Tabla 3: Población intercensal y proyección a 2022 para la Administración Zonal Norte – Eugenio Espejo**

PARROQUIA, ADMINISTRACIÓN ZONAL O DELEGACIÓN ZONAL	2001	2010	Tasa de crecimiento	Incremento %	2011	2022
<b>EUGENIO ESPEJO</b>	<b>365.054</b>	<b>389.807</b>	<b>0,7</b>	<b>6,8</b>	<b>393.430</b>	<b>422.811</b>
BELISARIO QUEVEDO	47.444	45.370	(0,5)	(4,4)	45.145	42.605
MARISCAL SUCRE	15.841	12.976	(2,2)	(18,1)	12.692	9.156
IÑAQUITO	42.251	44.149	0,5	4,5	44.365	46.680
RUMIPAMBA	30.318	31.300	0,4	3,2	31.411	32.609
JIPIJAPA	35.646	34.677	(0,3)	(2,7)	34.571	33.385
COCHAPAMBA	44.613	57.679	2,9	29,3	59.349	75.100
CONCEPCION	37.357	31.892	(1,7)	(14,6)	31.336	24.605
KENNEDY	70.227	70.041	(0,03)	(0,3)	70.020	69.793
S.ISIDRO DEL INCA	28.720	42.071	4,3	46,5	43.894	59.872
<b>NAYON</b>	<b>9.693</b>	<b>15.635</b>	<b>5,5</b>	<b>61,3</b>	<b>16.488</b>	<b>23.558</b>
ZAMBIZA	2.944	4.017	3,5	36,4	4.158	5.448

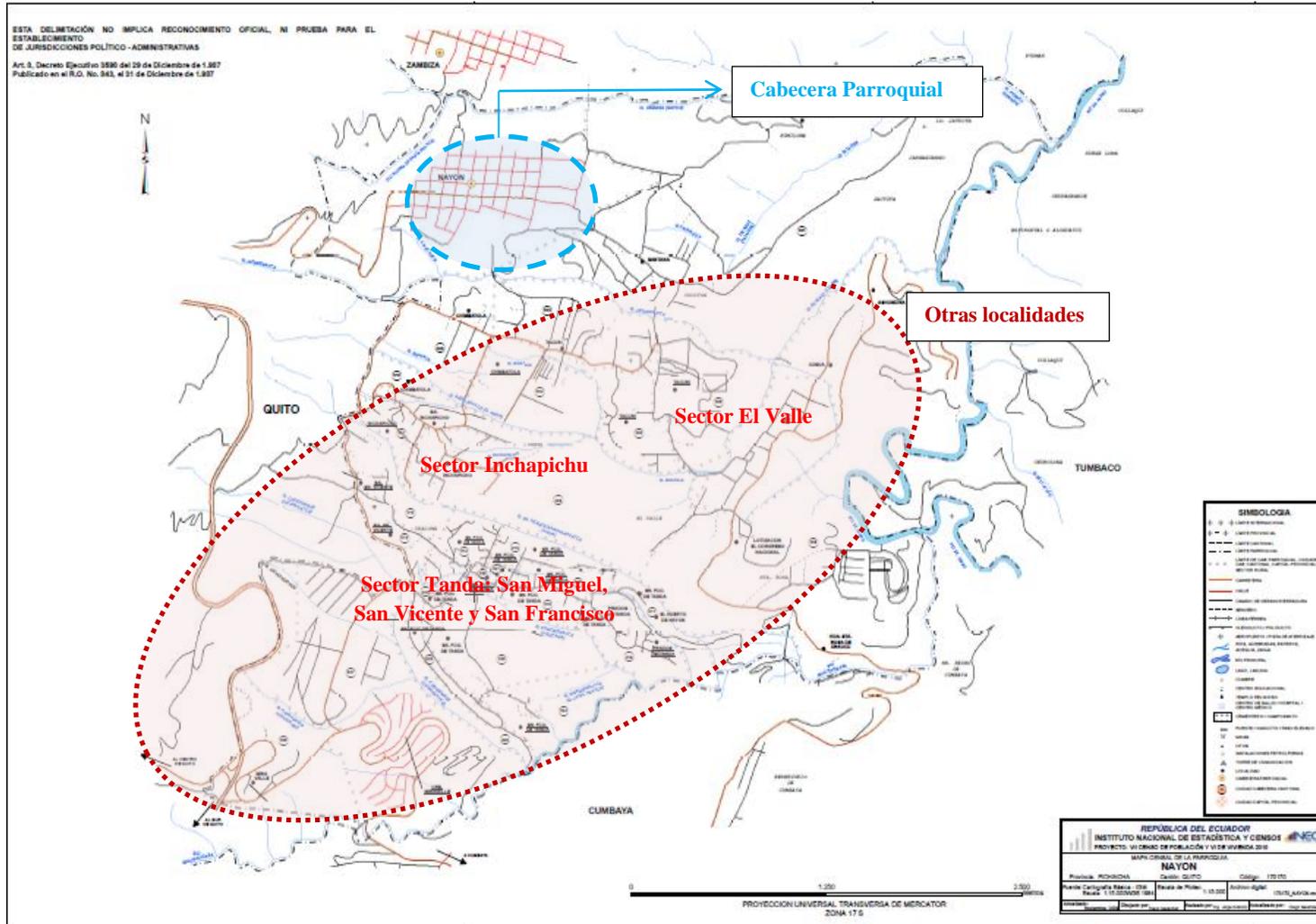
**Fuente:** Gallo, 2012 (Documento Inédito)

\*Los datos que se encuentran entre paréntesis fueron colocados así por el mismo autor del libro.



Las dimensiones demográfica y educativa fueron escogidas con el fin de estimar el crecimiento poblacional en la zona de estudio y establecer qué clases sociales habitan el sector; su análisis permitirá revelar la desigualdad social que hay en el sector y su correlación con la vivienda y localización de la población en Tanda.

**Mapa 3: Barrios de la Parroquia de Nayón**



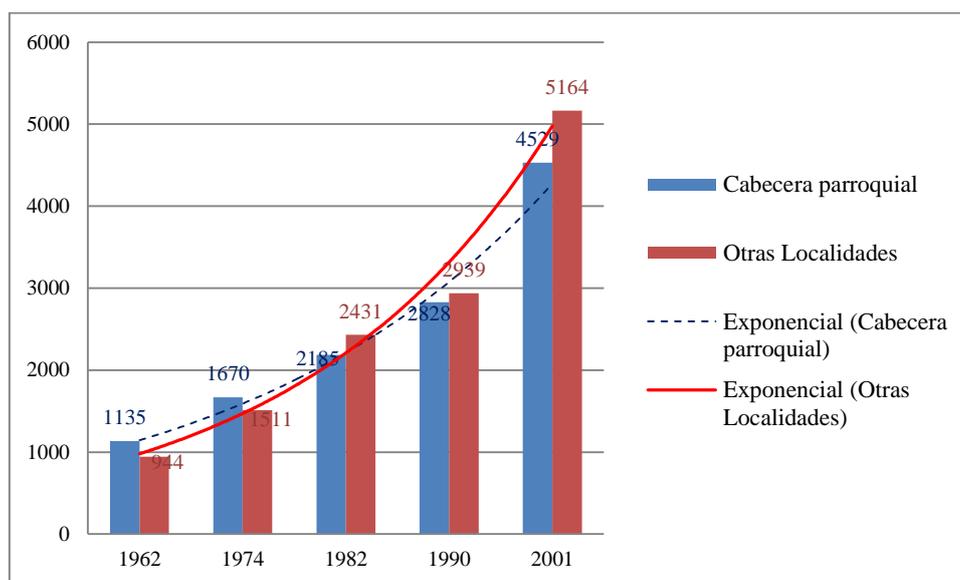
Fuente: INEC, 2010

En una superficie de 16,11 Km<sup>2</sup> (114 Ha.), la cabecera parroquial ocupa el 7,26% (INEC, 2010) y constituye la centralidad más importante, mientras que las otras localidades – Sector El Valle, Sector Inchapichu, Sector Tanda – se encuentran dispersas en el territorio. Mediante la información demográfica, educativa, económica y de pobreza, se establecerá cómo ha cambiado el territorio y cómo ha variado la cuestión de las centralidades en esta parroquia.

### Dimensión demográfica

Los indicadores y cruce de variables en esta sección remiten no solo a los cambios históricos de concentración de población, sino de auto identificación de costumbres y composición de población según provincias y extranjeros. El objetivo de este análisis cualitativo es revelar que la parroquia se está manifestando como sitio de expansión y traslado de la ciudad. Y como tal, en el tiempo se ha constituido en un sitio fragmentado por motivo de las preferencias nuevas de vivienda en urbanizaciones de alto estándar que además ha creado un clima de segregación étnica.

**Gráfico 1: Población de la Parroquia de Nayón entre 1962-2001**



**Fuente:** INEC  
Elaboración propia

El gráfico a simple vista refleja una tendencia de crecimiento ascendente en 48 años, cuya tasa de crecimiento varió de la siguiente forma: 1962-1974 de 53; de 1974-1982 de 45,1; de 1982-1990 de 24,93; 1990-2001 de 68,07; y, 2001-2010 fue 61,3. Para el primer período interenal registrado, se constató un aumento de población significativa en las otras localidades, una de las razones posiblemente fueron los traspasos efectuados a los nuevos comuneros, quienes debían vivir en el sector para validar su estatus ante el

Cabildo como poseionarios de sus lotes. Lamentablemente los registros censales no utilizaban la información relativa a etnias a nivel parroquial, lo que hubiera revelado el cambio en la composición de los habitantes del sector. Para el segundo periodo, la tasa de crecimiento disminuyó, pero se incrementó la población ubicada en las otras localidades. Entre 1982 – 1990 la tasa de crecimiento cayó, pero en el periodo siguiente la población de la parroquia subió de 5.767 a 9.693 habitantes, siendo la época donde la población de las otras localidades se incrementó enormemente. Finalmente, para 2010, la población registrada a nivel parroquial fue de 15.635 habitantes.

**Tabla 4: Datos demográficos y tasas de crecimiento en la Parroquia de Nayón entre 1962-2010**

<b>Años</b>	<b>1962</b>	<b>1974</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>2001</b>	<b>2010</b>
<b>Población</b>	2.079	3.181	4.616	5.767	9.693	15.635
<b>Tasa de crecimiento intercensal (%)</b>	-	53,01	45,11	24,94	68,08	61,3

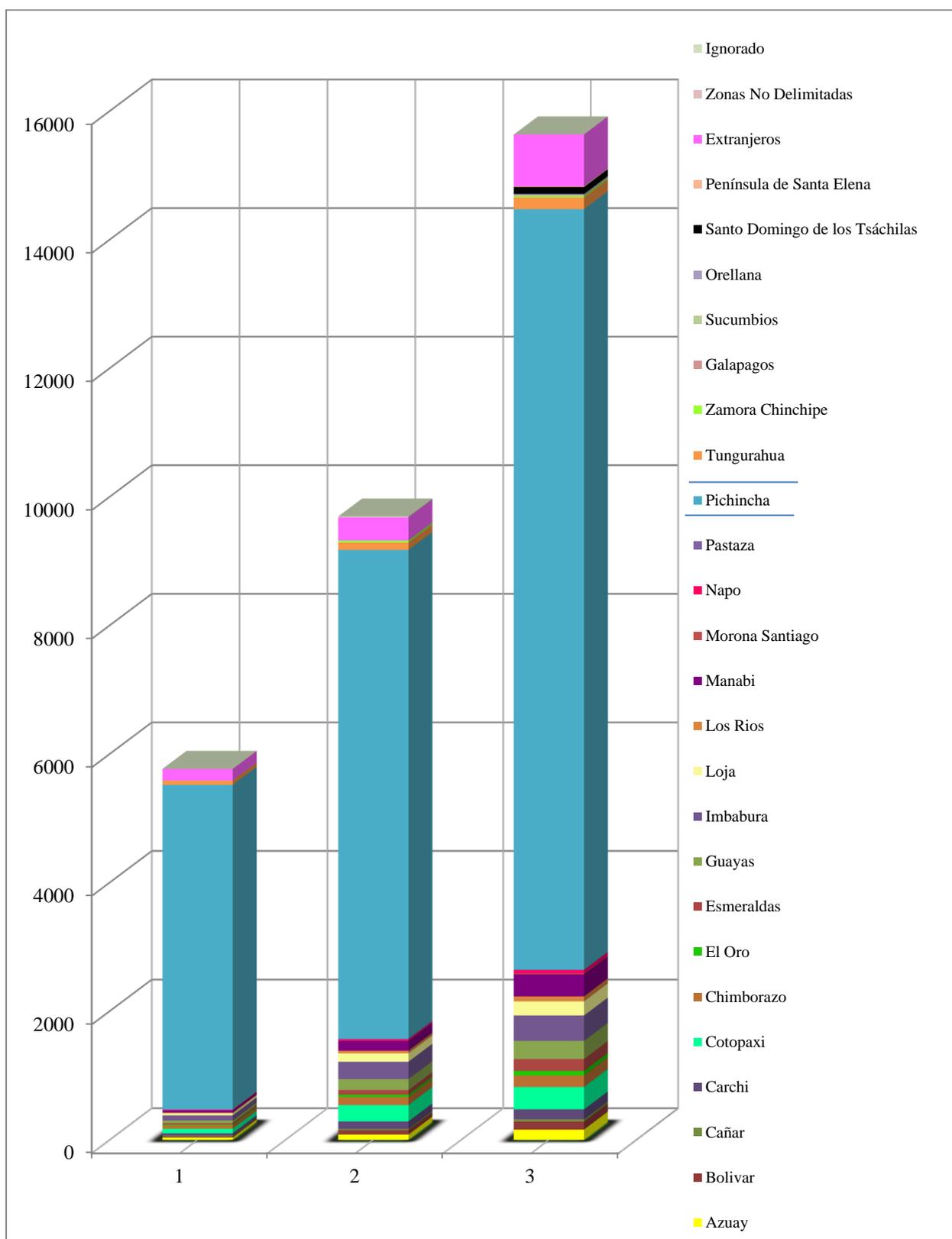
**Fuente:** INEC

Elaboración propia

Por otra parte, para el año 2010, la población del sector de Tanda – que incluye San Miguel, San Vicente, San Francisco de Tanda – representa el 44,47% de la población total de la zona. Tal como se puede apreciar en el siguiente mapa se establecen dos zonas: Zona 1: consolidada, compuesta por urbanizaciones como San Isidro, Vista Grande, Rincón del Valle y cuya población asciende a 4.301 habitantes; y, Zona 2: dispersa, con pequeñas urbanizaciones y viviendas unifamiliares de nuevos habitantes y nativos localizadas en los barrios San Vicente y San Francisco que registran una población de 2.653 habitantes. La distribución poblacional tanto en la cabecera parroquial como al sur de Nayón muestra que en el territorio se están formando dos centralidades parroquiales.



**Gráfico 2: Provincia donde nació y vive en Nayón 1990-2010**

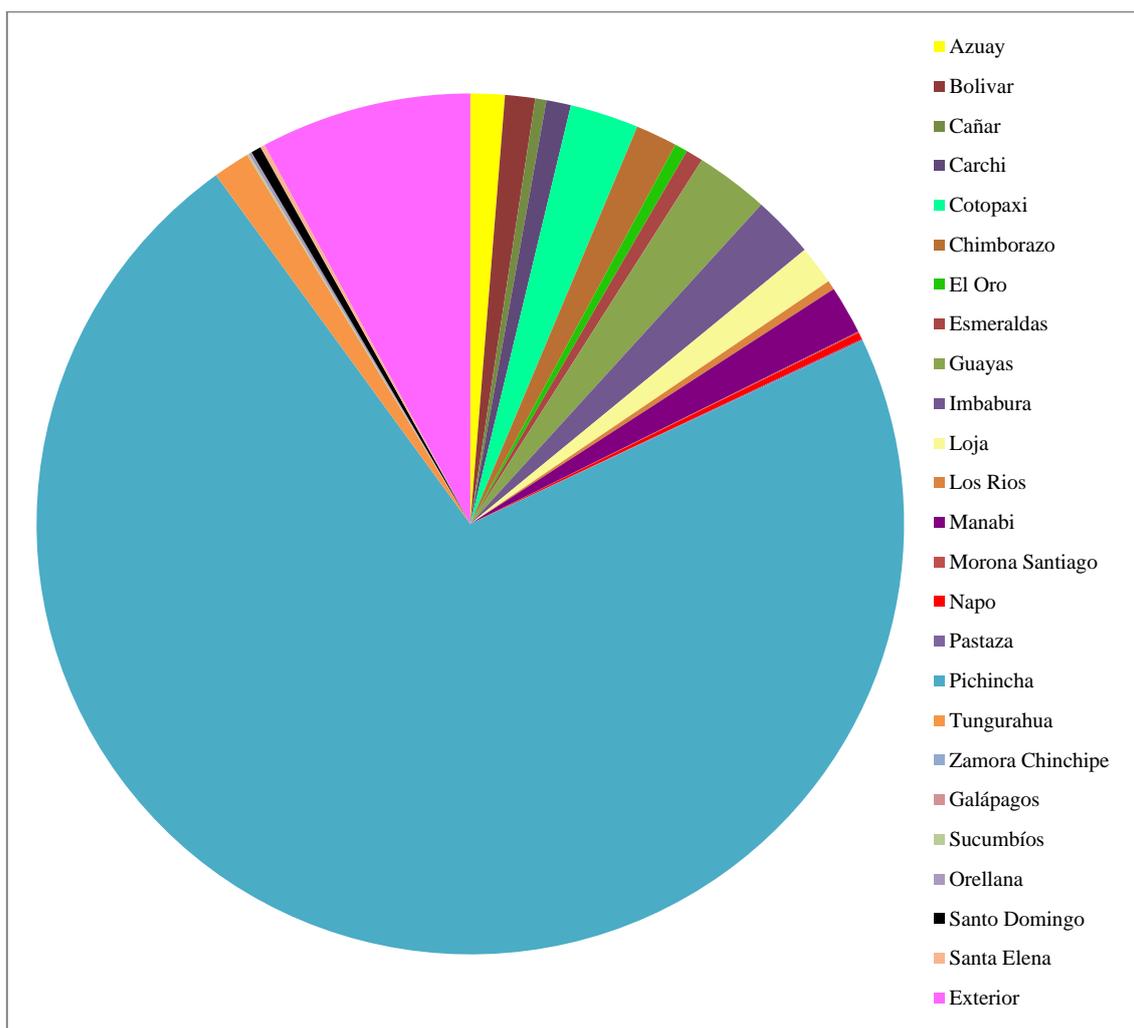


**Fuente:** INEC, Redatam 1990, 2001, 2010

Elaboración propia

Año: 1 = 1990 2 = 2001 3 = 2010

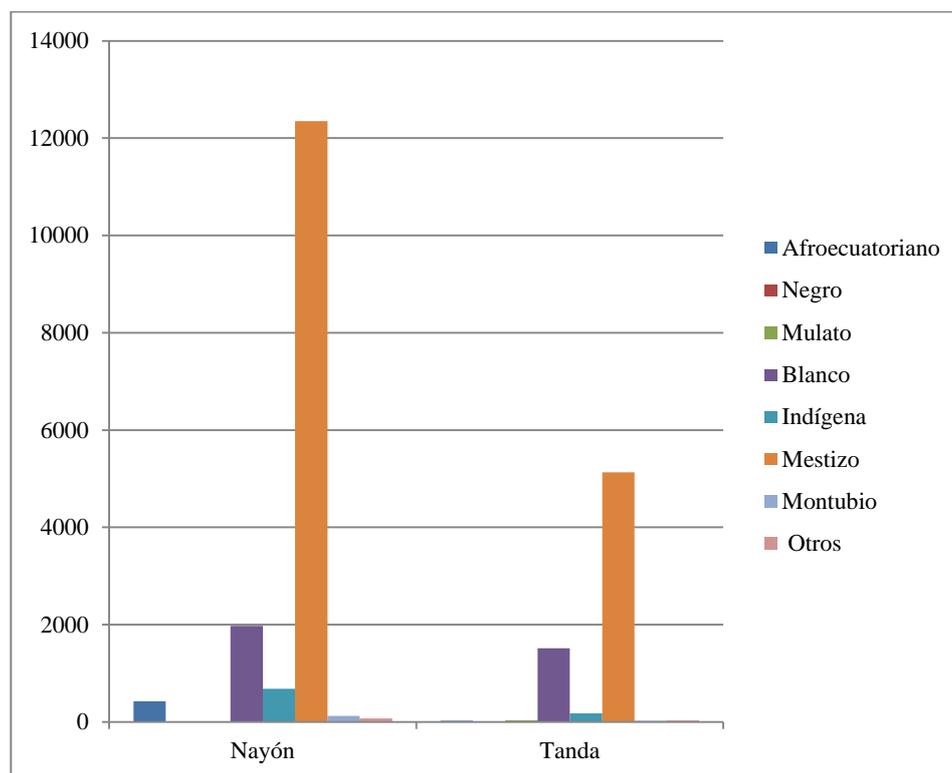
**Gráfico 3: Población que vive en el sector de Tanda según su lugar de origen de nacimiento 2010**



**Fuente:** INEC, 2010  
Elaboración propia

La composición de la población según su auto identificación y costumbres reveló quiénes habitan en la zona sur de la parroquia. La comparación numérica a nivel parroquial y sectorial estableció que para 2010 la mayoría de los habitantes eran mestizos; a nivel parroquial el número de este grupo es de 12.351 habitantes, mientras que en Tanda son 5133, es decir que el 41,5% de este grupo está en el sector sur de Nayón. Por otra parte, en términos del grupo que se definió como indígena a nivel parroquial fue de 684 y en Tanda de 174 habitantes, es decir que solo un 25% de esta población se localizó en Tanda. Finalmente, la población que se definió como blanca en Nayón fue de 1977, y Tanda es la zona que más población de estas características posee al ser 1517 habitantes, eso quiere decir que el 76,73% se localiza en el sector de las nuevas urbanizaciones.

**Gráfico 4: Población de la Parroquia de Nayón por autoidentificación de cultura y costumbres en 2010**



**Fuente:** INEC, 2010  
Elaboración propia

Históricamente, Nayón y Tanda albergaron poblaciones indígenas, muestra de ello fue la creación de la Comuna como estrategia de resguardo de este colectivo. También manifestaciones culturales como las que aún se dan en las fiestas parroquiales, que son reminiscencia del rostro indígena y solidaridades comunitarias frente a la expansión de la ciudad. En el caso de las fiestas en San Francisco y San Vicente, recuerdan fechas cristianas mediante misas y corridas de toros de pueblo, prácticas que en el pasado se realizaban gracias a mingas que fortalecían lazos familiares de solidaridad, y que en la actualidad se preservan para visibilizar y legitimar su presencia en el territorio. Por su parte, la consolidación de lo urbano en Tanda se expresó en el aumento en la tasa de crecimiento compuesta por la migración interna provincial, así como por la composición de población autodefinida como blanca. En este marco, desde mediados de los noventa el sector de Tanda se proyecta como un polo de crecimiento frente a la históricamente concentradora de población: cabecera parroquial. Los datos censales contrastados con la información en entrevistas y archivos revelaron que la población indígena desde los 40s no era muy grande – el único documento censal de 1962 realizado por la Comuna dio cuenta de 28 familias –, y con el tiempo se incorporaron nuevos comuneros – conocidos

también como blancos –. Mediante las entrevistas se registró que el proceso de compraventa de terrenos impulsó a algunos pobladores indígenas a trasladarse a sectores para trabajar la tierra, mientras otros se quedaron en Tanda resguardados por lazos de parentesco en San Francisco y San Vicente. Si bien la población en Tanda se autodefinió como mestiza y blanca, el sector indígena se vio opacado e invisibilizado por estas cifras, sin embargo espacialmente este “rezago humano” está presente y ha sido afectado por la minimización de su cantidad poblacional que ha sido desatendida en cuanto a educación, servicios básicos y espacios públicos.

### **Ilustración 1: Fiestas de San Francisco de Tanda - 2012**



**Fuente:** Fiestas de San Francisco de Tanda en 2012.

La primera ilustración muestra el espacio escogido por la gente, el cual era un terreno de uno de los nativos y fue tapado por un plástico verde. Este sector se ubica frente a una Urbanización de clase media – alta.

La segunda ilustración es una panorámica de la fiesta y muestra a lo lejos las urbanizaciones.

La tercera ilustración muestra la corrida de toros que se llevó a cabo.

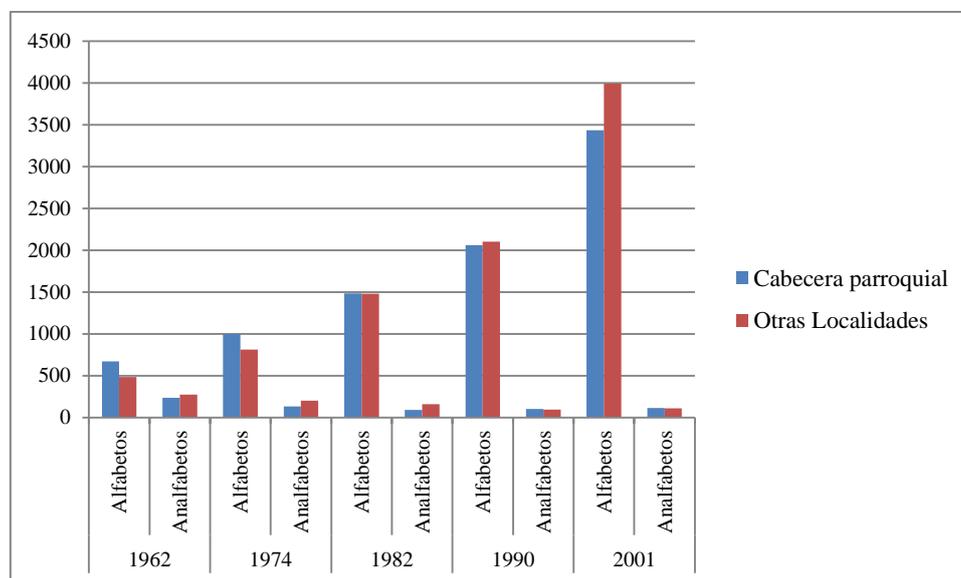
### **Dimensión educativa**

En cuestiones de educación, tanto las tasas de analfabetismo, educación primaria, secundaria y superior mostraron la nueva composición poblacional y su correlación con la distribución de la riqueza y desigualdad en el sector; información que se complementa con la partición del equipamiento educativo que también revela una accesibilidad diferenciada al estudio. Si identificó que esta dimensión es una problemática que ha aquejado a la población nativa por varios años y no ha sido

resuelta, conduciendo a su gente a la adopción de trabajos relacionados a la construcción, compra de automóviles para fletes, entre otras labores, problemas que se revelan con más agudeza en un entorno donde se han construido colegios privados y existen urbanizaciones de alto estándar que responden a una economía familiar de sectores de clase media – alta y alta.

La tasa de alfabetismo ha variado en proporción al crecimiento poblacional así como la accesibilidad a la misma, tanto en la cabecera parroquial como en las otras localidades. Por otra parte, si bien el número de analfabetos disminuyó en el tiempo, entre 1962 y 1982 la zona con más gente que no sabe leer ni escribir se encontraba en las otras localidades. Para el período censal de 1990 la cantidad de alfabetos se incrementó en las otras localidades, mientras que el analfabetismo disminuyó considerablemente frente a la cabecera parroquial, donde se registró que su población alfabetada era menor que en el resto del territorio, así como el aumento en el número de analfabetos. Para 2001, siguiendo la tendencia de crecimiento poblacional, tanto en la cabecera como en las otras zonas la proporción de alfabetos subió, más aún en las otras localidades.

**Gráfico 5: Población alfabetada y analfabetada en la Parroquia de Nayón entre 1962-2001**



**Fuente:** INEC  
Elaboración propia

Para el censo del 2010, en Nayón se registró la tendencia en el aumento de población que sabe leer y escribir, mientras que el número de analfabetos se incrementó entre periodos intercensales de 222 a 261 personas. A nivel de Tanda, el porcentaje de gente

que no sabe leer ni escribir es del 31,67%. En la zona 1, el sitio de consolidación de urbanizaciones más grande de la parroquia, sólo se registraron 28 personas, mientras que en la zona dos, de mayor dispersión del sector de Tanda, si bien la población es menor que la zona 1, el número de analfabetos ascendió a 55. Justamente donde se localiza la Escuela Fiscal María Duchicela (Fiscomisional), Liceo Los Álamos (Privado) y el Centro Infantil La Aldea (Privado). Esto quiere decir que en la zona de Tanda se ubica el 31,8% de analfabetos de la parroquia.

**Tabla 5: Población de 15 y más años por condición de alfabetismo en Nayón y Tanda (zona 1 y 2) en 2010**

	<b>Alfabeta</b>	<b>Analfabetos</b>	<b>Total</b>
<b>Nayón</b>	11123	261	11384
<b>Tanda Zona 1</b>	3377	28	3405
<b>Tanda Zona 2</b>	1750	55	1805

**Fuente:** INEC  
Elaboración propia

En relación al nivel de instrucción registrado desde 1990 a 2010, tanto el acceso como la completitud de la primaria se incrementaron notoriamente. No obstante, a nivel de secundaria e instrucción superior, los porcentajes de terminación y posiblemente a acceso fueron bastante bajos. A nivel de secundaria, en el primer periodo censal, quienes lo culminaron fueron apenas el 29% de la población; asimismo, para 2001 la cantidad de gente que finalizó sus estudios se incrementó, sin embargo 10 años después se mantuvo esta tasa. Finalmente, en cuanto a la instrucción superior, en 1990 presentó una tasa bastante baja, mientras que para el siguiente periodo censal se registró un incremento notorio que había logrado acceder a la universidad, lo que continuó para 2010.

**Tabla 6: Niveles de Instrucción en Nayón entre 1990 – 2001 – 2010**

	Año	Porcentaje (%)	Personas que han completado la primaria	Población de 12 años y más
		(n/N)*100	n	N
<b>Primaria completa</b>	<b>1990</b>	77.0	3055	3969
	<b>2001</b>	82.6	5865	7099
	<b>2010</b>	94.4	10701	11338
<b>Secundaria completa</b>	<b>1990</b>	29.4	899	3060
	<b>2001</b>	43.7	2601	5949
	<b>2010</b>	43.7	3167	7251
<b>Instrucción superior</b>	<b>1990</b>	19.3	465	2404
	<b>2001</b>	32.9	1596	4851
	<b>2010</b>	49.6	4315	8706

**Fuente:** INEC  
Elaboración propia

Por su parte, en el sector de Tanda, la disgregación de datos en relación a nivel de instrucción difirió de los datos a nivel parroquial. Así, las variables para medir los niveles de instrucción se dividen en: educación básica completa, instrucción superior y postgrado. La educación básica la alcanzaron 2009 personas, siendo la zona 2 donde más población se registró con 1163 personas frente a la zona 1 con solo 846 casos. En cuanto a la instrucción superior, en la zona 1, 1753 personas finalizaron este nivel, frente a la zona 2 que registró 531 casos. Finalmente, la consecución de títulos de postgrado fue más alta en la zona 1 con 604 casos frente a la zona 2 con tan solo 158 casos. Este es un indicativo que el nivel de acceso a educación tiene una correlación positiva con el nivel de acceso económico y por tanto con la elección vivienda.

Una parte complementaria y fundamental es entender cómo se distribuye el equipamiento educativo en el territorio de Nayón y extrapolarlo con la información en torno al establecimiento educativo al que accede la población. En este sentido, la tabla relativa a la Información de Equipamiento Educativo en Nayón (2008), ilustra cómo se han distribuido las instalaciones de guardería, preescolar, escuelas y colegios.

**Tabla 7: Información de Equipamiento Educativo en Nayón (2008)**

Zona	Nivel	Nombre	Tenencia/Tipo						
			Privado		Estatal/Fiscal				
			Propio/ Privado	Arrendado/ Privado	Propio/ Estatal	Prestado/ Fiscal	Propio /Fiscal	Fiscal	
Cabecera	Guardería	Guardería Erik Erickson	X						
		Centro Infantil Valle de Ilusiones		X					
		Guardería Infantil Nayón			X				
	Preescolar	Jardín Juan Enrique Pestalozzi				X			
		Jardín y Escuela Erik Erickson	X						
	Escuela	Escuela Costa Rica					X		
	Colegio	Colegio 11 de febrero				X			
Centro Artesanal	Centro Artesanal Leticia Realte							X	
San Francisco de Tanda	Guardería	Centro Infantil La Aldea		X					
	Escuela	Escuela Fiscal Mixta María Duchicela					X		
	Colegio	Liceo Los Alamos	X						

<b>Inchapichu</b>	<b>Preescolar</b>	Prekinder Pequeños Genios				X		
	<b>Escuela</b>	Escuela Fiscal Alfonso Mora Bowen				X		
	<b>Universidad</b>	PUCE	X					
<b>Valle</b>	<b>Escuela</b>	Escuela Fiscal Mixta José María Urbina					X	
	<b>Escuela</b>	Escuela Daniel Bernoulli	X					
	<b>Colegio</b>	Unidad Educativa Experimental Guadalupano de Quito	X					

**Fuente:** Equipo Consultor del Programa de Saneamiento Ambiental EMAAP-Q (2008)

**Elaboración:** Propia

**Tabla 8: Establecimiento de enseñanza regular al que asiste la población de la Parroquia de Nayón, 2010**

	<b>Casos</b>	<b>%</b>
<b>Fiscal (Estado)</b>	2274	43
<b>Particular (Privado)</b>	2885	55
<b>Fiscomisional</b>	46	1
<b>Municipal</b>	49	1
<b>Total</b>	5254	100

**Fuente y elaboración:** Redatam, 2010

En la tabla relativa al equipamiento educativo se muestra que en la cabecera parroquial se concentra la mayor cantidad de establecimientos educativos como: guarderías (3), preescolares (2), escuelas (1), colegios (1) y centro artesanal (1), esto revela que hay una amplia gama de opciones para atender a la niñez. Por otra parte, en menor grado las zona del Valle e Inchapichu cuentan con instituciones de preescolar, escuela, colegio y en los próximos años con la sede de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Finalmente, el sector de Tanda cuenta con una guardería, una escuela y un colegio. En relación al tipo de institución, se encuentran gran cantidad de instituciones fiscales a nivel preescolar y escuela, mientras que solo hay un colegio y un centro artesanal. Esto tiene una fuerte relación con la cantidad de casos registrados para 2010 que acceden a la educación fiscal y fiscomisional. Por otra parte, las instituciones privadas se encuentran en menor cantidad pero las instalaciones y terrenos donde se ubican son de mayor extensión frente a las que pertenecen al Estado; asimismo la cantidad de casos

registrados que asisten a instituciones privadas es bastante alto frente a la cantidad limitada de establecimientos.

Entre los entrevistados se destacó que uno de los problemas era la educación. Las personas de la tercera edad con las que se conversó eran nativas y manifestaron que no pudieron completar la educación primaria completa y señalaron que la Escuela María Duchicela enfrentó problemas de infraestructura y ausencia de maestros (N-H-2, 2013, entrevista) (N-M-3, 2013, entrevista). Una de las señoras nativas recalcó que cuando era joven, tanto ella como su marido no pudieron terminar la educación primaria ni secundaria, después de formar su familia ambos regresaron a la escuela a culminar sus estudios en los programas de alfabetismo en el Gobierno de Rodrigo Borja. Ella señaló que sus hijos han cursado sus estudios universitarios, pero muchos jóvenes en Tanda no acceden al nivel de educación superior (N-M-4, 2013, entrevista). Por su parte, dos de los nuevos habitantes también expresaron su preocupación ante la falta de colegios para la gente de escasos recursos en Tanda (M-H-10, 2013, entrevista) y por la falta de iniciativa por parte de la Junta Parroquial por atender este problema (M-H-11, 2013, entrevista).

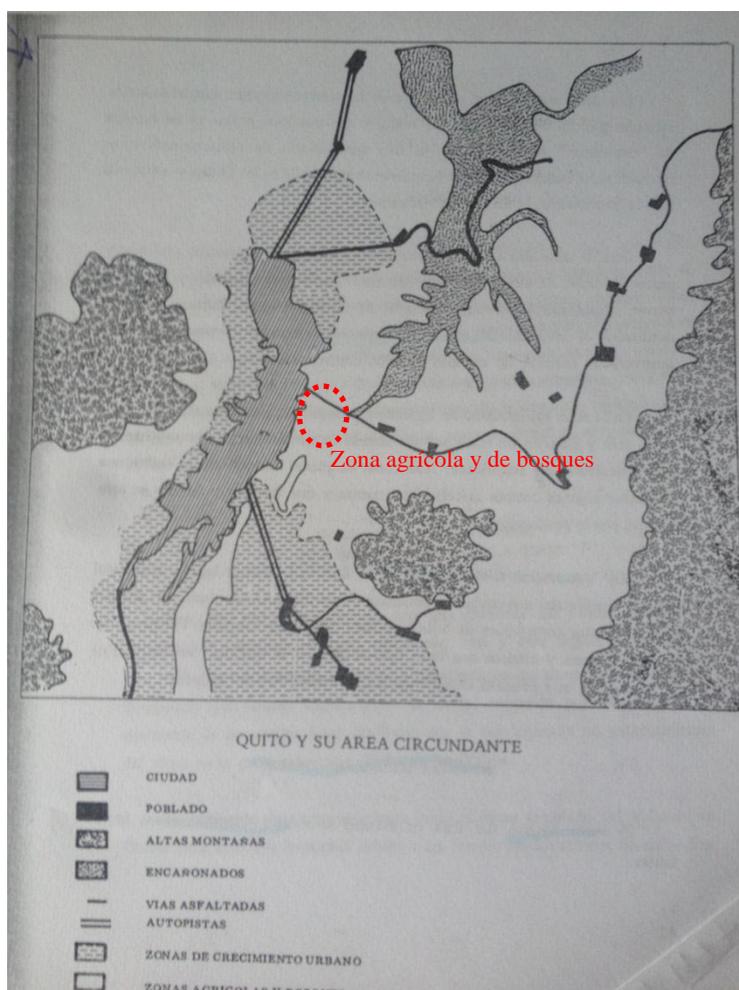
En este sentido, a simple vista la parroquia cuenta con varios establecimientos educativos a lo largo del territorio, sin embargo las condiciones de los mismos difiere al ser estatal o privado, no solo en términos de infraestructura también por sus costos. Su tasa de analfabetismo es de más del 30% en la parroquia, cifra que lamentablemente no pudo ser contrastada con rangos de edad; y el acceso al estudio secundario y superior entre la población nativa joven es limitado y han optado por trabajar en diferentes ramas de la construcción (N-H-3, 2013, entrevista) como en otros oficios (jornaleros, agricultores, empleados dentro de las urbanizaciones y Club RSF).

### **2.2.3 Planes viarios y canteras: Expandiendo el área urbana y fragmentando el territorio. Canteras para la urbanización, desarrollo de Quito y fragmentación territorial de Tanda**

El dinero de la producción y comercialización petrolera permitió que la ciudad entrase en un proceso acelerado de urbanización y construcción de entidades públicas. Este empuje económico incidió en varios sectores económicos, uno de ellos la explotación y comercialización de material de construcción de calidad cuyo transporte no fuese costoso. A la par, en la década de los 70s el territorio de la Comuna de San Francisco de Tanda, ya vivía problemas de acefalía y de pobreza, siendo la explotación de material

de construcción una fuente de ingreso para la población que aprovechaba las características geológicas del suelo<sup>45</sup>.

### Mapa 5: Quito y su área circundante en la década de los setenta



**Fuente:** Gómez, Nelson (1977) El área metropolitana de Quito. Editorial Camino. Quito. Página 41

En 1968 se registraron los primeros informes dirigidos al MAG en relación a la explotación de material como ripio y arcilla mediante el arrendamiento de la cantera de una comunera a otra persona no perteneciente a San Francisco de Tanda – Pelileo. La denuncia centraba su atención en el beneficio económico de una comunera y no del colectivo; este hecho desenmascaró la premisa asumida por quienes impulsaron una Reforma Agraria homogenizante, donde lo indígena y rural se asociaba con la agricultura, hecho que no se cumplió en Tanda por la aridez de su suelo. Debido a ello,

<sup>45</sup> Por una parte, varios entrevistados que se mudaron a Tanda en los noventa expresaron que la zona era árida y compuesta por cangahua (M-H-6, 2013, entrevista) (M-H-10, 2013, entrevista). Por su parte, los nativos manifestaron que sí había agricultura y habían zonas fértiles (N-M-4, 2013, entrevista). Esto se profundiza de mejor forma en el capítulo 4.

una de las fuentes de capitalización del Cabildo y de varios comuneros fue apostar por la explotación de canteras, a pesar de las normativas, desde finales de los sesentas.

... señor Ministro...al querer explotar una pequeña mina de arena de piedra negra que en dicha parcela ha aparecido, el señor Presidente de la Comuna me impide terminantemente que lo haga, sin tomar en cuenta que es la única forma de beneficiarme tanto por la constitución geológica del terreno...como por su conformación geográfica...fuertes pendientes que impiden todo cultivo...soy...viuda con dos hijos menores de edad y sin ninguna otra posibilidad de trabajo para nuestra subsistencia...estampo mi huella digital (Archivo del MAG, 1968).  
...los comuneros, con la venia y aprobación del Ministerio de Comunas, hemos venido usufructuando las tierras Comunales...En el sector que me corresponde existe una pequeña mina de lastre, cuyo material he venido aprovechando con toda normalidad. Últimamente, los empleados de la Comuna vienen obstando mi trabajo, y pretenden que la mitad del producto debo cederles a ellos, y solo la otra mitad dejar en provecho mío... (Archivo del MAG, 1969).

Frente a las condiciones precarias de la población las estrategias para legitimar la explotación fueron diversas, entre ellas el alquiler de terrenos fue uno de los primeros pasos para efectuar traspasos que se intensificaron en el 69; muchos de ellos realizados a los “nuevos comuneros” que se dedicaron a este negocio. A pesar de ello, varios informes de la Tenencia Política y Ministerio establecieron que era una práctica que iba en contra las normativas del Cabildo.

...se observó al extremo del talud de la carretera, en los terrenos Comunales y en una extensión de más o menos unos 200mts, se encuentra en explotación canteras de piedra...Así como también, se notó que en una curva cerrada que hace la carretera en esos lugares, proporciona la carretera dos frentes a varios lotes de terrenos de los comuneros que...me han asegurado, están ilícitamente vendidos a personas particulares, quienes por la posesión anotada, parece que se enloquecen de ambición y los han arrastrado a los comuneros a cometer precipitaciones infundadas. Por otra parte se informa que se está construyendo un camino de dominio público de propiedad particular que va de sur a norte y entra por la interoceánica y atraviesa los terrenos comunales...sin que los sepa el Ministerio... Mediante planos se ve que los terrenos comunales se encontraban parcelados en forma desproporcionada, sin conocer el porqué de ello. Esto deja entrever odiosos privilegios que no se compaginan con el bien social, y se ahonda más cuando un solo comunero tiene 3 o 4 lotes con superficies extrañas y otros nada...(Archivo del MAG, 1970).

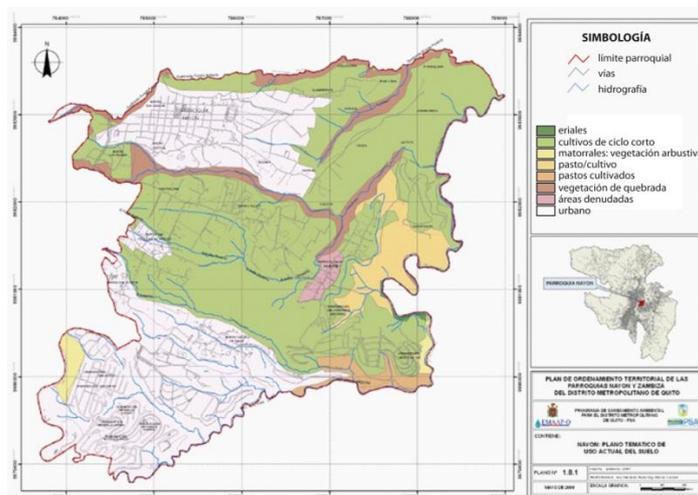
Dada la conflictividad creada debido a esta actividad, el informe de inspección realizado por el Técnico de Desarrollo de la Comunidad del Departamento de Asuntos Sociales y Campesinado entregado al Ministerio de Agricultura y Ganadería determinó que “la explotación de la cantera...verdadera fuente de abastecimiento de materiales para las obras urbanísticas...la cercanía a la ciudad y la vía de primer orden...ha determinado

que se busque con preferencia los materiales de los terrenos Comunales...” (Archivo del MAG, 1971). Además, concluye el informe que esta actividad empleaba mano de obra de los comuneros y la obtención de jornales que significa un ingreso único. Exhortó al Estado Nacional estableciese nuevas fuentes de trabajo y estimule la inversión privada.

La legitimidad de la explotación de las canteras y traspasos fueron cuestionados y visibilizados durante el proceso de liquidación de la Comuna. Los comuneros blancos justificaron el pago de su ingreso a la Comuna y la negativa de abandonar la extracción del material de sus propiedades; “debemos anotar que nada impedimos nosotros que la explotación de las canteras...lo efectúe el Cabildo Comuna; pero en lo relativo a las fuertes inversiones de maquinaria...que sea tan solo un comunero o un grupo los que invierten...para favorecer a quienes nada invierten y quienes no trabajan...” (Archivo del MAG, 1974). Uno de ellos reconoció que trasladó sus maquinarias desde el Pichincha para trabajar el material en la Comuna. Siendo la explotación de canteras no solo una causa de disputa socioeconómica, sino de fragmentación de la organización territorial.

La geografía y topografía del territorio con el tiempo se destinó a la urbanización. El estudio realizado en 2008 por el Equipo Consultor del PSA de la EMAAP-Q estableció que ésta era un área bastante susceptible a la erosión. Así, Nayón contaba con 581,28 hectáreas para el uso de suelo urbano que representaba el 36,67% de la superficie territorial, la cual se distribuía en Tanda y la cabecera parroquial, y un 47,55% podría destinarse a cultivos de ciclo corto en la zona dispersa del valle (EMAAP-Q, 2008:98).

**Mapa 6: Plano temático de uso actual de suelo**



**Fuente:** Equipo Consultor del Programa de Saneamiento Ambiental de la EMAAP-Q, Tomo 1, pág. 98.

Bajo la perspectiva sobre la geología del sector, Tanda al poseer agricultura de ciclo corto y suelo árido tenía vocación para convertirse en zona de urbanización, incidiendo en su concepción territorial rural – urbano.

### **Planificación viaria, ¿accesibilidad para quién?**

La planificación fue uno de los instrumentos para determinar el ordenamiento territorial de la ciudad y parroquias, el informe de obras de 1964 determinó que uno de los objetivos era la urgente actualización del Plan en base a criterios físicos y socioeconómicos. Se reconoció que la ciudad creció sin orden, ni criterio técnico y en función de relaciones de clase, además sin una política que tomase en cuenta la estructura social, por tanto el discurso en todos esos años estuvo vacío de contenido. Esta época estuvo regida por los intereses de clase quienes conformaron las comisiones encargadas de la planificación. En este contexto, se aceptó la inversión extranjera que condujo a la descapitalización de la ciudad (Achig, 1983:80-81). La comisión propuso varios ejes, entre los que se impulsaría la ejecución del sistema viario<sup>46</sup> para la solución del tránsito (Plan de Urbanismo, 1967).

El Plan Director de Urbanismo de 1967 detectó que uno de los graves problemas históricos de la planificación derivó del “enfrentamiento del interés privado y el llamado “interés general”, nervio motor del gobierno comunal...” (Plan Director, 1967). Se diagnosticó que la ciudad estaba viviendo un fraccionamiento de la tierra y urbanización especulativa que estaba marcando su desarrollo. En cuanto a la vialidad, se habla de la construcción de la Vía Oriental como arteria que conectaría la zona oriental de la urbe:

La Vía oriental, marginal al perímetro de aglomeración de Quito, tiene dos puntos de contacto por ruta con el valle: el primero en el sur a la altura de Luluncoto, con destino a los Chillos y el segundo en el norte mediante la vía que va hacia Calderón. Estos dos lados menores de un rectangular vía, se completarán con una vía que unirá Calderón y Guangopolo, pasando por Cumbayá. Este gran rectángulo viario estará dividido de este a oeste por la Vía Interoceánica que arrancando en Quito a la altura de los dos Puentes, atraviesa Cumbayá para penetrar al oriente ecuatoriano (Plan Director, 1967)

Si bien la Vía Oriental no empezó su construcción hasta finales de la década de los 70s, otra era la carreta que influyó en el proceso de descomposición de la Comuna: la Vía Interoceánica. Acorde a lo establecido en algunos informes y escritos, la vía cercenó

---

<sup>46</sup> Además se buscó intervenir en el centro histórico, la zonificación de la ciudad, la recopilación de ordenanzas y reglamentos que se aplican, iniciación de anteproyectos de planes reguladores de algunas parroquias. (Achig, 1983:81)



levantado hace aproximadamente 30 años. Esto ha ocasionado reclamos entre adquirientes de parcelas y los antiguos comuneros que habrá que resolverlos...Problemas de cercanía a la carretera y a la ciudad de Quito.- La ubicación de los lotes frente a la carretera de primer orden y su economía a la ciudad capital ha ocasionado una serie de problemas. No está por demás declarar que en sectores aledaños a la Comuna se explotan canteras de propiedad de particulares... (Archivo del MAG, 1971).

A pesar de la importancia de esta vía arterial y de conexión entre Quito y la zona periurbana del valle oriental, no habían vías de acceso a la Comuna, por lo que la habilitación de estas dentro del territorio fue obra de los nuevos comuneros, quienes contribuyeron “económicamente para que se disponga del camino de entrada desde la interoceánica” (Archivo del MAG, 1974).

Finalmente, para septiembre de 1978 se celebró el contrato de construcción de la Vía Oriental entre el Sr. Wayne W. Wakins, en calidad de gerente de la firma H-T International Inc., y el Municipio de Quito. En noviembre el IERAC informó al MAG de la contratación del proyecto y que “tal arteria atraviesa los predios de la Comuna denominada San Francisco de Tanda – Pelileo, quienes tienen título legítimo de la propiedad. Se autoriza la ocupación de tierras por la obra” (Archivo del MAG, 1978). Con el fin de establecer el proceso de expropiación y reubicación de los comuneros, se procedió a una primera inspección que determinó que 5 comuneros eran afectados y que “el resto de la zona se halla abandonada y es pedregosa, malo para la agricultura. Los comuneros están de acuerdo con las compensaciones ofrecidas en tierras, vivienda” (Archivo del MAG, 1978). Tras un complicado proceso de inspección se decidió que debido a los problemas de la Comuna ésta debía ser liquidada. El fragmento a continuación es el único documento que contiene extensiones y avalúos del territorio en cuestión para la década del ochenta:

Debido a la apertura de la vía oriental, se llegó al acuerdo entre el municipio, HT y comuneros que se rellenaría la quebrada jatunlamahuaico en 2 Has, y se hicieron lotes de 1300 mts. De acuerdo con la información del levantamiento del IERAC, la superficie de la Comuna en Liquidación consta de 90,16 Ha que se dividieron en 89 lotes de diferente superficie y de un costo según el avalúo del DINAC de 24'527.557.70 sucres, los mismos que de conformidad, con los Acuerdos Ministeriales 0090, de 17 de marzo del presente año 140 del 21 de abril y 314 de 31 de julio del presente año se ha procedido hacer las adjudicaciones y contratos de compra venta por parte del IERAC y de mi persona, entregándose hasta la presente fecha 63 lotes a más o menos 35 personas (Archivo del MAG, 1980).

La apertura de las vías se enfocó en proporcionar a la ciudad ductos para su crecimiento, sin considerar las necesidades viales de aquellos a quienes estas medidas de construcción viaria afectaban. Los chaquiñanes utilizados por la población de Tanda para llegar a la ciudad fueron perdieron su utilidad al ser cortados por ambas vías sin dar alternativas de conexión a su pobladores nativos. En la década de los ochentas la única calle de ingreso se encontraba en malas condiciones, y solo para mediados de los noventas fue habilitada por la construcción de urbanizaciones pero no para el resto del territorio.

La información estadística como planes de desarrollo para la urbe revelan que la expansión se da sobre antiguos territorios desestructurados por razones de mal acoplamiento jurídico, pobreza, desatención y factores que tienen relación con la necesidad de crecimiento urbano. Los números censales muestran fríamente una tendencia de crecimiento demográfico sobre las parroquias suburbanas, barrios y anejos – como Tanda –, escondiendo poblaciones que en términos de proporción numérica parece que tienden a desaparecer; estas poblaciones auto reconocidas como indígenas se muestran también mediante la no accesibilidad a la educación, vías de conexión, o relacionadas únicamente como grupos vulnerables pobres, ignorando su origen y relación con lo que fue su territorio. La expansión urbana revela una tendencia estructuradora sobre la belleza física de lo rural, negando otras realidades que se descubren solo a través de archivos históricos que dan un rostro a la conflictividad sobre el territorio. Este capítulo muestra una arista del proceso de incorporación de Tanda como barrio y extinta comuna a la urbe, así como sus efectos en la desestructuración territorial basados en estrategias de poder legitimadas desde los discursos que apelan a las necesidades de la ciudad abordados desde los planes de ordenamiento territorial que se desarrollaron con minuciosa técnica<sup>47</sup> para afrontar el desbordamiento de Quito.

---

<sup>47</sup> Acorde al Estudio realizado por el Programa de Saneamiento Ambiental (PSA) de la EMAAP-Q para elaborar el Plan Parcial de Nayón y Zámiza (PPNZ) determinó que ambas parroquias “no presentan mayores indicadores de población y superficie, sin embargo por su ubicación estratégica con relación al área urbana de Quito y las favorables condiciones de medio físico, se muestran con altas potencialidades para la ocupación urbana...motivo de profundo análisis para determinar un modelo territorial que sea consecuente con las particularidades...” (EMAAP-Q, 2008:8).

### **CAPÍTULO III**

#### **TANDA ENTRE LO COMPACTO Y DIFUSO: 15 AÑOS DE ESPECULACIÓN Y ENGORDE**

El objetivo de este capítulo es describir y analizar cómo a través de la renta de suelo se legitima el proceso de periurbanización en la zona suburbana mediante el ordenamiento territorial que se establece desde la gestión institucional y las fuerzas del mercado inmobiliario. Para este fin, el periodo escogido va desde 1995 – 2010, época en que el gobierno local quiteño optó por adherirse a un discurso y prácticas neoliberales, además de enfrentarse a la dolarización. Tanto estudios como informes municipales detectaron que durante esta época se manifestó una tendencia de crecimiento hacia las zonas suburbanas de Quito al que acompañaron varios problemas como el crecimiento difuso de la urbe que buscaron ser resueltos mediante la planificación.

En primera instancia, para comprender la base institucional es necesario establecer las premisas empíricas y epistemológicas en las que se enmarca el gobierno local y cómo se entiende su actuar durante 15 años. Así, tras recoger el discurso estructurado desde gobierno local se estableció que en los noventa, debido a la magnitud de la expansión en términos demográficos y físicos, se pretendió sentar las bases de una administración desconcentrada y democrática (Plan Distrito Metropolitano, 1992:13). Mientras que tras la dolarización, desde el año 2000, el Plan General de Desarrollo Territorial buscó establecer los puntales para una mejor calidad de vida para la ciudadanía basada en la democracia, garantía del derecho a habitar y desarrollo sustentable; con este fin, el territorio sería el soporte para afianzar la integración internacional, nacional y regional (PGDT, 2000:6). Para lograr esta meta la estructura territorial debía ordenarse bajo cinco principios: la pluricentralidad del territorio, macrocentralidad articuladora, sustentabilidad del proceso, descentralización de la gestión y recuperación del espacio público (PGDT, 2000:25). Epistemológicamente esta estructura discursiva debe ser comprendida en relación a los planes de ordenamiento, la relación entre lo público y privado y bajo el supuesto teórico cuyo principal foco crítico se dirige a la urbanización capitalista, al que se enmarca el barrio de Tanda.

Para ello, este capítulo se ha dividido en dos partes. La primera se refiere a un recuento de los planes elaborados desde el municipio, además de ordenanzas emitidas por esta entidad para la construcción de urbanizaciones, acompañadas de mapas que muestran la variación en el cambio de uso de suelo mediante el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y estadísticas comparativas en términos de vivienda y

acceso a servicios básicos en la zona de estudio. La segunda parte se refiere a la variación de precios sobre la tierra en Tanda, convirtiéndola en un lugar para invertir.

### **3.1 Planes de ordenamiento empresarial y legitimación de lo urbanización cerrada sobre lo rural**

#### **3.1.1 Comunión entre sector privado y público: planes de ordenamiento**

Si bien desde décadas pasadas se reconoció la alianza público–privada, donde la expansión urbana se definió en función de sectores dominantes, los períodos comprendidos entre 1995-2010 continuaron bajo esta misma coalición. Para entender la dirección tomada desde la municipalidad en el DMQ, se recoge el análisis de René Vallejo<sup>48</sup>, quien ubicó al período entre 1993-2000 como el momento de la conformación del DMQ en base a la desconcentración y empresarialización, y al que va de 2000-2008 como el momento de la consolidación del DMQ bajo una estructura de gobierno corporativizada (Vallejo, 2009).

En relación al primer momento, este se dio bajo la administración de Jamil Mahuad (1992-1998) y Roque Sevilla (1998-2000). Para 1993 se emitió la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios<sup>49</sup> y la Ley de Régimen para el DMQ (LRDMQ), esta última se alineó bajo “los principios “neoliberales” de racionalización y eficiencia administrativa vinculada a las opciones de la inversión privada en la prestación de servicios” (Vallejo, 2009:83), a la vez que reconsideró la cuestión de la gestión de suelo, asumió el catastro rural y la desconcentración del territorio mediante su división por zonas metropolitanas, entre otras cosas. Partiendo del Programa de Desarrollo del Gobierno Local, Mahuad determinó que “...el Municipio...no podía seguir siendo, un mero proveedor...es un promotor de desarrollo...estamos cambiando de paradigma...” (Vallejo, 2009:85); este modelo debía estar acorde a nuevos esquemas empresariales, desconcentración, e hizo un llamado a la participación. En relación a la gestión de suelo, el objetivo fue controlar el fraccionamiento que se daba en la zona periférica de la ciudad que incidió en la organización y crecimiento disperso de la urbe mediante la regulación y

---

<sup>48</sup> Vallejo analiza tres momentos: 1. La definición de la estructura metropolitana (1988-1992); 2. La conformación del DMQ: la desconcentración y empresarialización (1993-2000); y, 3. La consolidación del DMQ, una estructura de gobierno local corporativizada (2000-2008).

<sup>49</sup> Esta ley remite al escenario y paradigma político desde esta época; de tal manera los ejes comprendidos aluden a la racionalización, eficiencia administrativa, desconcentración, simplificación, lo cual se lograría mediante privatización o descentralización de las funciones de instituciones cuya gestión era centralizada. (RO 349: 31-dic-1993)

aprovechamiento del suelo mediante la Ley del Distrito Municipal de Quito (LDMQ)<sup>50</sup>. Uno de los ejes que ratificó el empresarialismo de la época fue la planificación estratégica debido a la globalización y las oportunidades que brindaría, tal como lo indicó Sevilla "...la competencia es entre ciudades que ofrecen al mundo las mayores facilidades para la gestión empresarial, que brindan al ciudadano una vida digna, cómoda y segura." (Vallejo, 2009:95). Entre 1993-1995 se estableció una estructura organizacional basada en el gerencialismo, al unificarse varias empresas prestadoras de servicios bajo el esquema de eficiencia y racionalidad empresarial, todas condicionadas por la figura del "Administrador General" concentrador de todo el poder y responsabilidad que a la larga dificultó la posibilidad de incorporar la participación en la gobernabilidad. Ante lo cual se optó entre 1996-1998 por la desconcentración bajo un Plan estratégico que incorporaba la competitividad y productividad<sup>51</sup>.

El siguiente período bajo la administración de Paco Moncayo (2000-2008) el municipio se enfrentó a la crisis económica y financiera por la dolarización<sup>52</sup>, ante lo

---

<sup>50</sup> Tanto el Plan de Estructura Espacial Metropolitana (1993) como el Plan General Territorial (2001-2006) brindaron instrumentos para la gestión de suelo. A su vez, la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros asumió el catastro rural en 1994, lo que ha implicado que la municipalidad asumió el rol de catastrar con nuevos números, avaluar y cobrar por concepto de la tributación predial.

La Ley del Distrito Metropolitano de Quito (LDMQ) rigió desde 1993 y amplía el marco legal de las competencias municipales contenidas dentro de la Ley de Régimen Municipal (LRM). El control del uso de suelo es una de las atribuciones de la LRM, la LDMQ establece que el Municipio tiene injerencia en la definición de áreas de protección ecológica y gestión ambiental, asignación de usos de suelo, coordinar las acciones sobre la gestión del territorio y planificación en torno al transporte (Carrión, 2001:19-20) Acorde a la autora, esta ley ha permitido un gran cambio en el Distrito en términos de descentralización y desconcentración, la cual se aplica en la urbe y sector rural.

<sup>51</sup> La figura empresarialista también permeó en el sector de la construcción, donde los constructores dejaron de figurar bajo nombres directamente relacionados a familias, como mencionó Lucas Achig en la década de los sesentas y setentas, sino como empresas inmobiliarias, como PROINCO, La Coruña, Mutualistas Pichincha y Benalcázar (Carrión, 2002:6), Poandí S.A (Informe IC-2001-375), PROINMOBILIARIA, entre otros.

<sup>52</sup> La dolarización fue un fenómeno que con impactos muy negativos ya que desencadenó una crisis económica, financiera y social para el país, pero positivos para sectores como el de la construcción. Oscar Ospina aborda la relación entre la dolarización y el desarrollo urbano en el mercado de nueva vivienda – o como la llama vivienda formal – en Quito; su estudio explica desde varios ángulos los efectos de la dolarización en el país, siendo uno de sus ejes explicativos el impacto en el ingreso mensual, mediante el índice del salario mínimo real entre 1998-2008, evidenciando su caída entre 1998 a 2000 (de 95,1USD-81,9USD) y su ascenso progresivo hasta 2008 (de 91,2USD en 2001 a 120 USD en 2008), lo cual se entiende a partir de las divisas generadas por las remesas donde la sierra experimentó una tendencia superior (2010:37); factor que estuvo acompañado a la disminución de las tasas de desempleo (2010:41). Uno de los elementos centrales del estudio es el impacto de la dolarización en la vivienda, reflejado en la relación del PIB real por actividad económica entre 1999-2007, revelando que los sectores que experimentaron mayor crecimiento desde 2000, fueron los sectores de la construcción, de minas y canteras, debido a las remesas y a la inversión de los gobiernos seccionales al mejoramiento de la calidad de vida – en especial de las urbes – mediante la construcción de obras (2010:44).

Acorde a uno de los entrevistados contribuyó a la construcción ya antes de esta medida no había acceso a crédito y construir resultaba muy costoso, "sus costos indirectos eran altos porque teníamos tasas del 70% en sucres. Se iniciaba un proyecto y no se sabía en qué valor iba a terminar por el tema inflacionario, era un problema. Había cláusulas que uno no puede hacer reajustes, entonces muchos constructores

que esbozó el Plan “Quito siglo XXI” (2000) y “Plan Estratégico Equinoccio 21” (2004); ambos enfocados en impulsar la descentralización, desconcentración, participación ciudadana, planificación estratégica y promoción de la participación público-privada. El primer Plan se enfocó en la construcción de una nueva ética-política, solidaridad, participación, economía compartida y descentralización, factores que incidirían en la organización territorial y acceso a la democracia. En relación al territorio, se pretendía alcanzar la interrelación e interdependencia norte-sur y los valles colindantes, expansión causante de transformaciones urbano-espaciales experimentada en los valles por la periurbanización debido a la dispersión por cambios de uso de suelo, para lo que se estimularía nuevas áreas de urbanización<sup>53</sup>. También se registraron problemas en la ciudad compacta, lo que reveló un dualismo en la urbe y coexistencia de la ciudad formal y moderna con la ciudad informal y atrasada. Para esto se propuso un territorio eficazmente ocupado cuyo desarrollo mancomunado estimulara la inversión privada por la explotación eficaz de sus potencialidades (Plan, 2000:16,31).

El segundo Plan aprobado en 2004 incorporó la participación ciudadana, definiendo una visión de futuro de la ciudad como próspera, atractiva, democrática, solidaria y turística. El territorio fue concebido en base a la sustentabilidad, equidad, habitabilidad y con accesibilidad para toda la ciudadanía. La descentralización fue uno de los procesos impulsados, derivándose nuevas competencias<sup>54</sup> desde el municipio a las Juntas Parroquiales con un nuevo marco legal, donde uno de los ejes asignados fue la gestión, avalúos y catastros para actualizar el catastro inmobiliario para el cobro del impuesto predial, entre otras competencias. Para dar un nuevo sentido al territorio se

---

quebraron en la última etapa de los sucesos. La dolarización ayudó porque se abrieron fuentes de financiamiento, se pudo planificar mejor en cuanto a créditos y a desarrollar proyectos, porque uno ya sabía exactamente con los dólares, cuánto va a terminar pagando y cuánto puede cobrar. Y también, se abrieron créditos para los compradores, para la gente que adquiere bienes y viviendas, se facilitó el mercado, de hecho ayudó mucho la dolarización.” (U-H-7, 2013, entrevista)

<sup>53</sup> Para el caso de Tanda, desde mediados de la década de los noventa se impulsó el proceso de urbanización mediante la aprobación de proyectos, sin embargo para 2001 el discurso en torno a una nueva ética política que incidiría en la organización territorial no fue acatada ya que desde el mismo municipio se permitió el remate de un bien municipal que estaba dentro del Club y Urbanización Rancho San Francisco, acción frenada desde el Tribunal Constitucional. Este hecho es enfocado con mayor profundidad en el Capítulo IV ya que constituye un indicador de privatización de lo público y determinación de territorialidad.

<sup>54</sup> Ente las nuevas competencias se establecía la construcción del aeropuerto, potenciación de la economía mediante el turismo en base a la alianza entre agentes público-privados, asumió la administración del cuerpo de bomberos, inversión en educación para dotar de altos estándares a los planteles municipales, inversión en salud, ampliación de ejes en cuanto al bienestar social, fortalecimiento de los planes de seguridad, nueva incorporación administrativa para atender la situación del transporte. (Vallejo, 2009:100 – 108)

estableció la desconcentración a partir de la creación de administraciones zonales<sup>55</sup> responsables de la planificación en su jurisdicción. Finalmente, uno de los ejes determinados desde 2002 fue la promoción de la participación público-privada; esto ratificado en una entrevista realizada por Blanco y Negro en 2002 titulado: “Quito encuentra socios en el sector privado”:

Algo pasa en la Alcaldía: los proyectos empiezan a caminar y el signo más evidente son las corporaciones ¿Qué ocurre? Hay dos indicios: la estructura burocrática es difícil de vencer...y ha quedado atrás el divorcio entre lo público y privado...El principal escollo fue cómo enlazar este esquema con el de participación ciudadana, que no necesariamente implica la presencia de dirigentes barriales, sino de la empresa privada (que para Moncayo es la principal beneficiada de una ciudad en desarrollo) y de los sectores dinámicos de la economía. Y surgió la idea de unificar lo público y privado por medio de las corporaciones... ¿Se privatiza el Municipio?...no, se busca eficiencia...(Vallejo, 2009:122).

La eficiencia como factor de desarrollo urbano no solo necesitó de esta alianza como lo ratificó el alcalde de la época, la tecnicidad plasmada en las herramientas de gestión de suelo encarnadas en Planes, PUOS y ordenanzas fueron – como se verá a continuación – determinantes en el crecimiento y desarrollo territorial, la misma que fue guiada por intereses inmobiliarios basados en la expansión de la urbanización. Si bien el foco de la comparación se centra entre los años 1995-2010, es importante señalar la incidencia de la planificación mediante la comprensión de planes anteriores ya que la gobernanza al ser un proceso bifronte mira hacia el pasado al ser la herencia de las relaciones que han dado forma al Estado y sociedad (Aguilar, 2009).

### **3.1.2 Ordenando el suelo suburbano: entre Planes, Ordenanzas y PUOS**

#### **3.1.2.1 Vinculación urbano-rural y plan de compactación de la ciudad**

Por su parte, la década de los ochentas (periodo de invisibilidad de Nayón y Tanda) experimentó, detectó y buscó prevenir los problemas que conllevaría el crecimiento urbano debido al aumento demográfico por la migración. Se debió pensar en la solución de problemas articulados al Plan Nacional de Desarrollo 1980-1984 que reconoció la vinculación del sector urbano y rural, donde debían mediar las instituciones locales y nacionales<sup>56</sup>. A nivel espacial, la ciudad compacta desbordó debido a un “proceso

---

<sup>55</sup> La ampliación del proceso desconcentración se llevó a cabo en 2001.

<sup>56</sup> Un ejemplo de esta vinculación fue lo señalado en las estrategias descritas en el Plan Quito: “Instrumentos de orden físico espacial se pondrán en efecto, tales como: debilitar las áreas de expansión urbana por los Municipios y el MAG, lo que servirá de fundamento para aplicar el programa de constitución de reserva de tierras, a ser mantenidas por los Municipios bajo el sistema de la enfiteusis; establecer un código nacional de urbanismo para minimizar los costos del asentamiento urbano; realizar

acelerado de especulación de suelo urbano, manteniendo la tercera parte del área total urbana desocupada, provocando la incorporación innecesaria de tierra de gran valor agrícola, tanto en la periferia como valles aledaños” (Plan Quito, 1980:48). Ante este panorama, entre los objetivos propuestos fueron “propender a la estructuración de un espacio unitario entre Quito y su Micro-región<sup>57</sup>, posibilitando el desarrollo armónico de las diferentes partes;...propender al crecimiento dirigido y organizado que evite la dispersión y horizontalidad, fomentando la densificación y policentralidad;...racional distribución del equipamiento” (1980:53). La proyección del Plan fue de 20 años – hasta el 2000 – y mediante planes de uso de suelo, parciales, reglamentación y plan de obras municipales se buscaba dar cobertura vial, movilidad, equipamiento, industrias, áreas de conservación ecológica y dar solución a los asentamientos espontáneos, así como infraestructura de servicios básicos.

### **3.1.2.2 Planes de control del crecimiento acelerado en las periferias y ordenanzas para las urbanizaciones en Tanda**

En la década de los noventa se presentó el proyecto de ordenanza del Plan de Estructura Urbana de Quito (1990) al cual siguió una serie de planes entre ellos el Plan de Estructura Metropolitana (1992)<sup>58</sup>. El primero propuso formular una nueva imagen de la ciudad en base a la organización del territorio para enfrentar los nuevos y futuros retos; uno de ellos la concentración de funciones que produjeron desequilibrios y desarticulación espacial y funcional evidenciado en “un crecimiento acelerado, expansivo y sin control de la periferia y de los distritos metropolitanos” (Plan, 1990:2-3). Este crecimiento irracional respondió a un proceso de urbanización especulativo (1990:4). De tal modo, el orden en base a una zonificación coherente para mediano y largo plazo, una nueva estructura policéntrica y la identificación de las identidades sociales urbanas (ISU), fueron algunos de los objetivos para hacer frente a una expansión no prevista por los planes anteriores. El segundo pretendió ordenar integralmente la estructura funcional urbana, considerando que habían tejidos y estructuras subutilizadas y desarticuladas de la ciudad. Para ello se establecería una

---

estudios para optimizar el transporte colectivo actual e introducir nuevos sistemas para aumentar la capacidad, economizar combustible y disminuir la contaminación de las ciudades.” (1980:41)

<sup>57</sup> Esta estaba compuesta por los valles de San Antonio, Calderón, Tumbaco, Los Chillos (hasta el límite cantonal) (Plan Quito, 1980:57).

<sup>58</sup> El Plan Distrito Metropolitano se compuso de una serie de libros que contenía estudios y proyectos desarrollados por la Dirección de Planificación del IMQ entre 1988 – 1992. Esta colección incluye 30 libros y Atlas.

nueva zonificación que respondiese al orden policéntrico del DMQ (Ordenanza 0011, 2000).

Para 1992 se emitió la ordenanza No. 2955 que “establecía los límites del área metropolitana, de la ciudad de Quito, de las zonas metropolitanas”; en la misma se determinaba que: a. el área de la ciudad de Quito estaba conformada por cuatro zonas metropolitanas centrales<sup>59</sup> y dieciséis parroquias, equivalente a 37.090,53 Ha.; b. mientras que el área suburbana estaba compuesta por seis zonas metropolitanas suburbanas<sup>60</sup> y veinticuatro parroquias, con un área de 253.655,36 Ha. Entre estas últimas se encontraba la zona de Rumihuaico conformada por las parroquias de Nayón<sup>61</sup> (1.570,22 Ha.), Tumbaco (6.577,99 Ha.) y Cumbayá<sup>62</sup> (2.138,60 Ha.). Para 1994 se reconsideró lo establecido en las ordenanzas relacionadas al Régimen de Suelo para el DMQ y se emitió la ordenanza 3088 referida a la “reglamentación especial para el uso residencial agrícola de las áreas de reserva urbana de las parroquias suburbanas metropolitanas”, lo cual permitió la posibilidad de edificar en bajos volúmenes y con poca densidad poblacional.

### **3.1.2.2.1 Urbanizando los noventas**

Las urbanizaciones más grandes y más referenciadas son cuatro: San Isidro, Huertos de Nayón, Rincón del Valle y Urbanización Rancho San Francisco; acorde a disposiciones municipales cada una debe contar con espacios verdes. El problema surge en el balance territorial de la localización de espacios verdes a nivel territorial. Acorde a la consultoría realizada por la EMAAP-Q, Nayón cuenta con dos espacios destinados a áreas verdes que son municipales y tres de tipo privado; los primeros ubicados en la cabecera parroquial y en El Valle y los de tipo privado en la zona de Tanda (2008:43-50), siendo un indicativo de inequidad territorial con respecto a este tipo de equipamiento.

---

<sup>59</sup> Anansaya o Ñaquito, Yavirac, Urinsaya, Turubamba.

<sup>60</sup> Pululagua, Carapungo, Rumihuaico, Los Chillos, Oyambaro, Ungui.

<sup>61</sup> Se debe recordar que el Plan Quito de 10 años antes, Nayón pertenecía a la Microregión del Distrito de Calderón, cuyas cabeceras parroquiales eran Calderón, Llano Chico, Zábiza y Nayón; donde los tipos de suelo eran de tipo agrícola de mayor y menor intensidad.

<sup>62</sup> En el Plan Quito de 1980 Cumbayá y Tumbaco pertenecían al Distrito de Tumbaco; sus usos de suelo eran agrícolas pero debido a “la lotización indiscriminada de sus suelo...ocupada por vivienda dispersa...las áreas agrícolas se ven disminuidas” (Plan Quito, 1980:174)

**Tabla 9: Urbanizaciones en el Sector de Tanda**

Nombre de Urbanización	Antecedentes	Ordenanza de aprobación y modificaciones	Número de lotes	Áreas verdes
<b>San Isidro</b>	Localizada en el área perteneciente a Astra	1. 2583 de 31-dic-1987 2. 2803 de 23-ago-1990 3. 3244 de 22-ago-1997 4. 3282 10-nov-1998	289	35.172,19 m2
<b>Huertos de Nayón</b>	Localizada en lo que fue la Hacienda Santa Rosa de los Reyes	1. 047 de 5-ago-1996 2. 068 de 3-marzo-1998 3. 089 de 28-ene-2000 4. 107 de 5-abril-2001 5. 127 de 29-ene-2002	61	No hay datos
<b>Rincón del Valle</b>	Localizada en lo que fue la Hacienda San Isidro	1. 051 de 28-nov-1996 2. 063 de 12-ene-1998	79	11.536 m2
<b>Club y Urbanización Rancho San Francisco</b>	Localizada en lo que fue la Hacienda San Isidro	1. 3364 de 14-nov-2001 (Etapa 1) 2. 3407 de 12-jul-2002 (Etapa 2) 3. Resolución 123 de 23-ago-2001	Etapa 1: 97 Etapa 2: 66	Etapa 1: a. 18.157 m2 b. 2256 m2 Etapa 2: 4.516 m2

**Fuente:** Ordenanzas municipales  
Elaboración propia

A esto se suma el equipamiento deportivo en la parroquia: 2 son de tipo municipal y Junta Parroquial<sup>63</sup> (área total: 13.998,71 m2), 5 pertenecen a la Liga deportiva Parroquial de Nayón<sup>64</sup> (área total: 59.964,88 m2) y 3 son privados<sup>65</sup> (área total: 37.849,32 m2) (EMAAP-Q2008:52-53). Se debe acotar que este inventario no incluye las áreas contenidas dentro de las demás urbanizaciones como Huertos de Nayón, Rincón del Valle, Club y Urbanización Rancho San Francisco, así como excluye el área de otras urbanizaciones en el resto del territorio. Es importante resaltar que en 2010 el Estadio de San Francisco de Tanda fue retirado y en su lugar se construyó un parque, factor que provocó problemas entre la Liga barrial y el Municipio de Quito. Los comentarios frente a este hecho durante las entrevistas mostraron que en Tanda es necesario un espacio verde y público para todos sus habitantes y la construcción de un nuevo estadio no corresponde al deseo colectivo (N-M-4, 2013, entrevista) (M-H-9, 2013, entrevista) (M-H-10, 2013, entrevista) (M-H-18, 2013, entrevista).

<sup>63</sup> Complejo Deportivo Monte Aromo y Cancha de Inchapichu.

<sup>64</sup> Estadio San Pedro del Valle, Estadio San Francisco de Tanda, Estadio Inchapichu, Estadio de Nayón y Coliseo de Nayón.

<sup>65</sup> Cancha Club Deportivo Alianza, Complejo Deportivo San Isidro de Astra y Área Verde y Deportiva Altos del Valle.

## **Urbanización San Isidro**

Tanda comenzó a visibilizarse como potencial espacio de expansión urbana y prolongación de la tendencia urbanística desde Cumbayá (Miravalle) con la legalización de la Urbanización San Isidro emitida bajo ordenanza 2583 de 31 de diciembre de 1987, y 2803 de 23 de agosto de 1990, que fueron reformadas por la 3244 del 22 de agosto de 1997. En esta última ordenanza se resolvió que la urbanización consta de 289 lotes<sup>66</sup>, además posee un área comunal de 35.172,19m<sup>2</sup> que incluye el redondel exterior a la urbanización y los jardines ubicados al ingreso de la Urbanización, cuyo cuerpo principal es 30,356,51m<sup>2</sup><sup>67</sup>, y un área de protección de 14.870m<sup>2</sup> para uso público. Además el terreno de la parte superior de la urbanización que limita con la Vía Oriental serviría para sus habitantes y contaría con arborización. Dado que la urbanización sería dividida por la calle 5 (vía a Tanda), las dos secciones se conectarán con un paso peatonal elevado (privado). La ordenanza concluye estableciendo que el plazo de entrega de las obras vencería el 23 de abril de 1998. Para el 10 de noviembre de 1998 se emitió una nueva ordenanza No. 3282 aprobada por el Alcalde Roque Sevilla que reformó la No. 3244 que rige a la Urbanización San Isidro, ubicada en el sector de Miravalle de la parroquia de Nayón y que modifica el acceso al lote 193 suprimiéndose la vía y unificándose el área para destinarse a espacio verde comunal y protocolización de nuevos planos. Mediante esta normativa el lote 193 se unificó al espacio verde comunal y se decidió construir un muro de hormigón aterrazado para en la zona de quebradas; tras a los cambios establecidos se autorizó la protocolización de nuevos planos.

Esta urbanización se ubicó en el sector conocido como San Isidro de Astra. En años anteriores controlaban y no permitían el libre paso de los autos para dirigirse a San Francisco, San Vicente de Tanda. Si bien en las ordenanzas no se menciona, los entrevistados recordaron que tuvieron un problema con la urbanización y las vías de acceso. Con el fin de que el municipio permitiese el acceso a los habitantes de Tanda sus habitantes se organizaron y expusieron su postura<sup>68</sup>.

---

<sup>66</sup> Según la ordenanza se eliminaron 24 lotes.

<sup>67</sup> La cual posee el siguiente equipamiento: dos canchas de vóley, una cancha de básquet, una cancha de tenis, casa comunal, juegos infantiles y dos playas de estacionamiento.

<sup>68</sup> Debido a que este hecho constituye una muestra de apropiación del territorio por parte de sus habitantes, la historia respecto a esto se aborda en el Capítulo IV.

## Ilustración 2: Urbanización San Isidro y Vista Grande



Fuente: Google Earth. Fotos, 2013

### Urbanización Huertos de Nayón (HDN)

Mediante Resolución No. 047 de 5 de agosto de 1996 se aprobó el proyecto Huertos de Nayón ubicado en la zona de Rumihuaico de la Parroquia de Nayón, aceptando que la garantía de pago sería la hipoteca sobre la totalidad de los 52 lotes de la urbanización. Para 1998 se emitió una nueva resolución con número 068, donde el Consejo Metropolitano de Quito autorizó la sustitución del Art. 4 relacionado al plazo de entrega que antes se fijó en doce meses contando a partir de la fecha de resolución, cambiando a un nuevo plazo de entrega de obras de urbanización y equipamiento comunal al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a 12 meses más a partir de la sesión. En 2000 se extendió nuevamente el plazo de entrega con Resolución 089, la misma que fue reformada en 2001 con resolución No. 107 y se concedió una tercera ampliación en el plazo de entrega. Finalmente, para 2002 el Consejo emitió una nueva resolución modificatoria de la 047 y 107 en la cual resolvieron no dar una nueva prórroga a los constructores. Además se adjuntaron nuevas especificaciones de la urbanización, cuyos lotes subieron a 61, se establecieron modificaciones en el trazo vial por el

emplazamiento el acueducto Papallacta, y se comunicó al Consejo de la permuta de un lote de 250,75 m<sup>2</sup> para mejorar el ingreso a la urbanización. En cuanto a las instalaciones, se informó que al ser subterráneas, la estructura de las veredas se modificaría y se construirían pasos peatonales. Los datos técnicos de contemplados fueron:

**Art.10**...área útil de lotes 71.094,12m<sup>2</sup>, área de vías y veredaje 23.168,94 m<sup>2</sup>; reserva propiedad de la Cooperativa 8,787,18m<sup>2</sup>, área de vías y veredas 23.168,94m<sup>2</sup>; reserva propiedad de la Cooperativa 8.787,18m<sup>2</sup>, área de protección de quebradas: 59.905,04m<sup>2</sup>, áreas de quebradas (según escrituras están dentro del área total que les venden) 87.652,26m<sup>2</sup>, equipamiento comunitario 4.501,86 m<sup>2</sup>, área total 255.109,72 m<sup>2</sup>. (Resolución No.127, 2002)

Por otra parte, ya que la Ley de Propiedad Horizontal dicta que un proyecto mayor de 10 lotes debe entregar el 10% de suelo al Municipio conforme se indica en el agregado (Art. 224.3) del Art. 224 de la Ley de Régimen Municipal y en concordancia con el Art. II.98 del Código Municipal para el DMQ, la Urbanización se comprometió a entregar un área de 4.501,86 m<sup>2</sup>, el cual, como en muchos proyectos, correspondería al área verde de cada urbanización cerrada. (Resolución No.127, 2002)

Acorde a la constructora Rivadeneira Barriga, El Huerto de Nayón se diseñó en 1998 y construyó en 2001. Se encuentra a 1 Km del Rancho San Francisco y a 10 minutos de la ciudad. Esta propiedad formó parte de la Hacienda Santa Rosa de los Reyes y su extensión de 27 hectáreas alberga 62 lotes con superficies entre 1.000 y 2.000 m<sup>2</sup> para residencias destinadas a gente de estrato social medio – alto<sup>69</sup>.

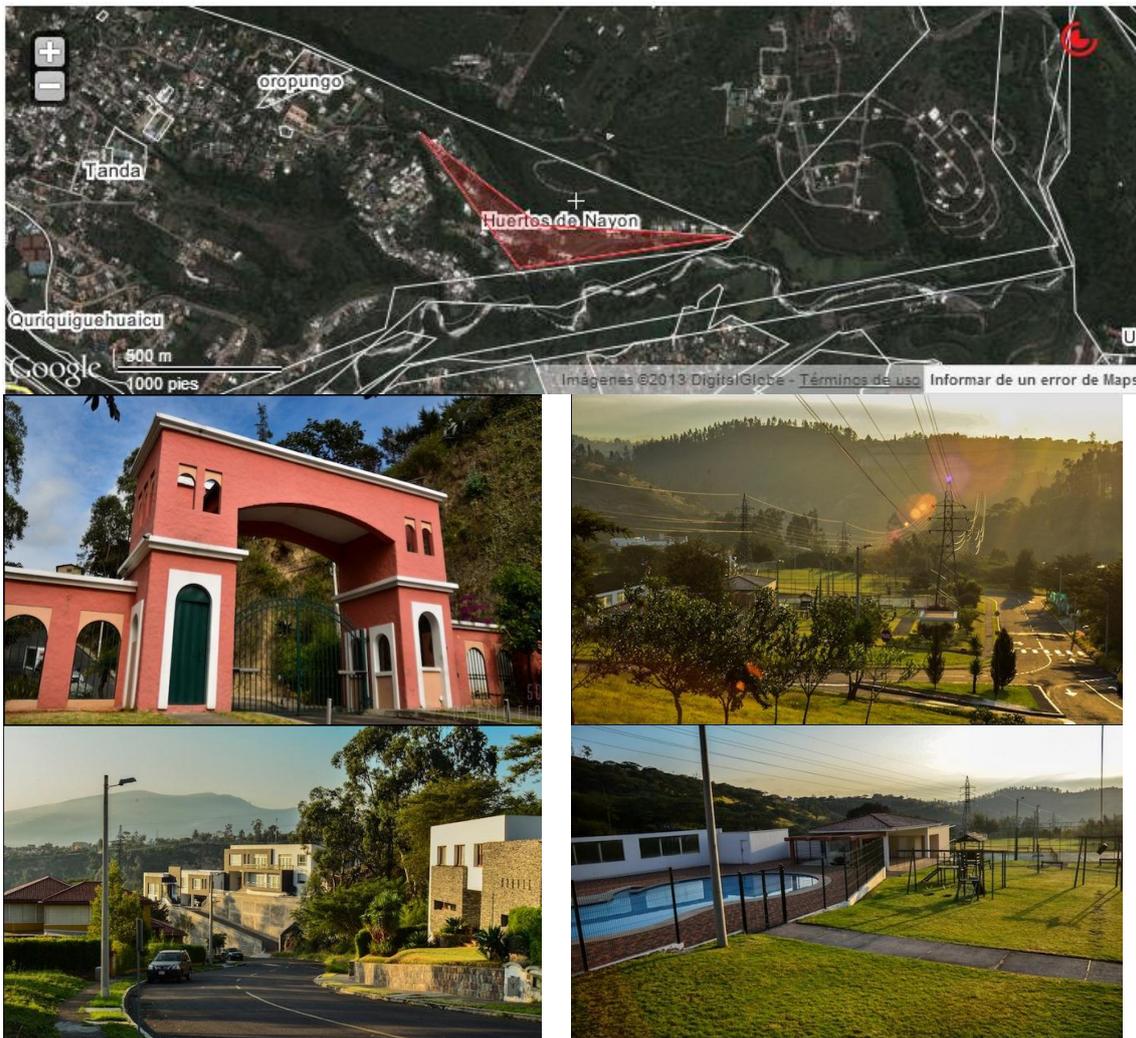
Esta es una de las urbanizaciones mencionadas durante las entrevistas a los moradores de Tanda ya que un puente ubicado en la misma conectaba Tanda y Cumbayá<sup>70</sup> (N–M–4, 2013, entrevista).

---

<sup>69</sup> <http://www.nuestravivienda.com/index.php/experiencia/proyectos-habitacionales/53-el-huerto-de-nayon>

<sup>70</sup> Respecto a este tema se abordará más a profundidad en el cuarto capítulo en el apartado donde se delimita el territorio comunal.

### Ilustración 3: Urbanización Huertos de Nayón



**Fuente:** Google earth, página web de Constructora Rivadeneira Barriga.

#### **Lomas de San Isidro y Rincón del Valle**

Otro de los proyectos que se aprobó en 1996 bajo Resolución No. 051 fue la Urbanización “Lomas de San Isidro” ubicado en San Vicente de Tanda en la Parroquia de Nayón. Dos años más tarde, con Resolución 063 la urbanización cambió de nombre a Rincón del Valle, la misma que consta de 79 lotes y tiene zonificación A-603, Residencia 3. Acorde a las especificaciones técnicas que se establecieron en el Art.1. posee: “Área útil de los lotes: 72.397,66 m<sup>2</sup>, Área cedida a la EMAAP: 699,50m<sup>2</sup>, Área de calles, aceras y parterres: 22.691,00 m<sup>2</sup>, Áreas comunales y espacios verdes: 11.536,00m<sup>2</sup>, Área de protección de quebradas: 5.804,00m<sup>2</sup>, Área de afectación vía Tanda: 414,00m<sup>2</sup>, Área total del terreno: 13.542,16 m<sup>2</sup>” (Resolución No. 063, 1998).



Procuraduría Metropolitana autorizaban al Fideicomiso Rancho San Francisco construyera su primera etapa, cuyos linderos eran: “Norte; terrenos de varios propietarios con una longitud de 310.000,00 m., y quebrada Chocava-Huaycu hasta el río Machángara, Este: río Machángara y propiedad municipal, Oeste: quebrada Curiquingue-Huaycu y vía de Tanda, en donde ha procedido a ejecutar la Urbanización denominada Rancho San Francisco I Etapa.” (Ordenanza No.3364). Especificándose que:

**Art.2.** La urbanización Rancho San Francisco I Etapa, ubicada en la vía de acceso a Tanda, Parroquia Nayón de este Distrito, tiene las siguientes especificaciones técnicas: Zonificación A 1003, Uso de Suelo Residencial 4, Número de lotes: 97, área de calzadas, aceras y parterres: 36.435m<sup>2</sup>, áreas comunales y espacios verdes, estacionamientos, visitantes: 23.335m<sup>2</sup>., área que cede a la Empresa Municipal de Alcantarillado y Agua Potable de Quito: 620,00m<sup>2</sup>, área de protección de quebradas:15.186,00m<sup>2</sup>., área útil de los lotes: 194,429,00m<sup>2</sup>., área total del terreno a urbanizar, 27.0005,00m<sup>2</sup><sup>71</sup>, área afectación vía perimetral 2.46 Has, área total del predio: 29,4605,00m<sup>2</sup>

**Art.3.** Fideicomiso Rancho San Francisco administrada por Fiducia S.A., cuyo representante legal es el señor Pedro Ortiz Reinoso transfiere a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito la superficie de 20.413,00m<sup>2</sup> que serán destinadas como áreas comunales sobre la base de lo que dispone el Art.224 de la Ley de Régimen Municipal y ArtII.98 del Código Municipal para el DMQ...Área comunal no. 2: Superficie: 2256,00 m<sup>2</sup>...

**Art.7.** Zonificación de nuevos lotes: A 1003, Residencial 3, vivienda de baja densidad.

**Art.9.** Cuadro de especificaciones técnicas: Áreas comunales: canchas deportivas, juegos infantiles, área polivalente de césped, áreas para recreación pasiva.

**Art.13.** Es obligación del urbanizador el desarrollo de espacios verdes junto con la entrega de las obras, así como el mantenimiento de éstos por parte de los moradores...” (Ordenanza 3364, 2001)

La segunda etapa de este proyecto se autorizó con Ordenanza No. 3407 el 12 de julio de 2002, para un predio de 116.805 mts<sup>2</sup> donde se mantuvo la zonificación y uso residencial sobre 66 lotes que constarían de área de vías (calles y aceras) y parterres 21.846,00 mts<sup>2</sup>., área útil de lotes 7.1551,00 mts<sup>2</sup>., espacios verdes y áreas comunales 4.516,00 mts<sup>2</sup>., área de pasajes 108,00 m<sup>2</sup>., mirador 840,00 mts<sup>2</sup>., área de protección de quebradas 178.787,00 mts<sup>2</sup>., área total del predio 116.648,00 mts<sup>2</sup>. (no incluye afectación vía perimetral), afectación vial perimetral 2.46 hectáreas. Debido a la

---

<sup>71</sup> Tanto en el área del terreno a urbanizar como el área total del predio han cometido errores tipográfico que han sido transcritos de forma textual desde la Gaceta Municipal de la Administración 2000 – 2004, Año 2, Número 3.

extensión del predio se debía transferir al Municipio de Quito la superficie de 4.516 mts<sup>2</sup> que según la Ley de Régimen Municipal se destinarían a áreas comunales.

No obstante, a pesar de las especificaciones mencionadas, uno de los hechos que desencadenó la conflictividad en el sector fue lo discutido en el Consejo Metropolitano de Quito el 23 de agosto de 2001 sobre el Club y Urbanización Rancho San Francisco, donde la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos reconoció su autorización al remate de un bien municipal que afectó el derecho a espacio público de la comunidad. Este espacio fue entregado en 1988 por el Sr. Abiatar Villacís Mora a la Municipalidad cuando esta propiedad pasó a manos de la Universidad San Francisco de Quito y que luego fue vendida a la quienes ejecutaron el proyecto.

Que, es necesario dar oportuna solución a un antiguo y complejo problema que afecta a la ciudad, a los pobladores, vecinos y a los prominentes compradores de los lotes de la Urbanización RSF, que permita al mismo tiempo recuperar el área verde en su dimensión original, afectada por la menor superficie real del lote entregado a la Municipalidad en 1988 como área comunal

Que, según consta en el respectivo expediente, en el Proyecto de URSF, se han incluido dos áreas de terreno municipal, una de terreno firme, con la superficie de 57.716 metros cuadrados, y otra de relleno de quebrada de 5.000 metros cuadrados, lo que ha impedido que concluya el trámite iniciado por los promotores del referido proyecto, para la aprobación municipal que legalizará la Urbanización.

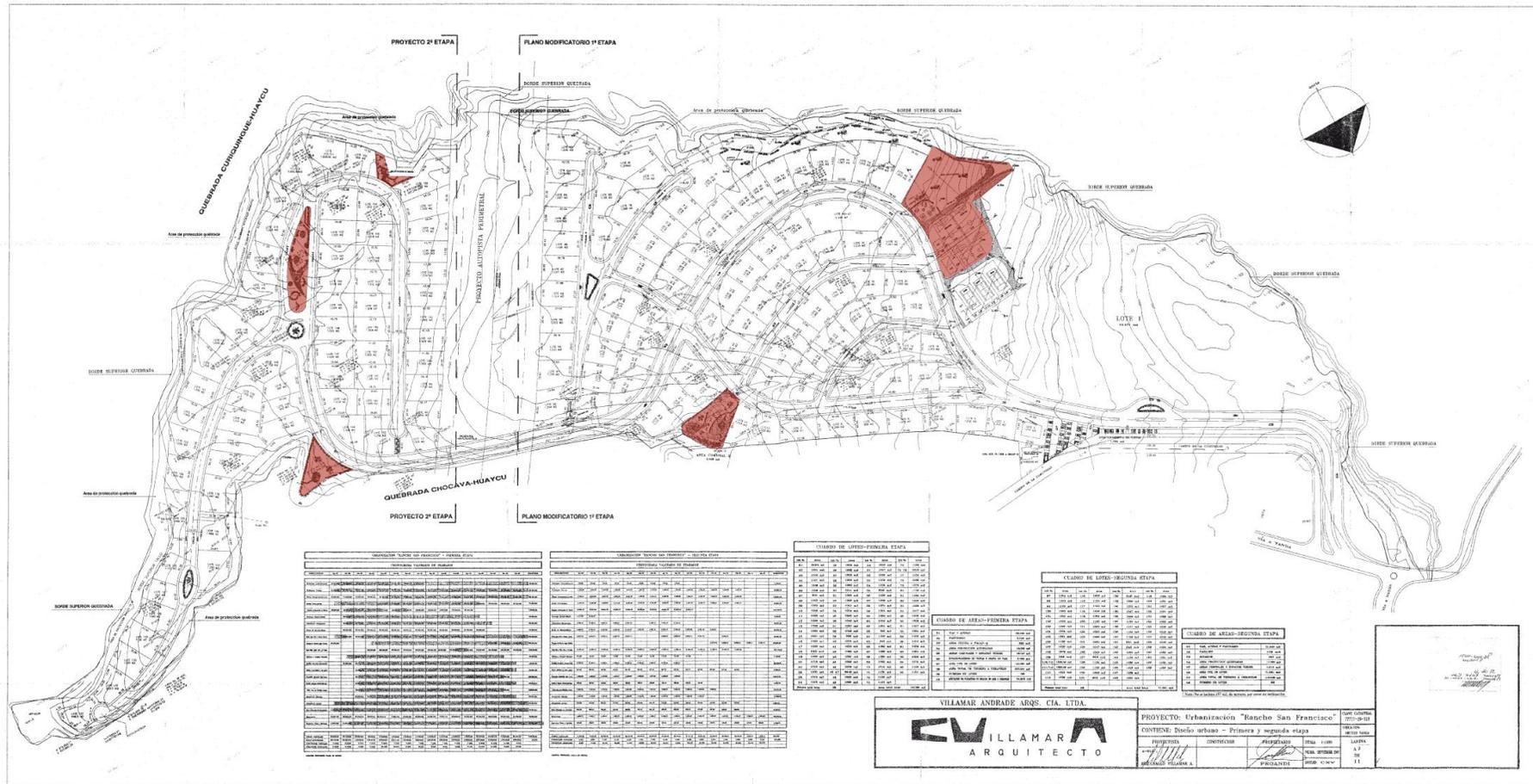
Que, el Consejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 27 de abril de 2000, resolvió autorizar la venta del lote de terreno de propiedad municipal, referido en el considerando anterior, previo el cambio de categoría de uso de suelo, de bien de dominio público a bien de dominio y uso privado; y, que la Tercera Sala del Tribunal Constitucional, mediante Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA de 1 de junio de 2001, resolvió disponer la suspensión del remate del lote de terreno, materia de la resolución (Resolución No. 123).

Dado que la urbanización incorporó a su proyecto el terreno municipal destinado a la comunidad, se optó por realizar una permuta que equiparase terreno, costos al valor del bien en cuestión y equipamiento<sup>72</sup>. Sin embargo, el terreno permutado – propiedad de la Corporación de Promoción Universitaria “Monte Aromo” – no se encontraba en el sector de Tanda sino a 15 minutos en automóvil particular en la parroquia de Nayón.

---

<sup>72</sup> La implantación de este proyecto y los problemas desencadenados por el remate del terreno municipal (acción aprobada por el Consejo Metropolitano de Quito), la obstaculización de tal acción por un Amparo Constitucional y la permuta son problemas que se enfocan más a fondo en el cuarto capítulo en la sección 1. De la propiedad comunal a la propiedad privada - 1.4 Privando de lo público: ¿Qué intereses delimitan la territorialidad?

## Mapa 8: Club y Urbanización Rancho San Francisco



### 3.1.2.2.3 Planes y PUOS en Nayón y Tanda

El Plan Equinoccio Siglo XXI emitido en 2004 y el Plan Bicentenario 2005-2009 se constituyeron en los fundamentos de acción bajo cuatro ejes estratégicos: económico, social, político y territorial, en ellos se reconoció que se estaba irrumpiendo en tres fenómenos: globalización de la economía y cultura; sociedad de conocimiento; y, ciudad región como nuevo actor de la política interna e internacional. En este sentido, dado que la estructura geográfica y territorial de la ciudad experimentaba un proceso de periurbanización de carácter expansivo y disperso, se proponía que en los siguientes 20 años se establecería un plan de desarrollo sistémico, amplio e integrador. Para esto el territorio debería ocuparse de manera racional y eficaz en base a parámetros de justicia social, ambiental y estimulación de la inversión privada para potenciar cada localidad en base a sus diferencias. Bajo estos ejes directores en 2006 se emitió el PGDT 2006-2010, planteándose la adecuación de la ciudad en la globalización al incentivar el fortalecimiento de las centralidades menores y periferia, siendo el sistema viario el articulador de la relación ciudad – territorio. El Plan reconocía que el área suburbana se caracterizaba por ser dispersa y subocupada provocando un crecimiento incontrolado y especulativo de áreas residenciales – de menor costo y cercanas a la naturaleza – que promovía la incorporación inconexa y dispersa de varios poblados. El PGDT de 2001 determinó un porcentaje de suelo a urbanizarse que no cumplió con las expectativas para 2005<sup>73</sup>, por lo que se consideró la redefinición del modelo de crecimiento limitado a la nueva urbanización dentro de la frontera del suelo urbano. En el caso de Nayón, esta regulación se extendió desde su zona sur: Tanda, el mismo que continuó expandiéndose de forma dispersa en forma de urbanizaciones hacia el norte en dirección a la cabecera parroquial. Bajo estas regulaciones, el Plan replanteaba el modelo de crecimiento en base a la reconcentración urbana y ciudad compacta; en el caso de Nayón y Zámbriza se esperaba que por la aplicación de la categoría de uso de suelo residencial, su población incrementara a 20.536 habitantes para 2012<sup>74</sup>.

---

<sup>73</sup> En la necesidad de limitar el crecimiento expansivo del suelo el PGDT en el año 2001 definió en las zonas suburbanas 8.197 Has de suelo urbano hasta el año 2005 y estableció 15.594 has de suelo urbanizable hasta el años 2010. De asignación de suelo urbano persiste como vacante el 28,53% es decir 2.151 has, lo que corresponde con la baja densificación de estas parroquias de alrededor de 15 hab./Has. en promedio.” (PGDT, 2006:24)

<sup>74</sup> Según el censo de 2001, Nayón y Zámbriza tenían una población de 9.693 y 2.944 habitantes respectivamente; para el censo de 2010 Nayón contaba con 15.635 habitantes y Zámbriza con 4.017 habitantes. Es decir que la tasa de crecimiento de Nayón fue de 5.5 y en Zámbriza fue de 3.5. La población que alcanzaron las dos parroquias fue de 19.652 habitantes.

En 2009 se publicó un nuevo PGDT 2001-2020, el mismo que ratifica la problemática territorial del Plan anterior en tanto la población de la periferia se incrementó mientras que en el área central decreció; a este proceso acompañaron problemas como la polarización, disgregación y desigualdad social, así como una ineficiente regulación jurídica para el planeamiento que permitió que el mercado de suelo tomara un carácter segregativo, especulativo y excluyente que creaba y respondía a nuevas demandas, patrones de consumo y estilos que cada valle podría brindar. Dado que no se logró cumplir la meta de cubrir toda la zona suburbana que se planificó, el PGDT se planteó a través de seis Planes Parciales<sup>75</sup> revisar el modelo de crecimiento urbano disperso y reemplazarlo por un modelo compacto; la propuesta de gestión de suelos no urbanizables<sup>76</sup> sería una estrategia para cumplir esta meta. De tal modo, a través de estudios en relación a la morfología, factores geológicos, bióticos, abióticos, entre otros, se determinó la protección y explotación de recursos agroecológicos y la institución de áreas urbanas y urbanizables en las zonas suburbanas del DMQ, las mismas que se ven afectadas en su expansión y consolidación. En el caso del sector nororiental de la ciudad – polo de expansión de la población de altos recursos económicos –, éste se compone por una gran masa de suelo no urbano, que tiene espacios consolidados como urbanizados y urbanizables. Geológicamente se compone de facies distal<sup>77</sup> y facies volcano-sedimentaria<sup>78</sup>, que puede ser destinada a ser área agrícola y apta para cultivos y pasto. Acorde al PGDT, estas zonas no urbanizables servirían como patrón de equilibrio ecológico y sustentable de la ciudad expandida a policentralidades consolidadas habitadas por población de clases media alta y alta<sup>79</sup>.

---

<sup>75</sup> Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de Calderón (Parroquias: Calderón – Llano Chico), Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Tumbaco, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Zona Valle de Los Chillos, Plan Parcial zona Aeropuerto (Parroquias: Puembo, Tababela, Pifo, Yaruquí, Checa, El Quinche y Guayllabamba), Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Nayón y Zámbez, Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinoccidentales (Calacalí, Pomasquí y San Antonio de Pichincha).

<sup>76</sup> Se define como aquel que “no destinado para usos urbanos o de expansión urbana y que merece una especial protección, desarrollo y gestión por su valor, uso y/o vocación ecosistémica, agropecuaria, forestal, paisajística e histórico-cultural. Se trata de suelos en los que es vital se garantice la explotación racional y sustentable de sus recursos...De acuerdo a su definición legal los suelos no urbanizables son los que se ubican alrededor de los suelos urbanos y urbanizables y terminan con los límites cantonales del DMQ...ascienden a 393.421Ha.” (PGDT, 2009:147)

<sup>77</sup> “Facies distal: Piroclastos primario (tefra, flujos piroclásticos, ignimbritas) y retrabajados (Cangahua); avalanchas de escombros, lahares...” (PGDT, 2009:160).

<sup>78</sup> “Facies volcano-sedimentaria: arseniscas tobáceas, conglomerados, diatomitas” (PGDT, 2009:160).

<sup>79</sup> Tanto en la tesis de Galina Nemtzeva sobre Cumbayá y Noemí López sobre Nayón, se evidencia una tendencia a la segregación espacial y residencial. Ambas autoras concluyen que las clases altas han estado ocupando y densificando el suelo, promoviendo la tendencia hacia la distinción de clase y espacio en el nororiente de Quito. Esta tendencia ha sido elemento transversal en la configuración territorial y espacial de Quito, ocupando espacios cercanos a la naturaleza, brindando un estatus social a la zona y finalmente

A la par el PGDT emitió el Plan Parcial de Nayón y Zámbriza (PPNZ), parroquia que por su “desarrollo físico y demográfico...pertencientes administrativamente a la Administración Zona Norte se halla determinado por sus cercanía inmediata a la ciudad circunstancia que en los últimos años ha significado la pérdida constante de extensiones de tierras fértiles para la producción agropecuaria para atender demandas de vivienda fundamentalmente” (2009:391). Con el fin de lograr un ordenamiento que permitiese una conformación funcional y armónica de los asentamientos humanos, que considere los recursos naturales, un desarrollo con adecuadas condiciones de vida, accesibilidad y conectividad con la estructura metropolitana, el PPNZ realizó un diagnóstico territorial, caracterización demográfica y socioeconómica de la población, evaluación de la normativa vigente, así como una propuesta de modelo y ordenación territorial.

En cuestión de diagnóstico territorial, las condiciones físicas establecieron que Nayón presenta una alta susceptibilidad a la erosión y degradación del suelo y que a pesar de que en ciertas zonas su topografía es irregular y en pendiente, ha sido aprovechada para proyectos urbanísticos. El cambio de uso de suelo para la urbanización ha implicado que la vegetación, flora y fauna se encuentren en proceso de desaparición, siendo las quebradas el reducto de conservación ambiental de la parroquia<sup>80</sup>: el 42% del territorio correspondiente a asentamientos con vivienda, consolidado y en vías a ello. Otro de los elementos importantes que rescató el PPNZ fue el análisis de la institucionalidad y la norma vigente; desde la Administración Norte no hay una formulación integral de proyectos para atender las demandas de las parroquias, pero está encargado de la aprobación de proyectos urbanísticos y recepción de

---

llevando a la especulación sobre las zonas rurales que debido al proceso inevitable de expansión y de desborde de los límites establecidos por los PGDT, se convierten en el tiempo en Suelo Urbanizable. Para el caso de esta tesis, se debe recordar que en Plan Quito la zona de Nayón era considerada suelo agrícola y debido a ello formaba parte del Distrito de Calderón, a lo que se sumó el conflicto por regularización de la situación de la tierra por parte del IERAC ante la disolución de la Comuna. Estos elementos permitieron que la tierra entre en una condición de reserva para la expansión del suelo urbano.

<sup>80</sup> El PPNZ estableció que Nayón posee 1.576,18 Ha, en donde se encuentran 9 unidades territoriales que reflejan la expansión de la ciudad y la preservación de ciertas áreas destinadas para el trabajo agrícola y de bosque. Bosque seco: 140,34 Ha., Territorio de protección hidrológico del suelo: 535,08 Ha., Territorios de protección del suelo y con potencial agropecuario: 77,64 Ha., Canteras: 3,52 Ha., Asentamientos minifundistas: 161,06 Ha., Asentamientos minifundistas con vivienda: 180,46 Ha., Asentamientos minifundistas con producción intensiva y vivienda: 18,69 Ha., Asentamientos urbanos en proceso de consolidación: 233,78 Ha., Asentamientos urbanos consolidados: 225,61 Ha. (PGDT, 2009:395). En el tiempo se ha visto que el suelo agrícola ha cambiado y se ha urbanizado bajo diversas estrategias como es la construcción de urbanizaciones de alto estándar que poseen grandes espacios verdes privados mezclados con villas y densificación de edificaciones. Estos proyectos cumplían con regulaciones municipales pero a su vez expandían el horizonte para continuar con una consolidación urbana de estas características. Las zonas verdes se han constituido por césped, destruyendo las características agrícolas de la zona y ambientalmente no ha contribuido al sostenimiento ambiental debido al problema de la escorrentía.

impuestos (PGDT, 2009:401) (F–H–13, 2013, entrevista). En términos de normativas, el impedimento a la subdivisión del lote mínimo menor de 1000 m<sup>2</sup> constituye un problema al momento de heredar a los hijos, casos muy repetidos en las familias de nativos<sup>81</sup>. En cuestiones de permisos de edificabilidad, en barrios y anejos, estos “rebasan la máxima de edificación y en algunos casos sin guardar la debida integración con el marco preexistente...en Nayón el principal conflicto...la ocupación de los márgenes de protección de las quebradas que atraviesan, en sectores como: Miravalle, Tanda y San Vicente” (PGDT, 2009:402). Ante un modelo territorial basado en la expansión de la urbanización que ha fraccionado el territorio, el PGDT se ha planteado frenar la constitución de asentamientos dispersos y desintegrados, y potenciar el carácter productivo y agrícola. Mejorar el nivel de accesibilidad para la totalidad del territorio, la cual solo mantenían los enclaves urbanos y que no tenían carácter de uso público; esto incluye la vialidad, equipamiento y servicios básicos.

Entre los instrumentos de intervención que muestran cambios en el territorio se encuentra el PUOS, el cual fue implementado en 2003, 2006, 2008 y 2009, durante el período del gobierno municipal del Alcalde Paco Moncayo. Como se puede apreciar en la tabla a continuación, el tiempo de vigencia determinado fue de 10 años, pero debido al crecimiento rápido en Nayón – siguiendo la tendencia de Quito –, el tiempo de vigencia de cada instrumento se redujo.

**Tabla 10: Ordenanzas de zonificación-PUOS (2003 – 2009)**

<b>Año</b>	<b>No. de ordenanza</b>	<b>Contenido</b>
<b>2003</b>	<b>Ordenanza 0011</b> <sup>82</sup>  Ordenanza sustitutiva a la ordenanza de zonificación No. 008 que contiene el PUOS.	<i>Tiempo de vigencia:</i> 10 años <i>Objetivos:</i> Ordenar el territorio mediante: <b>a.</b> Habitabilidad de la ciudad, las áreas urbanas de consolidación y entorno rural-natural, para lograr la coherencia entre la morfología y organización territorial. <b>b.</b> garantizar y especificar los derechos de aprovechamiento urbanístico y edificación. <b>c.</b> establecer deberes para el aprovechamiento urbanístico y edificación que demandan propietarios e inmobiliarios.

<sup>81</sup> Como se examinó en el capítulo 2, la Parroquia de Nayón estuvo constituida por pobladores indígenas. La historia de la Comuna de San Francisco de Tanda-Pelileo refleja la fuerte relación que tiene la familia con la tierra, lo cual refleja que la economía campesina se basa en la unidad familiar y de parentesco. Dado que la tierra aún se encuentra en manos de algunas familias de ex comuneros, ésta cada vez se ve subdividida bajo la figura legal de derechos y acciones, reduciéndose a pequeños lotes y disputas familiares que encuentran solución en la venta a terceros del derechos y acciones, o como cuerpo cierto. La compensación monetaria mediante la venta puede ser una forma de escape a las disputas familiares por la tierra (Entrevista a funcionarios municipales, 2013) (Entrevista a urbanizadores y nativos).

<sup>82</sup> Ordenanza sustitutiva de la 008 de 12 de marzo de 2003. Se planteó que este PUOS tendría vigencia de 20 años.

2006	<p align="center"><b>Ordenanza 0024</b></p> <p>Ordenanza de zonificación que contiene el PUOS y que deroga a las ordenanzas de zonificación Nos. 0011, 0013, 0014, 0016 y 0019; y a las ordenanzas especiales de zonificación Nos. 001 y 0017.</p>	<p><i>Tiempo de vigencia:</i> 5 años</p> <p><i>Objetivos:</i> Procurar el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes mediante el orden de la estructura territorial. Esta herramienta complementa al PGDT.</p>
2008	<p align="center"><b>Ordenanza 0031</b></p> <p>Ordenanza que contiene el PUOS</p>	<p><i>Tiempo de vigencia:</i> 5 años</p> <p><i>Objetivos:</i> Alinear el eje territorial al Plan de Gobierno “Quito hacia el Bicentenario”, Plan Equinoccio XXI y PGDT. Procurar el mejoramiento de la calidad de sus habitantes mediante el orden territorial, desarrollo físico y distribución de uso, equipamiento y actividades, respetando el patrimonio cultural, imagen urbana, morfología, conectividad vial y entorno natural.</p>
2009	<p align="center"><b>Ordenanza 0035</b></p> <p>Ordenanza de zonificación que contiene el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias de Nayón y Zámbara</p>	<p><i>Tiempo de vigencia:</i> hasta que se cumplan los objetivos, siendo su límite el año 2028. Revisión cada 5 años.</p> <p><i>Objetivos:</i> Los Planes Parciales pretenden la ordenación particularizada en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable por el PGDT. El objetivo del PPNZ es que el territorio se convierta en un espacio democrático y sostenible que atienda las demandas de la población del DMQ.</p>

**Fuente:** Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.

**Elaboración:** Propia

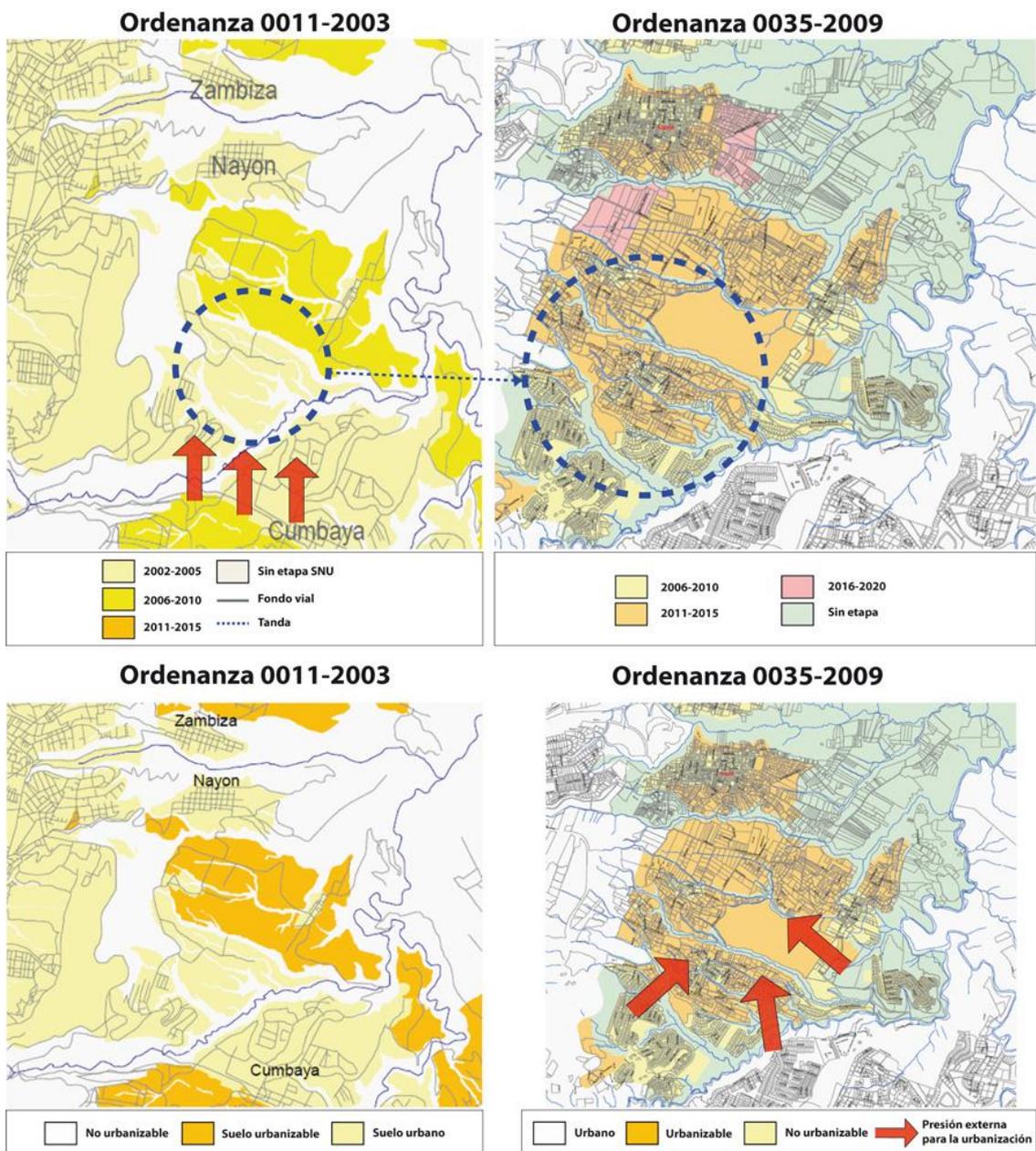
En la Parroquia de Nayón, la definición del PUOS entre el 2003-2009 se dio de la siguiente manera:

#### **Mapas de incorporación y clasificación de suelo de Nayón (2003-2009)**

Las ordenanzas de 2003 y 2009 reconocen dos polos de desarrollo urbanístico constituido: la cabecera parroquia y el sur de Nayón. Acorde a los mapas de incorporación y clasificación de suelo, la consolidación y compactación suburbana surgieron desde finales y principios de los noventas, cuando Cumbayá se desarrollaba y la Vía Interoceánica se perfilaba como vía angosta e inconveniente para interconectar el valle con el centro de la ciudad. Tanda comenzó su desarrollo bajo el impulso urbanístico empujado desde Miravalle. Para inicios de los noventas el sector sur era asociado con Miravalle (Cumbayá) y no con la Parroquia de Nayón. La consolidación de las urbanizaciones cerradas San Isidro, Vista Grande y Rincón del Valle invitó a la inversión en el resto de la zona. El Club y Urbanización Rancho San Francisco añadió otro perfil a la zona: exclusividad y distinción. La expansión de urbanizaciones se trasladó al sector suroriental de la parroquia, con Urbanizaciones como El Huerto de Nayón y Prados de Tanda. El suelo urbanizable se desarrollaba mediante pequeñas urbanizaciones dispersas a lo largo de la Vía Tanda – Nayón. Esta parroquia sigue la

tendencia de crecimiento: disperso-compacto-disperso-compacto, tendencia impulsada desde el sur y el oriente. El atractivo de esta forma de crecimiento es que las zonas no urbanizables (como lo determinó el PGDT de 2009), son tierra de reserva para la expansión, destinada a potenciar la agricultura y pertenecientes a familias de la zona que enfrentan procesos de repartición por herencia. Siendo una de las estrategias de compra: derechos y acciones. La transición y combinación de suelos urbanos y agrícolas dotan a la zona de una característica: vivir cerca de la ciudad pero rodeado por naturaleza. Estilos de vida con costos no accesibles para todo público.

**Mapa 9: Mapas de Incorporación y de Clasificación de Suelo**



**Fuente:** Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.

**Elaboración:** Propia

### **PUOS (2003-2009)**

En relación al PUOS, para 2003, se declaró que el uso residencial predominante en la zona sería R1 que se refiere a la construcción de viviendas con otros usos condicionados de barrio en zonas urbanas y urbanizables. En base a las relaciones de compatibilidad la R1 puede relacionarse con el equipamiento ECZ (centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación) y EAZ (Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas, organismos internacionales), comercio y servicio CS8 (centros de juego), Industrial III de bajo impacto (manufacturas y establecimientos industriales), agrícola residencial (AR) que admite la vivienda aglomerada con densidad de 100 hab./ha. y NR en la zona norte de Nayón que se refiere a uso agrícola y pecuario. Por otro lado, se prohibía el equipamiento relacionado a sedes universitarias o institutos de educación superior a nivel zonal, equipamiento de salud grande, parques zonales, polideportivos (pero sí equipamiento a nivel barrial y sectorial que incluyan canchas), así como se restringían cementerios parroquiales (que para la fecha Tanda y Nayón contaban con ellos), equipamiento para transporte masivo. En términos de comercio, se condicionaban los centros de juego donde se podía expender bebidas con moderación.

En la ordenanza del 2006, el plano de uso de suelo cambió notablemente ya que se añadieron las vías secundarias se combinó el uso de suelo R1 (viviendas con usos de barrios) con R2 (viviendas con usos sectoriales). El primero correspondería a San Isidro, RSF, HDN, Prados de Tanda<sup>83</sup> y los sectores alrededor de la plaza del barrio San Francisco; mientras que R2 correspondía al Barrio San Vicente de Tanda<sup>84</sup>, la Plaza de San Francisco de Tanda<sup>85</sup> y sus alrededores inmediatos además del sector donde actualmente se encuentra el centro comercial Plaza del Rancho y su complejo de viviendas; hay que resaltar que el uso R2 se ubica dentro de la ciudad consolidada y posee servicios básicos frente a Tanda que no los tiene. La zona donde se construirá el Campus de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador fue declarado agrícola residencial (para viviendas dispersas o concentradas de carácter rural, que se encuentren en barrios suburbanos, anejos, comunas). De igual forma aumentaron los usos complementarios: cementerios a nivel parroquial y funerarias (EFZ y EFS); estaciones

---

<sup>83</sup> Habitado por gente de clase media – alta y alta.

<sup>84</sup> Donde viven nativos y nuevos habitantes. Espacialmente los nativos se ubicaron en los márgenes de la vía Tanda – Nayón, los nuevos habitantes se encuentran en Urbanizaciones como El Sol, Piemonte, Terrazas de Tanda, y dentro de la Calle Las Familias. En esta última conviven ambos grupos.

<sup>85</sup> Habitado en su mayoría por nativos.

de taxis a nivel barrial y sectorial (ETB y ETS), para solventar el problema de Tanda que no cuenta con transporte público llevando a la creación de cooperativas de taxis y camiones para transportar a sus pobladores, empleados de la construcción, empleadas domésticas, y otros. Se reconsideró la cuestión del equipamiento educativo para Universidades y la posibilidad de incorporar clínicas hospital (ESZ). Se agregó el uso CS1 referido a comercios especializados, además de los comercios de menor escala que podrían incluir centros comerciales de hasta 1000 m<sup>2</sup> de área útil (CS4), así como centros de comercio. Este cambio de uso de suelo posibilitaría la futura construcción de la Plaza del Rancho en 2010.

El mapa del PUOS de 2006 se mantuvo para 2008, pero varió la definición y normas sobre la R1<sup>86</sup> y R2<sup>87</sup>; además la relación de compatibilidad de R1 y R2 aumentó significativamente en relación al equipamiento de servicio social y público tanto a nivel barrial como sectorial; la dispersión territorial podría compactarse y ser más equitativa al dotar de equipamiento relacionado a: educación; cultura; salud; bienestar social; religioso; recreativo y deportes; seguridad; administración pública; transporte; y, infraestructura. Elementos que fueron añadidos en las urbanizaciones y en su mayoría en la cabecera parroquial. El sector con más infraestructura fue la zona sur de Nayón – Tanda –, cuyo equipamiento era privado. Por lo tanto, la incorporación de los mismos no equilibró el territorio sino que creó un efecto más claro de distinción. En términos de educación – como se vio anteriormente –, colegios como guarderías eran instituciones privadas, cuyos costos restringen el ingreso de personas de escaso recursos, factor asociado en la zona con la población indígena que habita en sus barrios. Así mismo, el objetivo del equipamiento recreacional sería equilibrar el territorio, pero mayormente se encuentra dentro de las urbanizaciones donde el acceso a sus instalaciones es restringido. En cuanto al comercio y servicios, el uso de suelo compatible con el residencial asignado fue el de comercio barrial como de venta de muebles, servicio de lavado y limpieza, oficinas privadas y públicas de hasta 120 m<sup>2</sup>, zapaterías, peluquerías. Además se permitió el comercio sectorial que permitía la apertura de sucursales bancarias, entre otros servicios especializados y oficinas administrativas. Al ser una

---

<sup>86</sup> Zona de uso residencial donde se permite la presencia limitada de comercios, servicios y equipamiento. Mientras que para 2006 solo se estableció que eran para viviendas con otros usos de barrios.

<sup>87</sup> Zonas de uso residencial en las que se permite comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales. Mientras que para 2006 estaba destinado solo para viviendas con usos sectoriales predominantes.

parroquia suburbana, se trató de mantener la zona agrícola residencial y de protección ecológica.

En el PPNZ se consideraron tres usos de suelo residenciales: R1, R2 y R3 zonas de uso residencial, comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal (según su uso este permiso puede ser limitado o no abarcar lo zonal). En el caso del equipamiento para la educación, a más de preescolar y colegios, con el uso R2 se permitió la creación de institutos de educación especial y sedes académicas sin aulas<sup>88</sup>; en el área de cultura, se promovieron las casa comunales, bibliotecas así como sedes para gremios; si bien el área de salud también figura como un posible uso (subcentros y clínicas<sup>89</sup>), Tanda no cuenta con este servicio; si bien hay establecimientos dedicados a promover el bienestar social y recreativo, está concentrado en la cabecera o son parte de las urbanizaciones. En relación al equipamiento de servicio público, el uso permitido responde a las necesidades por carencia de transporte, ante la presencia del cementerio y de seguridad con una UPC a las afueras de la Urbanización San Isidro.

Un variación importante fue el cambio de uso de suelo de R1 en 2008 a R2 (densidad media) en 2009 en los alrededores de la plaza de San Francisco de Tanda, esta última fue declarada como R3 (densidad alta). Los sectores que se mantuvieron con uso R1 fueron las urbanizaciones. En San Vicente se dio una mezcla entre R1 y R2. De tal modo, mediante estas normas de uso de suelo se estaría impulsando la compactación y consolidación del sector. En relación al uso agrícola residencial (PUCE), abre más opciones en términos de equipamiento dirigido a centros de investigación, hospitales, jardines más grandes e infraestructura.

En este sentido, en los 7 años del PUOS se detecta que estos instrumentos han permitido la dispersión no solo debido a la aprobación de proyectos urbanísticos ubicados cada vez más lejos de la Vía Interoceánica – como es el caso de las urbanizaciones en San Francisco como: Huertos de Nayón, Prados de Tanda, El Campanario, Oropungo, La Cartujana, entre otros; y, en San Vicente como: El Sol, Piemonte, Terrazas de Tanda, y en ambos casos viviendas unifamiliares –. Este empuje al desarrollo urbanístico se entremezcla con la dispersión de viviendas, que contrariamente a la dotación de servicios básicos en las urbanizaciones cerradas ya consolidadas, carecen de los servicios con los que debe contar el tipo de residencia

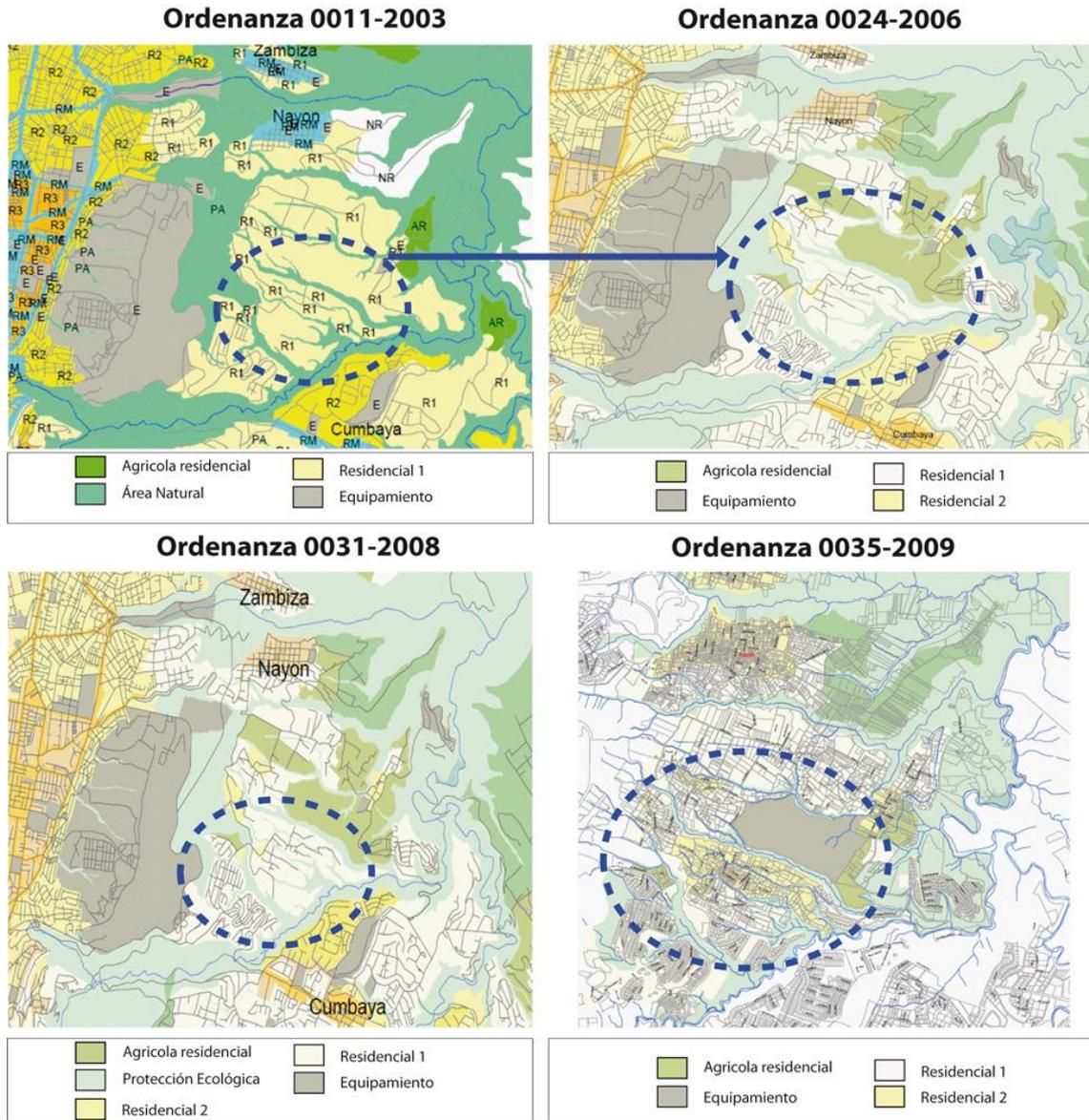
---

<sup>88</sup> A pesar de que ya estaba proyectada la construcción del campus de la PUCE, sobre la cual se proyecta la construcción y afectación por el paso a la perimetral.

<sup>89</sup> Sin embargo, debido al traslado de varias facultades a este campus, entre ellas la de medicina, se estima la construcción de un centro de salud grande en la zona, lo cual va acorde a uso proyectado y permitido.

determinada desde la reglamentación municipal. En cuanto la flexibilidad adquirida en equipamiento complementario relacionado al servicio social en Tanda, aún se mantiene privado, estimulado a la sectorización y distinción social bajo usos de suelo promoviendo la homogenización social y expulsión de sectores de bajos ingresos.

**Mapa 10: Mapas de Planes de Uso y Ocupación de Suelo (2003-2009)**



**Fuente:** Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.

**Elaboración:** Propia

### Instrumentos de ocupación y edificabilidad

Por su parte, mediante los instrumentos de ocupación y edificabilidad<sup>90</sup> se buscó un modelo de ocupación y densificación sostenible en base a equipamiento, vías y establecimientos. En un territorio se pueden conjugar diferentes formas de ocupación<sup>91</sup>,

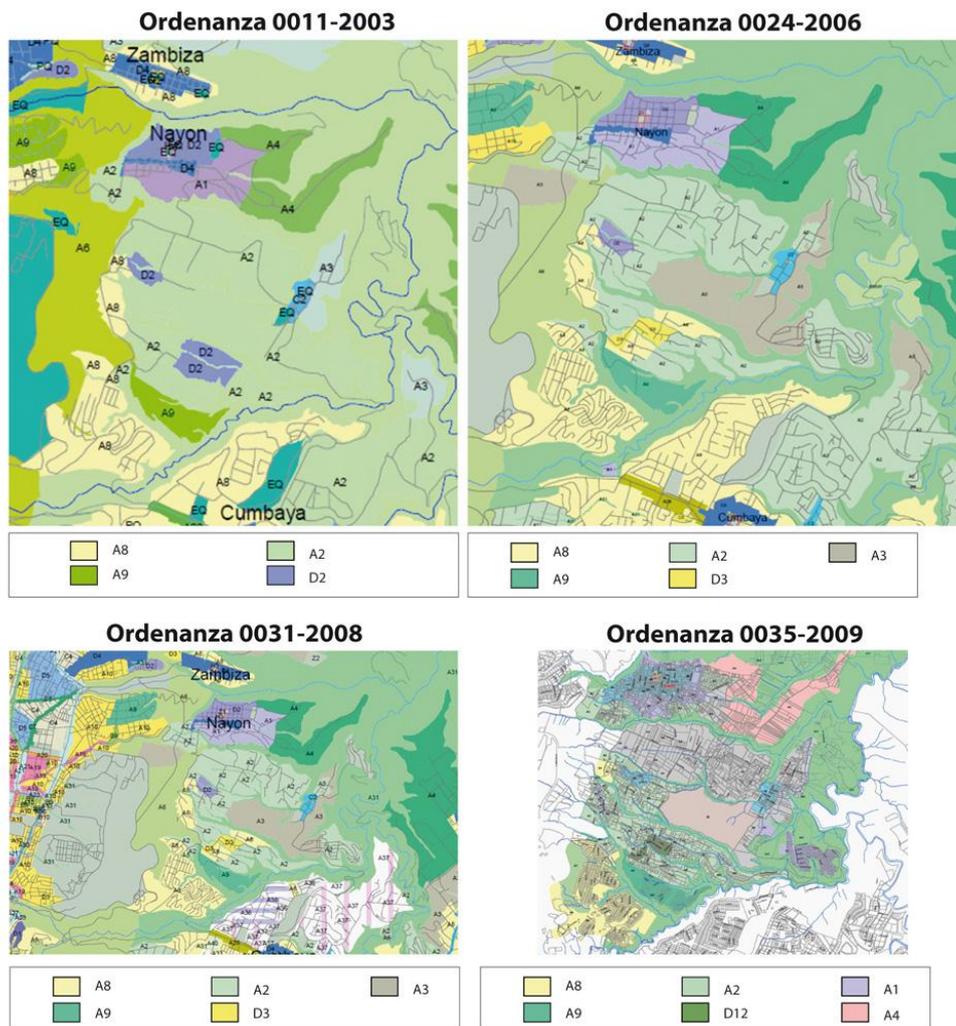
<sup>90</sup> Anexo 3.1: Tabla informativa de ocupación y edificabilidad por sectores.

<sup>91</sup> Aislada, Pareada, Continua, Continua sobre línea de fábrica y especial (PGDT, 2003:46).

lo que permite el fraccionamiento del suelo estableciendo parámetros de edificación en lotes mínimos en función del poblamiento y densificación, garantizando el usufructo de infraestructura y programación de etapas de incorporación. Con el fin de establecer la forma en que este procedimiento ordena y legitima el fraccionamiento del territorio y distinción social es procedente revisar la variación de esta norma en el tiempo y distintos puntos del sector estudiado.

Para establecer espacialmente lo que ha provocado este último insumo del Plan de Uso y Ocupación de Suelo se decidió incorporar una forma de análisis que responde a la configuración de anillos. Estos responden al metraje de lote mínimo y capacidad constructiva. En el caso del barrio San Francisco, el sector de la plaza y las viviendas que se encuentran cerca constituye el punto de referencia, el primer anillo corresponde al sector que rodea este punto, y el último anillo es el que se ubica más alejado de la plaza. A continuación se contrastará la variación de la ocupación y edificabilidad y la validación de anillos de distinción territorial y social.

**Mapa 11: Mapas de ocupación y edificabilidad (2003-2009)**



**Fuente:** Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.

**Elaboración:** Propia

\*Nota: Los códigos que llevan la letra A se refieren a una forma de ocupación aislada y los signados con la letra D se refiere a que es continua en la línea de fábrica. Para cada ordenanza se debe revisar las especificaciones y variaciones en cuanto a altura máxima, retiros, COS en PB y Total, metraje del lote mínimo (m<sup>2</sup>) y frente mínimo (m).

Para determinar los cambios se procederá a analizar desde 2003 a 2009 las formas de ocupación del suelo, posibilidad constructiva y su relación con la segregación, fraccionamiento territorial y densificación poblacional por sectores económicos. Tres sectores mantuvieron en siete años los parámetros de ocupación de suelo: a. San Isidro y Rincón del Valle; b. Rancho San Francisco; y, c. El Huerto de Nayón. Estos fueron los proyectos aprobados en la década de los noventa. En el caso del primer sector, se determinó que el lote mínimo sería de 600 mts<sup>2</sup>, con una capacidad constructiva de 3 pisos y un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del 35%; esta forma de ocupación aislada configuró un proceso de urbanización extensiva siguiendo la tendencia de Cumbayá. En cuanto al Rancho San Francisco, los lotes programados eran de 1000mts<sup>2</sup> y el área de construcción en primera planta de 350mt<sup>2</sup>. Finalmente, en el Huerto de Nayón los lotes mínimo eran de 1000 mts<sup>2</sup> con COS de 35%, en un área total de 27 hectáreas dividido en áreas verdes y 62 lotes. Si bien en el primer caso se visualiza desde las normativas la consolidación y expansión de la urbanización que se distribuye entre casas grandes y departamentos, en los dos últimos casos se manifiesta que el espacio suburbano y fraccionado ha permitido la construcción de casas-club o countries, los mismos que representan “la exclusividad a la enésima potencia”<sup>92</sup>; la condición de lotes grandes impulsa la construcción de viviendas tipo villa, lo cual exige cuotas de mantenimiento y seguridad altas que brindan estilos de vida distintivos y refuerzan lazos entre grupos sociales de estratos altos, componentes para lograr reconocimiento y exclusividad. En este contexto, el diario El Comercio posicionó al Rancho como una representación de vivienda en la que el Country y el campo se alían, proporcionando un ambiente sano ubicado y viviendas cinco estrellas, el cual es producto de emprendimientos inmobiliarios.

En 2003, los sectores donde permitía la construcción en lotes de 1000 metros eran los ubicados en lo que actualmente es Prados de Tanda, el campus de la PUCE, correspondiente al segundo anillo tomado como referencia la Plaza de San Francisco de

---

<sup>92</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/campo-country-alian\\_0\\_126587819.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/campo-country-alian_0_126587819.html)

Tanda y donde se construiría el Centro Comercial Plaza del Rancho<sup>93</sup>. Acorde a lo que se especifica en la ordenanza, el número de pisos permitidos era de 2, donde la planta baja tendría un área mínima de 350 mts<sup>2</sup>, lo que implicaría que el resto del lote estaría destinado a áreas verdes y otros usos recreativos. Para el PUOS del 2006, el área de la PUCE y el primer anillo que rodeaba el sector de la plaza cambiaron a nuevos parámetros de ocupación; en el caso de la PUCE se determinó que el lote mínimo sería de 2500 mts<sup>2</sup> (se duplicó) y con posibilidad de construcción de 2 pisos, pero el coeficiente de ocupación de suelo bajó a 10%; y, mientras en el primer anillo el lote mínimo disminuyó a 600 mts<sup>2</sup>, pero se permitió la construcción de 3 pisos. Con la ejecución del PPNZ, estos usos variaron notoriamente, el segundo anillo alrededor de la plaza mantuvo su parámetro de construcción, y el primer anillo – después determinar que los lotes debían ser de 600 mts<sup>2</sup> – se reconsideró que debían ser de 1000 mts<sup>2</sup>; en el sector de la PUCE el lote mínimo se duplicó a 5000 mts<sup>2</sup>. En el segundo anillo se desarrolló un colegio privado y la construcción de viviendas privadas y conjuntos.

La percepción que brinda vivir en los sectores exclusivos y amurallados es de “seguridad y naturaleza”<sup>94</sup>, elementos importantes en la lista de elecciones de las jóvenes familias quiteñas de sectores medio, medio – alto y alto que se trasladan al valle de Nayón, y que “decidieron colonizar estas urbanizaciones”<sup>95</sup>. Arquitectónica y estéticamente se prefieren estilos modernos, contemporáneos, tradicionales que armonice con el campo pero que cuente con una funcionalidad tecnológica de última generación. En este sentido, la prensa anunció que “Tanda es el nuevo eje residencial”, considerando una de las urbanizaciones localizadas en el segundo anillo: El Campanario, que cuenta con 12 unidades habitacionales entre 325 a 420 mts<sup>2</sup> que se distribuyen en dos plantas, subsuelo para 3 vehículos, así como jardines y patios encespedados. El sector inmobiliario ofrece y reproduce una moda:

El concepto responde a una realidad que se riega como pólvora: volver a nuestra esencia, vincularnos e integrarnos con la naturaleza que lindera con nuestro lugar de residencia”. En la mayoría de casos, esta búsqueda está orientada a tener cosas simples: el aire libre, el paisaje, la seguridad familiar... Así, hay cientos de familias que buscan seguridad y vida al aire libre y no dudan cambiar su departamento en algún barrio de alta gama por una casa en las afueras. Las alternativas que existen en las afueras son cada vez más variadas.

---

<sup>93</sup> Acorde al mapa de 2003, estas áreas son A2 (A1002-35); es decir, construcciones aisladas con lotes mínimos de 1000 mts<sup>2</sup>, con posibilidad de construcción de 2 pisos, 35% de COS en planta baja.

<sup>94</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/quitenos-seguridad-naturaleza\\_0\\_148188637.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/quitenos-seguridad-naturaleza_0_148188637.html)

<sup>95</sup> *Ibíd.*

El objetivo es brindar vivienda de calidad, con buenos accesos y todos los servicios necesarios para una buena calidad de vida. En esta edición reseñamos dos ejemplos en dos zonas de alto crecimiento: Tanda, en la vía a Nayón; y Ayora, en Cayambe.<sup>96</sup>

Por otra parte, el Centro Comercial Plaza del Rancho ubicado el norte de la urbanización San Isidro, frente a Rincón del Valle y al sur del Club Rancho San Francisco, se enmarca de una situación particular descrita anteriormente en cuanto al uso de suelo residencial y las actividades complementarias. Llama la atención que este proyecto se dividió en dos etapas: Centro comercial y departamentos, el primero respondió a el uso A2 (2003 - 2008) y A8 (2009): y, el segundo a A8 (2003 - 2009). Las actividades complementarias al uso también sufrieron notorias variaciones en estos siete años.

Finalmente, el sector de la Plaza de San Francisco es donde se ubican los lotes más pequeños de la zona y están ocupados por viviendas pequeñas bajo la forma de: Continua sobre línea de fábrica. En 2003, el lote mínimo era de 300 mts<sup>2</sup> y el COS en PB era el más alto en la zona: 80%. En 2006 el lote mínimo disminuyó a 200 mts<sup>2</sup>, pero se permitió la construcción de 3 pisos. Para 2009, las normas de ocupación variaron ya que se estableció que el lote mínimo debía ser de 400 mts<sup>2</sup>. Estas cifras asienten que hay una franja de viviendas localizadas a lo largo de la vía que permiten la densificación en lotes pequeños, ocupados por gente de sectores económicos bajos quienes, al igual que en las viviendas de alto estándar, no cumplen con las normas establecidas en los planes pero se legitiman una vez hechas las obras.

---

<sup>96</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/calidad-vida-gancho-afueras\\_0\\_710928964.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/calidad-vida-gancho-afueras_0_710928964.html).



Tanto Planes como PUOS son herramientas que buscan direccionar a la ciudad a una dinámica de ordenamiento y equilibrio territorial, más aún al integrar el sector suburbano a la trama urbana. La incorporación de estas áreas con un cierto potencial agrícola y ecológico son el reflejo de la complementación urbano – rural que se manifiesta durante el proceso de periurbanización. Con el fin de pulir y mantener esta relación se han incorporado los ejes en torno al uso de suelo, ocupación y edificabilidad que se ilustran en mapas; si bien detrás todo esto hay estudios que buscan comprender los conflictos y establecer tendencias territoriales entre lo rural – urbano dentro de los siguientes años, la dispersión urbana apuesta por los márgenes de complementariedad de usos de suelo que obliga a que los siguientes planes legitimen la dispersión mediante la compactación. A esto se suma un juego de ilegalidad constructiva (Sabatini, 2003), sin embargo su carácter autárquico no es cuestionado.

Tanda es uno de los ejemplos de este proceso, el cual crece bajo el impulso de las urbanizaciones que se asientan en la zona y son aprobadas bajo ordenanzas como se vio anteriormente, las mismas que se asientan en terrenos de grandes magnitudes que replican la comodidad urbana y exclusividad, y están rodeadas por lo rural y disperso tras sus muros. Estos grandes complejos influyen en la dinámica territorial que va acompañada de lógicas de diferenciación y distinción que se imprimen en la espacialidad, abriendo la demanda y oferta de lotes pequeños, que en el caso de San Francisco, sirven como un anillo divisorio entre sectores sociales compuestos por nativos y sectores de clases medias y altas. Los instrumentos legitiman tal circunstancia espacial aceptando la presencia de los moradores más humildes en tanto vivan en edificaciones más altas y en lotes más pequeños. En San Vicente la morfología es diferente, las edificaciones más humildes se encuentran a lo largo de la vía Tanda – Nayón, las urbanizaciones circundan estas viviendas, pero también se entremezclan ambos sectores.

### **3.2 Dotación de servicios, vías, equipamiento y áreas recreativas en 15 años en Nayón y Tanda**

Con el fin de comprobar el crecimiento de Nayón y la irregular dotación de servicios básicos y de equipamiento, es necesario analizar la información estadística relativa a la cobertura de servicio eléctrico, eliminación de basura, acceso a agua, red de alcantarillado y vialidad<sup>97</sup>.

---

<sup>97</sup> Anexo 3.2: Estadísticas sobre servicios básicos en Nayón y Tanda.

En relación al servicio eléctrico, entre 1990 y 2010, fue cubierto casi en su totalidad pasando de un porcentaje de 93% a 99.55%, asimismo el número de viviendas que accedió al servicio de eliminación de basura pasó de 43.1% en 1990, 89% en 2001 a una cobertura casi completa de 97.8% en 2010. En el caso de Tanda, para el censo de 2010, el servicio de recolección por carro en la zona 1 fue de 1241 viviendas y en la zona 2 de 670, sin embargo, arrojarla en el terreno o al río, quemarla, enterrarla, son prácticas de algunos moradores, registrándose en las dos zonas 20 casos que adoptan una de estas opciones. En una de las entrevistas salió a la luz el tema de la basura y prácticas de los nativos.

...hay costumbres que te molestan. Por ejemplo, queman basura, botan la basura donde quiera, tienen perros sueltos, o sea, los perros sueltos son un problema para todo el barrio, porque mucha gente no tiene acceso al camión de basura, el camión de basura no recorre todas las calles íntegras, entonces cuanto se queda el camión de basura arriba, la gente donde no llega el camión, pone la basura en el piso, a veces en días que no son, etcétera. Y esos perros, que son perros rurales, digamos, destrozan la basura, hay problemas en ese sentido. (M-H-9, 2013, entrevista)

La situación de acceso a agua y alcantarillado es más problemática ya que tiene relación con la consolidación vial. A nivel parroquial, las viviendas con acceso a agua entubada por red pública dentro de la vivienda pasó de 33.6% en 1990, 70.4% en 2001 a 80% en 2010. Para el último censo las zonas 1 y 2 de Tanda estaban cubiertas casi en su totalidad con la red pública de agua, pero se registraron 9 casos de acceso a agua por medio de pozo, acequias, carro repartidor y lluvia o albarrada.

Si bien la información estadística reveló que el acceso a servicios llegó a gran parte del territorio, el último censo también puso a consideración la situación de la pobreza en Tanda. En la zona 1 que se encuentra más consolidada, se estableció que 1102 hogares no son pobres y 139 sí sufren condición de pobreza. En la zona 2 que es más dispersa, las diferencias sociales fueron más evidentes ya que los hogares no pobres suman 462, frente a 217 hogares pobres.

La vialidad<sup>98</sup> también ha sido un factor esencial en la definición territorial de Tanda; pasando de un escenario donde hasta los ochentas, la población debía entrar por chaquiñanes desde la vía interoceánica, desde Cumbayá atravesando puentes colgantes, o por caminos al sector del Parque Metropolitano para llegar al Bellavista e ir a vender papas, guabas, frijoles, maíz en el mercado (N-H-2, 2013, entrevista). Así como al

---

<sup>98</sup> Anexo 3.3: Mapas de Vialidad.

planificarse la Vía Oriental, que permitió revelar la conflictividad de la Comuna y la dificultad de expropiación por los traspasos de derechos y acciones fuera de la legalidad. Las vías construidas, por un lado permitieron la fragmentación del suelo, por otro la conectividad para personas que no tenían acceso a la interoceánica. No obstante, el estado de las mismas en el interior de este sector reveló que las urbanizaciones impulsaron la pavimentación o adoquinado, por tanto el acelerado proceso de urbanización<sup>99</sup>, convirtió a Tanda en un atractivo para invertir y vivir.

Con la venta de San Isidro de Astra, se abrieron vías, la primera asfaltada fue la que se encuentra entre las urbanizaciones San Isidro, Vista Grande<sup>100</sup> y Rincón del Valle. Posteriormente y hasta la actualidad, vías de tierra, piedra y adoquín se abrieron, acción impulsada por la demanda de la gente que vivía dentro de las urbanizaciones. De esta forma, al comprar el norte y el sur de la parroquia, se evidencia que si bien la cabecera parroquial era la más importante en el contexto político-administrativo, las mejores condiciones y habilitación del sistema viario se encuentra en el sur (San Francisco y San Vicente de Tanda). Las vías arteriales principales suburbanas se dividen en tramos:

**Tabla 11: Condiciones viarias**

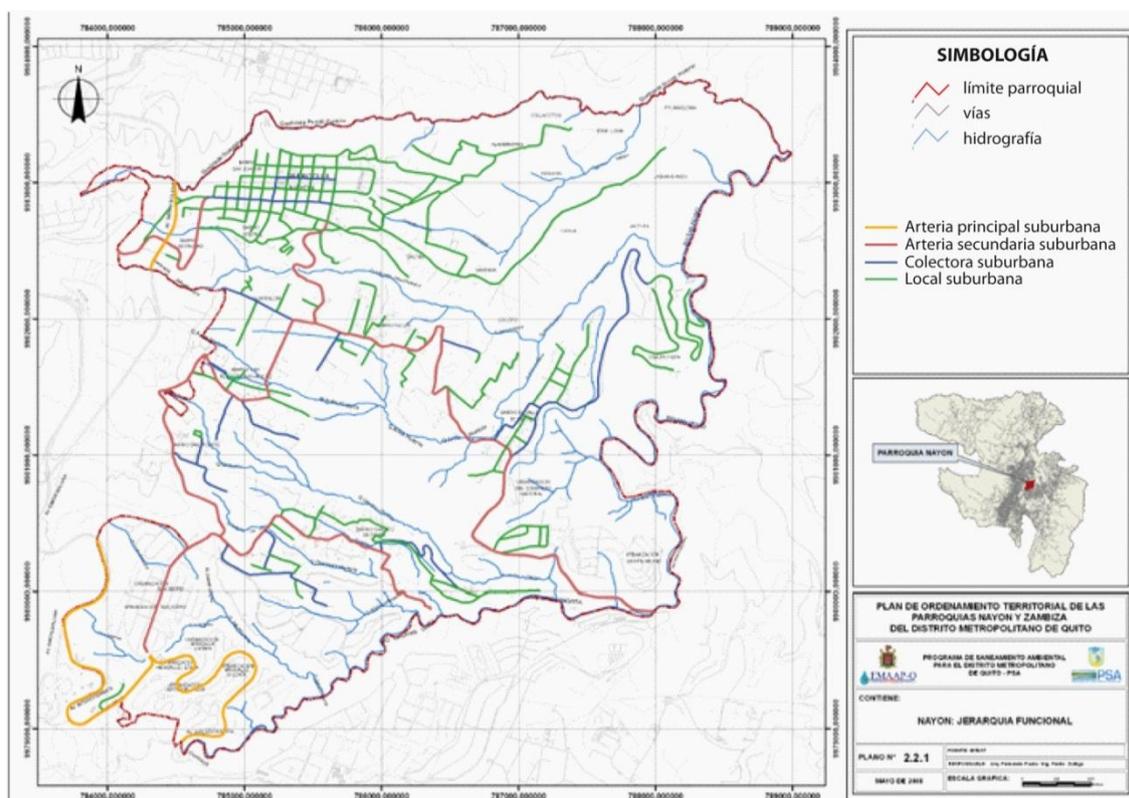
Tramo	Sitios de delimitación	Condiciones de los tramos
1	Intersección de la vía interoceánica – Entrada de San Francisco de Tanda (Y) – San Vicente – San Pedro de Inchapichu – Valle de Nayón – Nayón (Vía Tanda - Nayón)	Pavimentada por Consejo Provincial de Pichincha entre el la sección Nayón – San Vicente. Pavimentado por el Municipio de Quito entre San Vicente – Y.
2	Urbanización Rancho San Francisco – Plaza de San Francisco – parte alta del Río Machángara (Huertos de Nayón y Prados de Tanda)	Las condiciones de la vía son variables en distintos tramos. Desde el Rancho hasta el pueblo la vía está en malas condiciones. Hacia la urbanización Huertos de Nayón está en buenas condiciones, y también en el tramo hacia la otra urbanización.

**Fuente:** Equipo Consultor del Programa de Saneamiento Ambiental de la EMAAP-Q, Tomo 2, pág. 61.

<sup>99</sup> Las vías locales principales que se encuentran pavimentadas – Vía Tanda-Nayón – conectan la Vía Interoceánica con la urbanización San Isidro y Vista Grande, Rincón del Valle, Rancho San Francisco, y la zona de viviendas ubicadas en San Vicente de Tanda. La calle Leonidas Proaño conecta el Club, Huertos de Nayón y Prados de Tanda.

<sup>100</sup> Astra eran los dueños del sector donde se ubica las urbanizaciones San Isidro y Vista Grande. En los noventa quisieron que la vía de acceso a Tanda (Tanda - Nayón) se convirtiese en vía privada, sin embargo los habitantes de la zona lo impidieron (M-H-6, 2013, entrevista) (M-H-10, 2013, entrevista). Más información sobre este tema se detalla en el capítulo 4.

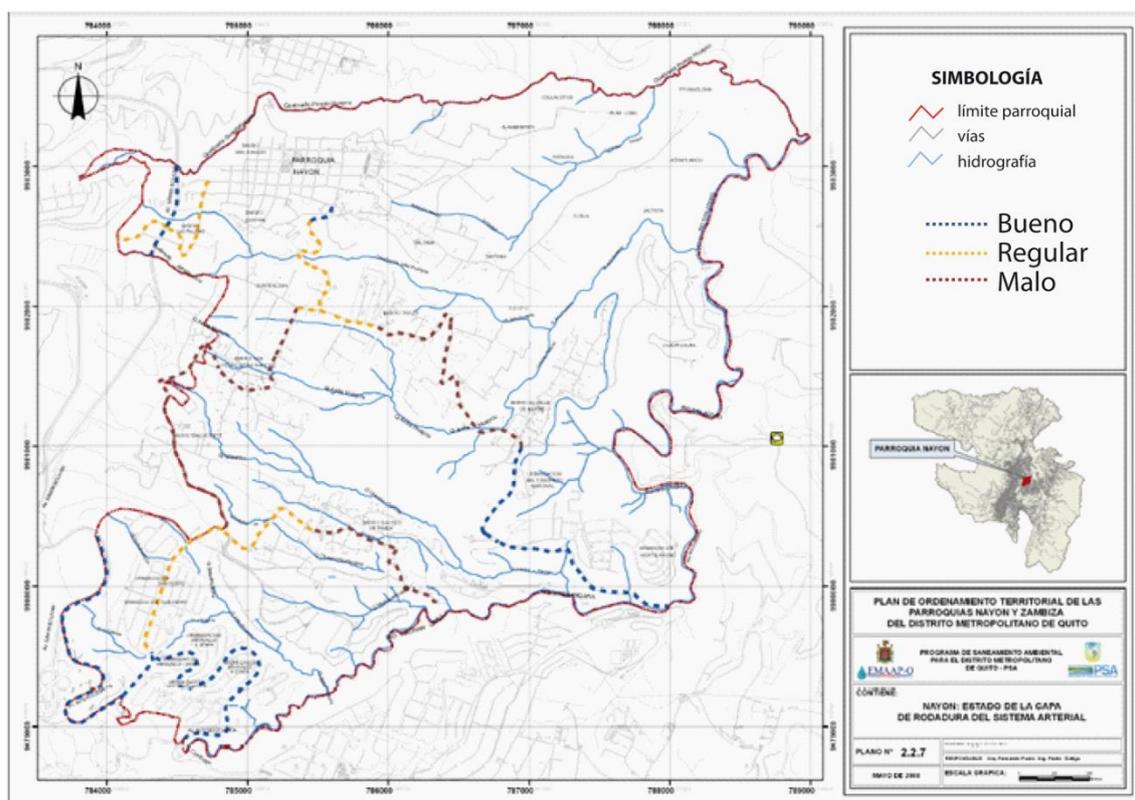
### Mapa 13: Jerarquía funcional viaria



**Fuente:** Equipo Consultor del Programa de Saneamiento Ambiental de la EMAAP-Q, Tomo 2, pág. 59.

En cuanto a las condiciones de las vías transversales a las arteriales suburbanas, en la actualidad muchas son de tierra, piedra, y adoquines. Las vías pavimentadas son las que se encuentran en el interior de las urbanizaciones, lo cual crea una trama urbana mezclada con una suburbana. Por otra parte, dado a que las vías no poseen aceras, la gente del pueblo se comunica a través de chaquiñanes abiertos. A esto se junta el déficit de transporte público, el mismo que es suplido por las cooperativas de taxis y camionetas de los llamados habitantes nativos de la zona, quienes proveen servicio a los obreros de construcción de las urbanizaciones y al servicio doméstico.

## Mapa 14: Estado de la capa de rodadura del sistema arterial



**Fuente:** Equipo Consultor del Programa de Saneamiento Ambiental de la EMAAP-Q, Tomo 2, pág. 84.

Sin embargo, las vías ubicadas en los anillos uno y dos se encontraban en mal estado (tierra), así como las vías que de San Vicente; la característica de estos lugares es que albergan a casas independientes y no dentro de conjuntos, provocando la percepción de inseguridad que ha impulsado a sus habitantes a convertirlas en vías privadas y resguardadas por guardianía.

### Ilustración 5: Vías en San Francisco, San Vicente y San Miguel de Tanda





**Fuente:** Fotografías tomadas en 2012 y 2013

En cuanto a la construcción de la vía principal (Tanda – Nayón) estuvo a cargo del Consejo Provincial y otro pequeño tramo por el Municipio de Quito. Uno de los proyectos viarios es la Vía Perimetral, el mismo que se canceló por varios años y en la actualidad ha regresado, provocando gran controversia en la población, debido al proceso de expropiación, afectación en la morfología del territorio, deterioro ambiental (M–M–15, 2013, entrevista).

La situación de la apropiación de la tierra se refleja en el irrespeto a las normas de Regulación Urbana, en tanto se evidencia en varios lugares el no ceder en los retiros de vía que se establece por parte de los constructores. Esto se ha convertido en una práctica frecuente entre los moradores nativos y nuevos, creando una conflictividad vial obviada por el Municipio y reproducida en el proceso de urbanización descontrolado que se vive en Tanda.

### **3.3 La renta del suelo como herramienta de orden, distinción y poder territorial**

Mediante la TRSU desarrollada por Jaramillo se puede comprender a escala de Tanda su impacto en el territorio. La extrapolación y reconceptualización a la teoría marxista se establece tanto en el caso de la tierra rural como la urbana, donde se da un proceso productivo para cada caso: la agricultura y el espacio construido, respectivamente. En el caso de la periurbanización en Quito, éste se ha logrado en base a la toma de sectores suburbanos que se debaten entre lo agrícola y urbano. La renta urbana ofrece elementos para comprender las lógicas de elección de terrenos para construir con el fin de percibir una ganancia. La comprensión de la renta primaria, secundaria y las implicaciones en la dinámica de suelo ofrece una explicación al por qué el territorio en estudio ha tenido y experimenta los cambios en las últimas décadas.

La dinámica del mercado puede ser comprendida desde los precios sobre el suelo urbano, el mismo que varía en el tiempo y mantiene una estrecha relación con condiciones estructurares (como el mercado de tierras y economía capitalista) y

coyunturales (sobre los precios de mercancías). Por otra parte, uno de los elementos particulares remite a la relación del precio con la transformación de usos de suelo. Tomando en cuenta que un territorio puede contener varias rentas urbanas, hay que considerar que la más elevada de ellas es la que se manifiesta y determina el uso a desarrollarse. Las consecuencias del movimiento de los precios en el suelo urbano es la disputa por los incrementos de estos, provocando un fenómeno de especulación (Jaramillo, 2009).

En el caso de Tanda, la prensa especializada en artículos referidos a la construcción encontró que ahí había una dinámica inmobiliaria enfocada a sectores de clase media-alta y alta. Uno de los referentes de distinción ha sido el Club y Urbanización RSF, el cual ofrece exclusividad y ambientes donde se pueden realizar actividades campestres como equitación, natación, entre otros. Acorde a los datos de 2007, los lotes ofrecidos mediante corretaje iban desde los 150 USD por metro cuadrado. Para 2008, el nombre de Tanda figuró como un sitio donde vivir e invertir con más fuerza<sup>101</sup>. Los proyectos seguían el modelo, de lo que la prensa señala como ciudad jardín, tratados como unidades independientes y aisladas, con grandes espacios verdes y ubicados alrededor del Rancho. Según uno de los constructores, el sector es “el nuevo valle... zona de alta plusvalía que queda muy cerca de Quito (a solo 10 minutos); dentro de su oferta también se incluyen otras ventajas como la seguridad y las vías de acceso”<sup>102</sup>. Proyectos como Inchapicho Reservado, Sanmikele, entre otros ofrecen unidades cuyo metro cuadrado tenía un costo de 276 mts<sup>2</sup>, mientras que lotes de terreno en Santa María de Tanda costaban 120 USD el mt<sup>2</sup>, considerado este último como un precio económico. Esto provocó que Tanda se convirtiese en un nuevo búnker habitacional de alta gama<sup>103</sup>. Tanto la prensa como los constructores señalan que familias jóvenes se trasladan a vivir al sector, especialmente en los últimos años dado que los bancos están concediendo créditos financieros.

...el RSF ayudó muchísimo porque cuando se terminó de construir el Rancho, la infraestructura, el Club, todas las instalaciones del Rancho, eran una de las mejores urbanizaciones de Quito, y se puso de moda, la gente pensó que el hecho de decir que vive cerca del RSF, vivo en Tanda, ya es un estatus, y el mercado empieza a funcionar y empieza a

---

<sup>101</sup> En años anteriores la gente pensaba que Tanda formaba parte de Miravalle – es decir de Cumbayá –, o que estaba dentro de la Parroquia de Nayón, pero no sabían cómo se interconectaba la zona urbanizada con la cabecera parroquial.

<sup>102</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por Diario EL COMERCIO en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/Tanda-crece-vivienda\\_0\\_165584244.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/Tanda-crece-vivienda_0_165584244.html).

<sup>103</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por Diario EL COMERCIO en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir\\_0\\_601739904.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir_0_601739904.html).

haber demanda. 1. Es algo que se pone de moda. 2. Las nuevas generaciones de jóvenes buscan algo menos de contaminación, ir al campo, cerca de la ciudad. Entonces ese tipo de cosas, estando tan cerca a la ciudad y teniendo buen clima es de los principales puntales del sector. [O sea el target son las familias jóvenes.] Sí, son familias jóvenes que tuvieron en Quito un departamento, ese departamento decidieron dar como parte de pago, y lo demás financiarse con los créditos de los bancos y del BIESS que este rato está ayudando y financiando bastante... Los que vienen son los que tienen sus hijos, por temas de logística se acercan, porque son las personas que les gusta vivir cómodos y vivir cerca (de la ciudad). A pesar de que cuando vienen acá les gusta por el tema del clima, que es lo mejor que tiene el sector. Son sectores de clase media – alta y alta, son ejecutivos que marido y mujer trabajan, entre los dos tienen un ingreso importante para acceder créditos de pagos mensuales de entre 2000 y 3000 dólares. Entonces es más o menos ese target. [Y por la seguridad.] Claro, ahora la seguridad es básica. Aquí por ejemplo... la ventaja de estar rodeado de quebradas y una garita con guardia a la entrada, entonces lo hace súper seguro. (U–H–7, 2013, entrevista)

El caso del proyecto urbanístico desarrollado por uno de los entrevistados, se construyó en etapas y lo más interesante es que no necesitó de publicidad ya que la gente que visitaba el sector debido a reuniones sociales decidió contactarse directamente con el constructor. Reflejando que la demanda de vivienda en esta zona supera la oferta de terrenos disponibles.

¿Cómo fue conociendo la gente el proyecto? Fue por las referencias de las mismas personas que compraron acá. Por ejemplo, un fin de semana tenían invitados y los invitados se contactaban, por lo menos yo tenía 2 o 3 llamadas de ellos y decían: ‘Bueno, me encantó la seguridad, el clima, ¿tiene algo a la venta?’. Entonces, este proyecto se desarrolló, no hicimos nunca una publicidad en la prensa, fue un poco especial. Se desarrolló solo por recomendaciones de las mismas personas que estaban viviendo acá... De hecho aquí en Tanda hay más demanda que oferta. Y como esta no es una zona muy grande esto ya está agotado, ya sabe que venir acá a Tanda ya representa 1 metro de construcción de 1.200 USD, entonces la gente ya piensa dos veces, porque es un sector más exclusivo (U–H–7, 2013, entrevista).

Acorde a la Cámara de la Construcción de Quito (CCQ), entre 2010 y 2012 se dio un incremento en los principales rubros de la construcción debido a factores la crisis financiera e 2008, inflación e importación de productos. Esto afectó directamente a zonas como Tanda, donde los lotes ofertados están entre los 280 y 300 USD el mt<sup>2</sup><sup>104</sup>. En este marco, el sector inmobiliario experimentó “una de sus mejores etapas desde la

---

<sup>104</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por Diario EL COMERCIO en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/construccion-sigue-alza-Quito-sur-construtores-vivienda\\_0\\_589141161.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/construccion-sigue-alza-Quito-sur-construtores-vivienda_0_589141161.html).

creación de la República”<sup>105</sup>. Sea la razón que sea<sup>106</sup>, tanto constructores como promotores están de acuerdo que la inversión en el sector inmobiliaria se ha convertido en un campo seguro a largo plazo.

Indagando más sobre la causal de dicho boom inmobiliario y preferencias en viviendas y sectores, se debe recurrir al análisis de las Áreas de Intervención Valorativa (AIVAU) que establece los impuestos dirigidos en este sector<sup>107</sup>, elemento que explicaría la razón del incremento de oferta y demanda diferenciada en el sector e incidencia en la cuestión de la renta.

**Tabla 12: Tabla por sectores y periodos de tiempo entre 2005 y 2013**

Sector	Periodo de tiempo acorde a ordenanzas 0150, 0232, 0152	Norte	Nayón	Código	0410		
		Identificación del AIVAU		Valor/m2 de terreno (USD)	Lote de tipo o modal		
		Nombre del barrio, urbanización, lotización, tramo de eje vial, etc.			Frente tipo (m)	Fondo tipo (m2)	Tamaño tipo (m2)
1	0150 y 0232	Vista Grande San Isidro	81	15	40	600	
		Rincón del Valle	78	15	40	600	
	0152	Urbanización Miravalle y San Isidro	210	20	37	700	
2	0150 y 0232	Rancho San Francisco	85	15	40	600	
	0152	Urbanización Rancho San Francisco	265	20	50	1000	
		Club Rancho San Francisco	240	20	50	1000	
3	0150 y 0232	Barrio Tanda	33	15	40	600	
		San Francisco de Tanda – Escuela	29	10	30	300	
	0152	San Francisco de Tanda 1	60	20	50	1000	
		San Francisco de Tanda 2	60	15	50	845	
		San Francisco de Tanda 3	100	20	50	1000	
San Francisco de Tanda 4	70	20	55	1100			
4	0150 y 0232	San Vicente de Tanda	20	15	40	600	
		Urbanización Terrazas de Tanda	46	15	40	600	
		Urbanización El Sol	46	15	40	600	
	0152	San Vicente de Tanda	70	20	50	1000	
		PH San Vicente de Tanda	100	20	50	1000	
5	0150 y 0232	Prados de Tanda - Huertos de Nayón	46	10	30	300	

<sup>105</sup> Este contenido ha sido publicado originalmente por Diario EL COMERCIO en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir\\_0\\_601739904.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir_0_601739904.html).

<sup>106</sup> El Comercio señala que esto se debe a la facilidad crediticia del BIESS, estabilidad del dólar, o incluso por el lavado de dinero.

<sup>107</sup> El AIVAU ha sido un instrumento implementado en los años recientes, antes se recurría al cobro en base al tipo de suelo: urbano o rural, en relación a las técnicas constructivas de las viviendas, y en base a una sectorización económica. El avalúo se realizaba en base a tablas de valoración de la propiedad.

	0152	El Huerto de Nayón	265	20	50	1000
Ordenanzas: 0150 (2006-2007), 0232 (2008-2009), 0152 (2012-2013)						

**Fuente:** Ordenanzas 0150, 0232, 0152  
Elaboración propia

La tabla muestra la valoración del metro cuadrado de terreno entre 2006 – 2013 y el establecimiento de normas sobre los lotes mínimos, lo cual tiene concordancia con el mapa de anillos planteado y el discurso de distinción que señala la prensa.

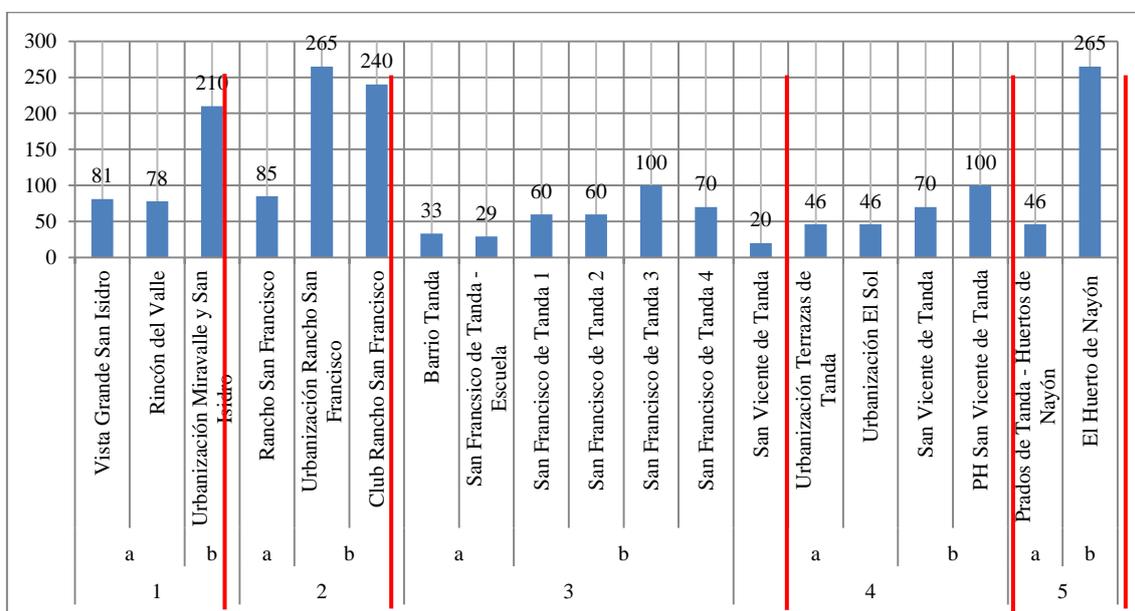
Bajo estos parámetros, se debe considerar que los precios del RSF son los más altos del mercado en el sector y por tanto se han convertido en el referente de valorización en la zona de influencia y de exclusividad. En el caso de Vista Grande y Rincón del Valle esto no es lo único que cuenta, la extensión de lotes como la vista<sup>108</sup> que ofrece del valle es uno de los factores que incide en sus precios de venta y alquiler sobre la vivienda. Por su parte, el valor agregado de San Isidro es su gran espacio verde, pero debido a su topografía en pendiente baja, la vista es un factor que no todos los condóminos poseen; la zonificación cambió de 2 pisos en casas a 3, provocando la densificación del sector (C–M–17, 2013, entrevista). Dado que la gran parte de la zona está construida, los inmuebles en venta ya fueron habitados previamente y tienden a venderse con rapidez (C–M–17, 2013, entrevista). Por su parte, en Tanda (San Francisco y San Vicente) se ofrece urbanizaciones a las afueras del Rancho, así como lotes; estos complejos cerrados rodean las casas de nativos y tiendas. Dado que ya no quedan muchos terrenos grandes para urbanizar, los lotes de nativos que se encuentran en el primer y segundo anillo que rodean al pueblo son puestos a la venta, algunos son rápidamente vendidos a pesar de los precios y condiciones que se soliciten. Mientras que otros lotes tardan años en hacerlo por los altos costos fijados por los ofertantes, precios que sobrepasan el valor del metro cuadrado en el sector o por estar muy cerca de la zona del pueblo.

Por otra parte, acorde a las tablas de avalúos para las propiedades urbanas y suburbanas o rurales del DMQ, en Nayón y Tanda específicamente se fijaron precios para los predios acorde a 9 sectores. En el caso de los predios rurales, establecieron en base a 8 clases de tierras específicas y áreas especiales. En el caso de Nayón, sus precios más altos estaban entre la 1era y 4ta categoría, mientras que los más bajos dentro la 5ta y 8va. Estos precios permanecieron vigentes por aproximadamente 5 años ya que las ordenanzas 0166 y 032 mantuvieron esta tabla. Para 2011 la ordenanza 0152 estableció

<sup>108</sup> En economía podría entenderse a este factor como precio sombra.

variaciones en la tabla en los precios de los sectores 5 y 6 del sector rural, los cuales se incrementaron de 0,65 y 0,47 a 3,24 y 2,35 dólares respectivamente. En cuanto a la tabla de valoración de los terrenos urbanos, ésta permaneció igual desde la ordenanza 0150 hasta la 0232. El sector que más debía pagar por metro cuadrado era el RSF, le seguía Vista Grande, San Isidro y Rincón del Valle. Mientras que en la zona del Barrio de Tanda, Escuela y San Vicente el valor era notablemente bajo. Esto respondía al sector económico de quienes habitan en la zona. Con la ordenanza 0152 los valores incrementaron notoriamente, así como la reglamentación sobre el lote mínimo que en la mayoría de los sectores subió a 1000 mts<sup>2</sup>. Para comprender el alza aproximada en valoraciones para el 2012 se observa que las urbanizaciones localizadas en el sector de San Isidro subió en 160% aprox.; sector RSF en más de 200%; en Prados de Tanda y Huertos de Nayón ascendió en más del 400%; y en las zonas como San Vicente donde viven nativos, nuevos habitantes y se encuentran algunas urbanizaciones la valoración subió entre un 50% y 250%; y, San Francisco de Tanda que fue dividido en 4 secciones los lotes que eran de 300 y 600 metros subieron a un mínimo de lote entre 845 y 1100 metros cuadrados, estableciendo un promedio en el incremento de su valor subió a más del 100%.

**Gráfico 6: Valoración de terrenos urbanos en Nayón**



**Fuente:** Ordenanzas 0150, 0232, 0152

Elaboración propia.

\*Se debe considerar que en esta tabla se plasma el incremento de los avalúos por sectores entre las ordenanzas a. 0150 y 0232 (2006 - 2009); y, b. 0152 (2012). Sin embargo no refleja el incremento en el lote mínimo. No obstante, los incrementos son significativos.

En el tiempo en el que estas ordenanzas fueron emitidas, gran parte de la zona se debatía entre el tipo de suelo urbano y urbanizable. Si bien se desarrollaron gran cantidad de instrumentos de regulación sobre el suelo, muchos de los terrenos ‘urbanizables’ permanecieron por varios años con valoraciones bajas – para los promotores y constructores inmobiliarios –, pero altas para nativos y residentes de recursos económicos bajos. Entonces – a pesar de no reflejarse en mapas los sectores agrícolas –, varios predios se registraban como rústicos, mientras otros eran urbanos. El municipio reflejaba el fenómeno de compactación y dispersión del crecimiento urbano en la zona suburbana bajo un discurso de orden territorial reflejado en la valoración del suelo basado en la distinción socioeconómica. Sin embargo en los últimos años se procedió al alza y homologación de suelo como urbano, provocando que los impuestos subiesen, fueran altos y difíciles de pagar para los moradores nativos y otros de bajos ingresos, obligando a vender sus lotes para pagar sus deudas (M–H–11, 2013, entrevista). Estas herramientas de valoración en cierta medida buscaron brindar la oportunidad de que sectores de clase alta y baja compartieran el territorio, pero los impuestos que respondían a suelo urbano impuesto a gente que por muchos años vivieron en un sector donde el suelo era rústico, impactó en sus economías y en la venta como estrategia de pago de deudas municipales. Impulsando la homologación de la población mediante estrategias de expulsión por impuestos.

En este sentido, y retomando el planteamiento en torno a los anillos circundantes al pueblo de San Francisco, se observa que los asentamientos de los nativos se encuentran en pequeños lotes mínimos pero densificados. Esto crea una condición de encierro a estos sectores socioeconómicos. El segundo anillo es habitado por gente de otra clase social que ocupa lotes de mayor extensión y por tanto pagan mayor impuesto, costo que constituye una barrera para que el nativo viva en este anillo que constituye una frontera y amurallamiento que empuja a los nativos se concentre en el pueblo. En el segundo anillo se disponen urbanizaciones cerradas más amplias y con impuestos más altos, cuyos costos no pueden cubrir los nativos. Y en el caso de que en estos anillos se localicen “rezagos” de grupos de niveles socioeconómicos bajos, se encuentran en una situación de incapacidad de pago que les obliga a vender sus propiedades. En este sentido se puede vislumbrar lo que Jaramillo llama: renta de monopolio de segregación. Por tanto, AIVAU se constituye en un instrumento eficiente para determinar en el tiempo quién tiene el poder de definir cómo debe ser y para quién el territorio.

Este capítulo ha descrito y analizado el proceso de la periurbanización en la zona suburbana de Nayón, el cual se ha planificado desde los instrumentos de ordenamiento emitidos desde la municipalidad. Lo difuso y compacto son fenómenos que han incidido en la conformación territorial, la cual ha buscado ser controlado desde la tecnicidad de sus instrumentos y resuelta mediante la dotación de servicios y equipamiento urbanos. El Estado asume la función de redistribución en tanto dota y administra la infraestructura a la urbe, a su vez interviene como técnico de orden sobre el territorio e impone estrategias de control sobre el mercado de suelo; sin embargo estas facilitan el proceso de urbanización ya establecida bajo discursos de diferenciación social que se plasman en una dotación diferenciada que se debate entre lo rural y urbano. Estos elementos inciden sobre la especulación y engorde de lotes que se debaten en esta conveniente y conflictiva complementariedad urbano – rural. El sector beneficiado de este proceso es el inmobiliario, ya que incrementa su ganancia basada en la exclusividad, apertura a modificación de proyectos y permisividad ante actos que perjudican el bienestar del colectivo. En este sentido, el sector de análisis se enmarca dentro de esta problemática estructuradora que ha variado el territorio que conocieron los nativos que se localizan mayormente en los espacios de alta densidad. Los ex-comuneros, descendientes así como los nuevos habitantes que vivieron estos procesos son quienes retratan otra cara del territorio.

## CAPÍTULO IV

### ORDENANDO TERRITORIOS, ¿CONSTRUYENDO TERRITORIALIDAD?

La revisión de la situación histórica a través de actas oficiales remitidas a las entidades agrarias desde los 40s hasta finales de los 70s muestra la tendencia de agudización de los problemas internos con escasa mediación y presencia institucional. Esta conflictividad descrita mediante escritos devela solo una faz de Tanda, de cómo una Comuna muy cercana a Quito, aislada y desatendida aprovechó la oportunidad para atender su situación de pobreza mediante traspasos y venta de la tierra comunal ilegalmente, para lograr un bienestar colectivo e individual que tan solo sirvió como breve paliativo. Por otra parte, los censos de población confirman que en un territorio con poca densidad poblacional a lo largo de la malla parroquial (concentrada en la cabecera parroquial y dispersa en el resto del territorio), experimentó una tendencia de aumento demográfico debido a la llegada de “los nuevos habitantes” o “migrantes”. En el caso de Tanda, la presencia de esta nueva población fue aplaudida y rechazada a la vez, siendo su llegada desde los 60s una causal para la desestructuración del territorio comunal, a lo que se sumó la llegada de gente blanca (como demuestran los datos censales), factores que incidieron en la reconfiguración del territorio y de una conflictividad con dos rostros evidentes: “nativos” y “migrantes”. Dado que desde los noventas el sector tendió a la urbanización su composición demográfica varió en base a un proceso de gentrificación de sectores de clase media – alta y alta. Cada grupo ha mantenido formas de apropiación espacial que han incidido en la determinación territorial en Tanda, las mismas que se han expresado de forma física así como en base a solidaridades y conflictividad.

A esta malla se suma un tercer agente encarnado en la figura institucional, cuya personería sobre los asuntos de Tanda varió en el tiempo pero se caracteriza por su ausencia. Desde los cuarentas instituciones como el IERAC, MAG, Tenencia Política de Nayón se encargaban de monitorear la condición de la Directiva de la Comuna elegida anualmente; entre los 70s y 80s el IERAC se encargaría de liquidar la Comuna y otorgar títulos de propiedad a cada antiguo y nuevo miembro, propiedades que pasaron a ser parte del catastro rural de Quito; y desde mediados de los 80s el Municipio se encargaría del sector junto con la Junta Parroquial, instituciones que en vez de resolver problemas de una territorio que aceleradamente pasaba de ser rural–agrícola a urbano, agravaron su situación. Esto se constató mediante la revisión de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, así como el análisis de sus instrumentos de planificación que

manifestaron el deber ser del territorio desde lo jurídico que incide en la conflictividad de la zona. Permitiendo el crecimiento de Nayón y Tanda como una zona de expansión urbana que choca con los restos de su condición rural y los recuerdos de los “nativos” quienes formaron parte de la extinta Comuna de San Francisco de Tanda y Pelileo.

En este marco, este capítulo tiene como objetivo identificar y contrastar las formas de apropiación del territorio de los agentes sociales que conviven en la zona. Esto con el fin de despejar la pregunta: ¿existen territorios diferenciales ignorados? Para ello se tomará la metodología planteada por Mazurek en la zona de análisis territorial, la cual se basa en la identificación de agentes sociales, estrategias, en un marco donde cuatro funciones revelan los usos del territorio son: vivir, apropiarse, explotar e intercambiar, todos ellos conectados por la administración (Mazurek, 2006). De tal modo, la interrelación teórica que subyace a esta lógica es reconocer que el territorio funciona como una estructura estructurante sobre sus agentes, quienes pugnan por legitimar la dirección que tomará, sin embargo las estrategias de cada agente revelan que el territorio no es vacío – como técnicamente tiende a establecer la planificación y los constructores que desarrollan el suelo –, sino revelan territorialidades. Otro de los elementos que permitirían establecer la relación sobre el territorio y territorialidad en Tanda es determinar desde cuándo y cómo fue el proceso de cambio de la propiedad comunal a propiedad privada (Derecho Civil), y se produce una mercantilización y consumo del espacio que incide en formas de apropiación legítimas debido a la adquisición de derechos jurídicos, lo cual responde a las formas de la articulación de la tierra, una de ellas basada en la industria de la construcción, que si bien enfrenta 4 dificultades que debe vencer el capital para obtener ganancia, estas son afrontadas en tanto el Estado proporciona el clima de circulación y facilita el ciclo del capital (Jaramillo, 2005). Esta es una de las formas legítimas y jurídicamente aceptadas que permiten la estructuración territorial. Sin embargo, frente a ello también se pueden descubrir usos alternativos del espacio construido y las distintas maneras de encadenamientos de la propiedad privada (2005:106); así mediante la comprensión de sus usos y la imbricación espacial de los usos del espacio construido, se podrá comprender los mecanismos de distribución, reproducción y cambio espacial.

Jaramillo (2009) descarta que las actividades se desarrollen debido al precio del suelo, sino que hay un fenómeno de carácter colectivo e interactivo en la asignación de sus usos y en la determinación de los precios; para su explicación, Jaramillo recurre a una explicación de su hipótesis a través de la semiología e incorpora la dimensión de la

representación. En este marco, la ciudad se transforma en un objeto donde se establece una dinámica práctico–sensible, la cual se determina en función de la interacción – contradiciendo el supuesto que la ciudad es una construcción basada en una decisión meramente individual –.

Esta interrelación se logra a través de la comunicación, la cual mediante reglas llevan a consensos aceptados socialmente; así la lógica del lenguaje se traslada al espacio urbano, y los articuladores de la lengua son usuarios y constructores, como se ha visto los agentes se encuentran sometidos a las leyes de asignación de uso de suelo en un escenario capitalista, pero dado que existe una competencia de intereses y al ser la lengua no pasiva, esta se transforma para su satisfacción. Sin embargo, dado que la ciudad es vista como un lenguaje, Jaramillo establece que el texto puede ser modificado, así como el uso del espacio y suelo, lo que otorga a los agentes un margen de acción y construcción de su espacio bajo sus códigos; el costo es la estabilidad de la estructura urbana pero también una estrategia de transformación (por agentes sociales como usuarios, promotores, constructores).

Con el fin de determinar la complejidad y conflictividad territorial, se ha buscado recoger la perspectiva de nativos, nuevos habitantes, así como de promotores inmobiliarios que también revelan que Tanda responde a un marco de urbanización capitalista con una conveniente laxa presencia institucional.

#### **4.1 De la propiedad comunal a la propiedad privada**

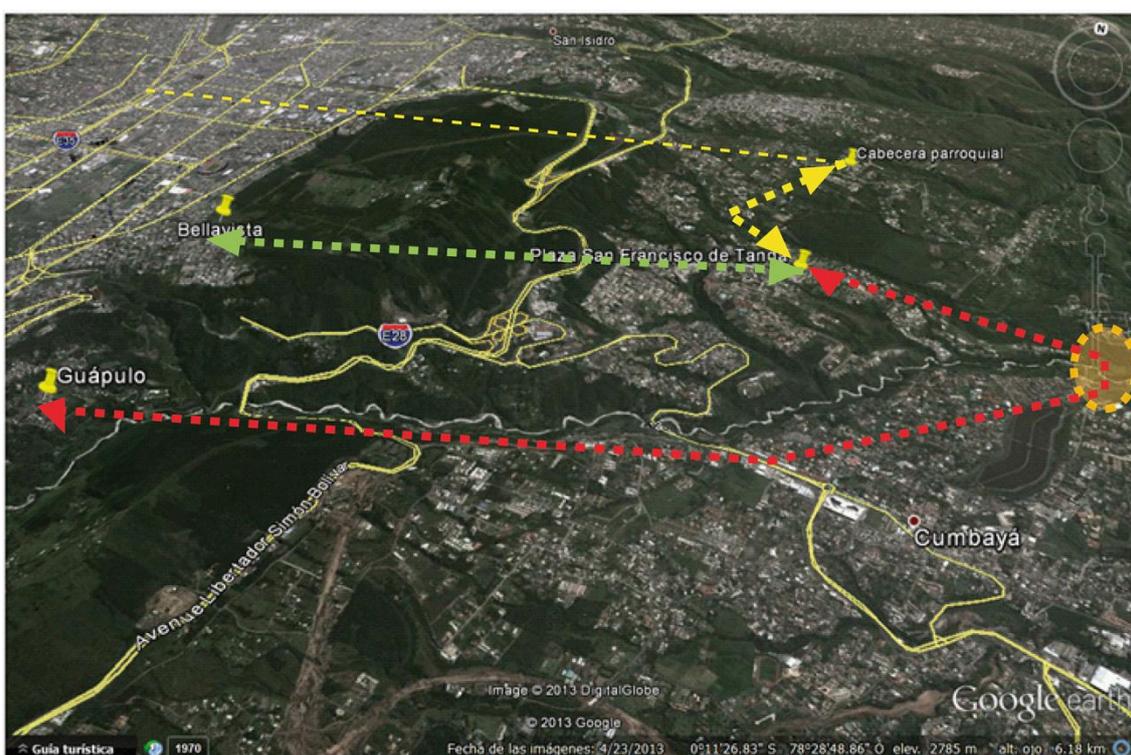
Esa sección se abordará a partir de dos visiones en torno a la propiedad comunal y privada que definen el territorio, estableciéndose un diálogo entre los agentes que han y están definiendo a Tanda. En primera instancia se tomará la descripción hecha por los “nativos” sobre el sector desde los 40s, con el fin de retratar y tener una idea aproximada de la magnitud de lo que fue esta Comuna. Las estrategias para apropiarse del territorio comunal respondieron a alianzas matrimoniales, pero también atravesadas por juicios y acciones no legales ante la Ley de Comunas. Cuando los “migrantes” y desarrolladores urbanísticos llegaron, la percepción de la zona variaba, y mediante estrategias basadas en una mirada de desarrollo y progreso incidieron en la morfología del sector. Lo comunal, no solo se basaba en espacios, sino en estrategias de vida desde la mirada de quienes fueron parte de la extinta Comuna, de tal modo la idea de espacio público, válida para la construcción de ciudadanía y de una revolución urbana expresada en parques, calles, Iglesias, responden a lógicas de segregación, exclusión y distinción en tanto hay diferentes concepciones sobre éste. Uno de los indicadores más claros del

no ejercicio de derechos sobre el espacio municipal fue la toma del mismo por parte del Club Rancho San Francisco bajo la permisividad del Municipio de esa época. Así como otros factores que demuestran que en la actualidad, el juego entre el discurso de lo comunal y lo privado aún influye en la construcción del territorio.

#### 4.1.1 Delimitando el territorio comunal

Hace ochenta años, las condiciones de vida en Tanda eran bastante precarias y la accesibilidad vial los mantenía aislados de la ciudad. Dos personas de la tercera edad recordaron cómo era la vida en aquella época cuando las tierras estaban en manos de pocas familias de la Comuna, así como las estrategias para conseguir tierras. Estas historias son corroboradas por una mujer que de niña, hoy de 54 años, vio cómo era la vida en San Francisco de Tanda y Pelileo.

**Mapa 15: Mapa de rutas tomadas por los nativos de la Comuna**



**Fuente:** Google Earth, 2013, Testimonios de los entrevistados, junio, 2013.

**Ruta 1:** Chaquiñanes que cruzaban por quebradas para llegar a Nayón a celebraciones religiosas. Algunas personas tomaban los buses que llegaban a la cabecera parroquial desde Quito y después se desplazaban por chaquiñanes a Tanda.

**Ruta 2:** Una de las rutas más conocidas era la que iba de Tanda a Bellavista, sin embargo era bastante empinada.

**Ruta 3:** La ruta que comunicaba Tanda con Cumbayá también era tomada para desplazarse a Quito hasta Guápulo.

**Círculo:** Acorde a las entrevistas, ahí había un puente que comunicaba Tanda con Cumbayá, sin embargo este se encontraba dentro de la urbanización Huertos de Nayón. El puente ya no existe.

Acorde a las entrevistas, Tanda se extendía – por el sur – desde la bomba de gasolina que se encuentra localizada sobre la vía interoceánica donde había una quebrada<sup>109</sup>. Según la señora de 82 años, el territorio de la Comuna incluía lo que es la cantera municipal, el club Terravalle, la tienda de venta de productos para mascotas, y se prolongaba hasta el río Machángara (N–M–3, 2013, entrevista). La extensión territorial era “bastantísimo... luego que pasó la carretera, la Interocéánica, luego ya como que la gente se dividió todito. Todito eso lo que es Miravalle” (N–M–4, 2013, entrevista). Otra de las Haciendas que se encontraban en medio del territorio comunal era Pelileo, “donde es hoy la Hormigonera Quito” (M–M–16, 2013, entrevista). Al norte, llegaba hasta la quebrada Rumihuaico, “y ahí de esa quebrada es recto para abajo. Arriba, donde termina San Vicente. Ese que divide a Inchapichu de San Vicente. Antes no se llamaba San Vicente. Hubo un así mismo un andador, uno era de allá que tenía terreno allá, él puso San Vicente. Shujalo llamaba... hasta la Hacienda de Uroco es que era. Hasta allá era. Y de este lado, se tapó ya.” (N–H–2, 2013, entrevista). Por el oriente, llegaba hasta la quebrada por donde pasa el río Machángara, y al occidente, se presume que llegaba hasta la Hacienda Miraflores y subía hasta el Parque Metropolitano (donde se unen la vía interoceánica y oriental)<sup>110</sup>.

Muchos de los entrevistados dentro del grupo de migrantes se refirieron a la aridez de la zona y la escasez de agua. Estas aseveraciones contrastan con las estrategias de vida adoptadas por los nativos en relación a la agricultura, agua y fuentes de trabajo que tenían. Como lo recuerda el señor de 86 años quien considera que de los viejitos, solo él ha quedado vivo hasta la fecha: “Antes habían unos hombres mayores había, eran buenazos para trabajar en la agricultura” (N–H–2, 2013, entrevista). Asimismo en un diálogo con las mujeres nativas recordaron que la tierra “buenaza era. Cultivando todo era bueno. Ahora no sé, con monte debe estar llenado ya” (N–M–3, 2013, entrevista) (N–M–4, 2013, entrevista). Se cultivaban productos como papas, guabas, chirimoyas, aguacate, maíz, maní, fréjol, arveja, capulí, zambo, zapallo, entre otros productos de ciclo corto. A través de estas observaciones, cabe preguntarse, si se señala que la tierra era productiva ¿por qué varios nuevos habitantes señalaron que no era apta

---

<sup>109</sup> La Urbanización San Isidro que pertenecía a Astra y la Hacienda San Isidro no formaban parte de la Comuna. La Hacienda es lo que hoy constituye la Urbanización Rincón del Valle, la Plaza del Rancho y el Club Rancho San Francisco que pertenecieron al señor Abiatar Villacís Mora.

<sup>110</sup> Se sabe de esta referencia tras revisar el proceso de liquidación de la Comuna cuando se estaban haciendo los estudios para la construcción de la vía oriental. Durante el proceso de revisión de información municipal se encontró información sobre un proceso legal de finales de los noventa donde se buscaba solventar proceso de expropiación de un lote afectado por la construcción de la Oriental. En este documento constaba el que pertenecía a la Comuna de San Francisco y Pelileo.

para ello? Dado que en la zona sur occidental de la Comuna habían canteras, se presume que el territorio de San Francisco de Tanda y Pelileo habían zonas de cangahua, pero también fértiles. Esta cuestión se despeja al hablar sobre la cuestión del agua en el sector. Acorde a lo señalado, el agua se recogía del Machángara, donde había una vertiente de la que era extraída y transportada en parriles, además tiempo después descubrieron dos vertientes en otras quebradas a donde el señor de 86 años acudía noche y hacía turno, “de ahí acá no había agua, haciendo íbamos sufriendo” (N–H–2, 2013, entrevista). La señora de 82 años recordaba que no había agua en el sector, “solo cuando caía aguacero, yo cuando estando trabajando, me daba sed, tomaba agua de tomahuaico que llamaba quebrada grandota. Allá me venía a tomar agua yo cuando estaba trabajando. Sí, así era mi vida. Solo con la lluvia....Ahí donde estaba el material del municipio, ahí era la quebrada” (N–M–3, 2013, entrevista).

Por otra parte, la economía del sector dependía de lo obtenido por la agricultura, la cual era transportada por los chaquiñanes que conducían a Nayón y Quito, donde se llegaba a dos puntos: Bellavista y Guápulo. Se trasladaban a Nayón cuando iban al cementerio o a las fiestas religiosas por el chaquiñán que va por la calle Las Familias, y pasaban por varias quebradas:

Asimismo chaquiñán era. Cuando habían muertos, así sabía ir por quebrada, así por lomas, así. Así andaba. A Nayón llevaban, a la Iglesia. Cuando paró la Iglesia de aquí también, un galponcito ahí de paja, ahí trabajábamos haciendo adobe y después de eso yo tampoco sé cómo vivía ahí arriba que cuidaba mi papá, mi mamá. Así. Después ya pararon la Iglesia de acá abajo (N–M–3, 2013, entrevista).

Por otra parte, con fines comerciales se sacaba la producción agrícola a lomo de burro y en las espaldas de quienes salían a encontrar los transportes que les llevarían a tres ferias en la ciudad: San Diego, San Blas y San Roque. El primer camino conducía al Bellavista, que era mantenido por la gente mediante mingas. Para llegar a las seis de la mañana al punto indicado, debían salir a las cuatro con los productos. Una de las referencias del camino era “una piedra grandota, tremenda, por ahí andábamos”.

Chaquiñán era. Y bajaba por el cerro, por aquí bajábamos con animales. Sólo ese caminos había. Por aquí había para salir arriba, había por aquí también, pero chaquiñán. Andábamos con animales, así por la quebrada, pasábamos para salir a Ayauroco, así, todo. Andábamos con animal así mismo, madurando cualquier fruta, cualquier granito, hecho cargar con burro, sabíamos ir así cargado por dos cerros a salir a Bellavista. Así andábamos. Salía camote, tomate, choclo, guabas, así salía. Cargado burrito sabíamos salir arriba (N–M–3, 2013, entrevista).

...entonces yo me acuerdo desde que tenía 6 años, y con mis papis sabíamos cargar para ir a Quito, sacábamos el zapallo, zambo, maíz, todo lo que daba aquí casi. Salíamos cargando por donde está el Rincón del Valle...por allá por todo eso allá salíamos. Ahorita donde está la curva, esa quebrada grande...esa que está la hormigonera... Al pie de ellos, ahí salíamos así. Y cruzábamos esa quebrada y salíamos hasta el fondo y subíamos y pasábamos ahora donde es todito el Parque Metropolitano y salíamos arriba al filo de Bellavista, ahí vivía mi difunto abuelo, el abuelo de mi marido. [¿Donde es el acueducto de papallacta?] Más hacia allá, más al filo. Ahí habían lotes que decían Tilán, otros se llamaban shuyurumi le decían, el otro ¿cómo le llamaban? Ayauro, sí, esa quebrada grande donde está depositado los materiales del municipio, ese, ese creo que es el jatunhuaico que dicen. Ese, pero por ahí caminábamos, por ese jatunhuaico, más acá arriba donde está, por ahí bajábamos, y ahí había esos ojos de agua, esas vertientes, allá bajaba, desde arriba, del filo de Bellavista bajaban con los animales para hacer tomar agua allá adentro. Entonces prácticamente desde el Machángara, todo hasta el filo era San Francisco de Tanda y Pelileo, hasta cuando pasó la carretera, ahí se avisparon los primeros que engañaron, de eso sí me acuerdo (N-M-4, 2013, entrevista).

El otro camino era por Guápulo, donde se tomaba un carro que salía de la Floresta, pero la única forma de llegar allá era a pie o en burro pasando por un camino viejo que conducía la una Hacienda ubicada en el sector de Cumbayá.

Ahora para andar, ya no dejan andar. Ya está cerrado todo. Antes había puentecito para abajo, ese puente derrumbó. Ya ahora como digo, ya no hay nada. Hasta por acá nomas había camino, hasta plaza, De ahí a pie nomas andábamos. El camino llegaba hasta la cancha, hasta el parque, y de ahí para abajo chaquiñán nomás era, unas zanjotas a ambos lados...Chaquián hasta Cumbayá, por ahí nomás andábamos. Ya cuando vendió la Hacienda llamada Reyes, ahí ya cerraron toditos ya. De aquí ya no hubo paso, ya cerraron. De ahí por ahí andaba, valle Nayón andaban a pie. De ahí cuando hubo planta eléctrica, por ahí andaban en carro a valle. De aquí ya no había más, por acá sí, un tiempo sí andaba carro. Acá venía, pero zanjas hacíamos a ambos lados, rozando andaban carros. Esos no conocían este carretero. Solo hasta abajo, dicen que es, pura casa es que es. Ya no me voy tiempos ahí. ¿Para qué también? (N-H-2, 2013, entrevista).

En la actualidad, pocos saben de la existencia de los antiguos chaquiñanes, ojos de agua y de la vida agrícola de la zona. El paisaje territorial responde a otras lógicas de comunicación vial. Sin embargo, algunas personas de la tercera edad aún mantienen las prácticas de trasladarse por chaquiñanes, cruzando alambrados que delimitan la propiedad privada. Como si negaran la nueva lógica de la propiedad privada y se aferraran a lo que fue lo comunal. Esta población si bien es poca, ha sido invisibilizada por sus familias, autoridades y los vecinos que habitan en la zona. Durante las entrevistas se mencionó que algunos adultos mayores murieron solos por falta de

alimento y cuidado en sus cuartos, otros viven en la indigencia, y otros, al no tener un sustento económico, han recurrido a minar en la basura y recoger artículos para reciclar.

#### **4.1.2 Formas de apropiación e intercambio: Alianzas y estrategias que conducen de lo comunal a lo privado**

El archivo del MAG señaló claramente que el pago de cuotas para convertirse en comunero y los traspasos fueron estrategias de apropiación que llevaron a una situación de conflicto y liquidación de la Comuna. Sin embargo, tanto alianzas familiares por matrimonio como la instauración de juicios se convirtieron en facilitadores de la configuración del territorio de comunal a privado.

Uno de los casos interesantes que surgió en las entrevistas fue el de uno de los ex presidentes reelecto varias ocasiones por el antiguo Comité de la Comuna, según consta en las actas de los archivos del MAG. El señor de apellido Quijia contrajo matrimonio con tres mujeres, “solo con mujeres de terreno nomás se casaba, él mismo no tenía donde vivir, él se casaba con el que tenía terreno nomás, así era” (N-H-2, 2013, entrevista). Pocos son los apellidos más representativos entre los comuneros de la zona<sup>111</sup>, la unión entre hijos provocaba tanto alianzas como disputas como lo narró una de las entrevistadas quien recordó con amargura su alianza matrimonial:

Porque mi marido era maldito, maldito, malo. Haciendo con la amiga, había querido vender este terreno es mío, ese terreno es de mi mujer, así. Todo sabía avisar a la compradora. ¿Yo como llegué a saber? Llegué a saber porque, yo como avisaba, como vivía mi papá. Avisaba, Papito, le digo: ‘tu yerno está queriendo vender terreno tuyo, todo, derecho a yunta está queriendo vender.’ ¿Por qué dice? ¿Por qué? Yo estoy viviendo. Yo firmando tiene que vender dijo. Esto dicho, cáele, yo estaba embarazada así en cinta. Solo pegando, murió guagua en barriga. De poquito no morí yo (N-M-3, 2013, entrevista).

Las herencias, si bien podrían ser formas de incrementar el patrimonio familiar, la disputa por tierra se convirtió en un desestructurador familiar y uno de los liquidadores más eficaces de la Comuna, esto acompañado a la compra de derechos y acciones mediante traspasos de terrenos. Una de las mujeres recordó la historia de su suegro cuando “la gente blanca” se apropió de una vasta extensión de tierra localizada en lo que hoy es el intercambiador entre la vía interoceánica y oriental. La señora nativa recordaba que de niña caminaba por esta zona que fue vendida cuando se anunció el paso de la carretera. La señora “blanca” dueña de las canteras localizadas en este sector

---

<sup>111</sup> Quijia, Juiña, Tituaña, Luguaña, Pillajo.

realizó varios traspasos a sus hijos y a ella misma, como consta en las actas del Archivo del MAG, para la entrevistada, ella fue quien inició esta ruptura de la Comuna.

...ahí se avisaron los primeros que le engañaron, de eso sí me acuerdo... ellos engañaban así a los mayores...diciendo de que: 'el Municipio, como ya pasó la carretera le van a quitar a ustedes, le van a quitar, mejor antes de que se queden sin nada, es mejor vender.' ¿Por qué motivo? Porque ellos habían sabido ya...eran como vividores de esas minas y ellos se dieron cuenta que había mina de material para la construcción. Ahí es donde...se hizo dueña de todo. ¿Y sabe cómo se hizo dueña de toda eso donde eso que están los perritos, donde está el intercambiador? Todo eso era de mi suegro. Y ahora la viva se hizo dueña de eso...sabía ser bien bandida y le ha sabido engañar a mi suegro. Ella se quedó con ese lote... todo eso era de mi suegro. Ahí sabían sembrar maní...garbanzo, daba hermosísimo ahí...había material pétreo. Entonces decía a la gente pobre, nosotros vamos a dar cada año navidad, cada año vamos a dejar ropita, cada año, y los mayores se dejaron convencer. Y como en aquel tiempo había solamente, cómo se puede decir, propios comuneros, no había mucho. Que yo me acuerde, si había diez casas, era exagerado. No había, yo hablo de lo que me acuerdo, hace unos 45 años (N-M-4, 2013, entrevista).

Ante esta situación, las formas de legitimar la apropiación de tierras pasaron al plano legal. Si antes lo comunal se remitía al derecho de poseer tierras en tanto se pertenecía a la Comuna, al entrar la matriz legal a la cotidianeidad de sus habitantes, la conflictividad escaló a niveles judiciales. Los tinterillos<sup>112</sup> se convirtieron en salvadores y buscadores de problemas, así la justicia no mediaba sino que legitimaba la violencia simbólica.

Este, no sé abogados serían malos, ¿qué tan sería?...Papá de Méndez, este señor era bien tinterillo, ese no perdía juicio por ningún lado. Solo robando, siguiendo juicio ganaba. Ahora ya, todito vendieron. Ahora ya no tiene. Ya tiempos vendieron ya. Ese era buenazo para juicio, ese andaba cargado maletica, así andaba a la espalda. Solo donde él iban para que sigan juicio. Demandas para quitar terreno. Quitar terreno a los mismos de aquí. Solo con juicio ganaban. Casi no compraban. Quitado, juicio. Quitado, juicio. Ya ve que si no hubiera tenido mi finada esposa terreno, mis entenados dónde sabrían vivir. Ahí tan con juicio le quitó, ganó terreno. De ahí, mi finada mujer tenía terreno, ese le dio allá. Y tenemos aquí. Ese terreno era de mi señora, de mi finado consuegro (N-H-2, 2013, entrevista).

Así mismo, la señora de la tercera edad recordó que su padre era propietario de una gran extensión de tierra que fue dividida entre sus hijos, sin embargo para que no les quitasen tuvieron que seguir juicios, "cuatro abogados le hicieron". Los herederos solicitaban la división por derechos y acciones, sin embargo recuerda que "ahora ya no hay ni un

---

<sup>112</sup> Esta palabra es utilizada para referirse a aquellas personas que conocen las triquiñuelas legales para detener o favorecer a algún proceso legal. No necesariamente se refiere a una persona graduada de leyes, pero que las conoce. Este término puede usarse peyorativamente. (<http://www.reservadepalabras.org/>)

pedazo... todito acabaron de vender” (N–M–3, 2013, entrevista). La facilidad de obtener dinero y la presión de la gente blanca – como se los caracterizó dentro de los escritos al MAG – fueron algunos de los motivantes para vender las tierras: “Primero, hay gente que les gusta la plata fácil ya, entonces vienen y dice como que valiera tanto, o sea dicen: 100.000 te doy. Esto vale tanto, ya, yo te doy” (N–M–4, 2013, entrevista). Sin embargo, a lo largo de la conversación se rescató que el valor de la tierra no está relacionado únicamente con lo económico, sino con la libertad que estar por ahí, sin linderos ni alambrados, recogiendo los productos que para cosechar. Se resumen las ventas así: “Eso digo, así cueste tanto la plata es plata y se acaba, de alguna manera se acaba” (N–M–4, 2013, entrevista).

En cuanto al destino del dinero recogido, ha servido para comprar camionetas y terrenos en lugares más lejanos donde el precio del metro cuadrado sea menor. En el caso de las camionetas, la percepción que algunos habitantes nativos tenían en el pasado, era que ello brindaba una condición y estatus más alto, era un mecanismo de blanqueamiento. Se detectó que hace unos diez años se dio un incremento en la aparición de camionetas, “...o más también ha de ser. No tenían ya. Toditos compraron. Venden terreno, compran carro. Venden terreno, compran carro. Ahora toditos tienen carro” (N–H–2, 2013, entrevista). También se ha detectado que “hay algunas persona que veo que se van a comprar terrenos, compran más lejos, enseñados a la libertad que había aquí...oí que tiene por allá por Puerto Quito, por allá, para adentro. Otros están Yaruquí. Otros se han ido a Ibarra, por allá están. Se perdieron entre todos, ahora ya no somos propios vecinos de aquí. Sino al lado mío está un vecino de ni sé dónde” (N–M–4, 2013, entrevista).

#### **4.1.3 La irreversible tendencia de la urbanización: Cuando las relaciones y espacios se viven en privado**

La mirada de los migrantes es diferente sobre el territorio y por tanto las acciones establecidas estuvieron dirigidas a mejorar las condiciones de la vivienda y urbanización. Para esto sería necesario facilitar la llegada de los servicios básicos como: agua mediante conexiones por tuberías, alcantarillado, vías y transporte. Sin embargo, el encuentro entre ambos grupos ha estado acompañado de una permanente fricción. Uno de los fenómenos que demuestra la tendencia construir un territorio bajo lógicas de propiedad privada fue la toma de vías que históricamente conectaban al valle de Cumbayá. Uno de los indicadores de pugnas y tendencia a lo privado fue la meticulosidad en temas de metraje y linderos de cada propiedad, provocando que cada

metro sea valioso, sin importar las normas municipales en torno al retiro de construcciones cuando se planifican vías. Esto ha conducido a un proceso de urbanización desordenado en el espacio, que refleja una tendencia a defender la propiedad privada.

Comenzando con las historias de los nuevos residentes que llegaron a la zona, se identificaron factores comunes como la precariedad en la accesibilidad a la zona, así como una actitud de no bienvenida por parte de los nativos. Este fue el caso de las dos familias entrevistadas que llegaron desde diferentes provincias del país a Quito y adquirieron en San Vicente de Tanda los lotes donde residen en la actualidad con una extensión de 2500 mts<sup>2</sup>. Debido a los altos costos de vida en la ciudad y el incremento en los arriendos, decidieron movilizarse a Tanda a pesar de no contar con los servicios básicos que tenían en la urbe.

Entonces mi marido vino aquí y compró el terrenito ese. Pero él pensó dejar así sin construir, pero como yo le dije que estaba bonito y era caliente, entonces nos vinimos acá... Todito subíamos a pie desde afuera... había que coger bus afuera, subían desde el Quinche por la Interoceánica... Y ahí de eso yo decía: ¿cómo vamos a ir a vivir acá? No teníamos ni agua ni luz. No teníamos nada (M-M-5, 2013, entrevista).

Es que imagínese abajo en la bomba, para subir acá, cuando ya empezaron a haber camionetas... entonces en la bomba nos tocaba estar a veces hasta 2 horas esperando camioneta. Después últimamente salen los taxis, y ahí más camionetas... Nosotros queríamos regresarnos porque no teníamos ni bien terminadas las casas... Es que la única forma de salir era allá porque ni pensar en ir a Nayón, porque no hay ni camionetas para ir allá, hasta ahorita no hay... Hay un camino subiendo por Chibatola, por ahí hay un desvío, ahí se metía antes, hay un palito ahí, un árbol mejor dicho, por encima de la quebrada, por ahí pasábamos. Para acortar camino y llegar a Nayón... antes había que ir por la quebrada y salir para Nayón. Buena vía hay ahora, por ahí sí es cerquita. Unos 20 minutos, menos se está en Nayón. Esos caminos también conocimos (M-H-8, 2013, entrevista).

Con el fin de enfrentar la precariedad, uno de los primeros moradores no nativos que se instaló en San Francisco de Tanda junto con su familia dejó la comodidad ubicada en la Avenida de La Prensa para mudarse. Él escuchó que cerca de Quito había un pueblito llamado Tanda donde los terrenos estaban a 20 sucres el metro<sup>113</sup> y decidió visitarlo. Bromeando comentó que al momento el sitio era tan desconocido que podía prestarse hasta adivinanzas: “te doy un dólar si sabes dónde es SFT”, no sabía...no, no, no, no

---

<sup>113</sup> El entrevistado recordó que hizo una relación entre el precio del metro cuadrado de Tanda y el precio del metro de papel tapiz, la tierra costaba 20 sucres mientras que el papel tapiz 8 sucres.

sabían...”. Al llegar sus apreciaciones sobre su gente y sector fueron encontradas y variaron en el tiempo:

Vine acá y me formé una impresión muy desagradable...gente borracha en todo lado...vine, bajé y llegué a duras penas al cementerio. Cuando subí, entonces estaba un indígena medio tomado y le dije: ‘Mira, ¿no tienes terrenos para vender?’. Y me dijo: ‘No, no, no están de venta’, en una forma irónica, defendía los suyos entiendo. Entonces cuando me di la vuelta se acercó y me dijo: ‘¿Quieres mismo comprar?’... Bien, me paré en este sector y me quedé cautivado, esa es la palabra. O sea, algo me pasó, fue un embrujo. Entonces yo dije: ‘Yo me compro’ y comencé a edificar, sin entrada, sin nada, en esa época...aquí había cero trabajo, cero transporte, algo de energía eléctrica, un teléfono nada más...no había agricultura y ni habrá porque falta agua...el que menos quería venderme los terrenos, pero yo con mi esposa decíamos: ‘¿Para qué?’ Me querían vender todito lo de aquí abajo, hectáreas de hectáreas, pero para qué terrenos inhóspitos con un árbol de guaba en el centro, sin agua, no ¿para qué? (M-H-10, 2013, entrevista).

La ambivalente respuesta de los nativos a la llegada de los nuevos habitantes se expresó en función de la búsqueda por solventar sus necesidades; por una parte la transacción de mucha cantidad de tierra como una mercancía fue una estrategia de supervivencia que se estableció cuando aún eran Comuna. No obstante, la reacción se dio ante la remembranza de este pasado y por tanto de rechazo a los migrantes al cerrarse en sus círculos familiares como se recuerda:

...lo que he visto es que son un poco cerrados. Ellos se cierran en una cosa y ahí queda. No ceden a nada, sino es lo que ellos dicen (M-H-8, 2013, entrevista).

De los mismos nativos de aquí, que bien groseros eran. Bien malcriados eran. Así cuando, nos veían a nosotros un par de mayores, porque solo nosotros vivíamos...Entonces, de ahí poco a poco exigieron que tenían que hacer los cerramientos, sino era botado, eran llanos. Iban, apedreaban a la casa de nosotros, mucho nos atacaban a nosotros. Bien malos, bien mala gente era (M-M-5, 2013, entrevista).

Entre la década de los ochentas y principios de los noventas, la vida de los nativos dependía del pastoreo y cultivo, sin embargo esto cambió con la llegada de los servicios básicos que cambiaron el sentido de lo rural al urbano. En el caso del agua, se proyectaba la construcción del acueducto Papallacta, el mismo que pasaría por Tanda. Uno de los empresarios que vive en la zona narró que en los ochentas había visto de lejos un sector cercano a Quito que llamó su atención, este era Tanda, donde sólo se vendían hectáreas, dado que esta compra estaba lejos de su alcance se olvidó de la zona hasta que por motivos de trabajo se enteró que por el sector seco y árido que conoció iba a pasar el acueducto:

...por casualidades de la vida... la Compañía Techin, tenía un contrato para sacar agua potable de Papallacta que era con un préstamo del BID y tenía la obligación de dar agua a las parroquias, entre esas Pomasqui, San Francisco de Tanda, etc. Entonces yo me doy cuenta que eso va a tener agua, tarde o temprano cuando se acabe el proyecto. Entonces, me esmero en comprar, y compro el lote donde está mi casa...me compro realmente barato. Bueno, después hubo que enfrentar todos los líos, las luchas, la mala planificación del Municipio (M-H-6, 2013, entrevista).

Un morador de San Francisco recordó que para abastecerse de agua debía llenar un tanque cisterna de 40mts<sup>3</sup>, mientras que otra señora señaló que debía pedir que le regalasen agua, otro habitante comentó que en San Vicente la única posibilidad de tener agua era a través de mangueras que se conectaban desde la vía Interoceánica. Cuando, en 1987 la empresa Techin empezó el trabajo de campo y excavación se afectaron terrenos, lo que dio paso a que la población demandara la dotación de agua.

...como empezó el proyecto de Papallacta...fue la oportunidad de convocarles...Entonces dijimos, 'vamos a pararles a estos de la Techin'...les paralizamos, ya vio que había fuerza...tuve como representante una conversación y me dijo: 'Vea, convénzales que nos dejen trabajar', y le dije: 'No es cuestión de convencerles, porque yo soy uno de ellos también...'. Entonces, ahí se hizo notariado un convenio en el que decía que tan pronto como terminen el proyecto Papallacta nos darían el servicio del agua, pero...pedía que nosotros pongamos el trabajo, abrir el canal...con esa noticia el pueblo se alegró y comenzamos a traer el agua, justo de la curva en la Y que se va para el valle y Nayón, desde ahí venimos cavando...1 metro de profundidad por 80 de ancho...para empalmar más arriba de San Vicente...yo iba ahí, les daba tarea, tantos metros y decía: 'Cuando terminen tienen su caja de tabacos y botella de trago'. Entonces la gente también lo hacía por el interés de su traguito. [¿Y la gente de San Vicente también se organizó?] No, solo fue la gente de San Francisco de Tanda. Hicimos eso, y eso quedó ahí, eso no sirvió de nada porque nos dieron de otro lado (M-H-10, 2013, entrevista).

Seguidamente con el fin de establecer la red de agua potable el Municipio solicitó un plano con la distribución de lotes y calles en San Francisco. El ex-representante del Comité Pro Mejoras empezó a informar a la gente de esta noticia, pero al no encontrarles en sus casas, numeró los lotes del 1 al 19, y colocó nombró a las calles acorde a los nombres o nacionalidades de personas conocidas en el sector.

A pesar de que el sector de San Miguel, donde se consolidaron las primeras urbanizaciones, la infraestructura que validaba su condición como sector urbano experimentó problemas con las tomas de agua ya que si bien se construyó la infraestructura para que el municipio provea de este servicio, la dotación de agua era deficiente (M-H-6, 2013, entrevista). De igual manera, uno de los habitantes de San

Vicente de Tanda, quien llegó a la zona en 2003, reconoció que hasta el día de hoy tienen problemas con el agua, esto a pesar de que los impuestos y catastro los reconoce como área urbana.

...en la reunión en la empresa de alcantarillado uno de mis vecinos le dijo...: 'Verá, a nosotros nos han subido los impuestos no sabe cómo, y en todo, no sólo nos han subido el agua, el impuesto predial. Nos tratan como si estuviéramos viviendo en La Carolina prácticamente, pero no tenemos alcantarillado'...yo les dije: 'Nosotros ya no somos zona rural, aunque pertenecemos a una parroquia suburbana...somos urbanos y ustedes nos han reconocido como urbanos cuando nos cobran...Pero para darnos los servicios somos rurales'...mi vecino...le dijo: 'Esto ni siquiera deberíamos estar gestionando, ni ...deberíamos venir acá a pedirles porque si nosotros estamos en un sector urbano...con iniciativa de ustedes deberían habernos ya hecho ese alcantarillado hace rato...Si nosotros viviéramos en la 10 de agosto, no tendríamos que estar organizando el barrio...ustedes ya nos lo hubieran puesto hace años...Pero como vivimos acá y aquí nadie nos ve y estamos aquí supuestamente siendo rurales, a ustedes tenemos que...venirles a rogar que nos pongan en el presupuesto...Y les estamos viniendo a ofrecer que nosotros pagamos una parte del proyecto, ¿pero qué es eso?' Y el de la EMAAP le dijo: 'Sí, sí usted tiene razón, pero usted sabe, es que el municipio, etcétera, etcétera, etcétera' (M-H-9, 2013, entrevista).

En el tiempo la organización para la obtención de servicios básicos ha cambiado, entre menos accesibilidad tenga la zona, la minga ha servido como una respuesta. Pero entre más urbana se convierte la zona, estos servicios se convierten en responsabilidad de las entidades públicas. En este sentido, la administración municipal ha asumido un tipo de suelo desde lo técnico pero sin acompañamiento de dotación en servicios. Este es un indicador de periurbanización basado en un modelo de dispersión y compactación de la ciudad de Quito que responde a incoherencias municipales. Si esto ocurre en la cuestión del agua, la vialidad también ha constituido un factor controversial en el desarrollo territorial en Tanda. Entre los fenómenos que revelan una tendencia a defender la propiedad privada y desaparecer el espacio público viario que le dio sentido al territorio comunal son: el no retiro de las viviendas bajo el reglamento municipal por parte de nuevos habitantes como nativos, así como la toma de una vía que unía Cumbayá y Tanda y fue tomada por la Urbanización El Huerto de Nayón.

Tanto en San Vicente como en San Francisco de Tanda la apropiación de calles ha sido una cuestión de doble filo, por una parte se ve como una situación de arbitrariedad así como de seguridad. Antes los chaquiñanes se distribuían acorde al mapa territorial y accesibilidad. Uno de ellos bajaba por la quebrada Jatunpungo y se

conectaba con la actual Iglesia del barrio. Sin embargo cuando llegó una de las urbanizaciones impidieron el paso de la gente.

...los señores de aquí...hicieron un cerramiento al señor de la Escuela, porque él era el dueño de ese terreno y el camino un chaquiñán, y ellos querían hacer el ingreso a este conjunto de aquí...pero ahí pusieron un palo para que no pase nadie...que son largos...y ya no pasan, por eso los señores de Jatunpungo a cambio de que el señor ceda unos metros, hicieron el cerramiento ahí que ya botaron, o sea, ahí no había acceso...chaquiñán sí, pero vehicular no. Por eso esa entrada es medio culebrera...el vivo de allá no quiso dar nada, el gringo no dio nada. Y eso también es ilegal...de lo que entiendo la ley municipal dice que tiene que estar retirado 3 metros de la quebrada, la quebrada no tiene dueño. Y el señor tiene la casa en El Sol, Piemonte y la quebrada casi pasa por media urbanización...él no cedió nada. O sea, aquí construyen como sale. Claro, es que así la gente es prepotente (M-H-8, 2013, entrevista).

Esta es una sintomatología que se manifiesta a nivel de los pasajes de ambos barrios reconocida por sus mismos habitantes que detectan que no se cumple con la línea de fábrica, estableciéndose un divorcio entre una cambiante reglamentación urbanística y control de las autoridades.

Incluso, en la calle Joaquín Lalama, nadie tiene vereda y nadie cumple, a excepción de 2 casas...nadie cumple la línea de fábrica. O sea, crecimiento irregular, desordenado. De la calle Las Familias...más abajo ni siquiera hay definición vial. Nosotros hemos venido 2 años o más insistiendo en que regulen esa calle y no la regulan...Incluso desde la Junta Parroquial también se hizo un intento que ellos iban a pagar la regulación, no la regula...el resultado es nada...porque no está regulado, no está hecho la definición vial ni el trazado vial...al no haber eso no hay como hacer ni alcantarillado, la gente no puede construir...se dan una serie de problemas que no hay como arreglar la calle...Los retiros, unos están retirados, otros no (M-H-9, 2013, entrevista).

Por otra parte, en San Francisco la Urbanización El Huerto de Nayón dejó apresada dentro de sus predios una de las vías que conectaba Tanda con Cumbayá. A pesar de que la gente antigua aún recuerda esta vía por la conectividad que ofrecía, los desarrolladores inmobiliarios permitieron que el tiempo la destruyera.

...los dueños de ahí, me tiene recelo porque yo siempre me acuerdo de eso. Todita la parte...casi al filo de la quebrada que colinda con el valle...por ahí sí venían carros pues, el carro de la parroquia entraba por allá, o venían de Cumbayá...Se compraron una Cooperativa esa propiedad, cerraron todo el paso ahí, y ha de haber alguna huella de puente que unía entre Cumbayá...yo le digo al Ingeniero: '¿qué será de este puentecito?', y me dice: 'Y ¿cómo así me preguntas?', y le digo: 'Porque yo sí me acuerdo que por ahí había unión a Cumbayá.' Y dice: 'No, pero no.' Y le digo: 'Yo caminé por ahí, yo era niña y

por ahí caminamos con mi papi...Se daba el trigo...toda esa laderita que hay ahí, la que queda cerca de Cumbayá, para tras era todito que bestia, todo era cementeras de trigo era, col, papas, así como se ve en Machachi...Y nosotros por ganar la ración, íbamos incluso hasta con ganados.´ Los de Huertos de Nayón...cerraron el camino. [¿Y a pesar de que hubo inspecciones por parte del municipio igual cerraron?] ...Se hacen de la vista gorda...en algún archivo de hace unos 25 años atrás...ahí ha de haber planos, ha de haber todo. Bueno...esas dos torres del reservorio...a unos 300-400 mts del tubo para acá era la carretera que le digo. [¿La vía láctea?] No, otra...Ahorita donde está la casa del Ingeniero...ahí hay una torre grande y por ese filito se bajaba, a ese nivel estaba el puente anterior. Desaparecieron eso, cerraron todo y ahorita prácticamente no se ve. [¿Y cuándo cerraron eso, a la gente entonces no le importó o qué paso?] Lo que pasa es que verá, cuando salió esta carretera nueva, dejaron de utilizarla...De ahí mientras el Ingeniero...creo que es el máximo de la Cooperativa Huertos de Nayón, él había comprado y los otros disque renegaron, no es que nadie quería ir a vivir allá, ¿por qué motivo? No sé si se acuerda cómo era la carretera, qué fatal que era...de la Iglesia para abajo...no es que querían pasar. Y disque decían, cómo es que van a comprar tan abajo...Pasaron los años y dijo, vengan a ver cómo está, hújole, ya ha estado pavimentado, ya ha estado todo, pero nos desaparecieron todas las vías anteriores. No ve esa vez que dijo el señor: ´No, no creo que la urbanización esté ahí poniendo las casas, porque ellos saben lo que es perder la carretera.´ Pero a nosotros nos pusieron todas las trabas (N-M-4, 2013, entrevista).

Otro de los indicadores de vestigio de la propiedad comunal sobre la propiedad privada son los linderos, así como la tenencia de tierra en manos de herederos; situación que ha traído problemas en el mercado de tierras. Uno de los compradores narró su experiencia cuando en los ochentas adquirió bienes en Tanda. Así mismo, uno desarrollador inmobiliario explicó las complicaciones que ha tenido en la actualidad por los bienes heredados.

Referente a los linderos, los terrenos son chuecos...porque los únicos testigos eran la planta de helecho o la punta del penco o una piedra enterrada. Entonces, eso se respetaba. Yo compré con escrituras...Nunca tuve problema con nadie, sé que actualmente se ha despertado como que la fiebre, que mire, que no hay escrituras, que hay promesa de compra venta nomás, siga un juicio y le vuelve a ganar y tiene que devolverle...Claro que a lo mejor el metraje no era el correcto...el lote que tengo al frente...usted ve que hay un cuadro menos, entonces, como era tan barato, yo no medí lo que compraba, era tan barato todo, cuando ya subió el precio, veo que me faltan 12 metros en el frente, pero ya los de al lado ya vivían no sé cuántos años, ¿yo qué puedo hacer? Entonces, así era antes aquí los terrenos. ...antes decían: ´Verá, pero tiene que poner una cláusula: que no hay reclamo, no hay reclamo ni devolución´. Porque eran terrenos que no servían para nada...esto era piedra, tras piedra, tras piedra, yo tuve que traer tierra de otros lugares de Quito (M-H-10, 2013, entrevista). Hubieron problemas porque los terrenos aquí por lo general son de herederos...problemas de linderos... escrituras...una compra venta

muchas veces se demoraba hasta aclarar todo el asunto de escrituras...en el Municipio hasta catastrar bien los predios...siempre fue un problema grave, hubo un predio que se demoró 6 años en arreglar y eso lógicamente a otros constructores no les llamaba mucho la atención...por la topografía, estar junto a quebradas y todo eso complicaba el asunto de linderos y todo lo demás...yo como empecé en el 2002, ya estaban todas las escrituras con el IERAC ya estaban solucionadas. Lo que sí había, era el tema de herederos...porque entre 2 hermanos o 3 hermanos, se dividían los terrenos y tenían derechos y acciones, entonces había que comprar a los 3 hermanos para hacer un solo cuerpo y así poder unificar con otro y poder desarrollar un conjunto (U-H-7, 2013, entrevista).

En este marco, la construcción de urbanizaciones como de viviendas unifamiliares se convirtió en tendencia en Tanda. Esto gracias a la construcción de vías que visibilizaron el sector que en el pasado permaneció como un archipiélago debido a una quebrada que imposibilitaba en paso. Un morador al ser constructor de carreteras reconoció que “las vías son una punta de lanza de población...si no hubiera la carretera que hicieron, la interoceánica, yo no hubiera conocido siquiera, suponte que no hubiera habido esa carretera, cómo venían de allá, por caballo, por burro, desde Bellavista. Entonces no se iba a conocer nunca” (M-H-6, 2013, entrevista). A esto se sumó “la falta de productividad, ahí solo habían eucaliptos porque en la Ley Forestal se prohíben las invasiones, son inafectables las tierras forestales, y aquí gran parte de lo que hay sembrado es eucalipto para proteger de las invasiones las tierras mediante la forestación. Lo que estaba sembrado agrícolamente podía ser invadido perfectamente...había eucaliptos, que lo que hicieron fue secarlo más... Agrícola no había nada, eso sí te puedo garantizar, era cangahua” (M-H-6, 2013, entrevista). Por lo que Tanda perfilaba como una locación con “vocación urbanística” (M-H-6, 2013, entrevista) que podría ofrecer las ventajas de la cercanía con Quito y el ambiente rural.

...cuando llegamos en el 2004 ya tenía cierto desarrollo urbanizado, como existe ahora, no tanto, pero nos atrajo justamente todas las características rurales que tenía todavía la zona de Tanda. O sea tranquilidad, falta de ruido, aire puro, buena vecindad, etcétera. Nunca nos preocupó el tema de la mezcla cultural o social, o sea siempre nos gustó es más, la relación con los vecinos nativos que les llamamos, para nosotros era chévere, una experiencia nueva. [¿Era parte de vivir en lo rural?] Exacto, es parte de vivir en lo rural, que pasen las vaquitas por la calle, que haya un montón de pajaritos, que en épocas se llenen nuestros árboles de abejas...Entonces esas cosas nos gusta, no nos molestan. Y por eso no atrajo el lugar. Siempre estuvimos muy encantados de habernos cambiado. O sea, el haber salido de la ciudad para nosotros fue súper positivo. Fue algo que siempre le recomendamos a la gente que viene de la ciudad. Les decimos: ‘vengan a vivir acá porque realmente el cambio es significativo’, en el sentido positivo ¿no? Es mucho mejor en calidad de vida. Y como ya

tienes las facilidades de centros comerciales, estamos cerca de Cumbayá, las vías cada vez mejoran. Tenemos ahora la Plaza del Rancho, tenemos cosas de ciudad a la mano y a la vez tenemos los beneficios del campo ¿no? Eso es chévere. (M-H-9, 2013, entrevista)

Sin embargo, las ventajas de este aumento de urbanizaciones no ha sido compartido por todos sus habitantes. Hay quienes sostienen que la llegada de los nuevos habitantes ha despersonalizado la relación que se vivía entre los vecinos y el aumento de automóviles que transita a altas velocidades, refleja señales de no cortesía, irrespeto y desorden. El cambio radical de la zona y la nueva idea de campo es lo que le desconcierta a la gente nativa.

...ver todo paredes da tristeza porque uno tiene recuerdos de cómo era la quebradita, había arbolitos, había árboles frutales, al pasito uno se cogía una guabita, ahora no. Yo también siempre me he preguntado ¿por qué los señores cuando vienen siempre tratan de sembrar plantas que no dan frutos? Eso me causa más tristeza porque uno se va por la calle...habían matitas que había en la calle ¿no? Uy, una guabita que había, y se pasaba. Pero ahora no, todo son matas de eucalipto, qué se yo, matas que nunca dan frutos. Yo digo, si en mi casa tuviera un poquito más de terreno, yo sembraría limones, aguacates. En caso de que no se vendiera, ¿qué hiciera yo? Al menos yo, me como yo, comparto con mi familia...Solidaridad. Ahora, ya le digo, van y siembran matas...el bambú ¿qué hace? El bambú, el eucalipto...hay otras matas que siembran. No sirve de nada. Sí da pena porque cada vez se va perdiendo, ya por hacer casas, ya no hay matas de guabas, no hay matas de chirimoya que aquí había, no hay aguacates, no hay nada pues ya...Y todas esas cosas, sinceramente me da tristeza y yo le digo, cuando cojo el carro y me voy para abajo y digo ¡que bestia!...por aquí había una matita de guabas...una cosita más...cómo aquí daba la arveja, el cirape. Pero, ¿qué se puede hacer? Pongamos que dentro de las paredes vive alguien, y usted cuando se acerca a la puerta, ¡qué miedo! Tal vez salga un perro grande, o tal vez cualquiera que salga, le contesta mal. Todas esas cosas, a una le restringe totalmente. Al menos yo sí he sentido eso. Voy a la urbanización...por los menos el guardia ya nos conoce. Voy a otro y todos bravísimos...Pregunto al uno, no sabe, pregunto al otro, no sabe...ya me hice amistad...tengo un señor que me conoce. Le timbro, le digo por tal cosa, ahí dice: abran nomás. Pero a otras partes, ni conocen ni nada (N-M-4, 2013, entrevista).

La dotación de servicios básicos ha sido uno de los factores que ha incidido en legitimar la tendencia de la urbanización. A esto se ha sumado el impacto en la relación entre habitantes que se mantiene bajo un clima de tensión debido a la incomprensión de las prácticas espaciales que cada grupo posee. El derecho civil ha sido uno de los legitimadores de este proceso de hecho que se ha llevado a cabo en el sector, imprimiendo una visión individualista y patrimonialista que restringe tanto derecho de propiedad, arrendamiento, comunal, de área o posesión. Bajo este paradigma la

propiedad se considera una mercancía, cuyo valor es determinado en base a los intereses de su dueño, sin prestar consideración a los valores de uso (Fernandes, 2006).

#### **4.1.4 Privando de lo público: ¿Qué intereses delimitan la territorialidad?**

En un contexto territorial, donde los espacios tienden a la urbanización, fragmentación, y privatización cabe preguntarse: si hay espacios de encuentro ¿cómo se estructuran? De tal modo, uno de los indicadores de territorialidades en disputa pueden ser los espacios públicos. Acorde a Jordi Borja, estos son la representación de la ciudad y donde se materializa la ciudadanía, convirtiéndolo en un espacio físico, simbólico y político. En el caso del Tanda, una zona que hace 30 años era rural, se ha incorporado a la urbe mediante un sistema de relaciones y lógicas propias de los centros urbanos; pasando de una noción distinta de lo comunal y público a otra que está acompañada de nuevas políticas urbanísticas, en el caso de Tanda, tienden a reflejar una *urbs*<sup>114</sup>. Por lo tanto, la contraposición entre lo que se dictaminó como comunal y la adhesión de los nativos a esta idea se ha visto obligada a aceptar otra idea de lo que es un espacio de encuentro bajo otras matrices espaciales. Tomando en cuenta que para Carrión, lo público son espacios integradores de la ciudad, contiene conflictividad, organizan la vida colectiva, construye alteridades, representa a la colectividad y crea ciudadanía, se esperaría que en los espacios públicos se libre esta construcción.

En Tanda, como se ha visto, la calle como espacio de expresión de lo público tendió a ser privatizada, expresando formas de apropiación y determinación de la propiedad privada. No dejar aceras ni realizar los retiros viales ha generado una tendencia de clara agresividad y no convivencia respetuosa. Por otra parte, las urbanizaciones cerradas apelando a la inseguridad y exclusividad, se han diseñado en función de una convivencia auto excluyente donde miembros de un mismo sector social crean círculos y grupos de convivencia; en este sentido, la seguridad se basa en la construcción de lazos entre quienes conviven entre estas estructuras (Swampa, 2004). Estas mantienen una lógica interna a modo de archipiélago en medio de una trama territorial, patrón que se repite en casas unifamiliares sin retiros y amuralladas asemejan mucho la estructura exterior de estos complejos. La trama territorial se atomiza, así como las relaciones sociales y los espacios de encuentro que entran en una lógica de distinción.

---

<sup>114</sup> *Urbs*, que hace referencia a la distribución de la población y actividades en el territorio, pero sin generar la producción de ciudad (Carrión, 2010). Aquí se inscriben las urbanizaciones destinada a gente de escasos recursos, como de altos recursos que se ubican dentro de barrios autárquicos y cerrados.

En Tanda se identifican una gran cantidad de espacios verdes, pero todos dentro de urbanizaciones privadas, creando un desequilibrio en términos de acceso equitativo al territorio. Quienes habitan en viviendas unifamiliares destinan una parte de sus lotes a jardines que se encuentran amurallados. Sin embargo, los espacios públicos son mínimos en el sector. Uno de ellos era la cancha de fútbol, que según los datos obtenidos, perteneció a un señor de apellido Anaguano de Nayón quien utilizaba ese lote para sembrar, sin embargo mediante un juicio establecido por el señor Asumaza el terreno pasó a manos de éste último (N-H-2, 2013, entrevista). La cancha se estableció sobre los surcos de ese antiguo sembrío que a la larga por su uso se convirtió en una cancha de tierra. A la vista de los nuevos habitantes ese era un espacio donde se reunían a beber alcohol (M-H-10, 2013, entrevista).

Bueno, aquí sí había división entre los de la banda de música y entre los jugadores de fútbol, supuestamente los jugadores de fútbol eran hasta dueños de la cancha porque ponían hasta unas latas alrededor y cobraban la entrada para ver a las estrellas de fútbol...ese terreno era donado por no sé quién...Entonces ese era el pretexto para las borracheras y yo me siento muy feliz de que haya sucedido ese fenómeno de que ahora tengan un parque, aunque está descuidado, pero digamos, fue para mí un logro porque eso era la guarida del lobo, gente pacífica pero borracha y todo...la liga no sé cómo, ellos mandaban, ellos decidían. Yo una vez que quería para sesionar algo, había que pedir permiso la casa comunal, esa casa comunal no era de ellos...no eran ni siquiera los de aquí mismo los foráneos de equipos de fútbol...Yo escuché a uno de San Vicente de Tanda que habían como 20 equipos que les exigía a ellos comprar 2 jabas de cerveza por cada semana...O sea que si eran 20 equipos, eran 40 jabas de cerveza, o sea que era el negocio redondo ¿no? (M-H-10, 2013, entrevista).

En 2010 la cancha de fútbol fue tomada por el municipio y lo transformó en un parque a donde acuden niños, jóvenes, mujeres y hombres de toda edad y condición social. Esta reconversión del parque generó reacciones ambivalentes, por un lado ha sido bien recibida por los moradores ya que ha permitido que no solo hombres se tomen este espacio, sino acoja las necesidades de otros grupos, sin embargo el grupo que conforma la liga barrial ha exigido que se construya una cancha. La reacción de varios nativos ante esta situación ha sido tajante y en reuniones con la Junta Parroquial incluso expresaron que para ellos es preferible la opción de construcción de una cancha y no de un equipamiento educativo que mejore las posibilidades de estudio de la niñez y juventud de los niños. Esto devela las contradicciones en torno a los espacios: público para todos o público para pocos. Como lo detecta uno de los entrevistados: “estamos volviendo a sistemas tradicionales machistas pues, aunque ahora las mujeres juegan

fútbol, pero no, eso va a estar manejado desde la Liga Barrial de hombres. Y la liga barrial no es una entidad colectiva, no representa a mi abuelita, ni mi hijita, ni a todos. A los equipos de fútbol. No es representativa” (M–H–9, 2013, entrevista). La tendencia de privatizar los espacios de relacionamiento social se detecta tanto en las urbanizaciones como en potenciales espacios públicos.

### **El remate de bienes municipales: manifestación de solidaridades**

Uno de los hechos que ha manifestado la desconexión del derecho al espacio público en Tanda fue lo que se manifiesta tras la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001<sup>115</sup> formulada por el Consejo Metropolitano de Quito, y que se detalla de mejor manera en el libro de anexos que posee el Archivo de la Secretaría del Municipio de Quito desde el 7 de abril de 2000 hasta el 23 de agosto de 2001. Asunto que hace referencia a la toma del espacio municipal por parte del Club y Urbanización Rancho San Francisco. La revisión y comprensión de los borradores previos a la aprobación de la resolución final resulta una clave de suma importancia para comprender las tesis de Topalov, Lefebvre y Harvey, ejes centrales de esta tesis, en torno a la producción y reproducción de la urbanización capitalista, la misma que en base a alianzas entre lo público y lo privado inciden en la legitimación del crecimiento de la ciudad basado en formas arbitrarias.

En abril de 2000 el Municipio de Quito bajo la alcaldía del General Paco Moncayo, se aprobó lo determinado por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos con el Informe #IC-2000-203 de 7 de abril de 2000 que dio paso a la “venta de un lote de terreno de propiedad municipal mediante la figura jurídica de remate al mejor postor ubicado en la parroquia de Nayón”, cuya extensión era de 57.716 m<sup>2</sup> y fue evaluada en 696.468 dólares americanos (17.411´700.000,00 sucres)<sup>116</sup>. En reunión del Consejo Metropolitano de mayo de 2000 se informó que tras la sesión del 27 de abril de ese año se autorizaba “la venta de un lote de terreno de propiedad municipal, ubicado en San Francisco de Tanda...mediante la figura jurídica de remate al mejor postor...se autoriza el cambio de categoría de uso de suelo del referido lote, es decir de bien de dominio público a bien de dominio y uso privado...”<sup>117</sup>. La propiedad municipal en

---

<sup>115</sup> Revisar cuadro de Anexo 4.1: Informes del Archivo de la Secretaría General del Municipio de Quito para la ejecución de la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001. Los Informes fueron dispuestos de forma cronológica por la autora y transcritos de forma textual las secciones más importantes.

<sup>116</sup> Revisar Anexo 4.1 en donde se detalla la información que contenía el Informe #IC-2000-203 de 7 de abril de 2000.

<sup>117</sup> Revisar Anexo 4.1 en donde se detalla la información que contenía el Expediente No.: 753-99 de 8 de mayo de 2000.

cuestión se encontraba dentro de la Urbanización Rancho San Francisco y pasó a ser propiedad pública tras el fraccionamiento de la Hacienda del señor Abiatar Villacís Mora como lo explica minuciosamente el Escrito sellado como Trámite No. 0002976 de 10 de mayo de 2001<sup>118</sup> y ratificado por el Tribunal Constitucional<sup>119</sup> en la Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA que ha fue signado como caso: No. 704-2000-RA el 1 de junio de 2001.

Queremos ponerle en antecedentes, Señor Alcalde, que los Anejos de San Vicente, San Miguel y San Francisco de Tanda iniciamos hace aproximadamente 15 años un trámite para expropiar unas 3 hectáreas de la hacienda “San Isidro”...perteneciente al Sr. Moisés Abiatar Villacís, para albergar un área comunal de recreación. En el año 1988 el Sr. Moisés Abiatar Villacís consiguió, por parte del Municipio de Quito, la autorización para el fraccionamiento de su hacienda la cual fue vendida a la Universidad San Francisco de Quito; por lo que pidió a la comunidad que retirásemos tal demanda pues al cumplir con el fraccionamiento de dicha hacienda y de acuerdo al artículo 249 de la Ley de Régimen Municipal, recibiríamos el área comunal que sería administrada por el Municipio de Quito. En efecto...el Sr. Moisés Villacís entregó al Municipio de Quito un terreno de 5.78 hectáreas para su uso como área comunal, espacio que ahora se lo pretende utilizar para el lucro de una empresa particular...un terreno que estaba con justicia destinado al beneficio de UN MIL DOSCIENTOS pobladores de los Anejos de Tanda de Nayón (Trámite No. 0002976 de 10 de mayo de 2001).

Para el mes de diciembre de 2000, la Comisaría Metropolitana de la Zona Norte abrió un expediente donde paralizó las obras de construcción en el RSF ya que la figura de remate impulsada por el Municipio iba en contra las normas constitucionales. De tal modo, el amparo constitucional interpuesto por los moradores de Tanda para impedir el remate y dar solución a la toma del espacio comunal fue razón suficiente para declarar que la Urbanización estaba cometiendo una infracción, para lo cual se citó al representante de Proandi S.A. a comparecer ante la autoridad correspondiente. Ese mismo mes, previo a este acontecimiento, el Municipio de Quito recibió un escrito del Estudio Jurídico Córdova y Asociados donde los representantes del Fideicomiso Universidad San Francisco aclaraban que la construcción de la primera etapa de la urbanización contó con la autorización municipal, y que el área no era 5.7 sino de 3.4 hectáreas, en la segunda etapa el área municipal no contaba con acceso propio y el posible ingreso a ésta era mediante la perimetral que no se encontraba construida. De tal

---

<sup>118</sup> Revisar Anexo 4.1: en donde se detalla la información Trámite No. 0002976 de 10 de mayo de 2001.

<sup>119</sup> Revisar Anexo 4.2: Resolución del Tribunal Constitucional. Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA. Caso: No. 704-2000-RA. 1 de junio de 2001.

modo, si se establecía la permuta como solución, el terreno debería ubicarse el lote denominado Monte Aromo.

En mayo de 2001 se realizó una Audiencia pública donde estuvieron presentes el Procurador, el Consejo del Municipio de Quito y los representantes de los tres barrios de Tanda afectados por la toma del espacio municipal por parte de la Urbanización. La razón de la reunión fue, como lo señalaron los moradores de Tanda, tratar el tema de la “ilegítima apropiación por parte de la empresa privada de áreas municipales concebidas para el uso de área comunal de nuestros barrios, y, el pretendido remate de dichas áreas en detrimento del justo derecho a una vida digna y sana del ciudadano ecuatoriano”<sup>120</sup>. En este marco, los afectados resaltaron su fe en lo manifestado por el Alcalde Moncayo en la Audiencia del 3 de mayo: “no permitiré que Quito se maneje como Hacienda de propiedad de unos pocos como se hizo durante la anterior administración municipal” sino en beneficio del pueblo capitalino”<sup>121</sup>.

Si bien los abogados del municipio expusieron que buscarían solucionar el apoderamiento ilegal del RSF, resaltaron dos elementos que justificaban la situación financiera de los urbanizadores: la depreciación del valor del suelo cuando se aprobó el remate de la propiedad municipal y los problemas económicos de la empresa.

...se solucionará a cualquier costo este apoderamiento ilegal por parte del Rancho San Francisco, pero que debido a que dichos urbanizadores atraviesan problemas económicos críticos que les pueden llevar a la quiebra, el Municipio ha consentido en ayudarlos para lo cual expropiará tierras a precios de catastro municipal a terceros vecinos para cumplir con el espacio comunal que requieren los anejos de Tanda de Nayón (Exposición del Dr. Dr. Carlos Jaramillo – Procurador. No de trámite: 0002976, 10 de mayo de 2001) Tenemos gran preocupación en que el...abogado de la anterior y actual administración municipal...se encuentre tan cerca de las decisiones que se deben tomar sobre el área comunal...fue uno de los defensores del remate de este terreno a 12 USD cada metro cuadrado...cuando los vecinos del área comunal, la lujosa urbanización Rancho San Francisco vende a 140 USD cada metro cuadrado; es decir a casi doce veces más. Como referencia de que el precio pedido para el pretendido remate de este terreno es bajísimo respecto a los precios vigentes del mercado de bienes raíces en Tanda, actualmente los vecinos que se ven obligados por necesidad a vender sus propiedades en la zona lo hacen en un rango de 40 a 60 USD el metro cuadrado. La Empresa Eléctrica Quito S.A., en mayo de 1994 llamó a un remate de un terreno ubicado en Nayón ubicado en la Playa del Río Machángara...que no contaba con servicios públicos...a un precio de 23,30 USD...Si en mayo de 1994 ya se tenía una referencia de valor de los bienes raíces en zonas de Nayón con menor desarrollo,

---

<sup>120</sup> Revisar Anexo 4.1: en donde se detalla la información Trámite No. 0002976 de 10 de mayo de 2001.

<sup>121</sup> Revisar Anexo 4.1: en donde se detalla la información Trámite No. 0002976 de 10 de mayo de 2001.

es increíble el valor económico que se le pretende dar ahora al terreno materia del pretendido remate. En conclusión, esto es un claro direccionamiento a beneficiar a la urbanización “Rancho San Francisco” que ha cercado y urbanizado ilegítimamente esta área municipal” (No de trámite: 0002976, 10 de mayo de 2001).

En este marco, el escrito del 10 de mayo resaltó la diferencia jurídica entre administrar un bien pública y disponer sobre él, siendo el Municipio su administrador pero las condiciones sobre su disposición se rigen bajo lo dispuesto por la Ley que responde al bienestar y uso colectivo; de tal modo se prohíbe que las áreas comunitarias sean vendidas bajo ningún título por las municipalidades ya que estas pertenecen al Estado<sup>122</sup>. Con el fin de llegar a un mutuo acuerdo beneficioso para las tres partes – Municipio, Comunidad y RSF –, se plantearon dos alternativas que beneficiarían a los moradores de Tanda, el Municipio acogió la alternativa referente a la permuta él sería responsable de fomentar el desarrollo del sector y “COMUNIDAD DE SAN FRANCISCO, SAN VICENTE Y SAN MIGUEL DE TANDA conservaríamos un espacio comunal y al fin seríamos dotados con una parte de los servicios básicos que todavía no tenemos”<sup>123</sup>.

Desde el mes de junio se puso en marcha el análisis de los términos de la permuta por parte de: Dirección de Avalúos y Catastros del Municipio de Quito, Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, Dirección Metropolitana Financiera; además de la elaboración de la Resolución No. 123 cuyos borradores variaron entre el 18 de junio hasta septiembre en términos de definición avalúos, términos de pago, extensión de lotes a permutarse, entre otros elementos. Los valores que se mantuvieron constantes fueron la extensión del terreno municipal: Área de terreno firme: 57.716 m<sup>2</sup>; Avalúo: \$ 1´385.148 dólares americanos<sup>124</sup>; y el área del relleno: 5.000 m<sup>2</sup>; Avalúo: \$ 84.000 dólares americanos. El avalúo total correspondería a: \$ 1´469.184 dólares americanos<sup>125</sup>. En cuanto a los datos de Monte Aromo, su extensión disminuyó de 54.400 m<sup>2</sup> a 51.202 m<sup>2</sup>, así como su avalúo que pasó de \$ 435.200 a \$ 409.610 dólares americanos. Además, la determinación del avalúo del metro cuadrado en la zona del

---

<sup>122</sup> Revisar Anexo 4.1, el escrito del 10 de mayo de 2001. El mismo que se refiere a lo establecido en el Registro Oficial No. 177 del martes 11 de julio de 2000, en la página 3. Y Revisar Anexo 4.2: Resolución del Tribunal Constitucional. Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA. Caso: No. 704-2000-RA. 1 de junio de 2001.

<sup>123</sup> Revisar Anexo 4.1, el escrito del 10 de mayo de 2001.

<sup>124</sup> Hay que tener en cuenta que cuando el lote de 57.716 m<sup>2</sup> salió a remate al mercado, el precio fijado fue de 696.468 dólares americanos, es decir que el metro cuadrado fue avaluado en 12,07 dólares americanos.

<sup>125</sup> Revisar Anexo 4.1, escrito dirigido al Administrador de la Zona Norte por parte del Director de Avalúos y Catastros el 7 de junio de 2001.

RSF fue un tema discutido y evaluado desde la Dirección Financiera y Dirección de Avalúos y Catastros, considerándose acertada la decisión de esta última.

La Dirección Financiera Metropolitana emitió su informe al Procurador Metropolitano y determinó lo siguiente:

...es criterio de esta Dirección Metropolitana Financiera que, el predio municipal sujeto a la figura de permuta de acuerdo al Oficio No. 005073 del 23 de julio de 2001 – DAYC se encuentra subvalorado por las siguientes razones...El área municipal RSF de acuerdo al Plano de Sectorización Económica vigente para el año 2001 remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros a este despacho (Ordenanza 044) se encuentra en un sector socioeconómico 1, correspondiente a un AIVA71-16-Nayón de \$160 por m<sup>2</sup> de terreno... en esta área municipal no existía servicios de urbanización, se ha determinado una afectación al precio del AIVA-71-16-NAYÓN de un 70%. Lo que determina un valor de \$48 por m<sup>2</sup> de terreno municipal...aplica adicionalmente el factor de corrección del suelo urbano denominado “Tamaño de Terreno” de 0.50 que según Oficios No. 005073 – DAYC del 23 de julio del 2001 y 004810 – DAYC del 13 de julio del 2001, debe aplicarse de acuerdo a la norma técnica internacional del catastro a lotes que sobrepasen los 40.000 m<sup>2</sup> (4 hectáreas). Este procedimiento determina que el valor final para efectos de la permuta sea \$24 por m<sup>2</sup> de terreno. Con estos antecedentes y considerando que el sector donde se encuentra la propiedad municipal RSF, constituye un sector de proyección urbana inmediata en el distrito y respaldado por investigación de campo que determina que el valor por m<sup>2</sup> de terreno urbanizado en el CLUB RANCHO SAN FRANCISCO es de \$138 para la venta (según la Sra. María Cristina Salvador–Asesora Comercial del CLUB RSF–Oficio RSF-DC-2897/01) no es conveniente financieramente para la Institución Municipal la aplicación del factor 0.5 de “Tamaño de Lote” en este caso, ya que si queremos referenciar comercialmente el valor del m<sup>2</sup> de terreno, deberíamos mantener como valor por m<sup>2</sup> de terreno para la permuta de por lo menos \$48. Lo que determinaría un avalúo total de la propiedad municipal de \$2'938.368,00 desglosados de la siguiente manera:

- Terreno firme: 57.716 m<sup>2</sup> x \$48 = \$ 2'770.368,00
- Terreno de Quebrada: 5.000 m<sup>2</sup> x \$33,6 = \$ 168.000,00

...Esto nos permite sustentar el criterio financiero de que el precio mínimo por m<sup>2</sup> de terreno para efectos de la permuta del área municipal involucrada debe ser de \$48 (Oficio No. 017772 de 26 de julio de 2001).

Por su parte, la Dirección de Avalúos y Catastros también emitió su informe al Procurador Metropolitano y determinó lo siguiente:

...la valoración del predio municipal involucrado dentro de los límites de la Urbanización “RSF”, debo hacer las siguientes acotaciones:

1. Investigados los predios de mercado en la zona circundante a la urbanización...arrojan los valores que oscilan entre 20 y 25 dólares sin obras de urbanización, como predios rústicos y dependiendo tanto de la cercanía a la vía Interoceánica, como al poblado de Tanda y Nayón...

2. Para determinar el precio...más objetivo...partimos de...
    - a. Valor del metro cuadrado de un lote urbanizado en la Urbanización RSF, con una cabida de 1000 m<sup>2</sup> = 160 USD.
    - b. El valor de las obras de urbanización corresponde al 70% del valor fijado, en el que se excluye el 20% de vías y 10% de áreas comunales.
    - c. Por tanto el valor bruto de un lote sería el 30% del valor, esto es 48 USD.
- Al ser el área municipal de cabida de 5,7 Ha, las normas técnicas internacionales indican que se debe aplicar un factor demérito, en caso de 0.5, por lo que el valor final aplicado de 24 USD está de acuerdo a los valores de la zona de predios sin urbanización (predios rústicos) (Oficio No. 0##25#<sup>126</sup> de 27 de julio de 2001)

En este sentido, la Dirección Financiera encontró una subvaloración en el precio del predio municipal si se establecía que el metro cuadrado debía ser avaluado en 24 dólares, y para precautelar los intereses financieros de la institución municipal, no se debería aplicar el factor 0.5 del “Tamaño del lote”, y que debería permutarse por un valor de por lo menos 48 dólares americanos. En este sentido, el valor del terreno en firme más el terreno de quebrada debería ascender a un avalúo total de \$ 2’938.368 dólares americanos; esto implicaría que el avalúo determinado en un inicio era de exactamente la mitad de lo recomendado por esta Dirección (1’469.184 dólares americanos). Por otra parte, Avalúos y Catastros determinó que el precio debía mantenerse en 24 dólares el metro cuadrado. El expediente No. 1545-2000 del 20 de agosto de 2001 realizado por la Procuraduría informó de los antecedentes del caso, el pronunciamiento de los informes de ambas Direcciones y de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos ante el caso, ratificando que el “22 de mayo de 2001, luego de la amplia información proporcionada por el señor Concejal Andrés Vallejo sobre el problema de la Urbanización RSF y la propuesta de sus promotores...resolvió emitir dictamen favorable para la permuta”, así como determinó la base legal que permitiría la permuta. Para el 21 de agosto se estableció el borrador de la resolución que sería aprobado para su publicación donde se explicó que el criterio de Dirección Financiera se basó en un trabajo de campo referido a cifras subjetivas de la asesora comercial del Club RSF que fijó un precio de 138 dólares americanos sobre el metro cuadrado y que su informe basarse en los criterios de productividad del bien, por tal motivo acogerían la información proporcionada por el RSF que constituyó el Fideicomiso Fiducia S.A. y de la Comisión de que el valor promedio de venta era de 105 dólares el metro cuadrado (IC-2001-375, 21 de agosto de 2001).

---

<sup>126</sup> La numeración del oficio se encuentra tachado.

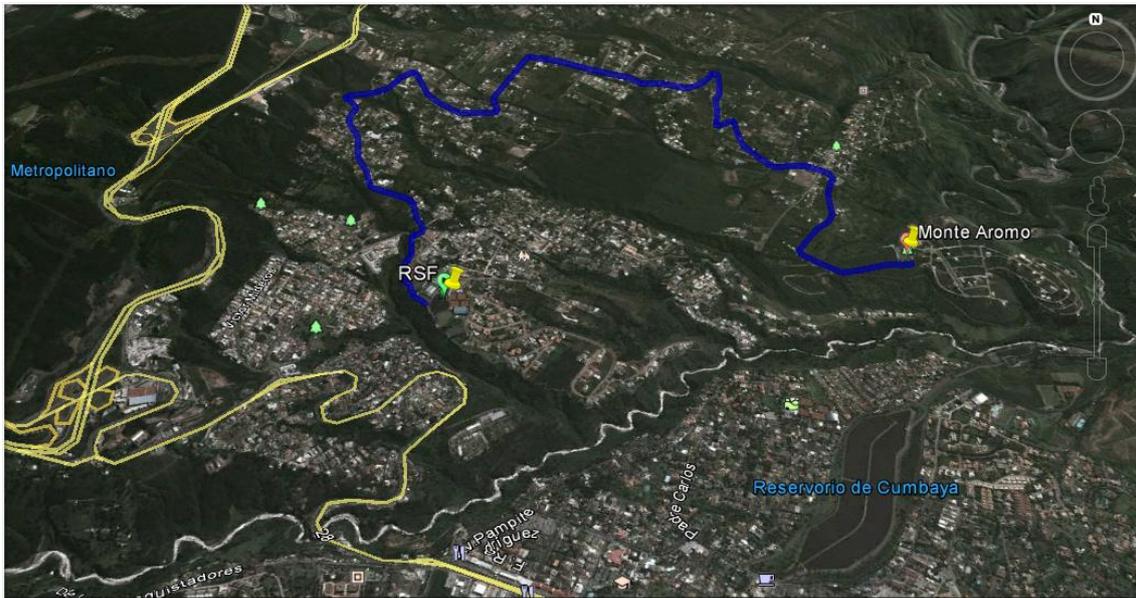
De este modo, el 23 de agosto de 2001 se aprobó la Resolución 123, la misma que contenía una reconsideración en la que se establecía los valores expuestos en la Resolución, el cual considera que dado que el metraje de ambos terrenos era diferente, así como el avalúo del metro cuadrado para cada caso, se decidió que la diferencia debía ser pagada por los urbanizadores en efectivo y obras:

1. Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.1 ha con valor de	US\$ 469.010,00
2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1'385.184,00
3. Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00
4. Estimación obras de desarrollo en lote Monte Aromo	US\$ 325.390,00
5. Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00
6. Compensación por la utilización del lote municipal	US\$ 310.000,00
	US\$ 2'683.584,00

Por otra parte, el 13 de noviembre de 2001 en la Sala de Sesiones del Consejo Metropolitano de Quito se aprobó la ordenanza 3364 referida a la Urbanización San Francisco I Etapa, ubicada en la vía de acceso a Tanda, Zona Metropolitana Suburbana Rumihuaico, Parroquia Nayón del Distrito; posteriormente el 12 de julio de 2002 se emitió la Ordenanza 3407 que permitió la construcción de la II Etapa.

No obstante el camino en la consecución de la Resolución no solo tuvo problemas en consensos financieros, sino en relación a la distancia del RSF a Monte Aromo. La permuta entre el área dentro del Urbanización RSF y Monte Aromo se efectuó, pero el lote donde se construyó el equipamiento no se ubicó en la zona Tanda, sino en el sector San Pedro del Valle, casi en el límite entre Nayón y Cumbayá. La única forma de acceder a Monte Aromo es en automóvil particular y el tiempo de recorrido es de 15 minutos aproximadamente, a esto se debe añadir que no hay transporte público que permita la intercomunicación entre los barrios de la misma parroquia sino que se debe tomar taxi o camionetas privadas. Una moradora reconoció este problema y expuso uno de los afectados ha sido el sector de la tercera edad a quienes el clima de este sector de Nayón no beneficio “es muy frío” (N-M-4, 2013, entrevista).

### Mapa 16: Camino que comunica el RSF localizado en Tanda a Monte Aromo en San Pedro del Valle



**Fuente:** Google Earth, 2013

\*La línea azul indica la ruta que debe recorrer desde el RSF a Monte Aromo.

El litigio no se terminó tras la aprobación de la Resolución ni Ordenanzas que permitieron la construcción de las Etapas I y II de la Urbanización RSF. En mayo de 2002 la Liga de Fútbol de Tanda – que formó parte de la Comisión que fue recibida en Audiencia el 3 de mayo de 2001 para denunciar lo ocurrido con el espacio municipal – envió un escrito en mayo de 2002 donde manifestó que tenían “conocimiento de que existe una medida de hecho en contra del Municipio...que busca dejar sin efecto el indicado contrato de permuta, medidas que no las ratificamos ni hacemos nuestras”. No obstante, en noviembre de 2003 la Contraloría emitió un informe donde determinó que:

...en la inspección física del área que permutó el municipio en la actual Urbanización...se verificó que existía un exceso de predio...los constructores han cerrado todos los accesos...El pronunciamiento de la tercera sala específica que no procedía la subasta del área del lote de terreno destinado a áreas comunales...la permuta...tampoco justifica que se despoje de este beneficio a las familias de los sectores...

El problema continuó según lo reveló el Informe presentado por la Administración Zonal Norte Eugenio Espejo y el Instituto Metropolitano de Urbanismo al Alcalde Augusto Barrera en 2010. La presentación por parte de esta Administración abordó el tema no resuelto sobre el Equipamiento Comunitario en el Barrio San Francisco de Tanda, a lo que se sumó el problema del retiro de la Cancha de Fútbol bajo el control de la Liga Barrial para la construcción de un Parque en el Barrio San Francisco de Tanda. Además, acorde al Informe, la Urbanización RSF incumplió el Convenio de

Cooperación con el Municipio, el cual fue protocolizado en la Notaría Tercera del Dr. Roberto Salgado el 30 de septiembre de 2005 donde se señalaba que:

El Beneficiario se obliga al cuidado y mantenimiento permanente del área verde de propiedad municipal No. 1 de la Urbanización Rancho San Francisco. Adicionalmente y como parte del presente convenio, se obliga a dar mantenimiento a las cuatro áreas verdes restantes, entregadas a la Municipalidad como parte del proceso de urbanización (Informe Administración Zonal Norte, 2010).

Dicho Convenio tendría una duración de cuatro años a partir de su suscripción y luego se evaluaría la posibilidad de renovarlo, así en octubre de 2009 la Urbanización solicitó su renovación y en diciembre la retractación del pedido. En este marco, la Unidad Zonal de Control Urbano determinó que las áreas comunales no permitían el libre acceso sino solo a sus socios, por lo que la Administración Zonal mediante Oficio No. 0398 del 30 de diciembre de 2009 declaró que no era favorable la renovación del Convenio. Ante esta situación los representantes del Directorio del RSF mediante oficio indican que están dispuestos a realizar una permuta con el Municipio y analizar la posibilidad de compensar al barrio con un equipamiento recreativo y facilitar el acceso vial a donde se decidiese establecer este nuevo espacio público.

El problema iniciado en 2001 no ha llegado a término hasta la fecha – 2013 –. Una de las moradoras de la zona recuerda que don Abiatar Villacís dejó 5 hectáreas para el uso de espacios verdes, sin embargo la pérdida ese espacio cree que se debió a la dirigencia. El agente que emerge en este conflicto es la Liga Barrial, la misma que desde tiempo atrás fue buscando la forma de ampliar su espacio pero no necesariamente para el beneficio colectivo.

...fue por los malos dirigentes más porque se hicieron como dueños de las canchas, se hicieron solo la Liga, y no pensaban en la gente, en los demás. Entonces, eso es mío y aquí queremos y aquí jugaban al lado de la Iglesia, aunque esa cancha disque es, en el tiempo de los mayores es que han sabido, meterles presos por expropiar eso, entonces los que eran dirigentes...por ejemplo uno andaba huido, porque él ha sido en aquel tiempo dirigente y disque luchaba por quitar eso, o sea disque ha sido propiedad de la parroquia de Nayón; pero como no la cultivaban, pasaba sólo botado, nadie le alabraba, nada, entonces decidió que sea el estadio, entonces en aquel tiempo yo estaba pequeña... y se iba extendiendo más a la quebrada...hicieron más amplio...de ahí era pequeñito el espacio para jugar (N-M-4, 2013, entrevista).

La conflictividad en torno a la construcción del espacio público en Tanda revela varios agentes: Municipio, urbanizaciones, nativos, Liga Barrial, nuevos habitantes; sin embargo los intereses de los grandes grupos en alianza con el Municipio han

determinado dónde y cómo debe localizarse estos espacios de encuentro. Las solidaridades de los ex-comuneros presentan una larga historia de rupturas, las mismas que responden al beneficio individual. Esto ha provocado que el consenso en torno a la cuestión del espacio público no se haya solucionado hasta la fecha.

#### **4.2 Las dos caras de la organización y resistencia a la homogenización y desestructuración**

Parte del proceso de identificación y de contrastación de las formas de apropiación se manifiesta en las dos caras de la organización y resistencia a la homogenización – como tendencia en Tanda – donde conviven gente de distintas clases socioeconómicas y autoidentifican según cultura y costumbres entre gente mestiza, indígena y blanca<sup>127</sup>. La distinción ha sido uno de los factores que ha determinado la conflictividad entre estos grupos sociales, uno de esos rostros se manifiesta en la segregación y auto segregación de cada grupo, aspecto que Noemí López encontró en Nayón – entre la cabecera parroquial y las urbanizaciones más cercanas a esta – lo cual intensifica la fragmentación social y espacial de la ciudad (López, 2012). Si bien en Tanda también se da este proceso, los fenómenos identificados remiten a otras dinámicas entre agentes y a la construcción de su identidad – rostros – que es explicada desde mucho antes.

Con el fin continuar con el proceso de reconstrucción de la territorialidad frente a la determinación del territorio desde la institucionalidad es necesario comprender que la imagen del futuro sobre Tanda remite a una inminente homogenización que está siendo impulsada por los agentes que en el sector intervienen. Sin embargo, hay factores que revelan que hay una resistencia a este posible desenlace, la organización puede ser tanto un dispositivo que puede permitir la convivencia o la anulación de la misma. Ambos elementos conducirían a la vislumbrar la identidad territorial de la des y re estructurada Tanda.

##### **4.2.1 Organizando la homogenización**

Partiendo de la teoría social establecida por Bourdieu, Appadurai y Blok, la diferencia permite la construcción de la identidad social, mientras que la homogenización (entendida como la pérdida de diferencia) conduciría al temor y generaría violencia (Burke, 2007:91). Por lo tanto, la homogenización puede considerarse una estrategia basada en la invisibilización y negación de la existencia del otro, la cual se legitima en tanto es plasmada en el territorio físico e incide en quienes habitan en este. Las

---

<sup>127</sup> Como se observó en el análisis estadístico del Capítulo 2, sección 2.

solidaridades – como lo planteaba Durkheim – pueden determinar el orden de una comunidad mediante formas coercitivas que pueden fortalecer las identidades colectivas, pero también castigan lo que está fuera del orden establecido. En este marco, se puede comprender cómo las identidades se construyen, deconstruyen y son transitorias, además de ser individuales y colectivas.

Partiendo de este supuesto teórico, se podría pensar que el proceso de urbanización capitalista ha pretendido homogenizar la urbe al dotarle de orden para lograr una convivencia controlada. Las urbanizaciones cerradas se han legitimado como formas de producción y consumo de espacio que exhiben distinciones sociales. El Municipio en su afán de planificación ordenada ha permitido que las diferencias cada vez disminuyan, siendo los avalúos e impuestos los mecanismos que impulsan a que esta tendencia avance en el territorio. Uno de los urbanizadores que ha trabajado en Tanda por 10 años identifica que los impuestos en ese tiempo subieron como 10 veces más, pero para una persona de clase media – alta y alta que está dispuesta a hacer una inversión en una vivienda, este incremento no es un impedimento en su elección de estilo de vida. Uno de los habitantes de San Francisco de Tanda también identifica el incremento de impuestos que ha impulsado a algunos nativos a vender sus propiedades y salir a otros lugares.

...han subido los impuestos pero no es un impacto muy fuerte, no es para que por temas de impuestos la gente no haga una inversión, es decir, pasa a un segundo plano. Si alguien pagaba en un departamento en Quito 100 dólares y está pagando 400 acá al año, lo pagan sin problema porque ven el beneficio...yo veo que hay gente que reclama, y no les gusta pagar, pero los sectores tienen que irse homogenizando, o sea, no se puede subdividir, todo el sector debe pagar el mismo impuesto (U-H-7, 2013, entrevista).

...ahora para mí es un lugar muy caro, aquí por ejemplo, mínimo de 200 metros no hay...Y ahora lo último que estamos experimentando y yo creo de que por el hecho de tener el RSF acá, son los impuestos prediales, el municipio ha subido una cantidad sin motivo los impuestos, de tal forma eso está obligando a los nativos que dicen: 'sabe, yo no puedo pagar esos impuestos, entonces lo que voy a hacer es vender mi lotecito'...desgraciadamente aquí han subido los impuestos una barbaridad es desastroso (M-H-10, 2013, entrevista).

Si la intervención municipal refuerza la homogenización, la inacción institucional también contribuye a este proceso. En este marco, los habitantes perciben que la Junta Parroquial responde a factores políticos o a la presunción de que Tanda al tener muchos nuevos habitantes de clase social media – alta y alta, no necesitan intervenir.

...cuando yo recién organicé e hice mi casa, me di cuenta que este era un anejo que pertenecía a Nayón, y que Nayón como madre no era

madre, sino madrastra, sé que hasta las tejas se fueron llevando de la Iglesia de aquí. O sea era un anejo, nadie se preocupaba...Es que aquí, lo que sobra es lo que le dan, entonces, aquí debería haber un colegio secundario obvio pues. Pero justo la gente no dice nada...siempre se hereda ese que me importismo, que repito, es el que le sumió en su posición ¿no? (M-H-10, 2013, entrevista).

...yo pienso que la parroquia sabe que existe un barrio grande que es este, pero ellos solo se dan cuenta de eso cuando hay elecciones...Llegó al poder, se olvidó que había Tanda, que hay un barrio grande que necesitan de muchas cosas. Pero cuando están en el poder todo se va para Nayón(N-M-4, 2013, entrevista).

Alguna ocasión, cuando una vez yo estaba en Nayón para los 75 años de parroquialización, hicieron una fiesta...invitaron al gerente de la EMAAP, al Gerente de Movilidad, y saqué a relucir esto de por qué no pensar en pedir un colegio del Milenio para Tanda, ¿y sabe qué me dijo la presidenta de la Junta Parroquial?: 'Yo hablé con el ministro de educación' ¿Se acuerda que vivía en Nayón y ahora es embajador de Colombia?' y sabe cuál fue la respuesta, me dice le presidenta: 'No, ahí solo pelucones viven, no necesitan colegio'...Dice, no podemos ir a pedir cosas como esas porque dicen ahí solo pelucones viven. O sea...aquí tenemos el RSF. Claro, entonces ya todos somos (M-H-11, 2013, entrevista).

Con respecto a sus habitantes, reconocen la existencia de diferencias en cuanto a costumbres y niveles socioeconómicos. Esto está relacionado con las formas de consumo – que según Weber – define a una clase social y revela a través de estilos de vida la desigualdad social (Burke, 2007:96). Acorde a uno de los entrevistados que vive en San Vicente de Tanda, reconoce que la vida de campo tiene muchos elementos positivos, pero que las costumbres entre nativos y nuevos habitantes, al ser distintas producen molestia. Cuestiones como no respetar los protocolos sobre los días y donde botar la basura, el consumo de alcohol, las propuestas en relación a temas de organización para el barrio y de seguridad, han causado roces entre los habitantes. Lo interesante es la evaluación de las diferencias en términos económicos entre los nativos y nuevos habitantes, parte de que entre los nativos existe la percepción de haber sido estafados en la compra de sus tierras.

...ellos han vendido a precios comerciales y no tienen nada que reclamar, porque se ha vendido legalmente a precios comerciales, nadie les ha estafado. Ellos han ganado mucho dinero de eso, y a lo que iba antes, uno de los puntos, una vez yo fui a una reunión con la Dra. Quijia, que es la presidenta de Junta Parroquial y ella me empezó a hablar de los 2 sectores que vivimos ahí, ¿no?, los que llegamos y los nativos, y me empezó a hablar en términos de que nosotros somos los ricos y ellos los pobres; yo le dije: 'Espéreme un ratito doctora, el señor Juíña tiene más plata que yo, tiene más capital que yo, muchísimo más capital. Si es que a él le toma como pobre y a mí como rico, usted está en un error', le digo: 'porque el señor tiene un terreno ahí que vale medio millón de dólares, tiene ahí un terreno de

4.000 metros cuadrados, y él lo está vendiendo a 180 dólares el metro cuadrado. Ahora, si el hombre no quiere comprarse un BMW y quiere comprarse una camioneta con cajón de madera, ese no es un problema mío, ni es un problema que él tiene más o menos plata que yo, ¿me entiendes? Él tiene más plata que yo, sí, pero si él quiere vivir en una casa de adobe, que no es malo, pequeña, de 80 metros cuadrados, y mi casa tiene 200 metros cuadrados, eso no es mi problema, él puede vivir en una casa de 400 metros cuadrados si quisiera, en una mansión como la de Guayasamín, porque él tiene el dinero para hacerlo...Es una decisión de vivir de una manera culturalmente que han vivido siempre, y si quieren vivir con los hijos con las nueras, con los nietos en la misma casa pequeña, que lo hagan si es que esa es la manera...(M-H-9, 2013, entrevista).

Por otra parte, una de las moradoras del barrio San Francisco de Tanda identifica que ha habido una venta de terrenos que se remonta desde la década de los sesentas y se ha incrementado. Lamentablemente esto no ha contribuido a mejorar la calidad de vida de los nativos, “yo la verdad no he visto quién haya surgido pues” (N-M-4, 2013, entrevista). A la vez ella ha detectado que se está dando una conflictividad en la fundada en las percepciones de los nuevos habitantes hacia los nativos.

...verá a mí me propusieron hacer una campaña. Yo dije ha de ser una campaña tal vez para ayudarle a la gente de aquí, eso fue hace 3 años...bueno le digo, todo lo que sea campaña para el bienestar del barrio, encantada, ¿qué hacemos?...¿por qué no podemos socializar primero? Indicarle a la gente de aquí del campo, que nosotros hemos vivido a plena libertad...Indicarnos, traer asesoramiento, cómo podemos vivir mejor ¿no? Pienso que como estoy en mi casa, en mi campo, pienso que yo vivo de la mejor manera y vivo como le digo, como soy, como soy de aquí. Pero viene la señora y me dice...Justo mi vecina estaba con la ropa colgada ahí, mi otra vecina con la ropa colgada ahí. Y me dice que hagamos campaña para desbaratar eso y que no quiere ver ropa colgada...que no quiere ver niños no sé cómo, o sea ¡eso ya es racismo! Irrespeto de las propias costumbres de uno. Híjole. Que me perdonen pero ahí...señora le digo: ‘Yo pensé que iba a pedir algo...como usted viene de arriba de Quito, le digo, yo pensé que iba a pedir que hagamos una campaña como para conseguir mejoramiento de la carretera...mejoramiento de la Iglesia, tal vez un parque, eso’. Yo sí pensé eso. Pero me viene con que no tenga que colgar la ropa...que no tenga que lavar a la vista de nadie. Entonces, ¿qué me estaba pidiendo? Que me oculte ¿Por qué tengo que ocultarme? Si esta es mi tierra, yo nací aquí, y aquí estoy vieja...Incluso el vecino de aquí, le dijo eso a la vecina. Porque usted cuelga la ropa ahí, no puedo vender mi casa. Así, de frente...Que no vengan a imponer...Ahí le digo, ahí si señora, ahí va tener que empezar por donde mí. ¿Va a hacer campaña contra eso? Entonces empiece de donde mí...Que se ve feo, ¡qué pena!, usted era que vea por dónde va a pasar para comprar el terreno. Pero que si va a pasar por la mitad de los que somos humildes, entonces debería buscar otro terreno donde vivan solo los de su clase...Ahí está lo triste. Digamos que vienen, miran los peros de la gente pobre...ve esos niños, ‘¡que sucios!’ dice. Le digo: ‘...tal vez cogerle, lavarle, eso es humanitario’.

Pero ella vino con eso... a la gente no se le trata así... está bien que nos exponga para mejoramiento. Pero no humillando ni haciendo como... o sea separándose, o sea como racista dije yo. ¡No así!... yo soy del barrio, he visto tanta necesidad, hay gente que no tiene oficio, no ha estudiado y viven en la peor pobreza (N-M-4, 2013, entrevista).

El proceso de homogenización es un acto que conlleva violencia simbólica, la cual ha sido legitimada en base de un discurso de planificación y ordenamiento, así como estrategias monetarias como los impuestos. Más aún, las mismas autoridades al generalizar lo que es un barrio, ocultan sus problemas, ocasionando tensiones y estrategias de encierro que pueden reforzar identidades individuales y colectivas, pero en base a rechazos, elemento que impide la convivencia.

#### **4.2.2 ¿Resistiendo la homogenización y desestructuración territorial?**

La resistencia puede manifestarse en forma de agencia social frente a las estructuras determinantes sobre el territorio, esta puede darse de muchas formas: colectiva, individual y conformista. La cooperación por un fin común puede significar una estrategia para obtener una inversión colectiva, conduciendo al reforzamiento de lazos o conducir a rupturas. Las mingas representan una forma de trabajo comunitario y de colaboración voluntaria para fines colectivos, el cual envuelve lógicas de reciprocidad e intercambio. En este marco, en Tanda se registran en archivos y testimonios que la minga movilizaba a los nativos, bien fuese para limpiar acequias, construcción de acueductos, así como en relación a las fiestas religiosas que se daban en Nayón. Por otra parte, al llegar los nuevos habitantes, se generaron nuevas prácticas relacionadas con obras para el mejoramiento del sector. Además de la constitución de Juntas Pro Mejoras que han presentado en estos últimos tiempos indicadores de pugnas. Las mingas en Tanda se desarrollaban en un marco de pobreza y escasez cuando eran Comuna.

Claro, claro, esos mayores fuuu. Ahora no hay ni uno, ni un mayor, ni uno, ni uno... Ahí sabían hacer chicha, sabían hacer mote, de repente así colas, trago no faltaba. Así con tambor así golpeando así, golpeando así llamaban a minga. Hasta cerro, Comuna, para componer camino, minga hacían ahí. Minga hacíamos ahí. Cargado guarapo, cargado chicha, hasta yo he andado por ahí élé. Y así trabajaban así con la fuerza, trabajaban. Hombres y mujeres trabajaban, hasta guambras. Ahora los jóvenes ya no trabajan en agricultura, solo dedicados a la obra, solo obra (N-M-3, 2013, entrevista).

Estas mismas estrategias colectivas permitieron la construcción de la tubería para para abastecer de agua al sector.

Para poner agua. De Zámbriza también venía agua. Ahí también para enterrar tubo, así mismo hicimos minga minga minga minga para excavar, para enterrar tubo. Y llegaba ahí sí agua, ahí venía por acá

también así venía para Tanda. Ahora vuelta, otra agua viene por acá. (N-M-3, 2013, entrevista).

Entonces ahí se comenzó las mingas y se hizo un poco de cosas, que la mayoría de la gente de aquí de Tanda sabe, especialmente los antiguos...muchas veces aquí era la sede, se cocinaba costales de mote, papas y sardinas y nadie daba las cuotas, entonces Carlos Simbaña apoyaba, también Orbea, Pepe Mora, pero el resto era: 'Viva la patria'. Sin embargo, a mí me interesaba hacer algo porque me gustaba que el beneficio también llegue donde mí. Entonces se hizo la canalización con unos tubos enormes de la cancha hacia abajo, o sea, porque cuando llovía, arrasaba todo lo que encontraba, se amplió el camino, se empedró hasta el cementerio, y eso era rogando, pidiendo, llevándoles obsequios. Entonces decía: 'la inversión ya está hecha'. ¿de dónde salía eso? La gente no tenía, ¿de dónde? Entonces, hubieron poquísimos colaboradores... (M-H-10, 2013, entrevista).

La gente no nativa colaboró para ayudar a los vecinos en temas de transporte y servicios básicos, como lo señaló una entrevistada: "la camioneta de nosotros era la única que servía a los vecinos porque mi marido nunca cobró nada" (M-M-5, 2013, entrevista). Así mismo, una señora nativa de 82 años recordó: "...el Ingeniero Simbaña ayudó a traer el agua y luz para acá, dirigente era, todo era, buena persona era" (N-M-3, 2013, entrevista). Uno de los hechos que movilizó mucha gente en los noventas fue cuando una posible incorporación de la vía a una urbanización privada generó el descontento de nativos y nuevos habitantes quienes se organizaron y dirigieron al Municipio.

Bueno, después de todos los líos, las luchas, la mala planificación del Municipio...Cuando Asta empieza a urbanizar, quiere hacer de la calle de entrada, una calle de la urbanización, entonces nos damos cuenta con el Ingeniero Simbaña, el Ingeniero Lalama...de que si hacen la vía de entrada la calle de la urbanización no se va a poder pasar, porque se parquea en un extremo de la vereda un carro y al otro otro carro, no hay lugar para pasar, y muchas veces van a visitar a la gente o no siempre meten los carros a los garajes. Entonces vamos al municipio en 3 buses desde Tanda a protestar, se pusieron nerviosos en el Municipio y subimos al departamento técnico, el departamento técnico con una gran perspicacia entre comillas, el director dijo: 'No importa lo que se haga ahora, porque ahí se va a hacer una vía de 4 carriles', ah, le dije yo 'entonces hagan nomás casas y así les cuesta más hacer la vía de 4 carriles, ¿no es cierto? en vez de prohibir...'. Les acorraleamos de tal modo que prohibieron hacer una vía de la urbanización y les obligaron a meterse por dentro que es donde tienen acceso las calles que están colindando con el camino de entrada (M-H-6, 2013, entrevista).

Si bien se detectan señales de colaboración frente a las situaciones precarias que estaba viviendo Tanda antes y durante la declaración de suelo urbanizable, también se abandonaron otras luchas, una de las más evidentes fue la pérdida del espacio municipal que debía ponerse al servicio de la gente del sector. Los altos costos económicos, la

inversión de tiempo, el enfrentamiento ante el Municipio y la urbanización RSF puso a prueba la resistencia de la población.

...asoma esta cuestión del RSF que desgraciadamente, cuando Abiatar Villacís vendió al RSF, mejor dicho, era para la Universidad San Francisco y ellos lo vendieron a los propietarios del RSF, y ahí le iba a quedar 5 u 8 hectáreas que es de Ley, que no era un favoritismo sino que como era una urbanización tan grande, debía dejar espacios verdes, y eso les pertenecía a los moradores y los alrededores de San Francisco de Tanda. El Ingeniero Carlos Simbaña, pues, él siempre fue altruista, él invirtió mucho dinero, con abogados y con todo y logró en cierta forma ganarles unos juicios que habían para que esos terrenos, o cancelen o les den en otro lugar. En eso comenzaron los que pescan en río revuelto...creo yo, no he visto, que habían intereses creados, que habían tantos porcentos, que habían negociaciones (M-H-10, 2013, entrevista).

Tras la liquidación de la Comuna, el Comité Pro Mejoras se creó para representar y transmitir las preocupaciones e intereses de los barrios. Los Comités en San Francisco como en San Vicente registran historias distintas pero mantienen una conflictividad constante: la distinción entre nativos y nuevos habitantes. En el caso del primer barrio, su conformación estuvo compuesta por ambos grupos por varios años, sin embargo para 2011 la elección de una directiva nueva compuesta de gente de ambos grupos devino en su destitución. Uno de los temas álgidos en el Barrio giraba en torno a la cancha de fútbol y la construcción de un parque. A esto se sumó el conflicto no resuelto sobre el espacio municipal tomado hace 9 años por el RSF.

...yo tengo algo de experiencia...vamos a organizarles...formemos un el Comité Pro Mejoras, entonces no teníamos dónde, el padre nos prestaba la Iglesia, santiguándonos entrabamos porque había que sesionar ahí, sin embargo a las sesiones iban...el 80% borrachos y el 20% que sí entendían, con los perros, con todo, entraban y salían. Como que les fue gustando estas reuniones y decía que se necesita tener una directiva, porque no se tenía ninguna...y a este pueblo tan cerca de Quito, nadie le tomaba en cuenta. Y que hay que tener cuerpo jurídico para hacerlo, claro, ellos estaban a las órdenes...yo venía acá y me decían: 'jefe, una cervecita', decía: 'bueno', y la costumbre aquí es que tiene que devolver el doble, entonces fui adquiriendo confianza, les interesaba mis historias, mis experiencias y me los puse en el bolsillo. Justo con la misma arma: la bebida...Últimamente se ha despertado el interés de Nayón en Tanda, justo porque le digo que hay intereses económicos. O sea, hay contratos. No estoy diciendo que se estén llevando, pero antes, ¿Cuándo se iba a hacer adoquinado de una calle? ¿Cuándo se iba a hacer un parque? Nunca, ni soñar. Entonces, cuando asoman los compadrazgos, y es obvio, como se pertenece a Nayón, quiere decir que la Junta y Comité tienen que ser amigos... Entonces, digamos, tienen ya un sueldo, pues los directivos, que antes ni pensar, ya es un buen incentivo. Después de eso, he visto cosas increíbles aquí en Tanda, como decir que se rellenan quebradas, que se hacen edificaciones en las laderas y yo he hablado justo con la

presidenta de la Junta Parroquial...le he dicho: 'mire, mire, que están rellenado', y dijo: 'no, no, no, ya hemos tomado fotos, ya vemos qué hacemos'. Le digo: 'mire, están construyendo por aquí'. Y dijo: 'ah, no, no, no, de eso ya tomamos fotos'. Pero ahí queda...se sigue rellenando quebradas, se sigue haciendo edificaciones por donde quiera...la gente es tan despreocupada, no ha cambiado en eso...con tal que a mí me pavimenten mi calle, punto. No le interesa más ¿no? Y digamos, uno también para no meterse en líos...antes había altruismo, ahora no...Nombraron un Comité y al día siguiente dijeron que no vale, cuando era legal, pero bueno, como son pueblos, a nadie le interesa... (M-H-10, 2013, entrevista)

El 19 de agosto de 2011 desde la Junta Parroquial se convocó a las Elecciones de la Directiva del Comité Pro Mejoras del Barrio de San Francisco de Tanda, la cual se realizaría el 20 de agosto del mismo año en la Escuela María Duchicela. El comunicado señalaba que la elección se realizaría bajo tres consideraciones: "1. Los candidatos podrán ser personas mayores de 18 años; 2. Se promoverá la equidad de género en la directiva; y, 3. Todos los asistentes tendrán derecho a elegir y ser elegidos"<sup>128</sup>. La elección se llevó a cabo con normalidad y con alta concurrencia de nativos y nuevos habitantes. El momento de la votación la mitad de la Directiva elegida estuvo conformada por no nativos y la otra parte por nativos. La presidenta de la Junta Parroquial tomó el juramento a los nuevos integrantes, sin embargo la decisión fue apelada días más tarde alegando que la representante del Departamento de Participación Ciudadana de la Administración de la Zona Norte no se encontraba presente. La reunión de destitución y convocatoria a nuevas elecciones fue fijada en la Junta Parroquial de Nayón donde acudieron miembros de la Liga Barrial, nativos en contra y a favor de una nueva convocatoria, y nuevos habitantes; la reunión estuvo marcada en torno a la disputa de poder, donde entre los mismos miembros de la Junta Parroquial tenían posiciones diferentes ante estos hechos. La siguiente elección se llevó a cabo en la Casa Comunal, tras la convocatoria que decía: "-OJO- Partisipantes a las elecciones para pro mejoras. Sólo nativos de Tanda"<sup>129</sup>, a esta acudieron algunos miembros de la Junta Parroquial y la representante de Participación Ciudadana.

En San Vicente la Junta Pro Mejoras la situación fue distinta. Las directivas anteriores estuvieron conformadas por nativos, pero la elección de 2011 – después de la segunda elección en San Francisco – estuvo compuesta en su mayoría por nuevos habitantes.

---

<sup>128</sup> Anexo 4.3: Comunicado para las elecciones en San Francisco de Tanda. 1. Primera Convocatoria.

<sup>129</sup> Anexo 4.3: Comunicado para las elecciones en San Francisco de Tanda. 2. Segunda Convocatoria.

...antes Presidente, vicepresidente, secretario, tesorero, y digamos toda la masa, eran solo los nativos. Ellos mismo se sacaban Presidente, vicepresidente, secretario y todo eso... (M-H-8, 2013, entrevista).

...en la votación muchos nativos votaron por mí... Porque el voto fue público, iban nombrando e iban votando... la Junta Parroquial medió, pero porque nosotros fuimos a hablarle... en un inicio tuvo el discurso de confrontación, los ricos, no sé qué, después nos conoció. Y cuando yo fui a hablarle a la Dra. Quijía con nuestros vecinos, antes de que yo sea presidente, le fuimos a hablar, ella se dio cuenta o tal vez no se dio cuenta, pero tácitamente cambió, cambió su actitud. Porque primero se dio cuenta de que nos somos mala gente, segundo de que no estamos confrontados con los nativos, tercero que queremos convivir con ellos, cuarto, que queremos beneficiarles a ellos, si nosotros no vinimos acá a perjudicar a nadie. Queremos protegernos con la seguridad y si les podemos proteger a ellos, mejor... después de las elecciones no pasó lo que pasó en San Francisco de Tanda, que les excluyeron, en nuestro barrio no pasó eso, a mí me aceptaron. Yo estoy viviendo en un sector de clase media alta. Para la Dra. Quijía yo soy el presidente... Lo que hace la Junta Parroquial... se centra mucho en la zona urbana del pueblo, en la cabecera parroquial, esa es mi impresión, tal vez no es verdad, pero sí veo que los barrios son un poco como plan B... quien toma la posta para la organización son los Comités Pro Mejoras... en la práctica a mí nunca me pone peros ni limitaciones porque seamos de una clase u otra (M-H-18, 2013, entrevista).

Uno de los aspectos que ha convocado al colectivo son las fiestas religiosas, la construcción de las Iglesias que se dieron en tiempos pasados. Mediante estos espacios se establecían lazos familiares entre los nativos y fomentaba solidaridades. No obstante, debido a la llegada de los nuevos habitantes al sector, la percepción de toma de espacio de un grupo sobre otro impulsó la decisión de nativos de cambiarse de religión.

En burrito llevaban a Nayón, y hecho cargar la chicha, mote. Así llevaban a Nayón. Pasar la fiesta de San Pedro, San Francisco, Santa Anita, así... todas las fiestas. Antes sí hacían fiesta, aquí también. Ahora acá ya no. Ya no hacen ya. (N-M-3, 2013, entrevista)

...en las reuniones que nosotros teníamos del Comité, el planteamiento de los nativos era ese, el único... las fiestas religiosas, entonces yo ahí me acordé de que en el Estatuto... que es hecho por el Ministerio, dice: 'el Comité no intervendrá ni en asuntos ni políticos, ni religiosos'... nosotros como Comité no podemos hacer nada que tenga que ver con la religión... pero si quieren, a título personal, podemos cooperar... Ellos venían... con ese planteamiento, recoger fondos para las festividades religiosas de todo el año, eso es por lo único que se movilizan. No les importa no tener luz, no les importa no tener bien la calle, o sea, sí les importa pero no se movilizan por eso, pero por el Santo se movilizan." (M-H-18, 2013, entrevista)

...cómo van a ir si todos se han hecho evangelistas. Otros se cambiaron de religión, algunos son testigos de Jehová, otros evangelistas, otros cristianos, o sea se dividieron entre los mismos nativos. Serán unas 10 personas nativas que van a la iglesia, pero contadas. Ahora inclusive hicieron una iglesia... después de haberse peleado por las tradiciones... ¿Qué hablaron en la reunión? Que las

tradiciones, que ellos están acostumbrados a hacer las fiestas. Y es cierto, yo he visto. Los primeros años...ellos son los que hacían pues. Ahora no se sabe si es que alguno querrá hacerse cargo. Porque ellos eran los que hacían todo. Los sacerdotes, banda, claro, se cambiaban de casa en casa cada año creo...Ahora ha de ser cada sacerdote en su casa. Antes era frente a la Iglesia baile, banda, orquesta, todo. Ahora no, por ejemplo ahora le toca a usted, usted hace su fiesta y de ahí vamos a mi casa, y ahí ya no puede ir cualquiera como en la calle, hasta eso ha cambiado. Antes era para todo el barrio (M-H-8, 2013, entrevista).

Por otra parte, uno de los fenómenos registrados hace muy poco es que durante los domingos se celebran misas en el centro comercial Plaza del Rancho. La gente que acude a estas celebraciones son personas de clase media – alta y alta acorde a lo registrado durante la observación de campo. Según uno de los asistentes de la misa, la idea de estos encuentros surgió por la sugerencia de una persona que trabajaba en la administración del centro comercial, de tal modo se solicitó al párroco de Nayón que permitiese que se diera la celebración religiosa, recibiendo una respuesta positiva. Tras la celebración de algunas misas la Iglesia de Miravalle solicitó que no se diese el ritual y que los fieles debían trasladarse a Miravalle, ya que la competencia religiosa sobre este sitio no lo tenía Nayón sino Cumbayá. A pesar de esta negativa, meses más tarde se restablecieron las ceremonias en el Centro Comercial ya que al ser el Arzobispo pariente de una de las personas que acudía allá, dio luz verde a que continué celebrándose misas, a esto se sumó el hecho de que el párroco de la Iglesia de Miravalle que criticó el acto de celebración de la misa en un sitio despersonalizado, celebraba misas dentro del Club RSF. Ante estos hechos la misa se celebra con el respaldo de la Arquidiócesis de Quito como se manifiesta en un volante.

Plaza del Rancho, se complace en invitarle a usted a la Santa Misa con la autorización de la Arquidiócesis de Quito, los domingos a las 12h30. Contamos con su valiosa presencia. Dirección: Eugenio Espejo, vía a Tanda, junto al Rancho San Francisco (julio, 2013)

Más allá de una cuestión de adscripción religiosa, la Iglesia y las prácticas en torno a santos han servido como formas de resistencia y construcción de solidaridad y cohesión. Si bien en San Vicente los nativos han preferido optar por otras religiones y desplazarse a espacios más privados con grupos más reducidos, un grupo de nuevos habitantes de otros barrios de Tanda han optado por una estrategia similar. A pesar de que la religión ha revelado la distinción, hay personas que lo han tomado como un salvoconducto para atender los problemas que se prefiere ocultar tras el pensamiento de que Tanda es un sector de ricos: la pobreza, la falta de educación, el ocultamiento de la gente de la tercera edad que alguna vez perteneció a la extinta Comuna.

Ahorita nosotros estamos haciendo la pastoral social Cáritas. Nosotros no hemos sabido de aquí en Tanda, será porque no nos comunican, qué sé yo. En Nayón ha habido desde el 95 creo... Recién va a ser un año que vinieron a preguntar que si estamos voluntarios. Yo no sabía de qué se trataba, entonces me acerqué. Vamos al voluntariado me dice el padre y la coordinadora de la parroquia: 'Venga a Nayón y aprenda, la pastoral de la salud, de adultos mayores, del huerto, del comedor'...me voy, me interesa aprender. En tres meses caminé solita, las reuniones desde las 7 hasta las 9 de la noche... Luego invité a otra persona... Éramos dos que caminábamos, la parroquia pedía que lleváramos a todos los mayores recogiendo de aquí a que le den almuerzo allá y cobraban 0.50 centavos... Nosotros damos almuerzos a 1 dólar a personas normales, a los mayorcitos les cobramos a 0.50 centavos, a los niños a 0.25 centavos (N-M-4, 2013, entrevista)

En un medio donde los hombres son los que han buscado organizar históricamente la Comuna y los barrios, surgen en la actualidad ideas de una nueva cara de resistencias territoriales desde las mujeres que curiosamente sus iniciativas son bloqueadas por los hombres, quienes tienen las llaves de Iglesias y Casas Comunales.

Ahorita por ejemplo hay una casa social que nadie usa. La casa yo la solicité para hacer el almuerzo de los domingos solidarios para las personas mayores, pero me quisieron dar a partir de las 10 de la mañana. A las 10 de la mañana yo tenía que bajar con cocina. El presidente se supone que tiene la llave, pero pregunto aquí, y dicen que tiene el dueño, que pregunto acá que tiene el otro, que es de la Liga Barrial... que me iban a dar pero a las 10 de la mañana. Usted sabe que cocinar lleva tiempo y yo cocino para 35 – 40 personas, entre niños y adultos mayores, personas de escasos recursos... Yo para dar de comer a ellos necesito un espacio... toda la gente tal vez piense que es para mí, no es para mí es para ellos. (N-M-4, 2013, entrevista).

Mientras existe la diferencia, la convivencia puede construirse en base a mediaciones y objetivos comunes. Sin embargo, la no aceptación de la misma se manifiesta en las prácticas de encierro, conduciendo a la negación de quien vive fuera de las murallas. Como efecto espejo la no aceptación adquiere la misma forma de encierro como estrategia de resistencia y supervivencia colectiva. En el caso de los nuevos habitantes, mayormente los que viven en urbanizaciones cerradas, mediante la creación de archipiélagos en todo el territorio han impulsado una figura de homologación socioeconómica legitimada por las entidades públicas que tratan de evitar lo estética y socialmente del sector. En el caso de los nativos, sus estrategias han estado marcadas por una larga historia de desestructuración comunal, lo que conduce a que su única forma de supervivencia es ser espejo de quien los invisibiliza, en ciertos casos adoptar una estrategia voluntaria de ocultamiento que responde a la ilusión de homogenizar el territorio.

## CONCLUSIONES

Hay una mutua relación entre la periurbanización y territorio que depende de cómo se determinen los parámetros de construcción de lo urbano, el cual se reproduce y plasma en las zonas de influencia directa de expansión. En el caso de la ciudad de Quito, esta relación ha respondido históricamente a intereses privados legitimados desde la institución pública. En este sentido, el modelo de territorio expresa una ilusión de orden impulsado por la lógica de la urbanización capitalista que responde a dónde, cómo, cuáles y por qué crecen las urbes. En el caso de Tanda, lo urbano se ha trasladado a este territorio para validar el orden que necesitan los nuevos habitantes que desean disfrutar de lo rural con las comodidades de la ciudad. Se pensaría que este proceso beneficiaría a los sectores cercanos a la ciudad que carecen de servicios básicos, pero el suministro diferenciado ha desestructurado el territorio desde lo espacial y social. Para quienes habitaron en el territorio conocido antes como San Francisco de Tanda – Pelileo, su mapa y representación territorial – que los definían como agentes sociales – fue variando en el tiempo y cubierto por un esquema y dinámicas justificados por los discursos del deber ser de la ciudad. Varios agentes han sido parte de la redefinición territorial en Tanda, la contraposición entre nativos y nuevos habitantes se refleja mediante datos cuantitativos acompañados de historias de vida que permiten comprender las estrategias de apropiación del territorio; cuadro que se completa con las acciones tomadas por urbanizadores e institución municipal.

La primera parte de la hipótesis señala que Tanda ha experimentado un proceso de periurbanización, premisa confirmada desde varios ángulos que involucran la forma espacial y social adoptada: centrífuga, bajo una forma difusa (Dematteis, 1996), e involucra una heterogeneidad social (Ávila, 2009). Esta se comprende desde la reconstrucción histórica que visibilizó el vínculo urbano–rural por la venta de productos agrícolas en los mercados en Quito, así como su mano de obra en las tareas de aseo que requería la urbe. Desde el campo jurídico, en la época desarrollista, se reforzaría este vínculo mediante la contribución de la producción rural a la plataforma nacional, para lo cual se necesitaría reconocer jurídicamente a la Comuna. A partir de la emisión de la jurisprudencia relacionada a la Reforma Agraria y Ley de Comunas, se trató de visibilizar y legitimar como forma de vida la comunalización que fortalecería los lazos de la población indígena. No obstante, la imposición de estos bien intencionados proyectos y normativas resultaron incompatibles con las dinámicas internas de la organización indígena basadas en sociabilidad, provocando síntomas de

individualización. Paralelamente la pobreza y falta de acompañamiento en la labor agraria pauperizó el sector que se encontraba cerca de Quito. El balance de los cuarenta años de adopción de estos instrumentos legales y falta de acompañamiento institucional fue la acefalía y posterior liquidación de la Comuna San Francisco de Tanda – Pelileo. Durante este período se establecieron estrategias que sustituyeron la concepción de lo comunal por lo privado, fundamentada en prácticas de cercamiento, linderación, arriendo y venta de lotes a través de traspasos que infringían la Ley al que sus habitantes se reconocían mediante carnets de identificación. En el ámbito territorial, las canteras localizadas en la Comuna, abastecieron al desarrollo urbanístico desencadenado por el boom petrolero en los 70s y el cambio en su composición demográfica marcado por la llegada de nuevos habitantes o gente blanca que se instaló en el territorio de la Comuna. La legitimación de la comunalización y la propiedad comunal, devino en la descomunalización e inclinación a definir límites a la propiedad privada. En este sentido, tras la liquidación de la Comuna, su existencia territorial se basó en la posesión de tierras para el usufructo de terceros.

La heterogeneidad social fue más notoria desde mediados de los noventa cuando la implantación de proyectos urbanísticos reconfiguraron socioeconómica y espacialmente el anejo y posteriormente barrios de Tanda. La información estadística reveló el cambio demográfico experimentado en la última década en los sectores suburbanos de Quito en el que se incluye la parroquia de Nayón y al que se circunscribe Tanda. En 15 años se concentró la mayor cantidad de población autoidentificada como blanca frente a un pequeño sector de personas indígenas; estos últimos autoreconocidos como nativos, como estrategia para diferenciarse y ligarse a lo que queda de su territorio. El equipamiento y acceso a educación también muestran las diferencias socioeconómicas de su población, donde la estadística a pesar de cuantificar sectores analfabetos y sin acceso a educación superior, se encubren bajo una ilusión urbanística confirmada en el discurso mediático que categorizó al territorio por su “exclusividad a la enésima potencia”.

El sistema viario también ha sido una pieza configuradora de la urbe pero desestructuradora de territorios como en el caso de la Vía Interoceánica y Oriental que llevaron a la fragmentación física de la Comuna, así como las vías desarrolladas desde mediados de los noventa cuyas características físicas no respondieron a las necesidades de todos los habitantes; así, las vías pavimentadas fueron construidas en colaboración del sector privado y municipal, mientras que las vías empedradas y de tierra no cuentan

con apoyo municipal, y están ubicadas mayormente donde vive la gente nativa. Estos componentes revelan la fragmentación espacial y social que impulsan la segregación. Estos factores confirman no solo el proceso de la periurbanización, sino los matices del mismo.

Este último matiz se confirmó en el segundo capítulo, donde la forma espacial del periurbano basado en lo compacto y difuso se perfiló bajo los planes de ordenamiento territorial y las lógicas de la renta del suelo urbano, además mediante alianzas entre el sector público–privado que, como se estableció en la hipótesis, direccionan y ordenan los límites territoriales. Por un lado, los agentes visibles en el proceso de urbanización fueron los nuevos habitantes que se asentaron entre los ochentas y noventas, cambiando la composición demográfica y morfológica en la zona. Este fenómeno respondía a una tendencia urbana de migración masiva a las zonas suburbanas que se asentaba en tanto se permitía la construcción de urbanizaciones y viviendas unifamiliares como una tendencia expansiva de la ciudad a espacios de commuting. Sin embargo, el traslado se dio bajo un espectro diferencial, ya que el equipamiento se mantenía encerrado en las urbanizaciones y condicionado por su costo.

En este escenario, la alianza entre el Municipio y sector inmobiliario jugó un factor determinante para la trama territorial diferenciada y fragmentada, basada en la premisa de que el capitalista no obtiene rentabilidad sobre el valor de uso por el equipamiento colectivo del que se encarga la gestión pública. Entonces, ya que el fin del capital es la ganancia, al invertir en locaciones rentables se incide en el desarrollo desigual sobre el espacio, permitiendo la valorización del capital privado y desvalorización del público (Topalov, 1979), revelando que lo privado aprovecha y direcciona la inversión pública provocando una dispersión espacial que debe ser atendida por la planificación territorial. A esto se suma la renta de suelo manifestada bajo la apropiación del valor de uso de suelo urbano y asignación espacial necesaria para obtener la ganancia esperada (Ibíd.) (Jaramillo, 2009). Así, la planificación municipal del DMQ basada en planes de ordenamiento territorial, instrumentos de gestión de suelo y cargas impositivas para compactar lo difuso y dotar de servicios básicos a sectores que se proyectan como futuros espacios urbanos, se convirtieron en mecanismos legitimadores y aprovechados por la agencia privada, causando un ordenamiento mediante la distinción social en Tanda; caso de estudio que confirma la dinámica del mercado de suelo en Quito: especulación, engorde (Carrión, 2001) y distinción. La aprobación de proyectos urbanísticos mediante ordenanzas municipales y

la emisión de Planes de Uso de Suelo, normalizaron la urbanización del sector y tendieron a diferenciar las zonas donde habitaban nativos y nuevos habitantes como se estableció en el mapa de anillos concebido en esta tesis; en vez de crear territorios equilibrados, incentivaron la convivencia excluyente que se convirtió en una peligrosa forma de configuración una *urbs* y no de ciudad, esta última basada en la convivencia, creatividad, comunidad política, donde la vivienda no hace ciudad (Carrión, 2010).

Una de las estrategia para legitimar los espacios ya consolidados en el sector de estudio fueron los PUOS al permitir que el centro del barrio San Francisco se densificara en términos de altura de edificación y aprobación de lotes con áreas mínimas; esta área considerada la “parte fea de Tanda” es el punto del que parte el incremento de precio del suelo y carga impositiva, y a su vez el receptor del incremento de esta carga relacionada a la exclusividad que se construye en los anillos exteriores. Dado que la ley no es retroactiva se puede mantener la extensión del lote mínimo desde cuando se edificó una construcción, pero debido al incremento de impuestos, los nativos que vivían en zonas de alta plusvalía o mantenían sus lotes bajo uso de suelo agrícola, se han visto presionados económicamente al pago de impuestos más onerosos debido a la reconfiguración del uso de suelo a residencial y algunos se han visto obligados a vender por estas reconfiguraciones. Por su parte, para los nuevos habitantes el impacto del alza de impuestos no fue tan dramático ya que este implica un valor que legitima la segregación. En este escenario, el juego entre lo difuso y compactación es atribuible a las urbanizaciones y el gobierno local ha legitimado este juego mediante herramientas de orden que no comprenden la realidad territorial sobre la que se aplican, provocando una conflictividad latente que ha plasmado no solo en la fragmentación y segregación, sino que ha impulsado un proceso de homogenización mediante mecanismos “legítimos” de orden e impositivos. Por lo tanto, la planificación en Tanda ha contribuido al incremento de la ganancia de urbanizadores en detrimento del bienestar colectivo y de su población nativa; un ejemplo de ello fue la resolución 123 de 2001 abordada en el capítulo tres y cuatro.

Tras describir y analizar la relación periurbano–territorio, en el cuarto capítulo se aborda la última parte de la hipótesis planteada: la desestructuración territorial de la ex–Comuna mediante la invisibilización de sus mapas territoriales y su gente; remitiéndose a la identificación de las formas de apropiación implantadas desde la plataforma estructural institucional e inmobiliaria determinada desde la urbe bajo el proyecto de urbanización capitalista que desconocen y niegan la concepción territorial

de los nativos. La reconstrucción de la territorialidad de estos últimos agentes se da a través del rescate de la voz de las persona de la tercera edad, como un acto reivindicatorio a la población más vulnerable, olvidada y excluida en todo este proceso expansivo de la urbe. La voz de los nuevos habitantes también sirve como un reconstructor de la conflictividad en el sector. En este marco, se establece que el encuentro entre nativos y nuevos habitantes condujo a una fractura territorial y la alianza público–privada legitimó tal hecho. Si bien desde la institución edilicia se han desarrollado mapas físicos de diagnóstico y orden, los mapas previos a este proceso de ordenación aún siguen latentes y subyacen como una realidad no legítima. En el caso de Tanda – como en muchos lugares suburbanos – su mayor atractivo es también su peor defecto: lo rural. La naturaleza, el clima, el espacio, entre otros elementos son características que buscan los ciudadanos que no quieren estar tan lejos ni dentro de la urbe; sin embargo, a esto acompañan prácticas que no concuerdan con este paisaje. En este sentido, la expansión de la ciudad se manifiesta de forma simbólica desde los nuevos habitantes, que al encontrarse con rezagos de lo rural, invisibilizan a sus vecinos mediante la construcción de muros, críticas a sus prácticas cotidianas, destrucción de antiguas vías de conexión, privación de espacios comunales, factores que remiten a la privatización del territorio. Dado que en el pasado eran parte de una Comuna se hubiera esperado que ante la diferencia se impulse la construcción de identidades colectivas o se refuercen las existentes, no obstante ocurre todo lo contrario. La propiedad privada ha primado sobre la propiedad colectiva, la organización que permitía cohesión y solidaridades es frágil, y permanece en estado de acefalía. Por lo tanto, las estrategias adoptadas por los nativos, son ambivalentes: simbólicamente han asumido y trasladado sus prácticas, como las religiosas, a un ámbito más privado; y, esporádicamente lo comunal reaparece de forma desestructurada y debilitada, como si necesitaran resarcir la condición de desorden que los condujo a la liquidación comunal.

Los habitantes de la ex–Comuna de San Francisco de Tanda y Pelileo se enfrentan a la homogenización impulsada desde la institución municipal y parroquial; la primera mediante instrumentos que reducen la heterogeneidad, y la segunda al declarar que el sector está compuesto por un sector social compuesto por migrantes. Las luchas logradas mediante la organización entre nativos y nuevos habitantes que se manifestaron en el pasado constituyeron síntomas de resistencia, pero la tendencia a la homogenización ha desestructurado los mapas territoriales de la gente nativa, cuya única alternativa de convivencia ha sido adoptar las normas de conducta privadas de sus

nuevos vecinos que representan el discurso del desarrollo de la ciudad. Convenientemente los habitantes del sector han adquirido una misma imagen que privilegia su encierro en detrimento de compartir espacios en común que ha hecho de Tanda un territorio “bueno para vivir e invertir”.

Bajo estas circunstancias cabe preguntarse si existen puntos de bifurcación de estas tendencias desestructurantes que reivindicquen las identidades ocultas tras los procesos de expansión de la urbe; en el caso de estudio realizado se manifestaron solidaridades que conducirían a este fin, uno de ellos fue la posibilidad de ganar espacios comunales como una lucha que permitiese visibilizar y reconocer esos mapas subyacentes. En el caso de la toma del espacio comunal por el Rancho San Francisco bajo el auspicio municipal fue un hecho arbitrario que manifiesta cómo crecen nuestras ciudades, bajo alianzas incuestionadas que responden a un modelo de orden y control. Sin embargo, estas luchas son carreras de resistencia que son vencidas no necesariamente por quien tiene la razón, sino por quienes logran agotarlas, callarlas y castigarlas. El resultado es que la forma de apropiación más legítima es su propio ocultamiento.

## BIBLIOGRAFÍA

Achig, Lucas (1983) *El proceso urbano de Quito. Centro de investigaciones*. Quito: CIUDAD.

Aguilar Villanueva, Luis (2009). *Gobernanza y gestión pública*. México. Fondo de Cultura Económica. (137-158)

Ávila, Héctor (2009) “Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades”. Disponible en [http://www.pa.gob.mx/publica/rev\\_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf](http://www.pa.gob.mx/publica/rev_41/ANALISIS/7%20HECTOR%20AVILA.pdf)

----- (2005) *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?* México: UNAM

Banzó, Mayté (2005) “Del espacio al modo de vida. La cuestión periurbana en Europa occidental: los casos de Francia y España.” En *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?*, Ávila, Héctor (Coordinador): Pp. 207 – 241. México: UNAM.

Berger, John (1971) “Epílogo histórico”. En *Puerca Tierra*. Londres.

Bourdieu, Pierre (1999a) *Razones prácticas: Sobre la teoría de la acción*. Barcelona: Anagrama.

----- (1999b) *La miseria del mundo*. Madrid: Akal ediciones.

----- (2005) *Una invitación a la sociología reflexiva*. Buenos Aires: Siglo XXI Editores.

BONNEWITZ, Patrice (2003) *Primeras lecciones sobre la sociología de Pierre Bourdieu*. Buenos Aires: Ediciones Nueva Visión.

Borja, Jordi y Muxi, Zaida (2003) *El espacio público: ciudad y ciudadanía*. Barcelona: Electa Pp. 15-118.

Burke, Peter (2007) *Historia y teoría social*. Buenos Aires: Amorrortu editores.

Bustamante, Teodoro y otros (1992) *Quito: Comunas y parroquias*. Quito: Editorial Fraga

Canabal, Beatriz (2005) “Actores rural – urbanos: proyectos e identidades”. En *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?* Ávila, Héctor (Coordinador). Pp. 161 – 177. México: UNAM.

Carrión, Andrea (2001) “La tierra vacante en Quito: estrategias de ‘engorde’ y ausencia de políticas de suelo”. Disponible en: [http://www.lincon.edu/pubs/dl/742\\_carrion\\_99.pdf](http://www.lincon.edu/pubs/dl/742_carrion_99.pdf)

Carrión, Diego (1979) *Quito: renta del suelo y segregación urbana*. Quito: Ediciones Quito.

Carrión, Fernando (1987) *Quito – Crisis y política urbana* –. Quito: Editorial El Conejo.

----- (2012) “La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias”. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/126/12626367001.pdf>

----- (2010) “El nuevo patrón de urbanización en América Latina”. En *Ciudad, memoria y proyecto*, Carrión Fernando (Comp.): Pp. 15 – 50. Quito: OLACCHI.

----- (2010) “El desafío político de gobernar la ciudad”. En *Ciudad, memoria y proyecto*, Carrión Fernando (Comp.): Pp. 119 – 136. Quito: OLACCHI.

----- (2010) Espacio Público: Punto de partida para la alteridad. En *Ciudad, memoria y proyecto*, Carrión Fernando (Comp.): Pp. 181-204. Quito: OLACCHI.

Camagni, Roberto. (2005) “El principio de accesibilidad (o de la competencia espacial)”. En *Economía urbana*. Barcelona: Antonio Bosch Editores. Pp. 51 a 78.

Celso Furtado (1976) *La economía latinoamericana (formación histórica y problemas contemporáneos)*. Buenos Aires, México y Madrid: Siglo XXI Editores. Pp. 59-114.

Cruz, María Soledad (2005) “Las dimensiones rural y urbana en los espacios periféricos metropolitanos. El caso de la Zona Metropolitana del Valle de México.”” En *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?*, Ávila, Héctor (Coordinador): Pp. 179 – 205. México: UNAM.

Chávez, Fausto (2001) *Quito adentro. Identidad e Historia. Historia de las parroquias suburbanas. Nayón*. Quito: Editorial Trama.

Dematteis, Guiseppe (1996) “Superurbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas”. Disponible en <http://es.scribd.com/doc/39555168/Dematteis-La-ciudad-dispersa>.

Duque, Jorge (1981) *Jurisprudencia agraria del Ecuador*. Quito: Editorial Voluntad.

Duhau, Emilio (2005). “Organización del espacio urbano, segregación y espacio público”. Revista Ciudades: *Planeación urbana*. Número: 66: abril – junio. Pp. 52 – 61.

Durkheim, Emile (1976) *La división social del trabajo*. Buenos Aires: Schapire Editor.

Fernandes Edésio, Maldonado M. M (2009) “El derecho y la política de suelo en América Latina: nuevos paradigmas y posibilidades de acción”. Disponible en: [http://www.lincolnst.edu/pubs/1679\\_el-derecho-y-la-pol](http://www.lincolnst.edu/pubs/1679_el-derecho-y-la-pol)

Fernández, José (1997). *Planificación estratégica de ciudades*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili. Pp. 50-69.

Foucault, Michel (2000) *El orden del discurso*. Barcelona: Fabula Tusquets editores.

----- (1992) “Verdad y poder”. En *La microfísica del poder*. Barcelona: Ediciones La Piqueta.

Gallo, Ignacio (2012) *Optimización de Instrumentos de Gestión de Suelo del Distrito Metropolitano de Quito*. Libro Inédito.

García Merino, Luis (1999) “Los usos de suelo y la organización del espacio”. En *Manual de Desarrollo Social*. España: Editorial Trea. Pp. 160 – 171.

Guerrero Miranda, J. Paulina (2011) *La gestión urbana en la parroquia metropolitana Calderón del Distrito Metropolitano de Quito: consideraciones urbanas hacia un modelo de ciudad deseable*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en Desarrollo Local y Territorial de FLACSO.

Gómez, Álvaro (2009) *Pueblos originarios, comunas, migrantes y procesos de etnogénesis del Distrito Metropolitano de Quito: Nuevas representaciones sobre indígenas urbanos de América Latina*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en antropología de FLACSO.

Gómez, Nelson (1977) *El área metropolitana de Quito*. Quito: Editorial Camino.

Greene R. (2005) *Pensar, dibujar, matar la ciudad: orden, planificación y competitividad en el urbanismo moderno*. Revista EURE (Vol. XXXI, N° 94). Santiago de Chile. Pp. 77-95.

Hall, Stuart (2003) *Cuestiones de identidad cultural*. Buenos Aires: Amorrortu editores.

Harvey, David (1989). “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”. *Geographiska Annaler. Series B. Human Geography*, Vol. 71, N° 1: 3-17.

Jácome, Víctor (2011) *Economía política e identidades en las comunas periurbanas de Quito*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en antropología de FLACSO.

Jaramillo, Samuel (2009) *Las Rentas de Suelo Urbano. En Hacia una Teoría de la Renta de Suelo Urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.

Kay, Cristóbal (2001) “Los paradigmas del desarrollo rural en América Latina”. En *El mundo rural en la era de la globalización: incertidumbres y potencialidades*, Francisco García Pascual (ed.) Madrid: Universidad de Leida y Ministerio de Agricultura, Pesca, y Alimentación.

Kozac Daniel. (2011) “Fragmentación urbana y neoliberalismo global”. En *Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*, Emilio Pradilla (compilador). Maporra, México D.F.

Lefebvre, Henri. (1983) *La revolución Urbana*. Belo Horizonte: Editora UFGM.

Lezama, José Luis (2010) *Teoría social, espacio y ciudad*. México: COLMEX

Lisón, Carmelo (1997) *Las máscaras de la identidad*. Barcelona: Editorial Ariel S.A.

Lopez, Noemí (2012) *Nayón, entre lo rural y lo urbano: segregación socio espacial y conflictos entre pobladores*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en estudios de la ciudad de FLACSO.

Mazurek, Hubert (2006) *Espacio y territorio: instrumentos metodológicos de investigación*. La Paz: Universidad para la investigación estratégica en Bolivia.

Megumi Giselle, Martina Tanaca, Paulo Cesar Xavier Pereira (2011) “Periferias: acao do estado e constructo do espacio urbano na periferia do capitalismo”, En *Transformacoes sócio-territoriais nas metrópoles de Buenos Aires, Sao Paulo e Santiago*, Sandra Lancina, Sonia Vidal-Koppmann, Rodrigo Hidalgo e Paulo Cesar Xavier Pereira (Comp.) Sao Paulo: FAU-USP.

Méndez, Marlon (2005) Contradicción, complementariedad e hibridación en las relaciones entre lo urbano y rural. En *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?* Ávila, Héctor (Coordinador). Pp. 87 – 121. México: UNAM.

Nemtseva, Galina (2011). *Proceso de desarrollo de la parroquia de Cumbayá*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en estudios de la ciudad de FLACSO.

Ospina, Oscar (2010) *Dolarización y desarrollo urbano. Mercado de vivienda nueva en Quito*. Quito: FLACSO.

Portes, Alejandro y Bryan R. Roberts (2005) “La ciudad bajo el libre mercado. La urbanización en América Latina durante los años del experimento neoliberal”. En *Ciudades latinoamericanas. Un análisis comparativo en el umbral del nuevo siglo*, Alejandro Portes, Bryan R. Roberts, Alejandro Grimson (Editores) Buenos Aires: Prometeo Libros. Pp. 19 – 74.

Pradilla Cobos, Emilio (2010) “Mundialización neoliberal, cambios urbanos y políticas estatales en América Latina”. Disponible en [www.emiliopradillacobos.com](http://www.emiliopradillacobos.com)

----- (2009) *Los territorios del neoliberalismo*. México: Universidad Autónoma Metropolitana.

----- (1989) “Acumulación de capital y estructura territorial en América Latina”. En *Lo urbano: Teoría y métodos*, Lungo Mario (comp.) Costa Rica: CSUCA, Editorial Universitaria Centroamericana. Pp. 33 – 56.

Precedo, Andrés (2004) *Nuevas realidades territoriales para el siglo XXI: Desarrollo local, identidad territorial y ciudad difusa*. Madrid: Editorial Síntesis.

Ramírez, Blanca (2005) Miradas y posturas frente al campo. En *Lo urbano – rural: ¿nuevas expresiones territoriales?* Ávila, Héctor (Coordinador). Pp. 61 – 85. México: UNAM.

Rojas, Ramiro (2009) *Estado, territorialidades y etnias andinas: lucha y pacto en la construcción de la Nación boliviana*. Bolivia: Plural editores.

Sabatini, Francisco (2003) “La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina”. Disponible en: [http://www.iadb.org/es/publicaciones/detalle,7101.html?doctype=All&dclanguage=es&id=26147%20#.UmFfLnCe\\_g8](http://www.iadb.org/es/publicaciones/detalle,7101.html?doctype=All&dclanguage=es&id=26147%20#.UmFfLnCe_g8)

Salomon, Frank (2011) *Los señores étnicos de Quito en la época de los incas. La economía política de los señoríos norandinos*. Quito: Biblioteca Básica de Quito 42.

Sánchez, Parga (2013) *Qué significa ser indígena para el indígena. Más allá de la comunidad y la lengua*. Quito: Abya Yala.

Singer, Paul (1975) *Economía política de la urbanización*. México: Siglo XXI Editores.

Svampa, Maristella (2004) *La brecha urbana Countries y barrios privados*. Buenos Aires: Capital Intelectual.

Vallejo, René (2009) *Quito, de municipio a gobierno local: Innovación institucional en la conformación del Distrito Metropolitano de Quito. 1990-2007*. Quito: Tesis para la obtener título de maestría en estudios de la ciudad de FLACSO.

Tapia, Luis (2004) *Territorio, territorialidad y construcción regional amazónica*. Quito: Abya-Yala.

Topalov, Christian. (1979) Las contradicciones de la urbanización capitalista y Urbanización; y, Reproducción de la fuerza de trabajo: contradicciones de la fuerza de trabajo-mercancía y fundamento del sistema público de mantenimiento. En *La urbanización capitalista, algunos elementos de análisis*. México: Editorial Edicol. Pp. 17 – 61.

## **ARCHIVOS**

Archivo Nacional / Fondo Haciendas Caja No. 44. Volumen 99. Quito.

Archivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería. Quito.

## **LEYES**

(1940-1981) Archivo del Ministerio de Agricultura y Ganadería

(2008) Consultoría del Programa de Saneamiento Ambiental de la EMAAP-Q

(1980) Ley de Reforma Agraria

(1976) Ley de Comunas

## **PLANES**

(1967) Plan Regulador de 1967. Archivo del Municipio de Quito.

(1984) Plan Quito. Esquema Director. Diciembre – 1980

(1980) Plan Quito.

(1990) Plan de Estructura Urbana de Quito.

(1992) Plan Distrito Metropolitano. Estructura Espacial Metropolitana. No. 22.

(2000) Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. 2000 – 2020

(2004) Plan Equinoccio 21. Quito hacia el 2025. (Resumen) Plan Estratégico del DMQ.

(2006) Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito. Memoria Técnica 2006 – 2010.

(2009) Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito.

## **CENSOS**

(1962) Segundo Censo de Población y Primero Censo de Vivienda

(1974) Tercer Censo de Población

(1982) Cuarto Censo de Población

(1990) Quinto Censo de Población y Vivienda

(2001) Sexto Censo de Población y Vivienda

(2010) Séptimo Censo de Población y Vivienda

## **ORDENANZAS**

### **Urbanizaciones y régimen de suelo**

Ordenanza No. 2955 de 13 de julio de 1992. Ordenanza que establece los límites del área metropolitana, de la ciudad de Quito, de las zonas metropolitanas y de las parroquias.

Ordenanza No. 3088 de 31 de marzo de 1994. Ordenanza de reglamentación especial para el uso residencial agrícola de las áreas de reserva urbana de las parroquias suburbanas metropolitanas.

Ordenanza No. 3244 de 22 de agosto de 1997. Ordenanza que reforma a las ordenanzas 2583 de 31 de diciembre de 1987 y 2803 de 23 de agosto de 1990 de la urbanización San Isidro ubicada en el sector Miravalle de la Parroquia de Cumbayá.

Ordenanza No. 3282 de 10 de noviembre de 1998. Ordenanza mediante el cual se reforma a la No. 3244 que rige a la Urbanización San Isidro, ubicada en el sector de Miravalle de la parroquia de Nayón, en el sentido de que se modifica el acceso al lote 193 suprimiéndose la vía y unificándose el área para destinarse a espacio verde comunal y protocolización de nuevos planos.

Ordenanza No. 3364 de 14 de noviembre de 2001. Ordenanza que regirá a la urbanización Rancho San Francisco I Etapa, ubicada en la vía de acceso a Tanda, zona metropolitana suburbana Rumihuaico, Parroquia de Nayón de este Distrito.

Ordenanza No. 3407 de 23 de agosto de 2001. Ordenanza que rige a la Urbanización RSF II Etapa, ubicada en la vía de acceso a Tanda, parroquia Nayón, Zona Metropolitana Suburbana Rumihuaico

### **Ordenanzas de zonificación**

Ordenanza No. 0008 de 7 de abril de 2002. Ordenanza de zonificación que contiene el PUOS.

Ordenanza No. 0011 de 22 de agosto de 2003. Ordenanza sustitutiva a la ordenanza de zonificación No. 0008 que contiene el PUOS.

Ordenanza No. 0014 de 22 de febrero de 2005. Ordenanza reformativa a la ordenanza de zonificación N.011 del PUOS, en lo que se refiere a la modificatoria del Mapa B3-B de la categorización y dimensionamiento vial.

Ordenanza No. 0024 de 8 de junio de 2006. Ordenanza de zonificación que contiene el PUOS y que deroga las ordenanzas de zonificación Nos. 0011, 0013, 0014, 0016 y 0019; y las ordenanzas especiales de zonificación Nos.0001 y 0017.

Ordenanza No. 0031 de 10 de junio de 2008. Ordenanza de zonificación que contiene el PUOS.

Ordenanza No. 0035 de 29 de enero de 2009. Ordenanza de zonificación que contiene el plan parcial de ordenamiento territorial de las parroquias de Nayón y Zámbriza.

### **Ordenanzas de valoración de suelo urbano y rural**

Ordenanza No. 0044 de 27 de diciembre de 2000. Ordenanza Reformativa al Código Municipal, que determina los avalúos generales para la propiedad urbana y suburbana o rural en el DMQ.

Ordenanza No. 0166 de 20 de diciembre de 2005. Ordenanza de aprobación del plano de valor de la tierra y construcciones rurales, sus factores de aumento o reducción, y las tarifas que regirán para el bienio 2006 - 2007.

Ordenanza No. 0150 de 12 de septiembre de 2005. Ordenanza de aprobación del plano de valor de suelo urbano, los factores de aumento o reducción del valor del suelo, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, y las tarifas, que regirán para el bienio 2006 – 2007.

Ordenanza No. 0232 de 17 de diciembre de 2007. Ordenanza metropolitana de aprobación del plano e valor de suelo urbano y rural, los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción de acuerdo a las tipologías constructivas, mejoras adheridas al predio, los factores de corrección del valor de suelo urbano y rural, de las edificaciones que determinan los avalúos prediales y de las tarifas que regirán para el bienio 2008 – 2009.

Ordenanza No. 0152 de 14 de diciembre de 2011. Ordenanza metropolitana de aprobación del plano del valor del suelo urbano y rural, los valores unitarios por m<sup>2</sup> de construcción, adicionales constructivos al predio y factores de corrección que determinan los avalúos prediales que regirán para el bienio 2012 - 2013

### **RESOLUCIONES**

Resolución No. 047 de 5 de agosto de 1996.

Resolución No. 051 de 28 de noviembre de 1996.

Resolución No. 063 de 12 de enero de 1998.

Resolución No. 068 de 3 de marzo de 1998.

Resolución No. 089 de 3 de marzo de 1998.

Resolución No. 107 de 13 de agosto de 2001.

Resolución No. 123 de 23 de agosto de 2001.

Resolución No. 127 de 29 de enero de 2002.

## **PRENSA**

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/campo-country-alian\\_0\\_126587819.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/campo-country-alian_0_126587819.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/Carla-Zarlenga-siente-mimbres\\_0\\_128387479.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/Carla-Zarlenga-siente-mimbres_0_128387479.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/quitenos-seguridad-naturaleza\\_0\\_148188637.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/quitenos-seguridad-naturaleza_0_148188637.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/Tanda-crece-vivienda\\_0\\_165584244.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/Tanda-crece-vivienda_0_165584244.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/construccion-sigue-alza-Quito-sur-constructores-vivienda\\_0\\_589141161.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/construccion-sigue-alza-Quito-sur-constructores-vivienda_0_589141161.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir\\_0\\_601739904.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/repunte-inmobiliario-construir_0_601739904.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/adobe-estetico-resistente-construir-ecuador\\_0\\_626937371.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/adobe-estetico-resistente-construir-ecuador_0_626937371.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/costo-vivienda-sub-construccion-vivienda-Construir\\_0\\_677332305.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/costo-vivienda-sub-construccion-vivienda-Construir_0_677332305.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/tanda-nuevo-eje-residencial\\_0\\_710928963.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/tanda-nuevo-eje-residencial_0_710928963.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/calidad-vida-gancho-afueras\\_0\\_710928964.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/calidad-vida-gancho-afueras_0_710928964.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/arquitectura-buen-vivir\\_0\\_799120148.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/arquitectura-buen-vivir_0_799120148.html).

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: [http://www.elcomercio.com.ec/construir/plaza-rancho-lleva-modernidad-Tanda\\_0\\_799120153.html](http://www.elcomercio.com.ec/construir/plaza-rancho-lleva-modernidad-Tanda_0_799120153.html).

## **PÁGINAS WEB**

[www.vive1.com](http://www.vive1.com)  
[www.plusvalía.com](http://www.plusvalía.com)  
<http://www.nuestravivienda.com/>  
<http://www.clubranchosanfrancisco.com/>  
[http://catarina.udlap.mx/u\\_dl\\_a/tales/documentos/lri/guzman\\_c\\_e/capitulo1.pdf](http://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lri/guzman_c_e/capitulo1.pdf)  
<http://ayllu-ayllu.blogspot.com/2012/01/significado-de-la-expresion-ayllu.html>  
[http://constituyente.asambleanacional.gov.ec/documentos/amnistia\\_carlos\\_alberto\\_simbana.pdf](http://constituyente.asambleanacional.gov.ec/documentos/amnistia_carlos_alberto_simbana.pdf)

## **ENTREVISTAS**

Entrevista Funcionaria Municipal 1, mayo 2013  
Entrevista Funcionario Municipal 2, junio 2013  
Entrevista Funcionario Municipal 3, junio 2013  
Entrevista corredora inmobiliaria 1, mayo 2013  
Entrevista nativo 1, junio 2013  
Entrevista nativa 2, junio 2013  
Entrevista nativa 3, junio 2013  
Entrevista nueva habitante 1, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 2, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 3, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 4, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 5, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 6, junio 2013  
Entrevista nuevo habitante 7, junio 2013  
Entrevista nueva habitante 8, junio 2013  
Entrevista nueva habitante 9, junio 2013  
Entrevista urbanizador 1, junio 2013  
Entrevista sacristán, junio 2013

## ANEXOS

### Anexo 2.1: Extractos del Primer Estatuto y Reglamento de la Comuna de San Francisco de Tanda – Pelileo (Archivo del MAGAP)

Entre las referencias encontradas, se encontró el **primer Estatuto de la Comuna**, el cual data del 18 de febrero del 1940. Este primer estatuto poseía 21 artículos, donde se especificaba el reglamento de constitución del cabildo y las competencias de sus representantes. Entre los primeros artículos se establece que uno de los principales objetivos sería el detallado en los Artículos 2 y 3:

Art. 2º “a) Procurar el estrechamiento entre los miembros que componen la Comuna; b) Fomentar el ahorro mediante la economía de los Comuneros, estableciendo la Caja de Crédito; d) Luchar por el mejoramiento económico y progresivo...;

Art. 3º “Serán considerados como miembros de la Comuna todos aquellos campesinos que voluntariamente desearan ingresar, que residan en la jurisdicción y acrediten su competencia en la labranza, prefiriéndose para ello a los nativos de la parcialidad de Tanda.” (Archivo del MAGAP)

Por otra parte, con fecha 18 de septiembre de 1945 las autoridades de la Comuna emitieron el **Reglamento General de la Comuna**, el cual fue discutido y aprobado por los miembros de Tanda durante el mes de Julio, el mismo que fue aprobado por el Ministerio de Previsión Social y Trabajo el 8 de Agosto de 1946 y se encuentra en el libro N° 107 de la Oficina Central de Estadística de la Dirección General de Trabajo. Este Reglamento consta de 32 artículos, entre los que se establece que:

“Art. 1º La Comuna de San Francisco de Tanda-Pelileo se halla constituido por los habitantes del caserío del mismo nombre, perteneciente a Nayón, parroquia rural del cantón Quito....

Art. 2º La Comuna, como tal, es autónoma; pero sujeta a la jurisdicción de la parroquia...y...al Ministerio de Previsión Social y Trabajo.

Art. 4º El dominio y posesión de la Comuna sobre sus bienes inmuebles, son inalienables. En consecuencia, ningún valor tendrá para ella cualquier escritura que comunero alguno hubiese otorgado u otorgase relativamente a enajenación, anticresis o hipoteca de los expresados bienes...

Art. 5º Son comuneros de San Francisco de Tanda-Pelileo: 1º Todos los habitantes nativos del caserío San Francisco de Tanda-Pelileo, desde el momento de su inscripción en el Registro de la Comuna; 2º Los hijos de padre o madre comuneros..., nacidos en otro lugar, si su nacimiento ha sido anotado en el correspondiente Registro de la Comuna y si además ha radicado en el caserío, manifestado por escrito...su voluntad de pertenecer a ella; 3º Los individuos, hombre o mujer, extraños a la Comuna, que contrajeren o hubiesen contraído matrimonio con un miembro cualquiera de ella, si...han manifestado por escrito su voluntad de pertenecer...;

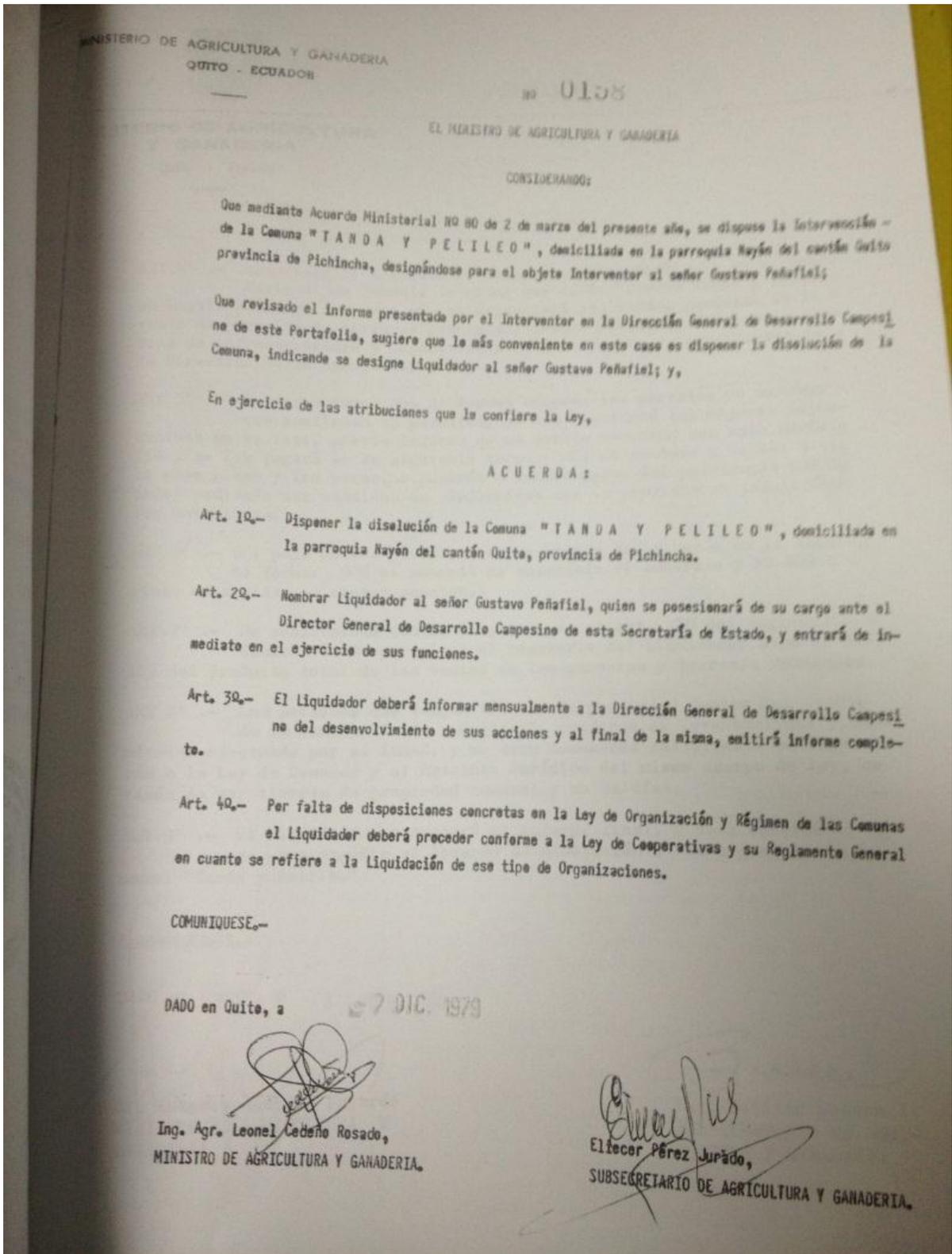
Art. 6º La condición de comunero de San Francisco de Tanda-Pelileo se pierde: 1º Por haber sido expulsado del seno de la Comuna...; 2º Por haber sido condenado a prisión...; 3º Por haber celebrado escritura de enajenación, hipoteca o anticresis que

comprometa el derecho de dominio o posesión pertenecientes a la Comuna sobre la parcela o parcelas de terreno cuyo usufructo le ha cedido el cabildo; 4° Por falta de pago...; 5° Por no [colaborar en la] minga”...

Art. 9° Son bienes Comunales los inmuebles adjudicados judicialmente a la Comuna o a los miembros de ella, siempre que se expresare que se hace la adjudicación para la Comuna de San Francisco de Tanda-Pelileo, así como los inmuebles, muebles, legado o donación.

Art. 10° La Comuna, por medio de su Cabildo, puede ceder el usufructo hasta de una cuadra en cuadro de su terreno a cualquier miembro de ella...” (Archivo del MAGAP)

**Anexo 2.2 Acuerdo Ministerial 0158 (7 de diciembre de 1979) (Archivo del MAGAP)**



**Anexo 3.1: Tabla informativa de ocupación y edificabilidad por sectores (Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035.)**

AÑO	Especificaciones/Sectores	San Isidro, Rincón del Valle	RSF	Huertos de Nayón	Parte central de SFT	Primer anillo	Segundo anillo	C.C. Plaza del Rancho	Prados de Tanda	PUCE
2003		A8	A9	A2	D2	A2	A2	A2	A2	A2
		A603-35	A1003-35	A1002-35	D302-80	A1002-35	A1002-35	A1002-35	A1002-35	A1002-35
	LOTE MINIMO	600	1000	1000	300	1000	1000	1000	1000	1000
	NO. PISOS	3	3	2	2	2	2	2	2	2
	COS PB	35%	35%	35%	80%	35%	35%	35%	35%	35%
	ÁREA PB	210	350	350	240	350	350	350	350	350
	COS TOTAL	105	105	70	160	70	70	70	70	70
2006		A8	A9	A2	D3	A8	A2	A2	A2	A3
		A603-35	A1003-35	A1002-35	D203-80	A603-35	A1002-35		A1002-35	A2502-10
	LOTE MINIMO	600	1000	1000	200	600	1000		1000	2500
	NO. PISOS	3	3	2	3	3	2		2	2
	COS PB	35%	35%	35%	80%	35%	35%		35%	10%
	ÁREA PB	210	350	350	160	210	350	350	350	250
	COS TOTAL	105	105	70	240	105	70		70	20
2008		A8	A9	A2	D3	A8	A2	A2	A2	A3
		A603-35	A1003-35	A1002-35	NADA	A603-35	A1002-35	A1002-35	A1002-35	A2502-10
	LOTE MINIMO	600		1000	200	600	1000	1000	1000	2500
	NO. PISOS	3		2	NADA	3	2	2	2	2
	COS PB	35%		35%	80%	35%	35%	35%	35%	10%
	ÁREA PB	210		350	160	210	350	350	350	250
	COS TOTAL	105		70	240	105	70	70	70	20
2009		A8	A9	A2	D12	A2	A2	A8	A1	A4

	A603-35	A1003-35	A1002-35	D403-80	A1002-35	A1002-35	A603-35	A602-50	A5002-5
LOTE MINIMO	600	1000	1000	400	1000	1000	600	600	5000
NO. PISOS	3	3	2	3	2	2	3	2	2
COS PB	35%	35%	35%	80%	35%	35%	35%	50%	5%
ÁREA PB	210	350	350	320	350	350	210	300	250
COS TOTAL	105	105	70	240	70	70	105	100	10
<b>Formas de ocupación: A-Aislada, D-Continua sobre línea de fábrica.</b>									

## Anexo 3.2 Estadísticas sobre servicios básicos en Nayón y Tanda

### Nayón

Servicio eléctrico			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	93.0	1,115	1,199
2001	96.2	2,281	2,370
2010	99.5	4,227	4,248

Eliminación de basura			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	43.1	524	1,217
2001	89.0	2,109	2,370
2010	97.8	4,174	4,269

Personas con acceso a agua entubada por red pública dentro de la vivienda			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	33.6	1,919	5,706
2001	70.4	6,823	9,692
2010	80.0	12,490	15,613

Red de alcantarillado			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	46.0	552	1,199
2001	61.1	1,449	2,370
2010	78.7	3,344	4,248

NBI			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	78.3	4,441	5,671
2001	49.0	4,667	9,528
2010	31.0	4,804	15,491

Hacinamiento			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	28.0	336	1,199
2001	17.4	413	2,370
2010	9.1	390	4,269

Techo			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	99.7	1,196	1,199
2001	97.3	2,307	2,370
2010	99.9	4,243	4,248

Piso			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	82.0	983	1,199
2001	90.1	2,135	2,370
2010	96.9	4,115	4,248

Pared			
Año	Porcentaje	Número de viviendas	Total de viviendas
	(n/N)*100	n	N
1990	99.4	1,192	1,199
2001	97.5	2,310	2,370
2010	99.9	4,244	4,248

### Tanda

Procedencia Del Agua Recibida					
Sector	De red pública	De pozo	De río, vertiente, acequia o canal	De carro repartidor	Otro (Agua lluvia/albarrada)
Zona 1	1244	4	0	1	1
Zona 2	679	1	0	0	2

Procedencia De Luz Eléctrica			
Sector	Red de empresa eléctrica de servicio público	Otro	No tiene
zona 1	1249	0	0
zona 2	677	1	4

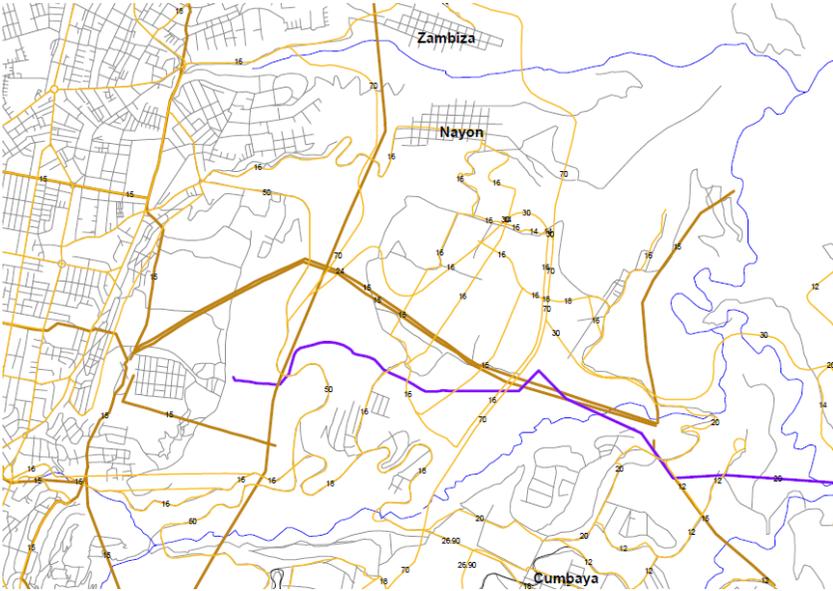
Eliminación de basura						
Sector	Por carro recolector	La arrojan en terreno baldío o quebrada	La queman	La entierran	La arrojan al río, acequia o canal	De otra forma
zona 1	1241	2	1	0	4	1
zona 2	670	1	8	1	0	2

Condición de pobreza		
Sector	Hogares no pobres	Hogares pobres
zona 1	1102	139
zona 2	462	217

**Anexo 3.3: Mapas de Vialidad**

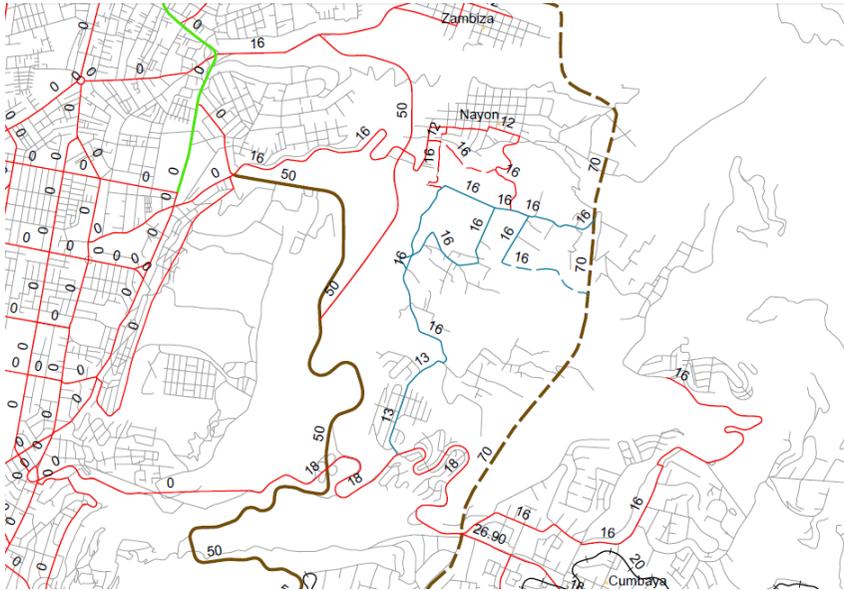
**Mapas de vialidad**

**Ordenanza 0011 - 2003**



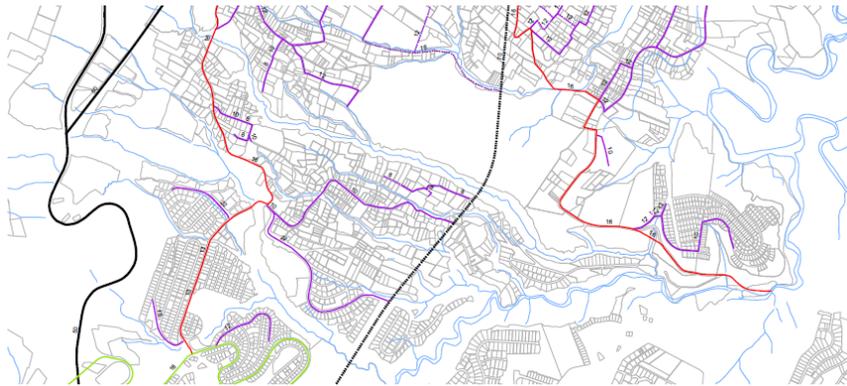
Acueducto	Línea férrea	Poliducto	vías con afectación	Límite del DMQ
Alta tensión	Oleoducto	Vial	Fondo vial	Drenaje
	Hoja Catastral		Ejm: 12 = metros de afectación	

**Ordenanza 0035 - 2009**



<b>LEYENDA</b>		<b>Simbología</b>
Expresa	Proyecto Expresa	Red Vial
Arterial	Proyecto Arterial	Límite DMQ
Carretera princ.	Proyecto Carretera princ.	
Carretera sec.	Proyecto Carretera sec.	
Colectora	Proyecto Colectora	
Local principal	Proyecto Local principal	
Local		
Línea férrea		

**Ordenanza 0035 – 2009**



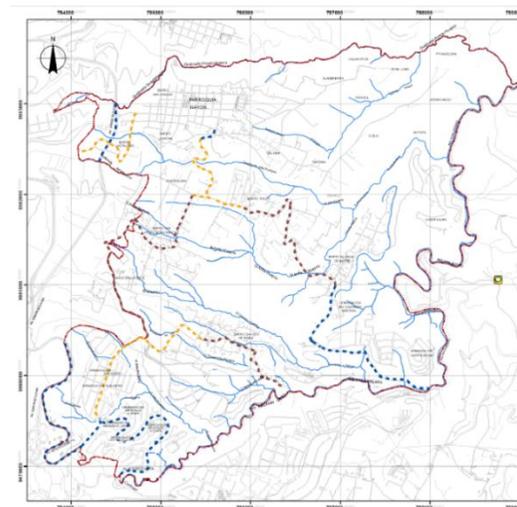
**Existentes**

- Expresa
- Colectora principal
- Colectora secundaria
- Local principal
- Pasaje

**Proyectadas**

- Expresa
- Colectora principal
- Colectora secundaria
- Local principal

**Consultoría, PSA – 2008**



**ESTADO DE LA CAPA DE RODADURA**

- BUENO
- REGULAR
- MALO

- LÍMITE PARROQUIAL
- VIAS
- HIDROGRAFÍA

**Fuente:** Ordenanzas 008, 0011, 0024, 0031, 0035. Y consultoría PSA, 2008.  
**Elaboración:** Propia

**Anexo 4.1: Informes del Archivo de la Secretaría General del Municipio de Quito para la ejecución de la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001**

Anexo 4.1: Informes del Archivo de la Secretaría General del Municipio de Quito para la ejecución de la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001		
No de Informe	Remitentes	Contenido
Oficio No. 1739 17 de abril 2000	<b>Dirección General de Planificación MDMQ</b> <b>Para:</b> Jorge Jácome (Procurador Metropolitano) <b>De:</b> Roberto Noboa(Director de estudio de planificación)	Recepción de solicitud 99987 para la aprobación del Proyecto Definitivo de la Urbanización RSF I Etapa. “...Al respecto la Dirección general de Planificación luego de revisada la documentación emite informe técnico favorable para la aprobación del proyecto definitivo de la Urbanización...Propietario: Proandi...”
Informe #IC-2000-203 7 de abril 2000	<b>Comisión de expropiaciones, remates y avalúos</b> <b>Venta de un lote de terreno de propiedad municipal mediante la figura jurídica de remate al mejor postor, ubicado en Nayón</b> Aprobado: 2000.04.27 <b>Para:</b> Señor Alcalde Paco Moncayo <b>De:</b> Ec. Jaime Ruiz, Sra. María Ledergerber, Ec. Teófilo Anaguano, Sr. David Molina	“La Comisión...en sesión...6 de abril de 2000, resolvió acoger los informes de la Dirección de Avalúos y catastros #894 de febrero 10 de 2000, Dirección General de Planificación #s. 02454 de junio 16 de 1999, 05311 de diciembre 14 de 1999, 01386 de marzo 29 de 2000, Dirección General Administrativa Financiera #0012087 de septiembre 1º de 1999 y por Procuraduría Metropolitana #753-99 de septiembre 6 de 1999, por lo que emite dictamen favorable para que el Consejo Metropolitano, al amparo de lo prescrito en el Art. 287 y siguientes de la Ley de Régimen Municipal, y previo el cambio de categoría de uso de suelo, conforme lo señala Art. 269 del mismo cuerpo legal, AUTORICE la venta de un lote de terreno municipal ubicado en San Francisco de Tanda, Parroquia de Nayón, mediante figura Jurídica de remate al mejor postor...Área total: 57.716 m2. Avalúo total de Áreas 1, 2 y 3: \$17.411 700.000,oo (US\$ 696.468)”
Expediente No.: 753-99 Fecha de ingreso: 8-05-2000	<b>Consejo Metropolitano de Quito</b> <b>Para:</b> Ministro de Gobierno, Registrador de la Propiedad, Procurador del Distrito Metropolitano <b>De:</b> Gustavo Saltos (Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito)	“Me permito comunicar a ustedes que el Consejo Metropolitano de Quito en sesión pública ordinaria realizada el 27 de abril de 2000, al considerar el Informe IC-2000-203...resolvió autorizar la venta de un lote de terreno de propiedad municipal, ubicado en San Francisco de Tanda...mediante la figura jurídica de remate al mejor postor...se autoriza el cambio de categoría de uso de suelo del referido lote, es decir de bien de dominio público a bien de dominio y uso privado...”
4 de diciembre de 2000	<b>Estudio Jurídico Córdova y Asociados</b> <b>Para:</b> Alcalde Paco Moncayo <b>De:</b> Dr. Esteban Córdova, Dr. Mauricio Semanate, Ing. Miguel Barra	“...el Fideicomiso Universidad San Francisco de Quito se encuentra desarrollando el proyecto urbanístico Rancho San Francisco...en 2 etapas. Para la ejecución de la primera etapa...se obtuvo...la correspondiente autorización...número 01739 del 17 de abril de 2000...la II etapa...incluye en terreno municipal adyacente a los terrenos del fideicomiso... II. Exposición relacionada con la I Etapa de la Urbanización...se nos ha informado que existe un inconveniente...equivocadamente...que parte de la citada etapa, comprendería el terreno municipal adquirido el 8 de enero de 1988 al señor Moisés Abiatar Villacís Mora y otros, como consecuencia del fraccionamiento de su propiedad y por tal motivo se dejaría sin efecto la autorización concedida...para llevar adelante la urbanización...mientras en la escritura de adquisición dice que el inmueble tiene una superficie de 5.7 hectáreas...en realidad cuenta con 3.4 hectáreas. Es de suponer...se debe a una mala medición realizada...Las obras de la I Etapa han sido ejecutadas con estricta sujeción a la autorización concedida por el Ilustre Municipio... III. Exposición relacionada con la II Etapa...En 1999, el Departamento de Propiedad Municipal hizo conocer a la Corporación de Promoción Universitaria San Francisco de Quito...que el terreno municipal al que se ha hecho referencia en el acápite anterior, se encontraba incrustado dentro de aquellos terrenos; es decir, que no contaba con accesos propios. El único, factible, a futuro era la autopista perimetral, obra que hasta ahora no se encuentra realizada. Ante el inconveniente planteado por el Municipio, se propusieron varias alternativas en aras de obtener una solución jurídica y práctica del problema...: permuta de la propiedad municipal con un inmueble ubicado en Cumbayá, denominado Monte Aromo, adquisición del inmueble mediante venta directa en su favor por parte del I. Municipio, y remate en pública subasta en el que participaría necesariamente la mencionada Universidad...El Municipio...resolvió...permutar el inmueble...se iniciaron los trámites jurídicos de rigor, los que fueron suspendidos por decisión del Tribunal de los Contenciosos Administrativo ...”
Expediente No. 939-V-2000 21 de diciembre del 2000	<b>Providencia No. 3604 – CMZN-MRJ</b> <b>Para:</b> Sidney Wright(Representante de Proandi S.A.) <b>De:</b> Álvaro Páez Benalcázar (Comisario Metropolitano Zona Norte)	“Comisaría Metropolitana Zona Norte.- ...De los antecedentes que obran del expediente 939-V-00, relacionado con la Urbanización Rancho San Francisco...se desprende que...Proandi, ha procedido a construir una urbanización, que de los mismos antecedentes se desprende que ha lugar al juzgamiento de las infracciones determinados en los artículos II 156 y II 157 de la Sección III, del Capítulo VI, del Título I, del Libro II del Código Municipal...”
Expediente No. 939-V-2000 12 de enero de 2001	<b>Providencia No. 142-CMZN</b> <b>Para:</b> Sidney Wright(Representante de Proandi S.A.), Pool Martínez y otros <b>De:</b> Álvaro Páez Benalcázar (Comisario Metropolitano Zona Norte)	“...evacuadas las pruebas solicitadas...Sidney Wright quien comparece a nombre y representación de Proandi S.A. Notifíquese.”
Solicitudes Expediente 939-V-00	<b>Comisaría Metropolitana Zona Norte</b> <b>Para:</b> Pablo Ponce(Secretario del Consejo Metropolitano) <b>Para:</b> Mario Recalde (Director de Avalúos y Catastros) <b>Para:</b> Carlos Jaramillo(Procurador Metropolitano) <b>Para:</b> Presidente de la Comisión de Planificación <b>De:</b> Álvaro Páez Benalcázar (Comisario Metropolitano Zona Norte)	Solicitud de certificación con fecha de ingreso del expediente relacionado con la aprobación de la Urbanización Rancho San Francisco Primera Etapa y fecha en que el expediente fue despachado
Escrito No de trámite: 0002976 10 de mayo de 2001	<b>Para:</b> Alcalde General (r) Paco Moncayo <b>De:</b> Sr. Gerardo Juiña (Representante de San Francisco de Tanda), Sr. Luis Juiña (Representante de San Vicente de Tanda), Ing. Carlos Simbaña (Representante de San Miguel de Tanda), Sr. Rodolfo Valencia (Liga Barrial de los Anejos de Tanda)	“...queremos agradecerle por recibimos en Audiencia Pública el 3 de mayo del presente año, donde expusimos la ilegítima apropiación por parte de la empresa privada de áreas municipales concebidas para el uso de área comunal de nuestros barrios, y, el pretendido remate de dichas áreas en detrimento del justo derecho a una vida digna y sana del ciudadano ecuatoriano. Confiamos y saludamos su decidido y transparente accionar al frente de la Municipalidad y estamos seguros que se hará justicia...deseamos informarle los resultados de la Audiencia Pública y la reunión con el Procurador Dr. Carlos Jaramillo el día 3 de mayo... 1. El Dr. Jaramillo...nos ha expresado textualmente que se “ <i>solucionará a cualquier costo este apoderamiento ilegal por parte del Rancho San Francisco, pero que debido a que dichos urbanizadores atraviesan problemas económicos críticos que les pueden llevar a la quiebra, el Municipio ha consentido en ayudarlos para lo cual expropiará tierras a precios de catastro municipal a terceros vecinos para cumplir con el espacio comunal que requieren los anejos de Tanda de Nayón</i> ”. ...seremos los mismos pobladores de los anejos de Tanda de Nayón quienes seamos injustamente despojados de nuestros terrenos para salvar los “problemas económicos” de los promotores de la lujosa urbanización Rancho San Francisco (PROANDI), quienes además ya

		<p>tienen la totalidad de los lotes vendidos...no entendemos cómo si ya han cumplido sus metas de ventas y de ganancias puedan afrontar una posible “quiebra”....</p> <p>2. Tenemos gran preocupación en que el Dr. Michael Pineda, abogado de la anterior y actual administración municipal...se encuentre tan cerca de las decisiones que se deben tomar sobre el área comunal...fue uno de los defensores del remate de este terreno a 12 USD cada m2...cuando los vecinos del área comunal, la lujosa urbanización Rancho San Francisco vende a 140 USD cada metro cuadrado; es decir a casi doce veces más.” Como referencia de que el precio pedido para el pretendido remate de este terreno es bajísimo respecto a los precios vigentes del mercado de bienes raíces en Tanda, actualmente los vecinos que se ven obligados por necesidad a vender sus propiedades en la zona lo hacen en un rango de 40 a 60 USD el metro cuadrado. La Empresa Eléctrica Quito S.A., en mayo de 1994 llamó a un remate de un terreno ubicado en la Playa del Río Machángara...que no cantaba con servicios públicos...a un precio de 23,30 USD...Si en mayo de 1994 ya se tenía una referencia de valor de los bienes raíces en zonas de Nayón con menor desarrollo, es increíble el valor económico que se le pretende dar ahora al terreno materia del pretendido remate. En conclusión, esto es un claro direccionamiento a beneficiar a la urbanización “Rancho San Francisco” que ha cercado y urbanizado ilegítimamente esta área municipal.</p> <p>3. ...Señor Alcalde...los Anejos de San Vicente, San Miguel y San Francisco de Tanda iniciamos hace aproximadamente 15 años un trámite para expropiar unas 3 Ha. de la hacienda “San Isidro”...perteneciente al Sr. Moisés Abiatar Villacís, para albergar un área comunal de recreación. En el año 1988 el Sr. Moisés Abiatar Villacís consiguió, por parte del Municipio de Quito, la autorización para el fraccionamiento de su hacienda la cual fue vendida a la Universidad San Francisco de Quito; por lo que pidió a la comunidad que retirásemos tal demanda pues al cumplir con el fraccionamiento de dicha hacienda y de acuerdo al artículo 249 de la Ley de Régimen Municipal, recibiríamos el área comunal que sería administrada por el Municipio de Quito. En efecto, retiramos el trámite de expropiación y el Sr. Moisés Villacís entregó al Municipio de Quito un terreno de 5.78 hectáreas para su uso como área comunal, espacio que ahora se lo pretende utilizar para el lucro de una empresa particular, quitándonos, luego de 15 años de gestiones, un terreno que estaba con justicia destinado al beneficio de UN MIL DOSCIENTOS pobladores de los Anejos de Tanda de Nayón.</p> <p>4. En ninguno de los diálogos se ha manifestado la posición que tomará el Municipio frente a la...apelación que los doctores Michel Pineda y María Espinosa, abogados municipales, interpusieron en contra del Amparo Constitucional Administrativo...b. Es preciso aclarar a la Municipalidad la diferencia jurídica entre ser administrador de un bien público y tener la capacidad de disposición sobre dicho bien, los efectos jurídicos son distintos. En este caso la Municipalidad del DMQ es el administrador de los bienes públicos, no teniendo capacidad de disponer sobre los mismos, sino bajo las condiciones establecidas por la Ley. Retomamos las palabras que la Presidencia ha manifestado en sentencia anterior publicada en Registro Oficial No. 177 (Martes 11 de julio del 2000, página 3): “se debe considerar que el momentos que se entregan a las municipalidades los espacios necesarios para vías, caminos, espacios verdes, ESTOS BIENES SE CONVIOERTEN EN BIENES NACIONALES que pueden ser utilizados por todos los habitantes”, y del Tribunal Constitucional, en el mismo documento, donde manifiesta que las Municipalidades se convierten en administradores de estos BIENES NACIONALES de tal suerte que “las áreas comunitarias no pueden ser cedidas, dadas en comodato ni aún vendidas bajo ningún título por parte de las municipalidades, puesto que como se ha señalado, estos bienes pertenecen al Estado”.</p> <p>5. Se insiste constantemente por parte de los doctores Pineda y Espinosa, que el área comunal de 5.78 hectáreas es un área formada por “taludes inaccesibles y peligrosos”. Esto es totalmente falso, y le invitamos a que se realiza una inspección de la zona para constatar este hecho y la ilegal apropiación de este terreno...</p> <p><b>OPCIONES QUE PLANTEAMOS PARA SOLUCIONAR ESTE PROBLEMA:</b> En nuestro franco espíritu por ser agentes de resolución y no de confrontación deseamos ser parte activa de las conversaciones que el Municipio mantenga con los promotores del RSF, para de tal manera llegar a una solución justa, viable y rápida para todos los actores...DOS POSIBLES ALTERNATIVAS...  <b>ALTERNATIVA No. 1:</b> ...pedimos...que como primera prioridad se respeten las áreas comunales y se nos permita el acceso a través del Rancho San Francisco, de acuerdo a la escritura de traspaso de estas tierras, donde se establece que se “deben respetar los usos, costumbres y servidumbres”. Como alternativa sugerimos que la urbanización RSF habilite el camino del Acueducto que intersecta con la Perimetral (autopista, según el Dr. Michael Pineda) si es que no desea que el pueblo de Tanda transite dentro de sus instalaciones. En esta opción el Municipio de Quito conseguiría ejercer justicia al hacer respetar la propiedad municipal para beneficio de los moradores de Tanda de Nayón. ...Tenemos fe en sus palabras...: “no permitiré que Quito se maneje como Hacienda de propiedad de unos pocos como se hizo durante la anterior administración municipal” sino en beneficio del pueblo capitalino.  <b>ALTERNATIVA No. 2:</b> No consideramos que sea justo, para el Municipio y los moradores de Tanda, que se piense expropiar a terceros vecinos para restablecer un área comunal ya establecida hace 13 años, más aún que la mayoría de las áreas de nuestros anejos son predios rurales de vocación agrícola y no pueden ser afectados por los Municipios...en cuyo caso se aplicarían las Leyes de Fomento y Desarrollo Agropecuario. Los pobladores nos veríamos afectados por una eventual expropiación...y no creemos que el Municipio deba comprar un problema totalmente ajeno...como segunda opción planteamos se realice una PERMUTA de áreas, a través de la compra por parte de Proandi, a precios justos, a aquellos vecinos que necesiten vender sus tierras; y, en caso de que el área a permutarse por parte de Proandi sea menor a las 5,78 Hectáreas, por la diferencia de dinero, se construyan obras de beneficio comunal para los barrios de San Francisco, San Vicente y San Miguel de Tanda. En esta alternativa todos nos beneficiaríamos: el RSF se vitaría conflictos legales por apropiarse de tierras municipales..., el Ilustre Municipio cumpliría al entregar a la comunidad las áreas comunales permutadas y fomentaría el desarrollo del sector, y...nosotros la Comunidad de San Francisco, San Vicente y San Miguel de Tanda conservaríamos un espacio comunal y al fin seríamos dotados con una parte de los servicios básicos que todavía no tenemos.”</p>																				
<p>Expediente No. 1545-00 Recibido 28 de mayo de 2001</p>	<p><b>Secretaría de Comisiones</b>  <b>De:</b> Luz Elena Coloma (Presidenta de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos)  <b>Para:</b> Carlos Jaramillo (Procurador metropolitano)</p>	<p>“De conformidad con la resolución adoptada por la Comisión...del martes 22 de mayo del 20012, remito la documentación relacionada con la permuta a efectuarse entre el predio de propiedad municipal ubicado en la Urbanización...y el denominado Monte Aromo de propiedad de la Universidad San Francisco, localizado en el sector de Nayón...”</p>																				
<p>Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA Caso: No. 704-2000-RA 1 de junio de 2001.- Las 11H00</p>	<p><b>Tribunal Constitucional</b>  <b>Tercera Sala</b>  <b>Para:</b> Alcalde Paco Moncayo  <b>De:</b> Dr. Hernán Rivadeneira (Pdte. de la 3era Sala), Dr. René de la Torre (Vocal), Dr. Oswaldo Cevallos (Vocal)</p>	<p>“...Resuelve:  1. Confirmar la resolución pronunciada por la Primera Sala del Tribunal de los Contencioso Administrativo, Distrito de Quito, en la que concede el amparo y dispone la suspensión del remate de la propiedad ubicada en el Barrio San Francisco de Tanda señalado para el 4 de julio de 2000...”</p>																				
<p>7 de junio de 2001</p>	<p><b>Municipio de DMQ Dirección de Avalúos y Catastros</b>  <b>De:</b> Mario Recalde (Director de Avalúos y Catastros)  <b>Para:</b> Juan Vélez (Administrador de la Zona Norte)</p>	<p>“En relación...solicita...Hojas Cartográficas con la graficación del terreno denominado Monte Aromo...  <b>1.TERRENO MUNICIPAL</b>  Propietario: Municipio del DMQ  Ubicación: Urb. RSF  Área de terreno firme: 57.716,00 m2  Área de relleno de quebrada: 5.000,00 m2</p> <table border="0"> <tr> <td>ÁREA DE TERRENO RELLENO</td> <td>AVALÚO</td> </tr> <tr> <td>Valor c/m2 base: 24,00</td> <td>Área de terreno firme: 57.716 m2</td> </tr> <tr> <td>Factor relleno: 0,70</td> <td>Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00</td> </tr> <tr> <td>Valor real c/m2: \$16,80</td> <td>Factor superficie: 0.50</td> </tr> <tr> <td>Avalúo: \$84.000,00</td> <td>Valor real c/m2: \$24,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Avalúo: \$ 1.385.148,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Resumen</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Terreno firme: \$1.385.184,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Terreno relleno: \$84.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Avalúo total: \$1.469.184,00</td> </tr> </table>	ÁREA DE TERRENO RELLENO	AVALÚO	Valor c/m2 base: 24,00	Área de terreno firme: 57.716 m2	Factor relleno: 0,70	Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00	Valor real c/m2: \$16,80	Factor superficie: 0.50	Avalúo: \$84.000,00	Valor real c/m2: \$24,00		Avalúo: \$ 1.385.148,00		Resumen		Terreno firme: \$1.385.184,00		Terreno relleno: \$84.000,00		Avalúo total: \$1.469.184,00
ÁREA DE TERRENO RELLENO	AVALÚO																					
Valor c/m2 base: 24,00	Área de terreno firme: 57.716 m2																					
Factor relleno: 0,70	Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00																					
Valor real c/m2: \$16,80	Factor superficie: 0.50																					
Avalúo: \$84.000,00	Valor real c/m2: \$24,00																					
	Avalúo: \$ 1.385.148,00																					
	Resumen																					
	Terreno firme: \$1.385.184,00																					
	Terreno relleno: \$84.000,00																					
	Avalúo total: \$1.469.184,00																					

		<p>2.TERRENO MONTE AROMO  Propietario: Universidad San Francisco  Ubicación: Parroquia Nayón, junto Urb. U.N.P.  Área total: 54.400 m2 (dato de escrituras)</p> <p>Avalúo  Valor base c/m2: \$16,00  Factor superficie: 0.50  Valor real c/m2: \$8,00  Avalúo total: \$435.200”</p>																				
<p>IC-2001-250  18 de junio de 2001</p>	<p><b>Para:</b> Alcalde Paco Moncayo  <b>De:</b> Luz Elena Coloma (Presidenta de la Comisión), y otros  <b>Estado de resolución:</b>  <b>NO SEÑALADO</b></p>	<p>“...Los trabajos de urbanización de la primera etapa se han realizado de acuerdo a los planos y proyecto definitivo aprobados en el departamento de Planificación...en abril del año 2000, pero lo ordenanza no ha sido dictada, por cuanto al realizar las medidas del lote municipal, se determina que no tiene cabida de 5.7 ha, sino de 3.4 ha... Mientras estos trámites se realizaban, se reactivó la propuesta de la permuta...con la propiedad Monte Aromo...Según los personeros de Proandi, mientras se perfeccionaba la permuta...la administración municipal les planteó realizar el remate forzoso...esgrimando el argumento de la necesidad de fondos para obras municipales, con lo que se inició el trámite, que culminó con la aprobación del Consejo, el 27 de abril de 2000, del informe IC-2000-203...que fijó 696.468 dólares el valor de los 57.716m2 del lote a rematarse...El remate no se concretó, a pesar de...las publicaciones en la prensa...porque los moradores de Tanda interpusieron un Recurso de Amparo Constitucional...Ese proceso no ha terminado en el Tribunal Constitucional, donde ha sido apelado, pero no tiene relevancia su desenlace...Inspirados en el afán primordial de recuperar el espacios destinado a espacios verdes y equipamiento comunal...el lote municipal adquirido por escritura pública de 8 de enero de 1998...avaluado en 1´385.184 dólares, con el lote de terreno denominado Monte Aromo, de 56.631 m2...avaluado en 453.048 dólares...emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros...los urbanizadores pagarán la diferencia a la Municipalidad de Quito la cantidad de 932.136 dólares resultante de la diferencia...Los urbanizadores realizarán obras...  ...estimándose así que los valores que directa e indirectamente beneficiarán a la ciudad, por los diferentes conceptos expuestos en este informe son...:</p> <table border="0"> <tr> <td>1.Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de</td> <td style="text-align: right;">US\$ 453.048</td> </tr> <tr> <td>2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal</td> <td style="text-align: right;">US\$ 1´385.184</td> </tr> <tr> <td>3.Obras en beneficio de la población de Tanda</td> <td style="text-align: right;">US\$ 110.000</td> </tr> <tr> <td>4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo</td> <td style="text-align: right;">US\$ 200.000</td> </tr> <tr> <td>5.Adjudicación de espacios de quebrada</td> <td style="text-align: right;">US\$ 84.000</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">US\$ 2´232.232</td> </tr> </table> <p>Cabe señalar que en lo referente al cambio de categoría de uso de suelo del bien municipal de público a privado, fue aprobado por el Consejo Metropolitano en sesión de abril 27 del 2000”.</p>	1.Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de	US\$ 453.048	2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1´385.184	3.Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000	4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 200.000	5.Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000		US\$ 2´232.232								
1.Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de	US\$ 453.048																					
2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1´385.184																					
3.Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000																					
4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 200.000																					
5.Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000																					
	US\$ 2´232.232																					
	<p><b>Universidad San Francisco de Quito</b>  <b>De:</b> Santiago Gangotena (Secretario general de la Corporación de Promoción Universitaria)  <b>Para:</b> Municipio del DMQ</p>	<p>“...en mi calidad de Secretario general de la Corporación de Promoción Universitaria...ratifico todas y cada una de las acciones efectuadas por el Ingeniero Miguel Barra dentro del trámite de permuta de una faja de propiedad municipal con un terreno de propiedad de mi representada...Monte Aromo”</p>																				
<p>9 de julio de 2001</p>	<p><b>Compañía INMOEQUINOCCIO</b>  <b>De:</b> Miguel Barra  <b>Para:</b> Carlos Jaramillo (Procurador síndico)</p>	<p>“...en mi calidad de Gerente General y representante legal de la compañía INMOEQUINOCCIO, promotora del Proyecto Inmobiliario denominado “Urbanización RSF” expongo. Luego de una serie de reuniones mantenidas con las Autoridades municipales, tendientes a que se apruebe la permuta...me permito hacerle llegar la propuesta de mi representada relacionada con la forma de pago...  Propuesta:</p> <table border="0"> <tr> <td>- Valor del lote municipal</td> <td style="text-align: right;">USD\$ 1´386.000,00</td> </tr> <tr> <td>- Valor del lote de Monte Aromo</td> <td style="text-align: right;">USD\$ 453.048,00</td> </tr> <tr> <td>- Valor total de obras a ejecutarse</td> <td style="text-align: right;">USD\$ 310.000,00</td> </tr> </table> <p>DIFERENCIA EN EFECTIVO A PAGAR LA COMPAÑÍA USD 622.952,00  Adicionalmente la compañía se compromete a cancelar en efectivo en concepto de compensación a favor del Municipio por utilización del Lote de terreno, la suma de USD 310.00,00...”</p>	- Valor del lote municipal	USD\$ 1´386.000,00	- Valor del lote de Monte Aromo	USD\$ 453.048,00	- Valor total de obras a ejecutarse	USD\$ 310.000,00														
- Valor del lote municipal	USD\$ 1´386.000,00																					
- Valor del lote de Monte Aromo	USD\$ 453.048,00																					
- Valor total de obras a ejecutarse	USD\$ 310.000,00																					
<p>IC-2001-250  23 de julio de 2001</p>	<p><b>Municipio de DMQ Dirección de Avalúos y Catastros</b>  <b>De:</b> Mario Recalde (Director de Avalúos y Catastros)  <b>Para:</b> Carlos Jaramillo(Administrador de la Zona Norte)</p>	<p>“...los nuevos datos técnicos con relación al área propuesta en permuta a fin de que continúe con los trámites correspondientes...  1.TERRENO MUNICIPAL  Propietario: Municipio del DMQ  Ubicación: Urb. RSF  Área de terreno firme: 57.716,00 m2  Área de relleno de quebrada: 5.000,00 m2</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">AVALÚO</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Área de terreno firme: 57.716 m2</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Factor superficie: 0.50</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Valor real c/m2: \$24,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Avalúo: \$ 1.385.148,00</td> </tr> </table> <p>ÁREA DE TERRENO RELLENO  Valor c/m2 base: 24,00  Factor relleno: 0,70  Valor real c/m2: \$16,80  Avalúo: \$84.000,00</p> <table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Resumen</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Terreno firme: \$1.385.184,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Terreno relleno: \$84.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">Avalúo total: \$1.469.184,00</td> </tr> </table> <p>2.TERRENO MONTE AROMO  Propietario: Universidad San Francisco  Ubicación: Parroquia Nayón, junto Urb. U.N.P.  Área total: 51.202 m2</p> <p>Avalúo  Valor base c/m2: \$16,00  Factor superficie: 0.50  Valor real c/m2: \$8,00  Avalúo total: \$409.610”</p>		AVALÚO		Área de terreno firme: 57.716 m2		Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00		Factor superficie: 0.50		Valor real c/m2: \$24,00		Avalúo: \$ 1.385.148,00		Resumen		Terreno firme: \$1.385.184,00		Terreno relleno: \$84.000,00		Avalúo total: \$1.469.184,00
	AVALÚO																					
	Área de terreno firme: 57.716 m2																					
	Valor base sin obras de infraestructura: \$48,00																					
	Factor superficie: 0.50																					
	Valor real c/m2: \$24,00																					
	Avalúo: \$ 1.385.148,00																					
	Resumen																					
	Terreno firme: \$1.385.184,00																					
	Terreno relleno: \$84.000,00																					
	Avalúo total: \$1.469.184,00																					
<p>No. De Oficio: 017772  26 de julio de 2001</p>	<p><b>Municipio del DMQ – Dirección Metropolitana Financiera</b>  <b>De:</b> Oswaldo Rodríguez (Director Metropolitano Financiero)  <b>Para:</b> Carlos Jaramillo (Procurador Metropolitano)</p>	<p>“Con expediente No. 1545-2000 del 23 de julio de 2001, su Procuraduría requiere se determine la productividad del área de propiedad municipal, ubicada dentro de la urbanización RSF...Informe que de conformidad con lo previsto en el numeral “2” del Art. 287...no se encuentra comprometido con ningún proyecto Municipal, por lo que se le consideraría un bien improductivo sujeto a enajenación...  Sin embargo es criterio de esta Dirección Metropolitana Financiera que, el predio municipal sujeto a la figura de permuta de acuerdo al Oficio No. 005073 del 23 de julio de 2001 – DAYC se encuentra subvalorado por las siguientes razones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El área municipal RSF de acuerdo al Plano de Sectorización Económica vigente para el año 2001 remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros a este despacho (Ordenanza 044) se encuentra en un sector socioeconómico 1, correspondiente a un AIVA71-16-Nayón de \$160 por m2 de terreno.</li> <li>• Por efecto de que en esta área municipal no existía servicios de urbanización, se ha determinado una afectación al precio del AIVA-71-16-NAYÓN de un 70%. Lo que determina un valor de \$48 por m2 de terreno municipal.</li> <li>• A este precio de \$48 el m2 de terreno aplica adicionalmente el factor de corrección del suelo urbano denominado “Tamaño de Terreno” de 0.50 que según Oficios No. 005073 – DAYC del 23 de julio del 2001 y 004810 – DAYC del 13 de julio del 2001, debe aplicarse de acuerdo a la norma técnica Internacional del catastro a lotes que sobrepasen los 40.000 m2 (4 hectáreas) Este procedimiento determina que el valor final para efectos de la permuta sea \$24 por m2 de terreno.</li> </ul>																				

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Con estos antecedentes y considerando que el sector donde se encuentra la propiedad municipal RSF, constituye un sector de proyección urbana inmediata en el distrito y respaldado por investigación de campo que determina que el valor por m2 de terreno urbanizado en el CLUB RANCHO SAN FRANCISCO es de \$138 para la venta (según la Sra. María Cristina Salvador – Asesora Comercial del CLUB RSF – Oficio RSF-DC-2897/01) <u>no es conveniente financieramente para la Institución Municipal la aplicación del factor 0.5 de “Tamaño de Lote”</u> en este caso, ya que si queremos referenciar comercialmente el valor del m2 de terreno, deberíamos mantener como valor por m2 de terreno para la permuta de por lo menos \$48. Lo que determinaría un avalúo total de la propiedad municipal de \$2'938.368,00 desglosados de la siguiente manera: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terreno firme: 57.716 m2 x \$48 = \$ 2'770.368,00</li> <li>- Terreno de Quebrada: 5.000 m2 x \$33,6 = \$ 168.000,00</li> </ul> </li> <li>Recalando que, el precio comercial para venta de los lotes en el CLUB RSF con obras de urbanización es de \$138. Precio al cual en el caso de afectarlo con el 70% por no tener obras de urbanización, determinaría un precio final comercial en el sector de \$41 por m2 de terreno para la venta. Esto nos permite sustentar el criterio financiero de que el precio mínimo por m2 de terreno para efectos de la permuta del área municipal involucrada debe ser de \$48.”</li> </ul>														
Oficio: (Numero tachado) 27 de julio de 2001	<b>Municipio del DMQ</b> <b>De:</b> Mario Recalde (Director de Avalúos y Catastros) <b>Para:</b> Carlos Jaramillo (Procurador metropolitano)	“Como alcance al Oficio 5073-DAYC del 23 de julio, que refiere a la valoración del predio municipal involucrado dentro de los límites de la Urbanización “RSF”, debo hacer las siguientes acotaciones: 1. Investigados los predios de mercado en la zona circundante a la urbanización...arrojan los valores que oscilan entre 20 y 25 dólares sin obras de urbanización, como predios rústicos y dependiendo tanto de la cercanía a la vía Interoceánica, como al poblado de Tanda y Nayón... 2. Para determinar el precio...más objetivo...partimos de... a. Valor del metro cuadrado de un lote urbanizado en la Urbanización RSF, con una cabida de 1000 m2 = 160 USD. b. El valor de las obras de urbanización corresponde al 70% del valor fijado, en el que se excluye el 20% de vías y 10% de ‘áreas comunales c. Por tanto el valor bruto de un lote sería el 30% del valor, esto es 48 USD d. Al ser el área municipal de cabida de 5,7 Ha, las normas técnicas internacionales indican que se debe aplicar un factor demérito, en caso de 0.5, por lo que el valor final aplicado de 24 USD está de acuerdo a los valores de la zona de predios sin urbanización (predios rústicos)...”														
IC-2001-250 31 de julio de 2001	<b>Comisión de expropiaciones, remates y avalúos</b> <b>De:</b> Luz Elena Coloma, otros <b>Para:</b> Alcalde Paco Moncayo <b>Estado de resolución:</b> <b>REGRESA: 20001-8-13</b>	“...Inspirados en el afán primordial de recuperar el espacios destinado a espacios verdes y equipamiento comunal...el lote municipal adquirido por escritura pública de 8 de enero de 1998...avaluado en 1'385.184 dólares, con el lote de terreno denominado Monte Aromo, de 51.202 m2...avaluado en 409.610 dólares, como consta en el informe de julio 23 del 2001...emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros...los urbanizadores pagarán la diferencia a la Municipalidad de Quito la cantidad de 975.574,00 dólares resultante de la diferencia... Adicionalmente a la permuta, los urbanizadores pagarán a la Municipalidad...la cantidad de 975.574,00 dólares, resultante de la diferencia de valores entre el del lote municipal -1'385.184 dólares- y el que los adquirentes del lote municipal entregarían al Municipio 409.610... Los urbanizadores realizarán obras... ...estimándose así que los valores que directa e indirectamente beneficiarán a la ciudad, por los diferentes conceptos expuestos en este informe son...: <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>1.Recuperación del espacio verde en su dimensión</td> <td style="text-align: right;">US\$ 409.610,00</td> </tr> <tr> <td>Original de 5.6 ha con valor de</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal</td> <td style="text-align: right;">US\$ 1'385.184,00</td> </tr> <tr> <td>3.Obras en beneficio de la población de Tanda</td> <td style="text-align: right;">US\$ 110.000,00</td> </tr> <tr> <td>4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo</td> <td style="text-align: right;">US\$ 200.000,00</td> </tr> <tr> <td>5.Adjudicación de espacios de quebrada</td> <td style="text-align: right;">US\$ 84.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">US\$ 2'188.794,00</td> </tr> </table> En relación al contenido del oficio 17772 dirigido por el señor Director Financiero al señor Procurado, que se refiere a lo establecido en el número 2 del artículo del artículo 287 de la Ley de Régimen Municipal, esto es sobre la productividad del bien municipal, la Comisión analizó los argumentos expuestos y al respecto considera necesario dejar constancia de lo siguiente: A) A quien corresponde fijar el valor de los bienes – propios o ajenos – es a la Dirección de Avalúos y Catastros, manteniendo el criterio de generalidad respecto de los mismos, por lo que no cabe la aplicación de criterios subjetivos o referidos a casos particulares. Así, la aplicación de factores de corrección deben guardar el principio de generalidad. A la Dirección Financiera le corresponde emitir su opinión sobre los criterios de productividad del bien. B) El valor del metro cuadrado de terreno señalado por el Director Financiero coincide con el establecido por Avalúos y Catastros y si se toma en cuenta en el análisis de la superficie real del lote municipal no es e 5.7 Ha, sino de 3.5 Ha...tampoco se toman en cuenta las obligaciones adicionales establecidas por esta comisión, que representan aproximadamente 200.000 dólares en el lote a entregarse al Municipio y 110.000 dólares en obras para la población de Tanda...Sumados estos valores al del fijado para el lote municipal y dividido para la superficie real del lote, que es de 3.5 ha., se obtiene un valor efectivo de 48.43 dólares por metro cuadrado, similar al señalado por la dirección financiera en su oficio. C) Tampoco toma en cuenta el Informe de Dirección Financiera que si se aplica el mismo concepto al lote Monte Aromo que se entregaría al Municipio, subiría considerablemente su valor, constante de 8 dólares por metro... D) Las consideraciones de orden comercial que contiene el informe de la Dirección Financiera, parte de una oferta de venta presentada por una asesora comercial del proyecto, en que ofrece los lotes a un valor de 138 dólares por metro cuadrado. El Proyecto del RSF constituye un fideicomiso con Fiducia S.A. y de la información de la que dispone la Comisión se desprende que el valor promedio de venta es de 105 dólares por metro cuadrado. Realizando las mismas consideraciones...de la Dirección Financiera, si el valor promedio de venta de 105 dólares se aplica el coeficiente (70%) el valor sería de 31.50, inferior al resultante... E) ...la permuta permite que la comunidad disponga de un lote que será destinado a área verde equipada. En la actualidad, el lote municipal solo servirá a los propietarios de lotes en el proyecto RSF, ya que se trata de una urbanización cerrada”.	1.Recuperación del espacio verde en su dimensión	US\$ 409.610,00	Original de 5.6 ha con valor de		2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1'385.184,00	3.Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00	4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 200.000,00	5.Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00		US\$ 2'188.794,00
1.Recuperación del espacio verde en su dimensión	US\$ 409.610,00															
Original de 5.6 ha con valor de																
2.Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1'385.184,00															
3.Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00															
4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 200.000,00															
5.Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00															
	US\$ 2'188.794,00															
Expediente: No. 1545-2000 20 de agosto de 2001	<b>Municipio del DMQ</b> <b>De:</b> Carlos Jaramillo (Procurador metropolitano) <b>Para:</b> Luz Elena Coloma (Presidenta de la Comisión de Expropiaciones, Remates y avalúos)	“En relación con el oficio 0660 de mayo 28 del 2001, por el que me solicita emita un informe legal en torno a “la Resolución adoptada por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos... a usted digo: 1. Como es de su conocimiento, en el proyecto de Urbanización RSF...desde hace varios años se ha incluido un área de terreno firme de 57.716 m2 de propiedad municipal que fue adquirida como contribución del 10% en fraccionamiento del señor Abiatar Villacís...5.000 m2 de relleno de quebrada que, conforme a lo dispuesto en el literal e) del artículo de la Ley de Régimen Municipal, constituye propiedad municipal de uso público. 2. El trámite iniciado por los promotores del referido Proyecto para la aprobación de la respectiva ordenanza municipal que lo legalizarían...autorizaría la construcción...obteniéndose informe favorable de la Dirección General de Planificación mediante oficio No. 1739... 3. Mediante oficio No. 2871 suscrito por el Ing. Pablo Pérez, Director de Avalúos y Catastros...indica: “que según el plano de la urbanización, se encuentran en posesión de un área de propiedad municipal de la cual no tenemos conocimiento si llegó o no a liquidar la transferencia de dominio”. 4. El Consejo Metropolitano en sesión 27 de abril del 2000...informe IC-2000-203 de la Comisión de Expropiaciones...resolvió “autorizar la venta de un lote de terreno de propiedad municipal, ubicado en San Francisco de Tanda...mediante figura de remate al mejor postor y previamente resolvió el cambio de categoría del referido predio que constaba de tres áreas con una superficie total de 57.716 m2...USD\$ 696.468,00...remate que suspendió por disposición del Tribunal de los Contencioso y Administrativo... 5. ...”														

		<p>6. El 24 de octubre de 2000, en base al reporte del Jefe de Control de la Ciudad del Zona Norte, el Comisario Metropolitano respectivo, abre el expediente No. 939-V-2000 y dispone la suspensión de obras que se han venido realizando en la proyectada urbanización RSF, sin un proyecto aprobado, sin las autorizaciones correspondientes y una parte de aquellas, en área de propiedad municipal Mediante providencia No. 3604 de 21 de diciembre de 2000, dicha Comisaría cita al representante legal...En la Audiencia de Juzgamiento de enero 4 de 2001, se abrió la causa a prueba, situación procesal que se mantiene hasta la presente fecha.</p> <p><b>PETICIONES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Los promotores...mediante oficio de 4 de diciembre del 2000...explican sus argumentos para la inclusión de la Segunda Etapa...formulan peticiones...alternativas...la permuta...con el inmueble...Monte Aromo...“de beneficio común, permitiría que el Municipio disponga de espacios verdes de mayor superficie de la cuenta...los moradores se beneficiarían...finalmente podrían (los urbanizadores) desarrollar...sus actividades...”</li> <li>...se formuló una propuesta de “ALTERNATIVA No. 2”...de mayo 10 de 2001...por los representantes de los barrios...de Tanda.</li> <li>El 9 de julio de 2001, el Ing. Miguel Barra a nombre de la compañía INMOEQUINOCCIO...hace llagar a la Procuraduría...la propuesta de pago del lote municipal permutarse: Monto de avalúo...de 57.716m2, USD \$1'386.000,00. Valor del lote Monte Armo, obras, equipamiento: \$763.048,00. Diferencia...en efectivo: \$622.952,00. La compañía se compromete a cancelar en efectivo...USD \$310.000,00.</li> </ol> <p><b>PRONUNCIAMIENTO DE LA COMISIÓN DE EXPROPIACIONES, REMATES Y AVALÚOS</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos, en sesión...22 de mayo de 2001, luego de la amplia información proporcionada por el señor Concejal Andrés Vallejo sobre el problema de la Urbanización RSF y la propuesta de sus promotores...resolvió emitir dictamen favorable para la permuta...</li> <li>En el referido dictamen de la Comisión...emite informe favorable...que defiendan los intereses municipales...</li> <li>Respecto de los resuelto por la Comisión...mediante oficio No. 471 de junio 29 del 2001, el Administrador de la Zona Norte atendiendo lo solicitado por Procuraduría, adjunta...informes: a) DL-091 suscrito por el Subprocurador...que contiene algunos cuestionamientos a la proyectada permuta compartidos parciamente por esta Procuraduría...“En todo caso, además de la resolución que adopte el Consejo para resolver el problema, deberá disponer expresamente al Comisario Municipal de la Zona Centro Norte no continúe con el respectivo trámite y disponga el archivo del caso...”. b) DPL-266, suscrito por el Coordinador de Gestión y Control Zonal...“Es factible la implantación de un equipamiento comunitario precautelando el interés de la Municipalidad...de la comunidad...”</li> </ol> <p><b>NUEVOS INFORMES</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>La procuraduría solicitó...datos del informe...se ratificó los datos del informe anterior excepto el área de Monte Aromo...51.202 m2...monto de USD\$ 409.610,00...</li> <li>La Dirección Financiera...manifiesta que constituye un bien...sin ningún proyecto...un bien improductivo sujeto a enajenación; sin embargo...manifiesta: “el sector donde se encuentra la propiedad RSF, constituye un sector de proyección urbana inmediata en el Distrito y respaldado por la investigación de campo determina el valor del m2 de terreno urbanizado en el Club RSF es de \$138 para la venta...no es conveniente financieramente para la Institución Municipal la aplicación del factor 0.5 del “tamaño del lote”...deberíamos mantener como valor por m2...por lo menos \$48...”</li> <li>La Dirección de Avalúos y Catastros...manifiesta que investigados los valores se mercado de predios rústicos en la zona circundantes se venden entre \$20 y 25\$...se debe aplicar el 0.5%...</li> </ol> <p><b>BASE LEGAL</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>El Código Civil, dispone: Artículos 1864, 1865, 1760...</li> <li>La Ley de Régimen Municipal: Artículos 64, 263, 269, 282, 284, 286, 287, 288...</li> </ol> <p><b>CONCLUSIONES</b></p> <p>...Es legal y procedente la permuta...</p> <table border="0"> <tr> <td>a. Precio del bien municipal a permutarse</td> <td>\$ 1'385.184,00</td> </tr> <tr> <td>b. Valor a pagarse por fajas adjudicadas</td> <td>\$ 84.000,00</td> </tr> <tr> <td>c. Valor a pagarse por compensación por la utilización del terreno municipal</td> <td>\$ 310.000,00</td> </tr> <tr> <td>d. Obras a favor de la Comunidad de Tanda a cargo de Urbanizadores</td> <td>\$ 110.000,00</td> </tr> <tr> <td>Suman.....</td> <td>1'889.184,00</td> </tr> <tr> <td>Valor propuesto para el remate resuelto por el Consejo en sesión de 27 de abril de 2000</td> <td>\$ 696.368,00</td> </tr> <tr> <td>Diferencia a favor del DMQ</td> <td>\$ 1'194.716,00</td> </tr> </table> <p><b>PRONUNCIAMIENTO</b></p> <p>...EMITE INFORME LEGAL...”</p>	a. Precio del bien municipal a permutarse	\$ 1'385.184,00	b. Valor a pagarse por fajas adjudicadas	\$ 84.000,00	c. Valor a pagarse por compensación por la utilización del terreno municipal	\$ 310.000,00	d. Obras a favor de la Comunidad de Tanda a cargo de Urbanizadores	\$ 110.000,00	Suman.....	1'889.184,00	Valor propuesto para el remate resuelto por el Consejo en sesión de 27 de abril de 2000	\$ 696.368,00	Diferencia a favor del DMQ	\$ 1'194.716,00		
a. Precio del bien municipal a permutarse	\$ 1'385.184,00																	
b. Valor a pagarse por fajas adjudicadas	\$ 84.000,00																	
c. Valor a pagarse por compensación por la utilización del terreno municipal	\$ 310.000,00																	
d. Obras a favor de la Comunidad de Tanda a cargo de Urbanizadores	\$ 110.000,00																	
Suman.....	1'889.184,00																	
Valor propuesto para el remate resuelto por el Consejo en sesión de 27 de abril de 2000	\$ 696.368,00																	
Diferencia a favor del DMQ	\$ 1'194.716,00																	
<p>IC-2001-375 21 de agosto de 2001</p>	<p><b>Comisión de expropiaciones, remates y avalúos</b> <b>De:</b> Luz Elena Coloma, otros <b>Para:</b> Alcalde Paco Moncayo <b>Estado de resolución:</b> <b>APROBADO: 2001-8-23</b></p>	<p>“...Inspirados en el afán primordial de recuperar el espacios destinado a espacios verdes y equipamiento comunal...el lote municipal adquirido por escritura pública de 8 de enero de 1998...avaluado en 1'385.184 dólares, con el lote de terreno denominado Monte Aromo, de 51.202 m2...en el que incluyen obras de mejora y equipamiento por 325.390 dólares, por lo que el valor total es de 735.000 dólares. Adicionalmente a la permuta, los urbanizadores pagarán a la Municipalidad...la cantidad de 650.184 dólares, resultante de la diferencia de valores entre el del lote municipal -1'385.184 dólares- y el que los adquirientes del lote municipal entregarían al Municipio 735.000 dólares...al que se agregan los 325.390 dólares en mejoras a realizarse...</p> <p>Los urbanizadores realizarán obras... ...estimándose así que los valores que directa e indirectamente beneficiarán a la ciudad, por los diferentes conceptos expuestos en este informe son...:</p> <table border="0"> <tr> <td>1. Recuperación del espacio verde en su dimensión</td> <td>US\$ 469.010,00</td> </tr> <tr> <td>Original de 5.6 ha con valor de</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal</td> <td>US\$ 1'385.184,00</td> </tr> <tr> <td>3. Obras en beneficio de la población de Tanda</td> <td>US\$ 110.000,00</td> </tr> <tr> <td>4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo</td> <td>US\$ 325.390,00</td> </tr> <tr> <td>5. Adjudicación de espacios de quebrada</td> <td>US\$ 84.000,00</td> </tr> <tr> <td>6. Compensación por la utilización del lote municipal</td> <td>US\$ 310.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>US\$ 2'683.584,00</td> </tr> </table> <p>En relación al contenido del oficio 17772 dirigido por el señor Director Financiero al señor Procurado, que se refiere a lo establecido en el número 2 del artículo del artículo 287 de la Ley de Régimen Municipal, esto es sobre la productividad del bien municipal, la Comisión analizó los argumentos expuestos y al respecto considera necesario dejar constancia de lo siguiente:</p> <p>A) A quien corresponde fijar el valor de los bienes – propios o ajenos – es a la Dirección de Avalúos y Catastros, manteniendo el criterio de generalidad respecto de los mismos, por lo que no cabe la aplicación de criterios subjetivos o referidos a casos particulares. Así, la aplicación de factores de corrección deben guardar el principio de generalidad. A la Dirección Financiera le corresponde</p>	1. Recuperación del espacio verde en su dimensión	US\$ 469.010,00	Original de 5.6 ha con valor de		2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1'385.184,00	3. Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00	4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 325.390,00	5. Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00	6. Compensación por la utilización del lote municipal	US\$ 310.000,00		US\$ 2'683.584,00
1. Recuperación del espacio verde en su dimensión	US\$ 469.010,00																	
Original de 5.6 ha con valor de																		
2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1'385.184,00																	
3. Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00																	
4. Estimación obras de habilitación en lote Monte Aromo	US\$ 325.390,00																	
5. Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00																	
6. Compensación por la utilización del lote municipal	US\$ 310.000,00																	
	US\$ 2'683.584,00																	

		<p>emitir su opinión sobre los criterios de productividad del bien.</p> <p>B) El valor del metro cuadrado de terreno señalado por el Director Financiero coincide con el establecido por Avalúos y Catastros y si se toma en cuenta en el análisis de la superficie real del lote municipal no es e 5.7 Ha, sino de 3.5 Ha...tampoco se toman en cuenta las obligaciones adicionales establecidas por esta comisión, que representan aproximadamente 200.000 dólares en el lote a entregarse al Municipio y 110.000 dólares en obras para la población de Tanda...Sumados estos valores al del fijado para el lote municipal y dividido para la superficie real del lote, que es de 3.5 ha., se obtiene un valor efectivo de 48.43 dólares por metro cuadrado, similar al señalado por la dirección financiera en su oficio.</p> <p>C) Tampoco toma en cuenta el Informe de Dirección Financiera que si se aplica el mismo concepto al lote Monte Aromo que se entregaría al Municipio, subiría considerablemente su valor, constante de 8 dólares por metro...</p> <p>D) Las consideraciones de orden comercial que contiene el informe de la Dirección Financiera, parte de una oferta de venta presentada por una asesora comercial del proyecto, en que ofrece los lotes a un valor de 138 dólares por metro cuadrado. El Proyecto del RSF constituye un fideicomiso con Fiducia S.A. y de la información de la que dispone la Comisión se desprende que el valor promedio de venta es de 105 dólares por metro cuadrado. Realizando las mismas consideraciones...de la Dirección Financiera, si el valor promedio de venta de 105 dólares se aplica el coeficiente (70%) el valor sería de 31.50, inferior al resultante...</p> <p>E) ...la permuta permite que la comunidad disponga de un lote que será destinado a área verde equipada. En la actualidad, el lote municipal solo servirá a los propietarios de lotes en el proyecto RSF, ya que se trata de una urbanización cerrada”.</p>														
23 de agosto de 2001	<b>Consejo Metropolitano de Quito</b> <b>De: Paco Moncayo Gallegos (Alcalde del DMQ) y Pablo Ponce (Secretario general del consejo metropolitano)</b> <b>Resolución No. 123</b>	APROBADO														
18 de septiembre de 2001	<b>Consejo Metropolitano de Quito</b> <b>De: Pablo Ponce (Secretario General del Consejo Metropolitano de Quito)</b> <b>Para: Ministro de Gobierno, Registrador de la Propiedad, Procurador del Distrito Metropolitano, Corporación de promoción universitaria</b>	<p>Se detallan los antecedentes del problema y la situación de permuta por Monte Aromo, sin embargo se añaden nuevos pagos a realizarse, reajustando los valores a pagar al Municipio “...adicionalmente a la permuta de los urbanizadores pagarán a la Municipalidad de Quito la cantidad de 650.184 dólares americanos, resultante de la diferencia de valores entre el del lote municipal – 1’385.184 dólares americanos, y el que los adquirientes del lote municipal entregarán al Municipio – 735.000 dólares americanos de acuerdo al informe 005073...se agregan 325.390 dólares en mejoras a realizarse..</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">1. Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de</td> <td style="text-align: right;">US\$ 469.010,00</td> </tr> <tr> <td>2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal</td> <td style="text-align: right;">US\$ 1’385.184,00</td> </tr> <tr> <td>3. Obras en beneficio de la población de Tanda</td> <td style="text-align: right;">US\$ 110.000,00</td> </tr> <tr> <td>4. Estimación obras de desarrollo en lote Monte Aromo</td> <td style="text-align: right;">US\$ 325.390,00</td> </tr> <tr> <td>5. Adjudicación de espacios de quebrada</td> <td style="text-align: right;">US\$ 84.000,00</td> </tr> <tr> <td>6. Compensación por utilización del lote municipal</td> <td style="text-align: right;">US\$ 310.000,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">US\$ 2’188.794,00...”</td> </tr> </table>	1. Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de	US\$ 469.010,00	2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1’385.184,00	3. Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00	4. Estimación obras de desarrollo en lote Monte Aromo	US\$ 325.390,00	5. Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00	6. Compensación por utilización del lote municipal	US\$ 310.000,00		US\$ 2’188.794,00...”
1. Recuperación del espacio verde en su dimensión Original de 5.6 ha con valor de	US\$ 469.010,00															
2. Valor que pagarán los urbanizadores por el lote municipal	US\$ 1’385.184,00															
3. Obras en beneficio de la población de Tanda	US\$ 110.000,00															
4. Estimación obras de desarrollo en lote Monte Aromo	US\$ 325.390,00															
5. Adjudicación de espacios de quebrada	US\$ 84.000,00															
6. Compensación por utilización del lote municipal	US\$ 310.000,00															
	US\$ 2’188.794,00...”															
Expediente No. 1545 – 2000 3 de octubre de 2001	<b>Procuraduría Metropolitana</b> <b>De: Carlos Jaramillo (Procurador metropolitano)</b> <b>Para: Luz Elena Coloma (Presidenta de la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos)</b>	<p>“Mediante oficio No. 2572 de 19 de septiembre de 2001, se nos notifica con la Resolución del consejo Metropolitano de Quito...autoriza entre otras cosas la permuta...La Resolución notificada a los interesados ha causado estado y sólo puede modificarse mediante otra resolución del cuerpo edilicio...se han detectado algunos errores en los valores por lo que es criterio de Procuraduría que la Comisión que preside usted alcance del Consejo la modificatoria a la resolución...</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. En el numeral primero...consta un avalúo de USD\$ 1’385.184,00 al que debe incluirse el área de terreno de relleno de quebrada...cuyo avalúo es de USD\$ 84.000,00, dando un total de 1’469.184,00; además no se incluye el avalúo de USD\$ 409.610,00 impuesto al lote denominado Monte Aromo...por lo cual no coincide la diferencia que los beneficiarios de la permuta deben cancelar a la Municipalidad que asciende a la cantidad de USD\$ 735.000,00.</li> <li>2. ...el numeral anterior debe eliminarse...</li> <li>3. ...adicionalmente realizarán las obras que en valor apreciado de 125.390 dólares americanos constarán en el documento que se anexara a las escrituras...este valor se encuentra incluido en los USD\$ 325.000,00...</li> <li>4. En el cuadro de resumen incluido...constar erróneamente como avalúo del lote...USD\$ 169.000,00 cuando el informe de la Dirección de Avalúos...se establece el valor de USD\$ 409.610,00, lo que implica que la sumatoria total de los valores que se deberán pagar a la beneficiaria de la permuta Corporación de Promoción Universitaria, asciende a la suma de USD\$ 2’624.184,00.”</li> </ol>														

\*Nota 1: Estas son transcripciones literales de lo que contienen los oficios que se encuentran en el Archivo de la Secretaria General del Municipio de Quito.

\*\*Nota 2: Rancho San Francisco ha sido signado como RSF.

**Borradores realizados por la Comisión de Expropiaciones, Remates y Avalúos previo a la disposición de la Resolución No. 123 del 13 de septiembre de 2001**  
**Estudios de la Dirección de Avalúos y Catastros y de la Dirección Financiera del Municipio del DMQ**

**Anexo 4.2: Resolución del Tribunal Constitucional. Resolución No. 186-2001-III-SALA-RA. Caso: No. 704-2000-RA. 1 de junio de 2001.**

A. TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 150  
AL SEÑOR CARLOS SIMBAÑA  
SU DE HACE SABER:

15 JUN 2001



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



~~RESOLUCIÓN No. 186-2001-III-SALA-RA~~  
~~CASO No. 704-2000-RA~~

TRIBUNAL CONSTITUCIONAL.- TERCERA SALA.- Quito, junio 1  
del 2001.- Las 11H00.-

ANTECEDENTES:

El ingeniero Carlos Simbaña Romero, por sus propios derechos y por la comunidad que constituyen los Barrios San Miguel, San Vicente y San Francisco de Tanda de Nayón de esta ciudad de Quito, comparece ante el Presidente del Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo Número Uno-Quito, y deduce recurso de amparo constitucional en contra del Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, representado por los señores Alcalde y Procurador Municipal, manifestando:

Que, mediante escritura pública celebrada ante el notario Tercero, doctor Efraín Martínez el 8 de enero de 1988, los señores Moisés Abiatar Villacís Mora, Imelda María Villacís Espinosa y Marianita de Jesús Villacís Espinosa, transfieren el dominio de su propiedad a favor del Ilustre Municipio de Quito, en fiel cumplimiento de lo que dispone el Informe No. 1876 del 17 de noviembre de 1987 emitido por la Comisión de Planificación y Nomenclatura y el Informe No. 75 de 12 de enero de 1988 de Sindicatura Municipal, en la que consta la obligación de los propietarios del bien inmueble de entregar a la Ilustre Municipalidad de Quito, el área que en los planos aprobados de fraccionamiento consta el lugar destinado a espacios comunales.

Que, en fiel cumplimiento de este mandato, en la cláusula segunda, se señala: "Con estos antecedentes y que forman parte de esta escritura, los señores Moisés Abiatar Villacís Mora, Imelda María Villacís Espinosa y Marianita de Jesús Villacís Espinosa, por el presente instrumento y de acuerdo con lo que dispone la Ley de Régimen Municipal y Ordenanzas Vigentes, tienen a bien transferir a favor de la Ilustre Municipalidad de Quito, el dominio y posesión del lote de terreno de la superficie de cincuenta y siete mil setecientos

*[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]*



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Caso No. 704-2000-ICJ

dieciséis metros cuadrados, los mismos que serán destinados a espacios comunales y que corresponde al diez por ciento de contribución para este fin ...".

Que, la transferencia de dominio comprende usos, costumbres y más servidumbres legalmente establecidas y se opera a título gratuito.

Que, en todas las compra-ventas se estableció que el Municipio reservó aproximadamente 5.7 hectáreas para áreas verdes correspondiente a los Barrios San Francisco y San Miguel de Tanda, determinando inclusive los linderos de dicha área verde.

Que, los Promotores del Rancho San Francisco han cercado este predio de 5.7 hectáreas y a vista y paciencia del Distrito Metropolitano de Quito han lotizado las áreas verdes como parte de la Urbanización, lo que aparentemente ha sido ejecutado sin autorización de la Municipalidad, pues de existiría sería ilegal por expresa prohibición constante en la Ley de Régimen Municipal y las respectivas Ordenanzas Municipales.

Que, mediante comunicación ingresada en el Municipio de Quito el 14 de junio del 2000, el Presidente del Comité Pro-Mejoras del Barrio de San Miguel de Tanda ya se dirigió a la Municipalidad pidiendo explicaciones sobre el porqué el Rancho San Francisco había cercado "nuestras áreas verdes" y luego porqué en dicho predio se había comenzado por parte del Rancho San Francisco la lotización de las 5.7 hectáreas correspondientes a las áreas verdes, comunicación que no ha merecido respuesta.

Que sin embargo, en el periódico El Comercio del 24 de junio del 2000, Sección B, página B2, aparece el llamamiento a remate en pública subasta, lo que es inconstitucional, ilegal e ilegítimo por lo siguiente: El único acceso a "nuestras áreas verdes" es a través del Rancho San Francisco, remate de las áreas verdes en pública subasta va en perjuicio de barrios populosos cuando se pretende ilegalmente rematar a 12 dólares el metro cuadrado cuando está siendo negociada por los Promotores del Rancho San Francisco a



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Caso No. 200-2000-SA

3

favor de los particulares en más de "ciento veinte dólares el metro cuadrado", y que el verdadero precio de mercado en dicho sector es diez veces más, representando un perjuicio a la Municipalidad de 6'500.000 dólares americanos.

Que, el accionar del I. Municipio del Distrito Metropolitano de Quito va contra los numerales 3, 6, 7, 15, 19, 20, 26 y 27 del artículo 23 de la Constitución Política de la República.

Que, solicita se declare a lugar el recurso y se impida por inconstitucional e ilegítimo, a más de ilegal y atentatorio el pretendido remate convocado para el 4 de julio del 2000 en el Municipio de Quito por ser un acto ilegítimo que viola derechos y libertades consagrados en la Constitución Política del Estado en franco perjuicio del sector.

Luego de la audiencia pública celebrada, la Primera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Distrito de Quito, mediante resolución pronunciada el 3 de julio del 2000, concede el amparo y dispone la suspensión del remate de la propiedad ubicada en el Barrio de San Francisco de Tanda señalado para el 4 de julio del 2000.

La Sala indicada, concede el recurso de apelación planteado por el doctor Michel Pineda Cordero y doctora María Lorena Espinoza Arizaga, quienes ofrecieron poder o ratificación de los señores Alcalde y Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, y, posteriormente, legitimaron sus intervenciones.

Con los antecedentes expuestos, la Tercera Sala para resolver, hace las siguientes,

### CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- El Tribunal Constitucional, de acuerdo con el numeral 3 del artículo 276 de la Constitución Política de la República, es competente para conocer y resolver en este caso;



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Caso No. 704-2010-RA

4

SEGUNDA.- Para que proceda la acción de amparo constitucional, es necesario que en forma simultánea concurren los siguientes elementos: a).- Existencia de un acto u omisión ilegítimos provenientes de autoridad pública; b).- Que ese acto u omisión viole o pueda violar cualquier derecho consagrado en la Constitución, tratado o convenio internacional vigente; y, c).- Que de modo inminente amenace con causar grave daño.- También, se puede proponer acción de amparo constitucional en contra de los particulares cuando su conducta afecte grave y directamente un interés comunitario, colectivo o derecho difuso;

TERCERA.- De las constancias procesales aflora: a).- Los señores Moisés Abiatar Villacís Mora, Imelda Villacís Espinosa y Marianita de Jesús Villacís Espinosa, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Tercero del cantón Quito, transfieren a favor de la I. Municipalidad de Quito representada por el Alcalde y Jefe de Asesoría Jurídica, Procurador Síndico Municipal, el dominio y posesión del lote de terreno de la superficie de cincuenta y siete mil setecientos dieciséis metros cuadrados, los mismos que serán destinados a espacios comunales.- La transferencia de dominio comprende usos, costumbres y más servidumbres legalmente establecidas y se opera a título gratuito; b).- El doctor Jorge Jácome Paredes, Procurador Metropolitano, mediante publicación realizada en el Diario El Comercio del 24 de junio del 2000, da a conocer que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, debidamente autorizado por el Concejo Metropolitano, y de conformidad con la Ley de Régimen Municipal y Reglamento de Bienes del Sector Público, procederá al remate en pública subasta al mejor postor, de varios inmuebles, ubicados en diferentes sectores de la ciudad, acto que tendrá lugar el 4 de julio del 2000 de 15h00 a 18h00 en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano.- Entre los inmuebles a rematarse consta en la casilla 3 el ubicado en la parroquia Nayón, superficie 57.716 m<sup>2</sup>., avalúo total U.S. 696.468, \$/ 17.411'700.000, este predio se halla conformado por tres áreas;

CUARTA.- El acto con el que se ordena el remate, en pública subasta, del lote de terreno ubicado en la parroquia de Nayón, Cantón



## TRIBUNAL CONSTITUCIONAL



Caso No. 784-2000-RA

5

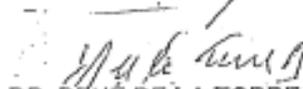
Quito, es ilegítimo; el Concejo Metropolitano de Quito trata de utilizar el lote de terreno a un fin distinto para el que fue concedido, cual era el de ser destinado a áreas comunales, privará a los habitantes de los Barrios San Francisco y San Miguel de Tanda a vivir en un ambiente sano, equilibrado, libre de contaminación, restará el derecho a una calidad de vida que asegure el saneamiento ambiental, recreación y, finalmente, se constituye en inminente amenaza de causar grave daño a los pobladores del sector al privárseles de un espacio en el que puedan construir canchas deportivas, salas para bibliotecas, dispensarios médicos, locales de sano esparcimiento social.

Por las consideraciones expuestas, la Tercera Sala del Tribunal Constitucional, en uso de sus atribuciones,

### RESUELVE:

- 1.- Confirmar la resolución pronunciada por la Primera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Distrito de Quito, en la que concede el amparo y dispone la suspensión del remate de la propiedad ubicada en el Barrio San Francisco de Tanda señalado para el 4 de julio del 2000;
- 2.- Devolver el expediente al Tribunal de origen para los fines consiguientes;
- 3.- Notificar a las partes.

  
DR. HERNÁN RIVADENEIRA JATIVA  
PRESIDENTE DE LA TERCERA SALA

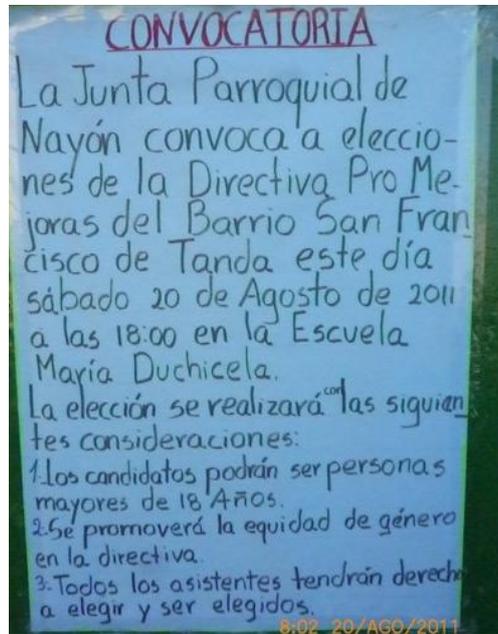
  
DR. RENÉ DE LA TORRE ALCÍVAR  
VOCAL

  
DR. OSWALDO CEVALLOS BUENO  
VOCAL

Greta.

## Anexo 4.3: Comunicado para las elecciones en San Francisco de Tanda.

### 1. Primera Convocatoria.



### 2. Segunda Convocatoria

