



**Pontificia Universidad Católica del Ecuador**

**Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes**

Trabajo de Titulación Previo a la Obtención del Título de  
Magíster en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático

**Autor:** Giovanni Xavier Molineros Feijó

**Directora:** Ph.D. Alejandra Sandoval

**Crecimiento Urbano mediante la Proliferación de fraccionamientos de lotes  
rurales. El caso de la parroquia de Malchinguí.**

Quito, abril 2023



## Dedicatoria

Esta tesis está dedicada a mis padres Víctor Molineros y Blanca Feijoó, mis hermanos Alex Molineros, Daryl Molineros, por el apoyo que me pudieron dar en esta etapa profesional de mi vida, a Nicole F. y Tiffany por su paciencia y acompañamiento, desde el inicio. Todos ustedes han sido las personas que estuvieron presentes en el proceso para alcanzar a esta meta, gracias padre por motivarme y darme el ejemplo de esfuerzo, y que con perseverancia las cosas que uno se propone, se las puede llegar a cumplir.



## Agradecimiento

Quiero dar las gracias a quienes formaron parte de este proceso, como es mis padres, mis hermanos, por el acompañamiento y la colaboración que he tenido durante el proceso, para que este trabajo lo pueda desarrollar de manera adecuada, ya que sin ustedes no lo habría logrado.

De igual manera a los docentes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, que aportaron con sus conocimientos en este período. A mi tutora Ph.D. Alejandra Sandoval, por el asesoramiento oportuno en todo el proceso de este trabajo, y poder desarrollarla de una manera eficaz.



## Tabla de contenido

Dedicatoria.....	i
Agradecimiento.....	ii
Lista de Abreviaturas.....	6
Resumen.....	7
Introducción.....	8
Antecedentes.....	9
Justificación del Tema.....	10
Planteamiento del Problema.....	11
Objetivos de Investigación.....	12
Objetivo General.....	12
Objetivos Específicos.....	12
<b>1. MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>13</b>
1.1. Urbanización.....	13
1.2. Crecimiento Urbano.....	14
1.2.1. Formas de Crecimiento Urbano.....	15
1.2.2. Compacidad Urbana.....	15
1.2.3. Ciudad difusa.....	1
1.2.4. Expansión urbana.....	17
1.3. Morfología urbana.....	17
1.4. Crecimiento urbano mediante fraccionamiento de lotes en zonas rurales.....	18
1.5. Efectos del crecimiento urbano.....	18
<b>2. METODOLOGÍA.....</b>	<b>19</b>
2.1. Descripción del Caso de Estudio – La parroquia de Malchinguí.....	22
<b>3. RESULTADOS.....</b>	<b>24</b>
3.1. Análisis del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pedro Moncayo.....	25
3.1.1. Análisis de Usos de Suelo de Pedro Moncayo.....	26
3.1.2. Suelo urbano de Pedro Moncayo.....	28
3.1.3. Zonas de Crecimiento Urbano del cantón Pedro Moncayo.....	29
3.1.4. Crecimiento urbano en Malchinguí. Mecanismos de expansión territorial en zonas rurales.....	31
3.2. Marco Normativo Legal en el proceso de fraccionamientos.....	32



3.2.1.	Identificación de las zonas de Crecimiento Urbano de Malchinguí .....	31
3.2.2.	Análisis del proceso de fraccionamientos de Malchinguí .....	33
3.3.	Análisis morfológico del área de expansión urbana de Malchinguí.....	35
3.4.	Dinámicas y procesos del crecimiento urbano .....	40
3.4.1.	Motivaciones para el crecimiento urbano de Malchinguí.....	40
3.4.2.	Número de aprobación de tramites.....	41
3.5.	Problemas del crecimiento urbano en Malchinguí .....	44
3.5.1.	Lote Mínimo en los fraccionamientos .....	45
3.5.2.	Posibles Efectos de la Prohibición de fraccionamientos rurales en Malchinguí.....	46
3.5.3.	La ordenanza como herramienta de desafíos del crecimiento urbano .....	46
3.6.	Discusión de resultados .....	47
3.7.	Conclusiones .....	48
3.8.	Epílogo.....	50
	Referencias Bibliográficas.....	51
	<b>ANEXOS.....</b>	<b>56</b>
	Anexo 1 Guía de entrevista semiestructurada .....	56
	Anexo 2 Análisis matricial de entrevistas * .....	60
	Anexo 3. Carta de consentimiento informado.....	63



## Índice de Tablas

<i>Tabla 1.</i>	Metodología .....	22
<i>Tabla 2.</i>	Distribución Territorial de Suelo Urbano y Rural por Parroquia.....	26
<i>Tabla 3.</i>	Distribución territorial / subclasificación del suelo urbano. ....	29

## Índice de Figuras

<i>Figura 1.</i>	<i>Modelo ciudad compacta</i> .....	1
<i>Figura 2.</i>	<i>Modelo de ciudad difusa</i> .....	1
<i>Figura 3.</i>	<i>Referencia con respecto al D.M. Quito</i> .....	23
<i>Figura 4.</i>	<i>División por parroquias del Cantón Pedro Moncayo</i> .....	24
<i>Figura 5.</i>	<i>Área urbana y rural del Cantón Pedro Moncayo</i> .....	25
<i>Figura 6.</i>	<i>Usos de suelo del cantón Pedro Moncayo</i> .....	27
<i>Figura 7.</i>	<i>Áreas de expansión urbana del cantón Pedro Moncayo y crecimiento urbano de Malchinguí</i> .....	30
<i>Figura 8.</i>	<i>Mapa de Identificación del área de análisis</i> .....	31
<i>Figura 9.</i>	<i>Línea de tiempo de ordenanzas</i> .....	32
<i>Figura 10.</i>	<i>Usos de suelo de Malchinguí según Plan Físico del GAD de Pedro Moncayo</i> .....	34
<i>Figura 11.</i>	<i>Configuración de lotes mínimos en el suelo rural</i> .....	35
<i>Figura 12.</i>	<i>Izq. Frente mínimo bajo ordenanza del Plan Físico Der. Frente mínimo bajo excepción por herencia, donación.</i> .....	31
<i>Figura 13.</i>	<i>Zonas de crecimiento urbano de Malchinguí</i> .....	32
<i>Figura 14.</i>	<i>A la izquierda predios hasta el año 2010, a la derecha predios al 2015</i> .....	33
<i>Figura 15.</i>	<i>A la izquierda predios hasta el año 2015, a la derecha predios al 2022</i> .....	34
<i>Figura 16.</i>	<i>Fraccionamientos prediales desde el año 2010 al 2022</i> .....	35
<i>Figura 17.</i>	<i>A la izquierda predios hasta el año 2022, a la derecha selección sectores para análisis morfológico</i> .....	35
<i>Figura 18.</i>	<i>Categorías para análisis y tipos</i> .....	36
<i>Figura 19.</i>	<i>Análisis morfológico del área de crecimiento urbano de Malchinguí</i> .....	38
<i>Figura 20.</i>	<i>Tipologías de predios de crecimiento urbano de Malchinguí</i> .....	39
<i>Figura 21.</i>	<i>Síntesis de actores principales</i> .....	40
<i>Figura 22.</i>	<i>Usos de suelo de Malchinguí según Plan Físico del GAD de Pedro Moncayo</i> .....	44



## Lista de Abreviaturas.

**BM:** Banco Mundial

**COOTAD:** Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**GADM:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal

**INEC:** Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

**LOOTUGS:** Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo

**ONU:** Organización de las Naciones Unidas

**PDOT:** Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

**PM:** Pedro Moncayo

**PUGS:** Plan de Uso y Gestión del Suelo



## Resumen

El presente trabajo de investigación contempla un acercamiento al proceso y problemas de la expansión territorial de Malchinguí, ciudad de 4624 habitantes ubicada al noroccidente de Quito en el cantón Pedro Moncayo. Este territorio ha presentado un incremento considerable del área urbana en los últimos años, de una manera desordenada y carente de planificación. Se realiza un análisis espacial de las zonas de expansión con datos provenientes de la municipalidad, luego de ello se identifican las dinámicas del proceso mediante revisión documental, entrevistas y desde la revisión de aprobaciones de fraccionamiento de lotes de los últimos 10 años.

Mediante entrevistas y análisis de información documental por parte del GAD Municipal de Pedro Moncayo, se identifican los problemas asociados. Los resultados indican que Malchinguí es la parroquia de mayor expansión urbana, entre el año 2010 y 2022 pasó de 289.25 ha a 1437.82 ha., es decir un 400% más que en el año 2010, incremento posible gracias a mecanismos legales identificados en una confluencia de normativa interinstitucional que legaliza particiones de lotes; motivadas por la cercanía al Distrito Metropolitano de Quito, como un sustento económico y para procesos de partición hereditaria.

*Palabras clave:* Crecimiento urbano, expansión urbana, fraccionamientos de lotes.



## Introducción

El crecimiento urbano ha venido desarrollándose de una manera progresiva y es en el marco de dicho fenómeno que este trabajo de investigación se enfoca para analizar los factores que son los que intervienen en el proceso desde el estudio de caso de una ciudad pequeña cercana a la capital del Ecuador. Estos factores engloban ámbitos e impactos sociales, económicos, y medioambientales importantes para la discusión de políticas que busquen un crecimiento sostenible de las ciudades, en especial buscando mitigar y adaptarse al contexto de cambio climático.

Para el desarrollo del trabajo de investigación se partirá desde un contexto general, hasta asentarse en el lugar de estudio, iniciando con antecedentes del tema de crecimiento urbano, los mismos que denotarán datos para comprender que esta problemática no es inédita y ya ha venido formando parte de la dinámica de las ciudades. Por lo que, ha sido necesario plantear esta problemática, trazando indudablemente objetivos, que promuevan la identificación del origen de la problemática de la expansión urbana, del mismo modo, la importancia abordarla para hacer frente a un escenario futuro.

Este trabajo dará inicio con una explicación de manera sucinta, lo que motivó a su análisis y desarrollo del tema a investigar. Posterior se organizará en 4 capítulos principales. El capítulo 1 comprende el marco teórico en donde se revisan los conceptos de urbanización, expansión urbana dentro de sus diferentes formas de crecimiento. En el capítulo 2 se enuncia y explica la metodología que sustenta la investigación planteada. Los resultados se enuncian en el capítulo 3 en el que se hace mención a 4 subcapítulos principales: análisis del suelo urbano y rural del Cantón Pedro Moncayo, marco normativo legal en el proceso de fraccionamientos, dinámicas y procesos de la expansión urbana y problemas del crecimiento urbano en Malchinguí. Finalmente, el capítulo 4 contiene las conclusiones de la tesis, discusión de entrevistas, mismas que cierran con recomendaciones generales y alcances de la investigación.



## Antecedentes

Hoy, más del 55% de la población vive en áreas urbanas, y, según la ONU, se prevé que para el año 2050 esta cifra aumente al 68% para 2050, (Naciones Unidas, 2022). Debido a lo anterior, el desarrollo sostenible dependerá cada vez más de la gestión que se haga en las zonas de crecimiento territorial urbano. El crecimiento urbano debería desarrollarse de una manera que asegure la dotación de servicios e infraestructura adecuada y de una manera programada y sostenible. Sin embargo, este proceso de expansión urbana, influye además en el aumento de la población (Martínez Beltrán, 2019), y enfrentado a la gestión gubernamental a una problemática, pues presenta debilidad al momento de responder ante la mitigación de impactos y la expansión urbana de las ciudades (Ulloa y Espíndola, 2022).

La parroquia de Malchinguí, por la proximidad a Quito, se ha convertido en un lugar predilecto para la compra de terrenos cuyo fin es el de tener un lugar donde construir una casa de campo para uso de fin de semana. Además, debido al clima cálido, el suelo ha sido aprovechado para sembrar árboles frutales. Por otro lado, las personas buscan en este sector para de un ambiente sin ruido, tranquilo, y en contacto con la naturaleza. No obstante, esta dinámica está provocando efecto que no solamente se acentúe el conflicto de expansión urbana, sino también se ponga en juego la sostenibilidad del suelo rural de Malchinguí pues el abastecimiento de agua para actividades de cultivo y consumo humano, se ve amenazada.

El Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP), clasifica el suelo rural de Malchinguí en base al Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica (SIG TIERRAS) con un uso de suelo agrícola; esto quiere decir que la competencia y cuidado de estas tierras recae directamente sobre el MAGAP y para ello, la herramienta de este cuidado se fundamenta en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS).

En base a los problemas suscitados, se ha producido alteraciones al suelo rural que generan un urbanismo irresponsable, donde las autoridades y ciudadanos no concientizan sobre las consecuencias ni los riesgos que conlleva este crecimiento desordenado, tanto en lo económico, como en lo medioambiental y social. No obstante, lo que estamos viendo hoy en el territorio específico del cantón Pedro Moncayo, es resultado de una cultura que se proyecta a las zonas rurales, en todo su territorio extenso y disponible, casi como si fuese “tierra de nadie” (Gutiérrez, 2009).



## Justificación del Tema

Dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial que solicita la Constitución de la República del Ecuador (2008) se debe tomar en consideración el uso y gestión del suelo, para procurar controlar el desarrollo territorial en los procesos de urbanización, bajo las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. Sin embargo, la presencia de grandes predios rurales, en este caso, en la parroquia de Malchinguí del cantón Pedro Moncayo, representan una problemática pues, se evidencia un proceso de subdivisión del suelo de forma no planificada, tornándose en una amenaza evidentemente, y por obvias razones, no asegura la factibilidad de dotación de agua y otros servicios básicos para la población que se multiplica día a día.

El análisis de los procesos del crecimiento territorial de la parroquia de Malchinguí, sus causas y los posibles efectos derivados de la proliferación de fraccionamientos del suelo rural es algo urgente de atender, pues un crecimiento desordenado indefectiblemente generará impactos económicos, ambientales y sociales complejos de resolver. No obstante lo dicho, fácil es entender las necesidades de la expansión debido a la urgencia por disponer de un terreno soslayando la dotación de los servicios básicos, lo cual, de otro lado, no nos puede impedir que pensemos en la oportunidad de planificar adecuadamente el crecimiento urbano, en especial cuando se expande hacia zonas rurales.

La relevancia de la presente investigación se sustenta en la necesidad de incorporar información científica respecto a los procesos de crecimiento de territorios cercanos a la ciudad de Quito, mismos que en un futuro podrían llegar a formar una conurbación o convertirse en zonas de vivienda de fin de semana para los habitantes de Quito.

Por otro lado, se relaciona con el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible ya que atiende al objetivo 11 que intenta “lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”, evitando de esta manera una deficiente planificación urbanística generadora de barrios marginales, tráfico, emisiones de gases de efecto invernadero, zonas de estrés hídrico y un ineficiente manejo de recursos. Por lo tanto, es imperativo el diseño de una planificación que contribuya a un ordenado desarrollo en cualquier ciudad.

Por lo dicho en líneas anteriores, esta investigación es útil y necesaria porque permitirá entender la proyección y proliferación de fraccionamientos en el suelo rural de la parroquia de Malchinguí, para poder prepararse de mejor manera en el futuro con respecto a las otras parroquias que integran el cantón Pedro Moncayo. De igual manera, servirá también para la elaboración de nuevos cuerpos normativos propositivos a través de los cuales se regule estas



situaciones de hecho con el propósito de evitar o detener estos procesos, arbitrarios en algunos casos, de fraccionamientos indiscriminados en esta parroquia, con las consabidas consecuencias que ello genera.

### **Planteamiento del Problema**

En relación al crecimiento de las áreas urbanas, se presenta el problema de la informalidad. La informalidad urbana está más presente en ciudades del hemisferio sur, principalmente en Latinoamérica (Hábitat III, 2016), de modo que ha generado alteraciones en la planificación y ordenamiento territorial de cada ciudad, en donde los gobiernos nacionales y locales al tomar en cuenta la problemática, han promovido políticas para contrarrestar y proceder a regular los distintos asentamientos que se han posesionado (Fernandes, 2008).

Otra de las consecuencias que se puede prever, es también la falta de una correcta estructura vial en las zonas donde se han producido mayoritariamente los fraccionamientos que, sin lugar a dudas, se trata de áreas ubicadas en la Parroquia Malchinguí como la más afectada por sus subdivisiones formales, e informales.

Se puede acotar también que el área rural de la parroquia Malchinguí carece de infraestructura, dotación de servicios básicos y accesibilidad vial, por lo que los predios resultantes de los fraccionamientos no están siendo habitados, lo cual abre una nueva puerta a una posible especulación de la tierra, es decir, muy probablemente, estos fraccionamientos no sean producto de la necesidad ciudadana por disponer de un pedazo de suelo en el que puedan planificar la construcción de una futura vivienda, sino, el interés de obtener las subdivisiones del suelo y mejores réditos económicos, lo cual aumenta considerablemente las utilidades para quienes se dedican a los fraccionamientos de lotes.

Carlos Matus, en Huertas (1999), refiere a la planificación como “el pensar antes de actuar”, en donde se menciona la importancia de poder identificar y anticipar lo que puede suceder, como es el caso por el que está atravesando la parroquia de Malchinguí. Y, para esto, la planificación servirá como la herramienta clave para regular, controlar y a la vez encaminar la correcta expansión del suelo urbano.

La planificación debe ser vista como una estrategia para minimizar el impacto que en el futuro provocará la proliferación de fraccionamientos en la parroquia de Malchinguí, aspecto que ha sido notorio y advertido, sin que se haya tomado las medidas de prevención que la situación amerita.



## Objetivos de Investigación

En base a la problemática expuesta, se plantean los siguientes objetivos para el presente trabajo de titulación:

### Objetivo General

Analizar los fraccionamientos de lotes rurales e identificar las dinámicas sociales y problemáticas de crecimiento urbano en la parroquia Malchinguí del cantón Pedro Moncayo.

### Objetivos Específicos

- Identificar y caracterizar el crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí.
- Analizar la morfología del área de crecimiento urbano de la parroquia de Malchinguí
- Analizar las dinámicas sociales que generan un proceso de crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí.
- Identificar los problemas y desafíos del proceso de crecimiento urbano de Malchinguí.



## 1. MARCO TEÓRICO

En este apartado se dará a conocer los conceptos y temas claves que sustentan el trabajo de tesis. Se presenta el tema de la expansión urbana como fenómeno existente en muchas ciudades de Europa y Latinoamérica, dicho fenómeno ha ido generando debates, por lo que es necesario considerar los distintos temas para comprender el estudio de caso, sus causas y efectos dentro del ordenamiento territorial de una ciudad, y la importancia de planificarla.

### 1.1. Urbanización

El término urbanización es amplio y ha sido el objeto de muchos temas de debate. Entre varios autores que hablan del tema, Gottman (1961) define a la urbanización como aquel proceso económico y social, político y cultural que conduce a la humanidad hacia nuevas formas cada vez más urbanas. Lo que quiere decir que el área rural está perdiendo su tendencia, y se está transformando en un área urbana. De su parte, Vogelnik (1969) define a la urbanización como un complicado proceso, que ha venido ampliándose desde nuevas fechas en vínculo con las fuerzas productivas y reflejadas en un rápido y vigoroso desarrollo de las ciudades y de las aglomeraciones urbanas (p.118).

Ambos autores hacen referencia a la densidad edificatoria, el desarrollo de las áreas urbanas, y los aspectos sociales. (Martínez y Jordán, 2009) consideran que la urbanización ha generado una aglomeración en zonas urbanas y un incremento de la pobreza y de la desigualdad social. Por tanto, este proceso de urbanización contribuye a definir un modo de vida, comportamientos y prácticas sociales (Martínez, 2014) que no garantizan la calidad de vida.

En este contexto, se debe considerar que un pilar fundamental en el desarrollo de una ciudad, es la seguridad alimentaria, por lo que la agricultura tiene su rol, que se asocia con destrezas y formas de vida que se realiza en el campo (Degenhart, 2016), sin embargo, la revolución industrial y su modelo urbano, echó la agricultura a los límites de las ciudades, limitando en su interior zonas verdes y parques (Zárate, 2015).

Es importante manifestar que el Ecuador cuenta con leyes para gestionar el suelo urbano y rural, para lo cual fue creada la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2018), en donde hace referencia al término urbanización, donde se lo enuncia como “el conjunto de obras de dotación de infraestructura, equipamientos y espacio público” (p. 8). Por lo tanto, el proceso de la gestión del suelo es competencia de cada Gobierno Autónomo Descentralizado (COOTAD, 2019). Sin embargo, dentro del suelo rural



existe una subclasificación, considerado suelo agrícola, el mismo que se encuentra bajo el cuidado y protección de la entidad competente del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Por otro lado, se debe tomar en cuenta que no puede pasar desapercibido el hecho de que los propietarios de grandes predios agrícolas, han venido socializando con pequeños grupos inmobiliarios, con el fin de intervenir en el suelo rural, dando como resultado de esto, nuevos centros urbanos (Cossio, 2010, p.193). Por lo que, los únicos perjudicados de estas subdivisiones han sido los nuevos adquirientes, ya que se ha ido generando una ciudad dispersa, con diferentes micro centralidades, que no se encuentran vinculados, ni guardando una relación entre ellos.

Gran parte de este crecimiento territorial, impulsa la progresiva urbanización de todo el suelo rural (Alberdi, 2002), precisamente, la desfragmentación de suelos rurales de manera descontrolada, origina una escasa accesibilidad de transporte y una incómoda movilidad a estas áreas.

## 1.2. Crecimiento Urbano

El comienzo del fenómeno de la migración desde las ciudades hacia áreas rurales, no solamente responde a causas económicas, sino también a la búsqueda de entornos libres, tranquilos y menos contaminados (Astorkiza y Ferrero, 2012). Por tal razón, se ha incrementado la búsqueda de lotes en zonas con estas características. Lo anterior genera, como describe Calvet Puig (2005) “un fenómeno específico que ha sido fruto de una demanda urgente, que, de un proceso razonado y previsto de descentralización” (p.50). Lo anterior, según el autor, genera zonas de crecimiento sin infraestructura necesaria para los habitantes y las actividades agrícolas.

En el crecimiento de las ciudades, el carácter privado de la propiedad de los medios de producción y de la apropiación de la producción social, alcanzan niveles de importancia en los que prevalece el carácter individual de las decisiones de apropiación del territorio y de la producción de objetos inmobiliarios (Pradilla, 1984). Sin embargo, para dar paso a una expansión territorial de las ciudades, debe prevalecer la accesibilidad a los servicios básicos e infraestructura dentro del área urbana existente, antes que al interés individual.



De tal manera Latorre (2004) menciona:

La ciudad ya no puede tratar de explicarse siguiendo una teoría urbana única. Es un espacio en el que conviven e interactúan múltiples y contradictorias dinámicas. Y en el cual la fragmentación y las disparidades no dejan de crecer...muestra que todos los modelos y variaciones confluyen en ella. (p.71)

Por lo tanto, no se puede establecer la realidad de un lugar sin tomar en cuenta sus necesidades. Por consiguiente, el anticipar los inconvenientes que puedan suceder (Ackoff, 1994), puede permitir que se identifiquen los problemas a tiempo, y estar preparado para los posibles cambios en relación de su población con las actividades y el territorio (Gómez Orea, 2008).

Existen características que en esencia llegan a formar parte al desarrollarse una ciudad, en el que la segregación toma un rol en varios sectores de una ciudad, donde prefieren el aislarse o apartarse en la búsqueda de tener mayor espacio (De Ramón, 2000). Por lo que es importante el entender distintas formas de expandirse un territorio que serán explicadas en el apartado siguiente.

### **1.2.1. Formas de Crecimiento Urbano**

El crecimiento de las ciudades ha venido acompañado por cambios en sus características espaciales (García, 2016). Puesto que, el territorio está enfrentado a diferentes acontecimientos de tipo urbano con el paso del tiempo, que se manifiestan como un proceso de transformación, y que puede presentarse de diferentes formas de ocupación del territorio (Montejano, 2013).

Hay que entender que la diversidad de formas de configuración territorial que han ido apareciendo (Martner, 2015) son de necesidad incluir en el análisis y que serán descritos en el siguiente apartado, para hacer referencia a los posibles escenarios que puede presentar una ciudad.

### **1.2.2. Compacidad Urbana**

Rueda (2007), describe a la compacidad como una manifestación de la calidad de compacto, referenciándolo como una masa unida, que está constituida por elementos vinculados a sus usos y funciones urbanas.

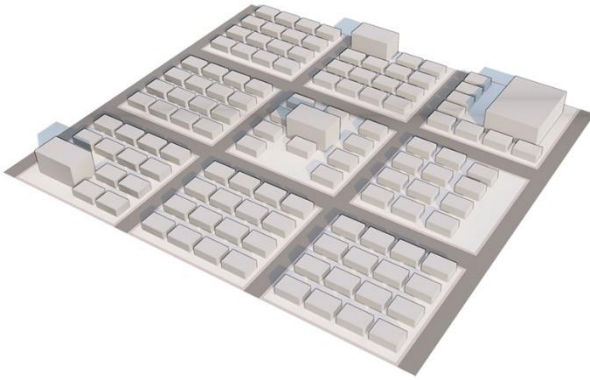


Figura 1. Modelo ciudad compacta

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, la compacidad está relacionada entre el contacto y la comunicación, como parte fundamental de la dinámica del desarrollo de una ciudad (Rueda, 2007, p.12).

De tal forma, se expone que la compacidad es una manera de expresar físicamente un territorio que se encuentra en desarrollo, el mismo que tiene que ver en la forma de como lo hacen y sus elementos que lo conforman, como son la movilidad y el espacio público.

Existe una cantidad de indicadores para medir y determinar la compacidad urbana, el cual hace referencia como compacidad a la correlación entre medio construido y el espacio de estancia de un lugar (Díaz-Osorio y Medina-Ruiz, 2019). Por lo tanto, un modelo de ciudad compacta, según el autor, señala que la cercanía y facilidad al acceder a los equipamientos, invitan a generar una mejor dinámica. Cabe recalcar que, dentro del ordenamiento territorial, se deben tomar en cuenta las mejores alternativas de planificación.

### 1.2.3. Ciudad difusa

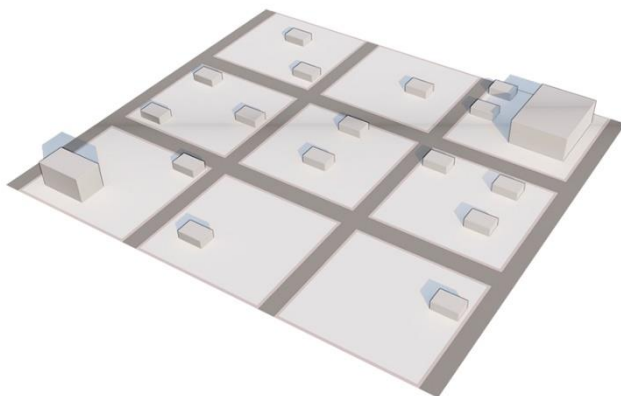


Figura 2. Modelo de ciudad difusa

Fuente: Elaboración propia

Los peligros de una configuración de territorio difuso (Martner, 2016), ha ido aumentando. Lo que provoca que se generen centros poblados de baja densidad y sin confines (Nel-lo, 1998). Dentro de las problemáticas más frecuentes en este fenómeno de crecimiento territorial, se manifiesta con manifestaciones y efectos directos para la sostenibilidad (Cahe y Prada, 2022). Por lo tanto, también se aumentan inconvenientes ambientales, los mismos que han causado emisión de gas, y que



han ido acrecentando, así como el efecto invernadero que, a nivel global ha venido devastando (Dodman, 2009). Infalliblemente, la forma de crecimiento ha venido modificando el territorio, como lo indica (Amendola, 2000), obteniendo, como no solamente una ciudad dispersa o compacta, si no también desfragmentada y extensa.

#### **1.2.4. Expansión urbana**

La expansión urbana conlleva la consideración de nuevos términos de análisis territorial, como los términos dispersión y concentración (Martner, 2015). En consecuencia, el proceso de expansión tiene interferencia directa con el crecimiento urbano, lo que ha desencadenado en un crecimiento periférico disperso o difuso (Cebrián, 2007). Por lo que, la distancia hacia estos nuevos asentamientos se incrementa, y ha venido consumiendo espacios naturales, sin conservar sus usos de suelo en sus diferentes escalas.

El término de “urbanismo de la no ciudad” descrito por Piñero (2015), vinculando al criterio de (Hidalgo, Arenas & Santana, 2016), consideran que las inmobiliarias juegan un rol dentro de la expansión urbana y la creación de nuevos espacios y que han servido solamente para su venta. En concreto, a esta gran rentabilidad y déficit de identidad, Augé lo llama “no lugares”.

#### **1.3. Morfología urbana**

Para su breve comprensión se partirá desde dos conceptos de autores que describen a la morfología urbana, el primero como una ciencia de la forma y de factores que influyen y cómo lo gobiernan (Lozano, 1990). Mientras que para Cowan (2005), es el estudio de la forma urbana. Por lo tanto, morfología urbana se lo contextualizará como el estudio de la forma urbana y de cómo está configurada una ciudad, o un determinado sector de una ciudad. Ambos conceptos servirán como punto de partida para el análisis.

Hay que tomar en cuenta que para llegar a un análisis de la morfología urbana, se deben contemplar las características urbanísticas que lo conforman, por lo que para su estudio se procede a identificar a manera de polígonos y forma geométrica (Cruz-Muñoz, 2021), las áreas de crecimiento urbano.

Dentro de la morfología urbana, puede establecerse criterios como lo mencionado por Oliveira (2016), refiriendo a malla urbana que procede de la configuración de patrones identificados en los predios. Por lo tanto se puede adicionar que estas características que



presenta una ciudad en crecimiento, debe darse la importancia a configuración de las manzanas, con el fin de ordenar el territorio de una manera adecuada.

#### **1.4. Crecimiento urbano mediante fraccionamiento de lotes en zonas rurales**

La fragmentación se puede entender de dos maneras: por un lado, se considera como la desintegración de la tierra con una descomunal separación y dispersión de parcelas que desbordan a una explotación (Kalantari y Abdollahzadeh, 2008); y, por otro, cómo la subdivisión de predios agrícolas de un solo dueño en muchos lotes más pequeños con varios propietarios, que en algunos casos podrían llegar a ser demasiado pequeñas para la el aprovechamiento agrícola (McElroy, 2006). La diferencia entre las definiciones es que estas subdivisiones varían según las necesidades de los propietarios, es decir, si se desea para mantener con orientación agrícola, o para una venta futura parcial o total del predio.

En ambas aproximaciones a la fragmentación no se debe dejar de lado los efectos que la proliferación de subdivisiones prediales genera en el suelo rural. Como señala (Castro, 2011):

Los barrios periféricos nacen como producto del fraccionamiento de tierras, realizado promotores inmobiliarios que sacan provecho de las condiciones del crecimiento de una demanda que proviene del campo y áreas que se encuentran en constante transformación del territorio (p.201).

En el que la subdivisión de lotes, particularmente dados en el suelo rural, ha puesto en riesgo la productividad (Patrón, 2021). Por consiguiente, las redes viales y la infraestructura de transporte tienen una incidencia mayor para la estructura territorial, como para miras a futuro, ya que originan transformaciones esenciales en la organización del territorio (Patiño y Salazar, 2016, p. 81).

#### **1.5. Efectos del crecimiento urbano**

Los distintos efectos que genera el crecimiento urbano, determinan la manera de desarrollarse un territorio, estos cambios producidos bajo el contexto de crecimiento y de reorganización territorial repercuten en el cambio de las actividades económicas y en la conformación de movilidad en el sistema vial, vinculado a un ámbito urbano crecientemente disperso. El crecimiento urbano de un territorio ha sido un tema muy debatido, dado el ritmo de crecimiento disperso de sus asentamientos (Cruz-Muñoz, 2021), que se han venido



presentando en los últimos años, en que la característica principal del proceso de crecimiento es la carencia de una planificación.

Agregando a lo anterior, el crecimiento urbano también genera conflictos ambientales (Sabatini, 1997), debido a la reducción de espacios verdes del área rural (Novillo, 2018), y acompañado igualmente de necesidades de agua que necesitan las nuevas áreas en el área rural, dicha carencia, interfiere directamente en la calidad medioambiental y calidad del aire. Por lo tanto, es de gran importancia el considerar los efectos de cambio climático como recurso, contexto y amenaza para el desarrollo de una ciudad (Ferrelli, Bustos, Piccolo, 2016), por lo que es claro que el mitigar este impacto crea un mejor resultado en la calidad de vida de los habitantes.

## 2. METODOLOGÍA

La presente investigación tiene un enfoque mixto. Se han empleado métodos cualitativos como la entrevista y revisión documental, y métodos cuantitativos, mediante el análisis de estadísticas del número de fraccionamientos que han sido aprobados por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD de Pedro Moncayo, y de análisis espacial y morfológico, en el que se procederá a identificar las diferentes zonas de crecimiento urbano y sus patrones de subdivisión de predios. A continuación, se explica cada uno de los métodos de recopilación y análisis manejados en relación a cada uno de los objetivos planteados.

Para aquella información es necesario dar a conocer el objetivo planteado, en el que se debe tomar en cuenta la importancia de identificar las diferentes zonas de crecimiento urbano que presenta la parroquia de Malchinguí, misma que se realizará por medio de la base de datos proporcionada por la Dirección de Planificación de Ordenamiento Territorial del cantón Pedro Moncayo, y que servirá como punto de inicio, para entender la situación en la que se encuentra el suelo rural de Malchinguí.

Una vez localizadas las zonas de crecimiento urbano, y prosiguiendo los objetivos, es importante analizar las dinámicas tales como revisión del número de fraccionamientos aprobados, entrevistas semiestructuradas de y exploración de las normativas y ordenanzas, las mismas que interfieren en el proceso de expansión urbana. El análisis será mediante la interpretación de los datos obtenidos a través de la entrevista semiestructurada, efectuada a ciertos actores principales, para tener un conocimiento más amplio de la situación por la que está atravesando Malchinguí.



Se aplica un enfoque metodológico de análisis cualitativo debido a que la problemática requiere de una observación profunda sobre el proceso de crecimiento del área urbana, y efectos que pueden desencadenar en el cantón Pedro Moncayo. Esta metodología partirá desde la concepción de las configuraciones espaciales y que se encuentran interrelacionados.

El análisis para la recopilar datos que otorgue la Municipalidad, para identificar el proceso de crecimiento urbano, bajo la apariencia de “centralidades secundarias lineales” (Müller; Valiente, 2014, p.1), éstos, definen los polígonos y áreas de crecimiento territorial en los que se presentan fraccionamientos.

Este proceso de análisis se puede resumir en la siguiente tabla:

Tabla 1. Metodología

Analizar el proceso de crecimiento urbano en la parroquia de Malchinguí				
	Objetivos	Información/Datos	Métodos	
			Recolección	Análisis
1	Identificar y caracterizar la zona de crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí	Datos del catastro urbano y rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revisión de información georreferenciada de la base de datos GAD del cantón Pedro Moncayo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de localización y distribución.</li> </ul>
2	Analizar la morfología del área de crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí.	Datos del catastro de predios subdivididos del área urbana y rural.	Base de datos GAD PM	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis morfológico de predios fraccionados</li> <li>Patrones de subdivisión predial</li> <li>Malla urbana.</li> </ul>
3	Analizar las dinámicas sociales que generan un proceso de crecimiento urbano en la parroquia Malchinguí.	<ol style="list-style-type: none"> <li>Datos de probacione de fraccionamientos.</li> <li>Documentos normativos legales.</li> <li>Opinión e información de actores clave.</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recolección de información base de datos GAD PM</li> <li>Recolección documentos normativos del Municipio del cantón Pedro Moncayo</li> <li>Entrevista semiestructurada</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Análisis sistemático</li> <li>Análisis documental</li> </ol>
4	Identificar los problemas y desafíos del proceso de crecimiento urbano de Malchinguí	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opinión e información de actores clave.</li> </ul>	Entrevista semi estructurada	<ul style="list-style-type: none"> <li>Análisis de contenido</li> </ul>

Fuente: Elaboración Propia

Para el **objetivo 1**, “Identificar y caracterizar la zona de crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí”. Se inicia con la recopilación de datos de los predios fraccionados, entregada por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD de Pedro Moncayo, los cuales son



georreferenciados y que permiten realizar un método de análisis basado en la localización (Buzai, 2008), así mismo mencionan Ramírez y Bosque (2001), que para llegar a este tipo de análisis de localización se considera la características como el estar debidamente delimitados dentro de un territorio, para así poder determinar las zonas de crecimiento.

De igual manera, dentro de lo contemplado en el **objetivo 2**, “Analizar la morfología del área de crecimiento urbano de la parroquia de Malchinguí”, con la información catastral recopilada y procesada en el objetivo 1, se realizará un análisis morfológico de las zonas de crecimiento urbano de Malchinguí. En este análisis se busca establecer las áreas que han sido intervenidas y la red urbana resultante de la subdivisión del suelo rural de Malchinguí y sus características principales. También se identificará los patrones de subdivisión predial y la malla urbana configurada desde dicho proceso.

Para atender el **objetivo 3**, “Analizar las dinámicas sociales que generan un proceso de crecimiento urbano en la parroquia de Malchinguí”. En primer lugar, se analizará cuantitativamente el número de aprobaciones de fraccionamientos de lotes en Malchinguí, registrados entre los años 2015 y 2022, por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD de Pedro Moncayo. En segundo lugar, se realizarán entrevistas semi estructuradas a actores que forman parte de las dinámicas del proceso que ha conllevado a la subdivisión de predios, a quienes se los denominará entrevistados y se asignará un número del 1 al 5, cuyo criterio es importante para obtener información.

El método de análisis de las entrevistas semiestructuradas, al que Coffey, A. y Atkinson (2003) lo llaman sistemático, el cual consiste en una vez recopilada la información, se lo ordena mediante ideas con características similares de las respuestas de las entrevistas. Posterior a aquello, es de gran ayuda el colocar en una matriz la transcripción de las entrevistas, identificar en cada casilla mediante temas destacados y las características en similitud entre los entrevistados, que facilite la lectura de la información (ver anexo 3).

Se identificarán a los participantes, partiendo de quien da aprobación al trámite de fraccionamientos que es el **entrevistado 1**, el funcionario municipal, posterior el **entrevistado 2**, que es el técnico perteneciente a la Unidad de Ordenamiento Territorial, quien se encarga de revisar exhaustivamente el trámite de un fraccionamiento desde lo técnico hasta los temas legales que intervienen en un proceso de fraccionamiento, por ende, tiene un conocimiento fino y preciso del mismo, el **entrevistado 3**, quien forma parte del Concejo Municipal, ya que es el organismo legislador del GAD, quienes dentro de sus funciones es el realizar ordenanzas que regulan el cantón, el **entrevistado 4**, quien podrá informar sobre el proceso para llevar a cabo la aprobación de un fraccionamiento de lotes, para su futura



comercialización, y por último se incluye la participación de un comprador de un predio subdividido como **entrevistado 5**, cuyo criterio importa pues, porque es quien obtiene el producto final, es decir el lote.

En tercer lugar, se realizará la recopilación y análisis documental de los documentos normativos legales del GAD de Pedro Moncayo. Estos instrumentos jurídicos son la Ordenanza del Plan Físico, la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y la Reforma al Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para analizar estos documentos se procede a identificar las ordenanzas que han permitido que se genere el fenómeno de los fraccionamientos en el área rural.

Por último, en el **objetivo 4**, para poder comprender el proceso de crecimiento urbano de la parroquia Malchinguí, es preciso la identificación de problemas y desafíos que surgen con el fraccionamiento de predios del área rural de Malchinguí. Tomando en cuenta, que se lo obtendrá con la opinión de actores claves a través de entrevistas semi estructuradas, en concordancia con los instrumentos formativos legales y los desafíos identificados desde el análisis de todos los puntos anteriores. Para cumplir con este objetivo se analizan las entrevistas mediante un análisis sistemático, basado en la clasificación de características similares de los entrevistados.

## 2.1. Descripción del Caso de Estudio – La parroquia de Malchinguí

El caso de estudio, como se mencionó anteriormente, es la parroquia Malchinguí, la cual se encuentra situada en el cantón Pedro Moncayo, a 55 kilómetros norte de la ciudad de Quito (Ver Figura 3).

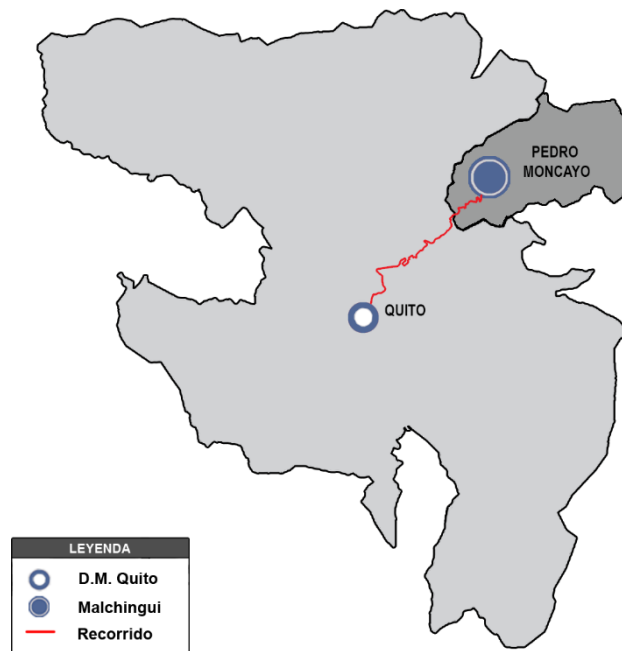


Figura 3. Referencia con respecto al D.M. Quito  
Fuente: Elaboración Propia

El cantón Pedro Moncayo posee una población de 33,172 habitantes Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC, 2010). Se encuentra dividido en cinco parroquias: Tabacundo como la cabecera cantonal, La Esperanza, Malchinguí, Tocachi, y Tupigachi (Figura 4).

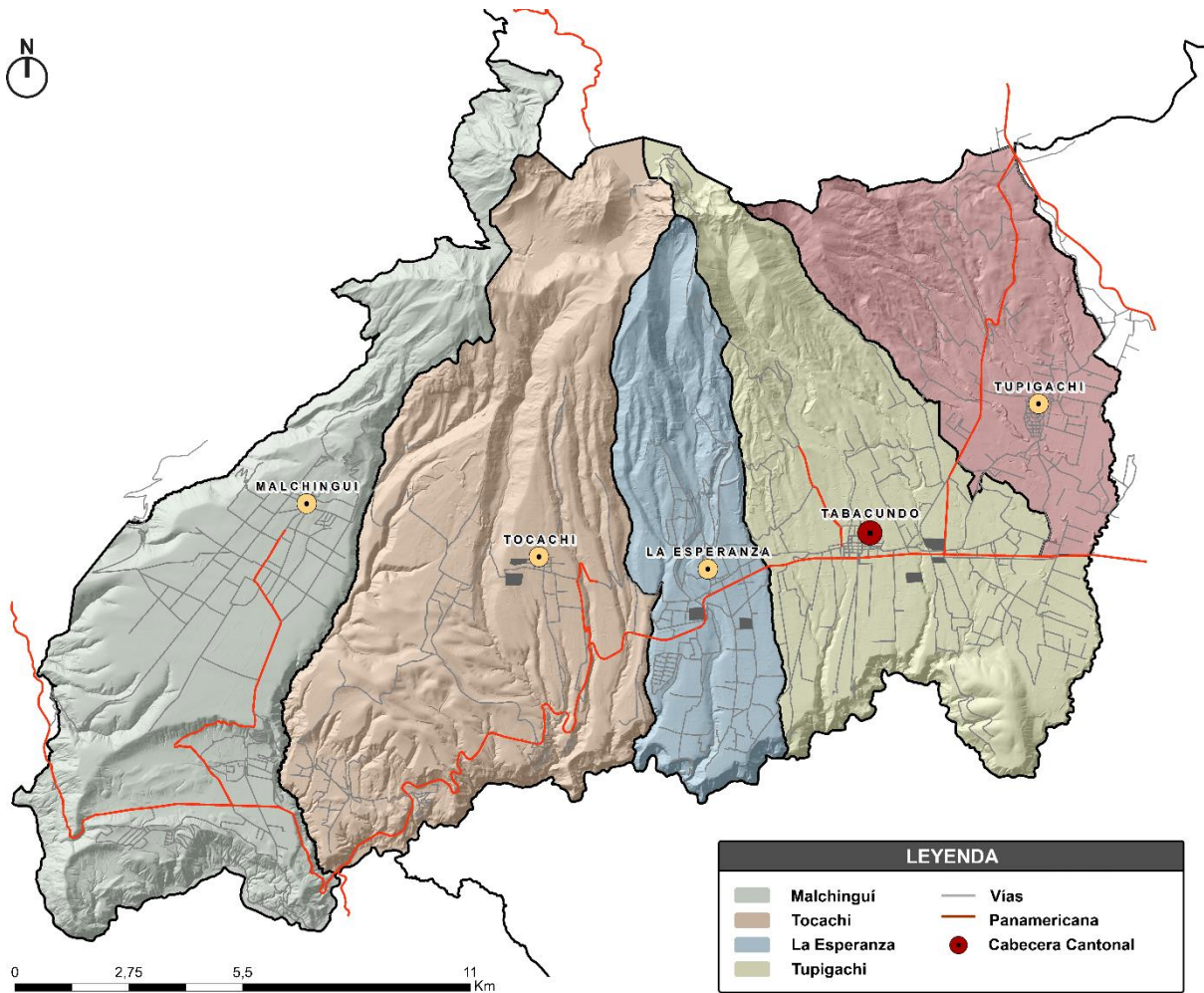


Figura 4. División por parroquias del Cantón Pedro Moncayo  
Fuente: Elaboración Propia

La parroquia Malchinguí ocupa el segundo puesto con mayor superficie territorial del cantón Pedro Moncayo Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT, 2019), y es la más cercana a la ciudad de Quito. Además, de presentar condiciones territoriales favorecidas, condición por la cual, se ha venido incrementando la población, generalmente con personas provenientes del Distrito Metropolitano de Quito.

### 3. RESULTADOS

### 3.1. Análisis del Suelo Urbano y Rural del Cantón Pedro Moncayo

Todo el suelo cantonal se clasifica entre urbano y rural (LOOTUGS, 2016, pág.8), considerando sus características actuales, e independiente de la asignación político – administrativa (PUGS, 2021). Se identifican cinco asentamientos urbanos, los mismos que se encuentran articulados entre sí por vías secundarias que se conectan con la vía colectora Panamericana. La extensión territorial que Pedro Moncayo posee es 33.481,26 has., de las cuales, la zona urbana abarca solo un 3.44% con 1.150,30 has., y la zona rural es la mayoritaria con 32.330,96 has., que representa un 96.56% como se puede apreciar en la figura 5, la misma que presenta en sus diferentes asentamientos, la dotación total o parcialmente, la infraestructura y servicios básicos.

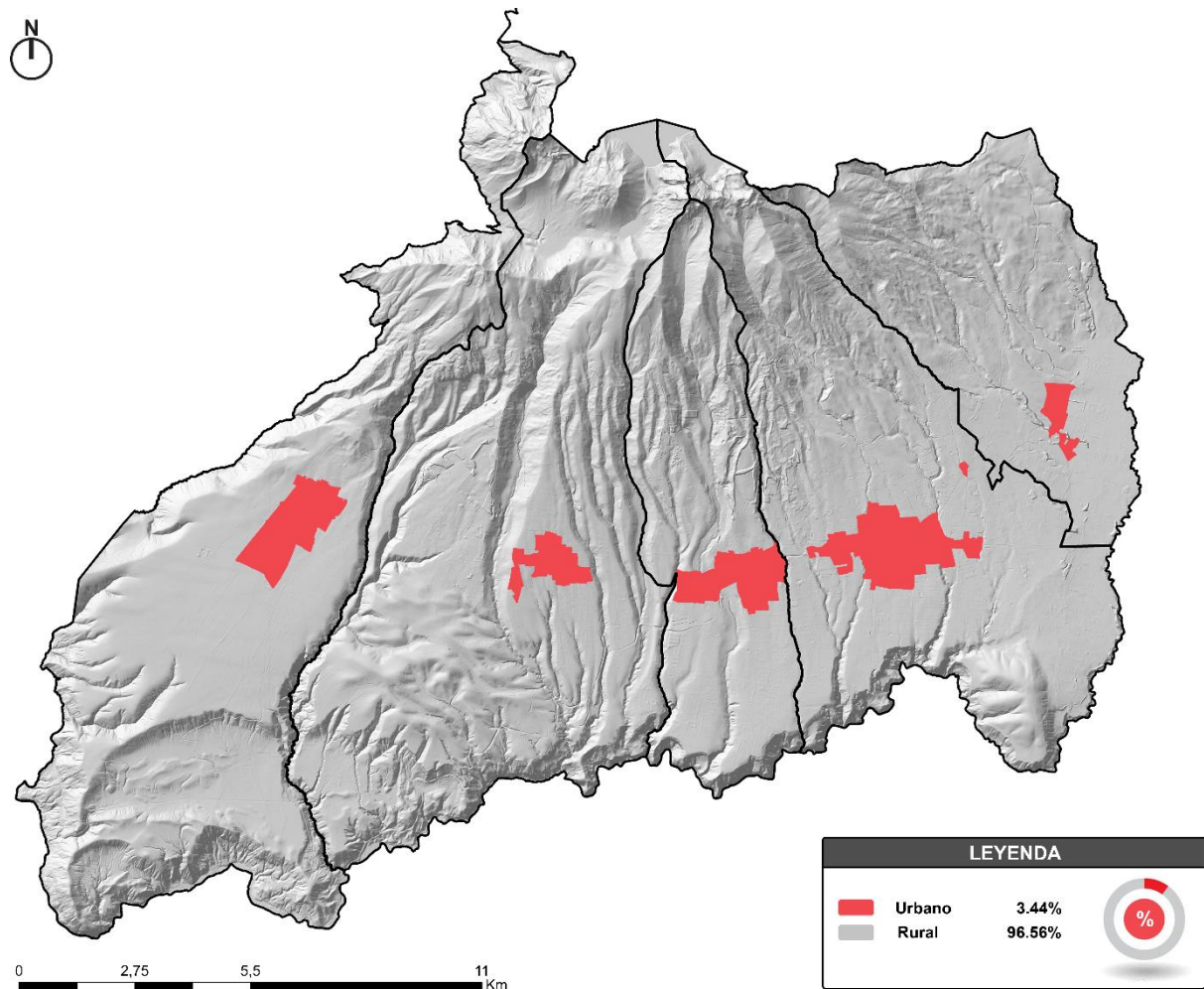


Figura 5. Área urbana y rural del Cantón Pedro Moncayo  
Fuente: Elaboración propia en base a Información del PDOT del GAD PM.



La distribución territorial en la que se encuentra el cantón en sus diferentes núcleos, se describe en la Tabla 2, en la que se muestra los porcentajes de superficie territorial que abarca el suelo. Malchinguí posee una superficie de 8605.03 has. y representa un 25.70% con respecto al resto de parroquias, siendo esta la segunda de mayor superficie urbana del cantón Pedro Moncayo.

Tabla 2. Distribución Territorial de Suelo Urbano y Rural por Parroquia

NUCLEOS URBANOS	DISTRIBUCIÓN DEL SUELO CANTONAL			CLASIFICACIÓN			
	SUPERFICIE			URBANO		RURAL	
	Km2	ha	%	ha	%	ha	%
Tabacundo	71,265	7.126,47	21,28%	409,71	35,62%	6.716,76	20,78%
La Esperanza	37,891	3.789,14	11,32%	248,49	21,60%	3.540,65	10,95%
Malchinguí	86,050	8.605,03	25,70%	289,25	25,15%	8.315,78	25,72%
Tocachi	96,351	9.635,11	28,78%	134,85	11,72%	9.500,26	29,38%
Tupigachi	43,255	4.325,51	12,92%	68,00	5,91%	4.257,51	13,17%
TOTALES	334,813	33.481,26	100,00%	1.150,30	100,00%	32.330,96	100,00%

Fuente: Información del PUGS GAD PM, 2021.

### 3.1.1. Análisis de Usos de Suelo de Pedro Moncayo

El componente del uso de suelo que se le otorga a cada predio está dentro de las competencias de las políticas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, pues el Art. 415 de la Constitución de la República del Ecuador (2008), otorga las competencias a estos niveles de gobierno para que, a su vez, determinen las políticas para llevar a cabo el ordenamiento territorial urbano, rural y de uso de suelo. Sin embargo, esta clasificación del suelo, según lo que se determina en la Ordenanza del Plan Físico, sobre todo del área rural, debe orientarse a la conservación, como lo establece el Art. 409 de la Ley suprema, por el cual debe regularse el marco normativo para la protección de los suelos que son considerados rurales con dotación agrícola, y que, para su cumplimiento, debe someterse a las condiciones que determine la entidad competente agraria (MAG).

Haciendo referencia a lo descrito en el apartado anterior, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, en su Ordenanza del Plan Físico (2019), establece la clasificación de los usos de suelo del cantón, lo que se puede apreciar en la figura 6.

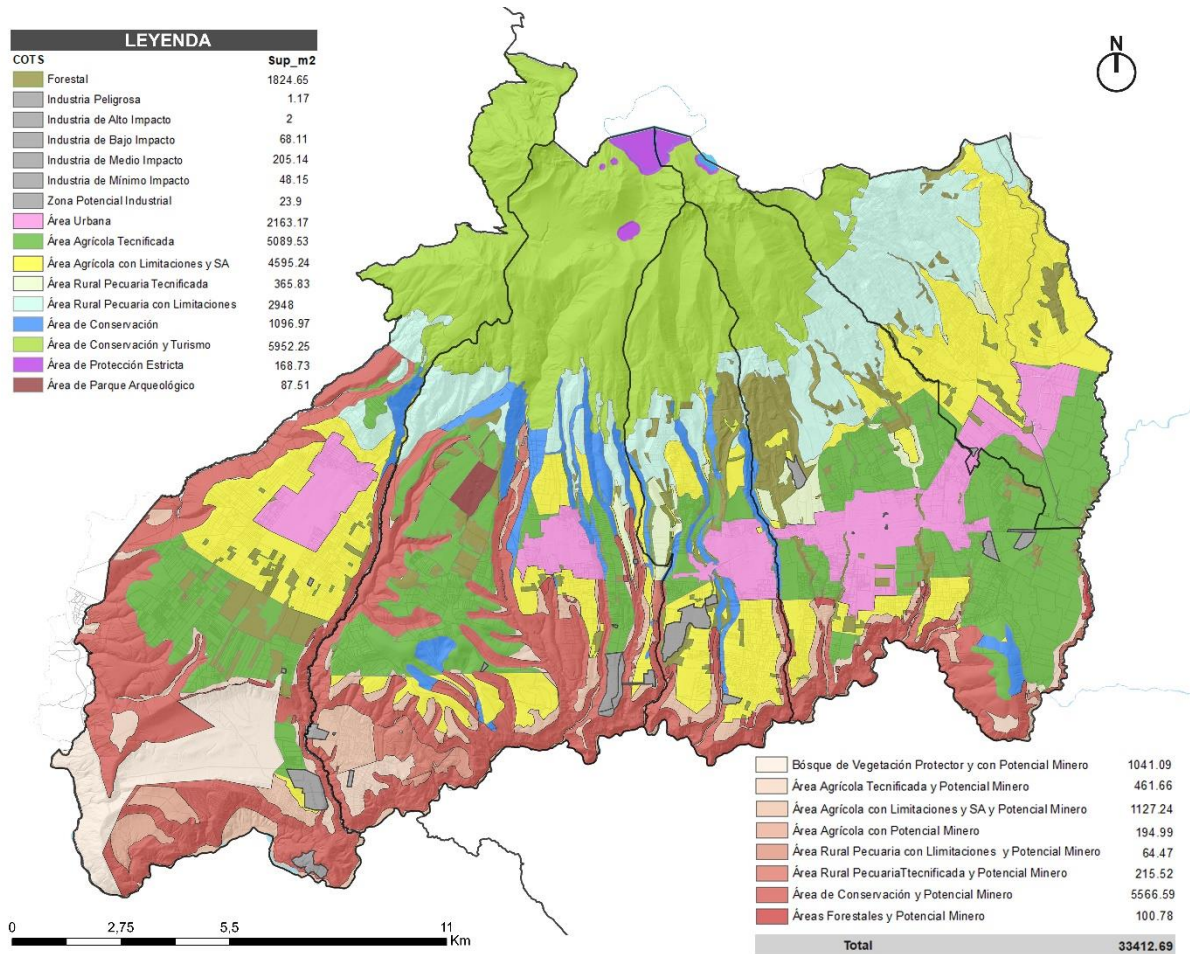


Figura 6. Usos de suelo del cantón Pedro Moncayo  
Fuente: PDOT del GAD de Pedro Moncayo

Los usos de suelo del cantón Pedro Moncayo, como se puede apreciar en la fig. 6, en su gran mayoría, son de vocación agrícola, así como de conservación y/o aprovechamiento forestal (tabla 3). Estas subcategorías del suelo han venido definiendo espacios en los cuales se puede realizar alguna intervención de subdivisión de lotes con la previa autorización del GAD de Pedro Moncayo. Cabe recalcar que el suelo rural de usos de suelo agrícola se maneja bajo otros lineamientos condicionantes. Por ejemplo, para realizar el cambio de ese uso de suelo, el GAD de Pedro Moncayo no tiene la competencia; en estos casos, únicamente pueden hacerlo bajo la previa autorización del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG).

Tabla 3. Distribución Territorial de Suelo Urbano y Rural por Parroquia

PORCENTAJES DE USOS DE SUELO EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO		
Uso de suelo	Sup_m <sup>2</sup>	Porcentaje
Forestal	1824,65	5,46%
Industria Peligrosa	1,17	0,00%
Industria de Alto Impacto	2,00	0,01%
Industria de Bajo Impacto	68,11	0,20%
Industria de Medio Impacto	205,14	0,61%
Industria de Mínimo Impacto	48,15	0,14%
Zona Potencial Industrial	23,90	0,07%
Área Urbana	2163,17	6,47%
Área Agrícola Tecnificada	5089,53	15,23%
Área Agrícola con Limitaciones y SA	4595,24	13,75%
Área Rural Pecuaria Tecnificada	365,83	1,09%
Área Rural Pecuaria con Limitaciones	2948,00	8,82%
Área de Conservación	1096,97	3,28%
Área de Conservación y Turismo	5952,25	17,81%
Área de Protección Estricta	168,73	0,50%
Área de Parque Arqueológico	87,51	0,26%
Bosque de Vegetación Protector y con Potencial Minero	1041,09	3,12%
Área Agrícola Tecnificada y Potencial Minero	461,66	1,38%
Área Agrícola con Limitaciones y SA y Potencial Minero	1127,24	3,37%
Área Agrícola con Potencial Minero	194,99	0,58%
Área Rural Pecuaria con Limitaciones y Potencial Minero	64,47	0,19%
Área Rural Pecuaria Tecnificada y Potencial Minero	215,52	0,65%
Área de Conservación y Potencial Minero	5566,59	16,66%
Áreas Forestales y Potencial Minero	100,78	0,30%
	33412,69	100,00%

Fuente: Información del PUGS GAD PM, 2021.

### 3.1.2. Suelo urbano de Pedro Moncayo

Dentro del cantón Pedro Moncayo el suelo urbano se encuentra conformado por distintos asentamientos humanos y constituidos de espacios públicos y privados que se encuentran relacionados entre sí (PUGS GAD PM, 2021).

El área urbana del cantón Pedro Moncayo está ocupado por distintos asentamientos humanos, que se encuentran en relación con la ocupación de los espacios públicos y privados (PUGS del GAD PM, 2021). Estos asentamientos parten de diferentes niveles establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT, 2019-2023), en el cual se establecen tres tipos



de suelo urbano: suelo urbano consolidado<sup>1</sup>, suelo urbano no consolidado<sup>2</sup> y suelo urbano de protección<sup>3</sup> (LOOTUGS). La tabla 4 muestra dicha distribución en relación a los cantones de Pedro Moncayo.

Tabla 4. Distribución territorial / subclasificación del suelo urbano.

CENTROS URBANOS DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL / SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO								
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	%	CONSOLIDA DO	%	NO CONSOLIDA DO	%	PROTECCIÓN	%
	Km2	ha	100.00	ha	1.00	ha	1.00	ha	100.00
Tabacundo	71.265	7126.47	21.28	103.64	0.64	59.98	0.11	189.93	0.62
María Dolores				1.26		0.83		0	
La Esperanza	37.891	3789.14	11.32	25.16	0.15	155.6	0.28	46.63	0.15
Malchinguí	86.050	8605.03	25.70	18.6	0.11	196.12	0.35	52.15	0.17
Tocachi	96.351	9635.11	28.78	7.68	0.05	116.02	0.21	0	0.00
Tupigachi	43.255	4325.51	12.92	7.43	0.05	33.92	0.06	15.2	0.05
<b>TOTALES</b>	<b>334.813</b>	<b>33481.26</b>	<b>100.00</b>	<b>163.77</b>	<b>1.00</b>	<b>562.47</b>	<b>1.00</b>	<b>303.91</b>	<b>100.00</b>

Fuente: GAD Municipal de Pedro Moncayo

Para esta delimitación del suelo urbano, se consideran parámetros con características y condiciones tales como como sistemas de transporte público, de accesibilidad y la relación con la malla urbana, entre densidad y lo edificado, y otros aspectos relacionados con el desarrollo del suelo urbano (PUGS). El cantón Pedro Moncayo cuenta con un bajo porcentaje de suelo consolidado, lo que implica que se debe dar prioridad y tratamiento de mejoras de infraestructura básica al área urbana.

### 3.1.3. Zonas de Crecimiento Urbano del cantón Pedro Moncayo

Es indispensable identificar las zonas de crecimiento urbano del cantón Pedro Moncayo para poder entender la realidad que enfrenta este territorio respecto a su cambio de uso de suelo y sus procesos implícitos. Y en base al análisis documental de la información de los predios subdivididos, y el contenido del PUGS; proporcionado por el GAD del cantón Pedro Moncayo, se delimitaron las zonas en las que ha presenciado un considerable crecimiento del área urbana en el cantón. Por lo que el presente trabajo plantea como caso de estudio, la

<sup>1</sup> Suelo Urbano Consolidado: Es el suelo que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

<sup>2</sup> Suelo urbano no consolidado: Es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación.

<sup>3</sup> Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y riesgos.

parroquia Malchinguí, debido a que en ella existe una zona de crecimiento que sobrepasa cinco veces el área urbana, polígono que ha sido determinado en base a información extraída de la base de datos catastral que se actualiza anualmente, en el que se aprecia a modo de mapa la subdivisión del suelo rural, tal y como se observa en la figura 7., ello no sucede con las otras zonas.

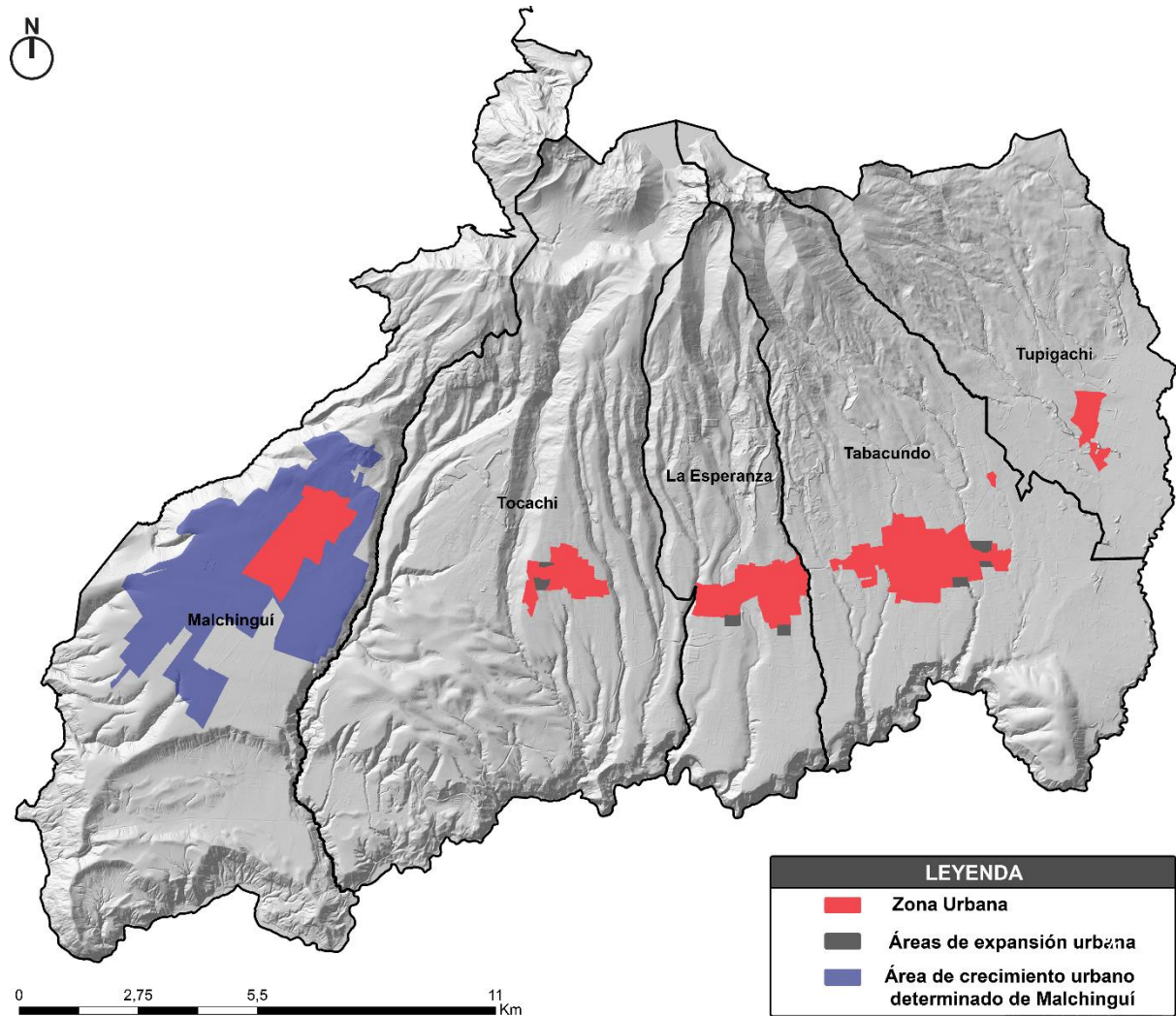


Figura 7. Áreas de expansión urbana del cantón Pedro Moncayo y crecimiento urbano de Malchinguí  
Fuente: Elaboración propia a partir de información del PUGS del GAD de Pedro Moncayo

Basado en información contenida en el PUGS, se determinan zonas de expansión urbana indicadas en la figura 7 de color gris oscuro, y con análisis documental de información del GAD de Pedro Moncayo de los fraccionamientos aprobados, se determinó con un polígono de color azul el área de crecimiento urbano que ha presentado Malchinguí. Como se puede apreciar, de las cinco parroquias que conforman el cantón de Pedro Moncayo, Malchinguí muestra claramente una zona de crecimiento notablemente en comparación con las otras

áreas urbanas. El suelo de crecimiento urbano de Malchinguí tiene 1437.48m<sup>2</sup>, es decir un 120% de incremento con respecto a su área urbana. Este crecimiento llama la atención ya que, según se observó en el mapa de usos de suelo del cantón Pedro Moncayo, no existe un área urbana de igual porcentaje. Por lo anterior, es trascendental tener en consideración la problemática sobre lo que está sucediendo y así comprender la dinámica que está impulsando este crecimiento con el fin de evitar un desorden e impactos negativos, como el desabastecimiento de agua potable, debido a que Malchinguí es una parroquia que por su condición climática, ha traído inconvenientes, y su suelo es seco debido a la altura a la que se encuentra, comprendido entre los 2600 y 3000msnm (GAD de PM).

### 3.1.4. Crecimiento urbano en Malchinguí. Mecanismos de expansión territorial en zonas rurales

Como se pudo apreciar, la parroquia Malchinguí presenta un fuerte proceso de crecimiento urbano que ha ido ganando territorio hacia las zonas clasificadas como suelo rural agrícola. Por tal motivo, se selecciona a dicha parroquia como caso de estudio – ver Figura 8.

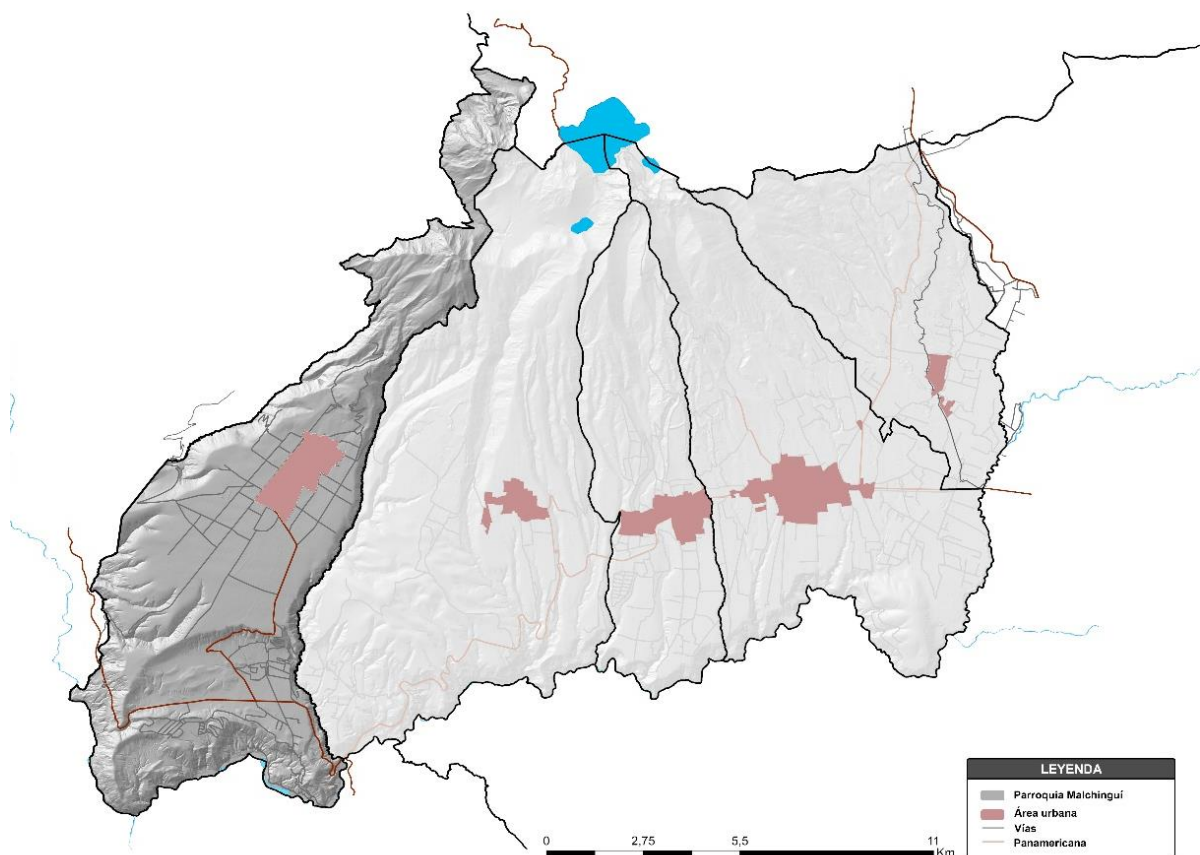


Figura 8. Mapa de Identificación del área de análisis  
Fuente: Elaboración Propia

Para identificar cómo se posibilita este fenómeno, se analizan los datos respecto a procesos de subdivisión de lotes rurales y se incorporan las opiniones capturadas en las entrevistas semi estructuradas realizadas a funcionarios municipales. De este proceso se identifica lo expuesto en los siguientes apartados.

### 3.2. Marco Normativo Legal en el proceso de fraccionamientos

Es transcendental entender el alcance de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales dentro del ordenamiento territorial, parte de éstas, es la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS, 2016), en la cual se establece que se debe crear un Plan de Ordenamiento Territorial en base a previsiones demográficas, productivas, y socioeconómicas (LOOTUGS, 2016). Así mismo, cómo implementar las respectivas políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria nacional, el MAG.

Bajo esta premisa, debemos comprender que los GADs, incluirán Planes y Ordenanzas para la regulación del suelo, bajo las directrices de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y COOTAD, como se muestra a manera de línea de tiempo, en la figura 9, que corresponde a los documentos legalmente aprobados y en vigencia dentro del GAD Municipal de Pedro Moncayo.

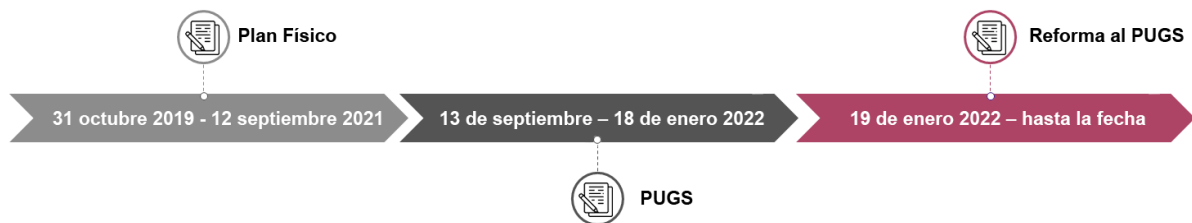


Figura 9. Línea de tiempo de ordenanzas  
Fuente: Elaboración propia en base a documentación complementaria del GAD PM.

Desde el análisis documental del marco normativo del GAD de Pedro Moncayo, se explicará el proceso de fraccionamiento de lotes rurales que ha permitido la expansión del territorio. De igual manera, la vinculación que tiene bajo los criterios descritos en la Constitución de 2008, y las leyes en cuanto al ordenamiento territorial.

En el inicio de la administración 2019-2023, presidida por el señor alcalde, Virgilio Andrango Cuascota, se dio inicialmente continuidad a la Ordenanza del Plan Físico que se encontraba vigente a ese momento, sin embargo, pronto se vio la necesidad de crear una nueva ordenanza que regule el territorio en base a los requerimientos actuales de los ciudadanos pedromoncayenses, con el objetivo de mejorar su escenario de vida, aprobando



La Ordenanza para la Administración, Regulación, Control y Ordenamiento del Plan Físico Territorial del cantón Pedro Moncayo 2019 (Ordenanza del Plan Físico).

En la Ordenanza del Plan Físico se describen los lineamientos que están dentro de las competencias del GAD de Pedro Moncayo, respaldadas por la Constitución de la República del Ecuador, que tienden a ordenar el territorio y en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD,2019), donde se determina en el Art. 54:

El establecer, el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. (p. 28)

En la administración del período 2019-2023, se crea la Ordenanza del Plan Físico, la misma que fue aprobada por el Concejo Municipal el 31 de octubre del mismo año, entrando en vigencia a partir de dicha fecha. En esta ordenanza se contempla la permisividad de fraccionamiento de lotes rurales bajo ciertos criterios, uno de los más relevantes a destacar es el respetar el uso de suelo que determina la base de datos manejada por el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), entidad competente del suelo agrícola. Al respecto, la figura 10 presenta aquellos usos de suelo que caracterizan al territorio de la parroquia Malchinguí.

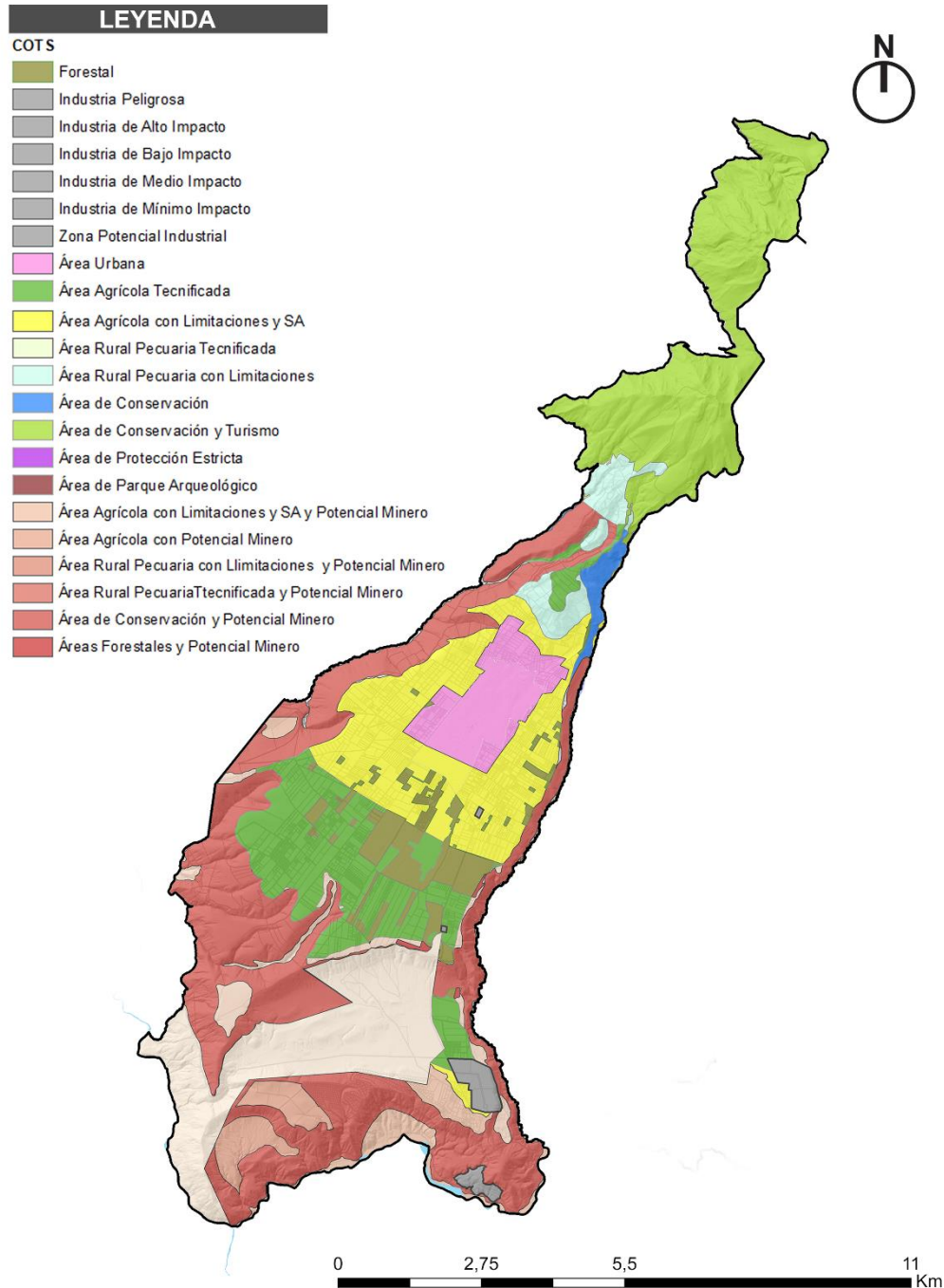


Figura 10. Usos de suelo de Malchinguí según Plan Físico del GAD de Pedro Moncayo  
Fuente: Elaboración propia en base a Información Catastral

El polígono rosado muestra solo al área urbana de Malchinguí hasta finales del año 2019 y el restante pertenece al suelo rural, con diferentes usos de suelo, que en su mayoría son agrícolas. El de color amarillo es agrícola con limitaciones y los colores restantes representados en la leyenda de la figura 10 corresponde a diversos usos de suelo. Esto permite concluir que no existe un uso de suelo de crecimiento urbano que sustente la expansión territorial. No obstante, en el Art. 64 de la Ordenanza del Plan Físico, se enuncia el concepto de fraccionamiento, bajo la premisa de ser contemplada la subdivisión de un lote

hasta en diez lotes. También, en el Título VII, capítulo I, se establece la superficie mínima del lote en 500m<sup>2</sup>, tomando en consideración que las áreas prediales de la zona rural de Malchinguí oscilan entre 5000 m<sup>2</sup> y 218210m<sup>2</sup>, o, 21.8 hectáreas, según la información proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD de Pedro Moncayo.



Figura 11. Configuración de lotes mínimos en el suelo rural  
Fuente: Elaboración propia en base a Información Catastral

El lote mínimo permitido configuraría la trama urbana, pues esta se definiría por polígonos con esta área mínima. Además se debe tomar en cuenta que el Art. 424 del

COOTAD establece las directrices para poder subdividir el suelo, en el que se determina la entrega de áreas verdes y las obras de infraestructura que deben ser realizadas por el urbanizador. Sin embargo, en el mismo artículo, también se establecen las excepciones, las mismas que llevan concordancia con la Ordenanza del Plan Físico, describe que: "Se exceptúan de la entrega de áreas verdes, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización". Este artículo impide el fraccionamiento basado en intereses inmobiliarios.

No obstante, la municipalidad en su ordenanza del Plan Físico considera en su Art. 66, las excepciones, además de las enunciadas anteriormente, se incluye el permitir un área mínima de 50m<sup>2</sup> bajo las premisas de partición hereditaria y donación, sin el cumplimiento de la proporcionalidad en relación al frente: fondo (1:4). Esto quiere decir que es permisible este tipo de fraccionamientos sin cumplir la relación ni área mínima, que en condiciones normales de subdivisión de lotes, el frente mínimo permitido en el área rural no podría ser menor de 15m (Figura 12).

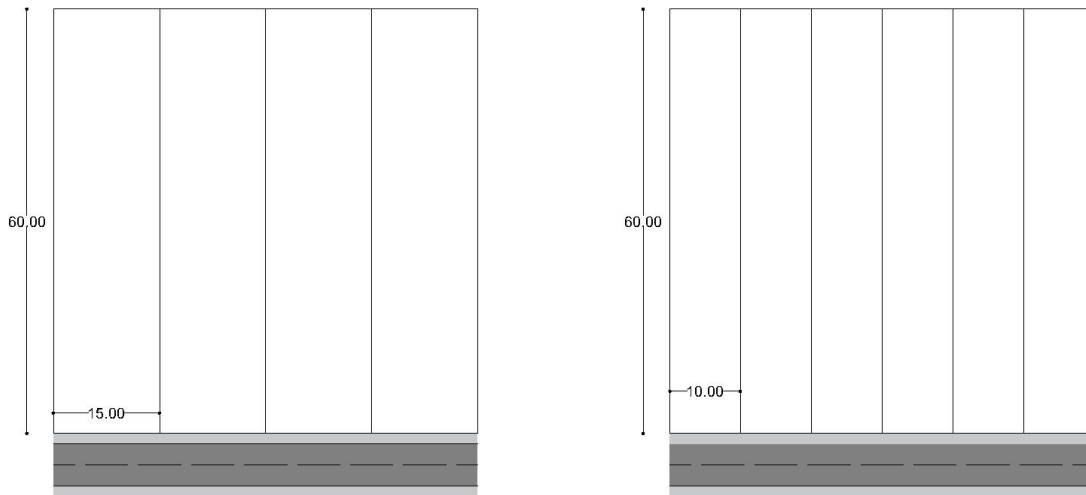


Figura 12. Izq. Frente mínimo bajo ordenanza del Plan Físico Der. Frente mínimo bajo excepción por herencia, donación.

Fuente: Elaboración propia en base a Información Catastral

La modificación a la ordenanza indica que en el suelo del cantón Pedro Moncayo, el lote mínimo permitido como producto de la subdivisión de lotes puede ser de 200m<sup>2</sup> en el área urbana, mientras que en el área rural admite lotes mínimos de 500m<sup>2</sup>, lo que implica que, el área urbana está tomando territorio dentro del rural al obtenerse lotes muy pequeños, a pesar de existir lotes con superficies extensas que sobrepasan las 10 hectáreas.

### 3.2.1. Identificación de las zonas de Crecimiento Urbano de Malchinguí

Aparte de haber mostrado la zona de crecimiento urbano, es fundamental la identificación de las zonas de crecimiento disperso que no colindan con el área urbana de Malchinguí, mismas que tienen un menor desarrollo urbano pues no cuentan ni siquiera con vías que relacionen estas nuevas zonas con el área urbana de Malchinguí. Estas zonas se muestran en la Figura 13. A comparación de las zonas de crecimiento junto al área consolidada, el área dispersa carece de vinculación con el centro urbano de Malchinguí.



Por lo anterior, la morfología no regular y dispareja, tal como se aprecia en la figura 15, no cuenta con accesibilidad vial que vinculen las nuevas zonas de crecimiento con el área urbana de Malchinguí.

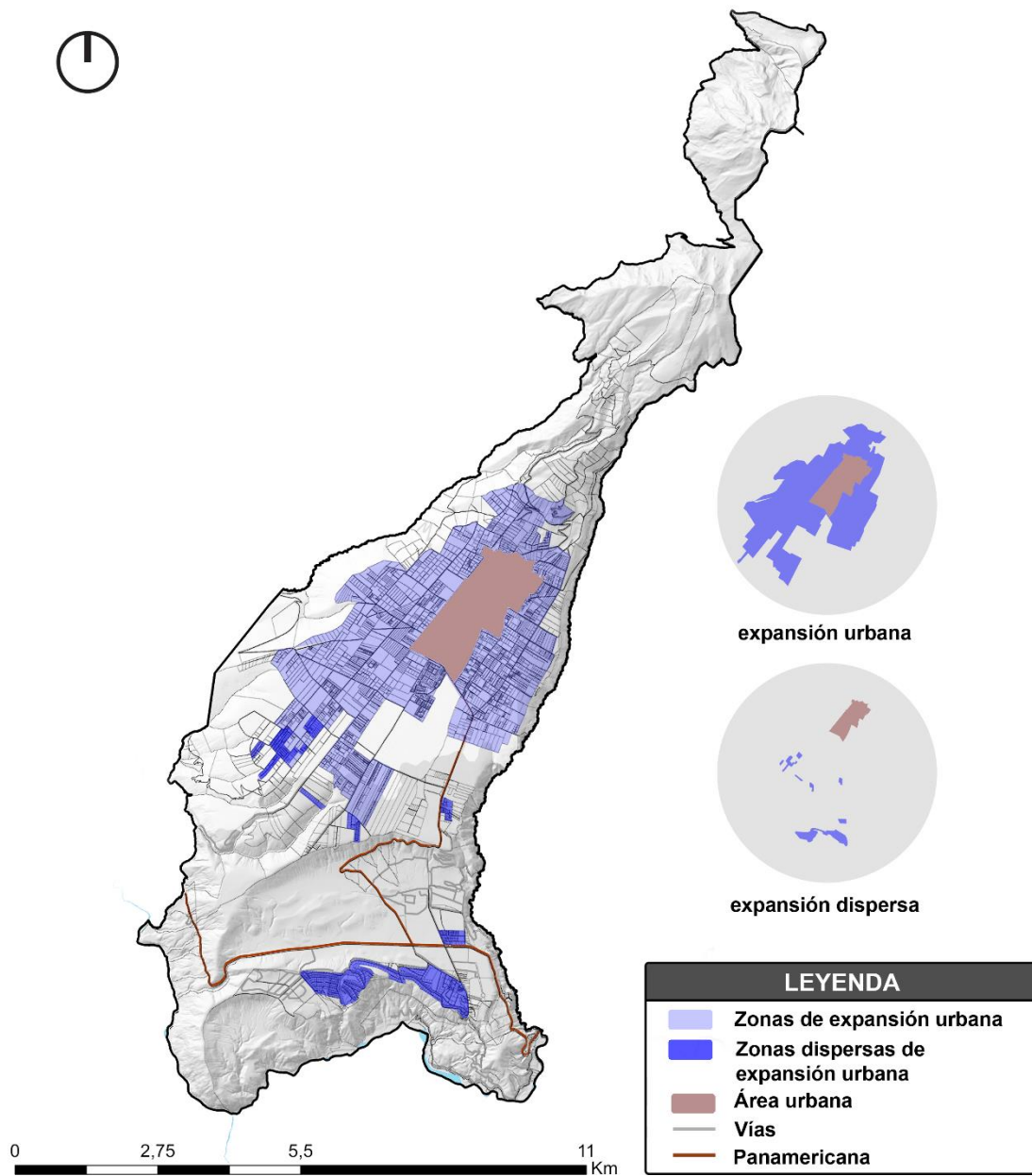


Figura 13. Zonas de crecimiento urbano de Malchinguí  
Fuente: Elaboración Propia en base a Información Catastral

### 3.2.2. Análisis del proceso de fraccionamientos de Malchinguí

La gestión que realiza el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, se presenta débil en la planificación y mitigación de los impactos por el desmedido crecimiento de fraccionamientos que han venido ocurriendo en Malchinguí en los últimos años. Por ello, es importante identificar los fraccionamientos y analizar la temporalidad de estos pues esto nos permite identificar hacia dónde se está desarrollando el proceso de expansión territorial, y poder mitigar impactos de expansión territorial descontrolada.

Período 2010 – 2015

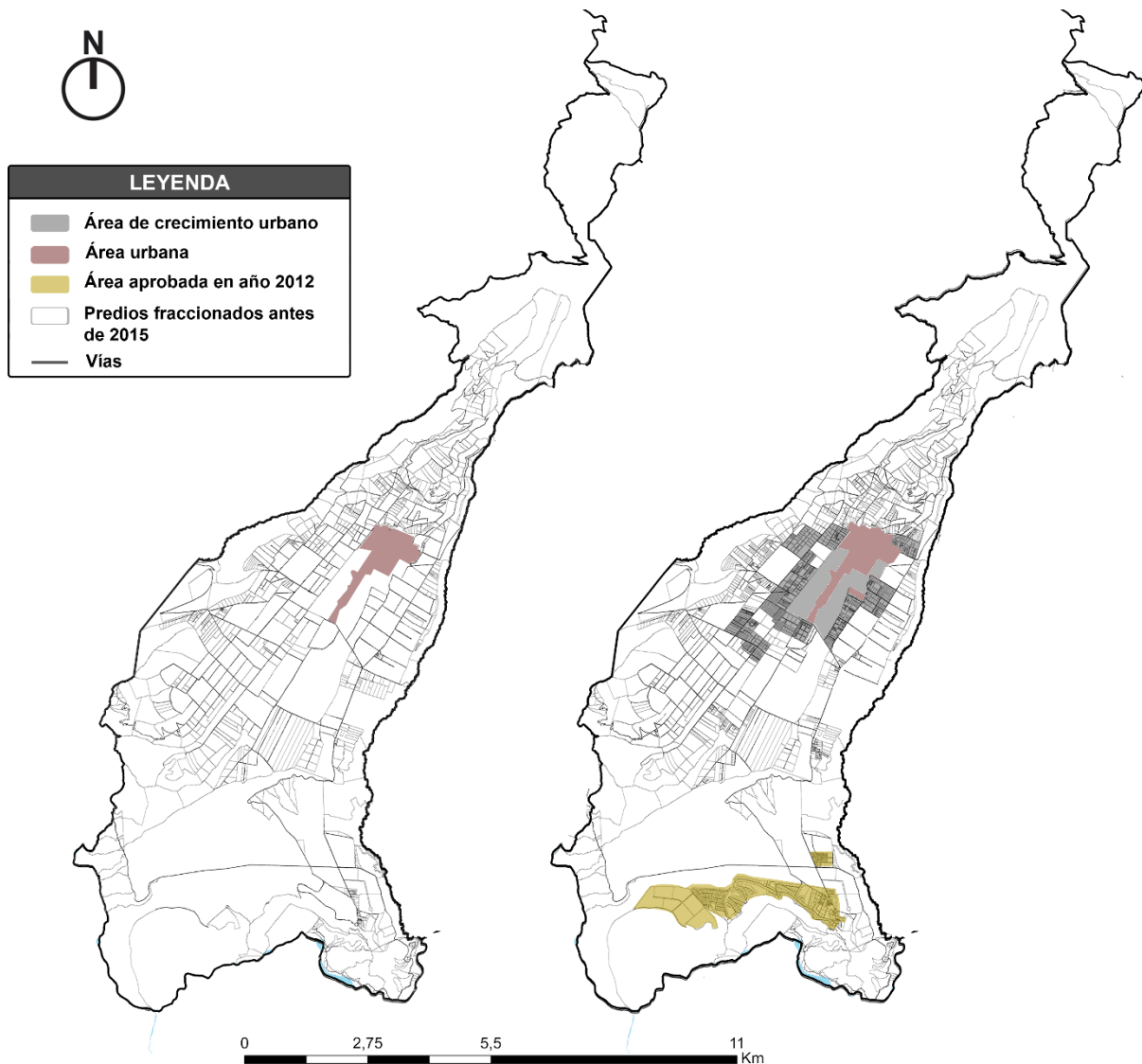


Figura 14. A la izquierda predios hasta el año 2010, a la derecha predios al 2015  
Fuente: Elaboración Propia basada en Información Catastral del GAD PM

Se debe tomar en cuenta que para el análisis se establece únicamente el período desde el 2015, que es cuando empieza dicho fenómeno de subdivisión de predios rurales, por lo que en las figuras 14 y 15, existen predios en color blanco, correspondientes a anteriores

períodos. En la figura 14 (derecha) se puede apreciar que en el transcurso de cinco años (2015-2022), la zona urbana de Malchinguí incrementó su superficie casi en un 70%, consumiendo suelo rural de este territorio que en su mayoría fue agrícola

Período 2015 – 2022

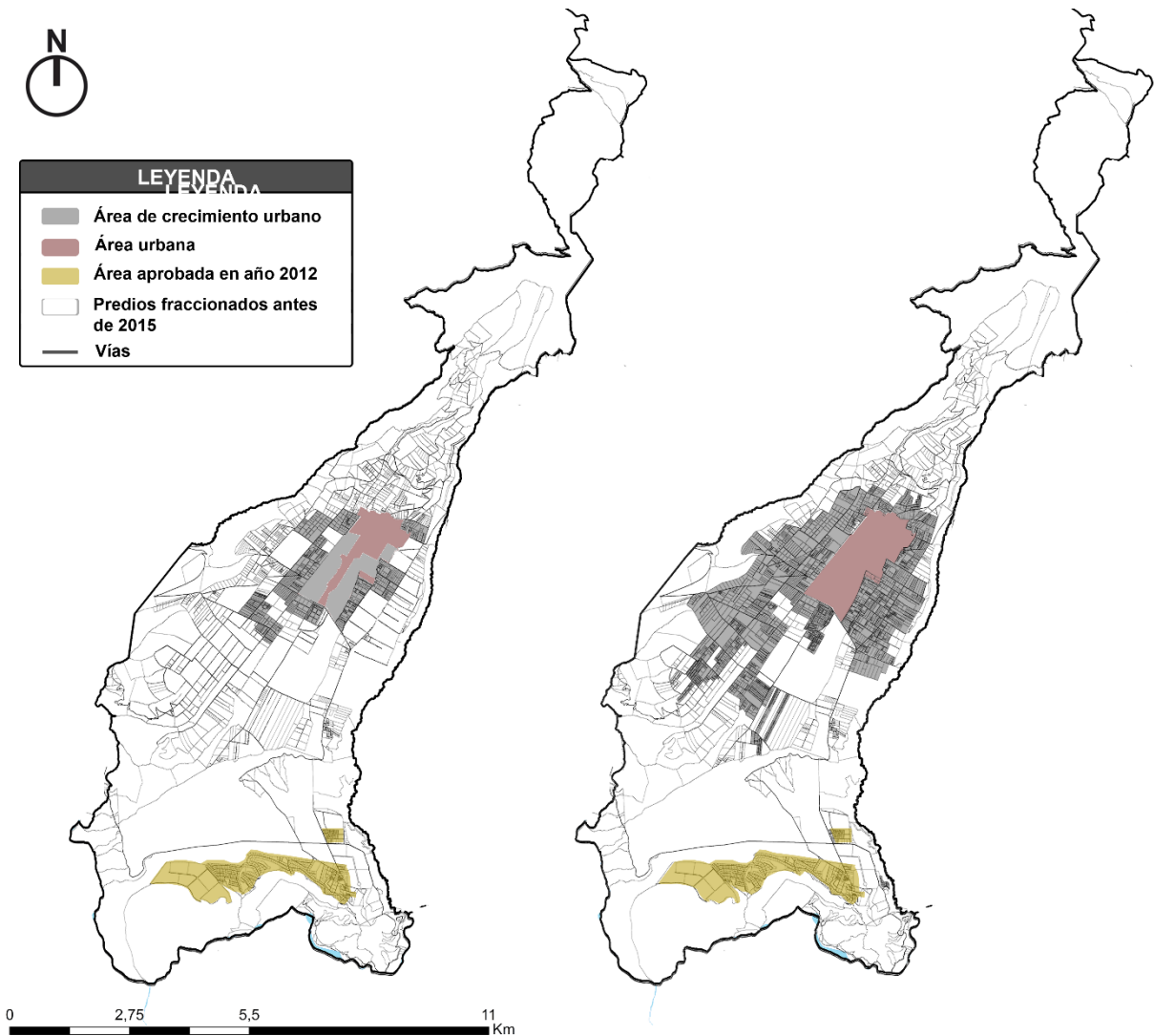


Figura 15. A la izquierda predios hasta el año 2015, a la derecha predios al 2022  
Fuente: Elaboración propia basada en Información del GAD PM

Entre el año 2015 y 2022 el área de fraccionamiento fue de 1437.82ha., es decir, un 120% del total del área urbana del año 2010. Esto denota un crecimiento anual de 164.08ha. que, si continua, en 30 años podría llegar a 4922ha, tomando en cuenta que la superficie total de Malchinguí es 8042.56ha; esto generará conurbaciones con sus poblados cercanos.

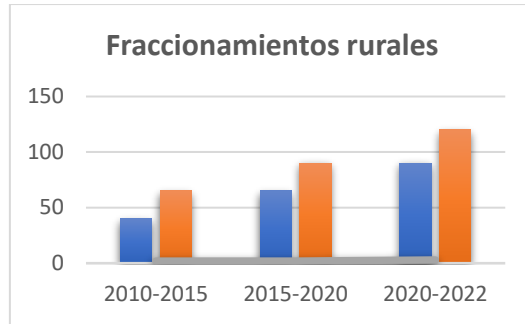


Figura 16. Fraccionamientos prediales desde el año 2010 al 2022  
Fuente: Elaboración Propia basada en Información Catastral del GAD PM

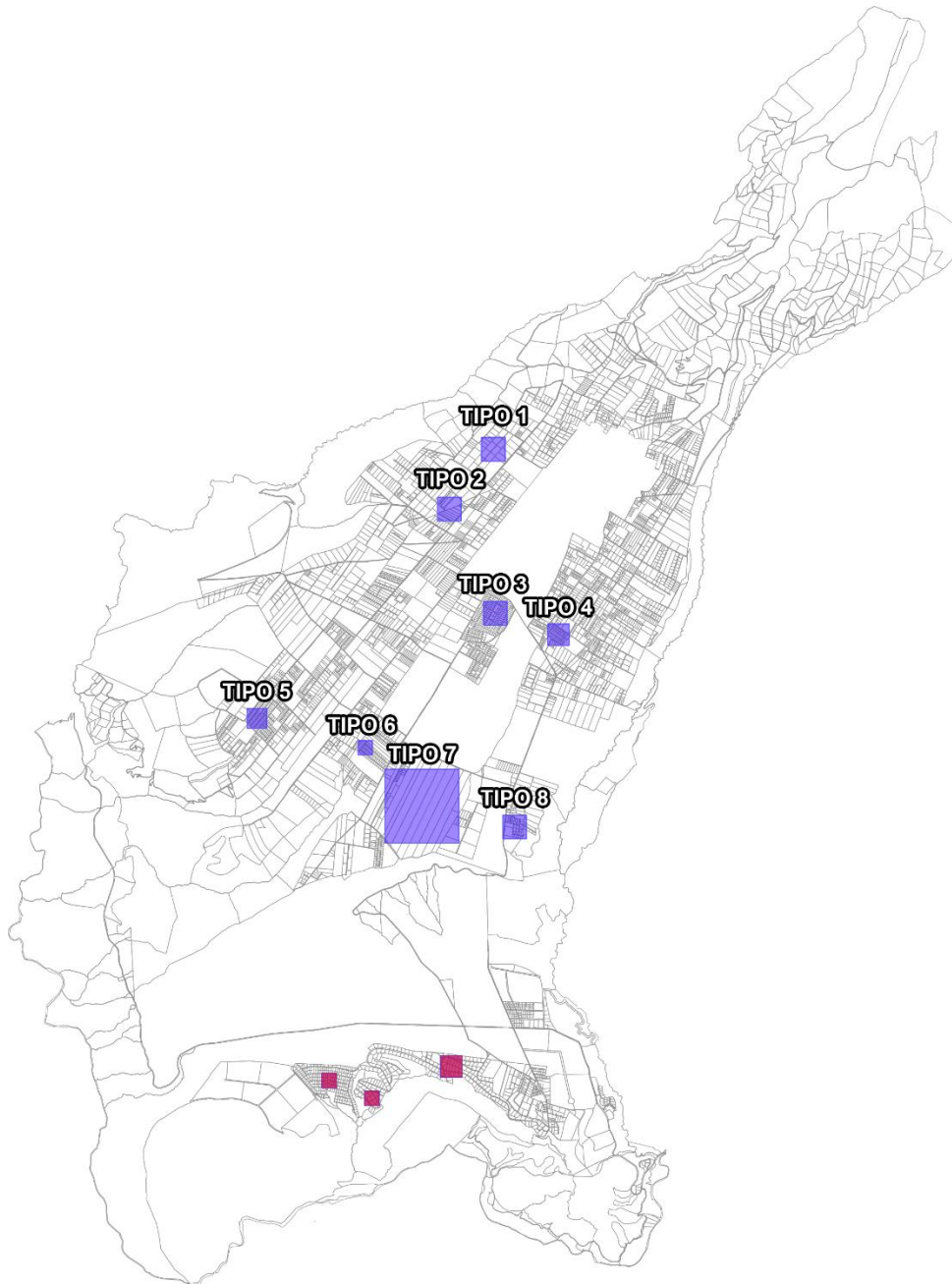
### 3.3. Análisis morfológico del área de expansión urbana de Malchinguí

Para el siguiente apartado, se ha realizado el gráfico 17 (izquierda) en negativo, para poder apreciar con mas claridad la expansión que ha tenido Malchinguí.



Figura 17. A la izquierda predios hasta el año 2022, a la derecha selección sectores para análisis morfológico  
Fuente: Elaboración propia basada en Información del GAD PM

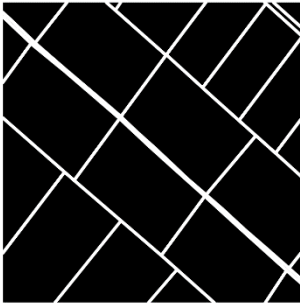
En la figura 17 (derecha) se ha seleccionado diferentes sitios donde mas se ha sucedido la subdivisión de predios rurales en la parroquia de Malchinguí, por lo que es necesario el realizar un análisis de estos fraccionamientos, con sus amanzanamientos iniciales.



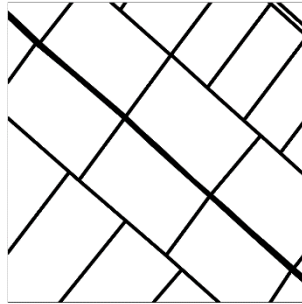
*Figura 18. Categorías para análisis y tipos*  
*Fuente: Elaboración propia basada en Información del GAD PM*

Para el análisis se ha identificado con colores azules, las tipologías provenientes de la subdivisión de predios rurales, contemplando que son áreas con un uso de suelo agrícola. Lo que quiere decir es que las superficies con ese sentido, requieren de mayor área para mantener el uso de suelo anteriormente mencionado.

TIPO 1



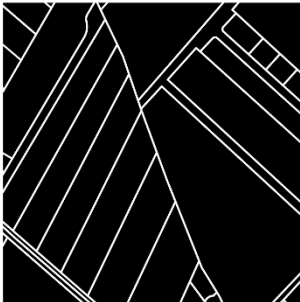
SUBDIVISIONES



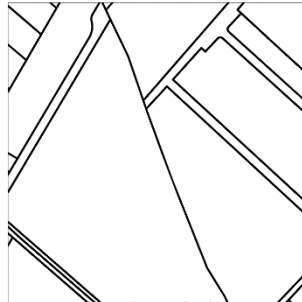
AMANZANAMIENTO

**Superficie promedio de lotes:** 5000m<sup>2</sup>  
**Forma:** Rectangular  
**Amanzanamiento:** Ortogonal  
**Superficie de manzana:** 2-4 hectáreas  
**Estado:** no consolidado

TIPO 2



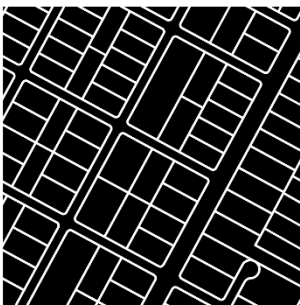
SUBDIVISIONES



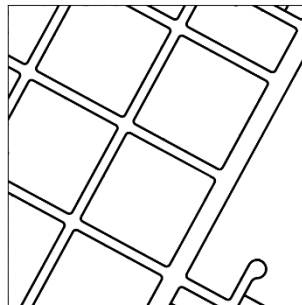
AMANZANAMIENTO

**Superficie promedio de lotes:** 10000m<sup>2</sup>  
**Forma:** Irregular  
**Amanzanamiento:** Irregular  
**Superficie de manzana:** 3 -5 hectáreas aprox.  
**Estado:** no consolidado

TIPO 3



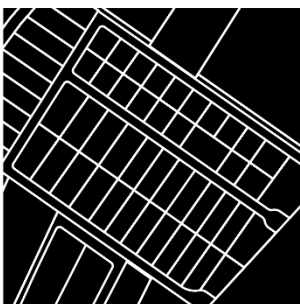
SUBDIVISIONES



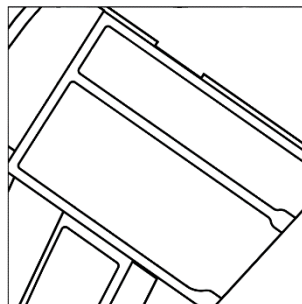
AMANZANAMIENTO

**Superficie promedio de lotes:** 500m<sup>2</sup>  
**Forma:** Rectangular  
**Amanzanamiento:** Ortogonal  
**Superficie de manzana:** 6-10 mil m<sup>2</sup> aprox.  
**Estado:** consolidado

TIPO 4



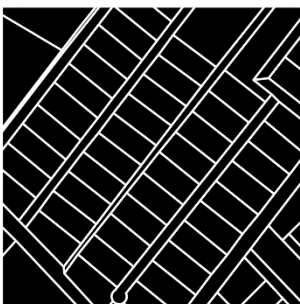
SUBDIVISIONES



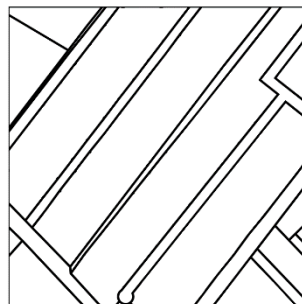
AMANZANAMIENTO

**Superficie promedio de lotes:** 500m<sup>2</sup>  
**Forma:** Rectangular y cuadrada  
**Amanzanamiento:** Ortogonal  
**Superficie de manzana:** 10000m<sup>2</sup> aprox.  
**Estado:** consolidado

TIPO 5



SUBDIVISIONES



AMANZANAMIENTO

**Superficie promedio de lotes:** 1000m<sup>2</sup>  
**Forma:** Rectangular  
**Amanzanamiento:** Ortogonal  
**Superficie de manzana:** 4 ha aprox.  
**Estado:** consolidado

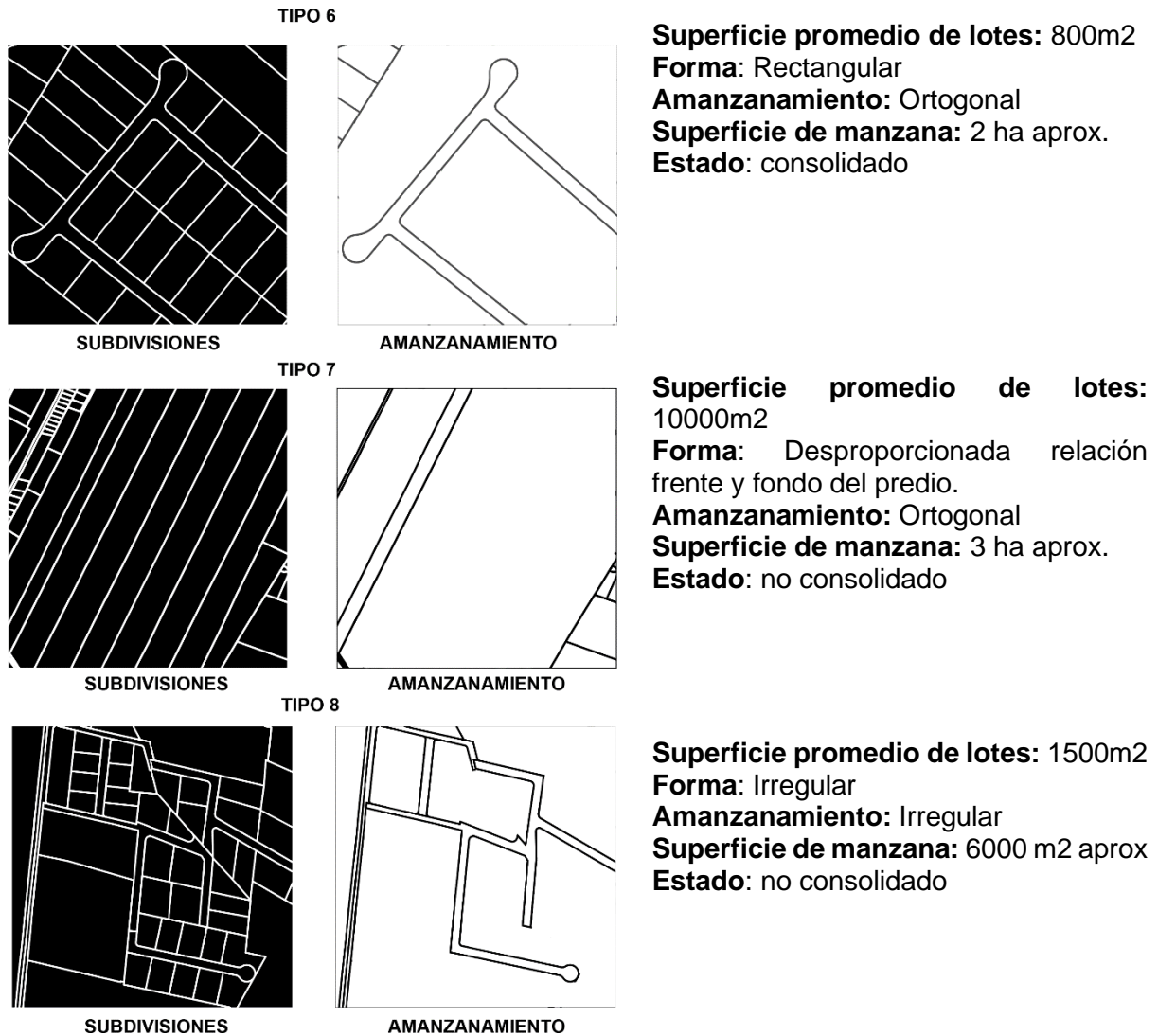


Figura 19. Análisis morfológico del área de crecimiento urbano de Malchinguí  
Fuente: Elaboración propia basada en Información del GAD PM

Como se ha podido apreciar en el análisis, existen variedad de tipos de amanzanamientos y lotes resultantes de la subdivisión de predios rurales, también identificado en la figura 20, en lo que se puede identificar la carencia de una planificación y ordenamiento del territorio. Además de no existir una homogeneidad ni en sus formas ni en sus superficies, ya que parten en ciertos sectores desde 500 m<sup>2</sup> como por ejemplo el TIPO 3, y en otros como el TIPO 1 que comprende superficies de 5000 m<sup>2</sup>. De la misma manera el TIPO 2 contempla predios de superficie 2500m<sup>2</sup>. Del restante de tipologías, se intenta tener un orden ortogonal, sin embargo las condiciones topográficas y carencia de un trazado vial en Malchinguí, da como resultado un desorden y falta de ordenamiento en el territorio.

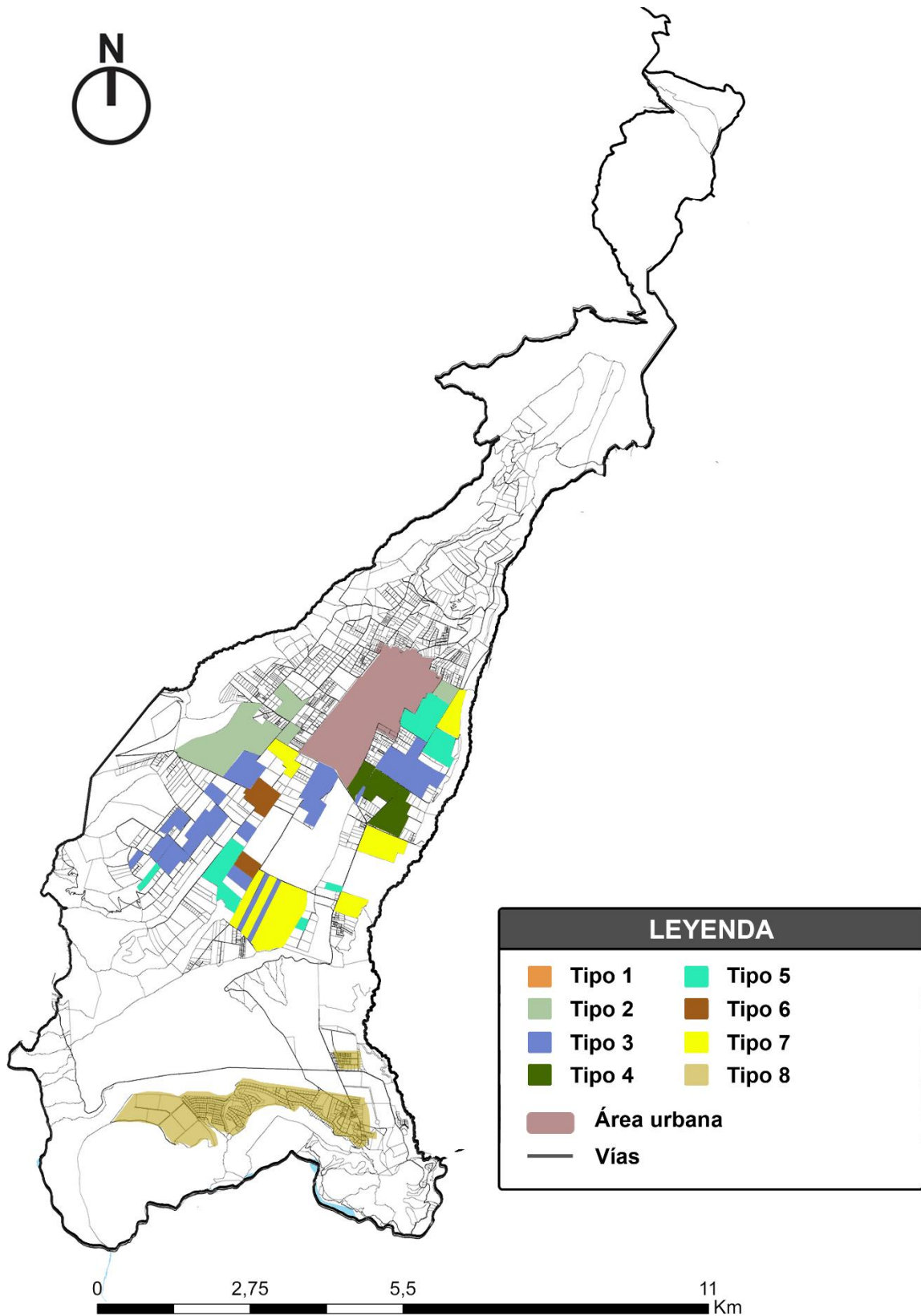


Figura 20. Tipologías de predios de crecimiento urbano de Malchinguí  
Fuente: Elaboración propia basada en Información del GAD PM

### 3.4. Dinámicas y procesos del crecimiento urbano

Con el objeto de comunicar sobre las dinámicas e impactos que se generan del proceso de crecimiento del área urbana, se realiza un análisis de contenido de las entrevistas semi estructuradas realizadas. Del mismo emergieron 6 temas principales sobre los cuales se amplía a continuación, en base a las entrevistas realizadas a cinco actores clave, cuyo criterio es importante: tres funcionarios de la municipalidad del cantón Pedro Moncayo, un promotor inmobiliario, y una persona externa que ha adquirido un lote.



Figura 21. Síntesis de actores principales  
Fuente: Elaboración propia

#### 3.4.1. Motivaciones para el crecimiento urbano de Malchinguí

Dentro de los motivos por los cuales la parroquia Malchinguí está siendo objeto de subdivisión de lotes, se pueden identificar tres aspectos fundamentales según los entrevistados: a) cercanía al Distrito Metropolitano de Quito, b) sustento económico y c) el proceso de partición hereditaria. La partición hereditaria se da con el fin de legalizar y poder dividir un gran lote para cada heredero.

Sobre la **cercanía al DMQ**, según el concejal municipal, indica que Malchinguí al encontrarse situado cerca de Quito ha hecho que la ciudadanos busquen espacios en la ruralidad o en el campo con entornos de naturaleza y tranquilidad , así mismo el promotor inmobiliario, mencionó que el incremento de adquisición de lotes, fue más notorio durante la pandemia durante la cual crecieron las subdivisiones.

Como lo que concierne a **sustento económico**, según el técnico municipal, considera que la falta de servicios básicos ha sido la causa que el uso agrícola que caracterizaba a Malchinguí se haya modificado y por ende, la subdivisión del suelo haya sido vista como alternativa para generar ingresos económicos, de la misma manera el funcionario municipal, coincide que a través de la venta de los predios fraccionados se han sustentado muchas



familias y el promotor inmobiliario, también hace referencia al tema costo-beneficio que genera la venta de lotes.

En cuanto a la **partición hereditaria**, el funcionario municipal menciona “que se da muchísimo en el cantón la donación y la partición hereditaria, con una posición efectiva”, de igual manera coincide el promotor inmobiliario, que se ha incrementado las subdivisiones bajo la figura de herederos. Sin embargo, el técnico municipal, considera que un 90% de estos lotes subdivididos por herencia, no se mantienen bajo propiedad de los herederos, si no que posterior lo venden.

### 3.4.2. Número de aprobación de tramites

En base a la información proporcionada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento en la tabla 4, se puede describir el número de trámites ingresados, con solicitud de fraccionamientos que han sido aprobados en el período comprendido entre el mes de octubre de 2019 al mes de septiembre de 2020, en base a la Ordenanza del Plan Físico que se encuentra vigente.

Tabla 5. Trámites de fraccionamientos aprobados con la Ordenanza del Plan Físico

Número de Informes de aprobación de planos de fraccionamientos 2019 - 2021 (Ordenanza de Plan físico)													
Parroquia	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Tabacundo	16	4	6	4	11	0	14	10	6	8	14	11	104
La Esperanza	11	7	5	7	3	0	9	3	5	3	11	7	71
Tocachi	4	0	0	3	6	0	7	6	3	3	12	7	51
Malchinguí	27	12	16	17	14	0	22	15	12	14	30	14	193
Tupigachi	2	0	0	2	3	0	5	4	2	2	9	6	35
	60	23	27	33	37	0	57	38	28	30	76	45	454

Fuente: Elaboración propia en base a Información de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Como se puede apreciar en la tabla 5, Malchinguí lleva el mayor número de aprobación de fraccionamientos bajo la Ordenanza del Plan Físico, lo que implica ya un indicio de este crecimiento urbano acelerado, en el que los propietarios de los predios deciden subdividir sus tierras.

Luego, en el año 2021 se genera el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el cual, mediante su informe hace mención que, en una división o subdivisión de lotes, sea urbano o rural, se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes, de infraestructura básica y vías de acceso, obras de infraestructura que serán entregadas a nombre del Gobierno











Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Esto era necesario, de lo contrario, los fraccionamientos se empezarían a generar sin ninguna garantía de obtener los servicios básicos. Sin embargo, la realidad es distinta. En los sectores donde están surgiendo las subdivisiones, no se está cumpliendo esta normativa, dejando a un lado la implementación de la infraestructura para la dotación de servicios básicos como agua, alcantarillado, iluminación, redes de comunicación y vías adecuadas para vehículos y peatones. Lo anterior ha ocasionado un desorden en el proceso de crecimiento urbano que a futuro representará con toda seguridad problemas socio espaciales por la falta de control y planificación del proceso.

Además, vale hacer hincapié que desde el momento que entra en vigencia el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el área mínima que un predio en el suelo rural puede ser subdividido, rige a partir de los polígonos de intervención territorial del suelo (PITS), que son las herramientas de planeamiento del suelo, definidas en la LOOTUGS, como las áreas urbanas o rurales en los planes de uso y gestión de suelo, para poder aplicar los tratamientos urbanísticos necesarios. Y a partir, de este concepto, se definen las áreas correspondientes al suelo rural, incorporando diferentes PITS descritos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Pedro Moncayo.

El suelo rural de producción, es regulado a través de zonas determinadas en la siguiente tabla de polígonos de intervención territorial del suelo (PITS):

Tabla 6. Lote mínimo según polígono de intervención territorial (PITS)

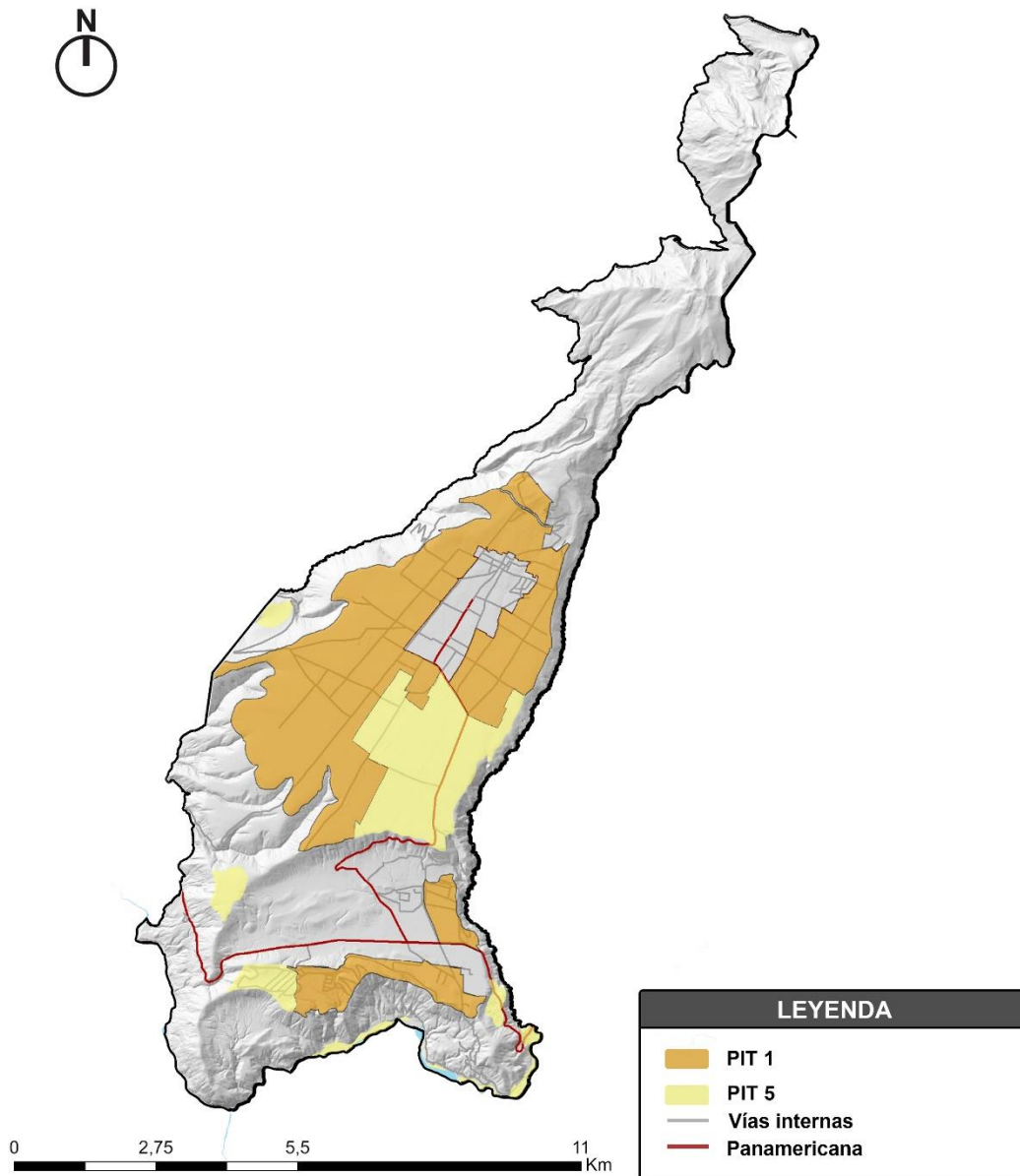
Área mínima según PITS		
PIT	Código	Descripción
1		ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MANEJO COMUNITARIO – ASOCIATIVO. Lote mínimo: 2.500 m <sup>2</sup>
2		ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA INTENSIVA, Y/O AGROPECUARIA COMUNITARIA - ASOCIATIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS MEDIANAS. Lote mínimo: 5.000 m <sup>2</sup>
3		ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA EXTENSIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS GRANDES. Lote mínimo: 1.5 ha
4		ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA EXTENSIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS PEQUEÑAS Lote mínimo: 1.500 m <sup>2</sup>
5		ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MANEJO COMUNITARIO - ASOCIATIVO Lote mínimo: 1.5 ha
6		ÁREA INDUSTRIAL DE ALTO, MEDIANO Y BAJO IMPACTO Lote mínimo: 5.000 m <sup>2</sup> .
7		ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL. CON LIMITACIONES FUERTES. Lote mínimo: 2.0 ha
8		ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL. Lote mínimo: 2.5 ha

Fuente: Elaboración propia en base a Información de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Como se ha venido mencionando, la clasificación del suelo rural de Malchinguí está definido como suelo de producción, lo que quiere decir que son suelos destinados para potenciar o promover el desarrollo agrícola, e impulsar la agricultura (PUGS). En la tabla 5, se puede identificar los diferentes lotes mínimos, en los que se ha clasificado al suelo rural, esto quiere decir que un predio que esté dentro de algunas de las zonas de intervención territorial, se permitirá la subdivisión de predios, con una superficie mínima según indique el PIT al que pertenece, que oscila entre los 1500 a 25000m<sup>2</sup>.

Esta intervención de área mínima a subdividir el suelo rural contemplada en Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), limita notablemente la subdivisión del suelo rural. Sin embargo, las excepciones que indicaba la Ordenanza del Plan Físico, también se aplica para la Ordenanza del PUGS, lo que quiere decir que se permitirá el incumplimiento de lote mínimo y frente mínimo, para los casos de partición hereditaria, y donación. Por otro lado, el suelo rural de Malchinguí bajo los criterios contemplados en el PUGS, se puede apreciar en la figura 15, los tipos de PITS en que se clasifica Malchinguí PIT 1, de color naranja y, PIT 5 de color

amarillo. En otras palabras, basándose en la tabla 5, en los polígonos del PIT 1, el lote mínimo que se puede subdividir los predios sería de 2500m<sup>2</sup>, mientras que en polígono del PIT 5, su área de lote mínimo sería de 15000m<sup>2</sup>, o 1.5 ha.



*Figura 22. Usos de suelo de Malchinguí según Plan Físico del GAD de Pedro Moncayo  
Fuente: Elaboración propia en base a Información Catastral*

### 3.5. Problemas del crecimiento urbano en Malchinguí

Los problemas que está generando el incremento de fraccionamiento de lotes, han sido el desabastecimiento de agua potable, falta de agua de riego, falta de infraestructura.



Según el técnico municipal, considera que Malchinguí está empezando a sentir el exceso de fraccionamientos, pues “no siguen un trazado vial, o plan vial específico, lo que podemos ver es simplemente en el catastro un desorden total”. Como problema principal, como indica el adquirente o comprador, que su lote no cuenta con accesibilidad al servicio básico de agua potable, así mismo, el concejal municipal indica que: “el agua ya no abastece para toda la parroquia, debido al incremento de fraccionamientos pequeños”. Por lo tanto, el incremento de fraccionamientos es el problema repercute en el desabastecimiento de agua potable para la población de esta parroquia.

Según el concejal municipal, que otro problema ha sido la falta de agua de riego, ya que sin ello no se puede mantener los sembríos y menciona que “el canal de riego era un proyecto tan anhelado, que no ha llegado todavía”, y sigue solamente en propuesta. El funcionario municipal de igual manera manifiesta que se ha esperado el canal de riego, pero no se ha concretado aún, por lo que, la agricultura dentro de la parroquia ya no es un sustento.

De su parte, el técnico municipal, explica que estos fraccionamientos, por ser suelo agrícola, la ordenanza del Plan de Uso y Gestión de Suelo no exige la dotación de infraestructura, por lo tanto, es nula. De la misma manera el promotor hace mención que al fraccionar un lote, considera que el propietario deba dotar de la infraestructura básica de agua, luz, y alcantarillado. Diciéndose esto, la ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo en correspondencia al COOTAD, hace referencia al garantizar las obras de infraestructura en los fraccionamientos, sin embargo, el comprador o adquirente indica que esto no se cumple.

### **3.5.1. Lote Mínimo en los fraccionamientos**

Tomando en cuenta que en la actualidad el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pedro Moncayo, está manejando el tema de fraccionamientos con la Reforma a la Ordenanza del PUGS, como manifiesta el funcionario municipal, sin embargo, señala que no se está respetando el lote mínimo debido a que la normativa a nivel nacional, está muy generalizada y no acorde a la realidad de Malchinguí. Como se dio a conocer con anterioridad, el territorio de esta parroquia fue considerado con fines agrícolas, pero el promotor considera que la realidad actual es otra, y que ahora el suelo ya no es apto para esos fines debido a la falta de accesibilidad al servicio básico del agua, y por ende se lo está fraccionando de manera comercial.

Las regulaciones sobre el tema de fraccionamientos son permeables y abren la posibilidad de que bajo la figura de autorización de fraccionamiento para efectos de donación o como resultado de repartición de bienes hereditarios, no se respete el lote mínimo, ya sea en el



sector rural o urbano. Las razones que justifican están contempladas en la Ordenanza respectiva del PUGS, sin embargo, en muchos casos, se usa esta modalidad para eludir el cumplimiento de la ordenanza; ya que en la práctica, se apegan a la excepción de fraccionamientos en los casos de donación y partición hereditaria para no cumplir con el lote mínimo, descrita en la ordenanza mencionada, pero posterior a su aprobación se terminan transfiriendo por compraventa a otras personas que no son los hijos.

### **3.5.2. Posibles Efectos de la Prohibición de fraccionamientos rurales en Malchinguí**

Se ha considerado que posibles soluciones a la problemática, podría ser la prohibición o restricción de los fraccionamientos, no obstante, eso no es posible. La prohibición es un tema que no se puede realizar ya que las leyes lo facultan, siempre y cuando exista el cumplimiento de la ordenanza con la que se maneja la Municipalidad. Sin embargo, cuando deliberadamente se utiliza otros mecanismos como los ya mencionados, conforme lo comenta el funcionario municipal, el perjuicio es para la municipalidad y la ciudadanía que no se ve beneficiada de los espacios destinados para áreas verdes.

También es importante recalcar no es conveniente poner muchas trabas al momento de fraccionar, ya que esto solamente impulsaría la irregularidad de ventas de terrenos según el funcionario municipal. Por otro lado, el concejal municipal, considera que trabar el proceso de subdivisión traería problemas sociales al no permitir el goce de un derecho sobre los bienes privados, y se cortarían el sustento económico de algunos hogares. Asimismo, se debe considerar que no todos quienes subdividen su predio lo hacen con fines lucrativos, si no como lo menciona el promotor, que realizan los fraccionamientos bajo el criterio de donación o herencia.

### **3.5.3. La ordenanza como herramienta de desafíos del crecimiento urbano**

Las ordenanzas son las herramientas jurídicas necesarias que tiene por propósito el ordenamiento territorial, y, dentro de las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, el funcionario municipal, acota que se debe generar la ordenanza debida, que esté en concordancia con la regulación del suelo rural y con el objetivo de controlar los fraccionamientos en Malchinguí, así mismo, el técnico municipal dice que la ordenanza no ayuda, por lo tanto, considera que se debe crear una ordenanza “que nos permita regular de manera apropiada y firme con todo con todo de las subdivisiones que se han dado últimamente”, para de cierta manera controlar los fraccionamientos en Malchinguí.



### 3.6. Discusión de resultados

Con respecto a las entrevistas, el funcionario, el técnico y el concejal municipal, coinciden en que un impacto que generaría la restricción de fraccionamientos rurales en Malchinguí, sería la subdivisión informal de lotes y el impulso de la venta de lotes en derechos y acciones. Estos fraccionamientos no son adecuados, pero dentro del ámbito del derecho civil, son legales. Pueden ser considerados como la subdivisión de un determinado predio en dos o más que, por efecto de la autorización respectiva por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, y una vez inscritos en el Registro de la Propiedad, adquieren vida jurídica autónoma e independiente; es decir, cuentan con la determinación de la superficie, su cabida, y lindero. Tal fenómeno que viene teniendo amplitud de práctica y ha permitido aparentes subdivisiones disfrazadas del suelo en derechos y acciones, estableciendo porciones de suelo equivalentes a la proporción de derechos y acciones expresados en valores porcentuales.

Durante los tres últimos años se ha vuelto una práctica común este tipo de fraccionamientos en la parroquia Malchinguí. No se subdivide la superficie de un predio, lo que se divide son los derechos y acciones respecto de un determinado predio que, por su propia naturaleza jurídica, no admite subdivisión de superficie ya que se trata de cuotas ideales. Exactamente esta es la fórmula que se advierte en este tipo de falsas divisiones del suelo, como lo explicó el técnico municipal.

Para entender con más claridad la figura de derechos y acciones, cuando un mismo predio pertenece a dos o más personas, cada uno de ellos es propietario de una cuota porcentual de los derechos y acciones, pero no es propietario de ninguna parte determinada o específica de la superficie del predio; su propiedad está representada en derechos y acciones, no en superficie. Quienes participan de este tipo de propiedad se llaman copropietarios. El régimen al cual se someten es al cuasicontrato de comunidad. Esta forma de propiedad ideal sólo se extingue por la partición judicial o extrajudicial de la propiedad.

En la práctica, ocurre que, como una forma de burlar el establecimiento del lote mínimo. Esta manera de subdivisión evade el lote mínimo permitido, ya que, al dividir los derechos y acciones entre muchos copropietarios, se realiza en cantidades porcentuales con respecto al área de lote que les corresponde. Los promotores de este tipo de negocio establecen una supuesta superficie real, pero no alcanza a concretarse en legitimidad. Los promotores de este tipo de negocio jurídico elevan a escritura pública, efectivamente, como derechos y



acciones, pero en las promesas de compra-venta con las cuales enganchan a los adquirentes, establecen una supuesta superficie real, con cabida y linderos o cuerpo cierto. No obstante, el comprador no adquiere ningún cuerpo cierto sino derechos y acciones dentro de un grupo social.

Se posesionan de la aparente superficie que les corresponde porque las ventas se las realiza en base a una planimetría aprobada por el GAD municipal, pero en la realidad, sólo son copropietarios de derechos y acciones. Esta situación empeora más todavía el panorama que hemos tratado en este estudio si consideramos que aun respetando el lote mínimo, la proliferación de los fraccionamientos ya es de por si un hecho generador de inconvenientes difíciles de lidiar.

Cabe aclarar la razón por la cual se ha optado por esta forma de negocios muy rentables, como menciona el promotor inmobiliario: El propósito es comercial. El número de lotes es mucho mayor de aquel en el que se dividiría un predio si se respetase la normativa vigente y los fraccionamientos respetaran, el lote mínimo. La rentabilidad no apunta únicamente a la cantidad de lotes en los cuales aparentemente se ha dividido un predio, apunta también a la facilidad con la que se evade la obligación de dotar de servicios básicos a las urbanizaciones que de esta forma se realizan, así como a la obligatoriedad de dejar espacios verdes para recreación y equipamiento comunitario como lo establecido en el art. 424 del COOTAD. El engaño es evidente. Todos creen que adquieren de esta forma un cuerpo cierto, incluso hasta con linderos, pero en realidad, lo único que adquieren es derechos y acciones, provocando con ello un futuro problema que posiblemente no tenga solución futura.

Las consecuencias son alarmantes pues de deja la tarea de organización territorial para las posteriores autoridades quienes deben dotar de obras de infraestructura y servicios básicos. Evidentemente, el promotor inmobiliario menciona que esto contribuye en acrecentar los problemas que de por si generan los fraccionamientos en la parroquia Malchinguí.

### **3.7. Conclusiones**

La presente investigación muestra el caso de la parroquia de Malchinguí, una zona rural agrícola que ha sido modificada por un fuerte y rápido proceso de crecimiento urbano generado por un mecanismo de subdivisión de lotes que alerta sobre una posible futura conurbación urbana desordenada en relación con otras parroquias del Cantón Pedro Moncayo. Los resultados indican que Malchinguí es la parroquia de mayor crecimiento



urbano del cantón. Según el análisis de documentación de predios subdivididos en base a información obtenida del GAD de Pedro Moncayo, pues entre el año 2010 y 2022 el área de crecimiento urbano fue de 1437.82 ha., es decir hubo un 120% de incremento.

Como lo mencionaron los actores en las entrevistas, la parroquia de Malchinguí ha sido elegida en primera instancia por la cercanía al Distrito Metropolitano de Quito y su clima privilegiado, que ha estado en la mira de los habitantes de Quito, pues es un lugar cerca de la naturaleza y tranquilo que se ha convertido en una opción para la compra de lotes para viviendas de fines de semana. Sin duda, este territorio cercano a Quito cumple con las características paisajísticas deseadas pues además posee una tierra posible de cultivar para el sembrío de árboles frutales. Este incremento en la demanda de su suelo se agudizó con la situación generada por la COVID -19, no obstante, no existió ni existe ninguna política que responda a esta necesidad.

Este incremento de subdivisiones por las que ha atravesado la parroquia de Malchinguí, ha generado nueve centros urbanos que no se integran entre sí pues la configuración vial es irregular, mucho más tomando en cuenta las subdivisiones de lotes. En las manzanas de tipo polígono irregular se identifican lotes de diferentes proporciones en relación a su frente y fondo que varían en área entre 2500m<sup>2</sup> y 25 hectáreas. La topografía incrementa la irregularidad de la malla pues existen alrededor de ocho quebradas que se distribuyen en la parroquia de Malchinguí.

Es importante destacar que el incremento de fraccionamientos ha venido comprometiendo el suelo rural de Malchinguí, y es relevante tomar medidas para contrarrestar el crecimiento desordenado que se está generando. Si esto no sucede, se prevé un desabastecimiento de infraestructura verde, vial, servicios básicos y condiciones de diseño urbano insostenible. Cabe relevar que a la actualidad ya está sintiendo el desabastecimiento de agua como efecto de los fraccionamientos pues éste territorio no planificaba albergar la población actual ni responder a un crecimiento tan veloz.

De igual forma, existe una controversia entre las percepciones del funcionario municipal y el promotor inmobiliario, pues el primero considera un problema el fraccionar desmedidamente el suelo rural de Malchinguí, mientras el segundo considera el fenómeno como un beneficio económico. En el centro se encuentra el nuevo habitante quien posiblemente se sienta beneficiado por la adquisición de un lote en una zona rural cercana a Quito pero que a futuro sufrirá los impactos de desabastecimiento de agua y falta de dotación de infraestructura, sin mencionar los efectos asociados cambio climático y las dinámicas de movilidad y gestión del territorio poco sostenibles generadas por la falta de cumplimiento de



normativa que caracteriza este fenómeno. Pese a la contradicción de perspectivas, los criterios coinciden con Cossio (2010), quien afirma que el resultado de estos fraccionamientos está generando nuevos centros urbanos que repercuten en el ordenamiento y planificación territorial.

La investigación ha aportado con la visualización del proceso, actores, dinámicas y problemas asociados al fenómeno de crecimiento urbano. Se han incluido diferentes perspectivas, desde quienes fraccionan los lotes, quienes aprueban, hasta quien compra el producto final para poder entregar un análisis crítico que alerte sobre la necesidad de intervenir urgentemente en estos procesos con estrategias de sostenibilidad y con una visión sistémica.

Desde los resultados, se sugiere crear políticas y hacer cumplir los instrumentos normativos que regulan y controlan los procesos de fraccionamientos, algo que no se está practicando en la actual administración como lo determina el PUGS. Así mismo contemplar un crecimiento urbano, en relación a la dotación adecuada de infraestructura y servicios, considerando estrategias de mitigación y adaptación al cambio climático, así como la incorporación de estrategias basadas en la naturaleza y procesos sostenibles. Es urgente la acción en este territorio ya que, de lo contrario, el problema de escasez de agua se incrementará, llegando a una situación crítica para el abastecimiento del consumo básico de agua en la zona urbana y para abastecer la demanda para actividades agrícolas.

### **3.8. Epílogo**

Cabe mencionar una particularidad, que, si bien no fue objeto de este estudio, pero forma parte del contexto de los últimos dos años. Durante la pandemia de la COVID-19 y posterior a ella, se incrementaron la búsqueda y compra de lotes rurales con espacios abiertos que la ciudad no brinda, tal fue el caso del Cantón Pedro Moncayo y la parroquia de Malchinguí. Habría que continuar observando el fenómeno para conocer si perdura en el tiempo o responde a un tiempo y circunstancia puntual asociada a las condiciones espaciales y de salud ocasionados por la pandemia.



## Referencias Bibliográficas

- Ackoff, R. (1994). *Systems thinking and thinking systems*. *System Dynamics Review*, 10, 175-188. <https://doi.org/10.1002/sdr.4260100206>
- Alegre, M. (2010). *Todos somos peatones: un enfoque de derechos para el tratamiento de la movilidad urbana en Lima*. Disertación de maestría, Pontificia Universidad Católica del Perú, Perú.
- Amendola, Giandoménico (2000): *La Ciudad Posmoderna: magia y miedo de la metrópolis contemporánea*. Celeste Ediciones, Madrid.
- Araque, A., Cantor, L., & Moreno, P. (2022). Norma y precio del suelo urbano en la ciudad de Bogotá. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(143). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.143.13>
- Astorkiza, I. y A. Ferrero (2012). Expansión urbana y sostenibilidad: una dicotomía difícil de conciliar. *Revista Española de Control Externo*, 50.
- Augé, M. (1992). *Non-lieux. Introducción a una antropología de la sobremodernidad*. París: Edición de Seuil.
- Barbara Degenhart (2016). *La agricultura urbana: un fenómeno global*. <https://www.nuso.org/articulo/la-agricultura-urbana-un-fenomeno-global/>
- Bautista (2018). *Análisis de accesibilidad y conectividad de la red vial intermunicipal en el microsistema regional de la provincia Centro en Boyacá, Colombia*. <http://www.scielo.org.co/pdf/pgeo/v23n1/0123-3769-pgeo-23-01-123.pdf>
- Cahe, E., & de Prada, J. (2022). Evolución de la expansión urbana y riesgos para la agricultura de proximidad en el sur de Córdoba, Argentina. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(55). <https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.11>
- Coffey, A. y Atkinson, P. (2003). *Encontrar sentido a los datos cualitativos*. Colombia: Contus.
- Constitución de la República del Ecuador. *Decreto Legislativo*. Registro Oficial No. 449, 20 de octubre de 2008.
- Carmen V. Velásquez M. (2015). *Espacio público y movilidad urbana Sistemas Integrados de Transporte Masivo (SITM)*. Tesis Doctoral Presentada para la obtención del grado de Doctor por la Universidad de Barcelona.
- Casellas, A., & Vergara-Constela, C. (2016). Políticas estatales y transformación urbana: ¿Hacia un proceso de gentrificación en Valparaíso Chile? *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(126). Recuperado de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1444/882>
- Castro, K. (2011). *Análisis de modelos de gestión para legalizar asentamientos irregulares, el caso del Distrito Metropolitano de Quito, 2001-2011*. Quito: Centro Universitario: Quito / UTPL.



- Cebrián, F. (2007). *Ciudades con límites y ciudades sin límites. Manifestaciones de la ciudad difusa en Castilla-La Mancha*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (43), 221-240. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.589>
- COOTAD (2019). Código de Orgánico de Organización Territorial.
- Clerc Gómez, N., Esquivel Castro, J.E. y Madriz Padilla, C. (2019). *Análisis de la gestión pública del Viceministerio de Transportes y Seguridad Vial de Costa Rica, para la atención de las necesidades de movilidad urbana en la Gran Área Metropolitana, durante el periodo 2010-2016*. [tesis de licenciatura, Universidad de Costa Rica]. Repositorio institucional UCR.
- Cruz-Muñoz, F. (2021). Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 47(140). <https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.02>
- D. Gómez Orea (2003). *La Ordenación Territorial: Carácter, Alcance y Contenido*.
- Daniel Eduardo Patrón (2021). *Asentamientos Humanos Irregulares en Suelo Rural del Municipio de Soacha*.
- Daniela Amuzurrutia, Carlos Aguirre-Salado, Guillermo Sánchez (2015) *¿Hacia dónde crecerá la ciudad de San Luis Potosí (México) después de 2009?* <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/691/787>
- De Ramón, A. (2000). "Santiago de Chile. Santiago: Sudamericana".
- Dillon, Beatriz; Cossio, Beatriz; García, Leticia; Pombo, Daila; Sardi, María Gabriela; Lausirica, Claudia; Filomía, María Lucrecia (2010). *Volatilidad del capital y las nuevas concepciones del valor del suelo urbano en las ciudades intermedias*.
- Dodman, David (April 2009). *Blaming cities for climate change? An analysis of urban greenhouse gas emissions inventories*. <https://journals.sagepub.com/doi/pdf/10.1177/0956247809103016>
- Erik Pablo Beltrán Ayala, Jackeline Chacón Castro (2008). *Propuesta de creación de un Modelo de Escuela de Seguridad Vial en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia Santa Prisca*. Tesis de Maestría. Universidad San Francisco de Quito.
- Ewing, R. (2008). *Characteristics, causes, and effects of sprawl: A literature review*. En J. Marzluff, E. Shulenberg, W. Endlicher, M. Alberti, G. Bradley, C. Ryan, C. ZumBrunnen &, U. Simon (eds.), *Urban Ecology* (pp. 519-535). Boston, ma: Springer. [https://doi.org/10.1007/978-0-387-73412-5\\_34](https://doi.org/10.1007/978-0-387-73412-5_34)
- Fermín Cruz-Muñoz (2021). *Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio*.
- Fernández, P., & de la Vega, S. (2017). ¿Lo rural en lo urbano? Localidades periurbanas en la Zona Metropolitana del Valle de México. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 43(130). Recuperado de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1847/1024>



- Fernando García Rubio (2004). *Manual De Derecho Urbanístico de La Comunidad de Madrid*.
- Fernando García, (2016). *Compacidad y densidad de las ciudades españolas*.  
<https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1638/914>
- Fernando García, (2015). *Compacidad y densidad de las ciudades españolas*.
- Ferrelli, F., Luján Bustos, M., & Cintia Piccolo, M. (2016). La expansión urbana y sus impactos sobre el clima y la sociedad de la ciudad de Bahía Blanca, Argentina. *Estudios Geográficos*, 77(281), 469–489.  
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.201615>
- Galimberti, C. (2021). Nuevos procesos de expansión metropolitana: incremento acelerado de suelo urbano en el Área Metropolitana de Rosario (1990-2010). *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 47(140).  
[doi:https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.03](https://doi.org/10.7764/EURE.47.140.03)
- Greene, R., & de Abrantes, L. (2021). Ni urbano ni rural: lo ‘citadino’ como tipología para pensar la ciudad no metropolitana. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 47(141). [doi:https://doi.org/10.7764/EURE.47.141.11](https://doi.org/10.7764/EURE.47.141.11)
- Hidalgo, R., Arenas, F. & Santana, D. (2016). *¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012)*. *Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, 42(126), 27-54.  
<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612016000200002>
- J. C. García Palomares y J. Gutiérrez Puebla. (2008). *La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid*.
- Jean Gottmann (1961). *Megalopolis*.
- Jefferson Caicedo Cubillos (2021). *Asentamientos Humanos Irregulares en Suelo Rural del Municipio de Soacha*.
- Jon Arteta Grisaleña, (2017). *El Paradigma de la Complejidad en el Diseño Arquitectónico y Urbano*.
- Jorge Alberto Montejano Escamilla (2013). *Nuevos procesos de metropolización del territorio*. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=419545120002>
- Juan Cruz Alberdi Collantes (2002). *Vivienda Agraria en suelo rural: bases para una necesaria ordenación*. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=17602803>
- Kalantari, K. y Abdollahzadeh, G. 2008. *Factors Affecting Agricultural Land Fragmentation in Iran: A Case Study of Ramjerd Sub District in Fars Province*. *American Journal of Agricultural and Biological Sciences* 3 (1): 358-363 p.
- Latorre, L. *La ciudad, ese fenómeno cambiante y contradictorio*. 2004. *Revista Teína*, (71).  
<http://www.revistateina.com/teina/web/teina4/editorial.htm>
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo*. Registro Oficial, Suplemento No. 790, 05 de julio de 2016. Última modificación 24 de julio de 2020.



- López-Goyburu, P. (2017). Miradas innovadoras sobre la interfase urbano-rural: el plan de Extensión de Ámsterdam, los planes del Condado de Londres y del Gran Londres, y el plan Dedos de Copenhague. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 43(128). Recuperado de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1976/961>
- Luise Wanda Annabell Toepfer (2013). *Miradas a la Medellín rural: razones para un mayor reconocimiento y protección de los campesinos y campesinas en el municipio de Medellín*.
- Manuel Antonio Zárate Martín (2015). *Agricultura urbana, condición para el desarrollo sostenible y la mejora del paisaje*.
- Martínez Beltrán, A. G. (2019). Análisis del crecimiento disperso y las relaciones centro-periferia en la ciudad de Quito (1980-2010). *iii International Seminar on Urban Form - Hispanic (isuf-h)*, Guadalajara, México, 18-20 septiembre 2019. <https://doi.org/10.4995/isufh2019.2020.10028>
- Martner, C. (2015). Expansión dispersa, ciudad difusa y transporte: El caso de Querétaro, México. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 42(125). Recuperado de <https://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1525/850>
- McElroy, J., Shafer, M.M., Trentham-Dietz, A., Hampton, J.M. y Newcomb, P. (2006). *Cadmium Exposure and Breast Cancer Risk*. *Journal of the National Cancer Institute*, 98(12), 869–73.
- Myriam Stella Díaz-Osorio (2018). *El borde urbano como territorio complejo*. <https://publicaciones.ucatolica.edu.co/pub/media/hipertexto/pdf/el-borde-urbano-con.pdf>
- Müller, Marianela; Valiente, Diego A. (2014). Apropiación y creación del espacio público: su rol en las áreas de extensión al norte de la ciudad de Santa Fe. *10° Bienal del Coloquio de Transformaciones Territoriales de la AUGM*. Córdoba, Universidad Nacional de Córdoba, 1.
- Naciones Unidas (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible*. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/>
- Novillo Rameix, N. (2018). Cambio climático y conflictos socioambientales en ciudades intermedias de América Latina y el Caribe/ Climate change and environmental social conflicts in intermediary cities of Latin America and the Caribbean. *Letras Verdes. Revista Latinoamericana De Estudios Socioambientales*, (24), 124-142. <https://doi.org/10.17141/letrasverdes.24.2018.3323>
- Oliveira Vitor (2016). *Urban Morphology. An introduction to the study of the physical forms of cities*.
- Patiño, B. y Salazar, C. (2016). *Proyectos de infraestructura vial e integración territorial. Bitácora Urbano Territorial*.
- Peiser, R. (2001). *Decomposing urban sprawl*. *Town Planning Review*, 72(3), 275-297. <https://doi.org/10.3828/tpr.2001.72.3.275>



- Piñero, A. (coord.). (2015). *El urbanismo de la no ciudad: los procesos de ocupación irregular en el suelo no urbanizable de Andalucía*. Sevilla: Agencia de Obra Pública, Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- Pradilla Cobos (1984). *Contribución a la crítica de la teoría urbana. Del espacio a la crisis urbana*. Xochimilco, México DF: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Ramírez, Liliana y Bosque Sendra, Joaquín. *Localización de hospitales: analogías y diferencias del uso del modelo p-mediano en SIG raster y vectorial*. Anales de Geografía de la Universidad Complutense. Madrid: UCM, 2001, n° 21, pp. 53-79.
- Rueda, P. S. (2007). *Barcelona Ciudad Compacta Mediterránea, compacta y compleja una visión del futuro más sostenible*. Agenda 21 BCN, Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (pp. 12-13).
- Sabatini, Francisco (1997). "Conflictos ambientales y desarrollo sustentable de las regiones urbanas". *Revista Eure* 68 (XXII): 77-91.
- Ulloa-Espíndola, R., & Pérez-Albert, Y. (2022). Validación de un modelo de predicción del crecimiento urbano en Quito (Ecuador) construido mediante pesos de evidencia y autómatas celulares. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 48(144). :<https://doi.org/10.7764/EURE.48.144.06>



## ANEXOS

### Anexo 1 Cuestionario de entrevistas semiestructuradas.

<b>DIRECCIÓN DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>
1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo
3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?
4. ¿Se está respetando el lote mínimo en el que se puede subdividir los predios rurales?
5. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
6. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?
7. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?
8. Que problemática cree que se daría si se prohibiesen los fraccionamientos en Malchinguí.
8. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?
9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?
10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?



<b>CONCEJO MUNICIPAL GAD PM</b>
1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo
3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?
4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?
6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?
7. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?
8. ¿Considera que la ordenanza actual de la Reformar al PUGS, protege el suelo rural de Malchinguí?
9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?
10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?

<b>PROMOTOR INMOBILIARIO</b>
1. ¿Cuál es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo
3. ¿Qué consideraría hacer si se prohibiesen los fraccionamientos en el área rural?
4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?



6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?

7. ¿Considera que se debe dejar garantías de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?

8. ¿Conoce problemas que puedan desencadenar debido a la venta de lotes en derechos y acciones?

**TÉCNICO DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?

2. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo del porque se fracciona Malchinguí?

3. ¿Qué problemática considera usted que se está presentando al fraccionar el suelo rural de Malchinguí?

4. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?

5. ¿Se está respetando el lote mínimo en el que se puede subdividir los predios rurales?

6. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?

7. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?

7. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?

8. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?

9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?

10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?



<b>COMPRADOR DE LOTES</b>
1. ¿Qué problemática considera usted que se ha presentado luego de haber comprado el terreno?
2. ¿Cuenta usted los servicios básicos y vías para ingresar a su lote?
3. Quién cree que ha realizado las obras, el GAD Municipal, quien le vendió el terreno, o los promotores de ventas de terrenos?
4. Sabe usted en que consiste un fraccionamiento?
5. Ha contemplado comprar lotes en derechos y acciones?
6. Conoce los inconvenientes de realizar una compra de lote en derechos y acciones?
7. ¿Qué inconvenientes ha tenido de haber comprado su lote, en derechos y acciones?



Anexo 2 Análisis matricial de entrevistas \*

MATRIZ DE ANALISIS					
	CATEGORÍAS	PROCESOS	PROBLEMAS	DESAFIOS ENTREVISTADOS	DESAFIOS IDENTIFICADOS
1	DESABASTECIMIENTO DE AGUA	Falta de acceso a servicios básicos	<p><b>PROMOTOR</b> "Siendo Malchingui un sitio rural, no tenemos la cobertura del agua".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "Al no tener un estudio en el tema de agua potable y alcantarillado, si bien es cierto en el estudio del nuevo plan se toma en cuenta cual es el problema, pero no la solución".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Demos considerar que, al ser rural, la población mismo no cuenta con los servicios básicos, siempre he partido del tema que dotar de servicios básicos es viable dentro de la parroquia ya que las personas si tienen el alcance económico para hacerlo. Dentro del tema de alcantarillado, la parte de la ruralidad no cuenta con alcantarillado y no se podría generar, y más bien optar por otras alternativas, como pozo séptico. En el tema de energía eléctrica, si considero que se debe hacer un análisis previo, para determinar aquello, ya que es un costo prácticamente es elevado y que no está al alcance, para así poder hacerlo".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "Entiendo que se deba dejar con toda la estructura, porque que es lo que pasa, se solicita al nuevo propietario luz y alcantarillado y agua".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "El principal creo yo, que sería la falta de recursos y servicios básicos, entonces el hecho de fraccionar la tierra ha ocasionado que muchas personas han construido su casa, pero no cuentan con agua potable, apenas energía eléctrica, y no tienen alcantarillado, la infraestructura en vías es totalmente nula, no existe en la mayoría de la parroquia".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Como mencioné y vuelvo a decirlo los servicios básicos son primordiales en especial para un fraccionamiento agrícola habitacional. Si bien es cierto la municipalidad no cuenta con los recursos suficientes para dotar de infraestructura y servicios básicos a todo el cantón".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> Las vías, más o menos, pero servicios básicos no hay, sé que están avanzando, por supuesto, pero no tengo todavía.</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "Lo que pasa es que está llegando sin presión, está cayendo solo por gravedad, más que por técnica, hay momentos en los que hay y otros que no hay, pero, de todas maneras, con algo comienza de ir consiguiendo los servicios básicos".</p>	<p><b>PROMOTOR</b> El cantón debería de estar preparado para la pared tendría que tener ya previsto estudios eléctrica la verdad está bastante avanzado más que el agua entonces es un problema social lo que se va a dar.</p>	La implementación principal de un canal de riego, para poder mantener o recuperar el sentido agrícola que caracterizó a la parroquia de Malchingui.
2	INFRAESTRUCTURA VIAL	Inaccessibilidad vial	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "La parroquia de Malchingui es bien extensa y más del 50% de ella ni cuenta ni siquiera con vías de acceso, entonces sería una buena solución que el lotizador se haga cargo del proyecto para dotar de todos los servicios".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Definitivamente como mencioné anteriormente el hecho de proyectar vías por proyectar, que se ha visto mucho en los fraccionamientos, no siguen un trazado vial, o plan vial específico, lo que podemos ver es simplemente en el catastro un desorden total. Muchas de las veces vías unas unidades con otras, no existe una trama urbana armónica, es decir es un desorden total".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> La falta de información sobre la ubicación de los lotes exactamente, por ejemplo, si yo necesito que me vayan a visitar, no tengo ninguna señalética ni nada como puedo facilitar la dirección del lote donde estoy ahorita residiendo.</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "Cuando compré el lote, ya estaba la vía, claro que rústicamente, solo con un movimiento de tierras, y en lo que se respecta a la parte externa, tanto el GAD cantonal, como el GAD parroquial, están promocionando para que se terminen algunas vías".</p>	-	Dotar de infraestructura básica para los nuevos centros urbanos creados a partir de la subdivisión de lotes en el área rural de Malchingui, e intervención de propuesta de un trazado vial planificado.
	PROLIFERACION DE SUBDIVISION DE LOTES	Incremento de fraccionamientos rurales en Malchingui	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Es cierto que los fraccionamientos rurales ha traído desarrollo al cantón, también ha traído otros problemas como enfermedades, como inseguridad y porque ha venido mucha gente de afuera".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Bueno pienso que hay varias situaciones por las que se divide el suelo rural, una de ellas es la falta de recursos de la población al no tener un trabajo estable, buscan fraccionar para vender, otra también y que se da muchísimo en el cantón es la donación y la partición hereditaria, con una posición efectiva, y entonces muchos de ellos me atravesaría decir que un 90% no sé queda el heredero o donatario, simplemente usan esta modalidad para poder fraccionar los lotes y posterior venderlos".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Bueno para mí es una de las parroquias más grandes que tiene el cantón la mayoría está no es suelo urbano, sino la mayoría es de expansión urbana y esto también es por parte de qué hay muchas de las tierras han sido adjudicadas por el IERAC o el LINDA, entonces son tierras bastante extensas entonces buscan el fraccionamiento para poder vender las tierras en específicamente en esa parroquia y también creo yo una parte es por el clima, entonces la gente busca bastante un clima cálido ya que ahí es cálido seco entonces, se quedan ahí".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Tenemos que tratar de frenar esto y en ordenanzas que tratan de simplificar eso de aprobación de los fraccionamientos para que la gente no haga cosas fuera de la ley porque cuando nosotros como funcionarios públicos tratamos de poner muchas trabas a la ciudadanía lo que estamos proponiendo debemos tratar de ver alternativas para que la gente no irregular sino más bien se cumple con la normativa".</p>	Crear ordenanzas integradas al PDOT del cantón, para la implementación de una planificación del territorio.



3	<p>INFLUENCIA EN LA PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO</p>	<p>Escasos de planificación y ordenamiento territorial</p>	<p><b>PROMOTOR</b> "Tendría incidencia en la planificación del territorio ya que un fraccionamiento va vinculado con la expansión territorial, dotación de servicios, densidad demográfica, densidad de construcción, todo eso influye en. Es decir, son parte puntos que deberían tomarse en el ordenamiento porque sólo el solo hecho de dividir un terreno que tenía 2000m2, que ahora va a tener 1000 cada uno y el Informe de Regulación Metropolitana nos decía que en ese lote grande tenemos un retro aislado, y en la división ahora es pareado, ahora hay gran influencia, no solo en la parte en la parte constructiva, sino en la parte poblacional, que eso sí influye bastante en el ordenamiento".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> La gran cantidad de fraccionamientos, ha generado también que el hecho de fraccionar y crear y proyectar nuevas vías, no exista un trazado vial adecuado, es totalmente desordenada la mayoría de la parte rural.</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Lo que podríamos observar a futuro sería un ordenamiento territorial totalmente distorsionado, si bien es cierto la población en general debería contar con todos los servicios".</p>	-	<p>Crear ordenanzas integradas al POOT del cantón, para la implementación de una planificación del territorio.</p>
	<p>GARANTÍAS AL MOMENTO DE FRACCIONAR</p>	<p>Escasos de infraestructura a partir de los fraccionamientos</p>	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Podría ser una solución a las personas que fraccionan, muchas de ellas han sabido, o nos han dicho que no tienen los recursos suficientes, digamos para adouinar una vía, o dejarlos postes de luz, y muchos de los servicios que se requiere, entonces sería una buena alternativa que dichos promotores dejen un cierto porcentaje de garantías por un cierto tiempo o por un tiempo determinado para que puedan con más facilidad realizar estas obras, y después, con alguna inspección o algún sistema para que podamos verificar si se cumple".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Muchos la evaden, y eso es mucho por las ordenanzas que manejamos en la municipalidad, muchas de ellas son muy ambiguas, muy generales, que no nos permiten tomar decisiones firmes ante estas situaciones, que simplemente si se ve bastante demanda y al momento nosotros de querer aplicar alguna solución o establecer este tipo, o garantía, o quizá algún tipo de solución para este tipo de fraccionamientos la ordenanza no nos favorece para este tipo de situaciones".</p>	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Yo creería que una solución sería crear una ordenanza, una normativa que nos permita regular de manera adecuada y firme con todo con todo de los fraccionamientos que se han dado últimamente".</p>	<p>Hacer cumplir las ordenanzas, y lo que describe el COOTAD en cuanto al garantizar las obras al momento de fraccionar un lote.</p>
4	<p>INFORMALIDAD DE SUBDIVISION DE LOTES</p>	<p>La venta ilegal y informal de lotes "subdivididos"</p>	<p><b>PROMOTOR</b> "Sería la opción mas factible, debido a que promotor me ahorro gastos, y la inversión se recuperaría en tres o cuatro lotes de terreno, porque voy a apuntar a no cubrir áreas mínimas, ni dejar las garantías que me solicitan dentro de la ordenanza".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Creo que a futuro incluso muchas de las veces donde no se permite un fraccionamiento como la gente espera tener, se ha dado casos de ventas de terrenos en derechos y acciones, entonces, simplemente en lotes macros, lo fraccionan y lo venden como derechos y acciones, y ocurre que después una persona quiere construir, quiere solicitar permisos y vienen los inconvenientes".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTE</b> "Los que estoy pasando ahorita, hasta ahora no puedo legalizar mi lote, tengo escrituras a mi nombre, pero en derechos y acciones, de un terreno de 20 hectáreas, y mi lote tiene apenas 2500m2, entonces soy dueño de alguna parte de este lote, pero en realidad no soy dueño de lo mío".</p>	<p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> Revisar las ordenanzas, para simplificar el proces de fraccionamientos para que la gente no haga cosas fuera de la ley, ya que si ponemos muchas trabas, estamos promoviendo la irregularidad de los fraccionamientos.</p>	<p>Crear ordenanzas asentadas en la realidad de cada parroquia, con el fin de entender la situación actual, para evitar la informalidad de las subdivisiones en derechos y acciones.</p>
5	<p>IMPACTOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS</p>	<p>Impactos que ocasiona la proliferación de fraccionamientos.</p>	<p><b>PROMOTOR</b> "Es un impacto ambiental porque no se exige dejar área verde, no se ha previsto lugares contemplados como área verde. Hay una gran área, un gran estadio, pero no es solamente eso, sino que se deben tomar en cuenta el radio de influencia, donde necesitamos parques, ya que se necesita lugares de distracción".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Uno de los impactos negativos sería la falta de servicios para la población, ya que muchas de las veces compran lotes y ni siquiera saben que no hay agua, entonces después están con esas deficiencias".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> Debe haber una revisión a las actuales ordenanzas, específicamente a los artículos 470 del COOTAD, en conjunto con la apte técnica.</p>	<p>Restringir los fraccionamientos con objetivos y fines de lucro, con objetivo de menorar los impactos que estos ocasionan en el territorio.</p>
6	<p>EFFECTOS DE LA PANDEMIA EN LOS FRACCIONAMIENTOS</p>	<p>Adquisición de lotes rurales</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Mucha gente se ha dedicado a este tipo de fraccionamientos, los mismos que se han visto con un aumento bastante considerable durante la pandemia, puesto que la gente de la ciudad busca espacios en la ruralidad o en el campo, para vivir de una manera más digna, entonces creo que son aspectos geográficos, que han ido generando este tipo de fraccionamientos dentro de Malchingui".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Desde que empezó la pandemia y posterior a ello la gente a vivir en el campo entonces habido una gran demanda en especial en el cantón en zonas rurales en donde la gente ya quiere ir entonces creo yo que esas tres razones principales son las que han propiciado o han hecho que el fraccionamiento rural sea mucho más grande, o mucho más que años anteriores".</p>	-	<p>Dar a conocer la gestión por el cual</p>

7	RESTRICCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS RURALES	Restricción debido al exceso de fraccionamientos	<p><b>PROMOTORES</b> "Con la restricción o prohibición de fraccionamientos rurales ocasionaría sería, el quitar el derecho adquirido sobre su bien, de los propietarios originales. Porque en la mayoría de casos son entregas de herencias".</p> <p><b>PROMOTORES</b> "Generaría proyectos fraccionamientos en derechos y acciones".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Bueno realmente yo creo que sería un tema de conmoción social, partiendo que hay personas, o fraccionadores, que esto lo han hecho como un modo de vida, de sustento económico, fuente de trabajo, prácticamente pienso que existiría un rechazo por parte de los mismos, sin embargo, considero que existen también aspectos negativos por los cuales se debe limitar esta situación".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "El restringir los fraccionamientos, sería el atentar contra la soberanía alimentaria del país en general, porque si bien es cierto la mayoría de la parroquia tiene suelo productivo".</p>	<p><b>PROMOTORES</b> "Esto es lo que se debería hacer el gobierno del cantón es buscar una alternativa en cuanto a servicios porque dentro del plan de ordenamiento y un plan de expansión territorial".</p>	<p>Establecer políticas de prevención a largo plazo, y evitar que la parroquia se vuelva áreas consolidadas pero sin servicios básicos.</p>
8	APTITUD DE FRACCIONAMIENTOS EN MALCHINGUI	Capacidad que tiene el suelo rural para ser fraccionado	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Los adultos se han dedicado a trabajar con el tema de agricultura, pero es algo que ahora ya no genera sustento económico de subsistencia, y al no contar con el agua de riego, mucha gente del territorio, se ha visto obligado a vender sus tierras".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "No todos fraccionan con el ideal de vender, si no quienes fraccionan con el fin de dejar un pedazo de tierra a sus hijos, y no sería justo que en esos casos también los doten de servicios básicos".</p> <p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Porque necesitan una fuente de financiamiento, o sea ahora con el tema económico como estamos porque al menos antes de tener una agricultura de subsistencia, pero ahora con la crisis económica, la pandemia y todo lo que yo pienso que la gente necesita vivir de algo y los resulta negocio fraccionar la tierra y venderla".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "El uno es el tema de herencia y el otro de lotizaciones, las que más tienen un alto porcentaje en cantidades, porque ahí se ve el costo-beneficio, es el tema del comercio, en muchos casos ni se toma en cuenta el tema de las normativas".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "En la zona rural no, como dije anteriormente los servicios básicos son escasos, escasea bastante el agua, la luz fácilmente lo pueden instalar, el alcantarillado no sería un problema, porque la mayoría de viviendas cuentan con cisterna o pozo sépticos, entre otros, pero el principal servicio que necesita la parroquia entonces no creo que sea lo adecuado seguir fraccionando esa parroquia".</p>		<p>Pulir las ordenanzas actuales, basados en el desarrollo ordenado y planificar la ciudad.</p>
9	APTITUD DE FRACCIONAMIENTOS CON FIN HABITACIONAL	La capacidad que tiene el suelo rural para ser con fines habitacionales.	<p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Considero que no se está cumpliendo con el lote mínimo, porque en la normativa que tenemos a nivel nacional y no aterriza en el territorio, entonces hay realidades diferentes en cada uno de los territorios como le dije anteriormente Pedro Moncayo, ha tenido varios escenarios dentro del desarrollo de la planificación del cantón".</p> <p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Porque el suelo está bastante erosionado, se ha visto muchos de los terrenos que la gente trata de dejar de sembrar reproducir y no hay como, sabemos que sin agua no hay vida simplemente, entonces yo considero que en este momento está qué apto, las condiciones se prestan para los fraccionamientos sobre todo por la cercanía que se tiene con el distrito Metropolitano de Quito la gente busca salir del centro de Quito y buscar alternativas de vivienda un poco más saludables".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Creo que mucho depende de las ordenanzas que se manejan en la municipalidad. Si bien se aprobó un PUGS, donde se establece un lote mínimo para el área rural, las ordenanzas que se han creado posterior a ello no nos permiten aplicar el PIT o lote mínimo que fue aprobado por Consejo Municipal, entonces hay casos en los que si respetan el lote mínimo en el que tranquilamente se puede fraccionar suelos agrícolas desde 1500m, 2500 m hasta 2 hectáreas y más, pero hay casos en los que la ordenanza no nos ayuda y tenemos lotes desde los 500 m<sup>2</sup>, lo que creería para mí, por mi experiencia laboral y lo que he visto mientras he podido trabajar, no es lo adecuado".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "El motivo por el cual adquirí mi lote fue para construir y vivir, es la parte baja, me gustó, el clima es excelente, es muy bueno, más que todo lo que a mí me gusta es la arena, unas tierras arenosas hermosas, y así tengo, con muchos espacios arenosos".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> Se debió haber establecido políticas, ordenanzas claras sobre las dimensiones que pueden tener, es decir los metrajes de los lotes, que es un tema de principal discusión, como está considerado como habitacional, ya cambia el uso que se le va a dar, por lo tanto merece un análisis dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.</p>	<p>Establecer ordenanzas que restrinjan los fraccionamientos con fines habitacionales, si dentro de las áreas a fraccionar no cuenta aún con servicios básicos.</p>

### \* Transcripción de entrevistas

Debido a los protocolos éticos de investigación que guardan la confidencialidad de los entrevistados, no se adjuntan transcripciones de entrevistas al presente documento, pues luego este será de acceso público y desde el contenido las entrevistas pueden inferir en la identidad de algunos entrevistados.



### Anexo 3. Carta de consentimiento informado

**Título de la Investigación:** Crecimiento Urbano mediante la Proliferación de fraccionamientos de lotes rurales. El caso de la parroquia de Malchinguí.

**Nombre Investigador Responsable:** Giovanny Xavier Molineros Feijoó

**Afiliación del Proyecto:** Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático.

Usted ha sido invitado a participar en el estudio “Crecimiento Urbano mediante la Proliferación de fraccionamientos de lotes rurales. El caso de la parroquia de Malchinguí”, a cargo del investigador Giovanny Xavier Molineros Feijoó, estudiante de maestría de Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. El objeto de esta carta es ayudarlo a tomar la decisión de participar en la presente investigación.

#### ¿Cuál es el propósito de esta investigación?

El objetivo de esta investigación es realizar el análisis del proceso de fraccionamiento de lotes rurales de la parroquia de Malchinguí e identificar los posibles problemas asociados a este fenómeno.

#### ¿En qué consiste su participación?

Participará en una entrevista semiestructurada presencial o por modalidad virtual mediante la herramienta zoom. Se realizarán preguntas con el fin de conocer sobre el proceso de crecimiento la parroquia de Malchinguí.

#### ¿Cuánto durará su participación?

Se realizará una sesión que pudiese durar entre quince y treinta minutos.

#### ¿Qué riesgos corre al participar?

Usted no está expuesto a ningún riesgo físico o psíquico al participar de esta investigación.



### **¿Qué molestia podría ocasionarle?**

Puede causarle incomodidad por la inseguridad ocasionada al exponer su criterio respecto a un tema muy debatido en el cantón. No obstante, puede conocer que esta entrevista y respuestas dadas, son manejadas con total confidencialidad y anonimato, y no se revelará su identidad. Sin embargo, en cualquier momento, si se diera el caso, usted puede suspender la entrevista.

### **¿Qué beneficios puede tener su participación?**

Esta investigación no ofrece ningún beneficio directo. No obstante, su participación colaborará para generar conocimiento científico sobre el territorio en el que habita.

### **¿Qué pasa con la información y datos que usted entregue?**

La información que usted entregue será registrada mediante grabación, para luego transcribirla. El investigador mantendrá **CONFIDENCIALIDAD** y se compromete a guardar el anonimato respecto a su identidad.

### **¿Qué uso se le dará a la información?**

La información recopilada será utilizada para el presente proyecto de investigación en la elaboración del documento de tesina de magister, así como en publicaciones y presentaciones académicas. Asimismo, de existir información relevante no contemplada dentro de los intereses de esta investigación, la información podrá ser usada en otras instancias de investigación lideradas por el investigador responsable en un límite de tiempo de treinta años.

### **¿Es obligación participar? ¿Puede arrepentirse después de participar?**

Usted NO está obligado de ninguna manera a participar en este estudio. Si accede a participar, puede dejar de hacerlo en cualquier momento sin repercusión alguna.

### **¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijoó, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es [geovarq\\_3d@hotmail.com](mailto:geovarq_3d@hotmail.com). También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo [adsandoval@puce.edu.ec](mailto:adsandoval@puce.edu.ec).



HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

---

Firma y nombre del/la Participante

---

Fecha

---

Firma del Investigador

---

Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)

## Anexo 1 Cuestionario de entrevistas semiestructuradas

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo
3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?
4. ¿Se está respetando el lote mínimo en el que se puede subdividir los predios rurales?
5. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
6. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?
7. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?
8. Que problemática cree que se daría si se prohibiesen los fraccionamientos en Malchinguí.
8. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?
9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?
10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?

**CONCEJO MUNICIPAL GAD PM**

1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?

2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo

3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?

4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?

5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?

6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?

7. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?

8. ¿Considera que la ordenanza actual de la Reformar al PUGS, protege el suelo rural de Malchinguí?

9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?

10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?

<b>PROMOTOR INMOBILIARIO</b>
1. ¿Cuál es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo
3. ¿Qué consideraría hacer si se prohibiesen los fraccionamientos en el área rural?
4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?
6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?
7. ¿Considera que se debe dejar garantías de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?
8. ¿Conoce problemas que puedan desencadenar debido a la venta de lotes en derechos y acciones?

<b>TÉCNICO DE LA DIRECCION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>
1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?
2. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo del porque se fracciona Malchinguí?
3. ¿Qué problemática considera usted que se está presentando al fraccionar el suelo rural de Malchinguí?
4. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?
5. ¿Se está respetando el lote mínimo en el que se puede subdividir los predios rurales?
6. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?
7. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?
7. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?
8. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?

9. ¿Considera crear una ordenanza que proteja el suelo rural de Malchinguí, con el fin de contrarrestar el crecimiento urbano?

10. ¿Qué cree que sucedería a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural en Malchinguí?

#### COMPRADOR DE LOTES

1. ¿Qué problemática considera usted que se ha presentado luego de haber comprado el terreno?

2. ¿Cuenta usted los servicios básicos y vías para ingresar a su lote?

3. Quién cree que ha realizado las obras, el GAD Municipal, quien le vendió el terreno, o los promotores de ventas de terrenos?

4. Sabe usted en que consiste un fraccionamiento?

5. Ha contemplado comprar lotes en derechos y acciones?

6. Conoce los inconvenientes de realizar una compra de lote en derechos y acciones?

7. ¿Qué inconvenientes ha tenido de haber comprado su lote, en derechos y acciones?

ANEXO 2. ANALISIS MATRICIAL DE ENGREVISTAS

MATRIZ DE ANALISIS					
	CATEGORIAS	PROCESOS	PROBLEMAS	DESAFIOS ENTREVISTADOS	DESAFIOS IDENTIFICADOS
1	DESABASTECIMIENTO DE AGUA	Falta de acceso a servicios básicos	<p><b>PROMOTOR</b> "Siendo Malchingui un sitio rural, no tenemos la cobertura del agua".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "Al no tener un estudio en el tema de agua potable y alcantarillado, si bien es cierto en el estudio del nuevo plan se toma en cuenta cual es el problema, pero no la solución".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Demos considerar que, al ser rural, la población mismo no cuenta con los servicios básicos, siempre he partido del tema que dotar de servicios básicos es viable dentro de la parroquia ya que las personas si tienen el alcance económico para hacerlo. Dentro del tema de alcantarillado, la parte de la ruralidad no cuenta con alcantarillado y no se podría generar, y más bien optar por otras alternativas, como pozo séptico. En el tema de energía eléctrica, si considero que se debe hacer un análisis previo, para determinar aquello, ya que es un costo prácticamente es elevado y que no está al alcance, para así poder hacerlo".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "Entiendo que se deba dejar con toda la estructura, porque qué es lo que pasa, se solicita al nuevo propietario luz y alcantarillado y agua".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "El principal crío, que sería la falta de recursos y servicios básicos, entonces el hecho de fraccionar la tierra ha ocasionado que muchas personas han construido su casa, pero no cuentan con agua potable, apenas energía eléctrica, y no tienen alcantarillado, la infraestructura en vías es totalmente nula, no existe en la mayoría de la parroquia".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Como mencioné y vuelvo a decirlo los servicios básicos son primordiales en especial para un fraccionamiento agrícola habitacional. Si bien es cierto la municipalidad no cuenta con los recursos suficientes para dotar de infraestructura y servicios básicos a todo el cantón".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> Las vías, más o menos, pero servicios básicos no hay, sé que están avanzando, por supuesto, pero no tengo todavía.</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "Lo que pasa es que está llegando sin presión, está cayendo solo por gravedad, más que por técnica, hay momentos en los que hay y otros que no hay, pero, de todas maneras, con algo comienza de ir consiguiendo los servicios básicos".</p>	<p><b>PROMOTOR</b> El cantón debería de estar preparado para la pared tendría que tener ya previsto estudios eléctrica la verdad está bastante avanzado más que el agua entonces es un problema social lo que se va a dar.</p>	La implementación principal de un canal de riego, para poder mantener o recuperar el sentido agrícola que caracterizó a la parroquia de Malchingui.
2	INFRAESTRUCTURA VIAL	Inaccessibilidad vial	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "La parroquia de Malchingui es bien extensa y más del 50% de ella ni cuenta ni siquiera con vías de acceso, entonces sería una buena solución que el lotizador se haga cargo del proyecto para dotar de todos los servicios".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Definitivamente como mencioné anteriormente el hecho de proyectar vías por proyectar, que se ha visto mucho en los fraccionamientos, no siguen un trazado vial, o plan vial específico, lo que podemos ver es simplemente en el catastro un desorden total. Muchas de las veces vías unas unidades con otras, no existe una trama urbana armónica, es decir es un desorden total".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> La falta de información sobre la ubicación de los lotes exactamente, por ejemplo, si yo necesito que me vayan a visitar, no tengo ninguna señalética ni nada como puedo facilitar la dirección del lote donde estoy ahorita residiendo.</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "Cuando compré el lote, ya estaba la vía, claro que rústicamente, solo con un movimiento de tierras, y en lo que se respecta a la parte externa, tanto el GAD cantonal, como el GAD parroquial, están promocionando para que se terminen algunas vías".</p>	-	Dotar de infraestructura básica para los nuevos centros urbanos creados a partir de la subdivisión de lotes en el área rural de Malchingui, e intervención de propuesta de un trazado vial planificado.
	PROLIFERACION DE SUBDIVISION DE LOTES	Incremento de fraccionamientos rurales en Malchingui	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Es cierto que los fraccionamientos rurales ha traído desarrollo al cantón, también ha traído otros problemas como enfermedades, como inseguridad y porque ha venido mucha gente de afuera".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Bueno pienso que hay varias situaciones por las que se divide el suelo rural, una de ellas es la falta de recursos de la población al no tener un trabajo estable, buscan fraccionar para vender, otra también y que se da muchísimo en el cantón es la donación y la partición hereditaria, con una posición efectiva, y entonces muchos de ellos me atrevería decir que un 90% no sé queda el heredero o donatario, simplemente usan esta modalidad para poder fraccionar los lotes y posterior venderlos".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Bueno para mí es una de las parroquias más grandes que tiene el cantón la mayoría está en el suelo urbano, sino la mayoría es de expansión urbana y esto también es por parte de qué hay muchas de las tierras han sido adjudicadas por el IERAC o el LINDA, entonces son tierras bastante extensas entonces buscan el fraccionamiento para poder vender las tierras en específicamente en esa parroquia y también creo yo una parte es por el clima, entonces la gente busca bastante un clima cálido ya que ahí es cálido seco entonces, se quedan ahí".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Tenemos que tratar de frenar esto y en ordenanzas que traten de simplificar eso de aprobación de los fraccionamientos para que la gente no haga cosas fuera de la ley porque cuando nosotros como funcionarios públicos tratamos de poner muchas trabas a la ciudadanía lo que estamos proponiendo debemos tratar de ver alternativas para que la gente no irregular sino más bien se cumple con la normativa".</p>	Crear ordenanzas integradas al PDOT del cantón, para la implementación de una planificación del territorio.

3	INFLUENCIA EN LA PLANIFICACION DEL TERRITORIO	Escases de planificación y ordenamiento territorial	<p><b>PROMOTOR</b> "Tendría incidencia en la planificación del territorio ya que un fraccionamiento va vinculado con la expansión territorial, dotación de servicios, densidad demográfica, densidad de construcción, todo eso influye en. Es decir, son parte puntos que deberían tomarse en el ordenamiento porque sólo el solo hecho de dividir un terreno que tenía 2000m2, que ahora va a tener 1000 cada uno y el Informe de Regulación Metropolitana nos decía que en ese lote grande tenemos un retiro aislado, y en la división ahora es pareado, ahora hay gran influencia, no solo en la parte en la parte constructiva, sino en la parte poblacional, que eso si influye bastante en el ordenamiento".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> La gran cantidad de fraccionamientos, ha generado también que el hecho de fraccionar y crear y proyectar nuevas vías, no exista un trazado vial adecuado, es totalmente desordenada la mayoría de la parte rural.</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Lo que podríamos observar a futuro sería un ordenamiento territorial totalmente distorsionado, si bien es cierto la población en general debería contar con todos los servicios".</p>	-	Crear ordenanzas integradas al PDOT del cantón, para la implementación de una planificación del territorio.
	GARANTÍAS AL MOMENTO DE FRACCIONAR	Escasés de infraestructura a partir de los fraccionamientos	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Podría ser una solución a las personas que fraccionan, muchas de ellas han sabido, o nos han dicho que no tienen los recursos suficientes, digamos para adosar una vía, o dejarlos postes de luz, y muchos de los servicios que se requiere, entonces sería una buena alternativa que dichos promotores dejen un cierto porcentaje de garantías por un cierto tiempo o por un tiempo determinado para que puedan con más facilidad realizar estas obras, y después, con alguna inspección o algún sistema para que podamos verificar si se cumple".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Muchos la evaden, y eso es mucho por las ordenanzas que manejamos en la municipalidad, muchas de ellas son muy ambiguas, muy generales, que no nos permiten tomar decisiones firmes ante estas situaciones, que simplemente si se ve bastante demanda y al momento nosotros de querer aplicar alguna solución o establecer este tipo, o garantía, o quizá algún tipo de solución para este tipo de fraccionamientos la ordenanza no nos favorece para este tipo de situaciones".</p>	<p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Yo creería que una solución sería crear una ordenanza, una normativa que nos permita regular de manera adecuada y firme con todo con todo de los fraccionamientos que se han dado últimamente".</p>	Hacer cumplir las ordenanzas, y lo que describe el COOTAD en cuanto a garantizar las obras al momento de fraccionar un lote.
4	INFORMALIDAD DE SUBDIVISION DE LOTES	La venta ilegal y informal de lotes "subdivididos"	<p><b>PROMOTOR</b> "Sería la opción mas factible, debido a que promotor me ahorro gastos, y la inversión se recuperaría en tres o cuatro lotes de terreno, porque voy a apuntar a no cubrir áreas mínimas, ni dejar las garantías que me solicitan dentro de la ordenanza".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Creo que a futuro incluso muchas de las veces donde no se permite un fraccionamiento como la gente espera tener, se ha dado casos de ventas de terrenos en derechos y acciones, entonces, simplemente en lotes macros, lo fraccionan y lo venden como derechos y acciones, y ocurre que después una persona quiere construir, quiere solicitar permisos y vienen los inconvenientes".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTE</b> "Los que estoy pasando ahorita, hasta ahora no puedo legalizar mi lote, tengo escrituras a mi nombre, pero en derechos y acciones, de un terreno de 20 hectáreas, y mi lote tiene apenas 2500m2, entonces soy dueño de alguna parte de este lote, pero en realidad no soy dueño de lo mío".</p>	<p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> Revisar las ordenanzas, para simplificar el proces de fraccionamientos para que la gente no haga cosas fuera de la ley, ya que si ponemos muchas trabas, estamos promoviendo la irregularidad de los fraccionamientos.</p>	Crear ordenanzas asentadas en la realidad de cada parroquia, con el fin de entender la situación actual, para evitar la informalidad de las subdivisiones en derechos y acciones.
5	IMPACTOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS	Impactos que ocasiona la proliferación de fraccionamientos.	<p><b>PROMOTOR</b> "Es un impacto ambiental porque no se exige dejar área verde, no se ha previsto lugares contemplados como área verde. Hay una gran área, un gran estadio, pero no es solamente eso, sino que se deben tomar en cuenta el radio de influencia, donde necesitamos parques, ya que se necesita lugares de distracción".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Uno de los impactos negativos sería la falta de servicios para la población, ya que muchas de las veces compran lotes y ni siquiera saben que no hay agua, entonces después están con esas deficiencias".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> Debe haber una revisión a las actuales ordenanzas, específicamente a los artículos 470 del COOTAD, en conjunto con la apte técnica.</p>	Restringir los fraccionamientos con objetivos y fines de lucro, con objetivo de menorar los impactos que estos ocasionan en el territorio.
6	EFFECTOS DE LA PANDEMIA EN LOS FRACCIONAMIENTOS	Adquisición de lotes rurales	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Mucha gente se ha dedicado a este tipo de fraccionamientos, los mismos que se han visto con un aumento bastante considerable durante la pandemia, puesto que la gente de la ciudad busca espacios en la ruralidad o en el campo, para vivir de una manera más digna, entonces creo que son aspectos geográficos, que han ido generando este tipo de fraccionamientos dentro de Malchingui".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Desde que empezó la pandemia y posterior a ello la gente a vivir en el campo entonces habido una gran demanda en especial en el cantón en zonas rurales en donde la gente ya quiere ir entonces creo yo que esas tres razones principales son las que han propiciado o han hecho que el fraccionamiento rural sea mucho más grande, o mucho más que años anteriores".</p>	-	Dar a conocer la gestión por el cual

7	<p>RESTRICCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS RURALES</p>	<p>Restricción debido al exceso de fraccionamientos</p>	<p><b>PROMOTORES</b> "Con la restricción o prohibición de fraccionamientos rurales ocasionaría sería, el quitar el derecho adquirido sobre su bien, de los propietarios originales. Porque en la mayoría de casos son entregas de herencias".</p> <p><b>PROMOTORES</b> "Generaría proyectos fraccionamientos en derechos y acciones".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Bueno realmente yo creo que sería un tema de conmovión social, partiendo que hay personas, o fraccionadores, que esto lo han hecho como un modo de vida, de sustento económico, fuente de trabajo, prácticamente pienso que existiría un rechazo por parte de los mismos, sin embargo, considero que existen también aspectos negativos por los cuales se debe limitar esta situación".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "El restringir los fraccionamientos, sería el atentar contra la soberanía alimentaria del país en general, porque si bien es cierto la mayoría de la parroquia tiene suelo productivo".</p>	<p><b>PROMOTORES</b> "Esto es lo que se debería hacer el gobierno del cantón es buscar una alternativa en cuanto a servicios porque dentro del plan de ordenamiento y un plan de expansión territorial".</p>	<p>Establecer políticas de prevención a largo plazo, y evitar que la parroquia se vuelva áreas consolidadas pero sin servicios básicos.</p>
8	<p>APTITUD DE FRACCIONAMIENTOS EN MALCHINGUI</p>	<p>Capacidad que tien el suelo rural para ser fraccionado</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "Los adultos se han dedicado a trabajar con el tema de agricultura, pero es algo que ahora ya no genera sustento económico de subsistencia, y al no contar con el agua de riego, mucha gente del territorio, se ha visto obligado a vender sus tierras".</p> <p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> "No todos fraccionan con el ideal de vender, si no quienes fraccionan con el fin de dejar un pedazo de tierra a sus hijos, y no sería justo que en esos casos también los doten de servicios básicos".</p> <p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Porque necesitan una fuente de financiamiento, o sea ahora con el tema económico como estamos porque al menos antes de tener una agricultura de subsistencia, pero ahora con la crisis económica, la pandemia y todo lo que yo pienso que la gente necesita vivir de algo y les resulta negocio fraccionar la tierra y venderla".</p> <p><b>PROMOTOR</b> "El uno es el tema de herencia y el otro de lotizaciones, las que más tienen un alto porcentaje en cantidades, porque ahí se ve el costo-beneficio, es el tema del comercio, en muchos casos ni se toma en cuenta el tema de las normativas".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "En la zona rural no, como dije anteriormente los servicios básicos son escasos, escasea bastante el agua, la luz fácilmente lo pueden instalar, el alcantarillado no sería un problema, porque la mayoría de viviendas cuentan con cisterna o pozo sépticos, entre otros, pero el principal servicio que necesita la parroquia entonces no creo que sea lo adecuado seguir fraccionando esa parroquia".</p>	<p>-</p>	<p>Pulir las ordenanz actuales, basados en el desarrollo ordenato y planificar la ciudad.</p>
9	<p>APTITUD DE FRACCIONAMIENTOS CON FIN HABITACIONAL</p>	<p>La capacidad que tiene el suelo rural para ser con fines habitacionales.</p>	<p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Considero que no se está cumpliendo con el lote mínimo, porque en la normativa que tenemos a nivel nacional y no aterriza en el territorio, entonces hay realidades diferentes en cada uno de los territorios como le dije anteriormente Pedro Moncayo, ha tenido varios escenarios dentro del desarrollo de la planificación del cantón".</p> <p><b>DIRECTORA MUNICIPAL</b> "Porque el suelo está bastante erosionado, se ha visto muchos de los terrenos que la gente trata de dejar de sembrar reproducir y no hay como, sabemos que sin agua no hay vida simplemente, entonces yo considero que en este momento está qué apto, las condiciones se prestan para los fraccionamientos sobre todo por la cercanía que se tiene con el distrito Metropolitano de Quito la gente busca salir del centro de Quito y buscar alternativas de vivienda un poco más saludables".</p> <p><b>TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> "Creo que mucho depende de las ordenanzas que se manejan en la municipalidad. Si bien se aprobó un PUGS, donde se establece un lote mínimo para el área rural, las ordenanzas que se han creado posterior a ello no nos permiten aplicar el PTT o lote mínimo que fue aprobado por Consejo Municipal, entonces hay casos en los que si respetan el lote mínimo en el que tranquilamente se puede fraccionar suelos agrícolas desde 1500m, 2500 m hasta 2 hectáreas y más, pero hay casos en los que la ordenanza no nos ayuda y tenemos lotes desde los 500 m<sup>2</sup>, lo que creería para mí, por mi experiencia laboral y lo que he visto mientras he podido trabajar, no es lo adecuado".</p> <p><b>COMPRADOR DE LOTES</b> "El motivo por el cual adquirí mi lote fue para construir y vivir, es la parte baja, me gustó, el clima es excelente, es muy bueno, más que todo lo que a mí me gusta es la arena, unas tierras arenosas hermosas, y así tengo, con muchos espacios arenosos".</p>	<p><b>CONCEJAL MUNICIPAL</b> Se debió haber establecido políticas, ordenanzas claras sobre las dimensiones que peudne tener, es decir los metrajes de los lotes, que es un tema de principal discusión, como está considerado como habitacional, ya cambia el uso que se le va a dar, por lo tanto merece un análisis dentro del Plan de Ordenamiento Territorial.</p>	<p>Establecer ordenanzas que restrinjan los fraccionamientos con fines habitacionales, si dentro de las áreas a fraccionar no cuenta aún con servicios básicos.</p>



**¿Qué molestia podría ocasionarle?**

Puede causarle incomodidad por la inseguridad ocasionada al exponer su criterio respecto a un tema muy debatido en el cantón. No obstante, puede conocer que esta entrevista y respuestas dadas, son manejadas con total confidencialidad y anonimato, y no se revelará su identidad. Sin embargo, en cualquier momento, si se diera el caso, usted puede suspender la entrevista.

**¿Qué beneficios puede tener su participación?**

Esta investigación no ofrece ningún beneficio directo. No obstante, su participación colaborará para generar conocimiento científico sobre el territorio en el que habita.

**¿Qué pasa con la información y datos que usted entregue?**

La información que usted entregue será registrada mediante grabación, para luego transcribirla. El investigador mantendrá **CONFIDENCIALIDAD** y se compromete a guardar el anonimato respecto a su identidad.

**¿Qué uso se le dará a la información?**

La información recopilada será utilizada para el presente proyecto de investigación en la elaboración del documento de tesina de magister, así como en publicaciones y presentaciones académicas. Asimismo, de existir información relevante no contemplada dentro de los intereses de esta investigación, la información podrá ser usada en otras instancias de investigación lideradas por el investigador responsable en un límite de tiempo de treinta años.

**¿Es obligación participar? ¿Puede arrepentirse después de participar?**

Usted NO está obligado de ninguna manera a participar en este estudio. Si accede a participar, puede dejar de hacerlo en cualquier momento sin repercusión alguna.

## CARTA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

**Título de la Investigación:** Crecimiento Urbano mediante la Proliferación de fraccionamientos de lotes rurales. El caso de la parroquia de Malchinguí.

**Nombre Investigador Responsable:** Giovanni Xavier Molineros Feijoó

**Afiliación del Proyecto:** Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático.

Usted ha sido invitado a participar en el estudio “Crecimiento Urbano mediante la Proliferación de fraccionamientos de lotes rurales. El caso de la parroquia de Malchinguí”, a cargo del investigador Giovanni Xavier Molineros Feijoó, estudiante de maestría de Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. El objeto de esta carta es ayudarlo a tomar la decisión de participar en la presente investigación.

### **¿Cuál es el propósito de esta investigación?**

El objetivo de esta investigación es realizar el análisis del proceso de fraccionamiento de lotes rurales de la parroquia de Malchinguí e identificar los posibles problemas asociados a este fenómeno.

### **¿En qué consiste su participación?**

Participará en una entrevista semiestructurada presencial o por modalidad virtual mediante la herramienta zoom. Se realizarán preguntas con el fin de conocer sobre el proceso de crecimiento la parroquia de Malchinguí.

### **¿Cuánto durará su participación?**

Se realizará una sesión que pudiese durar entre quince y treinta minutos.

### **¿Qué riesgos corre al participar?**

Usted no está expuesto a ningún riesgo físico o psíquico al participar de esta investigación.



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador

**¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijóo, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es geovarq\_3d@hotmail.com. También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo adsandoval@puce.edu.ec.

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

ARR. CARLOS E. SAAVEDRA S.

Firma y nombre del/la Participante

22 - NOVIEMBRE - 2022

Fecha

Firma de Investigador

22 - NOVIEMBRE - 2022

Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador

**¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijoó, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es geovarq\_3d@hotmail.com. También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo adsandoval@puce.edu.ec.

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

Firma y nombre de la Participante

Andrea Lita

12 - NOVIEMBRE - 2022

Fecha

Firma del Investigador

12 - NOVIEMBRE - 2022

Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)



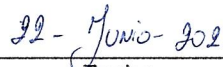
Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador

**¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**


Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijoó, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es geovarq\_3d@hotmail.com. También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo adsandoval@puce.edu.ec.

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

  
Firma y nombre del/la Participante

  
Fecha

  
Firma del Investigador

  
Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)



Pontificia Universidad  
Católica del Ecuador

**¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijóo, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es geovarq\_3d@hotmail.com. También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo adsandoval@puce.edu.ec.

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

Miryam Rodriguez

Firma y nombre del/la Participante

23 - Junio - 2022

Fecha

Firma del Investigador

23 - Junio - 2022


Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)

**¿A quién puede contactar para saber más de este estudio o si le surgen dudas?**

Si tiene cualquier pregunta acerca de esta investigación, puede contactar a Giovanni Xavier Molineros Feijóo, estudiante de la Maestría en Urbanismo Mención en Proyectos Urbanos con Enfoque al Cambio Climático de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Su teléfono es el 0984953188 y su email es geovarq\_3d@hotmail.com. También puede contactarse con la doctora Alejandra del Rocío Sandoval Luna, profesora guía de este proyecto de investigación al correo adsandoval@puce.edu.ec.

HE TENIDO LA OPORTUNIDAD DE LEER ESTA DECLARACIÓN DE CONSENTIMIENTO INFORMADO, HACER PREGUNTAS ACERCA DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN, Y ACEPTO PARTICIPAR EN ESTE PROYECTO.

  
Andres Arsojo  
Firma y nombre del/la Participante

18 - Junio - 2022  
Fecha

  
Firma del Investigador

22 - Junio - 2022  
Fecha

(Firmas en duplicado: una copia para el participante y otra para el investigador)

## Anexo 4 Transcripción de entrevistas

### ENTREVISTADO 1 – DIRECTORA MUNICIPAL

**Fecha:** jueves, 18 de junio de 2022,

**Hora:** 20:35pm

**Duración:** 27 minutos y 13 segundos

**Código o nombre de entrevistado que se usa en el documento de tesis:** Entrevistado 1 (funcionario municipal)

**Nombre de archivo en el que está la grabación de la entrevista:** Anexo 4

**No. de consentimiento informado:** No. 1

#### **1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?**

Bueno yo creo que es el tema de la falta de servicios de agua de riego porque ya llevamos bastante tiempo como Pedro Moncayo esperando el tema del canal de riego entonces para mí esa es una de las principales causas ya que la mayoría de los suelos se dedican a la producción de flores más nueva la producción agrícola de ningún tipo de hortalizas antes del sector era bastante lechero, pero ahora ya ni eso es, ahora ya hay sectores muy definidos.

#### **2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo?**

Porque necesitan una fuente de financiamiento, o sea ahora con el tema económico como estamos porque al menos antes de tener una agricultura de subsistencia, pero ahora con la crisis económica, la pandemia y todo lo que yo pienso que la gente necesita vivir de algo y les resulta negocio fraccionar la tierra y venderla.

#### **3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?**

En este momento sí, porque el suelo está bastante erosionado, se ha visto muchos de los terrenos que la gente trata de dejar de sembrar reproducir y no hay como, sabemos que sin agua no hay vida simplemente, entonces yo considero que en este momento está qué apto, las condiciones se prestan para los fraccionamientos sobre todo por la cercanía que se tiene con el distrito Metropolitano de Quito la gente busca salir del centro de Quito y buscar alternativas de vivienda un poco más saludables. Entonces yo creo que esa cercanía con Quito, es el motivo por el cual el suelo de la parroquia de Malchinguí haya sido escogido o está haciendo escogido por los

promotores de urbanizaciones y fraccionamientos para desarrollar ese tipo de proyectos.

**4. ¿Se está respetando el lote mínimo en el que se puede subdividir los predios rurales?**

Considero que no se está cumpliendo con el lote mínimo, porque en la normativa que tenemos a nivel nacional y no aterriza en el territorio, entonces hay realidades diferentes en cada uno de los territorios como le dije anteriormente Pedro Moncayo, ha tenido varios escenarios dentro del desarrollo de la planificación del cantón. En algún momento fue boom florícola, en donde empezaron a crecer de una manera exorbitante las empresas florícolas en el cantón, esto igual se ha ido parando un poco porque si bien es cierto ha traído desarrollo al cantón, también ha traído otros problemas como enfermedades, como inseguridad y porque ha venido mucha gente de afuera. Pero ahora, se está dando el fenómeno del tema del fraccionamiento. yo creo que es por el tema de la normativa, ya que se trata de evadirla.

**7. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?**

Tenemos que tratar de frenar esto y en ordenanzas que traten de simplificar eso de aprobación de los fraccionamientos para que la gente no haga cosas fuera de la ley porque cuando nosotros como funcionarios públicos tratamos de poner muchas trabas a la ciudadanía lo que estamos proponiendo debemos tratar de ver alternativas para que la gente no irregular sino más bien se cumple con la normativa.

**ENTREVISTADO 2 – CONCEJAL MUNICIPAL**

**Fecha:** jueves, 23 de junio de 2022,

**Hora:** 21:15pm

**Duración:** 35 minutos y 39 segundos

**Código o nombre de entrevistado que se usa en el documento de tesis:** Entrevistado 3 (concejal Municipal)

**Nombre de archivo en el que está la grabación de la entrevista:** Anexo 4

**No. de consentimiento informado:** No. 3

**1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?**

Bueno, creo que hay varios aspectos, donde se puede considerar, entre ellos, yéndonos a tema del territorio Malchinguí es una planicie, y por eso es que se ha considerado una tierra bastante dada para el tema constructivo, otros de los aspectos, se podría decir unos 10 años, empezaron con un proyecto simple de un fraccionamiento, y viendo resultados que han ido generando, mucha gente se ha dedicado a este tipo de fraccionamientos, los mismos que se han visto con un aumento bastante considerable durante la pandemia, puesto que la gente de la ciudad busca espacios en la ruralidad o en el campo, para vivir de una manera más digna, entonces creo que son aspectos geográficos, que han ido generando este tipo de fraccionamientos dentro de Malchinguí.

**2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo?**

Bueno realmente yo creo que sería un tema de conmoción social, partiendo que hay personas, o fraccionadores, que esto lo han hecho como un modo de vida, de sustento económico, fuente de trabajo, prácticamente pienso que existiría un rechazo por parte de los mismos, sin embargo, considero que existen también aspectos negativos por los cuales se debe limitar esta situación.

**3. ¿Considera que el suelo rural de Malchinguí es apto para fraccionarlo con fines habitacionales?**

Partiendo del tema que nosotros como parroquia, no tenemos un sistema de agua de riego, y no es una situación actual, si no, solo con un proyecto de agua de riego, pero que no se ha ejecutado hasta la fecha, y es una de las alternativas en que se podría pensar, los adultos se han dedicado a trabajar con el tema de agricultura, pero es algo que ahora ya no genera sustento económico de subsistencia, y al no contar con el agua de riego, mucha gente del territorio, se ha visto obligado de vender sus tierras.

**4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?**

Demos considerar que, al ser rural, la población mismo no cuenta con los servicios básicos, siempre he partido del tema que dotar de servicios básicos es viable dentro de la parroquia ya que las personas si tienen el alcance económico para hacerlo. Dentro del tema de alcantarillado, la parte de la ruralidad no cuenta con alcantarillado y no se

podría generar, y más bien optar por otras alternativas, como pozo séptico. En el tema de energía eléctrica, si considero que se debe hacer un análisis previo, para determinar aquello, ya que es un costo prácticamente es elevado y que no está al alcance, para así poder hacerlo. No todos fraccionan con el ideal de vender, si no quienes fraccionan con el fin de dejar un pedazo de tierra a sus hijos, y no sería justo que en esos casos también los doten de servicios básicos.

**5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?**

Si definitivamente, la forma prácticamente de cómo se han ido dando estos fraccionamientos, pienso que desde el inicio de la etapa del boom de los fraccionamientos. Se debió haber establecido las políticas ordenanzas claras y sobre las dimensiones que pueden tener porque esta es una de los factores que prácticamente está el tema es por los metrajes que tienen y los que deberían tener por estar ubicados en el sector rural ahora como está considerado como un uso de suelo. Usted sabe prácticamente el uso que se le va a dar y prácticamente es una situación que también merece un análisis bastante significativo, ya que dentro del plan de ordenamiento territorial siempre es importante tratar de mantener estándares que permitan manejarse a nivel cantonal.

**6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?**

Realmente es una cuestión que ahora se empieza a sentir dentro de la parroquia, primero el desabastecimiento de servicios básicos, hablamos de que se están generando lotes pequeños, por lo tanto, la gente tiene posibilidad económica para adquirirlos, pero qué está pasando con Malchinguí, el agua ya no abastece para toda la parroquia, que nos afecta a quienes radicamos en el territorio, fines de semana, y cuando empieza el verano, es una situación que se siente de una manera compleja por no contener con el servicio de agua potable. De otra forma es el hecho al existir un proyecto tan anhelado como es el canal de riego, si en su momento este llegara a darse, prácticamente no tendríamos mayor cantidad de tierras para preservar lo que es la soberanía alimentaria y eso es una situación que si genera preocupación puesto que como le mencionaba a la mayor cantidad de personas han dedicado a vender sus tierras, pero esto es llevado por una causa de qué prácticamente la agricultura dentro de la parroquia ya no es un sustento, ya no es una forma de vida y esto va ligado a la presión entonces es como que la gente ya no le destina ese tiempo ese tiempo para

dedicarse a la agricultura y bueno siempre es entonces yo pienso que son esas y bueno también con esto al ver, y existir más pobladores existir de pronto más construcciones viviendas y todo el nivel de delincuencia también incrementa.

**7. ¿Considera que se debe dejar garantías a los promotores de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?**

Voy a dar mi punto de vista como concejal, que es el fin es el legislar. Nosotros debemos tener los sustentos legales para cualquier acción si se pueda hacer, si bien es cierto como gobierno autónomo, tenemos la potestad de regular, normal, debemos tener los sustentos legales para poder hacerlo. En el tema de garantías, yo creo que depende de la situación o del caso en que se dé, en el caso cuando es para sus hijos, considero que deben considerar dar los servicios, ya que son ellos quienes están pidiendo esos lotes de terreno. Pero en los casos de personas que lo ven como modo de ingreso, pues lógicamente deben dejar las garantías, sin embargo, con un criterio legal.

**8. ¿Considera que la ordenanza actual de la reforma a la ordenanza del PUGS, protege al suelo rural de Malchinguí?**

Entonces esas son algunas de las desventajas que yo podría mencionar a ver a los promotores del estacionamientos con el fin de accesibilidad a dar un punto de vista como concejal y primero que nosotros tenemos que siempre tener los sustentos legales para normar de regular pero sin embargo, dejar los servicios básicos pues es lo mismo de la situación o del caso que se ve en los casos en cambio de las personas en modo de ingreso económico con lógica y con justa razón en las garantías pero siempre a un sustento legal y así no tener inconvenientes posteriormente en cuanto a la a la veracidad para donaciones para mis hijos pero tres meses después inconveniente con actual de la reforma de la reforma que establece la ley y visión de suelo de acuerdo a lo que establece la ley dentro de la reforma práctica se podría decir que existe flexibilidad para que la gente pueda realizarlo alguna forma.

Y bueno más bien yo pienso personalmente una revisión a la a la ordenanza y un entendimiento específicamente dentro del artículo cuatro 70 que es uno de los artículos para mí es sentido de la palabra con la parte técnica con la parte de dirección de Lenin Historial porque la ley sin que estén normales entonces sí de alguna forma de ser conscientes de que esta ordenanza contribuye pero yo siempre voy a insistir en que quién es cómo es el clima de hoy de agua de riego que pueda permitirnos a los otros pero lamentablemente la situación decir las condiciones son otras y en el caso de qué

todo el mundo le está botando para habitacional claro porque algunas opciones la factibilidad del agua.

### **ENTREVISTADO 3 – PROMOTOR INMOBILIARIO**

**Fecha:** jueves, 22 de junio de 2022,

**Hora:** 07:57am

**Duración:** 33 minutos y 51 segundos

**Código o nombre de entrevistado que se usa en el documento de tesis:** Entrevistado 4 (promotor)

**Nombre de archivo en el que está la grabación de la entrevista:** Anexo 4

**No. de consentimiento informado:** No. 1

#### **1. ¿Cuál es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?**

En el caso del cantón, ya en el caso del territorio, son dos motivos, es el tema de general el uno es el tema de herencia y el otro de lotizaciones, las que más tienen un alto porcentaje en cantidades, porque ahí se ve el costo-beneficio, es el tema del comercio, en muchos casos ni se toma en cuenta el tema de las normativas.

#### **2. ¿Qué problemática considera usted que se daría, si se prohibiesen los fraccionamientos del suelo?**

Precisamente el quitar el derecho adquirido sobre su bien, de los propietarios originales. Porque en la mayoría de casos son entregas de herencias, hablando del tema de hectáreas donde se entregan a 5 o 6 hijos, y si se llega a prohibir el tema de dividir ocasionaría un problema social, que afectaría ni siquiera a palearía a lo que se está dando hoy, ya que se está dando con un técnico o un arquitecto, pero que no está aprobado, y que ocasiona que estos terrenos que no cumplen las áreas ni los frentes mínimos, lleguen a clases sociales baja, porque son lotes bajo de 200m que están en 6 mil USD, y que están en derechos y acciones. Esto es lo que se debería hacer el gobierno del cantón es buscar una alternativa en cuanto a servicios porque dentro del plan de ordenamiento y un plan de expansión territorial de los territorios que son de esos territorios inclusive en el cantón Quito tomando en cuenta que es esa cantón para vivienda en el cantón deberías de estar preparado para la pared tendría que tener ya previsto estudios eléctrica la verdad está bastante avanzado más que el agua entonces es un problema social lo que se va a dar.

**3. ¿Qué consideraría hacer si se prohibiesen los fraccionamientos en el área rural?**

Consideraría proyectos en derechos y acciones y qué es lo que te comprarías el terreno de hablamos más de 3 ha no me salen más de 120 lotes, uno, le obtengo provecho en área, otra, me evita tantos gastos que mi exige en la ordenanza, la actual ordenanza del PUGS me piden que debo dejar vías, bordillos, luz eléctrica, agua potable y alcantarillado. Al ser un sitio rural, hablemos de San Juan o San Isidro, donde ni siquiera tenemos la cobertura del agua. Yo como promotor me ahorro gastos, y la inversión se recuperaría en tres o cuatro lotes de terreno, porque voy a apuntar a no cubrir áreas mínimas, ni dejar las garantías que me solicitan dentro de la ordenanza. Y como dentro del cantón este tema de verificar si esto cumpliendo la normativa o no.

Si yo quiero fraccionar, hablemos sólo de parte de San Juan el lote mínimo ahí es de 15000m<sup>2</sup>, yo en esa área puedo sacar más o menos 10 lotes, sin dejar garantías, y es un ingreso que deja de recibir el municipio, y que entran a mis ganancias personales.

**4. ¿Considera que el propietario que fraccione su predio, deba dotar de los servicios básicos?**

Por supuesto por supuesto y entiendo que se deba dejar con toda la estructura porque qué es lo que pasa solicita el nuevo el nuevo propietario luz y alcantarillado y agua y resulta que la Red principal el agua pasa y que la responsabilidad el nuevo propietario y esos gastos superan los \$17,000 entonces eres un engaño no para las personas que compradores y la carta de presentación canto como técnico y pal lo haga y nosotros como como digamos su conciencia profesional deberíamos de hacer estructura porque es un proyecto para que no ocurra lo que ocurre en Quito con los asentamientos tiene que pasar más de 20 años en Barrios y que el que mediante consejo se puedan dotar de agua y obras de infraestructura a todos los de es algo así y en varios sectores

**5. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, tiene algún efecto en el ordenamiento territorial?**

Si, la incidencia es grande, porque un fraccionamiento va vinculado con la expansión territorial, dotación de servicios, densidad demográfica, densidad de construcción, todo eso influye en. Es decir, son parte puntos que deberían tomarse en el ordenamiento porque sólo el solo hecho de dividir un terreno que tenía 2000m<sup>2</sup>, que ahora va a tener 1000 cada uno y el Informe de Regulación Metropolitana nos decía que en ese lote grande tenemos un retiro aislado, y en la división ahora es pareado, ahora hay gran influencia, no solo en la parte en la parte constructiva, sino en la parte poblacional, que eso si influye bastante en el ordenamiento.

#### **6. ¿Cuáles son los impactos negativos, del proceso de fraccionamiento de Malchinguí con los fraccionamientos?**

Hoy por hoy, si seguimos hablando de Malchinguí, es un impacto ambiental porque no se exige dejar área verde, no se ha previsto lugares contemplados como área verde. Hay una gran área estadio en San Isidro un gran estadio, pero no es solamente eso, sino que se deben tomar en cuenta el radio de influencia, donde necesitamos parques, se necesita lugares de distracción, ya que la parte de San Juan en la parte más cotizada por los por los habitantes de Guayllabamba, y compran ahí no hay lugar aparte de las notificaciones. Pero qué ahora son privadas entonces eso es la parte negativa, no se está tomando en cuenta eso a futuro.

#### **7. ¿Considera que se debe dejar garantías de los fraccionamientos con el fin de dotar de la accesibilidad y de servicios básicos?**

Al no tener un estudio en el tema de agua potable y alcantarillado, si bien es cierto en el estudio del nuevo plan se toma en cuenta cual es el problema, pero no la solución. De acuerdo al estudio, tenemos la siguientes problemáticas y vamos a realizar estudios que en un futuro en 25 años hablemos, vamos a dotar de agua, que vamos a subsanar el tema del alcantarillado que es otro problema cuando hay aluviones torrenciales y nuevas porque no se ha tomado en cuenta y no solamente es el tema de ordenamiento hay que tomar en cuenta que bueno nosotros como lo haremos solamente fuera es lo que pasa en un proyecto de urbanización en el ellos es el estudio dentro del sin embargo en la calle que nos lleva a hacer y no va a hacer llegar a acuerdos con la alcaldía para que los gastos se vayan hacer sean compartidos y grandes hable riego y peor aún hay en el tema de negativo porque si estamos hablando a ver un momento grandes notificadores lo vio y los otros maneja con llegas tú a mí como yo ya vendí el problema entonces esos son los problemas que hay ambientales sociales y no haber 1 a verde al

no se apropia la gente de su cuando hay un debido ordenamientos que la gente se apropia de su lugar donde vive había antes el lugar donde vivía no se va a ese tema actividades sociales de qué conozcan OK no va a haber va a ser sólo otro pueblo de paz un pueblo para ir a descansar o tal vez ya para la gente que está dentro de su jubilación y no va a coger ajeno a una población que vaya generar actividades económicas a diario.

#### **8. ¿Conoce problemas que puedan desencadenar debido a la venta de lotes en derechos y acciones?**

Pueblos de paz qué hora es a las garantías de las garantías con el fin de los servicios básicos me podría debería haber una tabla una tabla debería ver ahí en la reforma a la ordenanza en los últimos meses de marzo.

### **ENTREVISTADO 4 – TÉCNICO DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Fecha:** jueves, 12 de noviembre de 2022,

**Hora:** 15:52am

**Duración:** 28 minutos y 37 segundos

**Código o nombre de entrevistado que se usa en el documento de tesis:** Entrevistado 2 (técnico municipal)

**Nombre de archivo en el que está la grabación de la entrevista:** Anexo 4

**No. de consentimiento informado:** No. 4

#### **1. ¿Cuál considera usted que es el principal motivo por el cual se subdivide el suelo rural?**

Bueno pienso que hay varias situaciones por las que se divide el suelo rural, una de ellas es la falta de recursos de la población al no tener un trabajo estable, buscan fraccionar para vender, otra también y que se da muchísimo en el cantón es la donación y la partición hereditaria, con una posición efectiva, y entonces muchos de ellos me atrevería decir que un 90% no sé queda el heredero o donatario, simplemente usan esta modalidad para poder fraccionar los lotes y posterior venderlos. Otra sería por la pandemia, otras desde que empezó la pandemia y posterior a ello la gente a vivir en el campo entonces habido una gran demanda en especial en el cantón en zonas rurales en donde la gente ya quiere ir entonces creo yo que esas tres razones principales son las que han propiciado o han hecho que el fraccionamiento rural sea mucho más grande, o mucho más que años anteriores.

**2. ¿Cuál considera que es el principal motivo porque como punto de fraccionamiento en este caso?**

Bueno para mí es una de las parroquias más grandes que tiene el cantón la mayoría está no es suelo urbano, sino la mayoría es de expansión urbana y esto también es por parte de que hay muchas de las tierras han sido adjudicadas por el IERAC o el LINDA, entonces son tierras bastante extensas entonces buscan el fraccionamiento para poder vender las tierras en específicamente en esa parroquia y también creo yo una parte es por el clima, entonces la gente busca bastante un clima cálido ya que ahí es cálido seco entonces, se quedan ahí.

**3. ¿Qué problemática considera usted que se está presentando con el fraccionamiento del suelo rural de Malchinguí?**

El principal creo yo, que sería la falta de recursos y servicios básicos, entonces el hecho de fraccionar la tierra ha ocasionado que muchas personas han construido su casa, pero no cuentan con agua potable, apenas energía eléctrica, y no tienen alcantarillado, la infraestructura en vías es totalmente nula, no existe en la mayoría de la parroquia, entonces eso ha generado también que el hecho de fraccionar y crear y proyectar nuevas vías, no exista un trazado vial adecuado, es totalmente desordenada la mayoría de la parte rural.

**4. ¿Está apto para fraccionar en la zona rural?**

En la zona rural no, como dije anteriormente los servicios básicos son escasos, escasea bastante el agua, la luz fácilmente lo pueden instalar, el alcantarillado no sería un problema, porque la mayoría de viviendas cuentan con cisterna o pozo sépticos, entre otros, pero el principal servicio que necesita la parroquia entonces no creo que sea lo adecuado seguir fraccionando esa parroquia.

**5. ¿Considera que se está respetando el lote mínimo con que se puede fraccionar los lotes rurales?**

Si y no, creo que mucho depende de las ordenanzas que se manejan en la municipalidad. Si bien se aprobó un PUGS, donde se establece un lote mínimo para el área rural, las ordenanzas que se han creado posterior a ello no nos permiten aplicar el

PIT o lote mínimo que fue aprobado por Consejo Municipal, entonces hay casos en los que sí respetan el lote mínimo en el que tranquilamente se puede fraccionar suelos agrícolas desde 1500m, 2500 m hasta 2 hectáreas y más, pero hay casos en los que la ordenanza no nos ayuda y tenemos lotes desde los 500 m<sup>2</sup>, lo que creería para mí, por mi experiencia laboral y lo que he visto mientras he podido trabajar, no es lo adecuado.

**6. ¿Considera que el propietario que fracciona el predio deba dotar de servicios básicos?**

Yo creería que si, como mencioné y vuelvo a decirlo los servicios básicos son primordiales en especial para un fraccionamiento agrícola habitacional. Si bien es cierto la municipalidad no cuenta con los recursos suficientes para dotar de infraestructura y servicios básicos a todo el cantón, la parroquia de Malchinguí es bien extensa y más del 50% de ella ni cuenta ni siquiera con vías de acceso, entonces sería una buena solución que él lotizador se haga cargo del proyecto para dotar de todos los servicios y así que no tenga ningún problema el momento de construir.

**7. ¿Considera que con los fraccionamientos que se están dando en Malchinguí, existe algún efecto en el ordenamiento territorial?**

Definitivamente como mencioné anteriormente el hecho de proyectar vías por proyectar, que se ha visto mucho en los fraccionamientos, no siguen un trazado vial, o plan vial específico, lo que podemos ver es simplemente en el catastro un desorden total. Muchas de las veces vías unas unidas con otras, no existe una trama urbana armónica, es decir es un desorden total.

**8. ¿Cuáles son los impactos negativos del proceso de fraccionamientos de Malchinguí?**

Uno de los impactos negativos sería la falta de servicios para la población, ya que muchas de las veces compran lotes y ni siquiera saben que no hay agua, entonces después están con esas deficiencias y no saben muchas de las veces cómo solucionar, y otra sería un impacto negativo, sería el atentar contra la soberanía alimentaria del país en general, porque si bien es cierto la mayoría de la parroquia tiene suelo productivo,

entonces el hecho de fraccionar en lotes mucho más pequeños, hace que toda esa tierra fértil a futuro se vea afectada.

#### **9. ¿Considera que se deba dejar garantías**

Podría ser una solución a las personas que fraccionan, muchas de ellas han sabido, o nos han dicho que no tienen los recursos suficientes, digamos para adoquinar una vía, o dejarlos postes de luz, y muchos de los servicios que se requiere, entonces sería una buena alternativa que dichos promotores dejen un cierto porcentaje de garantías por un cierto tiempo o por un tiempo determinado para que puedan con más facilidad realizar estas obras, y después, con alguna inspección o algún sistema para que podamos verificar si se cumple.

#### **10. ¿Entonces qué porcentaje considera que son los fraccionamientos en los que se garantizan esta infraestructura, o la evaden?**

Muchos la evaden, y eso es mucho por las ordenanzas que manejamos en la municipalidad, muchas de ellas son muy ambiguas, muy generales, que no nos permiten tomar decisiones firmes ante estas situaciones, que simplemente si se ve bastante demanda y al momento nosotros de querer aplicar alguna solución o establecer este tipo, o garantía, o quizá algún tipo de solución para este tipo de fraccionamientos la ordenanza no nos favorece para este tipo de situaciones, entonces yo creería que una solución sería crear una ordenanza, una normativa que nos permita regular de manera adecuada y firme con todo con todo de los fraccionamientos que se han dado últimamente.

#### **11. ¿Qué considera usted que pueda suceder a largo plazo si se sigue permitiendo el fraccionamiento del área rural de Malchinguí??**

Lo que podríamos observar a futuro sería un ordenamiento territorial totalmente distorsionado, si bien es cierto la población en general debería contar con todos los servicios. Creo que a futuro incluso muchas de las veces donde no se permite un fraccionamiento como la gente espera tener, se ha dado casos de ventas de terrenos en derechos y acciones, entonces, simplemente en lotes macros, lo fraccionan y lo

venden como derechos y acciones, y ocurre que después una persona quiere construir, quiere solicitar permisos y vienen los inconvenientes, entonces a futuro creo que causaría muchos problemas no sólo en la parroquia y si no al cantón en general.

## **ENTREVISTADO 5 – COMPRADOR DE LOTES**

**Fecha:** jueves, 22 de noviembre de 2022,

**Hora:** 07:57am

**Duración:** 33 minutos y 51 segundos

**Código o nombre de entrevistado que se usa en el documento de tesis:** Entrevistado 4 (promotor)

**Nombre de archivo en el que está la grabación de la entrevista:** Anexo 4

**No. de consentimiento informado:** No. 1

### **1. ¿Qué problemática considera usted que se ha presentado luego de haber comprado el terreno?**

La falta de información sobre la ubicación de los lotes exactamente, por ejemplo, si yo necesito que me vayan a visitar, no tengo ninguna señalética ni nada como puedo facilitar la dirección del lote donde estoy ahorita residiendo.

### **2. ¿Cuenta usted con servicios básicos, y vías para ingresar a su lote?**

Las vías, más o menos, pero servicios básicos no hay, sé que están avanzando, por supuesto, pero no tengo todavía.

### **3. Quien cree que ha dotado de servicios**

Lo que es la parte interior es la persona que nos vendió, cuando compré el lote, ya estaba la vía, claro que rústicamente, solo con un movimiento de tierras, y en lo que se respecta a la parte externa, tanto el GAD cantonal, como el GAD parroquial, están promocionando para que se terminen algunas vías.

### **4. ¿Sabe usted en lo que consiste un fraccionamiento?**

Bueno, lo que se entiende comúnmente, es dividir un terreno, o sea para mí eso es un fraccionamiento.

### **5. ¿Ha tenido alguna experiencia con la compra de lotes en derechos y acciones?**

Yo como le digo, justamente fue que nos vendieron en derechos y acciones, yo como le digo, yo justamente nos vendieron en derechos y acciones, conocimiento mucho no

tengo, pero, por ejemplo, a base, fuimos uno de los pioneros en estas divisiones que hicieron, y ahorita sé que hay algunas, pero por más técnicamente que manejen, pero no tenemos, ya el agua podríamos decir que ya está llegando, pero el resto nada mas de infraestructura, no sé hasta qué punto podríamos decir que es planificado.

#### **6. ¿Su terreno cuenta con agua potable?**

Ya está llegando el agua, en el un terreno ya tengo, lo que pasa es que está llegando sin presión, está cayendo solo por gravedad, más que por técnica, hay momentos en los que hay y otros que no hay, pero, de todas maneras, con algo comienza de ir consiguiendo los servicios básicos.

#### **7. ¿Por qué eligió a Malchinguí como una parroquia para adquirir su lote?**

La parte baja, me gustó, el clima es excelente, es muy bueno, más que todo lo que a mí me gusta es la arena, unas tierras arenosas hermosas, y así tengo, con muchos espacios arenosos.

#### **8. ¿Cuál fue el objetivo principal por el cual adquirió su lote?**

Tal y como le decía el clima es hermoso, no llueve mucho, llueve poco, y la arena. Y sinceramente que es bastante cerca a Quito, yo hago 35 a 40 minutos de Quito a mi propiedad, y el lote es para un fin habitacional, para vivienda, y obviamente tendré unos huertos, pero no de producción si no de consumo.

#### **9. ¿Conoce inconvenientes al comprar un lote en derecho y acciones?**

Los que estoy pasando ahorita, hasta ahora no puedo legalizar mi lote, tengo escrituras a mi nombre, pero en derechos y acciones, de un terreno de 20 hectáreas, y mi lote tiene apenas 2500m<sup>2</sup>, entonces soy dueño de alguna parte de este lote, pero en realidad no soy dueño de lo mío.