

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
PLANIFICACIÓN URBANA CON ENFOQUE
AL CAMBIO CLIMÁTICO

TITULO

BANCO DE SUELOS COMO UN INSTRUMENTO PARA LA EQUIDAD SOCIAL EN EL
TERRITORIO: EL CASO DE ESTUDIO DEL CANTÓN AMBATO

Volumen I

LUIS FRANCISCO ÁLVAREZ MIRANDA

DIRECTOR: ARQ. HERNÁN ORBEA

QUITO - ECUADOR

2022

Presentación

La presente investigación, está conformado por una parte introductoria en la que se expone una aproximación a la problemática de la escasez del suelo urbano en la ciudad de Ambato, así como de la débil estructura del programa del banco de suelos. A continuación, se presenta la justificación desde diferentes aspectos, los objetivos del estudio y el planteamiento de preguntas de investigación. Seguidamente, se muestra el Marco Conceptual, Marco Teórico y Legal, mediante el análisis documental y bibliográfico, que sustentan y fundamentan la investigación. También, se plantea el Marco Metodológico, donde se enuncia el enfoque y tipo de investigación y las herramientas para el levantamiento de información de carácter cualitativo. Además, para la sustentación de la propuesta, se desarrolla la Aplicación Metodológica, así como también, el establecimiento de los lineamientos de la propuesta. Finalmente se presenta la construcción de la propuesta urbana enfocada al uso de un banco de suelo en vivienda social y la implantación de los diferentes equipamientos urbanos.

Dedicatoria

Principalmente a mi madre por ser el pilar fundamental en mi vida, y la razón de todos mis triunfos, gracias por siempre confiar en mí y siempre velar por mi bienestar.

Agradecimiento

Agradezco la ayuda de mis profesores, mi tutor y cada una de las personas que formaron parte de este proceso académico.

Contenido	
Índice De Figuras	5
Índice De Tablas	8
Resumen	9
Abstract	10
Introducción	11
Justificación	12
Objetivos	13
<i>Objetivo General</i>	13
<i>Objetivos Específicos</i>	13
Preguntas De Investigación	13
Marco Conceptual	14
<i>Política Pública</i>	14
<i>Desarrollo Urbano</i>	15
<i>Democratización Del Suelo Urbano</i>	15
<i>Equidad Social En El Territorio</i>	16
<i>Dinámicas Urbanas</i>	17
<i>Banco De Suelo</i>	17
<i>Oferta Y Demanda Del Suelo</i>	17
<i>Producción Social Del Hábitat</i>	18
Marco Teórico	19
Marco Legal	20
<i>Instrumentos Gestión De La Tierra Urbana</i>	23
<i>Instrumentos De Gestión Del Suelo</i>	23
Marco Metodológico	25
<i>Población Y Muestra</i>	25
<i>Técnicas De Recolección De Datos</i>	26
<i>Análisis E Interpretación De Resultados</i>	28
<i>Conclusiones Y Lineamientos Sobre Las Herramientas De Captación De Suelo Vacante Y Fortalecimiento De Banco De Suelos</i>	31
<i>Recomendaciones Sobre El Uso Del Suelo Urbano Vacante</i>	32
Aplicación Metodológica	33
<i>Política Pública</i>	33
<i>Surgimiento Del Problema</i>	34
<i>Percepción De Problemas Públicos Y Privados</i>	34

<i>Inclusión Del Problema De La Vivienda En La Agenda Gubernamental</i>	35
<i>Propuesta, Decisión Y Adopción De Un Programa Propositivo</i>	36
<i>Conclusiones De La Aplicación Metodológica</i>	42
<i>Delimitación Y Caracterización Del Caso De Estudio</i>	44
<i>Crecimiento Urbano A Partir De 2005</i>	52
<i>Determinación Del Área De Estudio</i>	53
<i>Centro Comercial “Caracol”</i>	54
<i>Centro Comercial “Multiplaza”</i>	57
<i>Centro Comercial “Mall de los Andes”</i>	60
<i>Centro Comercial “Paseo Shopping Ambato”</i>	63
<i>Conclusiones</i>	68
Propuesta	70
<i>Conclusiones De La Propuesta</i>	92

Índice De Figuras

Figura 1	
Ciclo de la política pública.	33
Figura 2	
Diferencias socioeconómicas en la ciudad de Ambato antes de 1949.	34
Figura 3	
Requerimiento de actualización catastral con información completa y actualizada.	38
Figura 4	
Disponibilidad de suelo para proyectos de vivienda con óptimas condiciones urbanas.	39
Figura 5	
Influencia de las actividades comerciales en las dinámicas urbanas.	40
Figura 6	
Regularización de la cantidad de actividades comerciales.	41
Figura 7	
Esquema de un sector antes de la construcción de un centro comercial.	41
Figura 8	
Esquema de un sector después de la construcción de un centro comercial.	42
Figura 9	
Simulador de equipamientos sobre el mercado del suelo.	43
Figura 10	
Delimitación macro de la zona de estudio.	44
Figura 11	
Micro centralidades en zona de estudio macro.	45
Figura 12	
Niveles socioeconómicos de la ciudad de Ambato.	46
Figura 13	
Costo de suelo por metro cuadrado en la ciudad de Ambato.	47
Figura 14	
Lotes baldíos en la cabecera cantonal.	48
Figura 15	
Uso de suelo en base a la ordenanza del POT 2020.	49
Figura 16	
PIT según las condiciones morfológicas y topográficas en la cabecera cantonal.	50
Figura 17	
Sub clasificación del suelo urbano sobre los PIT.	51
Figura 18	
Traza urbana y vacancia de suelo en el suelo no consolidado de Ambato (2005)	52
Figura 19	
Traza urbana y vacancia de suelo en el suelo no consolidado de Ambato (2023)	53
Figura 20	
Imagen Urbana del centro comercial “Caracol”	54
Figura 21	
Llenos y vacíos del sector del centro comercial “Caracol”.	55

Figura 22	
Altura de edificaciones del sector del centro comercial “Caracol”.....	56
Figura 23	
Uso de suelos del sector del centro comercial “Caracol”.	57
Figura 24	
Imagen urbana del centro comercial “Multiplaza” (2023).....	58
Figura 25	
Llenos y vacíos del sector del centro comercial “Multiplaza” (2023).	58
Figura 26	
Altura de edificaciones del sector del centro comercial “Multiplaza”.	59
Figura 27	
Uso de suelos del sector del centro comercial “Multiplaza”.	60
Figura 28	
Imagen urbana del centro comercial “Mall de los Andes” (2023).	61
Figura 29	
Llenos y vacíos del sector del centro comercial “Mall de los Andes” (2023).	61
Figura 30	
Altura de edificaciones del sector del centro comercial “Mall de los Andes” (2023).	62
Figura 31	
Uso de suelos del sector del centro comercial “Mall de los Andes” (2023).	63
Figura 32	
Imagen urbana del centro comercial “Paseo Shopping Ambato”. (2005)	64
Figura 33	
Fotografía de suelo vacante antes de la construcción del centro comercial “Paseo Shopping Ambato”. (2014).	64
Figura 34	
Fotografía de suelo vacante actual alrededor del centro comercial “Paseo Shopping Ambato”. (2023).	65
Figura 35	
Llenos y vacíos del sector del centro comercial “Paseo Shopping Ambato” (2023).	66
Figura 36	
Altura de edificaciones del sector del centro comercial “Paseo Shopping Ambato” (2023)...	67
Figura 37	
Uso de suelo del sector del centro comercial “Paseo Shopping Ambato” (2023).	68
Figura 38	
Conclusión del análisis urbano de los equipamientos comerciales (2023).	69
Figura 39	
Modelo Dimensiones del modelo Urbano – Territorial a adaptar en la investigación.	71
Figura 40	
Modelo de desarrollo urbano integral a adaptar.	72
Figura 41	
Implantación del terreno a intervenir y sus colindantes (2023).	73
Figura 42	
Colindantes y límites del terreno a intervenir (2023).	74
Figura 43	
Fotografía del terreno a intervenir en la parte posterior del centro comercial (2023).	75

Figura 44	
Curvas de nivel de la zona de estudio (2023).	76
Figura 45	
Estructura morfológica vial de la zona de estudio (2023).	77
Figura 46	
Espacios abiertos en la zona de estudio (2023).	78
Figura 47	
Llenos y vacíos de la zona de estudio (2023).	79
Figura 48	
Ubicación del terreno a intervenir (2023).	80
Figura 49	
Integración del vacío urbano y relación de usos con el contexto inmediato.	81
Figura 50	
Eliminación de intersticios urbanos.	82
Figura 51	
Esquema de propuesta para conexión vial.	83
Figura 52	
Prolongación del límite del suelo de protección.	84
Figura 53	
Integración e implementación de bloques de vivienda social.	85
Figura 54	
Integración de equipamientos de desarrollo productivo y social.	86
Figura 55	
Aprovechamiento de los remanentes urbanos como espacios abiertos.	87
Figura 56	
Relación de las estrategias implementadas en el proyecto urbano.	88
Figura 57	
Integración e implementación de bloques de vivienda social.	89
Figura 58	
Integración e implementación de bloques de vivienda social.	90
Figura 59	
Integración e implementación de bloques de vivienda social.	91
Figura 60	
Integración e implementación de bloques de vivienda social.	92

Índice De Tablas

Tabla 1

Formulario de la entrevista para profesionales (Servidores públicos)..... 27

Tabla 2

Tipos y cantidad de viviendas en la zona urbana del cantón Ambato (2023). 35

Resumen

La ciudad de Ambato, históricamente se ha desarrollado desde el centro urbano y se ha ido expandiendo hacia los cuatro puntos cardinales, esto debido a su configuración geomorfológica irregular y marcados desniveles topográficas, estableciéndose seis plataformas con evidentes desigualdades entre sectores, y problemáticas relacionadas con la tenencia del suelo y el limitado fortalecimiento del banco de suelos. En este sentido, el objetivo del presente estudio, fue proponer alternativas de uso y ocupación del suelo vacante en el área urbana del cantón Ambato mediante el análisis en centralidades comerciales con la finalidad de democratizar su acceso. En cuanto a la metodología aplicada en la investigación, se basó en el tipo no experimental, mediante el análisis del uso y ocupación del suelo, con la aplicación de diferentes herramientas que permitió evaluar algunas zonas que cumplieran con las características específicas. En efecto, se determinaron cuatro sectores urbanos en donde se identificaron equipamientos comerciales importantes con rasgos similares. Es así como, posterior a esta valoración, se determinó como resultado que el sector comercial que cumplía con requisitos de vacíos urbanos, próximo a la centralidad comercial, fue el sector del Centro comercial Shopping. Concluyendo, en el polígono de intervención se planificó un modelo de uso de suelo vacante, que propició la “democratización” en el suelo y la consolidación del sector, con un plan masa de dotación de vivienda de interés social, equipamientos y servicios complementarios, a través diferentes herramientas que se aplican para equilibrar el territorio y limitar la especulación, como son la expropiación por declaratoria de utilidad pública y la falta de usos por varios años y la restricción de equipamientos similares de uso comercial. Finalmente debido a la temporalidad de la presente investigación y con coincidencia con la elaboración del PUGS 2033 de Ambato, es fundamental la interpolación y análisis proyectual del documento.

Palabras claves: acceso y democratización del suelo, banco de suelo, centralidades comerciales, consolidación, especulación, suelo vacante.

Abstract

The city of Ambato, historically, has developed from the urban center and has been expanding towards the four cardinal points, this due to its irregular geomorphological configuration and marked topographic unevenness, establishing six platforms with evident inequalities between sectors, and problems related to the land tenure and the limited strengthening of the land bank. In this sense, the objective of this study was to propose alternatives for the use and occupation of vacant land in the urban area of the Ambato canton through the analysis of commercial centers in order to democratize its access. Regarding the methodology applied in the investigation, it was based on the non-experimental type, through the analysis of the use and occupation of the soil, with the application of different tools that allowed the evaluation of some areas that met the specific characteristics. Indeed, four urban sectors were determined where important commercial facilities with similar features were identified. This is how, after this assessment, it was determined as a result that the commercial sector that met the requirements of urban voids, close to the commercial centrality, was the Shopping Mall sector. Concluding, in the intervention area, a vacant land use model was planned, which fostered the "democratization" of the land and the consolidation of the sector, with a mass plan for the provision of social interest housing, equipment and complementary services, to through different tools that are applied to balance the territory and limit speculation, such as expropriation by declaration of public utility and the lack of use for several years and the restriction of similar equipment for commercial use. Finally, due to the temporality of the present investigation and coinciding with the elaboration of the PUGS 2033 of Ambato, the interpolation and project analysis of the document is essential.

Keywords: access and democratization of land, land bank, commercial centers, consolidation, speculation, vacant land.

Introducción

Ambato es una de las ciudades más importantes del Ecuador, su privilegiada ubicación en el centro del país, y en medio de la región interandina; ha determinado un masivo incremento poblacional. Según las proyecciones poblacionales del INEC la ciudad estaría alrededor de los 400.000 habitantes. Efectivamente, esto obedece a la concentración de la gran cantidad y diversidad de actividades tanto económicas como productivas; lo que han provocado una permanente dinámica en estos procesos. Sin duda, ésta serie de actividades de la población ha promovido que los procesos de expansión en la ciudad sean acelerados. Lamentablemente, el crecimiento o expansión urbana afecta a diferentes aspectos, entre estos el ambiental; ya que el crecimiento urbano genera grandes afectaciones al medio natural, así como también limitan la disponibilidad del suelo que genera una restricción de este.

De acuerdo con lo que menciona el Dr. Arturo Mejía Granizo:

“la gestión del suelo está concebida como la acción y efecto de administrar el suelo, con base en un plan de ordenamiento territorial con el fin de que permita un acceso y aprovechamiento equitativo de sus potencialidades mediante normas y procedimientos previstos por la ley” (Memorias del simposio Nacional de Desarrollo Urbano y Planificación territorial, 2013).

Sin embargo, como dice el autor, cuando se desarrollan procesos urbanizadores por agentes privados se asume que habrá rentabilidad, pero no recuperación de inversión municipal por esta plusvalía, que permita un re direccionamiento de recursos hacia la atención integral de sectores y población menos favorecidas y vulnerables.

Los gobiernos locales alineándose con el ordenamiento territorial a nivel nacional, remiten ciertas normativas por medio del de Banco de Suelos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). En este sentido, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se manifiesta que “El Estado central, a través del ente rector del hábitat y vivienda, podrá generar bancos de suelo para proyectos de vivienda de interés social” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016, pág. 25). Además, también será el encargado de plantear condiciones para la determinación de los terrenos óptimos, así como el encargado de velar por el proceso.

Efectivamente, en los últimos años el gobierno local, se ha visto forzado a la dotación de varias obras de mitigación, que ha tenido que desarrollar a fin de brindar seguridad en espacios y zonas de riesgo, lugares en donde se han implantado construcciones residenciales improvisadas e irregulares,

demandado altas inversiones que se podrían solucionar mediante reubicaciones, que se posibilitarían con proyectos alternativos de vivienda. Por ejemplo, el incumplimiento de ordenanzas en franjas de protección al implantar edificaciones en la ciudad de Ambato, ha determinado que se realicen diferentes intervenciones en los taludes de la Av. Rodrigo Pachano, calle las Dalias, Avenida Indoamérica entre otras, donde se requirió la estabilización mediante hormigón lanzado. Este proyecto comprende el revestimiento de taludes y muros de contención en tres sectores de Ambato, con una inversión aproximada de 500 mil dólares, que permitirá brindar seguridad a los ciudadanos. (El Heraldo , 2021)

Por otro lado, es fundamental mencionar que las dinámicas urbanas respecto al suelo siempre han estado en función de la gestión política pública de vivienda, arraigada a la competencia nacional. Sin embargo, se considera importante que esta gestión pueda enfocarse no solamente en vivienda; sino que pueda ser un adyacente para la gestión urbana por medio del aprovechamiento de servicios e infraestructura existente, considerando siempre una repartición equitativa de cargas y beneficios entre la población.

No obstante, la problemática del crecimiento urbano en la que se promueve la transición del suelo rural a urbano, no es la más acertada debido a las limitadas condiciones de edificabilidad como el acceso a infraestructura, servicios y equipamientos urbanos. De hecho, un factor común en estos suelos de transición es el asentamiento de la población con dificultades al acceso a un suelo urbano más céntrico, generados por problemas socioeconómicos. Es así como, en la presente investigación se enfoca a generar directrices de planificación, bancarización de suelo y reparto equitativo de cargas poblacionales y beneficios, a fin de contrarrestar esta problemática.

Justificación

Esta investigación es pertinente porque está enfocada al estudio de los bancos de suelo como una herramienta significativa para lograr un beneficio colectivo, al contar con una cantidad de tierras que esperan usar en un futuro. Estos a la vez establecen las dinámicas que se generan alrededor de los procesos urbanos de crecimiento y expansión; así como la materialización de políticas públicas que permiten contrarrestar los efectos sociales y económicos negativos de estos procesos, a través de la aplicación de instrumentos de investigación como: entrevistas a los profesionales a cargo de estos departamentos.

Así también, la investigación es relevante por el estudio del proceso de materialización de políticas públicas en el ámbito local, contextualizar la

problemáticas sociales y económicas y plantear alternativas eficientes que contrarresten dichos sucesos; a través de un estudio urbano enfocado en la bancarización y reserva de suelo, los diferentes mecanismos de captación de suelo vigentes, el análisis de las plusvalías como evidencia fundamental y los desequilibrios territoriales reflejados a través de indicadores de abastecimiento de servicios, infraestructura y equipamientos.

De la misma manera, la investigación es viable por los recursos con que se cuenta para realizar un estudio teórico-práctico, que permite definir los temas a abordar con una visión pragmática. Finalmente, se justifica a partir de la necesidad de establecer los parámetros conceptuales y teóricos, por el cual se evidenciará la importancia de una eficiente gestión y política pública del banco de suelos para la consolidación de centralidades urbanas; así como de la construcción social del hábitat.

Objetivos

Objetivo General

- Proponer alternativas de uso y ocupación del suelo vacante en el área urbana del cantón Ambato mediante el análisis en centralidades comerciales con la finalidad de democratizar su acceso.

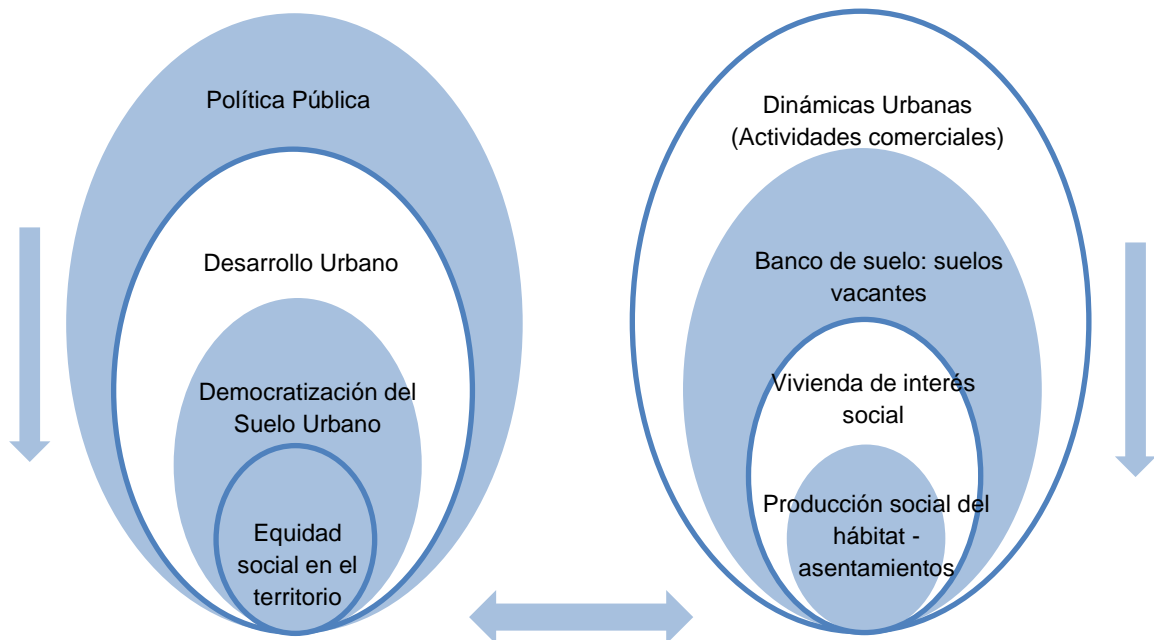
Objetivos Específicos

- Analizar las políticas públicas de suelo para diagnosticar las oportunidades del mercado inmobiliario en áreas no consolidadas o bancos de suelo que cuenten con infraestructura subutilizada.
- Diagnosticar los diferentes parámetros que impactan en el mercado de suelo en zonas próximas a centros comerciales con la finalidad de plantear estrategias de atenuación.
- Planificar un modelo de uso de suelo vacante en el polígono de intervención paseo Shopping que propicie la “democratización” en el suelo no consolidado.

Preguntas De Investigación

- ¿Cómo la política pública de suelo debe propiciar la democratización de las oportunidades surgidas por mediadores de mercado?
- ¿Qué parámetros intervienen en el mercado de suelo para zonas comerciales?
- ¿De qué manera la dinámica de los centros comerciales pueden ser un caso propicio para equiparar el acceso y disfrute del suelo colindante caso polígono paseo Shopping?

Marco Conceptual



El banco de suelos ha sido una de las temáticas urbanas fundamentales en materia de la gestión urbana del suelo, gracias a que establece suelos que puedan ser utilizados por la administración pública para la implementación de proyectos; mediante la aplicación de políticas públicas que permita solidificar su estructura dentro del gobierno local (Secretaría Técnica del Ecuador, 2018).

Política Pública

El autor (Roth Deubel, 2010) lo define como “proceso de elaboración y de puesta en marcha por autoridades gubernamentales de programas de acción pública, es decir public policy o política pública” (p. 5). En otras palabras, es todo proceso normativo que permite orientar hacia la formulación de planes o proyectos concretos dentro de una ciudad, convirtiéndose en un instrumento fundamental para contrarrestar una problemática. Una gobernanza eficiente deberá asegurar que todo el proceso de formulación de una política desde su concepción, por la determinación de sucesos hasta la generación de planes y proyectos que tengan coherencia con la realidad urbana donde se desarrollará.

Desarrollo Urbano

La concepción de esta terminología puede estar enlazada a los nuevos enfoques urbanos en donde se busca la consolidación de procesos urbanos que buscan el beneficio directo del territorio, su estructura geográfica natural y en sí de la población. A estos procesos que se los denomina desarrollo urbano, que se ven reflejado en procesos de creación de proyectos o programas multidisciplinarios principalmente en materia económica, social y ecológica. Aunque estos enfoques pueden ser mucho más extensos. Por otra parte, pueden ser también acciones concretas o “una acción eficiente del Estado en la búsqueda de desencadenar procesos de desarrollo urbano, deberán considerar en su naturaleza, los conceptos de participación, competitividad, desconcentración, fortalecimiento de capacidades y la sostenibilidad del desarrollo” (Alfaro Diaz, s.f.); cómo se puede ver estas estrategias de desarrollo urbano también pueden ser enfocadas en el fortalecimiento de las capacidades cognitivas de la población.

Democratización Del Suelo Urbano

De acuerdo con el autor Pablo Benedetti, en el texto Vivienda social y ciudad el afirma:

El precio de la tierra es directamente proporcional a la urbanización: cuanto más lejos de los centros urbanos, más barata es la tierra. El problema es que asentar pobres en tierras distantes, con transporte caro y sin opciones de trabajo, cultura y recreación cerca significa una cierta forma de confinamiento que conduce de inmediata una reiteración de pobreza. (Benedetti, Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto, 2013, pág. 83)

Ahora bien, si se incorpora en las políticas públicas el uso de vacíos urbanos para la implementación de soluciones habitacionales que sean económicamente asequibles, que estén cercanas a fuentes de empleo y que estén enfocadas al disfrute del uso de la vivienda digna y de la vida familiar, entonces se puede alcanzar una verdadera democratización del suelo urbano y una revitalización urbana.

En el PDOT ¹2050, dentro de la visión, objetivos, indicadores y metas, se enfocan a la compactación de la ciudad o área urbana. Es así como en los objetivos estratégicos de los Objetivos de Desarrollo señala:

¹ Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2050.

“Valorar el suelo como un recurso no renovable priorizando el crecimiento compacto versus el disperso, garantizando la densificación dentro del límite urbano y dando cumplimiento a la normativa planteada en el plan de uso y gestión del suelo 2033” (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato , 2020, pág. 293)

Equidad Social En El Territorio

Según lo menciona el autor, Jan Bazant S,

Por la complejidad que tiene la ciudad, sus habitantes y los actores involucrados, la planeación urbana puede ser enfocada de diferentes maneras. Desde el punto de vista social, la planeación urbana se orienta a buscar equidades en la distribución de los recursos (obras públicas, equipamiento, infraestructura), buscando con ello compensar la gran desigualdad económica prevaleciente y que se refleja en segregación socioeconómica y socio espacial de las ciudades.

De ahí que la planeación urbana como lo menciona el autor, incida de manera directa en la vida de los habitantes de la ciudad, al poder organizar recursos materiales y canalizar recursos financieros para llevar a cabo acciones que benefician su vida y quehaceres cotidianos (Bazant, 2011, págs. 18-19)

En este sentido, la realidad es diferente, la implantación de proyectos habitacionales de viviendas de interés social en zonas no consolidadas, ha implicado un aumento de costos en obras de infraestructura, baja calidad en las mismas, limitaciones en acceso a ofertas de empleo, de servicios, de equipamiento, entre otras. Además, se debe tomar en cuenta los gastos generados por transporte, alimentación, educación, disminuyendo la posibilidad de mejorar la calidad de vida de la familia.

Cabe destacar que, mientras se sigan manejando estos criterios, las opciones se van alejando de la malla urbana consolidada y de una real equidad social en el territorio. Así también, si se toma en cuenta los porcentajes de ganancia de los promotores inmobiliarios al edificar soluciones habitacionales para clases económicas medias y altas va de los 18 al 20% en sectores consolidados, paradójicamente al construir viviendas de interés social su beneficio es del 25%. Se puede señalar entonces que es más atractivo el porcentaje de utilidad para los profesionales de la construcción enfocados a la vivienda de interés social.

Dinámicas Urbanas

Las centralidades urbanas pueden ser dinamizadoras de interacciones sociales, pero éstas se presentan en toda la extensión de la geografía urbana, a la interpolación de estas actividades sociales frente a la ciudad y toda su estructura; ya sea preestablecida o no funcionalmente hablando, se la denomina dinámicas urbanas (Pinedo & Lorca, 2019). En otras palabras, es como se desarrollan las actividades humanas con relación a la configuración espacial y funcional de la ciudad.

“Los centros urbanos son recipientes de poderosas dinámicas. Dichas fuerzas son ejercidas por numerosos actores que en una constante interacción, tensión y conflicto van estableciendo y modificando la morfología y estructura de los asentamientos” (Sánchez, 2013)

Banco De Suelo

Se entiende la importancia que tiene la implementación de proyectos en las ciudades, que por medio de esto se logra el satisfacer las necesidades de la población. Si bien un problema que se presenta en las ciudades es la escasez de suelo entendiéndolo como un recurso no renovable; dentro de las competencias de los gobiernos locales está el de la gestión, reserva y captación de suelo por medio de la aplicación de diferentes herramientas legales, económicas y de gestión. En sí se desea solventar esta escasez de suelo. En el Art. 70 de la constitución ecuatoriana menciona que:

Art. 70.- Bancos de suelo. - Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

Oferta Y Demanda Del Suelo

El modelo económico y establecimiento de los valores prediales exige una reflexión. “El crecimiento de urbanizaciones empresariales se debe a procesos de capitalización sobre tierras baldías o en desuso, esto es a través de inversiones tecnológicas en cuanto la provisión de servicios urbanos, mediáticos de última generación, de seguridad...” (Hernández, 2009).

Como lo hace notar el Plan de ordenamiento territorial 2050:

La infraestructura y los servicios básicos son obras físicas que deben satisfacer las necesidades de la población demandante a causa de un

sistema socioeconómico que se manifiesta en el orden urbano y rural del territorio, región, centro poblado. Esta infraestructura está en relación directa con el aumento demográfico de la población y el efecto acelerado de la urbanización y la intercomunicación de los ciudadanos y pobladores (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato , 2020).

Aunque se fijen valores prediales con fines tributarios, estos no se asemejan a la realidad del mercado de suelo, mismo que se enmarca dentro de un modelo de oferta y demanda. Es decir, las dinámicas económicas están en función del propio mercado establecido por los dueños y compradores de bienes inmuebles.

El factor determinante que influencia directamente en el mercado del suelo es la inversión pública en abastecimiento de infraestructura y servicios; es una realidad que al momento del apareamiento de una vía o de la construcción de una red de servicio el costo de los predios colindantes tiende al crecimiento, sin necesidad que los dueños inviertan ninguna cantidad de dinero.

Generalmente, las clases sociales elitistas y los promotores inmobiliarios históricamente se han beneficiado de gasto público mediante la construcción de proyectos de vivienda o comercio. Esto es un reflejo de la sociedad capitalista, que hace de menos a clases socio económicas inferiores gracias a que segrega y limita el acceso a un suelo urbano digno con los servicios y sobre todo accesible a sus posibilidades.

Visto desde esta manera la reflexión que evoca la implementación de proyectos de infraestructura más allá de ser un sinónimo de desarrollo es una barrera socioeconómica para los menos favorecidos que ven limitadas las posibilidades. Es fundamental políticas que fomenten la construcción social del hábitat, mediante estrategias eficaces de captación y reserva de suelo alineados a proyectos de vivienda social o equipamientos enfocados en este segmento de la población.

Producción Social Del Hábitat

Entendiendo el hilo conceptual, donde convergen los factores del banco de suelo, desarrollo urbano y factores sociales y económicos, este último es fundamental para entender uno de los objetivos que debe tener en sí la identificación de bancos de suelo o también denominados suelos vacantes y su eficiente gestión. La producción social del hábitat consiste en todos los procesos que permiten generar espacios habitables y toda la infraestructura que desembocan en la creación de espacios con condiciones de habitabilidad óptima para el desarrollo de la población y su vida urbana.

Todas las ciudades alrededor del mundo, han atravesado proceso de especulación del suelo lo que ha incrementado las barreras económicas, para que todos puedan acceder a una vivienda digna dentro de la ciudad, como éstas todavía existen y existirán por mucho tiempo ha obligado a la población a la autoproducción de barrios. Esto se entienden como aquellos asentamientos que no poseen las condiciones mínimas de habitabilidad; pues la producción social del hábitat comprende justamente todas las acciones que permitan que estos fenómenos, no sucedan por medio de la implementación de estrategias para dotar de espacios dignos a la población y justamente uno de ellos es el banco de suelos.

Históricamente, han sido elevados los porcentajes de segmentos de la población que forman parte de barrios auto producidos, “En los diversos países de la región, entre 50 y 75% de las viviendas y muchos de los componentes del hábitat son auto producidos por sus habitantes, obligadas por sus condiciones económicas y sociales y sin que existan instrumentos adecuados” (Coalición Internacional para el Hábitat, 2019)

Marco Teórico

Los procesos de gestión del suelo dentro de los gobiernos locales son fundamentales para el desarrollo de las ciudades, “el suelo es un asunto decisivo dentro de una política habitacional y de construcción de ciudad. Hoy, el suelo se encuentra en una economía de libre mercado que conlleva una presión sobre su precio y el Estado enfrenta limitaciones para proveer vivienda a la población más vulnerable” (García Ubaque, Henao Trujillo, & Vaca Bohórquez, 2013), como el autor menciona todos estos procesos se transforman en formuladores de ciudad. La presente investigación pretende enfocar como la gestión del suelo urbana por medio del banco de suelo, pues puede ser un eje estructurante en la construcción de micro centralidades lo que se refleja en mejoras de las condiciones sociales, económicas y ecológicas.

Resulta necesario entender que estos bancos se encuentran inmersos dentro de la gestión del suelo urbano. En el proceso exhaustivo que atraviesan las ciudades respecto al crecimiento urbano hacen que cada vez los procesos especulativos del suelo sesguen más a la población. Además de las propias diferencias socioeconómicas de cada región, exista “la escasez y los altos precios del suelo urbanizable y la persistencia del fenómeno de urbanización ilegal que pretende cubrir la demanda insatisfecha, especialmente para población no vinculada al mercado laboral formal. Todo esto conlleva al deterioro urbano” (García Ubaque, Henao Trujillo, & Vaca Bohórquez, 2013) y eso sin considerar que el suelo es uno de los recursos no renovables más explotados del planeta lo que ya genera la escasez de este recurso.

Este problema ha generado otros como la aparición de los barrios auto producidos, producto de las limitaciones económicas de la población. Además de que, “los asentamientos populares, que son el resultado de un mercado inmobiliario excluyente, han sido “tolerados” por varios años de insuficiente voluntad política para promover y sostener iniciativas de largo plazo a nivel de vivienda” (García Ubaque, Henao Trujillo, & Vaca Bohórquez, 2013). Esto es fundamental para entender la problemática que se aborda en la presente investigación y permite abordarlo desde una manera teórica, con el fin de que se establezcan modelos prácticos para dar medidas eficientes.

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), sugiere algunas medidas que debería tomar el gobierno local para facilitar a las personas necesitadas los accesos al suelo son:

- a) Disponer y/o actualizar catastros de las tierras de propiedad pública y privada para ver posibilidades de consolidación de asentamientos;
- b) Anticipar las necesidades de tierra urbanizada futura incorporándola en la agenda urbana y los planes de ordenamiento del municipio;
- c) Revisar reglamentaciones para incorporar y/o habilitar tierra para los grupos de menores recursos;
- d) Prever procedimientos de subdivisión sencillos y de bajo costo para favorecer el capital social de los pobres y atenuar la expansión urbana;
- e) Optimizar y aumentar recursos para satisfacer la demanda de los asentamientos populares vía políticas fiscales que favorezcan a los pobres;
- f) Adecuar la estructura operativa de los municipios para habilitar y mejorar el suelo urbano articuladamente con todos los organismos y niveles y
- g) Desarrollar instrumentos de cobro de plusvalías generadas por obras publicas” (García Ubaque, Henao Trujillo, & Vaca Bohórquez, 2013)

Marco Legal

Es así como, en la Ley Orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo se establecen varios artículos que colocan como un instrumento para la regulación de mercado del suelo. Como se menciona en (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016):

Art. 61.- Derecho de adquisición preferente. El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito

de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social. (p. 14)

Esto manifiesta que una de las herramientas de los gobiernos locales es la adquisición de suelos a un precio preferente, entendiendo que la plusvalía de cualquier suelo urbano es efecto de la implementación de infraestructura por medio y financiamiento del propio gobierno local. Esta actividad de los gobiernos locales enmarcado en la ley, y (Blachere, 1968) afirma que “otra actividad, harto desconocida, estriba en que una colectividad publica se convierta en movilizadora o creadora de terrenos, de manera distinta que por expropiación” (p. 80). De la misma forma, si enmarcamos a esta actividad de consolidación de un banco de suelos en un gobierno local, hay que entenderla que parte de la necesidad de solventar la necesidad de vivienda dentro de una ciudad, donde esta necesidad pueden surgir en base a asentamientos en zonas de riesgo o ilegales y en base a los diferentes procesos de urbanización lo que fomenta la construcción social del hábitat.

La expansión urbana y la gestión de uso del suelo se constituye como un instrumento que beneficia a los propietarios de bienes inmuebles, dotándolos de buenas características de habitabilidad.

En este sentido, este trabajo analiza el marco jurídico e institucional del proceso de planeación urbana en México, Bogotá, Corea, Colombia, Perú y Ecuador y sus deficientes resultados. Se revisan y comparan en particular los artículos 27 y 115 constitucionales referentes a México, que justamente inciden en el accionar del municipio en los procesos de desarrollo urbano.

En base a la comparación de los casos de Colombia, Perú y Corea del Sur, se determina la intervención del Estado central con el mercado de suelo, y denota la importancia que tiene la gestión del suelo urbano y desarrollo de programas de vivienda. Se encuentran realidades diferentes en los modelos de gestión y de esquemas institucionales. Corea es un estado que desarrolla y promueve asociaciones público - privadas, Colombia que gestiona el suelo adaptando mecanismos de subsidio y Perú con un sistema de libre mercado.

Además, las desigualdades sociales y urbanas se evidencian con mayor claridad en los casos de Latinoamérica, mediante el acceso a los servicios urbanos e infraestructura. Para ello en los diferentes países se han creado instrumentos que permita la captación de suelo o de recursos económicos, mismos que puedan destinarse a la reducción de estas desigualdades urbanas, herramientas como la tributación inmobiliaria, planificación del suelo, recuperación de plusvalías o procesos como las concesiones onerosas de derechos.

Según este planteamiento, es necesario reflexionar la experiencia planificadora hasta el momento, analizando las diferentes fases de los PDOT:

diagnóstico, propuesta y modelo de gestión; y la incidencia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y otras leyes en los diferentes instrumentos de ordenamiento territorial y planeamiento urbanístico.

Por esta razón, resulta un poco utópico la competencia de vivienda dentro de los gobiernos locales a nivel Latinoamérica, tradicionalmente se ha determinado como una competencia del gobierno central. Si se analiza el caso de vivienda siempre se ha enmarcado con estigmas y definiciones como la vivienda de interés social, que hasta cierto punto esta misma definición genera un sesgo. Esta competencia de los gobiernos locales en buena cuenta se trata de una política pública.

A continuación, se analizan algunos instrumentos implementados en América Latina. “Los CEPACS en Sao Paulo (Certificados de potencial adicional de construcción), Fueron creados en marzo de 1995 en el municipio de Sao Paulo” (Sandroni, 2012, pág. 9). Es un método que se realizó para básicamente separar la contrapartida económica debida por el emprendedor inmobiliario de la realización de su proyecto, es decir, el propietario tiene derecho a una edificabilidad base por encima de la cual puede construir. (Angelica Pacheco, 2016)

De modo idéntico, en Ecuador se estableció el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización), donde se estableció un impuesto del 10% por transferir una propiedad, una deducción de plusvalías a las expropiaciones para vivienda de interés social y proyectos de regularización, y un reconocimiento explícito del enriquecimiento sin justa causa (Smolka, 2014).

Así mismo, el principal instrumento de planificación territorial es el POT, entendido como “el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Definido como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo” (Barrera, 1997, pág. 9).

Dentro de los PDOT, se encuentran instrumentos que permite un acercamiento a una escala mucho menor, como es el caso de los planes parciales, mismos que permiten desarrollar y complementar las disposiciones propias del POT que se lo hace de una manera general. Los planes parciales se clasifican en, planes parciales de renovación urbana y de desarrollo. Es así como, los de renovación urbana son aquellos que buscan la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo y los planes parciales de desarrollo.

Dado que, son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial, con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes; asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial. (Secretaría Distrital de Planeación, 2011).

Instrumentos Gestión De La Tierra Urbana

Es una herramienta fundamental para propiciar el desarrollo socioeconómico de las ciudades en dirección a un proceso sustentable. Se opera en la relación Estado y sociedad civil, donde poseen una importante interacción con los procesos de apropiación del espacio y el destino de estos en cuanto a sus finalidades socioeconómicas (Reese, 2011).

Para la gestión urbana del suelo existen políticas generales de desarrollo territorial, estas se clasifican en: (1) unidades de actuación urbanística, (2) sistema de compensaciones, (3) reajuste de tierras, (4) transferencia de derechos, entre otros. Conceptualmente una unidad de actuación urbanística es aquella área comprendida por varios inmuebles, la cual tiene como objetivo promover el uso racional del suelo, el cumplimiento de normas, dotación de servicios e infraestructura, servicios públicos, equipamientos, y el reparto de cargas y beneficios (EDUBAR S.A, 2021).

En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley (Barrera, 1997). El instrumento Unidad de Actuación Urbanística -UAAU- es el elemento de menor escala de intervención en la planificación del territorio, pertenece al ámbito inmediatamente inferior al plan parcial y depende de éste en términos de delimitación y definición de planificación, y su principal papel consiste en servir como unidad de reparto al interior del plan parcial, tal como se ha implementado en Medellín, sin embargo esta situación no se encuentra completamente resuelta en la Ley ni en las reglamentaciones posteriores. (Medellín, 2006)

Instrumentos De Gestión Del Suelo

Existen varios procesos o instrumentos que permiten gestionar el suelo a favor del gobierno local, como enajenaciones, declaratoria de desarrollo prioritario y todo aquel proceso que beneficie al gobierno local para la adquisición de

suelo, mismo que haya sido declarado como prioritario para la realización de un proyecto urbano en beneficio comunitario.

Al ubicarse en este contexto, a manera general se puede evidenciar que los mercados de suelo urbano parecen verse afectados por fuerzas macro estructurales definitivas que, en la mayoría de los países, han engendrado precios muy altos por suelo servido, informalidad persistente y notable, fuerte diferenciación (segregación) residencial intraurbana, retención significativa del suelo como reserva de plusvalía y delincuencia urbana extendida (Smolka & Furtado, Recuperación de Plusvalías en América Latina, 2001).

“A pesar de encontrar rasgos muy similares en los conflictos de la región es necesario darse cuenta de la importancia de los determinantes culturales, históricos e institucionales en la evolución y el diseño de políticas del suelo en particular” (Smolka & Furtado, Recuperación de Plusvalías en América Latina, 2001).

A medida que, se mejora el funcionamiento del mercado es necesario tener en cuenta cada uno de los aspectos en estas políticas, pues esto ha contribuido a la existencia, reproducción y expansión de ordenamientos territoriales sociales inaceptables. (Smolka & Furtado, Recuperación de Plusvalías en América Latina, 2001).

En consecuencia, es recurrente la existencia de legislaciones que no se aplican y de procesos de reformulación y reinterpretación posteriores a la expedición y aplicación de las leyes, que de por sí ya generan muchas complicaciones. (Ramírez, 2011), (Furtado, 1997). Una de las principales preocupaciones de los gobiernos en los distintos países va en torno a la recuperación de plusvalías como un aspecto a incorporar en la planificación urbana en vista de los efectos positivos sobre la especulación, por lo tanto, sobre el control del mercado de suelo y al ser una alternativa para financiar el desarrollo urbano (Smolka & Furtado, 2001). También hay que recalcar el potencial de las plusvalías como instrumento auxiliar en la obtención de recursos que permitan agilizar un proceso redistributivo (Furtado, 1997)

Es importante señalar que, el abanico de posibilidades de instrumentos de recuperación de plusvalías es amplio y variado; éste comprende, instrumentos fiscales y reguladores. “Cuanto más de cerca se examina cada una de las múltiples y variadas experiencias de recuperación de plusvalías en localidades distintas, más únicas e irreproducibles se presentan, y más difícil resulta clasificarlas”.

Además, todos estos instrumentos se utilizarán de manera distinta, entendiendo las diferencias y realidades existentes en cada municipio. En ciudades como Quito o Cuenca lo que ocurre es que las plusvalías son recuperadas por instrumentos diseñados por otros usos, p.e. en la obtención

de licencias, o por otros mecanismos en los que el hecho no es reconocido (Smolka & Furtado, 2001).

Marco Metodológico

El diseño de la investigación está estructurado del tipo no experimental con un carácter longitudinal, pues ésta se observa los fenómenos o acontecimientos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos (Dzul, 2010). En la investigación se pretende analizar las variaciones a través del tiempo del problema urbano identificado. El alcance de esta investigación gira en torno a una investigación exploratorio por lo poco que se ha estudiado del tema en el contexto. Además de las dudas que se puedan presentar a lo largo de la investigación.

Por otro lado “una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse u observarse” (Hernández Sampieri, 2014), en efecto se analizará y observará variables como los porcentajes de suelo urbano, los terrenos correspondientes al banco de suelo.

Hay que destacar que, si bien hay un sin número de investigaciones que giran en torno al banco de suelo en otras regiones; así como los relacionados a los asentamientos en zonas de riesgo; en el contexto local de ciudad no se ha presentado ninguna investigación que aborde esta temática. En conclusión, la investigación de esta temática puede presentar ciertas limitaciones por su carácter exploratorio; sin embargo, es fundamental realizarla por los aportes metodológicos e investigativos que se presentarán.

Población Y Muestra

La población y muestra en el proyecto de investigación comprenden diferentes expertos a los cuales se les aplicara entrevistas. Esta técnica y la aplicación del instrumento, constituyen una herramienta de gran utilidad en la investigación cualitativa, que puede ser semiestructurada por ser flexible, dinámica y no directiva. El objetivo de esta es poder determinar y obtener su apreciación acerca de diferentes cuestionamientos de la investigación (Díaz, Torruco, Martínez, & Varela, 2013).

La aplicación de entrevistas a profesionales que han desempeñado sus funciones en la parte administrativas con cargos a fines a la planificación urbana y gestión del suelo, en la alcaldía y el gobierno provincial: la Arq. Diana Orellana (Jefa del Área del Ordenamiento Territorial del GAD Ambato), el Arq. Trajano Sánchez (Director del Dpto. De Gestión del Suelo), Arq. Manuel Guzmán (Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Ambato). Así también se harán entrevistas a arquitectos urbanistas quienes aportarán con sus criterios

personales, posturas y recursos cognitivos. Finalmente, las entrevistas permitirán obtener información de su percepción técnica sobre los procesos urbanos y de gestión del suelo.

Técnicas De Recolección De Datos


La técnica de entrevistas se les aplica a los profesionales a cargo de las direcciones departamentales con la competencia del manejo del suelo urbano en la ciudad; así como otros profesionales que permitan dar su apreciación profesional respecto al tema estudiado. En cuanto a la revisión bibliográfica y documental está dirigida a sustentar conceptual y teóricamente, la temática de las políticas públicas así como también generar un análisis comparativo, que permita analizar el panorama en general y sus antecedentes para generar conclusiones propias de lo investigado (Coral, 2016).

Otra parte fundamental de la revisión bibliográfica, documental y la recopilación teórica sobre los procesos de desarrollo urbano con enfoque a la producción social del hábitat, y a las centralidades como una herramienta de gestión de la cohesión social con protección ambiental. Así también se establecerá un análisis y avalúo del documento estructurante y componente urbanístico del Plan de uso y gestión de Suelo PUGS 2033 de la ciudad de Ambato.

Además, se realizará el análisis de territorio a través del levantamiento en el área urbana del cantón Ambato, en base a mapeos para determinar la caracterización de las principales zonas comerciales y las condiciones de los suelos vacantes próximos a las mismas; que posibiliten el establecimiento de polígonos de intervención con condiciones favorables de servicios e infraestructura que propicie la consolidación urbana y que promueva una propuesta enfocada a la “democratización” en el suelo.

Tabla 1

Formulario de la entrevista para profesionales (Servidores públicos)

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR		 Pontificia Universidad Católica del Ecuador
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES		
MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN PLANIFICACIÓN URBANA Y GOBERNANZA		
ENTREVISTA		
TEMA:	Banco de suelos como un instrumento de consolidación de las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano para el cantón Ambato	
Entrevistador:		
Entrevistado:		
N*	Pregunta	
1	¿Cómo se gestiona el banco de suelos en la ciudad de Ambato?	
2	¿Qué políticas de captación, utilización y reserva del suelo existen en la ciudad de Ambato?	
3	¿Una política de gestión de suelo puede fortalecer la cohesión social con protección ambiental?	
4	¿Cómo la política de gestión de suelo contribuye a la producción social del hábitat?	
5	¿Entendiendo que el banco de suelos está enfocado en políticas de vivienda, además de esta que otras prestaciones podría tener?	
6	¿Qué tipo de convenios interinstitucionales existen para la captación y fortalecimiento de los bancos de suelo urbano?	
7	¿Las cesiones urbanísticas realmente significan un aporte útil para la gestión del suelo y desarrollo urbano, entendiendo que estas cesiones suelen comprender áreas poco útiles?	

Nota. Tabla La gráfica evidencia la zona de estudio donde se visualiza la morfología del territorio. Elaboración por: Luis Álvarez, 2022

Análisis E Interpretación De Resultados

Las Entrevistas aplicadas a los profesionales expertos y a los encargados de las direcciones departamentales que tienen competencias en la gestión territorial, la planificación, desarrollo y ordenamiento territorial y en el plan de uso y gestión del suelo; son criterios técnicos importantes que orientan la consecución de los objetivos planteados y propuesta territorial. A continuación, se realiza la síntesis de la aplicación de este instrumento de investigación:

¿Cómo se gestiona el banco de suelos en la ciudad de Ambato?

- La concesión onerosa de derechos establecida en la ley de ordenamiento territorial, posibilita tener un mayor aprovechamiento del suelo sobre la normativa a cambio de un pago monetario para generar un banco de suelo, enfocado a programas de vivienda de interés social.
- Las cesiones obligatorias de suelo, en fraccionamientos o particiones que varían entre un 25% del suelo según la ley, observando que sean zonas utilizables o zonas urbanizables.
- Declaratoria de proyectos. En este caso, el Municipio gestiona la expropiación de comprar y adquirir el lote, en este caso operativamente es un proceso con mayor duración que lleva alrededor de 1 año.

¿Qué políticas de captación, utilización y reserva del suelo existen en la ciudad de Ambato?

- La implementación del banco de suelos a través de expropiaciones mediante la declaratoria de utilidad pública, para apertura de vías, equipamiento y servicios municipales.
- Porcentaje de cesión de suelos en los fraccionamientos autorizados por el municipio, para uso exclusivo de utilización en áreas verdes, recreativas o servicios comunitarios.
- La reserva de zonas de suelo previstas para la implementación de equipamiento y servicios a través de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
- Normativas en el caso del PDOT en el cual se enmarcan políticas y lineamientos de desarrollo estratégicas a largo plazo.
- En el PUG'S (Plan de Uso y Gestión de Suelo) se manejan mecanismos de mayor detalle como son: las dimensiones de lotes, las parcelaciones, etc. La proyección concreta de cuales debería ser los lotes para transformarse en equipamientos, los cuáles serán sometidos a declaratorias de utilidad pública de dichos lotes, esto para poder

adquirirlos por un costo inferior al del mercado, o a su vez mediante “Derecho de adquisición preferente”.

- La “Declaración de desarrollo y construcción prioritaria”, para definir específicamente zonas de consolidación, con la finalidad de establecer un tiempo límites para construcción y frenar la especulación de suelo.
- La “Declaración de zonas de interés social” que congela costos de suelo para que el municipio pueda adquirir cuando se tenga el presupuesto.

3 ¿Una política de gestión de suelo puede fortalecer la cohesión social con protección ambiental?

- La política de gestión de suelo determina las unidades de actuación urbanística y de los polígonos de intervención territorial, con la definición de zonas homogéneas, con similitud en los bienes del sector, por el tamaño, tipo, alturas o formas de implantación de los predios.
- Generación de normativas similares, para fortalecer la cohesión social.
- La gestión de suelo puede generar expectativas de uso o de interés de ciertos sectores que pueden elevar la valoración económica al suelo generando diferencias entre sectores.
- Las tendencias de crecimiento de una ciudad pueden estar sujetas a los costos de suelo, y la presión social para la consolidación de un sector de una forma no controlada por las autoridades, con la demanda de infraestructura de servicios.
- Las redes de protección con valores ambientales, y entender a los elementos naturales como un sistema funcional de infraestructura verde.
- La declaratoria de utilidad pública, vincula las áreas verdes para cohesionarlas como protección y vincularlos con la comunidad.

4 ¿Cómo la política de gestión de suelo contribuye a la producción social del hábitat?

- El suelo al ser un bien no renovable, demanda de las municipalidades el manejo de una política adecuada en el suelo vacante, un mecanismo para contribuir a la producción social del hábitat y evitar especulación.
- Facultad de expropiación del municipio por Ley, mediante el derecho de adquisición preferente puede acceder a suelo vacante sin uso por más de 10 años a un valor catastral bajo, dirigidos a dotación de vivienda de interés social.
- En Ambato, existe una brecha entre la especulación de suelo, se establecen como herramientas de gestión disminuir estas brechas sociales y el incremento de costo en ciertas zonas mediante el incremento de la altura en edificaciones.

- Disminuir estas brechas, dando normativas con el uso y gestión de suelo para densificar aquellas áreas que actualmente se encuentran dentro del área urbana pero no se han ido consolidando, bajando el costo.

5 ¿Entendiendo que el banco de suelos está enfocado en políticas de vivienda, además de esta que otras prestaciones podría tener?

- El municipio puede adquirir extensiones de terreno que pueden ser importantes para generar programas habitacionales.
- Para ampliar el crecimiento de la ciudad en algunos sectores es necesario ocupar espacios privados para infraestructura de los sistemas de soporte, tiene que utilizar un mecanismo de declaratoria de utilidad pública con beneficio social de vivienda y el otro es con beneficio social para redes viales, equipamientos, áreas verdes, conectividad y accesibilidad.
- Actualmente las políticas urbanas buscan que los territorios no se expandan horizontalmente para consolidar la ciudad en altura. Así también promover la asistencia social en mejoramientos de los barrios y sectores de intervención.

6 ¿Qué tipo de convenios interinstitucionales existen para la captación y fortalecimiento de los bancos de suelo urbano?

- Convenios en donde el municipio podría manejar la parte administrativa y otra institución la parte económica. La inversión puede darse a través de las instituciones como la Banca o el Banco ecuatoriano de la vivienda.
- Dentro del PDOT se ha planteado la creación de un banco de suelo que deber ser parte de las competencias del Municipio a corto y mediano plazo.

7 ¿Las cesiones urbanísticas realmente significan un aporte útil para la gestión del suelo y desarrollo urbano, entendiendo que estas cesiones suelen comprender áreas poco útiles?

- De acuerdo con la ley, las autoridades se deben exigir el cumplimiento de procesos de aprobación de las parcelaciones y el porcentaje del suelo utilizable
- “La concesión onerosa de derechos” es una nueva forma de poder adquirir como municipio, parte del aumento de la plusvalía de los privados, debido a la cantidad de inversión en el territorio a través de asfalto, infraestructura, de agua potable, alcantarillado, aceras,

arbolado público, mobiliario urbano e iluminación y demás en cuanto al beneficio del espacio público.

- Las inversiones fuertes que se realizan en la ciudad permiten que el costo del suelo privado sea mayor, es por esto que el Municipio debe captar parte de esta plusvalía, y por ende reinvertir estos ingresos en proyectos establecidos con políticas para viviendas, y equipamientos.
- Con la opción de gestionar mayor crecimiento en alturas con aspectos de vivienda sociales y equiparar estas condiciones.

Conclusiones Y Lineamientos Sobre Las Herramientas De Captación De Suelo Vacante Y Fortalecimiento De Banco De Suelos

- Aprovechamiento del recurso legal como la concesión onerosa de derechos establecida en la ley de ordenamiento territorial para generar un banco de suelo, enfocado a programas de vivienda de interés social.
- Las cesiones obligatorias de suelo, en fraccionamientos o particiones que varían entre un 25% del suelo según la ley, para uso en áreas verdes, recreativas o servicios comunitarios.
- La reserva de zonas de suelo a través de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, dentro de las competencias a corto y mediano plazo con el objetivo de fortalecer la cohesión social, se ha planteado la creación de un banco de suelo, mediante expropiaciones por declaratoria de utilidad pública, para complementar servicios y equipamientos en proyectos habitacionales, con beneficio social de vivienda y para redes viales, equipamientos, conectividad y accesibilidad y áreas verdes para cohesionarlas como protección y vincularlos con la comunidad.
- En el PUG'S (Plan de Uso y Gestión de Suelo) mediante "Derecho de adquisición preferente". En este sentido, la política de gestión de suelo determina las unidades de actuación urbanística y de los polígonos de intervención territorial, con la definición de zonas homogéneas, con similitud en los bienes del sector, por el tamaño, tipo, alturas o formas de implantación de los predios.
- La "Declaración de desarrollo y construcción prioritaria", para definir específicamente zonas de consolidación, con la finalidad de establecer un tiempo límites para construcción y frenar la especulación de suelo.
- La "Declaración de zonas de interés social" que congela costos de suelo para que el municipio pueda adquirir cuando se tenga el presupuesto.
- Aplicación de la Ley de expropiación del municipio, de derecho de adquisición preferente para acceder a suelo sin uso por más de 10

años, a valores catastrales bajos, proyectados a la dotación de vivienda de interés social.

- Normativas de uso y gestión de suelo para bajar las brechas sociales mediante el incremento de la altura en edificaciones y densificación de áreas del área urbana, consolidando y bajando el costo de ciertas zonas. Además, promover la asistencia social, el mejoramiento de barrios y sectores de intervención, a través de Convenios Interinstitucional de inversión como la Banca o el Banco ecuatoriano de la vivienda.
- Otra herramienta que ya se mencionó es la “adquisición de suelos con precios preferentes”.

Recomendaciones Sobre El Uso Del Suelo Urbano Vacante

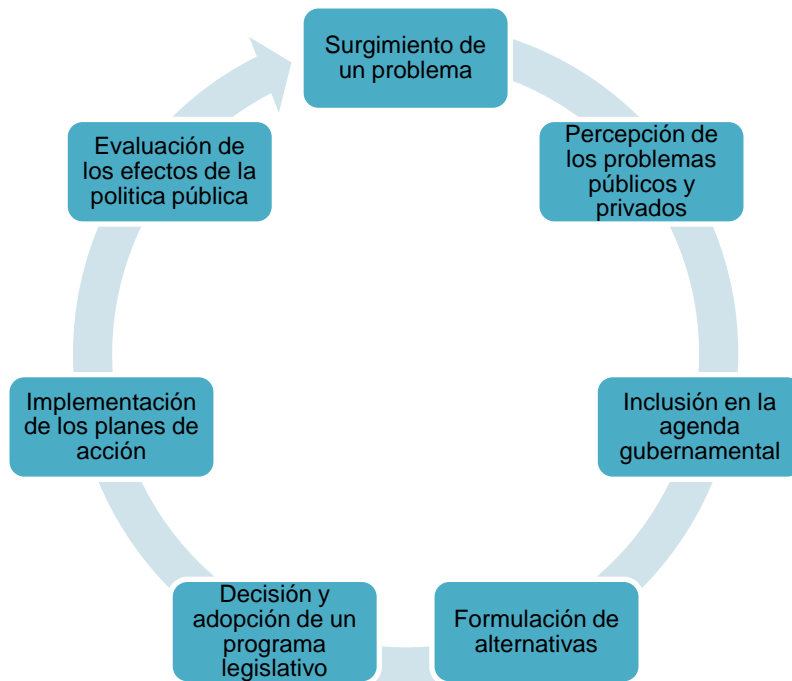
- El aprovechamiento de la plusvalía en el costo del suelo privado, debe ser aprovechado para inversión en proyectos con políticas de vivienda de interés social y servicios complementarios.
- Las inversiones municipales en infraestructura; (vías servicios básicos como son agua, luz, telefonía, iluminación); mobiliario urbano y equipamientos han propiciado el aumento de la plusvalía de los inmuebles privados, que generalmente se han desarrollado por la cercanía a diferentes equipamientos y específicamente a los comerciales que generan empleo.
- Existen equipamientos comerciales que son fuentes de trabajo y servicios, al ser implantados promovieron que los suelos cercanos, despuntaron en costos de especulativos. Sin embargo, a pesar de transcurrir cierto lapso de tiempo, permanecen como suelos vacantes, los mismos que cuentan con obras de infraestructura y demás servicios.
- En este sentido, es urgente el disponer de estos suelos en la implantación de barrios planificados con viviendas de interés social, generando democratización del suelo. Es así como, los sectores de trabajadores, no tengan que transportarse desde residencias ubicadas en lugares lejanos y disfruten de una vivienda digna cerca de sus sitios donde laboran y urbanísticamente se promueva la densificación y consolidación de la ciudad.

Aplicación Metodológica

Política Pública

Las políticas públicas se esquematizan, a manera de un ciclo que inician con el surgimiento de un problema, pasando por el tratamiento de éste hasta llegar a un proceso de evaluación. (Subirats, Knoepfel, Larrue, & Varonne, 2008). Todo este proceso se puede explicar de la siguiente manera.

Figura 1
Ciclo de la política pública.



Nota. Adaptado de Subirats (2008)

Este proceso se puede simplificar a los siguientes pasos, (1) Formación de la agenda (2) Formulación de alternativas (3) Implementación de la política (4) Evaluación de la política.

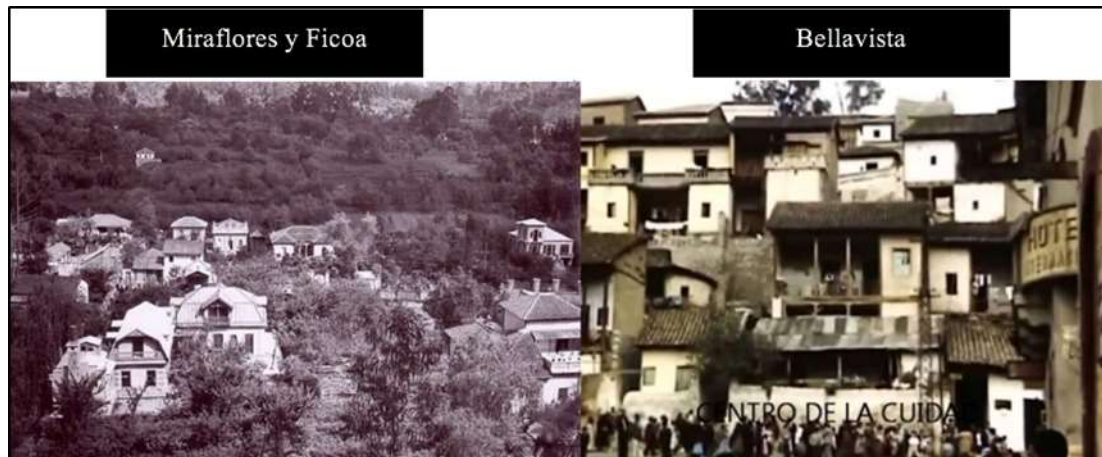
Surgimiento Del Problema

A lo largo del presente proyecto de investigación se ha evidenciado el problema referido a los temas sociales en materia de desigualdad territorial, acceso a la vivienda y dotación de infraestructura, todo esto en cuanto avanzan los procesos de crecimiento urbano que afectan a las clases socioeconómicas menos favorecidas.

El problema de la vivienda en la ciudad de Ambato, ha estado intrínseco en la sociedad desde la aparición misma de la ciudad, en la línea temporal de la evolución urbana antes del terremoto de 1949, ya existió problemas referidos desigualdad territorial que se veían reflejadas en las tipologías de viviendas, estado de ellas y densidad como se explica en la siguiente figura.

Figura 2

Diferencias socioeconómicas en la ciudad de Ambato antes de 1949.



Nota. Tomado de Luis Álvarez (2020)

Percepción De Problemas Públicos Y Privados

Es así como este problema luego del terremoto se agravo, “Se estima que de los 3.455 edificios que tuvo la ciudad antes del sismo, el 30% de ellos quedaron inhabitables o sea aproximadamente 1.030, lo que significa una población aproximada de 10.000 habitantes que requieren habitación definitiva” (Durán, Moreno, & Garcés, 1951). Actualmente, la ciudad en base a las estadísticas que se maneja en la administración municipal con la ayuda del departamento de catastro y avalúos se ha determinado los tipos de viviendas y la cantidad, que se muestra en la tabla 2.

Tabla 2

Tipos y cantidad de viviendas en la zona urbana del cantón Ambato (2023).

Tipo de vivienda	Ambato (Zona urbana)
Propia y totalmente pagada	17.893
Propia y la está pagando	3.463
Propia (Regalada, donada, heredada, etc.)	4.176
Prestada o cedida (no pagada)	6.111
Por servicios	364
Arrendada	18.991
Anticresis	83
Total	51.081

Nota. La tabla muestra los tipos de tenencia de vivienda. Adaptado de PUGS 2033 Ambato (2022)

De las 51.08 viviendas que existen en la zona urbana del cantón Ambato, las que pertenecen a la categoría de propia suman un total de 25.532, que corresponde al 49,98% del total, lo que demuestra el déficit de acceso a una vivienda propia en la zona urbana.

Inclusión Del Problema De La Vivienda En La Agenda Gubernamental

En la Ley orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo (LOTUGS), ya se establece una obligación a los gobiernos municipales en cuanto al accionar en materia de vivienda y las herramientas que se deberán aplicar para el cumplimiento de estas obligaciones, es así como se menciona que:

Estándar para vivienda de interés social o prioritario. De acuerdo al Art. 87 de la LOOTUGS, en los cantones de más de 20.000 habitantes o en los que se observen o se prevean problemas para el acceso a la vivienda de la población, el plan de uso y gestión de suelo establecerá a las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, el destino a vivienda social de no más del diez por ciento de dichas actuaciones. Por tanto, al momento de presentar cada proyecto urbanístico se deberá determinar el área que permite el cumplimiento de esta obligación (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, 2022)

A fin de cumplir estas obligaciones, también dentro del PUGS 2033, se establecen dos componentes el estructurante y el urbanístico; el urbanístico comienza con el establecimiento de objetivos en diferentes ejes de acción en base a un diagnóstico previo; es así como dentro de estos ejes se enmarcan objetivos enfocados a los ejes sociales y de asentamientos humanos (GADMA, 2022).

Dentro del eje sociocultural se menciona dentro del inciso b, que se debe “Mejorar la calidad de vida de la población a través de acciones de prevención y ampliación de la cobertura de servicios de infraestructura, equipamiento social (...), personas que se encuentran en situación de exclusión económica, social, cultural y política” (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, 2022).

En el eje de asentamientos humano en el inciso b, se menciona que se debe “Mejorar en el cantón los equipamientos y servicios básicos de alcantarillado, agua potable, luz eléctrica, telefonía e internet, para beneficio de todos sus habitantes, como producto de una planificación integral” (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, 2022). Mientras que en el inciso c se prevé “Garantizar el equilibrio del crecimiento urbano priorizando la densificación poblacional dentro del límite urbano y desincentivando la urbanización y fragmentación del suelo rural” (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato, 2022).

Es así como, según el autor Jan Bazant en el texto de Planificación Urbana Estratégica menciona:

Una ciudad está inserta dentro de una región territorial, con determinadas características ambientales y donde hay otros poblados de mayor o menor tamaño con los cuales está vinculada social, económica y funcionalmente. Las ciudades también son receptoras de corrientes migratorias ocasionadas por estímulos macroeconómicas coyunturales, las cuales como sabemos han cambiado de década en década. (Bazant Jan, 2011, pág. 41)

Propuesta, Decisión Y Adopción De Un Programa Propositivo

En base al análisis del procesos y fases de la política pública respecto a los temas consolidación de banco de suelos y los componentes de asentamientos humanos se puede determinar que todas estas fases previas de la política pública se han cumplido por parte del Gobierno local; sin embargo, se evidencian falencias al momento de implementar propuestas que permitan subsanar los problemas de evidenciados tanto como el déficit de vivienda, mercado de suelo y la infraestructura. Para ello, se plantea una metodología conceptual, conformada por diferentes estrategias urbanas objetivas con los

elementos analíticos de la diagnosis y aplicable a contextos similares al caso de estudio.

En este sentido, dentro del Manual de Diseño Urbano el autor Jan Bazant en las "herramientas de análisis conceptual" señala:

Una vez que se ha concluido el proceso de jerarquización, utilizado para la identificación y cuantificación de las alternativas disponibles, cualesquiera de los tres criterios² antes mencionados o la combinación de ellos, se cuenta con dos herramientas de tipo conceptual que facilitan la selección de las alternativas más adecuadas y más convenientes en términos económicos, sociales, políticos y técnicos, y que tiendan a dar respuesta efectiva a las metas y/o soluciones objeto de proyecto. (Bazant-S, 2003 Reimpreso 2011, pág. 19)

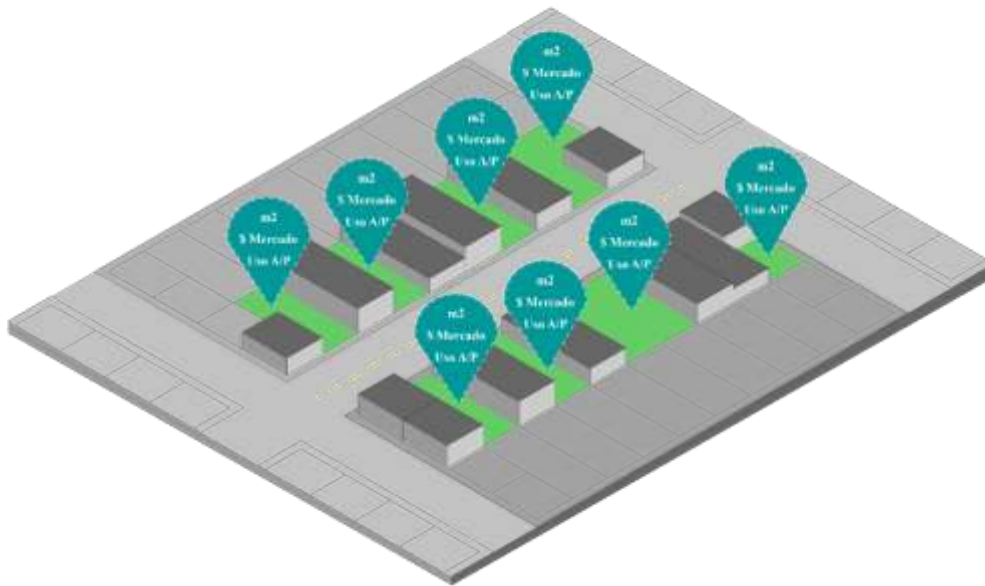
Es fundamental que esta metodología no se territorialice y permita, la universalidad de aplicación dentro de los parámetros comunes; es necesario asegurar que en el suelo considerado como el de expansión o en su defecto en el suelo no consolidado, se asegure el acceso a la vivienda a las clases sociales medias y bajas, sin que este suelo se vea afectado por procesos especulativos, además de que posea todas las condiciones urbano – ambientales para garantizar la equidad social en el territorio. Para ello se plantea un proceso complejo con diferentes pasos.

1.- Para garantizar el acceso al suelo es fundamental fortalecer los procesos de actualización catastral, así como de los valores prediales tanto para el pago del impuesto, como para conocer el valor real del mercado. Sin duda, al tener actualizado el catastro físico en las propiedades públicas como privadas permite conocer la realidad en la disponibilidad del suelo y el uso del suelo, lo que ayudará a la correcta toma de decisiones urbanas en la generación de procesos de consolidaciones de asentamientos humanos.

² Tres tipos de criterios: ordinal, cardinal, referencia.

Figura 3

Requerimiento de actualización catastral con información completa y actualizada.



Nota. En la Figura se esquematiza la necesidad de contar con información actualizada.

2.- Como se explicó anteriormente, en la ciudad de Ambato existe un déficit de vivienda, la solución a ellos es generar proyectos de vivienda social que garantice el acceso a la población a este beneficio. Sin embargo, hablar de vivienda social o vivienda de interés social en la concepción de la sociedad ya es un término estigmatizado. El término de vivienda social debe ser reestructurado conjuntamente con el proceso de su diseño y construcción, debido a que las zonas de la ciudad donde se ubican viviendas de esta tipología suelen ser sectores segregados lo que en resumidas cuentas no garantizaría la equidad social en el territorio.

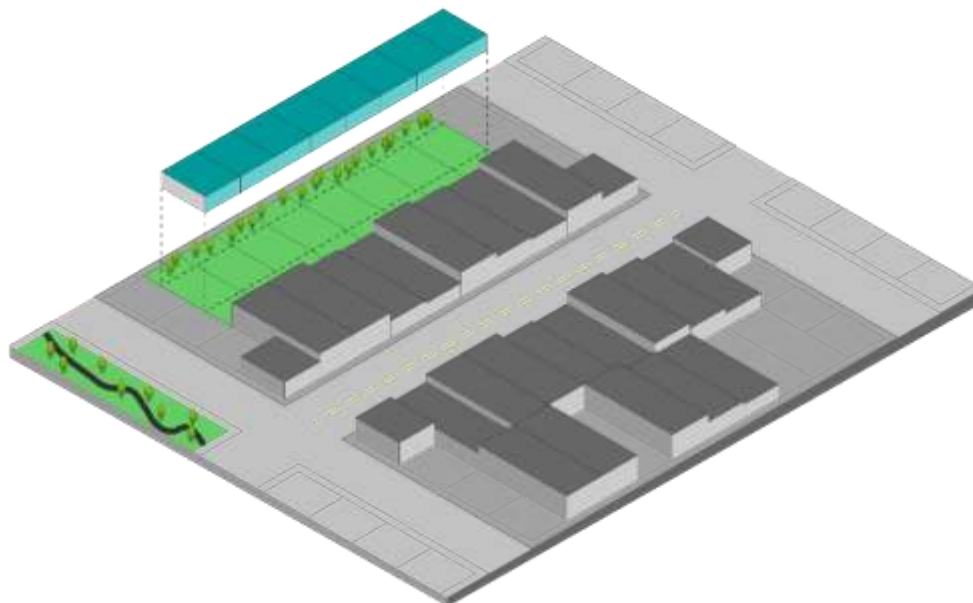
Ahora bien, el déficit de vivienda, históricamente ha estado dentro de las competencias del gobierno central, encargado de dotar de vivienda a la población que no tiene acceso a este derecho fundamental. En este sentido, en la ciudad de Ambato las viviendas otorgadas por el gobierno central han sido siempre dispersas en el territorio, la mayoría de ellas se ubica en zonas rurales; gran parte de ellas se encuentran en abandono.

Cabe señalar que, si bien el gobierno local no posee la competencia de otorgar viviendas, si puede generar otros procesos fundamentales para ejecutar la política de vivienda como los procesos de reserva y bancarización de suelo dentro de zonas urbanas lo que pueda garantizar el trabajo coordinado de diferentes niveles de gobiernos. De hecho, al analizar las políticas públicas de suelo para diagnosticar las oportunidades del mercado inmobiliario en áreas no consolidadas o bancos de suelo que cuenten con infraestructura

subutilizada, se da cumplimiento al primer objetivo específico de la presente investigación.

Figura 4

Disponibilidad de suelo para proyectos de vivienda con óptimas condiciones urbanas.

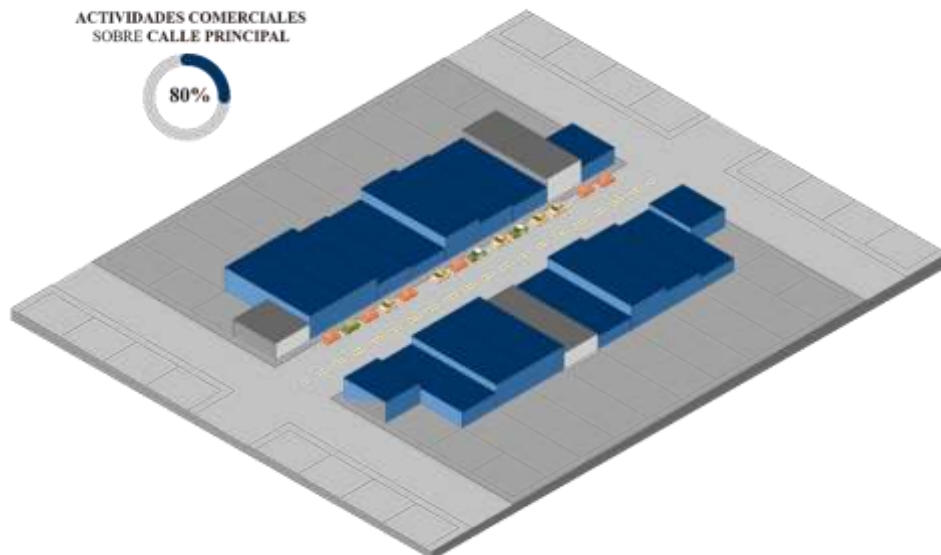


Nota. La imagen muestra condiciones urbanas óptimas con disponibilidad de suelo.

3.- Otro punto importante analizado en el capítulo anterior, es como las actividades comerciales tienen una influencia directa sobre la plusvalía del suelo. Es así como, para garantizar la estabilización del mercado de suelo en determinadas zonas de desarrollo de actividades comerciales, se requiere de estrategias que posibiliten un uso complementario residencial, que promuevan la dinamización barrial del sector, seguridad, y el fortalecimiento de la participación ciudadana en áreas que todavía cuentan con un banco de suelos asequible y no consolidado, dando el acceso del suelo a un buen porcentaje de la población.

Figura 5

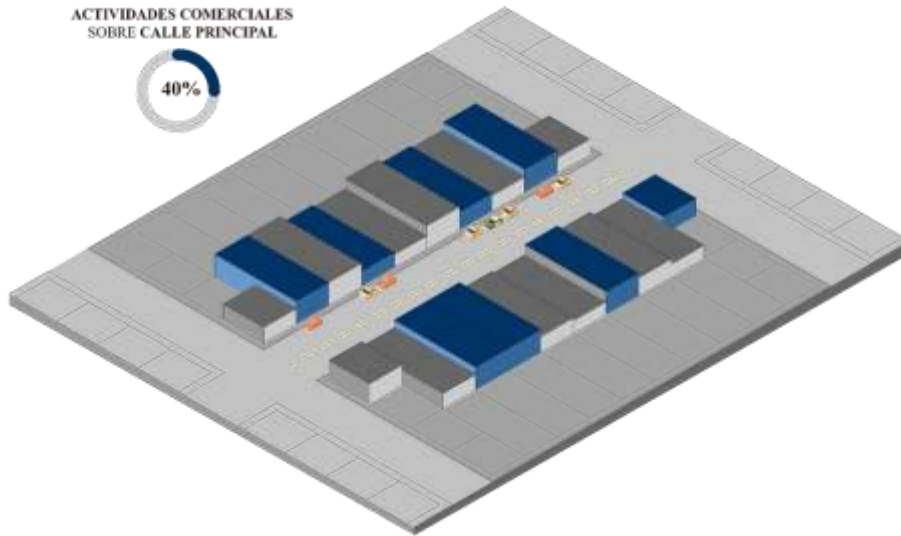
Influencia de las actividades comerciales en las dinámicas urbanas.



Nota. En la imagen se pretende mostrar la dinamización urbana por efecto de las actividades comerciales.

Para ello se plantean estrategias importantes, la primera es relacionada a la concentración de las actividades comerciales alrededor de una avenida o calle principal. Sin duda, la concentración en el uso comercial sin contemplar un máximo y un mínimo de edificaciones destinadas a este uso, va a generar en la ciudad diversas dinámicas positivas y negativas como son fuentes de trabajo, turismo, población flotante, comerciantes, ruido y tráfico. Sin embargo, para contrarrestar estos efectos se plantea complementar un porcentaje del total del número de edificaciones con propuestas destinadas al uso residencial en manzanas secundarias lo que permitiría estabilizar de mejor manera las actividades en el territorio.

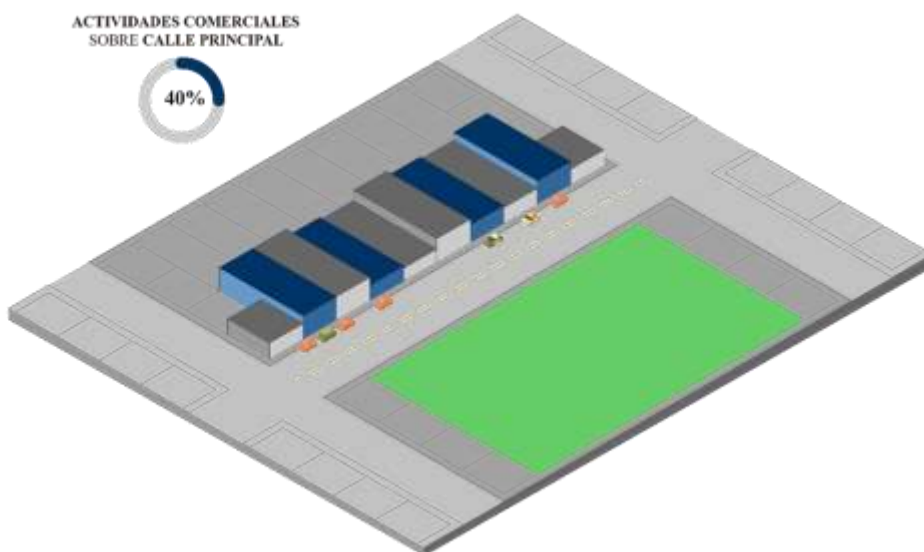
Figura 6
Regularización de la cantidad de actividades comerciales.



Nota. Elaboración por: Luis Álvarez, 2022

En el análisis se evidenció que la ubicación de un equipamiento comercial de gran tamaño como un centro comercial dinamiza la economía del sector, es uno de los factores determinantes al momento de desestabilizar completamente el mercado del suelo, para ello se propone que se limite la ubicación de esta tipología de equipamientos en estas condiciones para garantizar el mercado de suelo a favor de la sociedad.

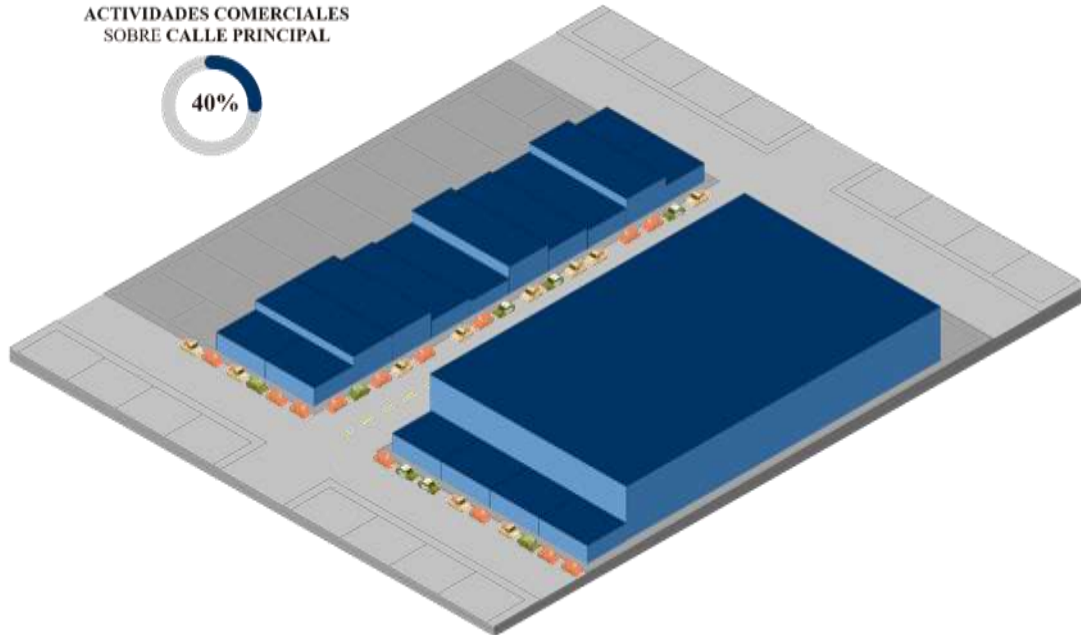
Figura 7
Esquema de un sector antes de la construcción de un centro comercial.



Nota. En la figura, se presenta un esquema de un sector destinado a un equipamiento comercial.

Figura 8

Esquema de un sector después de la construcción de un centro comercial.



Nota. En la imagen, se presenta un esquema de un sector después de la implantación de un equipamiento comercial.

4.- Garantizar la equidad social en el territorio es un tema que posee diferentes directrices que giran en torno a la infraestructura y equipamientos, este hace referencia a la dimensión espacial del territorio (Bret, 2013). El impacto de los equipamientos públicos y privados, ubicados en base a las necesidades de la población y aunque son tipologías que ejercen presión sobre el mercado del suelo sobre otros, estos son necesarios para la población.

Conclusiones De La Aplicación Metodológica

- Los procesos de urbanización dentro del suelo urbano, generan una diversificación en el valor del mercado del suelo, que dependen de variables que no están relacionadas directamente al sector público. Sin embargo, si es posible utilizar herramientas que permitan minorar el precio del suelo y garantizar el acceso al suelo sobre todo en materia de vivienda.
- Ambato está en constante crecimiento y evolución; por tanto, es obligación de las autoridades de turno y de los expertos, el poner en vigencia las herramientas anteriormente citadas, consolidar procesos de planificación estratégica entre estos dos niveles de gobierno para

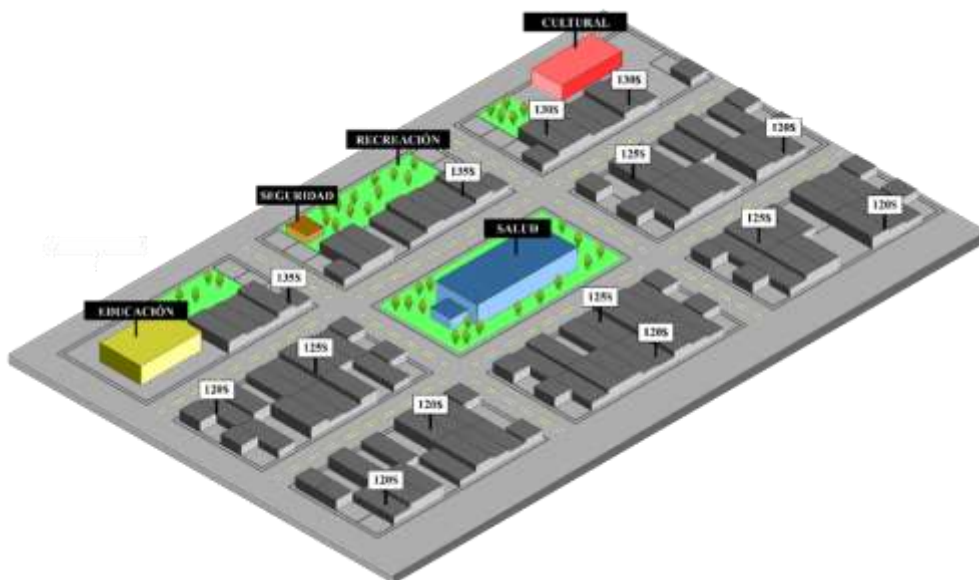
asegurar el acceso a la vivienda de la población; que carece de esta y de las asentadas sobre zonas de riesgo.

- A través del análisis se determinaron escenarios y casos de estudio en diferentes sectores urbanos con variaciones en el valor del suelo; se recomienda para futuras investigaciones, ampliar la zona de estudio incluyendo otros usos de suelos prioritarios; considerando así también, otras variables que permitan determinar una mayor cantidad de factores que determinan estas fluctuaciones en el mercado de suelos, generando así un mayor número de herramientas encaminadas a promover equidad en el territorio, independientemente que el suelo sea urbano o rural.

De este modo, se da cumplimiento al primer objetivo específico de la presente investigación: “Analizar las políticas públicas de suelo para diagnosticar las oportunidades del mercado inmobiliario en áreas no consolidadas o bancos de suelo que cuenten con infraestructura subutilizada”.

Figura 9

Simulador de equipamientos sobre el mercado del suelo.



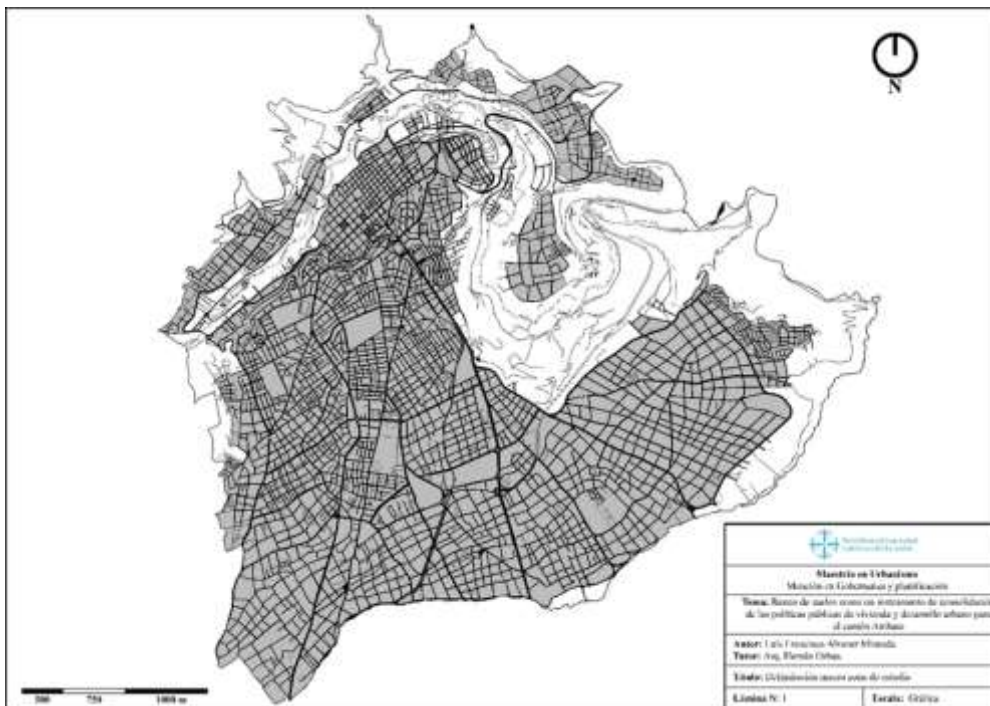
Nota. En la imagen, se presenta un esquema de implantación de equipamientos.

Delimitación Y Caracterización Del Caso De Estudio

Ambato es una ciudad con una morfología irregular, que se ha adaptado a las condiciones topográficas de la ciudad; el crecimiento urbano en estas últimas décadas se ha concentrado en el Sur de la ciudad, debido a diversos factores, como la conectividad con otras ciudades como Pelileo, Baños Puyo, Riobamba y Guaranda lo que ha enfocado este crecimiento sobre las calles arteriales principales de las ciudades (Ortíz, 2014).

De acuerdo con el PDOT 2050, en la división político administrativa del cantón Ambato, consta de las siguientes parroquias urbanas: San Francisco, Pishilata, La Península, La Merced, La Matriz, Huachi Loreto, Huachi Chico, Celiano Monge y Atocha Ficoa; con una superficie de 4675.31 hectáreas, que corresponde al 4,57 % de la superficie total. Cabe destacar que en las parroquias Huachi Chico, La Matriz, ubicadas al Sur hay la presencia de importantes equipamientos administrativos, productivos, comerciales y educativos.

Figura 10
Delimitación macro de la zona de estudio.

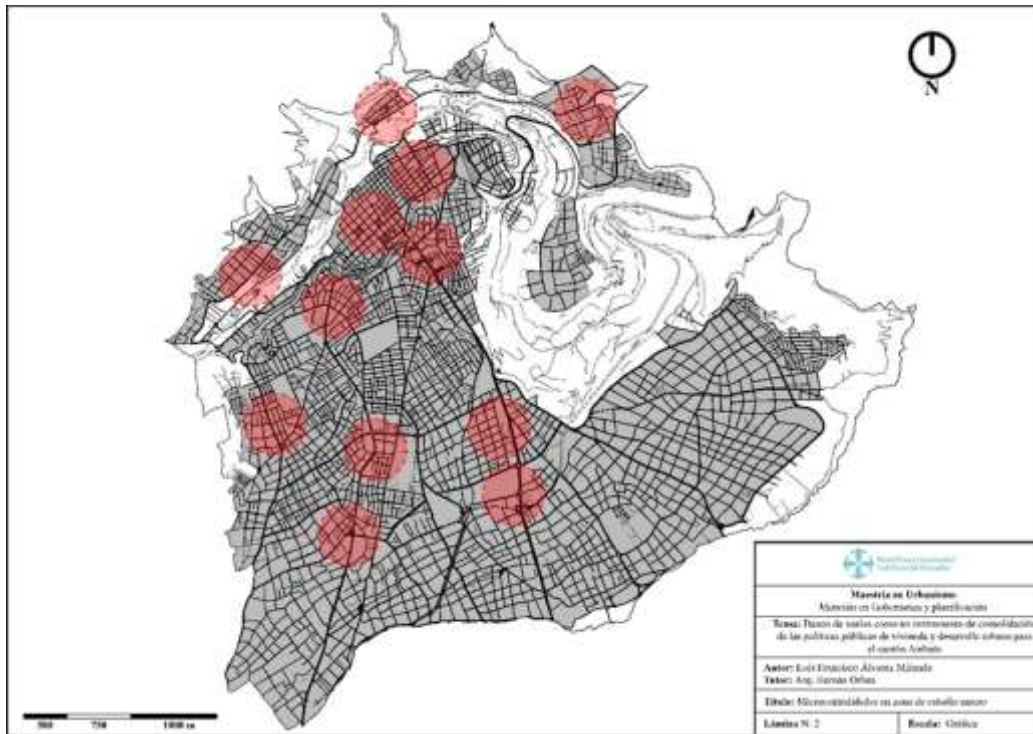


Nota. La gráfica evidencia la zona de estudio donde se visualiza la morfología del territorio.

Así también, dentro de la ciudad, se establecen diferentes micro centralidades y se encuentran ubicadas en diferentes zonas geográficas de la ciudad, como

se puede ver en el gráfico 3, donde se identifica y se concluye que existen mayor cantidad de éstas en el sur por el enfoque propio del crecimiento urbano hacia esta zona.

Figura 11
Micro centralidades en zona de estudio macro.



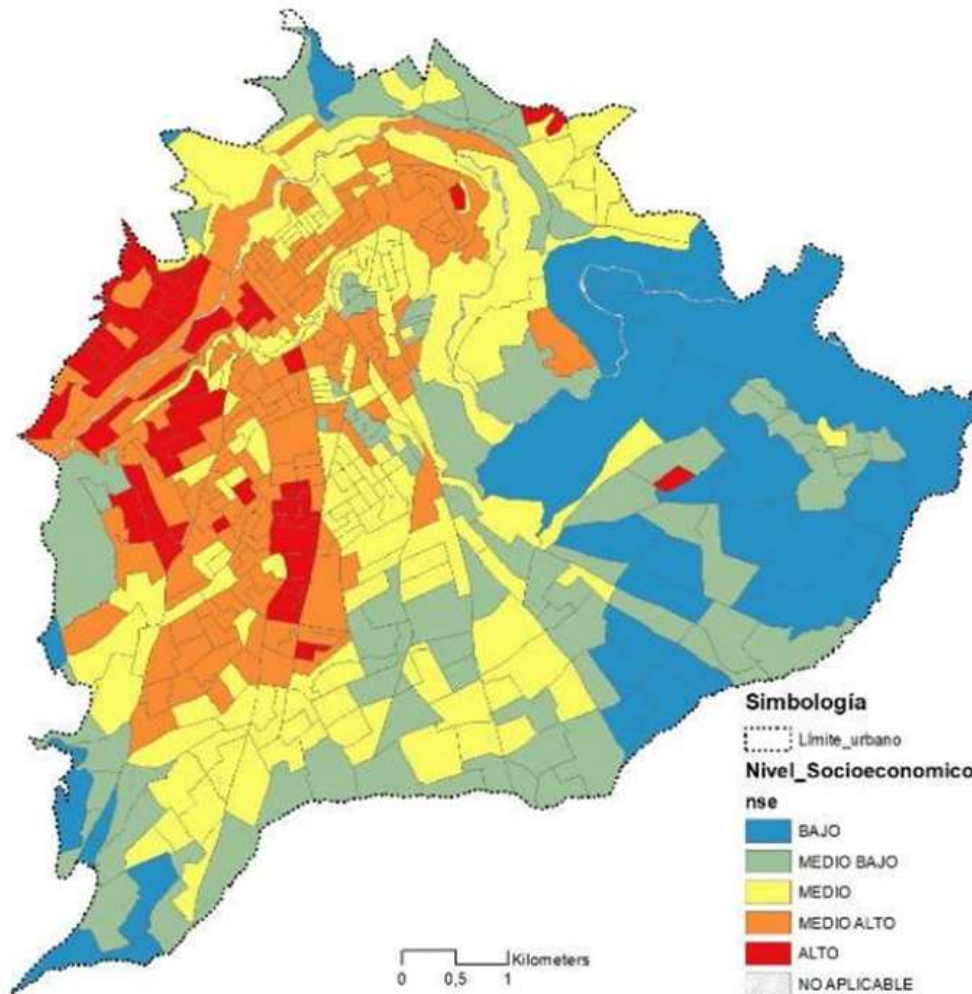
Nota. En la gráfica se muestran las micro centralidades aglutinadas en mayor número en el sur de la ciudad.

Cabe destacar, que dentro del PUGS 2033 de la ciudad de Ambato se establecen diferentes parámetros para la determinación de los polígonos de intervención territorial (PIT), criterios morfológicos, socio económicos, de usos, valores ecológicos, patrimoniales, etc.

En efecto, el factor socioeconómico visto en el plano territorial puede ser el reflejo de la imagen urbana de cada uno de los sectores de Ambato, así como de sus condiciones urbanas e indicadores de habitabilidad.

En la figura 12 se puede ver como en la zona sur de la ciudad, se encuentra en expansión con una mezcla de diferentes niveles socioeconómicos; sin embargo, prevalecen los niveles medio y medio bajo.

Figura 12
Niveles socioeconómicos de la ciudad de Ambato.



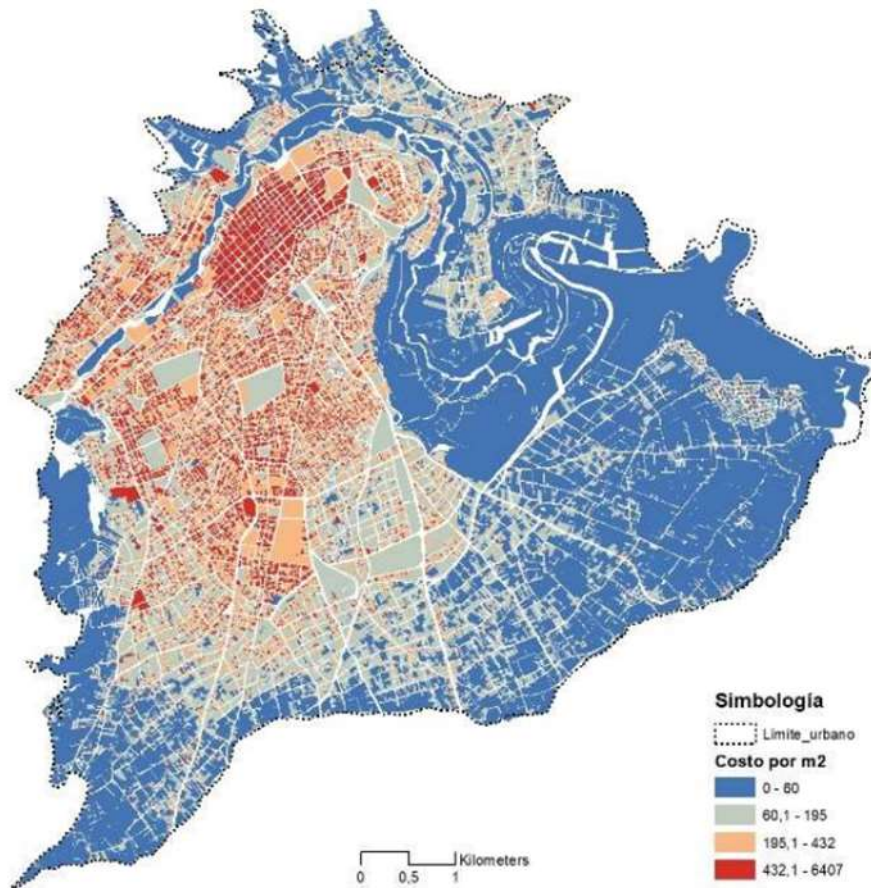
Nota. En la presente imagen se observan en diferentes colores los niveles socio económicos a nivel territorial. Tomado del PUGS 2033 de Ambato.

Otro factor importante y relacionado directamente con el anterior análisis; que además es una gran herramienta para entender los procesos de gestión de suelo y su disponibilidad en la zona urbana, es el análisis del costo del suelo por metro cuadrado.

Fundamentalmente, dentro de la zona sur se puede encontrar los costos del suelo por metro cuadrado más bajo en relación con la totalidad del territorio y corresponde a los suelos donde se están asentando los procesos de urbanización más notorios en la morfología urbana.

Figura 13

Costo de suelo por metro cuadrado en la ciudad de Ambato.



Nota. En la imagen se observan a nivel territorial, los valores por metro cuadrado de suelo. Tomado del PUGS 2033 de Ambato

Inclusive, si se habla de la gestión de suelo, uno de los indicadores primordiales es la vacancia del suelo urbano, debido a que en las ciudades intermedias poseen zonas totalmente consolidadas, por consolidar y expansión; como es el caso de la ciudad de Ambato, a cada una de estas tipologías corresponde determinar en un primer plano esta vacancia de suelo.

En este sentido, en el PDOT 5050 en la Tabla 195. Planteamiento de políticas, metas, e indicadores por cada objetivo de componente de Asentamientos humanos, que incluyen movilidad energía y telecomunicaciones, como una de las metas enuncia: “Conformación del banco de suelos para vivienda de interés social y pública en el período 2023 al 2033”. (Ambato G. M., Plan de Ordenamiento y planificación Territorial 2050, 2023, pág. 312)

De acuerdo con el autor Leandro Pérez, en el artículo de la Revista Arquitectura sobre la vivienda de interés social señala que:

La vivienda, particularmente la de interés social, constituye uno de los ejes más importantes en la planificación urbana; una vivienda adecuadamente diseñada en función de las características, necesidades y expectativas de los usuarios, su entorno y la relación con la ciudad, resulta esencial para el desarrollo psicológico y social, favorece la sustentabilidad urbana y contribuye a elevar el bienestar con un menor costo futuro, reduciendo a la vez el impacto ambiental. (Pérez-Pérez, 2016, pág. 67)

Como se puede ver en la Figura 14 las dinámicas urbanas han generado que los suelos con mayor vacancia, se encuentren en la zona sur de la ciudad, esto se debe sobre todo a los procesos de expansión en suelo donde se tenía un uso agrícola.

Figura 14

Lotes baldíos en la cabecera cantonal.



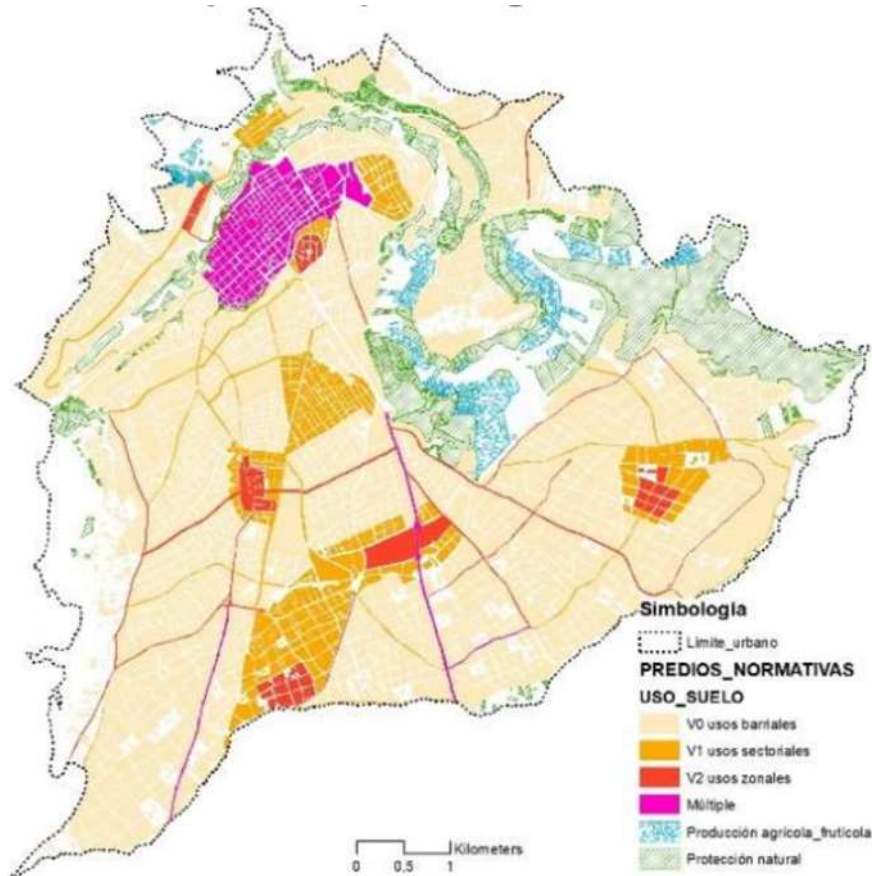
Nota. En la presente figura se visualiza las zonas con suelo vacante. Tomado del PUGS 2033 de Ambato

Finalmente, el análisis del uso de suelo permite clarificar las dinámicas urbanas de una manera mucho más completa, evidenciando las zonas consolidadas y su uso principal. Es así como, para la zona sur de la ciudad; donde se enfoca la presente investigación; en su mayoría se tiene un uso residencial. Sin embargo, existen zonas con uso sectorial o zonal, y es que

justamente en estas zonas es donde se ha consolidado proyectos macro de equipamientos.

Figura 15

Uso de suelo en base a la ordenanza del POT 2020.

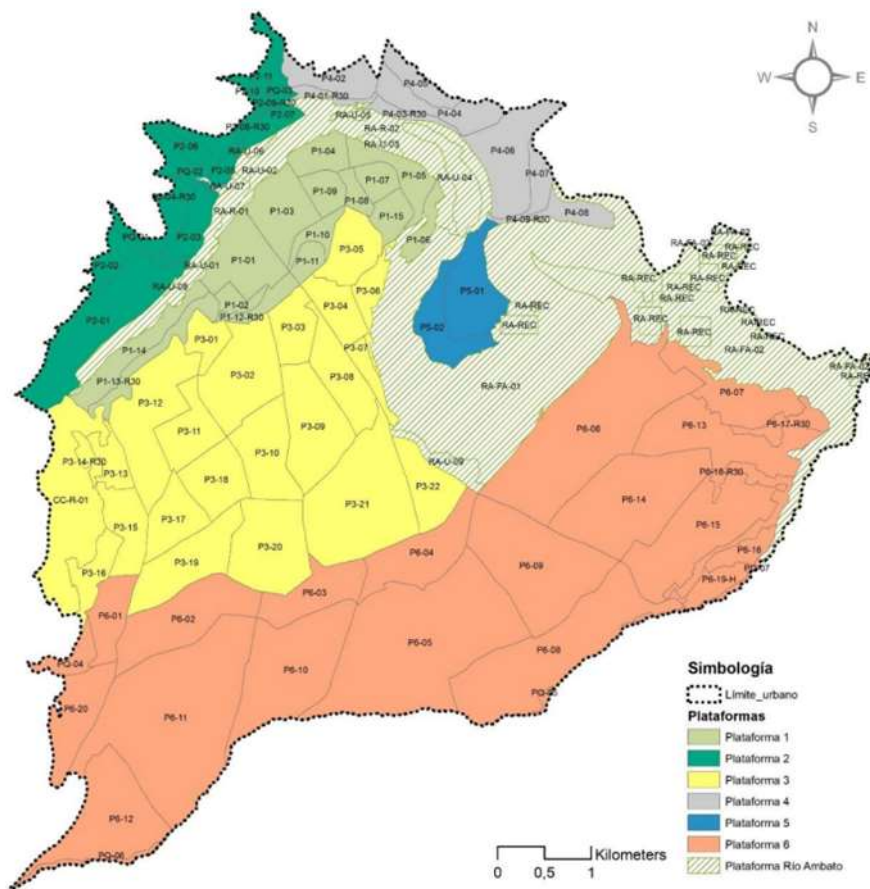


Nota. La presente imagen evidencia las zonas con diferentes usos de suelo. Tomado del PUGS 2033 de Ambato

En base a estos criterios antes mencionados, más la suma de lo que ya se encontraba establecido en los documentos anteriores de gestión del municipio referente a las plataformas urbana, se logra una zonificación de los polígonos de intervención que responde a las características similares y factores morfológicos que da como resultado diferentes polígonos heterogéneos.

Figura 16

PIT según las condiciones morfológicas y topográficas en la cabecera cantonal.



Nota. En la Figura se visualiza las diferentes plataformas de la ciudad. Tomado del PUGS 2033 de Ambato

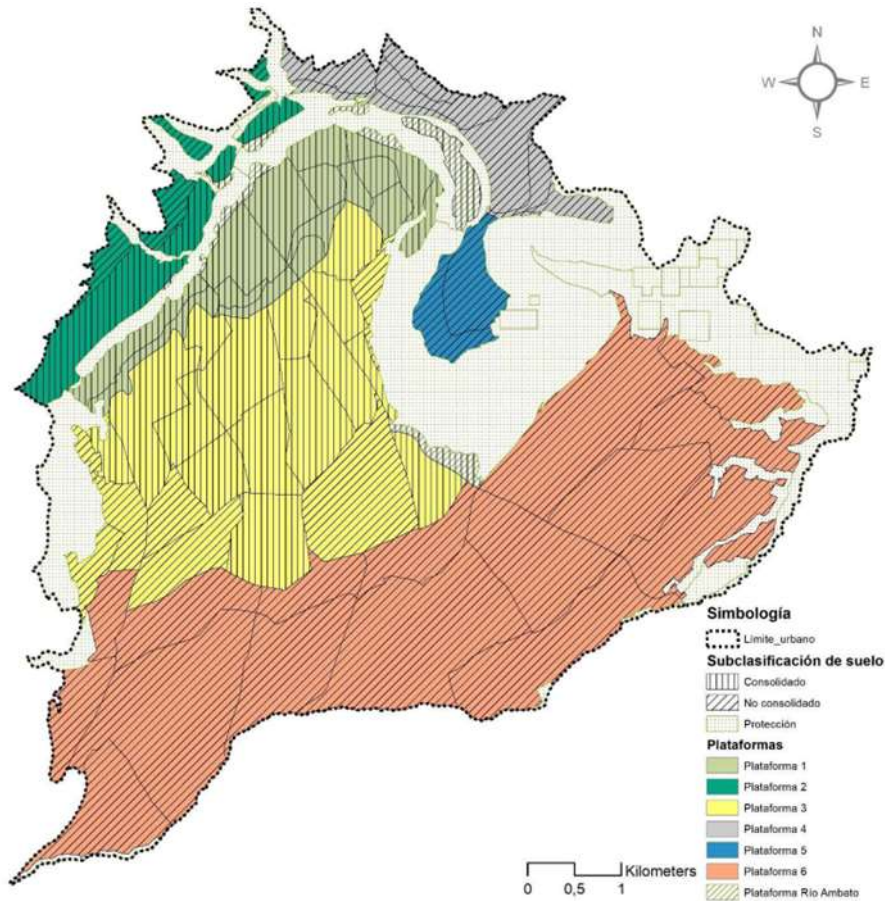
La presente investigación está enfocada en la plataforma 3, donde se ubica el suelo no consolidado determinado en el PUGS 2030 de Ambato. Esta delimitación responde a los procesos de expansión y crecimiento urbano que se darán en los próximos años, donde la mayor vacancia de suelo con condiciones óptimas para edificabilidad se concentra en toda esta plataforma.

De acuerdo con el Plan de uso y gestión del suelo 2023 menciona que la plataforma de 3 de estudio corresponde a:

La plataforma 3 (P3) corresponde a la altiplanicie sur oriental más alta de la ciudad, que se extiende a partir del talud de la plataforma 1 hacia Huachi Chico, al sur comprende hasta la calle Gaspar de Villarroel, baja por la Av. Manuela Sáenz, continua por la Av. Cervantes hasta la Av. Machángara, Julio Cesar Cañar, Av. Los Atis y Av. El Cóndor hasta la Av. Galo Vela. La mayoría de los PIT de esta plataforma se subclasifican como consolidadas, sin embargo, un tercio se catalogan como no consolidados y se ubican

hacia la zona sur de la plataforma. Tiene una superficie total de 1063,04 hectáreas. (Ambato G. m., 2022, pág. 23)

Figura 17
Sub clasificación del suelo urbano sobre los PIT.



Nota. En la figura se visualiza las subclasificaciones de suelo y las plataformas del cantón Ambato. Tomado del PUGS 2033 de Ambato

De hecho, los procesos de desarrollo urbano, han tenido tendencia a mejorar el entorno urbano y los servicios para la población, sin embargo, una de las consecuencias de generar proyectos urbanos, infraestructura y servicios, es que el suelo atraviese por procesos especulativos, donde el costo del suelo se eleva a beneficio de los dueños. Así también, la vacancia de suelo puede propender a la aparición de los intereses económicos e inmobiliarios. Además, que el valor del suelo se desprende por las condiciones y por lo que se puede edificar sobre él.

Es importante establecer políticas de vivienda y desarrollo urbano, acompañado de herramientas de gestión y mercado del suelo, que permita un acceso al suelo con condiciones óptimas urbanas sin un mercado de suelo inaccesible.

Crecimiento Urbano A Partir De 2005

Las trazas urbanas están constantemente en evolución, cada traza urbana tiene su peculiaridad y dentro de ella se engloba una serie de condiciones sociales y culturales del territorio. Sus dinámicas urbanas, características socioeconómicas de la población, infraestructura, vocación de suelo, etc. Éstas son características que se pueden apreciar en un trazado urbano (SgROI, 2016).

En el año de 2005 se puede ver como la mancha urbana no se veía consolidada debido al gran peso que tenía los terrenos baldíos. En su mayoría agrícolas. Sin embargo, en ese año ya se pensaba y planificaba proyectos emblemáticos para la ciudad dentro de este sector.

Figura 18

Traza urbana y vacancia de suelo en el suelo no consolidado de Ambato (2005)



Nota. Tomado del Google Earth (2005)

Ya para el año de 2021 en la misma zona se puede visualizar una pequeña resistencia respecto a la disponibilidad del suelo. Los proyectos que se planificaron 15 años atrás ya comenzaron a consolidarse como la Av. Luis Aníbal Granja o el terminal terrestre sur que tuvo una influencia directa en el cambio de paradigma urbano del sector, a pesar de esta evolución el suelo sigue enmarcando dentro de la categoría de no consolidado. Y esto se debe a otras razones, que van más allá de sus propias características.

Figura 19

Traza urbana y vacancia de suelo en el suelo no consolidado de Ambato (2023)



Nota. El gráfico muestra la traza urbana. Tomada de Google Earth (2023)

La ciudad y la administración ha mostrado una total resistencia a mover sus límites urbanos y con justa razón, “Mantener el límite urbano actual hasta la consolidación total de la ciudad de acuerdo con la propuesta del PUGS AMBATO 2032, para precautelar las zonas productivas agropecuarias y los entornos sensibles” (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato , 2020).

Sin embargo, aquí surge la problemática central de la investigación, la regulación del mercado de suelos no prevé dinámicas ni costos de suelo en suelos de proyección, y es que al momento de que una vía aparece, o se construye una red de alcantarillado, todos los bienes inmuebles que se benefician de este servicio inmediatamente atraviesan un proceso de especulación de suelo y aumento del valor de éste, sin necesidad de que los dueños tengan que invertir dinero.

Concluyendo, mediante este estudio se da verifica el segundo objetivo específico: “Diagnosticar los diferentes parámetros que impactan en el mercado de suelo en zonas próximas a centros comerciales con la finalidad de plantear estrategias de atenuación”.

Determinación Del Área De Estudio

En la ciudad de Ambato existen cuatro centros comerciales de gran envergadura, que han influenciado a las dinámicas urbanas, disponibilidad de suelo y uso de este. Hace un par de décadas estos no existían lo que han generado cambios drásticos en la ciudad.

Según los registros cartográficos satelitales en el año 2005 existían apenas dos centros comerciales de los cuatros que se analizaran. Cada zona de estudio posee condiciones topográficas, morfológicas y funcionales independientes.

Centro Comercial “Caracol”

En el caso del centro comercial “Caracol”, este se implantó sobre una zona residencial y se convirtió en el primer centro comercial de gran envergadura de la ciudad. Ubicado dentro de dos arterias principales de la ciudad la Av. Guaytambos y la Av. Rodrigo Pachano, que conectan el centro de la ciudad con la zona Norte. Inicialmente, en el año de implantación la mayoría de los usos estaban concentrados en vivienda y en vivienda-comercio. Así también, se podía notar la presencia de varios vacíos urbanos.

Figura 20

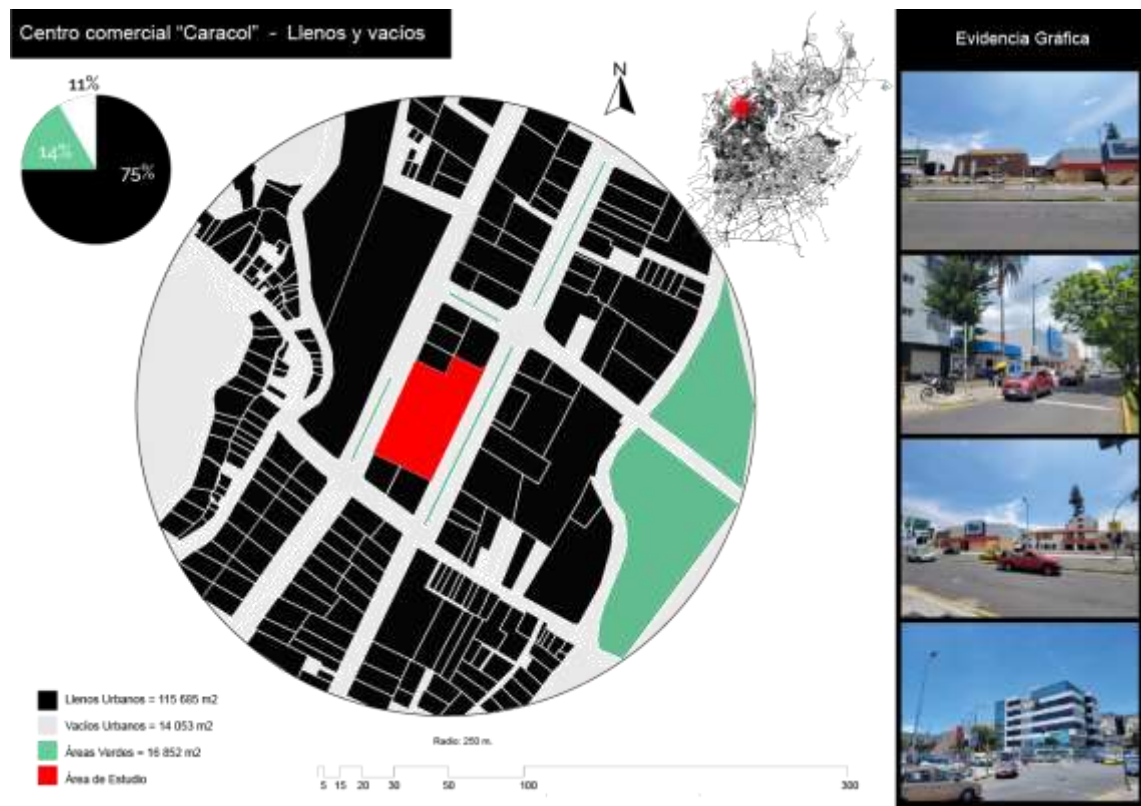
Imagen Urbana del centro comercial “Caracol”.



Nota. Orto foto del área urbana del Centro comercial Caracol. Tomada de Google Maps.

En cuanto a los llenos y vacíos vemos un porcentaje del 11% equivalente a los vacíos urbanos; sin embargo, estos se desprenden en su mayoría del cerro Pinllo, que implica que sean terrenos de difícil acceso por las condiciones topográficas y morfológicas. Respecto a las áreas verdes posee un gran porcentaje, aunque estas áreas verdes correspondan a las riveras del río Ambato.

Figura 21
Llenos y vacíos del sector del centro comercial "Caracol".



Nota. En la imagen y las fotografías se evidencia que el sector se encuentra consolidado.

En el sector prevalece la altura de edificación de tres pisos o más con un valor del 48% que en su mayoría corresponden a las edificaciones colindantes al centro comercial, mientras que el 35% corresponde a las edificaciones de dos pisos, finalmente a las edificaciones de planta única corresponde el 17%, que en su mayoría son residenciales.

Figura 22

Altura de edificaciones del sector del centro comercial "Caracol".



Nota. El gráfico representa el análisis de edificaciones en el sector comercial.

Respecto al uso de suelo, la vivienda y comercio corresponde el 60% estableciéndose como el uso principal, el 25% corresponde a residencial, mientras que el 15% del uso es netamente comercial. Adicionalmente existen dos equipamientos con usos diferentes a los antes mencionados.

Figura 23
Uso de suelos del sector del centro comercial "Caracol".



Nota. El gráfico representa el análisis de edificaciones en el sector comercial.

Centro Comercial "Multiplaza"

El centro comercial "Multiplaza" se encuentra ubicado en una zona residencial, sin embargo, existe la presencia de equipamientos urbanos que cambian la dinámica urbana del sector, en la oeste se encuentra e cementerio municipal La Merced; en la zona sur en centro comercial de ropa "Ferroviario" y en el Sureste la Universidad Técnica de Ambato sede Ingahurco. En al año 2005 se puede observar la presencia de varios vacíos urbanos sobre todo en la zona Norte donde se concentra el uso residencial. A la fecha del análisis por la presencia de los equipamientos urbanos ya se concentra gran actividad comercial sobre todo alrededor de las vías principales del sector a pesar de que para ese año todavía no existía el centro comercial "Multiplaza", lugar que era utilizado como bodegas del Consejo Provincial de Tungurahua.

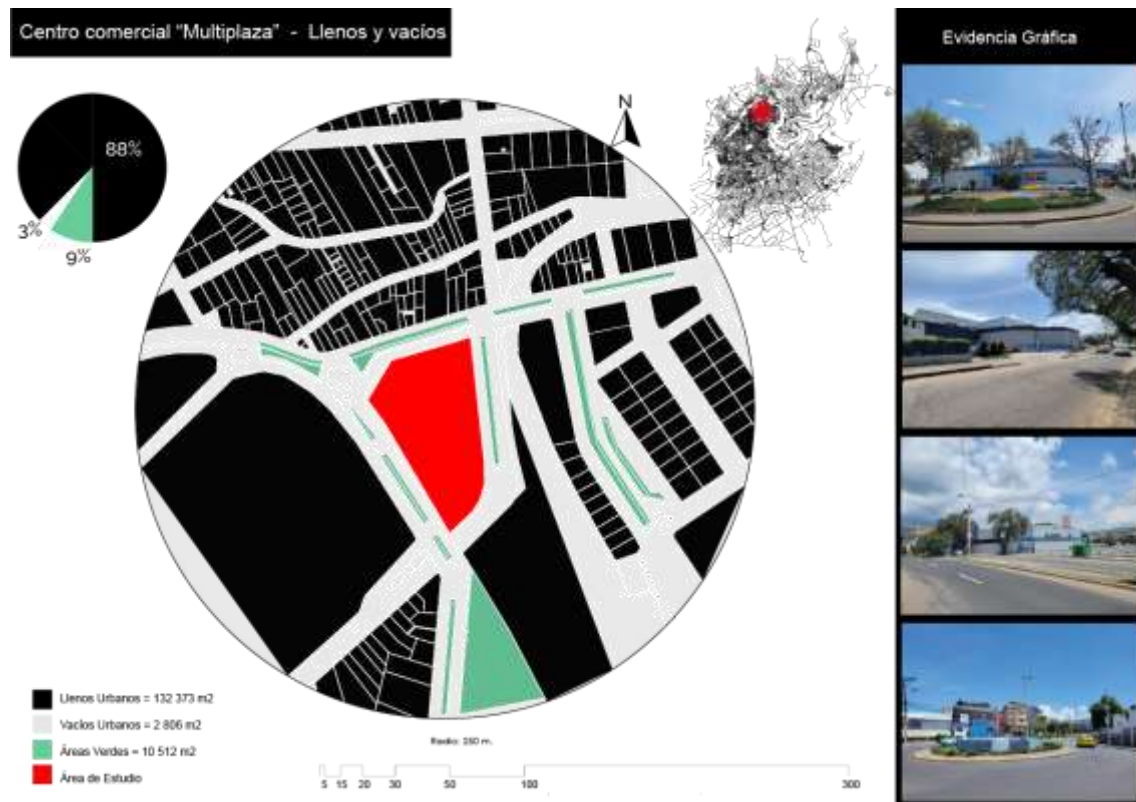
Figura 24
Imagen urbana del centro comercial "Multiplaza" (2023)



Nota. Elaboración por: Luis Álvarez, 2022

Actualmente el sector del centro comercial "Multiplaza" posee un nivel de consolidación muy alto correspondiente al 88%, con una disponibilidad de suelo del 3% y área verde del 9%.

Figura 25
Llenos y vacíos del sector del centro comercial "Multiplaza" (2023).

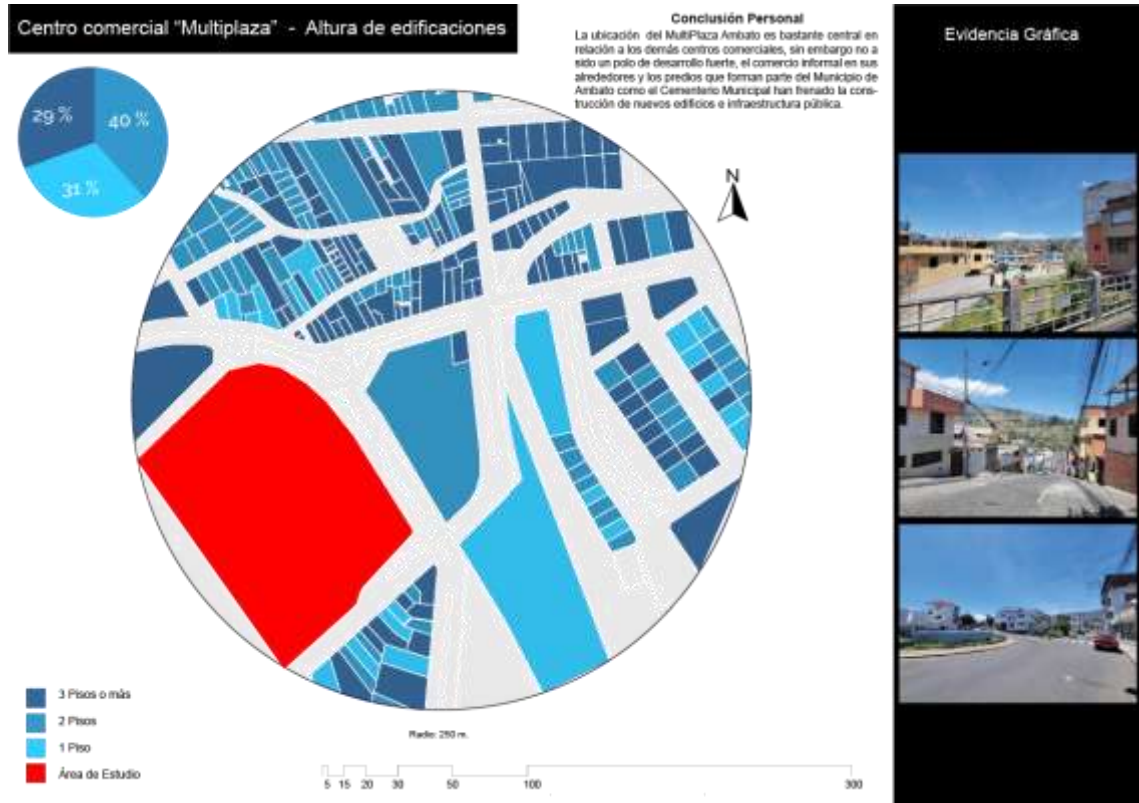


Nota. El gráfico evidencia los llenos del sector de edificaciones del sector comercial en estudio

En la actualidad, el sector del centro comercial “Multiplaza” posee un nivel de consolidación muy alto correspondiente al 88%, con una disponibilidad de suelo del 3% y área verde del 9%

Figura 26

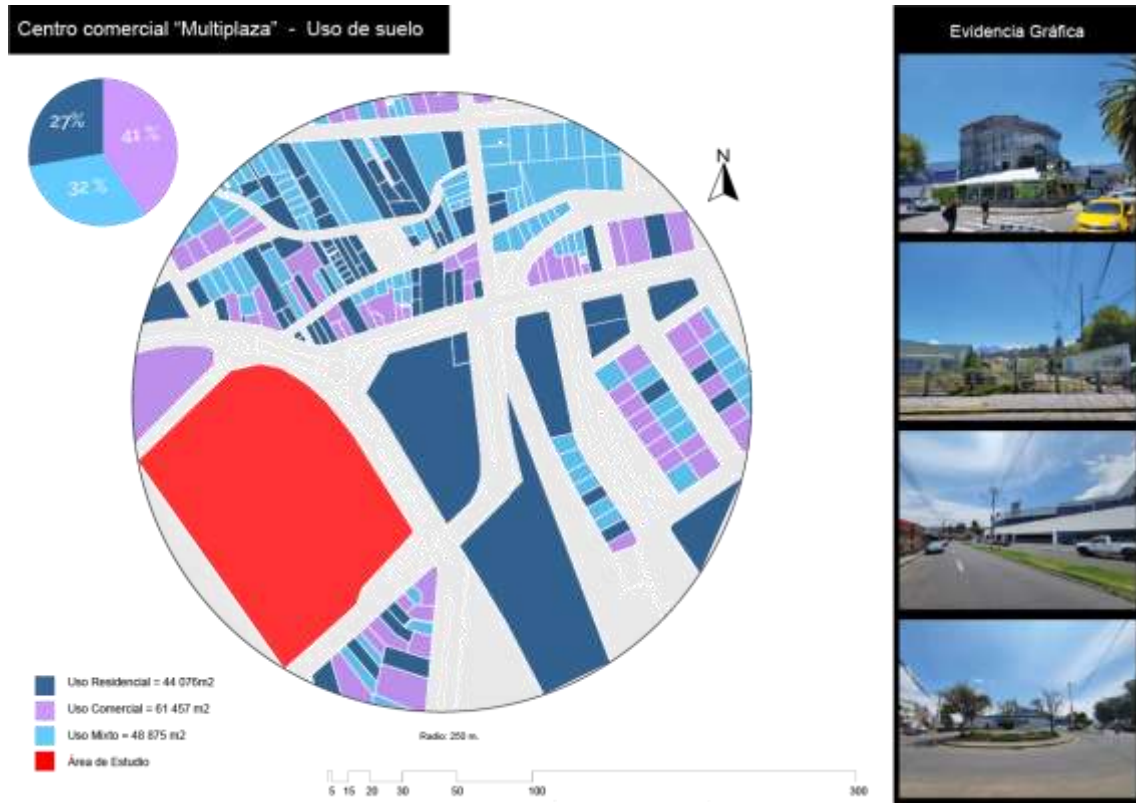
Altura de edificaciones del sector del centro comercial “Multiplaza”.



Nota. En la figura se evidencia el análisis de las alturas de edificaciones en el sector comercial.

El centro comercial “Multiplaza” se emplazó en un sector que ya de por sí tenía tintes comerciales; luego de su construcción se estableció como un sector con una amplitud comercial, sin embargo, si vemos las estadísticas del sector podemos concluir que los tres usos se encuentran repartidos de manera equitativa; esto gracias a que es la conjunción de tres barrios diferentes con diferentes dinámicas urbanas.

Figura 27
Uso de suelos del sector del centro comercial "Multiplaza".



Nota. El gráfico representa el análisis de edificaciones en el sector comercial.

Centro Comercial "Mall de los Andes"

El centro comercial "Mall de los Andes" fue el primer centro comercial en la zona Sur de la ciudad, se encuentra sobre la arteria principal de la ciudad, la Avenida Atahualpa, esto en base a los lujos actuales de circulación y líneas de transporte público. Este centro comercial que anteriormente funcionaba la empresa de construcción de carrocerías metálicas "Varma", cambio drásticamente la connotación del sector, de manera económica y social. Antes del 2005, la zona al ubicarse en la intersección de dos vías principales, ya concentraba flujo de actividades debido a la cercanía con el colegio "La Salle" y sobre todo la conexión con la sede principal de la Universidad Técnica de Ambato.

Sin duda, luego de la implantación de este centro comercial, la Av. Atahualpa cambio su uso residencial al comercial, incidiendo también en la Av. Víctor Hugo, en donde se encuentran varias concesionarias de vehículos, restaurantes, tiendas de barrio, y demás actividades comerciales. El impacto que tuvo sobre el uso de suelo y disponibilidad es impresionante, este centro comercial se apertura justamente en el año 2005 y se puede observar que para dicho año existía gran disponibilidad en el suelo, con la presencia de varios vacíos urbanos alrededor de toda la zona de estudio.

Figura 28
Imagen urbana del centro comercial "Mall de los Andes" (2023).



Nota. El gráfico representa la imagen urbana en el sector de estudio.

El centro comercial se encuentra en una zona totalmente consolidada y esto se refleja en el 2% de disponibilidad de suelo, esto debido a que su construcción se inició en el año 2005 y al tiempo de funcionamiento.

Figura 29
Llenos y vacíos del sector del centro comercial "Mall de los Andes" (2023).



Nota. En la imagen se muestra la gran ocupación del suelo.

En cuanto a la altura de edificaciones en el sector prevalece las edificaciones de dos pisos sobre todo en espacios contrarios al de las avenidas principales.

Figura 30

Altura de edificaciones del sector del centro comercial "Mall de los Andes" (2023).

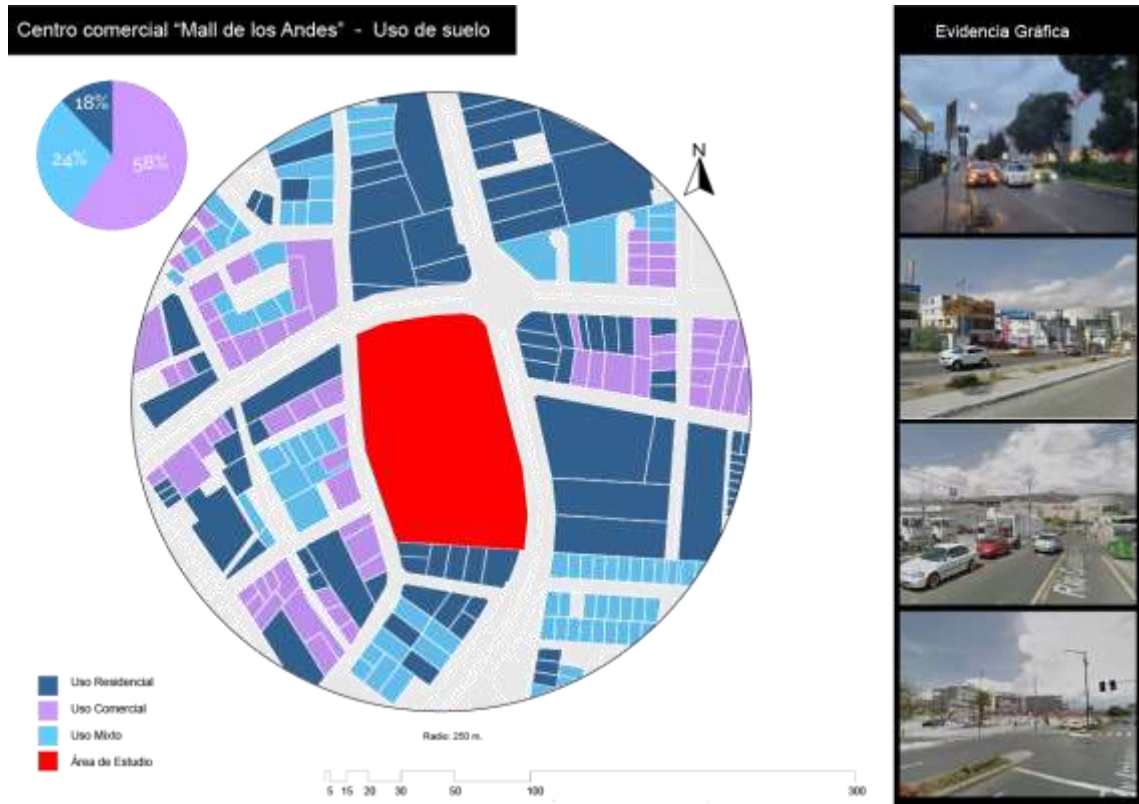


Nota. Elaboración por: Luis Álvarez, 2022

El "Mall de los Andes" es un claro ejemplo de cómo una edificación con este uso, ha transformado el sector en un polo de desarrollo para la ciudad, eso sí, con deficiencias en cuanto a espacio público y equipamientos debido a que no se tuvo una reserva de suelo. En el análisis se ha determinado que las alturas de las edificaciones cada vez se van densificándose verticalmente y las construcciones van incrementando más pisos, debido a la demanda de usuarios de locales comerciales.

Figura 31

Uso de suelos del sector del centro comercial "Mall de los Andes" (2023).



Nota. En la figura 31, se muestra el uso de suelo, con un gran porcentaje de uso comercial.

Como se puede ver en el grafico el 58% de las edificaciones tienen una connotación comercial, éstas en función de este centro comercial, promoviendo que paulatinamente se vaya generando el cambio de uso de suelo de residencial a mixto y en gran parte a exclusivo comercial

Centro Comercial "Paseo Shopping Ambato"

El centro comercial "Paseo Shopping Ambato" es el último centro comercial de gran envergadura construido en la ciudad de Ambato e inaugurado en el año 2019. Este centro comercial se implanto sobre la arteria principal que une al centro de la ciudad con la zona Sur-Oeste que tiene conexión con equipamientos urbanos importantes como universidades.

En el año del 2015 este espacio se constituía por lotes privados con pocas edificaciones los mismos que al momento de la construcción simplemente se derrocaron para dejar el espacio libre. Así también, alrededor de este centro comercial existía una gran cantidad de disponibilidad de suelo, inclusive sobre la Av. Manuelita Sáenz los predios aledaños al terreno presentaban ciertos

vacíos urbanos por lo que este equipamiento se concibe como un espacio para el desarrollo de este sector como una nueva micro centralidad.

Figura 32

Imagen urbana del centro comercial "Paseo Shopping Ambato". (2005)



Nota. En la imagen satelital se muestra el gran porcentaje de suelos vacantes antes de la construcción del "Paseo Shopping Ambato".

Figura 33

Fotografía de suelo vacante antes de la construcción del centro comercial "Paseo Shopping Ambato". (2014)



Nota. En la imagen se muestra los vacíos urbanos y el limitado uso residencial antes de la construcción del "Paseo Shopping Ambato".

El sector del “Paseo Shopping Ambato” muestra una disponibilidad de suelo del 16% lo que representa el porcentaje más alto de vacíos urbanos con relación al análisis de los demás centros comerciales, a su vez el porcentaje del 8% representa un indicador bueno en cuanto a espacios verdes sin embargo este porcentaje debería aumentar.

Figura 34

Fotografía de suelo vacante actual alrededor del centro comercial “Paseo Shopping Ambato”. (2023)



Nota. En la fotografía se nota muestra los vacíos urbanos y el limitado uso residencial después de la construcción del “Paseo Shopping Ambato”.

Se puede señalar que, a pesar de la presencia de este importante Centro Comercial, el crecimiento de este segmento se ha ido incrementando lentamente alrededor de la Avenida. Sin embargo, si se observan las calles secundarias y los lotes que conforman las manzanas al lado Este y Oeste, muestran un limitado cambio de uso de suelo. Más aún, en el lado Sur existen suelos vacantes con áreas substanciales de vacíos urbanos, así como también áreas verdes y una importante área protegida susceptible de ser aprovechada.

Figura 35

Llenos y vacíos del sector del centro comercial "Paseo Shopping Ambato" (2023).

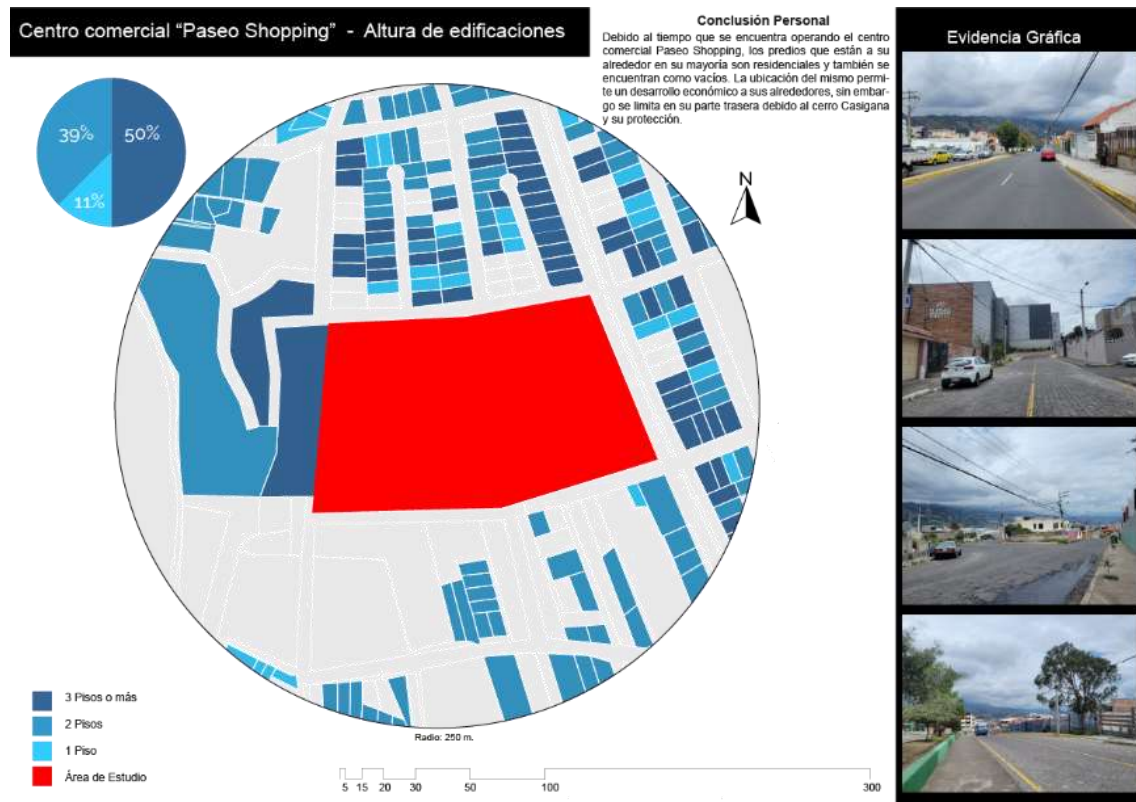


Nota. En la figura se muestra los vacíos que todavía existen alrededor del centro comercial Paseo Shopping Ambato

En cuanto a la altura de edificaciones del sector se puede observar que el mayor porcentaje les corresponde a edificaciones de tres pisos o más, y esto debido al cambio reciente de normativa sobre el suelo que permite una edificabilidad de cinco hasta ocho pisos. (Ambato G. m., 2022, pág. 10)

Por lo tanto, con esta normativa se permite densificar el sector en sentido vertical, aprovechar la infraestructura vial y de servicios para consolidar vacíos urbanos que no han sido intervenidos por más de 10 años, complementando el equipamiento comercial con vivienda de interés social de acceso a población de recursos económicos medios y bajos.

Figura 36
Altura de edificaciones del sector del centro comercial "Paseo Shopping Ambato" (2023).



Nota. En la imagen de análisis de edificaciones se evidencia los tipos de edificaciones alrededor del centro comercial Paseo Shopping Ambato

Respecto al uso del suelo, se puede observar que el uso de edificaciones residenciales prevalece en el sector, sin embargo, el uso mixto (vivienda-comercio) comienza a consolidarse sobre la Av. Manuelita Sáenz y de igual medida el uso neto de comercio, lo que refleja el impacto que está teniendo el centro comercial sobre el sector.

Figura 37

Uso de suelo del sector del centro comercial "Paseo Shopping Ambato" (2023).



Nota. En la imagen se presenta el análisis de usos de suelo.

Conclusiones

Luego del análisis urbano de los cuatro equipamientos comerciales de escala urbana en la ciudad de Ambato, se evidencio que alrededor del "Paseo Shopping Ambato" es donde mayor vacancia de suelo existe con un porcentaje del 17%. En segundo lugar, el análisis de uso de suelos refleja que a excepción del "Paseo Shopping Ambato", los alrededores de todos los centros comerciales se encuentran consolidados en su mayoría por actividades comerciales lo que no pasa con el "Paseo Shopping Ambato", que todavía conserva una índole residencial con la aparición de un pequeño porcentaje para actividades comerciales o mixtas.

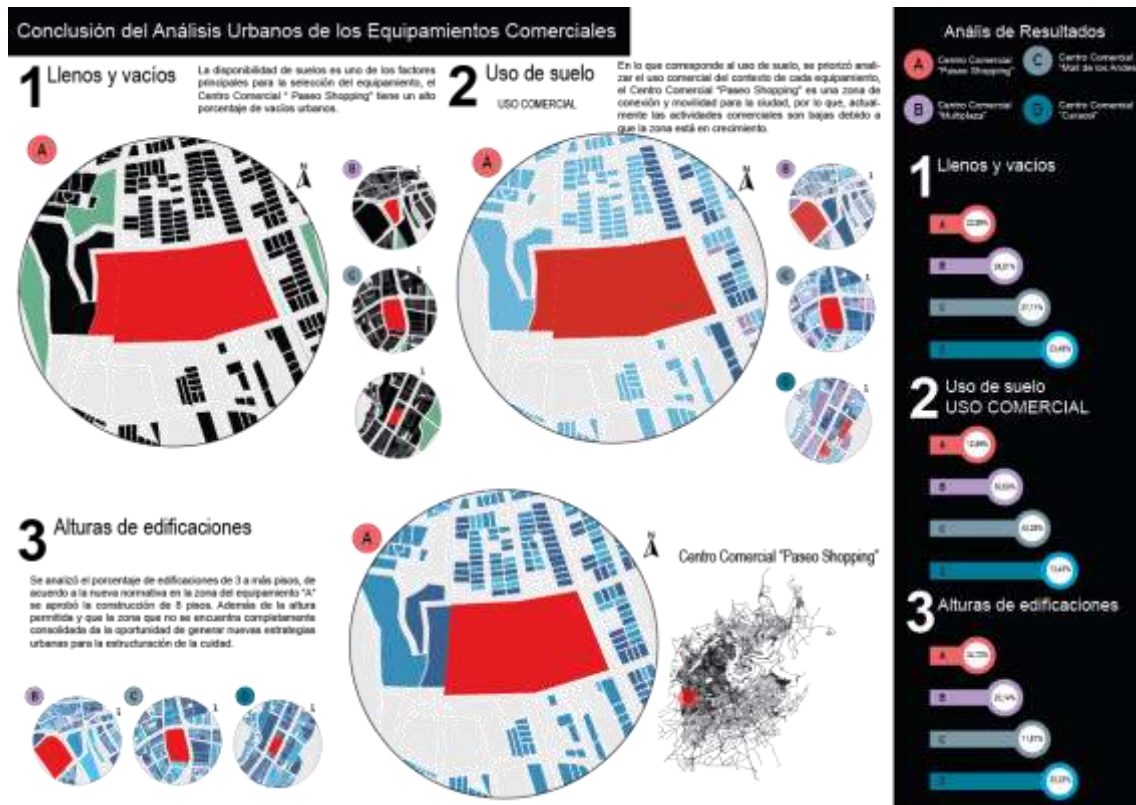
Finalmente, en cuanto al uso de suelo se evidencio que recientemente alrededor del "Paseo Shopping Ambato", se modificó las normativas referentes a la altura de edificaciones lo que permitirá el desarrollo y crecimiento del sector en altura.

Todo esto permitió determinar que el lugar idóneo para realizar una intervención es alrededor del "Paseo Shopping Ambato" principalmente por su disponibilidad de suelo y la apertura para procesos de densificación y

consolidación urbana a través del establecimiento de proyectos residenciales y públicos.

Resumiendo lo planteado luego del proceso de investigación se puede dar cumplimiento al tercer objetivo específico del presente estudio que fue el de “Planificar un modelo de uso de suelo vacante en el polígono de intervención paseo Shopping que propicie la “democratización” en el suelo no consolidado”.

Figura 38
 Conclusión del análisis urbano de los equipamientos comerciales (2023).



Nota. En el gráfico se puede observar el resumen de todos los equipamientos comerciales y su análisis urbano, con sus respectivos porcentajes.

Propuesta

“Las primeras grandes superficies de la distribución “moderna” fueron los hipermercados y más tarde los centros comerciales (mall): éstos tuvieron gran impacto no sólo sobre la estructura del comercio urbano, sino sobre el conjunto de la estructura urbana, en la medida en que han acompañado los procesos de suburbanización y el desarrollo de una ciudad extensa fundada en el automóvil” (de las Rivas Sanz & Morandi, 2007), y es que la influencia como dice el autor no erradica sobre el tema comercio sino se transforma en un complejo ápice de ámbitos urbanos y sociales.

Es así como, un modelo de uso de suelo vacante dentro del polígono de intervención “Aquí los espacios comerciales, con fórmulas de venta innovadoras y diversas, conviven con proyectos inmobiliarios agresivos y con el despliegue de las industrias hostelera y del ocio” (de las Rivas Sanz & Morandi, 2007)

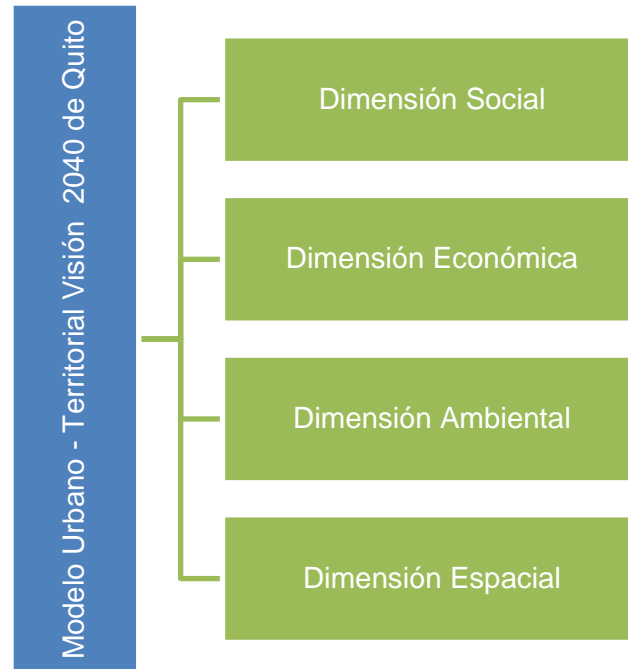
En este sentido, el enfoque del estudio en el sector del Centro comercial Paseo Shopping, parte de la necesidad de democratizar el acceso al suelo mediante la limitación del uso de suelo comercial para así propiciar otros usos fundamentales y complementarios para la sociedad. “Aquí los espacios comerciales, con fórmulas de venta innovadoras y diversas, conviven con proyectos inmobiliarios agresivos y con el despliegue de las industrias hostelera y del ocio” (de las Rivas Sanz & Morandi, 2007), lo que históricamente le ha pertenecido al cumulo del círculo social económico alto y medio a través de todos sus actores; se pretende revertir esta situación dotando de herramientas a los actores socio económicos que han sido apartados.

Específicamente, el centro comercial “Paseo Shopping Ambato” se encuentra ubicado en la zona sur este de la ciudad, en una zona próxima a suelo de protección que delimita el crecimiento urbano y por otro los rasgos de la consolidación urbana del sector en constante desarrollo.

Es así como, la propuesta parte de la necesidad de generar una micro centralidad coherente con la equidad social en el territorio a escala barrial. Para ello se parte desde dos puntos: en primer lugar, las dimensiones de un modelo urbano eficiente, un modelo urbano teórico y práctico; y por otro lado ejes específicos para el desarrollo del modelo anteriormente mencionado desde una perspectiva social mediante su territorialización.

Figura 39

Modelo Dimensiones del modelo Urbano – Territorial a adaptar en la investigación.



Nota. Adaptado del Modelo Urbano-Territorial Visión 2040 de Quito, 2022

“La principal fuente de criterios para orientar la actividad empresarial y las políticas públicas para la consolidación o creación de nuevos espacios comerciales está en el fomento de un desarrollo urbano más sostenible” (de las Rivas Sanz & Morandi, 2007). La propuesta se enfoca en ejes fundamentales para el desarrollo urbano sostenible.

No cabe duda que, el desarrollo social parte como eje fundamental se genera por medio de la ocupación primordial de vivienda de interés social, posibilitando que las dinámicas económicas sobre el suelo se enfoquen en un segmento de la población que históricamente se le dificulta económicamente tener acceso a estos espacios.

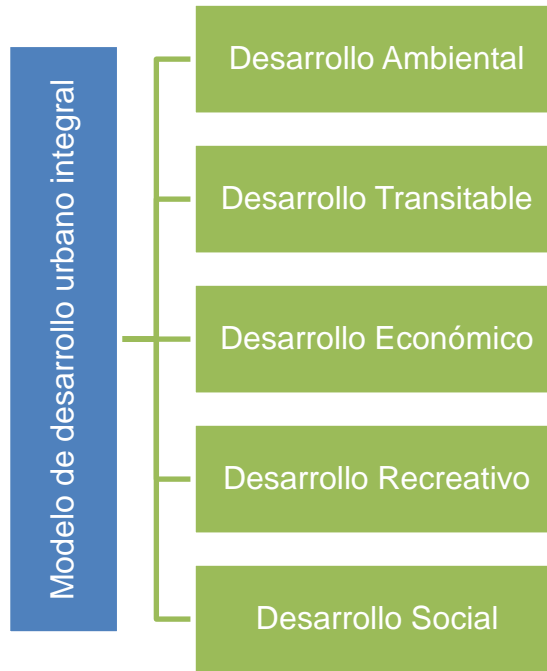
Definitivamente, el desarrollo económico en un polígono donde existe un equipamiento comercial de gran envergadura como un centro comercial tiende a priorizar las actividades comerciales. Sin embargo, el eje para la intervención es la revalorización de estas prácticas económicas que históricamente se han centrado a la venta de vehículos y locales de comidas, por el de la diversificación de usos mediante prácticas comerciales como emprendimientos.

Así también, el desarrollo ambiental dentro del polígono parte de la necesidad de priorizar la existencia de espacios transitables, seguros y útiles para la población tomando en cuenta la importancia de la conservación e implementación de áreas verdes.

Además, el desarrollo de movilidad parte de implantar estrategias de conexión dentro del polígono de intervención, que permita incentivar otros modelos de movilidad a los tradicionales, mismos que se enfoquen en el desarrollo ecológico del polígono de intervención.

Figura 40

Modelo de desarrollo urbano integral a adaptar.



Nota. En el esquema se muestra los tipos de desarrollo que se plantean con la propuesta.

En el capítulo anterior se determinó que la zona idónea para desarrollarse como una nueva centralidad urbana en base a la disponibilidad de suelo, configuración y morfología urbana es la del centro comercial “Paseo Shopping Ambato” Para iniciar se hace un estudio a profundidad de más indicadores urbanos dentro del polígono de intervención como la movilidad, estructura vial, capas de rodadura, equipamientos urbanos, espacios abiertos.

Figura 41

Implantación del terreno a intervenir y sus colindantes (2023).



Nota. En la imagen se presenta el área de intervención de la propuesta.

El terreno seleccionado limita al oeste con el cerro Casigana catalogado por el PUGS 2033 de Ambato como suelo de protección, a continuación, también limita con la calle Garcilazo de la Vega, esta vía sigue la forma en función de la topografía, misma que se prolonga en parte del terreno, es por ello que para mantener un margen adicional y aprovechar de mejor manera la topografía quebrada se proyecta la línea de suelo de protección en dirección al este hasta la localización del suelo menos accidentado.

Continuando, el proyecto se limita al Este, con la Calle Miguel Delibes, donde actualmente debido a la edificación del centro comercial no hay continuidad en el trazado vial, esta problemática también es abordada como parte de la propuesta, de la misma manera en el límite sur con la Calle Ramón Jiménez.

Figura 42
Colindantes y límites del terreno a intervenir (2023).



Nota. En las fotografías se muestra la vía existente en el lindero Oeste, y el suelo vacante asumido para la propuesta.

De este modo, al observar las imágenes del lugar destinado para el diseño del modelo de uso de suelo vacante, es factible porque se cuenta con una gran cantidad de suelo urbano o vacíos urbanos que se encuentran aledaños a esta centralidad comercial.

Es así como con esta disponibilidad de suelo, el objetivo general y los objetivos específicos planteados en la presente investigación se dan cumplimiento.

Figura 43

Fotografía del terreno a intervenir en la parte posterior del centro comercial (2023).



Nota. En la fotografía se puede visualizar la ruptura del trazado vial, la apertura de la misma forma parte de la propuesta.

La topografía del sector en sentido Sur – Norte va en descenso mientras que de sentido Este – Oeste va descendiendo ligeramente en la franja de protección. Este estudio es fundamental para entender las condiciones topográficas a las cuales el proyecto se debe adaptar.

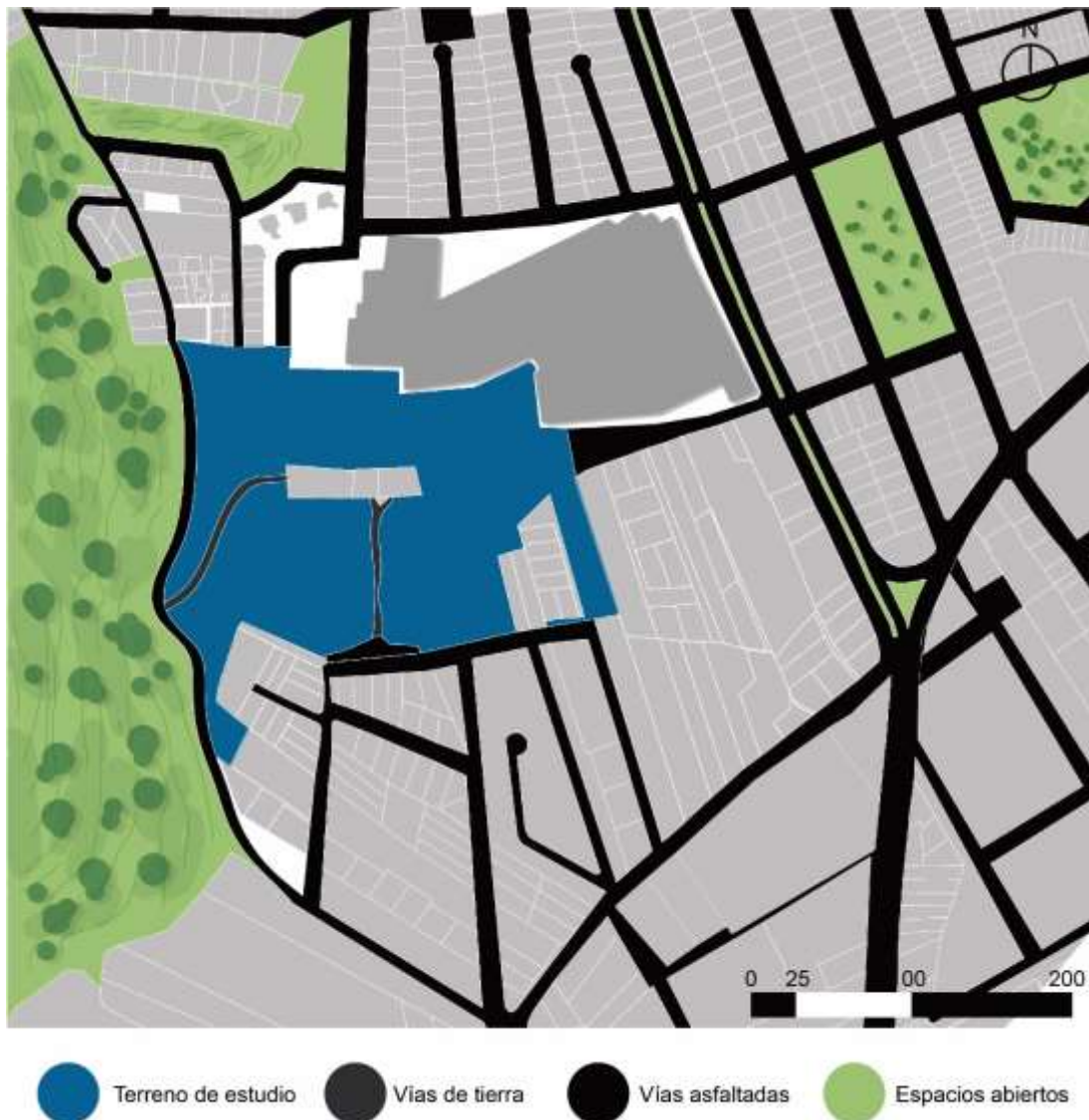
Figura 44
Curvas de nivel de la zona de estudio (2023).



Nota. La lámina presenta las curvas topográficas del sector.

La estructura morfológica de la zona de intervención es bastante irregular, sin embargo, más allá de intentar consolidar una malla más o menos regular, lo primordial es como lo menciona el autor Pablo Benedetti es el “garantizar que lo privado, lo colectivo o lo comunitario se apropien del espacio imprimiendo marcas y dejando rastros de su presencia y vitalidad” (Benedetti, *Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto*, 2013)

Figura 45
Estructura morfológica vial de la zona de estudio (2023).



Nota. La Figura evidencia el trazado vial del sector de estudio.

Con relación a la vialidad del sector, se encuentran dos redes principales: la Avenida Manuela Sáenz, que es un eje articulador entre el Este a Oeste y las calles secundarias que se conectan a la vía principal, sin embargo, muchas de estas vías secundarias no tienen conexión directa, debido a la edificación del Centro comercial Shopping, se pretende optimizar su funcionalidad con la propuesta de aperturas viales.

Figura 46
Espacios abiertos en la zona de estudio (2023).



Nota. La imagen muestra las áreas verdes y la franja de protección.

Otro aspecto que forma parte de la propuesta es la gestión de los vacíos urbanos que han permanecido en esta situación por varios años, a través del planteamiento de uso de suelo vacante en el polígono de intervención encaminado a la democratización del suelo, para posibilitar formular una opción barrial de vivienda de interés social.

Figura 47
Llenos y vacíos de la zona de estudio (2023).



Nota. En la figura se muestra el suelo vacante en el sector de estudio.

Cabe mencionar que, al realizar el análisis de los resultados en relación a llenos y vacíos del sector, es factible propiciar el uso complementario de vivienda, tomando en cuenta que esta centralidad comercial, sumada a los diferentes equipamientos aledaños de carácter público y privado, tienen una concurrencia de población que demandan de lugares donde residir con condiciones favorables de cercanía y dentro del área urbana.

Figura 48
Ubicación del terreno a intervenir (2023).



Nota. La imagen muestra el vacío urbano con el que se cuenta para la propuesta.

De acuerdo a los autores con respecto a la incidencia de equipamientos comerciales mencionan:

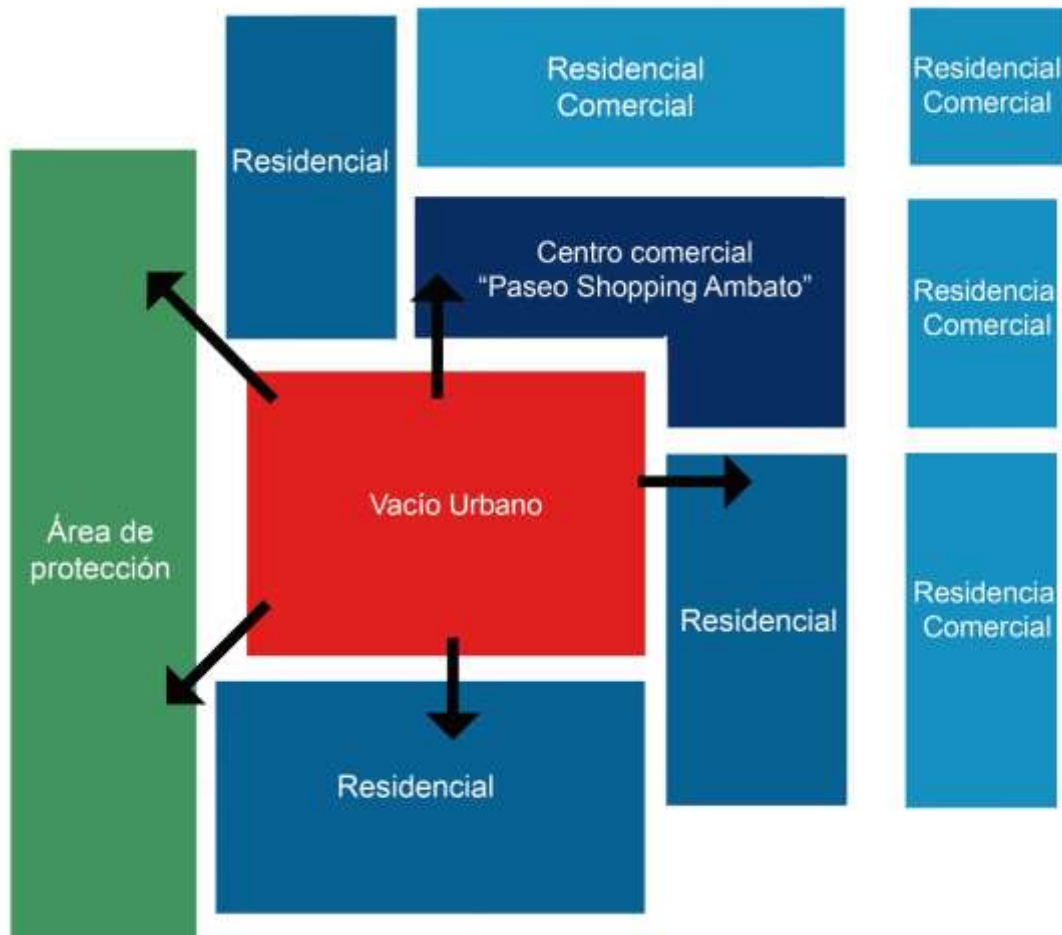
Los principios de pluralismo de las formas comerciales y de mayor sostenibilidad son los grandes argumentos para guiar la programación del comercio. Éstos deben ser abordados desde la dimensión territorial de los efectos de la evolución del sector, trascendiendo la escala local y activando estrategias de evaluación de su implantación y de su gestión en el nivel decisonal adecuado (de las Rivas Sanz & Morandi, 2007)

Para la formulación de la propuesta urbana, se considera al terreno dentro de una mixticidad de usos, para ello se considera este elemento (vacío urbano)

como un elemento integrador y articulador de la vida urbana en la zona de estudio.

Figura 49

Integración del vacío urbano y relación de usos con el contexto inmediato.



Nota. La imagen muestra un esquema de eliminación de cerramiento del centro comercial para mejorar la accesibilidad.

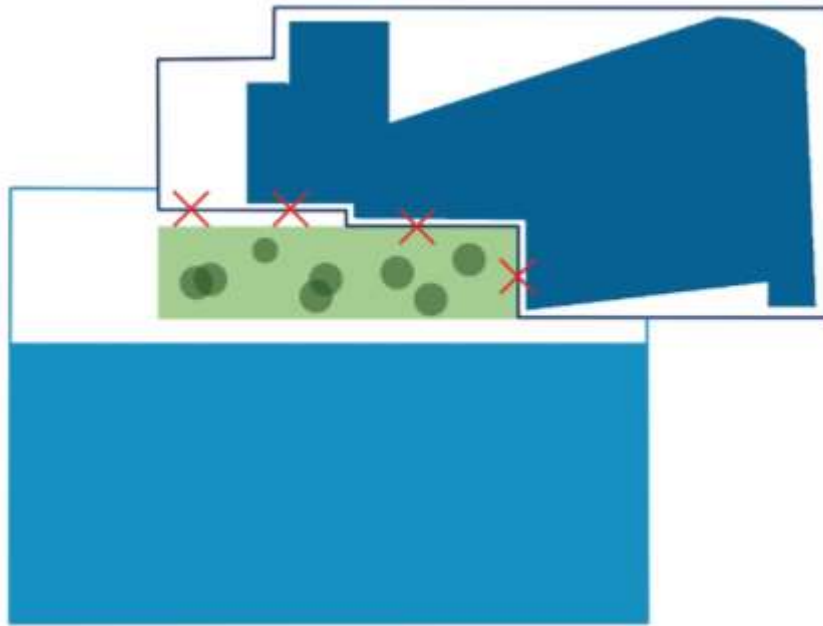
De acuerdo a los autores del texto "Derribar los muros", aunque en un sentido estrictamente social mencionan:

Derribar los muros, de no hacerlo nos envolverá la niebla. Hay un muro extenso que nos rodea. Más que verlo lo sentimos. Se precisan esfuerzos extraordinarios para derribarlo y afianzar cimientos de progreso. Podemos, se puede, si se quiere. Queramos. Valenzuela, J., Lucía, L., Alzaga, P. de, Assiego, V., Madorrán, C., Bustinduy, P., & Castells, Àngels M. (2019). Derribar los muros. Roca Editorial.

Debido a la estructura vial en la parte posterior del centro comercial, se generan espacios residuales que pueden acarrear problemas sociales como inseguridad o áreas para libar; se propone eliminar los cerramientos, además

de la prolongación de las vías circundantes permitan formar espacios abiertos, así como otros accesos hacia el “Paseo Shopping” lo que evidentemente mejorara la imagen urbana y permitirá también generar más espacios abiertos, esto gracias a la jerarquización del ingreso principal.

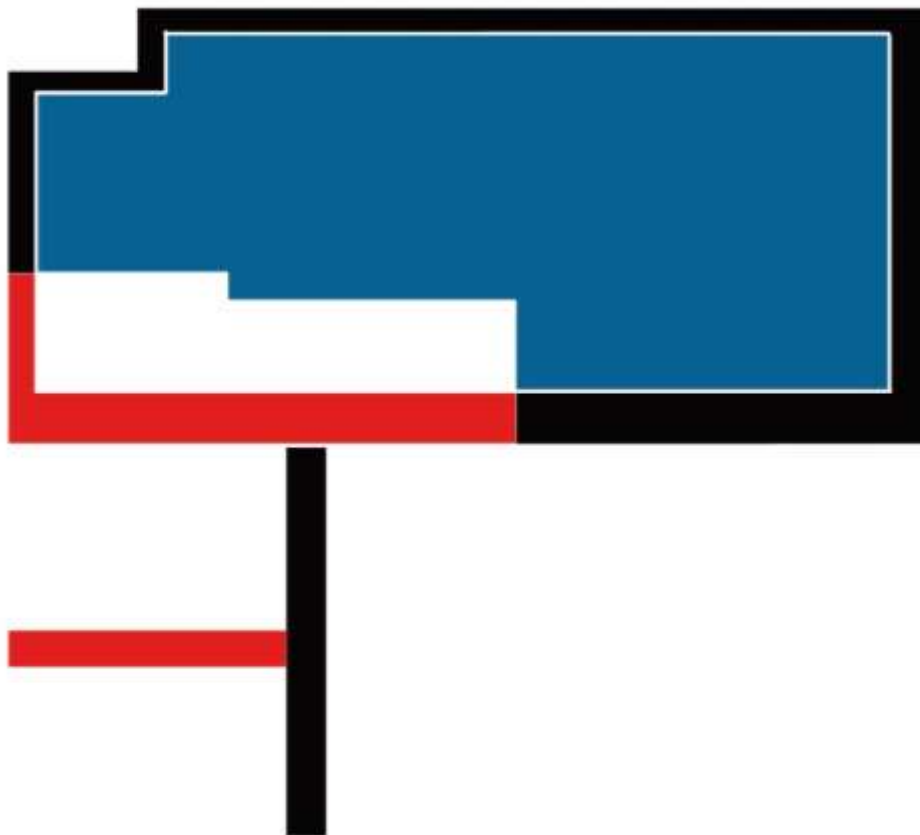
Figura 50
Eliminación de intersticios urbanos.



Nota. El esquema muestra el planteamiento de barreras por la presencia del Centro comercial.

Debido a la morfología urbana del sector, existe una estructura vial quebrantada y sin continuidad; esto debido a la extensión y cantidad de vacíos urbanos así como también por la presencia del centro comercial, que formaron vías sin salidas; lo que se pretende es unificar esta estructura vial por medio de la intersección de vías, generando así mayor fluidez, interconexión y el desarrollo de nuevas manzanas.

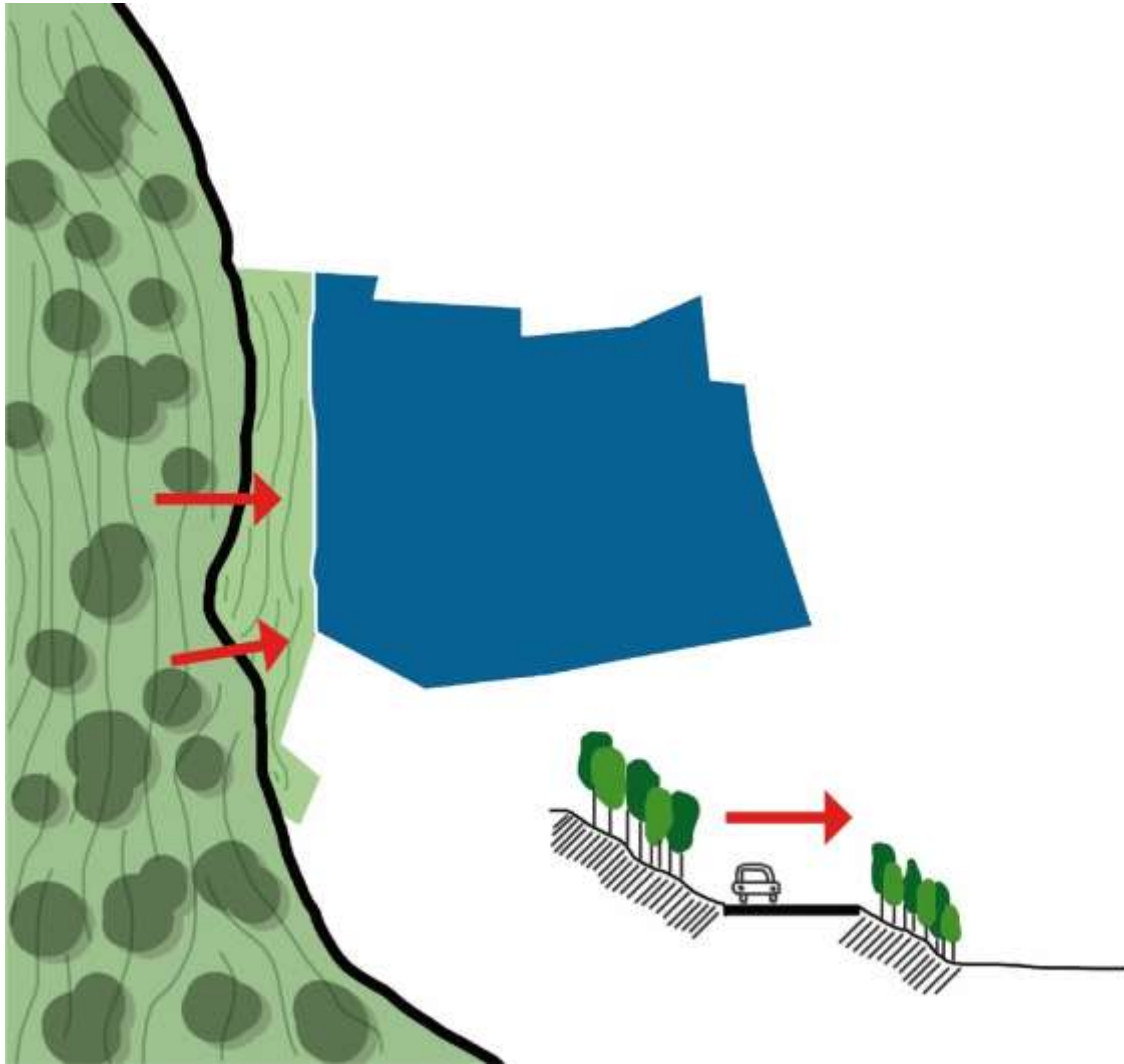
Figura 51
Esquema de propuesta para conexión vial.



Nota. El esquema muestra el planteamiento de continuidad vial.

El terreno seleccionado limita al oeste con el cerro Casigana catalogado por el PUGS 2033 de Ambato como suelo de protección, a su vez también limita con una vía que sigue la forma en función de la topografía, misma que se prolonga en parte del terreno, es por ello que para mantener un margen adicional y aprovechar de mejor manera la topografía quebrada se proyecta la línea de suelo de protección en dirección al este hasta la localización del suelo menos accidentado.

Figura 52
Prolongación del límite del suelo de protección.



Nota. En la figura se muestra la propuesta de ampliación del área de protección.

Según el autor Pablo Benedetti en relación la vivienda de interés social señala:

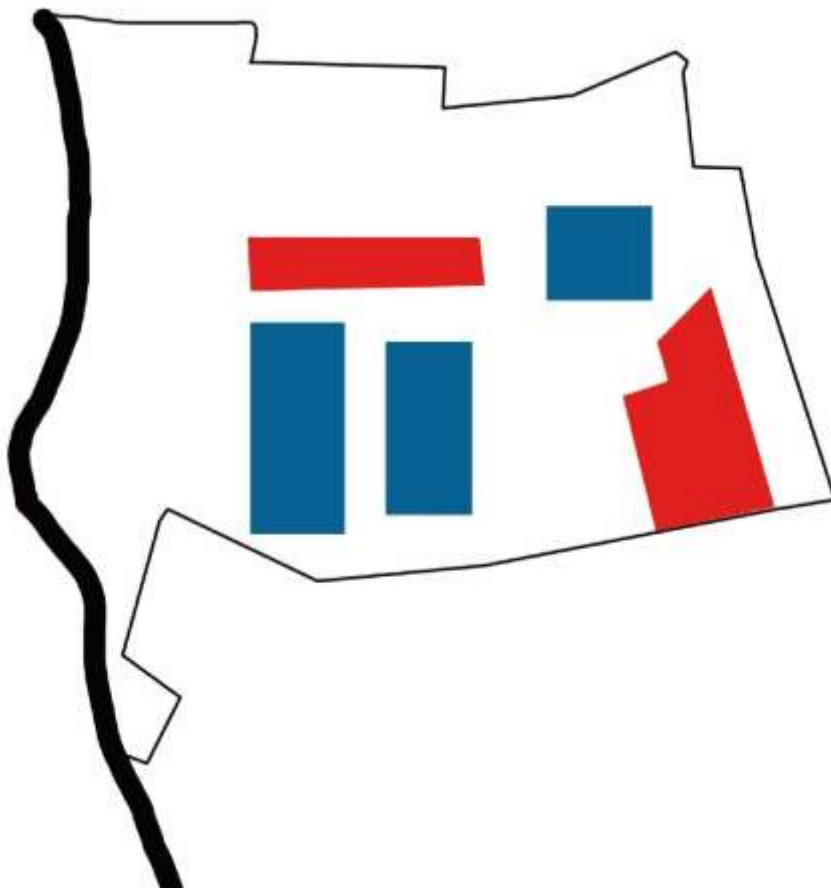
La localización en la ciudad es fundamental para entender la eficacia de cualquier proyecto habitacional. Los valores de la tierra auxiliados por la zonificación urbana siempre determinaron el lugar de los pobres en la ciudad. Las favelas y los conventillos en las áreas centrales siempre fueron la excepción a la norma, mientras las periferias fueron consideradas el lugar natural (Benedetti, *Vivienda social y ciudad: Desafíos para la enseñanza del proyecto*, 2013).

Luego de establecer las estrategias urbanas a utilizar dentro de la propuesta, se determinará los elementos que estos contienen basándonos en los ejes y líneas de desarrollo mencionados anteriormente. Como ya se ha dicho varias veces el principal problema es el sobreprecio de las tierras y construcciones

alrededor de un centro comercial, es por ello que partimos como primera necesidad el colocar vivienda de interés colectivo hacia grupos socioeconómicos medios y bajos, lo que históricamente se han ubicado en las periferias de la ciudad. “En realidad, ninguna de las dos soluciones sirve. Lo que debería buscarse pensando en la calidad de la vivienda social es la ciudad, o sea tierras urbanizadas insertadas en un contexto de posibilidades” (Benedetti, Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto, 2013); como dice Benedetti es fundamental insertar a este tipo de proyectos dentro de una trama urbana consolidada que busque el desarrollo de oportunidades.

Figura 53

Integración e implementación de bloques de vivienda social.

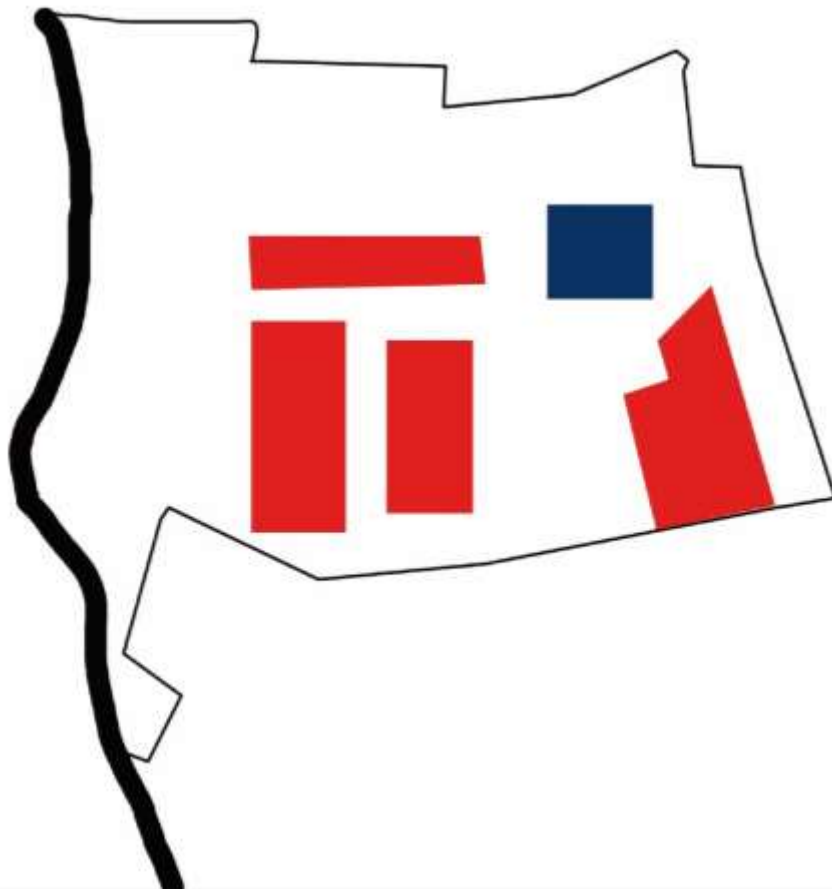


Nota. En la figura se muestra como los bloques de vivienda se implementarán sobre la morfología del terreno seleccionado.

Para complementar a los proyectos de vivienda social y espacios verdes, se proyecta la creación de equipamientos urbanos de escala barrial que permita complementar los usos anteriormente mencionados, y que a su vez permitan el desarrollo social.

Figura 54

Integración de equipamientos de desarrollo productivo y social.

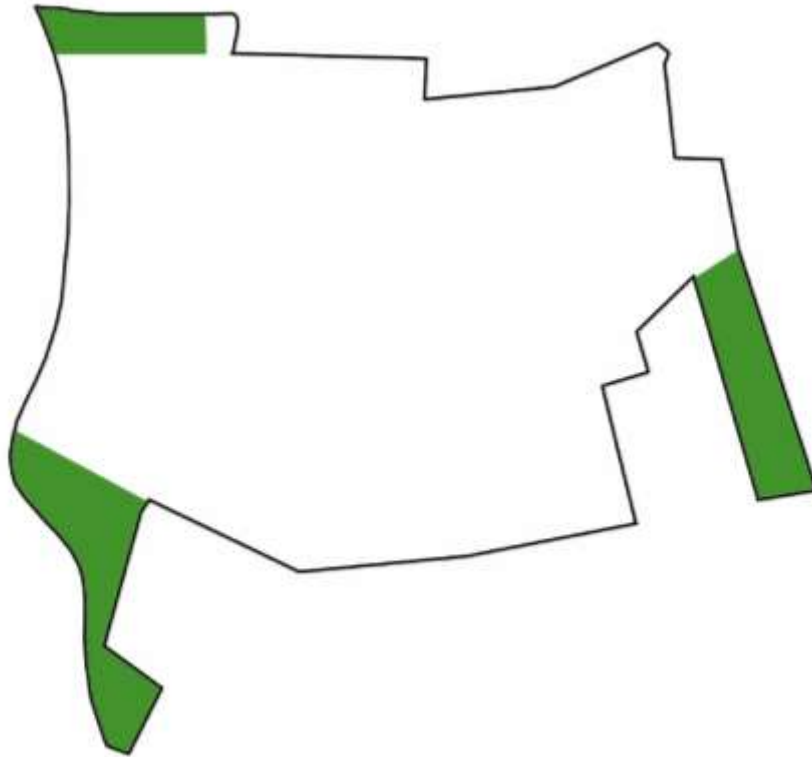


Nota. En la figura se muestra un esquema para la incorporación de equipamientos.

Debido a la morfología del terreno seleccionado se forman diferentes remanentes que pueden ser aprovechados como espacios idóneos para las prácticas sociales, culturales y deportivas. Mas allá de la forma en sí del terreno o del uso que se tendrá en estos remanentes, “lo que nos debe preocupar es la continuidad de la ciudad, no solo en cuanto a los canales de tráfico, sino en la dimensión ciudadana de contacto, reunión, uso y vitalidad urbana, ósea una continuidad de tejidos no degradados” (Benedetti, *Vivienda social y ciudad: Desafíos para la enseñanza del proyecto*, 2013)

Figura 55

Aprovechamiento de los remanentes urbanos como espacios abiertos.

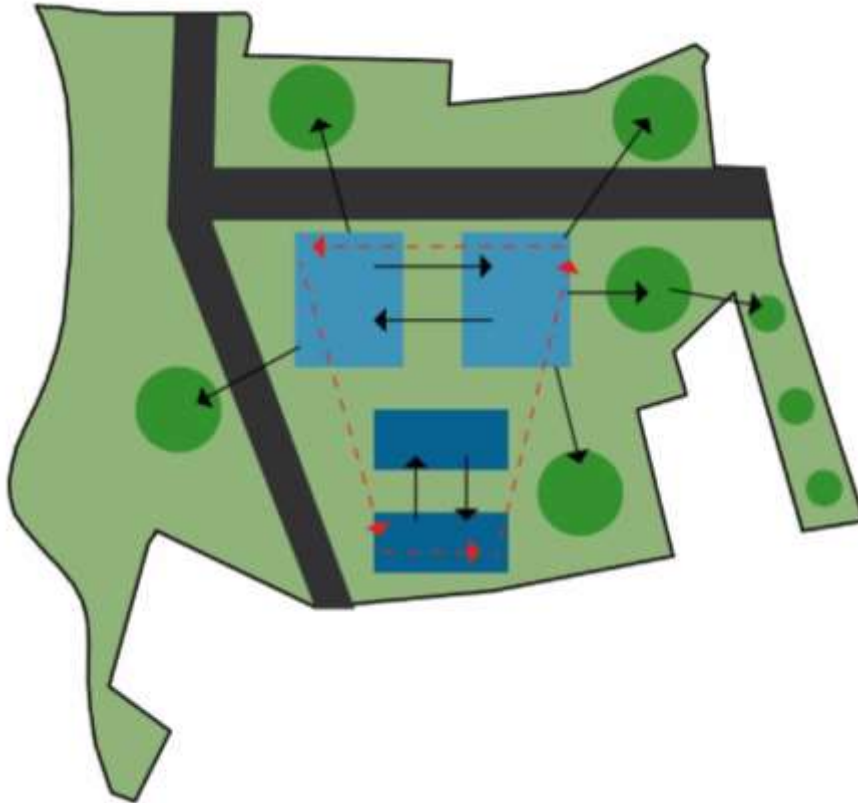


Nota. En la imagen se identifican los remanentes de suelo aprovechables para la integración.

En base a todas estas estrategias urbanas se consigue una propuesta integral que considera directrices de desarrollo urbano sostenible así como de generar un precedente de proyectos urbanos que consideran la equidad social en el territorio como objeto primordial de desarrollo.

Figura 56

Relación de las estrategias implementadas en el proyecto urbano.



Nota. En la figura se muestra como los bloques de vivienda se relacionan entre si y estos con los espacios de integración social, además de como se conectan con los equipamientos colectivos.

Los bloques de vivienda que se desarrollan están en función de las nuevas normativas urbanas que permiten una altura de hasta ocho pisos lo que evidentemente también genera procesos de densificación urbana en el sector.

En la propuesta se puede ver como el retiro posterior se estaba convirtiendo en un espacio segregado, sin embargo al momento de generar otro ingreso al centro comercial y dotarlo de espacio público, esto permite que se reactiven los linderos opuestos independientemente sobre que calzada estén implantados. Y es que debido a la morfología del sector se busca la mejor alternativa de adaptación y consolidación de una malla estructurante “Pero en lugares donde diferentes épocas insertaron modelos diversos de ocupación, imitar un conjunto urbano de alineamientos corrector es tan arbitrario como realizar una implantación libre” (Benedetti, Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto, 2013)

Figura 57
Integración e implementación de bloques de vivienda social.



Nota. En la imagen se muestran la ubicación de los bloques destinados para vivienda de interés social.

Los bloques de vivienda tienen un enfoque social, estas propuestas arquitectónicas tienen un enfoque de pensar desde el punto de vista tectónico el cual permite no segregar a este segmento de la población, donde comúnmente en nuestro contexto nacional, estas construcciones tienden a ser estigmatizadas por sus condiciones constructivas y de habitabilidad.

El hecho de emplazar estas viviendas sobre zonas consolidadas, junto a un centro comercial sienta un precedente de como por medio de la eficiente captación y vacancia del suelo, se transforma en proyectos urbanos eficientes.

Figura 58

Integración e implementación de bloques de vivienda social.



Nota. En la imagen se muestra la adaptación del bloque de vivienda en altura en la propuesta urbana con el Edificio M5605. Tomado de Arqtipo. Buenos Aires. Argentina.

En la propuesta se puede ver como el retiro posterior se estaba convirtiendo en un espacio segregado, sin embargo, al momento de generar otro ingreso al centro comercial y dotarlo de espacio público, esto permitió que se reactiven los linderos opuestos independientemente sobre que calzada estén implantados. Además, que debido a la morfología del sector se busca la mejor alternativa de adaptación y consolidación de una malla estructurante “Pero en lugares donde diferentes épocas insertaron modelos diversos de ocupación, imitar un conjunto urbano de alineamientos corrector es tan arbitrario como realizar una implantación libre” de áreas verdes adaptadas a las nuevas dinámicas de esparcimiento; que a su vez están ligadas a equipamientos comunitarios donde se desarrollen actividades productivas barriales.

Para ello, se reinterpreta y reacondiciona un modelo de casa barrial donde se permita la interacción social y sobre todo, acondicionar el espacio para actividades productivas como las de los emprendimientos. El desarrollo de actividades complementarias es fundamental para la vida urbana, por lo que se plantea que estos espacios estén rodeados de áreas verdes adaptadas a las nuevas dinámicas de esparcimiento. Del mismo modo, están ligadas a equipamientos comunitarios donde se desarrollen actividades productivas barriales.

Figura 59

Integración e implementación de bloques de vivienda social.



Nota. En la gráfica se muestra el bloque de vivienda en altura en la propuesta urbana. Adaptación con el Edificio M5605. Tomado de Arqtipo. Buenos Aires. Argentina.

La propuesta urbana es global, por lo que se realizan adaptaciones de proyectos arquitectónicos de edificaciones emblemáticas de vivienda social con densificación en altura, generando un aprovechamiento en el uso de suelo y dando paso a la utilización e integración de áreas verdes y espacio público recreativo.

Figura 60

Integración e implementación de bloques de vivienda social.



Nota. En la imagen se evidencia la integración y aprovechamiento de áreas verdes y recreativas con los equipamientos en la propuesta urbana. Adaptación con el Proyecto Casa MP. Tomado de Sironi G, Machado V. La Calera. Argentina.

Conclusiones De La Propuesta

La investigación permitió entender como los equipamientos comerciales influyen de diferentes maneras a las dinámicas urbanas, sociales y económicas. Sin duda, en base a las diferentes limitaciones de acceso al suelo y diferencias socioeconómicas; podemos notar que por medio de un urbanismo inclusivo se puede dotar de herramientas de planificación urbana que justamente eliminen esas limitaciones.

Efectivamente, el paradigma de la ubicación de las viviendas de interés social siempre ha sido un tema de discusión, ya que históricamente se han ubicados en zonas alejadas al casco urbano, en áreas periféricas, desprovistas de servicios y equipamientos.

El autor Pablo Benedetti en su libro de Vivienda social y Ciudad menciona: “En realidad, ninguna de las dos soluciones sirve. Lo que debería buscarse pensando en la calidad de la vivienda social es la ciudad, o sea tierras urbanizadas insertadas en un contexto de posibilidades” (Benedetti, Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto, 2013), por ello se

considera como una buena aplicación urbana a las propuestas que van direccionadas a incrustarse en la dinámica de la ciudad y al disfrute del desarrollo socio económico.

Así también, en base al análisis del marco legal, y de las competencias detalladas en el COOTAD, los organismos gubernamentales nacionales y locales cuentan con las herramientas para el fortalecimiento del Banco del suelo y la utilización de suelos vacantes en propuestas urbanas de vivienda social con servicios y equipamientos de calidad, dando cumplimiento al derecho a la ciudad que tiene toda la población asentada en áreas urbanas.

Finalmente, se puede señalar que se ha cumplido el objetivo general del presente estudio que fue la “Propuesta De Un Modelo De Uso De Suelo Vacante En El Polígono De Intervención Paseo Shopping Que Propicie La “Democratización” En El Suelo No Consolidado”.

BIBLIOGRAFÍA

- Alfaro Diaz, J. (s.f.). Plan de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano. *Instituto de investigacion y capacitacion municipal*.
- Ambato, G. M. (2022). *Plan de desarrollo y ordenamiento Territorial*. Ambato: GADMA.
- Ambato, G. m. (2022). *PUGS 2033. Plan de uso y gestión del suelo. Componente urbanístico*. Ambato: GADMA.
- Ambato, G. M. (2023). *Plan de Ordenamiento y planificación Territorial 2050*. Ambato.
- Arteaga Arredondo, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada: Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Bitácora Urbano Territorial*, 9(1), 98-111. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/748/74800909.pdf>
- Asamblea nacional constituyente de la república de Ecuador. (2019). Código orgánico de organización territorial.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley orgánica del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo*. Quito.
- Bazant Jan. (2011). *Planificación Urbana Estratégica*. . México DF: Editorial Trillas S.A.
- Bazant, J. (2011). *Planeación urbana estratégica*. México DF: trillas.
- Bazant-S, J. (2003 Reimpreso 2011). *Manual de Diseño Urbano 6a ed*. México: Trillas.
- Benedetti, P. (2013). *Vivienda Social y ciudad. Desafíos para la enseñanza del proyecto*. Buenos Aires: Diseño Editorial.
- Benedetti, P. (2013). *Vivienda social y ciudad: Desafíos para la enseñanza del proyecto*. Buenos Aires.
- Berruete, F. (2016). *Los vacíos urbanos: una nueva definición*. Obtenido de Revista Urbano: <https://doi.org/10.22320/07183607.2017.20.35.09>
- Beuf, A. (2016). Las centralidades urbanas como espacios concebidos: referentes técnicos e ideológicos de los modelos territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (Colombia). *Revista colombiana de Geografía*, 201.

- Blachere, G. (1968). *Hacia un urbanismo razonado*. Barcelona: Editores técnicos, s. a. .
- Bret, B. (Agosto de 2013). *Equidad territorial*. Obtenido de <https://hypergeo.eu/equidad-territorial/?lang=es#:~:text=El%20t%C3%A9rmino%20equidad%20territorial%20hace,de%20la%20vida%20en%20sociedad>.
- Coalición Internacional para el Hábitat. (2019). *HIC-AL*. Obtenido de Habitat International Coalition América Latina: <https://hic-al.org/que-hacemos/produccion-social/>
- Coral, D. (2016). Hacer una revisión bibliográfica. *Guías Laboratorio de pensamiento y lenguajes*. Obtenido de <https://lpl.unbosque.edu.co/wp-content/uploads/09-Guia-Revisio%CC%81n-bibliografica.pdf>
- de las Rivas Sanz, J., & Morandi, C. (2007). Generadores de una nueva urbanidad: los espacios comerciales. *Ciudades: Revista del Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid*.
- Díaz, L., Torruco, U., Martínez, M., & Varela, M. (2013). *La entrevista, recurso flexible y dinámico*. Obtenido de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-50572013000300009
- Durán, S., Moreno, L., & Garcés, W. (1951). *Plan Regulador de Ambato de 1951*. Ambato.
- Dzul, M. (2010). *Aplicación básica de los métodos científicos*. Obtenido de https://www.uaeh.edu.mx/docencia/VI_Presentaciones/licenciatura_en_mercadotecnia/fundamentos_de_metodologia_investigacion/PRES38.pdf
- EDUBAR S.A. (2021). *Unidad de actuación urbanística UAU*. Obtenido de <https://www.edubar.com.co/unidades-de-actuacion-urbanistica-u-a-u/#:~:text=La%20Unidad%20de%20Actuaci%C3%B3n%20Urban%C3%ADstica,de%20renovaci%C3%B3n%20urbana%20o%20redesarrollo>
- El Heraldo . (21 de Enero de 2021). Reforzamiento y estabilización de taludes en avenida Rodrigo Pachano. *El Heraldo* .
- Espasa, L., Fittipaldi, R., & Michalijos, M. P. (2010). El mercado de suelo urbano y su incidencia en la configuración urbana. Estudio de caso: ciudad de Monte Hermoso. *Huellas*, 163-182.
- GADMA. (2022). *PUGS 2033*. Obtenido de <https://ambato.gob.ec/pugs-2033/>

- García Ubaque, C., Henao Trujillo, C., & Vaca Bohórquez, M. (2013). Instrumentos de gestión de suelo para vivienda de interés social en Colombia: Análisis de caso. *DYNA*, 1-8.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato. (2020). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Ambato 2050*. Ambato.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipalidad de Ambato. (2022). *Plan de uso y gestión del suelo. Componente estructurante*. Ambato.
- Guzmán, M. (2022). Crecimiento de suelo en Ambato. (L. Álvarez, Entrevistador)
- Hernández Sampieri, R. (2014). *Metodología de la investigación*.
- Hernández, F. M. (2009). Urbanizaciones privadas en América Latina, los "guetos" del Siglo XXI. El caso del crecimiento de countries y barrios privados en la costa atlántica argentina. *Encuentro de Geógrafos de América Latina*. Montevideo. Obtenido de : <http://egal2009.easyplanners.info/>
- Ilustre Concejo Cantonal de Ambato. (2009). *Reforma y Codificación de la Ordenanza General del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato*. Ambato: Ediciones Legales. EDLE.S.A.
- La Hora. (Agosto de 2004). *Costos de terrenos en Ambato siguen altos*. Obtenido de <https://www.lahora.com.ec/secciones/costos-de-terrenos-en-ambato-siguen-altos/>
- Memorias del simposio Nacional de Desarrollo Urbano y Planificación territorial. (2013). *Competencias y gestión territorial*. Cuenca: AUSTROCOPY.S.A.
- Mena, A. (2010). Regularización de los asentamientos informales en Quito: Análisis de las políticas públicas. Quito, Ecuador.
- Migueltoarena, A., & Linares, S. (2019). Mercado del suelo urbano y producción del espacio residencial en la ciudad de Tandil, Argentina. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12(23). Obtenido de [https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CVU/12-23%20\(2019-I\)/151558490002/](https://revistas.javeriana.edu.co/files-articulos/CVU/12-23%20(2019-I)/151558490002/)
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2021). *MIDUVI*. Obtenido de <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/banco-de-suelos/>
- Ortiz, R. (2014). *El uso de suelo y la imagen urbana en el barrio La Colón*. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/7456/1/Mg.ARQ.2194.pdf>
- Pérez-Pérez, L. A. (2016). El Diseño de la vivienda de interés social. *Revista de Arquitectura*. *Arquitectura.*, 67-75.

- Pinedo, J., & Lorca, C. (2019). Nuevas centralidades urbanas. (39), 105-128. Obtenido de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6832789>
- Properati Blog. (6 de Agosto de 2020). *Properati*. Obtenido de <https://blog.properati.com.co/bogota-se-renueva/>
- Roth Deubel, A.-N. (2010). *Enfoques para el análisis de las políticas públicas*. Bogotá.
- Sánchez, R. (2013). Las dinámicas urbanas. *Revista de Geografía Norte Grande*, 5-6.
- Secretaría Técnica del Ecuador. (2018). *Uso y gestión del suelo para un hábitat seguro y saludable*. Obtenido de <https://www.infancia.gob.ec/uso-y-gestion-del-suelo-para-un-habitat-seguro-y-saludable/>
- Sgroi, A. (2016). *Morfología Urbana*. Obtenido de <https://blogs.ead.unlp.edu.ar/planeamientofau/files/2013/05/Ficha-N%C2%BA-19-Morfolog%C3%ADa-Urbana.pdf>
- Smolka, M. (2020). *Los mercados de suelo en América Latina*. Obtenido de <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/los-mercados-suelo-en-america-latina>
- Sorj, B., & Martuccelli, D. (2008). *El desafío latino-americano cohesión social y democracia*. Scielo Books .
- Subirats, J., Knoepfel, P., Larrue, C., & Varonne, F. (2008). Análisis y gestión de políticas públicas. 49-67.
- Vergel, E. (2010). Asentamientos precarios Una aproximación para su mejoramiento integral y prevención. *dearq 06*, 64-81.

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Máster un Urbanismo con mención en Gobernanza y Planificación Urbana son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor

Ambato, 08 de marzo 2023

.....
Luis Francisco Álvarez Miranda
180414398

Anexos

Formulario de la entrevista para profesionales y/o Servidores públicos

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR		
FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES		
MAESTRÍA EN URBANISMO CON MENCIÓN EN PLANIFICACIÓN URBANA Y GOBERNANZA		
ENTREVISTA		
TEMA:	Banco de suelos como un instrumento de consolidación de las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano para el cantón Ambato	
Entrevistador:		
Entrevistado:		
N*	Pregunta	
1	¿Cómo se gestiona el banco de suelos en la ciudad de Ambato?	
2	¿Qué políticas de captación, utilización y reserva del suelo existen en la ciudad de Ambato?	
3	¿Una política de gestión de suelo puede fortalecer la cohesión social con protección ambiental?	
4	¿Cómo la política de gestión de suelo contribuye a la producción social del hábitat?	
5	¿Entendiendo que el banco de suelos está enfocado en políticas de vivienda, además de esta que otras prestaciones podría tener?	
6	¿Qué tipo de convenios interinstitucionales existen para la captación y fortalecimiento de los bancos de suelo urbano?	
7	¿Las cesiones urbanísticas realmente significan un aporte útil para la gestión del suelo y desarrollo urbano, entendiendo que estas cesiones suelen comprender áreas poco útiles?	

Elaboración Por: Luis Álvarez, (2023)