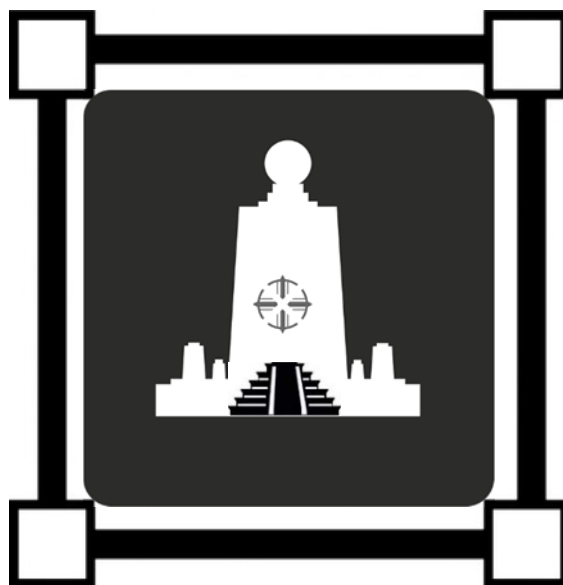


TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL

Crecimiento demográfico - espacial y valor del suelo en el área urbanizada de la parroquia de San Antonio de Pichincha (2000 – 2016)



PABLO MACANCHI

DIRECTOR: HENRI GODARD

QUITO, 2019

Dedicatoria

Dedico esta tesis en primer lugar a Dios que hace posible que todas las cosas buenas se realicen en mi vida, a mi amada esposa Verónica ejemplo de alegría, lucha y fortaleza en los momentos más difíciles que me cuida y me guía desde el cielo, a mis queridos hijos Carlos y David, el primero la alegría de cada día y el segundo ese angelito guardián que está en cielo con la mami, finalmente a mi madre Susana apoyo incondicional en todos los momentos especialmente en los más difíciles.

Agradecimientos

Estos sumamente agradecido con toda mi familia por su apoyo y comprensión, a mis compañeros de la maestría por sus valiosos aportes y criterios, a mis amigos y compañeros de trabajo en el Municipio de Quito especialmente a María, Irene y Pablito por su guía y aliento, finalmente a todos los profesores de la Maestría de Diseño Urbano y Territorial con especial énfasis en Henri brillante profesional y guía para esta tesis.

Tabla de contenidos

Dedicatoria	ii
Agradecimientos.....	iii
Tabla de contenidos.....	iv
Prólogo	vi
Resumen	ix
Palabras Clave	x
Introducción.....	- 1 -
CAPÍTULO I.....	- 8 -
Proceso de urbanización en la parroquia de San Antonio de Pichincha.....	- 8 -
1.1.- Estudio cronológico del crecimiento urbano.....	- 8 -
1.1.1.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época colonial	- 9 -
1.1.2.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época republicana.....	- 13 -
1.1.3.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época contemporánea...-	- 16 -
1.2.- Estructura urbana actual en San Antonio de Pichincha.....	- 27 -
1.2.1.-Sistema vial	- 27 -
1.2.2.- Educación y servicios básicos	- 29 -
1.2.3.- Estado cualitativo del espacio urbanizado en la parroquia de San Antonio de Pichincha	- 32 -
.....	- 32 -
CAPÍTULO II.....	- 35 -
Dinámicas entre el valor y el uso del suelo	- 35 -
2.1.- Análisis de la evolución del valor del suelo en el período 2000 - 2016.....	- 36 -
2.1.1.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2000 - 2005	- 37 -
2.1.2.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2005 - 2010	- 42 -
2.1.3.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2010 - 2016 y síntesis global del valor del	- 45 -
suelo	- 45 -
2.2.- Relación entre valor de suelo y las asignaciones de zonificación	- 50 -
2.2.1.- Análisis entre el valor y la clasificación del suelo	- 51 -
2.2.2.- Análisis entre el valor y el uso del suelo	- 57 -
CAPÍTULO III	- 61 -

Inscripción social en el territorio y perspectivas del desarrollo territorial en San Antonio de Pichincha.....	61 -
3.1.- Análisis socio espacial en San Antonio de Pichincha.....	61 -
3.1.1.- Distribución demográfica y organización socio espacial.....	62 -
3.1.2 Jerarquización socioeconómica (JSE).....	68 -
3.1.3 Población prioritaria.....	71 -
3.2.- Perspectivas del desarrollo territorial en San Antonio de Pichincha.....	74 -
3.2.1 Tendencia de la urbanización.....	75 -
3.2.2 Perspectiva en un escenario de continuidad.....	76 -
3.2.3 Perspectiva en un escenario de densificación.....	78 -
Conclusiones.....	82 -
Bibliografía.....	89 -
Anexos.....	91 -
Lista de las Abreviaciones.....	102 -
Lista de ilustraciones, mapas y tablas.....	103 -

Prólogo

Desde segundo año de mi formación profesional en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador, un nuevo mundo abrió sus puertas hacia mí, teoría y proyectos urbanos fueron las materias que iniciaron mi recorrido por el estudio de lo que para simplificar llamaré ciudad.

En aquellos años recuerdo claramente aquella frase de mi profesor: *“la arquitectura forma la ciudad y la ciudad es el vacío que contiene las actividades humanas”*, con esta frase mi reflexión inmediata fue *“si la ciudad es el contenedor de las actividades humanas, entonces es el contenedor del desarrollo de la vida misma!”* no concebía una disciplina que pudiera ser tan ambiciosa y tan compleja, desde ese momento el estudio sobre el urbanismo ha sido una elección que ha guiado y ha abierto los senderos de mi vida profesional e intelectual.

Una vez alcanzado el título de Arquitecto, tuve la valiosa oportunidad de trabajar en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, institución rectora de las políticas y planificación territorial de la ciudad, en la cual colaboro hasta la actualidad como técnico en la Dirección Metropolitana de Políticas y Planeamiento del Suelo, siendo parte de un gran equipo de profesionales y amigos encargados de la elaboración de planes de ordenamiento territorial y evaluación de proyectos urbanísticos arquitectónicos especiales.

Toda esta responsabilidad, generó en mí la necesidad de bases conceptuales sólidas en el ámbito urbano y territorial, por cual acudí muy animado al llamado que hiciera la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, al abrir su programa de Maestría en Diseño Urbano y Territorial. Programa al cual tuve el honor de ser aceptado y en el que he tenido la grata experiencia de ampliar mis conocimientos, además de encontrar grandes maestros y entrañables colegas.

Como requisito para la finalización de este programa de maestría es necesaria la realización de una tesis, es así que he realizado, este estudio al que he titulado “Crecimiento demográfico - espacial y valor del suelo en el área urbanizada de la parroquia de San Antonio de Pichincha (2000-2016)”. Este estudio, es el esfuerzo por entender las dinámicas entre crecimiento urbano, el cambio del valor de suelo determinada por las acciones públicas y las características de la población asentada en este territorio, el cual es un sector cargado de altas complejidades como son: un fuerte simbolismo geográfico “La Mitad del Mundo”, una alta exposición a amenazas naturales (sísmicas, volcánicas, altas pendientes, inestabilidad del suelo), antrópicas (explotación minera, deforestación, desvío y relleno de los cauces naturales de agua, edificaciones sin supervisión técnica) y una denominación administrativa contradictoria ya que es una parroquia rural que ha urbanizado toda su planicie y cuya expansión tiende hacia la ocupación de zonas de altas pendientes y suelo inestable (ver anexo 1).

La iniciativa de este estudio surgió en un momento de especial interés nacional donde confluyeron importantes acciones y eventos los cuales fueron: la caída del precio del petróleo ecuatoriano (junio de 2014), la construcción del proyecto urbanístico arquitectónico especial “SEDE UNASUR” en San Antonio de Pichincha (diciembre de 2014), protestas en contra de una ley que regule la plusvalía (junio de 2015), aprobación de la ley de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo (mayo de 2016) la conferencia internacional HÁBITAT III (octubre de 2016), y la aprobación de la ley de plusvalía (Diciembre de 2016), todos eventos que han debatido sobre el desarrollo urbano, el incremento del valor de suelo y el financiamiento estatal para la obra pública. Y que actualmente han finalizado con la derogación de la Ley de Plusvalía basada en la decisión nacional expresada en el referéndum y consulta popular del 4 de febrero de 2018.

Por lo que es mi intención, que este trabajo genere reflexiones respecto a las relaciones entre el desarrollo urbano y la generación de la plusvalía, cuáles han sido las estrategias tanto públicas como privadas para valorizar el suelo y finalmente cuales actores se han beneficiado históricamente de este plus-valor. La principal fuente de información con la que he realizado

este trabajo proviene de la base de datos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en lo referente al valor del suelo y a la asignación de uso y ocupación del suelo.

Respecto a la temporalidad delimitada para este trabajo, he visto conveniente como un punto inicial el año 2000 debido a la adopción del dólar como moneda oficial en el Ecuador, ya que el cambio de moneda genera un punto de partida en la valorización del suelo y el año 2016 como punto final por ser el inicio el año de inicio de esta investigación.

Es así como desde aquellas épocas universitarias donde recibía los conocimientos iniciales, hoy luego de 12 años, presento a la comunidad interesada, este trabajo realizado con mucho esfuerzo, dedicación, pero sobre todo con mucho cariño, con el fin que este pequeño aporte contribuya al estudio urbano de mi ciudad.

Resumen

El estudio parte del análisis de la evolución urbana de la parroquia de San Antonio de Pichincha desde la época colonial (período comprendido entre los años 1534 – 1830), el primer asentamiento humano concentrado en este sector se originó debido a las denominadas encomiendas y reducciones, pasando a ser las órdenes religiosas las principales propietarias del suelo en este sector.

El segundo cambio relevante se produjo durante la revolución liberal a partir del año 1985, mediante leyes que permitieron la intervención del Estado en los bienes y funciones que hasta entonces ejercían las órdenes religiosas. Es así que, mediante las Leyes de Patronato, de Cultos y de Beneficencia, las haciendas pasaron a la administración y propiedad estatal, decayendo en su producción agrícola y su rentabilidad financiera.

Bajo este escenario en la década de 1960 se inicia el proceso de la reforma agraria la cual posibilita el fraccionamiento del suelo de las grandes haciendas de este sector, cuya propiedad fue repartida principalmente entre los ex-huasipungueros de las haciendas, abandonando definitivamente el rol de producción agrícola de estas tierras.

Hacia la década de 1990 un nuevo actor entra en escena, el Municipio de Quito mediante la Ley del Régimen del Distrito Metropolitano en 1993, asume la competencia sobre el ordenamiento territorial en las parroquias rurales, iniciando de este modo su expansión urbana. En este sentido se legitima el cambio de la clasificación del suelo de rural a urbano principalmente en las cabeceras parroquiales, pasando de una renta agrícola hacia una renta urbana, generando un incremento en el valor del suelo.

A partir de entonces el área urbana ha incrementado su extensión sobrepasando el crecimiento demográfico en esta parroquia, produciendo una baja y decreciente densidad poblacional, generando suelo urbano sub utilizado y sin ocupación y aumentado el precio del suelo,

produciendo que las clases sociales de menores recursos económicos se asienten hacia la periferia y zonas sin equipamiento e infraestructura urbana.

Finalmente se proponen dos escenarios en prospectiva, el primero se basa en la continuación del modelo de expansión y el segundo en la utilización obligatoria del suelo urbano vacante, aplicando la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Palabras Clave

Quito, Distrito Metropolitano de Quito, San Antonio de Pichincha, crecimiento urbano, valor del suelo, proceso de urbanización, uso de suelo, prospectiva

Introducción

La planificación territorial, concebida como el proceso que guía las acciones que tiendan al bienestar social, requiere de la comprensión de la materia en la cual va a intervenir. En este sentido el conocimiento del crecimiento urbano es clave, ya que este permite entender la evolución de la ocupación del territorio e interacciones sociales que se desarrollan en él.

Si se tiene presente, además, que este proceso conlleva la modificación del valor del suelo (casi siempre al alza), entonces el estudio de las relaciones entre el desarrollo urbano y las modificaciones del valor del suelo constituye un factor relevante para entender el territorio. Por lo que se propone revisar la evolución de estas relaciones en San Antonio de Pichincha.

Desde esta perspectiva se busca razonar sobre las tendencias básicas del proceso urbano en permanente transformación y no realizar una simple descripción de áreas y valores, además de analizar las políticas de planificación y sus efectos en el territorio.

Para el entendimiento de este tema, hay que tener en cuenta el contexto histórico en el cual se inserta el área de estudio, en este sentido se propone realizar una breve reflexión histórica desde el inicio del proceso urbano en la República del Ecuador. Para posteriormente realizar un acercamiento hacia el desarrollo urbano de Quito y finalmente enfocarse en el área de San Antonio de Pichincha.

En este orden de ideas, esta introducción presenta un marco histórico de partida. Además de las respectivas preguntas de investigación e hipótesis que se pretenden resolver con el presente trabajo. Estableciendo los conceptos, fuentes bibliográficas y herramientas que se desarrollaran en esta tesis.

El inicio del proceso urbano a partir de la conformación de la República del Ecuador (1830) está marcado por las relaciones políticas y comerciales. Por un lado, la dependencia del país al

mercado internacional consolida un modelo agroexportador, el cual conduce procesos migratorios especialmente hacia las haciendas ubicadas en la región costa. Mientras que en la región sierra se consolida una burguesía terrateniente basada en la explotación indígena.

Al respecto Lucas Achig señala que: “La hacienda de plantación ubicada específicamente en la Costa y en las áreas dedicadas a la producción para la exportación, rompe con las relaciones serviles de producción de la hacienda serrana e impone otra estructura y otras condiciones de relación social: se limitan las formas de concertaje y de huasipungo; estableciéndose en su lugar relaciones salariales, facilidades de contratación, oportunidades de trabajo y ninguna condición de especialización en el trabajo” (Achig, 1983, pág. 19)

Por lo tanto, la hacienda de la sierra pierde importancia en relación a la hacienda de la costa, reduciendo su relevancia como región. Bajo este modelo se reafirman dos centros urbanos en el Ecuador. El primer es Guayaquil cuyo puerto comercial le permite concentrar todas las dinámicas de exportación en su territorio, mientras que Quito se consolida como centro administrativo.

A partir de las primeras décadas de siglo XX, el modelo primario exportador del país entra en una etapa difícil debido la crisis económica mundial, esto provoca la caída de la producción cacaotera considerada como el eje de la economía nacional. Y el cambio de los actores principales en la economía del país, pasando de las grandes haciendas productoras de la costa, al incipiente proyecto industrialista amparado por la Revolución Juliana¹, la cual en noviembre de 1925 expidió la Ley Protectora de las Industrias Nacionales y luego la Ley de Aranceles y Aduanas para proteger especialmente las industrias textiles ubicadas en la región sierra.

Como lo señala Alberto Acosta: “Pasados los primeros momentos del levantamiento juliano, para los gamonales serranos llegó la hora de recuperar posiciones, en medio de un ambiente en

¹ Sublevación militar realizada el 29 de julio de 1925, bajo la jefatura del Myr. Idelfonso Mendoza Vera, donde se apresan a las autoridades civiles y se instala una Junta Militar de Gobierno.

que también otros grupos sociales pugnaban por un espacio en el cambiante escenario nacional”
(Acosta, 2006, pág. 85)

En este contexto, en Quito las clases dominantes buscan superar la crisis en base a la revaloración y especulación de la tierra urbana. Realizando lotizaciones privadas sin ningún control o permiso municipal, estableciendo el mínimo de vías e inexistentes espacios verdes. Obteniendo importantes ingresos por la venta de estos lotes y dejando las obras de urbanización a cargo del Municipio.

Al respecto, el Sr. Carlos Andrade Marín (Alcalde de Quito), en el año de 1940 señalaba: “Los propietarios de terrenos trazaron calles, parcelaron y vendieron en lotes con grandes ganancias sin ningún plan, higiene y aseo. Al Concejo le tocó la tarea de pavimentar esas calles, poner aceras, canalizar y dotar de luz, agua, etc. Es decir, de urbanizar lo que la iniciativa privada guiada por el negocio había querido transformar a la ciudad. Esta ganancia debía venir de algún esfuerzo del propietario y no esperar que la ciudad crezca para sacar ganancia, y luego utilizar al Municipio para que termine la obra que debe ser para todos y no solo para estos propietarios”.²

Es decir que desde el año de 1940 existen reflexiones y preocupaciones sobre el desarrollo urbano y el valor de suelo, especialmente en aspectos del financiamiento municipal para la obra pública e identificar los principales beneficiarios de la obra de urbanización, que capitalizan y concentran el valor del suelo a través de la especulación. Además, se puede apreciar que el apareamiento de los barrios informales no es un fenómeno reciente e incluso ha sido promovido por las clases dominantes en la época.

² Carlos Andrade Marín. Informe del 7 de octubre de 1940.

En 1961 a partir del programa norteamericano denominado Alianza para el Progreso ³ el cual en el Ecuador tuvo como su ejecutor a la United States Agency International Development (USAID). Se encaminaron procesos cuyos resultados dieron forma a la Ley de Reforma Agraria y al plan de ordenamiento territorial de Quito denominado: Quito y su Área Metropolitana, Plan Director 1973 - 1993.

Estos instrumentos legales fueron claves para permitir el crecimiento urbano hacia las parroquias rurales del área de influencia de Quito. En nuestro caso San Antonio de Pichincha, la reforma agraria permitió la subdivisión de los grandes lotes rurales hacia lotes que tienden a la urbanización. Mientras que el plan de ordenamiento territorial plantearía incorporación de estas parroquias a través de dotación de infraestructura vial y servicios básicos con el fin de habilitar suelo para la industria de la construcción.

En este contexto se enmarca el presente objeto de estudio que plantea el análisis temporal de la conformación urbana de la parroquia rural de San Antonio de Pichincha incluyendo el área territorial de la comunidad de Caspigasí del Carmen (ver anexo 2). Tomando en consideración que mediante consulta popular realizada el 27 de noviembre del año 2011, los moradores de la comunidad de Caspigasí del Carmen, por mayoría decidieron que la totalidad del área geográfica de dicha comunidad pase del área administrativa de la parroquia de San Antonio de Pichincha al área administrativa de la parroquia de Calacalí, como se desprende de los resultados oficiales publicados en el Registro Oficial No. 615 de 10 de enero de 2012.

Analizar el crecimiento especial y valor de suelo de esta parroquia es una tarea compleja, debido a las limitadas y dispersas fuentes históricas de información. En lo que respecta al crecimiento urbano en las parroquias rurales del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) existen escasos y discontinuados estudios. La principal bibliografía respecto a este tema ha sido desarrollada por el propio Municipio de Quito en cooperación con organismos internacionales.

³ Programa de ayuda económica, social y política de Estados Unidos hacia América Latina, propuesto por el Presidente Jhon F. Kennedy, como estrategia para combatir la influencia de la Revolución Cubana de 1959.

Cabe una especial mención a la cooperación otorgada por el Institut de Recherche pour le Développement (IRD) y el Instituto Francés de Estudios Andinos (IFEA), instituciones que permitieron la generación de una base cartográfica digital de la ciudad de Quito a partir de 1985, mediante un sistema de información geográfica (SIG). Esta cartografía ha sido desde entonces constantemente actualizada incluyendo nueva información generada por todos los entes públicos que actúan sobre el territorio de Quito, la cual ha sido la base para los análisis territoriales presentados en esta tesis.

Otra fuente cartográfica que se ha utilizado en el presente estudio, son los mapas generados por el Instituto Geográfico Militar (IGM), en cuyas hojas topográficas delimitan el área urbanizada en este sector a partir de 1985.

Además, se ha utilizado los datos cuantitativos de censos de población y vivienda de los años 2001 y 2010, datos que se han trabajado a nivel de zona y manzana. Finalmente, en el aspecto cartográfico se realizó un levantamiento de información respecto a la calidad de las vías, dotación de infraestructuras y equipamientos en el sector de estudio, con el fin de obtener datos cualitativos respecto a la calidad urbana.

Respecto a la información sobre el valor del suelo existió una complejidad para determinar una fuente confiable que además provea de datos históricos para analizar su comportamiento. Al inicio de este estudio se pudo determinar tres tipos de valores.

El primero se basa en el valor catastral el cual se utiliza para determinar el pago del impuesto predial en el DMQ. La ventaja de esta información es que se encuentra delimitada territorialmente en un SIG, además de tener un método oficial de cálculo.

El segundo valor se lo puede definir como el valor de expectativa al cual se desea llegar a tranzar en el mercado el propietario del suelo, este valor se lo puede encontrar en los anuncios

de la prensa o en los portales inmobiliarios en internet. Las desventajas respecto a este valor en primer lugar es que el registro histórico se encuentra en los datos publicados en la prensa donde la ubicación de los lotes de suelo es referencial, y en segundo lugar es que este valor es el más variable respecto al valor final en la transacción.

El tercer valor es el del precio final de comercialización del suelo, generalmente es el valor registrado en las escrituras del bien inmueble, sin embargo, es el valor al que menos se puede tener acceso, debido a que estos datos se consideran como privados y restringidos a la divulgación pública.

Por estos motivos en el presente trabajo de investigación se ha realizado el análisis con el valor del suelo realizados por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito especialmente lo generados por la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC). A pesar de que el método de cálculo respecto al valor del suelo ha cambiado desde el año 2000 hasta la actualidad, tiene la ventaja de generar un registro histórico georreferenciado con una fuente de información oficial por lo que los datos expuestos son públicos y accesibles.

En este contexto es importante el trabajo denominado “Valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito” realizado por Alex Tupiza y Robert D’Ercole en el año 2001, por dos motivos, el primero es su fecha de realización, ya que trata sobre el valor del suelo en una economía ecuatoriana dolarizada y en segundo lugar es el límite geográfico del estudio abarca por vez primera las áreas urbanas de las parroquias rurales del DMQ.

En este contexto y bajo las condicionantes expuestas esta tesis plantea la siguiente hipótesis:

Los cambios normativos y la generación de obras en entornos rurales sin un control eficiente del precio del suelo, provoca especulación en el valor del suelo y excluye las clases sociales de bajos ingresos económicos.

Esta hipótesis se plantea resolver por medio de las siguientes preguntas de investigación:

1. ¿Cómo han intervenido las políticas públicas, en la conformación urbana en la Parroquia Rural de San Antonio de Pichincha?
2. ¿Cuál es la relación y efectos entre el crecimiento urbano y el valor del suelo?
3. ¿Qué políticas públicas se pueden aplicar en San Antonio de Pichincha para el eficaz control del crecimiento urbano y el valor de suelo?

Es así que en primer lugar se plantea el estudio del proceso de urbanización en esta parroquia. En el cual se pretende analizar de manera cronológica la ocupación de este territorio y contrastarlo con la planificación municipal, con el fin de identificar el grado de compatibilidad entre la realidad y la normativa.

En segundo lugar, se plantea estudiar las dinámicas entre el valor y el uso de suelo con el fin de comprender que cambios en el proceso urbano han generado variaciones en el valor del suelo y si estas han generado plusvalía o minusvalía.

Finalmente se analizará las políticas públicas urbanas en el territorio de San Antonio de Pichincha y cuales han sido las estrategias de aprovechamiento de estas políticas desde el lado público como privado.

CAPÍTULO I

Proceso de urbanización en la parroquia de San Antonio de Pichincha

El capítulo se divide en dos secciones, la primera analiza el crecimiento urbano de la parroquia de San Antonio de Pichincha, con el fin de obtener una idea clara respecto al cambio de rural a urbano de este territorio, para lo cual se ha indagado en los documentos y estudios que tratan el proceso histórico - territorial de esta parroquia. En la segunda sección se ha analizado las características urbanas actuales de este sector concluyendo en la calidad espacial del territorio donde se asienta la mayoría de la población de la parroquia San Antonio de Pichincha.

1.1.- Estudio cronológico del crecimiento urbano

Para referirnos a la conformación espacial del área conocida actualmente como San Antonio de Pichincha es conveniente reflexionar sobre la lógica del control del espacio en sistema colonial, debido a que este sistema es el que determinó el origen hacendatario y rural de este territorio. Una vez establecido el dominio español en las tierras de América surge la necesidad de una organización político - territorial, que permita el control sobre las extensas zonas conquistadas. Como señala Michel Portais “Desde Cartagena hasta Santiago de Chile hay una extensión de varios millones de kilómetros cuadrados, mientras la cantidad de españoles no sobrepasa, a finales del siglo XVI, los 30.000” (Deler, Gomez, & Portais, 1983, pág. 76).

En este contexto, el control del espacio fue posible en base al establecimiento de centros urbanos jerarquizados y relacionados entre sí. Además de utilizar instrumentos de control sobre las poblaciones rurales a través de las denominadas encomiendas⁴ y reducciones⁵.

⁴ Es la asignación de una cantidad de indígenas, que recibía una persona por parte de la Corona, de los cuales percibía tributos. A cambio el encomendero se hacía cargo de proteger y educar en la fe a las poblaciones autóctonas.

⁵ Concentración de la población indígena en aldeas o pueblos con finalidad evangelizadora. Estos asentamientos generalmente se ubicaban en zonas rurales apartados de las parroquias donde vivían los españoles.

1.1.1.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época colonial

En la época colonial (1492 - 1830) el territorio de San Antonio de Pichincha consistía en un asentamiento humano inscrito en el Valle de Pomasqui, el cual se enmarcaba dentro del área administrativa del denominado Corregimiento de Quito⁶. La organización administrativa del Corregimiento de Quito estaba conformada por el valle de Quito y su distrito rural el cual abarcaba un radio de 5 leguas (24,14 km) correspondientes a los siguientes territorios: Valle de Pomasqui, Valle de Guayllabamba, Valle de Cumbayá, Valle de los Chillos, Valle de Machachi (Peñaherrera de Costales, Almeida Reyes, & Costales Samaniego, 1994, pág. 7), como se muestra en el mapa 1.

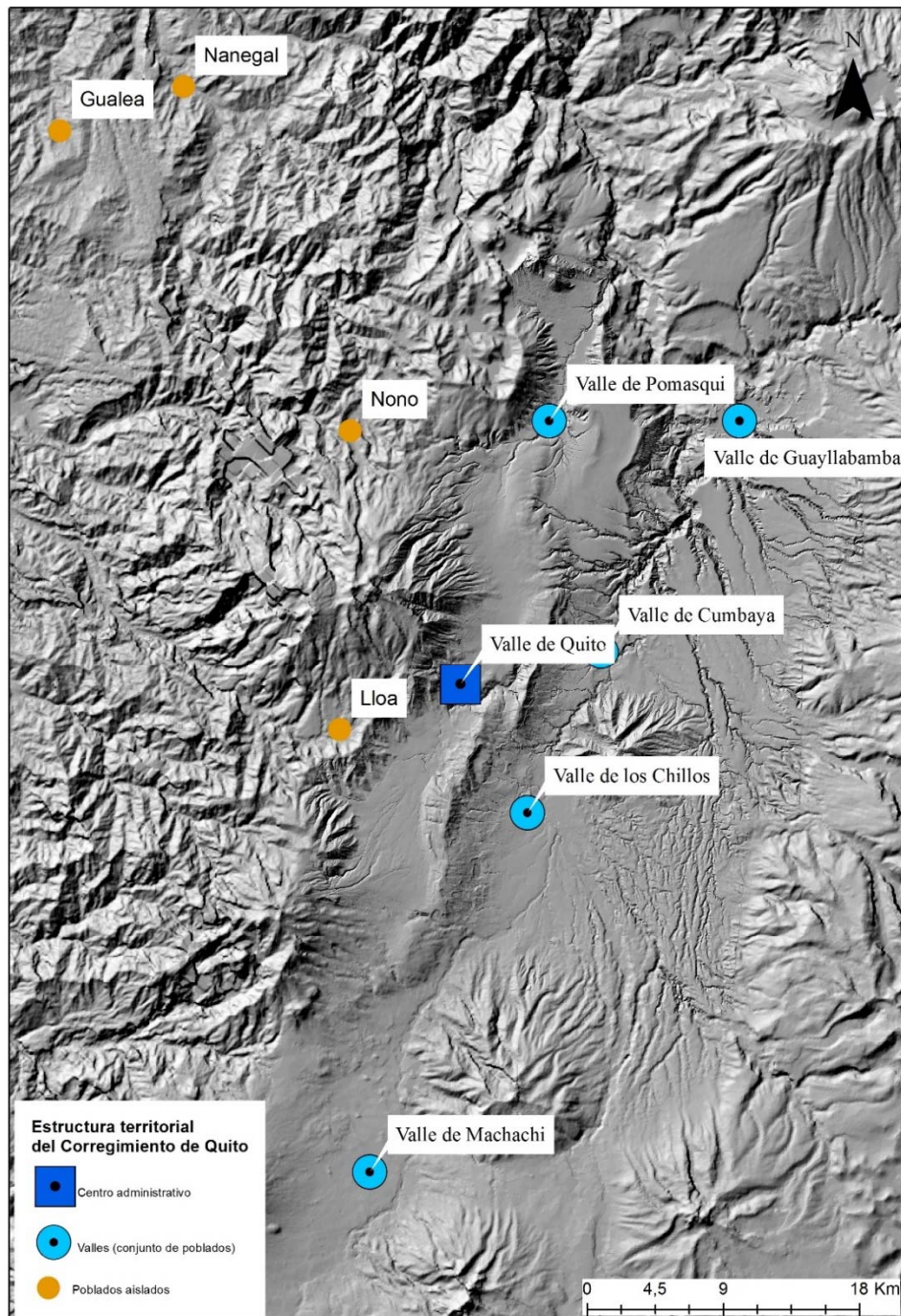
Cada Valle estaba conformado por un conjunto de poblados organizados administrativa y jerárquicamente, cuya descripción se detalla en el anexo 3 En lo que respecta al Valle de Pomasqui, ubicado hacia el norte del Valle de Quito, éste estaba conformado por los poblados de Perucho, Puéllaro, Calacalí, San Antonio de Lulubamba y Pomasqui. Estos asentamientos humanos aún persisten y en base a su límite administrativo vigente, podemos tener una idea clara de la dimensión territorial que abarcaba este valle, el cual se detalla en el mapa 2.

En esta distribución administrativa, las tierras del Valle de Pomasqui que contiene la población de San Antonio de Lulubamba⁷, fueron repartidas entre los conquistadores y las órdenes religiosas, bajo el mecanismo de la denominada “composición de tierras”, el cual permitía legalizar el dominio de la tierra y recaudar los respectivos impuestos. Así en 1692 Antonio Ron realiza la primera composición de tierras en la real Audiencia de Quito, en la cual se registra para el sector de San Antonio un número de 3 propiedades compuestas⁸.

⁶ Figura administrativa territorial, cuyo período de vigencia fue desde el año 1548 a 1772

⁷ Nombre del sector de San Antonio de Pichincha en la época colonial, cuyo significado es “Llanura de Frutas Maduras”.

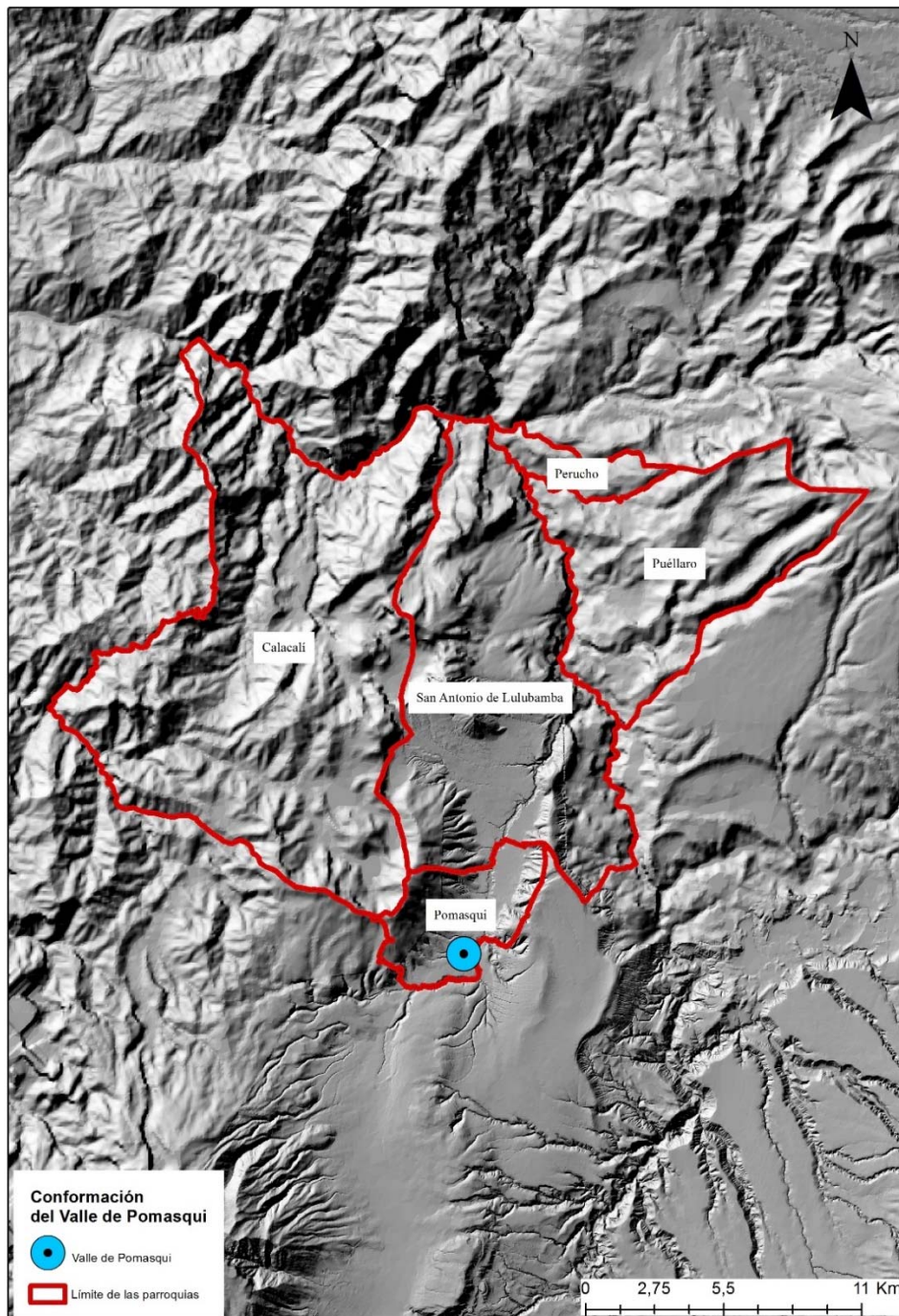
⁸ Piedad Peñaherrera de Costales, Eduardo Almeida Reyes, Alfredo Costales Samaniego, Apuntes etnohistóricos del Valle de Pomasqui, Quito, Editorial Abya Yala, 1994, página 95.



Mapa 1: Estructura Territorial del Corregimiento de Quito

Fuente: Apuntes etnohistóricos del Valle de Pomasqui

Elaborado: Autor



Mapa 2: Conformación del Valle de Pomasqui

Fuente: Apuntes etnohistóricos del Valle de Pomasqui y límite de las parroquias rurales

Elaborado: Autor

Debido a las facilidades de riego y al clima cálido del sector, estas propiedades funcionan como unidades de producción conocidas como haciendas, en la cual se establece las relaciones de dependencia entre el terrateniente y la población indígena. Esto se realizó a través del despojo de las tierras de los pueblos nativos, los cuales ocuparon zonas marginales en sus territorios ancestrales, siendo controlados al inicio bajo la figura del Cacique Indígena.

En el caso de San Antonio de Lulubamba, el territorio comprendido entre la Quebrada Colorada y la Quebrada Guanaguaico, hacia el año de 1692 los caciques Francisco Guamán y Pedro Tiamarca (ver anexo 4) tenían a su cargo la siguiente población: 41 tributarios, 15 reservados, 30 muchachos, 16 viudas y 35 ausentes⁹, es decir 139 personas.

Hacia los siglos XVII y XVIII el sistema colonial español cae en decadencia, entre los principales factores se mencionan los siguientes: las reformas borbónicas¹⁰, el establecimiento de tributos como el del estanco al aguardiente, la invasión napoleónica a la península ibérica, el creciente poderío británico. Todo esto provoca la pérdida del poder español en las colonias americanas.

Situación que consolidó el poder local del grupo social criollo, cuya fuerza se basaba en el sistema hacendatario. Lo que conllevaría a la independencia del dominio español en el año de 1822 y finalmente la formación de la República del Ecuador en el año 1830. Sin embargo, con el nuevo orden republicano no se observa una modificación respecto a la tenencia, uso y fraccionamiento de la tierra. Como lo señala Alberto Acosta “Recuérdese que los protagonistas del proceso independentista en el Ecuador fueron poderosos latifundistas que provocaron el derrocamiento de las autoridades coloniales de la Real Audiencia de Quito”¹¹.

⁹ Piedad Peñaherrera de Costales, Eduardo Almeida Reyes, Alfredo Costales Samaniego, Apuntes etnohistóricos del Valle de Pomasqui, Quito, Editorial Abya Yala, 1994, página 81.

¹⁰ Reformas administrativas principalmente dirigidas hacia las colonias con el fin de incrementar la recaudación de impuesto y centralizar el poder.

¹¹ Alberto Acosta, Breve historia económica del Ecuador, Quito, Corporación Editora Nacional, 2006, página 21.

1.1.2.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época republicana

Una vez instaurada la República del Ecuador, en el sector de San Antonio de Pichincha la tierra continúa en poder de pocas familias y órdenes religiosas, es así que para el año de 1859 y tomando como referencia el plano de la Hacienda San Antonio de Lulubamba (ver anexo 5) podemos ver la conformación de este territorio de la siguiente manera:

Tabla 1: Conformación del territorio de San Antonio de Lulubamba en 1859

Lugar	Propietario
Hacienda de San Antonio de Lulubamba	Señora Teresa León y Carcelén (producto de la división y partición de los bienes de los Marqueses de Solanda)
Tierras de Caspigasí de las Monjas	Monjas del convento del Carmen Bajo
Tierras de Santo Domingo	Desconocido
Tierras de Romicucho	Comunidad de religiosas de las Conceptas
Tierras de Cajias	Desconocido
Tierras de Matías Suasnavas	Matías Suasnavas
Pueblo de San Antonio	Varios vecinos

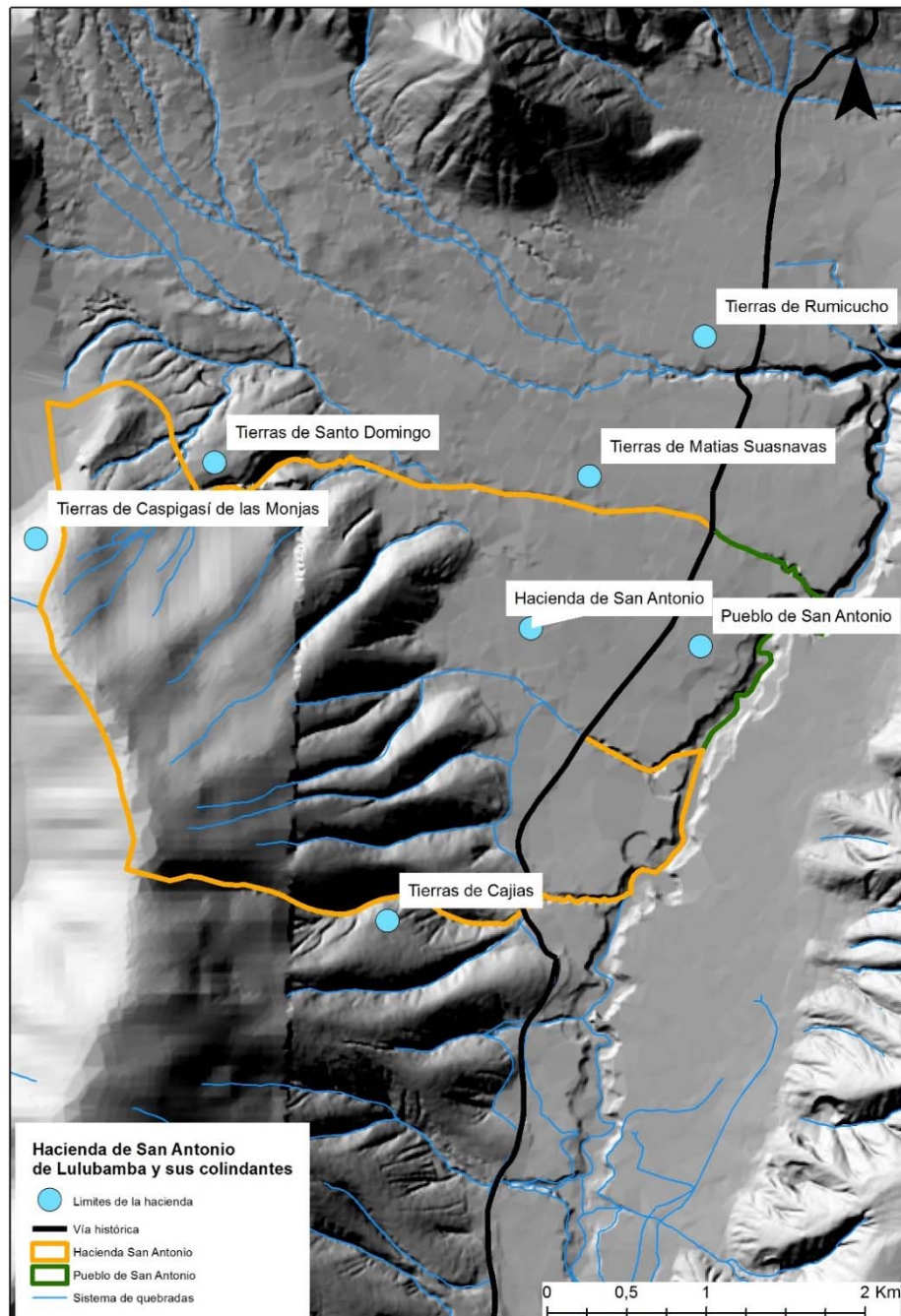
Fuente: Planos de la hacienda San Antonio de Lulubamba 1859, Archivo Nacional del Ecuador.

Elaborado: Autor

Respecto a las tierras de propiedad de las órdenes religiosas, éstas entran en un proceso de decadencia de su función agrícola a partir del año 1899, año en cual el gobierno liberal del General Eloy Alfaro expide la denominada “Ley de Patronato”¹². Esta ley intervino en la administración de las propiedades de las órdenes religiosas, a través de la designación de colectores y síndicos. Hacia el año de 1904 durante el gobierno de Leónidas Plaza, se expide la “Ley de Cultos”, mediante la cual las haciendas propiedad de las comunidades religiosas debían ser puestas en arrendamiento, y el valor de este arrendamiento debía ingresar a las arcas del Estado¹³.

¹² Ley establecida para someter a la Iglesia al poder del Estado, basada en la Constitución del Ecuador de 1897.

¹³ Registro Oficial de la República del Ecuador, año III, Quito, 1904.



Mapa 3. Hacienda de San Antonio de Lulubamba (interpretación)

Fuente: Catálogo de mapas, planos y croquis, siglos XVII al XX, Archivo Nacional del Ecuador, código ANH.MP.03.11.24 RELIG 0318

Elaborado: Autor

Finalmente, en el año de 1908 durante el segundo mandato del General Eloy se promulga la “ley de beneficencia”, la cual declaraba en su primer artículo que todas las propiedades inmobiliarias de las comunidades religiosas pertenecían al Estado.

Entre los objetivos de la ley de beneficencia (también llamada ley de manos muertas), estaba el emplear los ingresos obtenidos de las propiedades de la iglesia a favor de la sociedad en general. El dinero de estas propiedades debía ser destinado al mantenimiento de los hospitales públicos, clínicas, orfanatos y asilos, para lo cual se establecieron nuevos órganos administrativos llamados Juntas de Beneficencia. Ejemplo de la aplicación de estas políticas públicas tenemos el proceso de posesión y arrendamiento de la hacienda de Caspigasí, detallado a continuación:

Tabla 2: Proceso de posesión de la Hacienda de Caspigasí

Propietario	Año	Descripción
Monasterio de El Carmen	1832	Contrato de arrendamiento a Vicente Andrade
	1889	Contrato de subarrendamiento de Roberto Ponce y Ortiz a Manuel Freile y Larrea
	1897	Prórroga del contrato de subarrendamiento de Roberto Ponce y Ortiz a Manuel Freile y Larrea
	1905	Contrato de subarrendamiento de Roberto Ponce y Ortiz a Camilo Ortega
	1914	Terminación del contrato de subarrendamiento de Roberto Ponce y Ortiz a Camilo Ortega
Junta de Beneficencia	1919	Contrato de arrendamiento a José Risueño
	1927	Contrato de arrendamiento a Filemón Arteaga

Fuente: Estructura Agraria de la Sierra Centro Norte 1830 - 1930, Banco Central del Ecuador, pág. 31 y 32

Elaborado: Autor

Producto de estas reformas se consolidó el poder estatal sobre las haciendas de Caspigasí y Rumicucho, que para el caso de la Hacienda de Caspigasí pasó de propiedad del Monasterio del Carmen a propiedad de la Junta de Beneficencia entre el año de 1914 a 1919.¹⁴ Para la hacienda de Rumicucho, propiedad de las Monjas Conceptas se tiene para el año 1929 un

¹⁴ Carlos Marchán Romero, Bruno Andrade Andrade, German Creamer Guillén, Estructura Agraria de la Sierra Centro - Norte 1830 - 1930, Quito, Banco Central del Ecuador, 1986, página 32.

registro de arrendamiento cuyo propietario a este año era la Asistencia Pública¹⁵ (entidad que surge de las Juntas de Beneficencia).

1.1.3.- Estructura territorial de San Antonio de Pichincha en la época contemporánea

Hacia la década de 1960, el arrendamiento de estas haciendas permite la producción agrícola y ganadera, así en la hacienda de Caspigasí se caracteriza la producción de cebada y maíz, en la hacienda de Rumicucho por la producción de maíz y maní y también entra en consideración la Hacienda el Oasis ubicada en el acceso sur de la parroquia que posee una producción ganadera¹⁶.

Por otro lado, también de este sector también se explotaba cal y leña sin un plan de manejo ambiental ni reforestación que remedie los efectos negativos de la erosión del suelo. Esto sumado a la subdivisión de las grandes haciendas impulsado por la Ley de Reforma Agraria a partir de 1964. Dio como resultado un cambio radical en el uso de suelo en esta parroquia.

En este contexto, las haciendas que estaban a cargo de las Juntas de Beneficencia fueron intervenidas por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC), cabe destacar que en estas haciendas las condiciones laborales no habían mejorado, ya que el estado arrendaba estas tierras a los gamonales locales, los cuales explotaban a los trabajadores, hombres y mujeres por igual con el fin de obtener mejores ingresos.

Estos trabajadores estaban divididos en dos clases, por un lado los huasipungueros que tenían una relación directa y exclusiva con la hacienda y por el otro lado los trabajadores precaristas,

¹⁵ Carlos Marchán Romero, Bruno Andrade Andrade, German Creamer Guillén, Estructura Agraria de la Sierra Centro - Norte 1830 - 1930, Quito, Banco Central del Ecuador, 1986, página 247.

¹⁶ Instituto de la Ciudad, SIPAE, Sistemas urbanos – rurales en el DMQ, Quito, 2013, Gráficas Ayerve C.A. página 94.

los cuales prestaban sus servicios a varias haciendas dependiendo de la necesidad de mano de obra¹⁷.

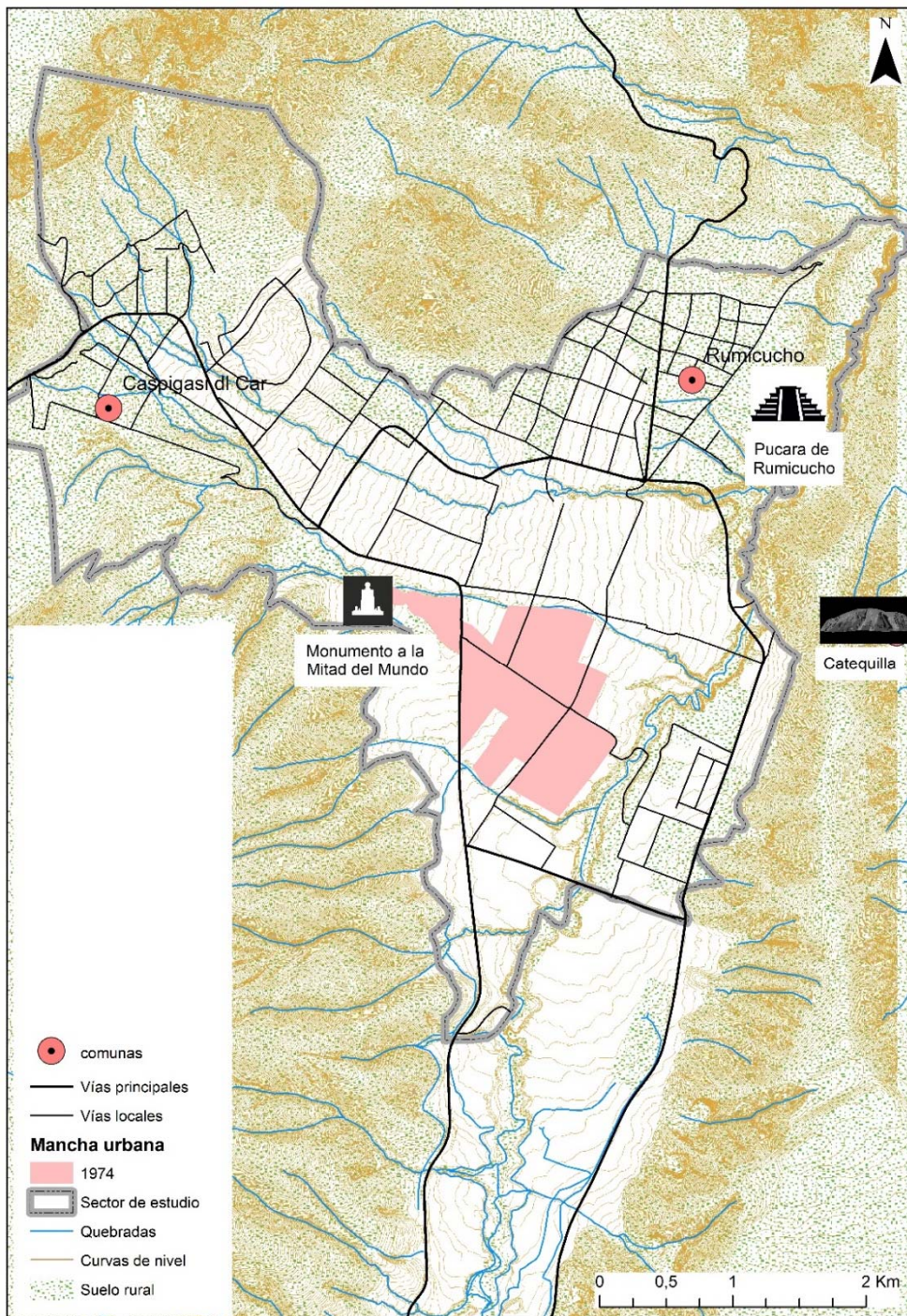
Con el proceso de la reforma agraria, entre la década de 1960 y 1970 se iniciará un proceso de lucha campesina para la apropiación de la tierra. Siendo impulsado principalmente por los trabajadores precaristas, los cuales se articularon en el movimiento Ecuador Runacunapac Riccharimui (Ecuadorunari). Así en el año de 1964 en la hacienda de Rumicucho se subdividió el suelo para los ex-huasipungueros de la hacienda y otra parte de las tierras fueron comprados por los propios empleados del IERAC¹⁸. Mientras que la hacienda de Caspigasí, a mediados de los años de 1970 se pudo acceder a la calificación de los socios entre los cuales estaban huasipungueros y precaristas los mismos que finalmente obtuvieron las escrituras de su tierra comunal en el año de 1977. Constituyendo así las dos comunas que existen en el sector de estudio, cuya ubicación está señalada en el mapa 4.

Además del proceso de la reforma agraria, la década de 1970 contrajo cambios abruptos al territorio de las parroquias rurales dentro del área de influencia de la ciudad de Quito. Estos cambios fueron se produjeron a raíz del denominado “boom petrolero” y del inicio de la “planificación de escala metropolitana” realizada desde Quito.

Debido al creciente monto de los ingresos producidos por las exportaciones petroleras el Ecuador entró de lleno en el mercado mundial, la explotación del crudo represento el revitalizador de la economía nacional. El auge petrolero y el masivo endeudamiento externo dieron lugar a una serie de transformaciones, a más de la disolución de las relaciones no capitalistas en el agro, sobre todo en la Sierra, la crisis de la actividad agroexportadora.

¹⁷ SIPAE, Estudio de caso la propiedad comunitaria de la tierra en Caspigasí del Carmen: ¿Persistencia, Resistencia o Rezago? Internet: <http://porlatierra.org/docs/ee6cb1482108f9d22ab05ae00e216400.pdf>, fecha 1 de junio de 2017.

¹⁸ Eduardo Almeida Reyes, Cronología de la hacienda Rumicucho. Internet: <http://docenteconvoz.blogspot.com/2016/12/cronologia-de-la-hacienda-rumicucho.html?view=flipcard>, fecha 1 de junio de 2017.



Mapa 4: Ubicación de comunas y área urbanizada en el año 1974 en San Antonio de Pichincha

Fuente: Mapa INEC para el Censo de 1974 y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV)

Elaborado: Autor

El crecimiento de la industria y el desarrollo de las exportaciones del petróleo han repercutido significativamente en cambios sociales, en la complejidad del papel del Estado, en un nuevo proceso de urbanización y en la aparición de nuevos mecanismos que profundizan las desigualdades sociales¹⁹.

En esta década se observa una obra insigne que impulsará el crecimiento urbano de las denominadas parroquias equinocciales (Pomasqui, San Antonio de Pichincha y Calacalí), fruto de la bonanza petrolera que existía en el momento. El 28 de octubre de 1970 a través de la ordenanza provincial ORP 000 RO 0089 el Concejo Provincial de Pichincha establece el cobro de contribución especial por la rectificación de la carretera entonces llamada “Quito - Línea Equinoccial” (actualmente llamada Córdova Galarza).

El 25 de enero de 1971, mediante ordenanza provincial No. 0006 ORP 0000 RO 0148 El Concejo Provincial de Pichincha establece el cobro de peaje por el uso de esta carretera²⁰. Estas ordenanzas nos ubican temporalmente en el inicio de la expansión urbana de Quito hacia las parroquias a través de la consolidación de esta importante vía, que permite la expansión del área urbana a este sector, la comunicación interprovincial hacia la Costa y las facilidades para la extracción de gravas y arena para abastecer las obras que se realizan en la urbe.

Respecto al inicio de la planificación territorial de escala metropolitana realizada desde Quito, mediante la ordenanza municipal 1353 de 1971, que reforma el Plan director de Urbanismo de 1967, en su parte pertinente se expresa lo siguiente:

“Art. 5. **ÁREA SUBURBANA DE QUITO** es aquella comprendida entre los límites del área urbana definida en el artículo anterior y el límite de expansión de la ciudad a treinta años, fijados por el plan director urbano en la Ordenanza 1165, de acuerdo con los planes anexos. A esta área

¹⁹ Alberto Acosta, Breve historia económica del Ecuador, Quito, Corporación Editora Nacional, 2006, página 128,

²⁰ Ordenanzas históricas del Gobierno Provincial de Pichincha, Internet: http://www.pichincha.gob.ec/phocadownload/Gacetas_Provinciales/ordenanzas_historicas_1951_2005.pdf, fecha 1 de junio de 2017.

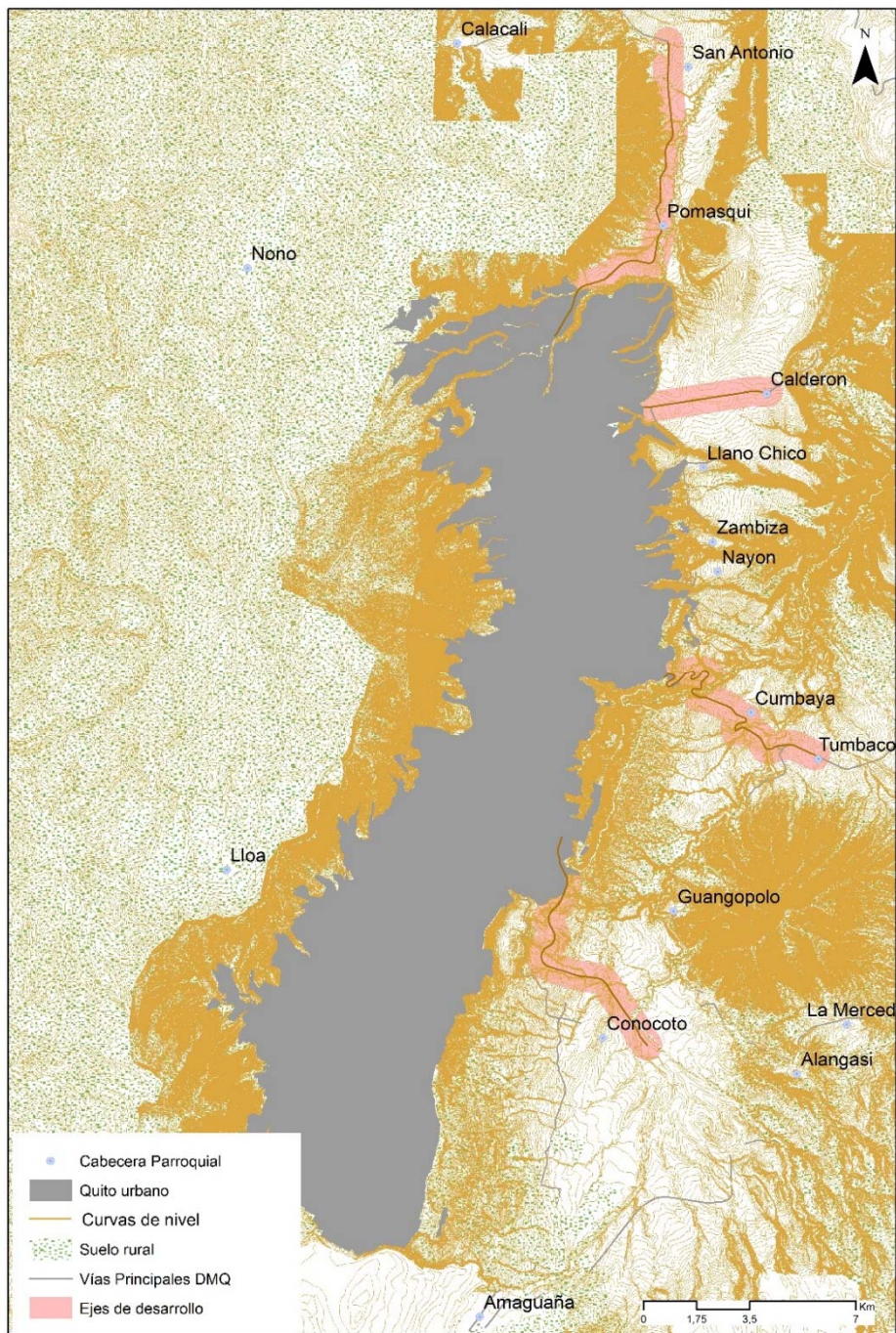
así delimitada se incorporan las franjas de terreno de 1 km. de ancho, o sea 500 metros medidos a cada lado del eje de las carreteras o caminos principales que unen el área suburbana de Quito, con los centros poblados inmediatos, de acuerdo con los planos anexos; y que se denominan Corredores de Desarrollo”²¹.

Como podemos ver en el mapa 5 estos ejes de conexión funcionan de manera ambivalente, permite obtener la mano de obra y materia prima de las parroquias rurales y por el contrario genera obras de infraestructura y reglamentación administrativa del suelo, que conlleva la expansión urbana de estas parroquias.

Mediante el Plan Director Quito y su Área Metropolitana 1973 - 1993, la administración central genera un límite metropolitano, el cual estaba constituido por el área urbana de Quito, un cinturón verde perimetral y las áreas destinadas a la urbanización en las parroquias rurales. Una de estas áreas es la parroquia de San Antonio de Pichincha, para la cual se determina un área urbana proyectada a consolidarse hasta el año 1990, la misma que duplica el área urbana de 1973, por lo que es notable la política de expansión urbana (Departamento de Planificación, 1973).

En el periodo 1980 - 1984, basado en el Plan Nacional de Desarrollo, el cual establece una estructura jerárquica para los asentamientos humanos, institucionalizando la categoría denominada “áreas metropolitanas”. Se consolida y legitima la intervención de la urbe de Quito sobre las parroquias rurales mediante el denominado “Plan Quito 1980 - 2000”, el cual plantea la dotación de infraestructura básica, sistema vial, equipamientos y posibilidad de fraccionamiento de suelo, para las parroquias rurales dentro del área metropolitana (Dirección de Planificación, 1980).

²¹ Municipio de Quito, ordenanza municipal 1353, que reforma el Plan director de Urbanismo de 1967.



Mapa 5: Quito, corredores de desarrollo hacia las parroquias rurales

Fuente: Plan Quito y su área metropolitana 1973

Elaborado: Autor

Hacia el año de 1993, hay un punto de quiebre respecto a la administración de esta parroquia ya que este año se aprueba la denominada “Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito” mediante el cual la ciudad de Quito se hace cargo de la planificación territorial de las parroquias rurales incluidas en la zona metropolitana, competencia que hasta ese momento era exclusiva del Concejo Provincial.

Este marco normativo constituye la base del funcionamiento del Distrito Metropolitano como lo conocemos en la actualidad, creando las administraciones zonales, delegando las funciones a las autoridades distritales e incorpora las empresas municipales para que actúen en el ámbito metropolitano (Congreso Nacional del Ecuador, 1993).

A partir de la crisis económica generada en el Ecuador, en la última década del siglo XX, y sus repercusiones que condujeron al cambio de la moneda nacional hacia el dólar. Una de las formas de superar y estabilizar la economía fue a través de la inversión en la industria de la construcción.

Como lo indican los datos del Banco Central del Ecuador el sector de la construcción representó en los años inmediatos a la crisis económica 2000, 2001 y 2002 el mayor porcentaje del PIB real por actividad con el 18.3%, 19.7% y 20% respectivamente.

En este contexto, el crecimiento urbano hacia sectores periféricos se vuelve atrayente. Este es el caso de la parroquia de San Antonio de Pichincha, ubicado en la administración zonal La Delicia, debido al precio de suelo accesible, a la reserva de grandes lotes y a su cercanía con el denominado hiper-centro de Quito, se configura en un sector atractivo para el desarrollo inmobiliario dirigido especialmente a las clases de ingresos medios.

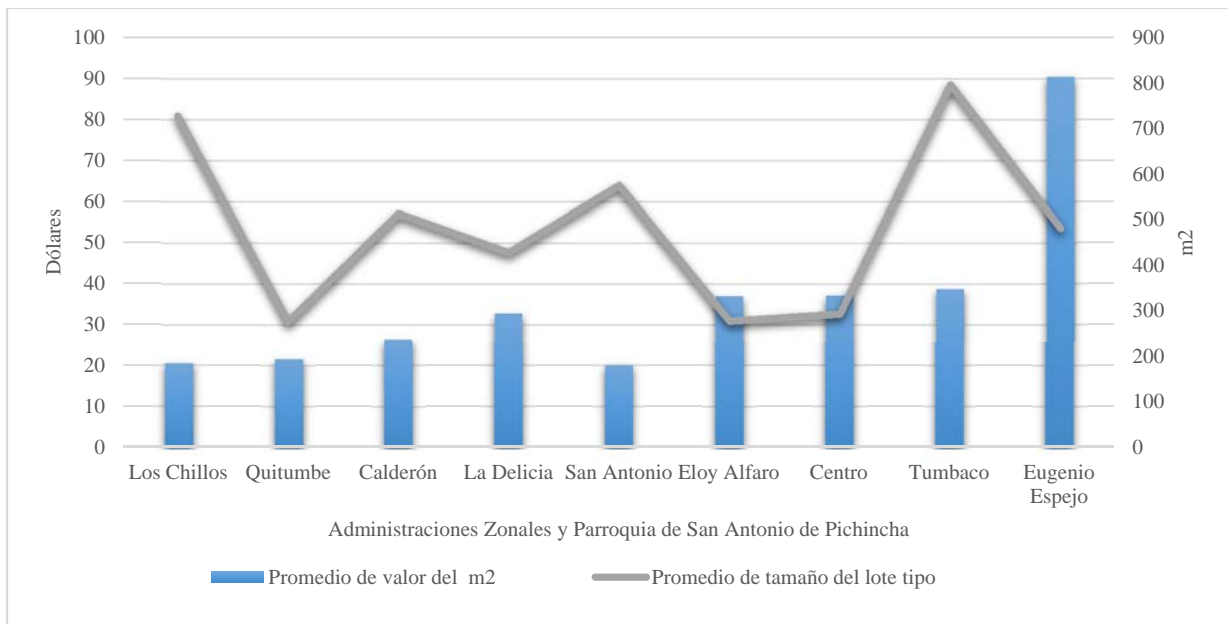


Ilustración 1: Valor venal del suelo urbano año 2006 y área del lote tipo

Fuente: Dirección Metropolitana de Catastros (DMC)

Elaborado: Autor

Como se puede apreciar en la ilustración precedente, tomando en referencia el año 2006. El valor del suelo urbano por metro cuadrado en la Parroquia de San Antonio de Pichincha es de 20 dólares, el cual es el precio promedio más bajo en el Distrito Metropolitano de Quito, considerando además que el tamaño del lote urbano en esta parroquia tiene un área promedio de 600 m² una de las más elevadas (solo superada por el área de los lotes ubicados en los sectores de Los Chillos y Tumbaco), genera grandes expectativas para la inversión inmobiliaria, debido oportunidad de generar mayores ingresos con la menor inversión posible.

Debido a la oportunidad de inversión en la producción y consolidación del suelo urbano, es lógico que éste tienda a incrementarse, conllevando varios efectos negativos, si este incremento se suelo urbano no se lo realiza de forma planificada y controlada, como son la especulación en el valor del suelo, el desplazamiento de las actividades precedentes, la ocupación de áreas de alto riesgo y sin la infraestructura necesaria para sostener las actividades que requiere la población.

En el caso de San Antonio de Pichincha, tomando como referencia los mapas históricos del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) (anexo 6), el IGM (anexos 7 y 8), y las imágenes satelitales de Google Earth al año 2016 (anexo 9), se ha realizado un mapa de la evolución del área urbana, en base a la ocupación del suelo, el cual se muestra en el mapa 6. A partir de esta evolución urbana se ha delimitado el sector de estudio conformado por 25 barrios que abarcan una superficie de 2.170 ha. (anexo 2).

De los datos obtenidos a partir del mapa de crecimiento urbano (mapa 6), los cuales se expresan en la tabla 3, vemos que desde el año 1974 al año 2016 el área urbana paso de 140,02 ha. a 1.191,42 ha. respectivamente. Es decir que esta área un aumento de 8,5 veces su tamaño en 43 años. Siendo el período de 2008 a 2016 el de mayor incremento en superficie urbanizada, con un promedio del porcentaje de crecimiento del suelo urbanizado del 109%.

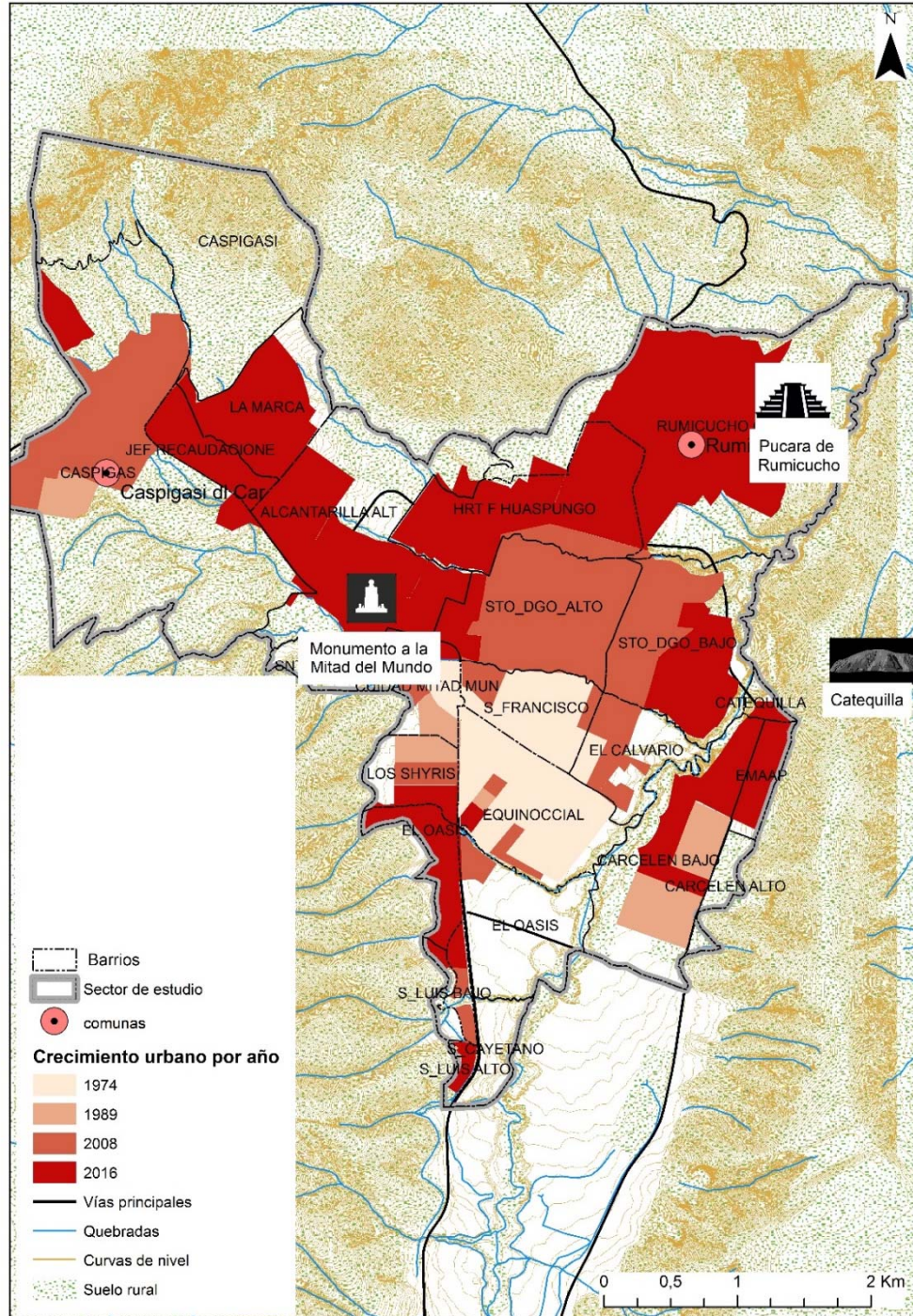
Tabla 3: Incremento del área urbanizada de San Antonio de Pichincha en el período 1974 – 2016

Año	Área urbanizada (ha.)	Incremento del área urbanizada (ha.)	Porcentaje de crecimiento (%)
1974	140,02	-	-
1989	208,5	68,48	48,91
2008	527,41	318,91	152,95
2016	1191,404	663,994	125,90

Fuente: Planos INEC, IGM, Foto Google Earth

Elaborado: Autor

Respeto al crecimiento poblacional desarrollado en la Parroquia de San Antonio de Pichincha, al realizar una comparación del número de pobladores entre los años 1974 y 2010, en los cuales la población paso de 5.350 habitantes a 32.357 respectivamente, se obtiene que la población creció aproximadamente 6 veces en un periodo de 36 años. Siendo el período 2001 - 2010 el de mayor crecimiento. El promedio general de crecimiento poblacional del 56,89 %.



Mapa 6: Crecimiento urbano de San Antonio de Pichincha 1974 - 2016

Fuente: Planos INEC, IGM, Foto Google Earth

Elaborado: Autor

Comparando los promedios de crecimiento urbano (109 %) y crecimiento poblacional (57%), podemos observar un claro desbalance entre estos, producto de lo cual la densidad poblacional (relación entre la cantidad de población y el área de suelo que ocupa) ha disminuido significativamente, como se puede apreciar en la ilustración 2, para la cual se han extrapolado los datos del censo poblacional con los datos obtenidos del crecimiento urbano.

Tabla 4: Incremento poblacional de San Antonio de Pichincha en el período 1974 - 2010

Año	Total de habitantes	Incremento de habitantes	Porcentaje de crecimiento de habitantes (%)
1974	5.350	-	-
1982	8.248	2.898	54,17
1990	12.479	4.231	51,30
2001	19.816	7.337	58,79
2010	32.357	12.541	63,29

Fuente: INEC

Elaborado: Autor

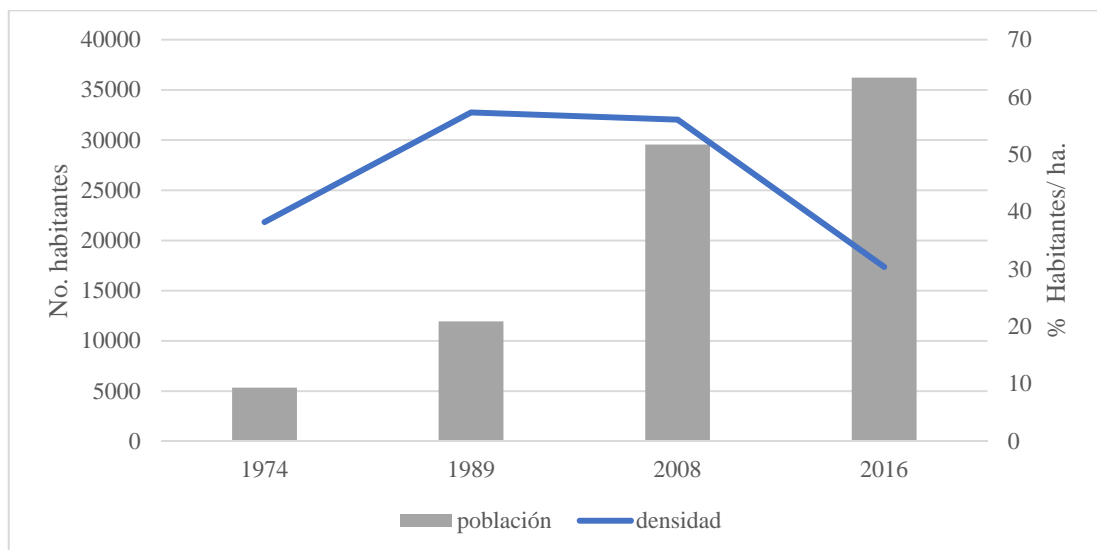


Ilustración 2: Evolución de la densidad poblacional en San Antonio de Pichincha 1974 - 2016

Fuente: INEC y tabla 3

Elaborado: Autor

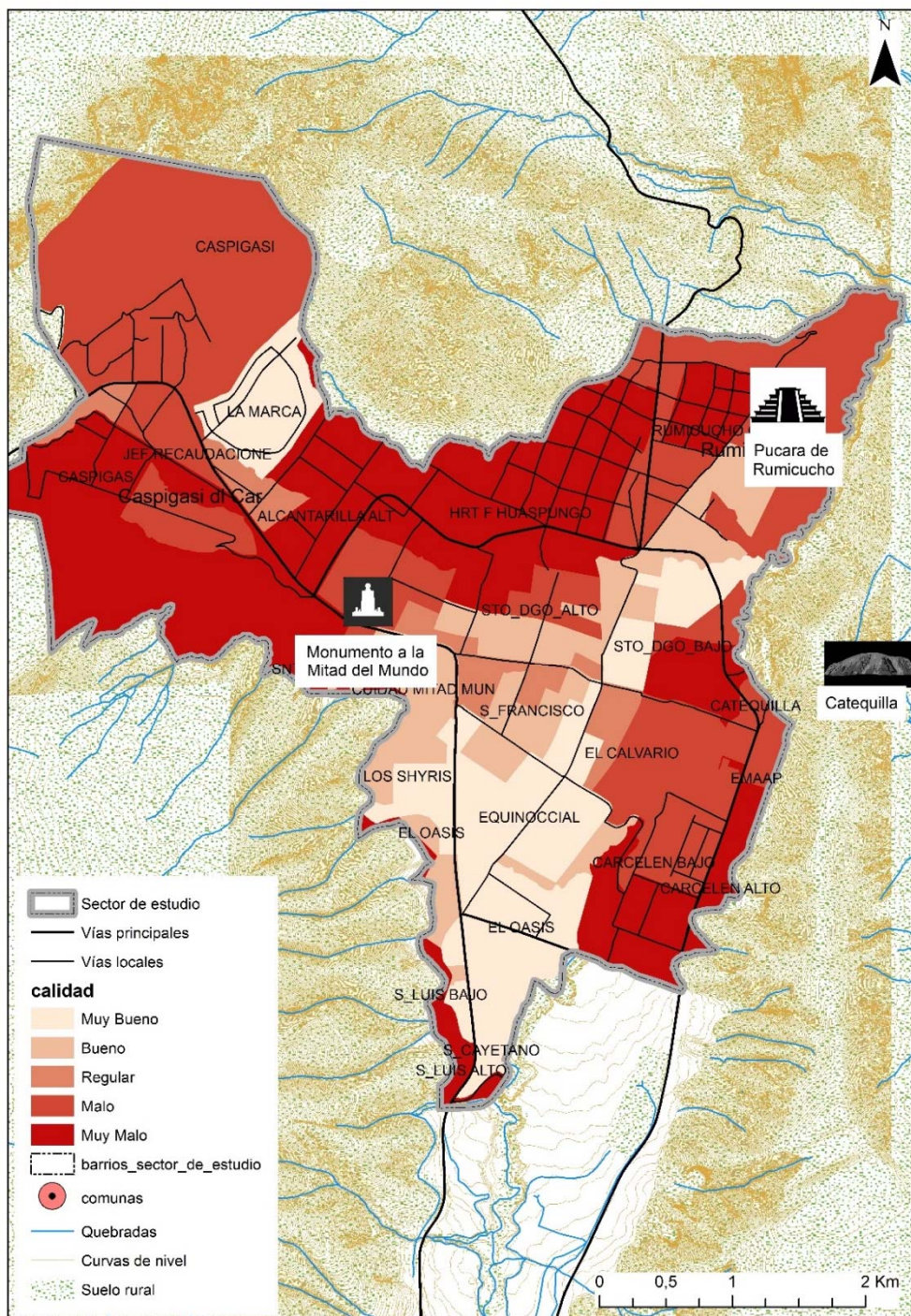
1.2.- Estructura urbana actual en San Antonio de Pichincha

Una vez analizado la conformación histórica del territorio urbanizado de San Antonio de Pichincha, a continuación, se realizará un análisis de la estructura urbana actual, con el fin de analizar las cualidades de eficiencia o deficiencia, para lo cual se analizará el sistema vial, equipamientos e infraestructuras que abastecen este sector.

1.2.1.-Sistema vial

El sistema vial de San Antonio de Pichincha está caracterizado por las jerarquías y funciones de sus vías, en este sentido la estructura de este componente se basa en las siguientes conexiones:

1. Avenida Manuel Córdoba Galarza, es la principal conexión entre esta parroquia y su medio urbano mediato e inmediato. Tiene una sección total de 50 m, la cual contempla aceras y parterre central. Esta vía fue recientemente remodelada en su imagen y equipamiento urbano con motivo de la inauguración del edificio Sede UNASUR.
2. Calle 13 de junio, es la calle de acceso histórica a la cabecera parroquial de San Antonio de Pichincha, en base al mapa inicial de la Hacienda San Antonio de Lulubamba se comprobó que esta vía data al menos del inicio de época republicana. La cual era utilizada como división entre el pueblo de San Antonio producto de las reducciones coloniales y las haciendas de las familias terratenientes y órdenes religiosas que se apropiaron de las tierras del sector. Esta vía era la línea de conexión con las tierras del norte de Rumicucho y el acceso al río Guayllabamba. En la actualidad esta es la vía principal para el ingreso y salida de las volquetas que comercializan con los materiales pétreos de la zona.
3. Bulevar Equinoccial, es el eje de conexión transversal en el área urbana de la parroquia, recientemente fue restaurada como un bulevar comercial, con el objetivo de conectar el centro poblado con el edificio UNASUR y el complejo Mitad del Mundo.



Mapa 7: Calidad de las vías en la parroquia de San Antonio de Pichincha

Fuente: Levantamiento y datos INEC

Elaborado: Autor

Respecto a la trama vial integral en el sector de estudio, se realizó el levantamiento de las principales vías con el fin de obtener un resultado cualitativo del estado de las mismas, calificando la capa de rodadura, la iluminación y la existencia de aceras conformadas, permitiendo obtener una categorización espacial que va desde el rango de muy malo a muy bueno, como se muestra en el mapa 7, de este mapa podemos concluir que los barrios históricos centrales (Equinoccial, San Francisco, Los Shyris), son aquellos que cuentan con mejor infraestructura vial, mientras que las peores cualidades viales se encuentran hacia los sectores periféricos (Huasipungo, Caspigasí, Rumicucho, Carcelén). Sin embargo, cabe recalcar que existe un sector que a pesar de estar ubicado en la periferia y que su conformación data del último período de urbanización, posee una buena calidad vial, este el barrio se llama “La Marca”.

1.2.2.- Educación y servicios básicos

Respecto a los equipamientos educativos, actualmente esta parroquia cuenta con 29 establecimientos distribuidos en el territorio (ver ubicación en el anexo 9), sin embargo como se puede apreciar en la tabla 5 la mayoría de estos centros son particulares, esta diferencia se acentúa en los centros de educación inicial, ya que solo existe un centro fiscal frente a 4 privados. Por lo que se puede establecer que la baja oferta de educación fiscal limita la calidad de vida de las familias de bajos recursos.

Adicionalmente a la oferta limitada de establecimientos fiscales se suma la inexistente oferta de establecimientos de educación técnica y superior en esta parroquia, la ubicación más cercana de un centro de este tipo se encuentra en la parroquia de Pomasqui²² a una distancia de 6 km, lo que impide que la educación sea un catalizador sustancial para la mejora de la calidad de vida de esta población.

²²Ubicación de los centros de educación superior generada por la SENESCYT, Internet: <http://www.senescyt.gob.ec/visorgeografico/>, fecha 13 de agosto de 2018.

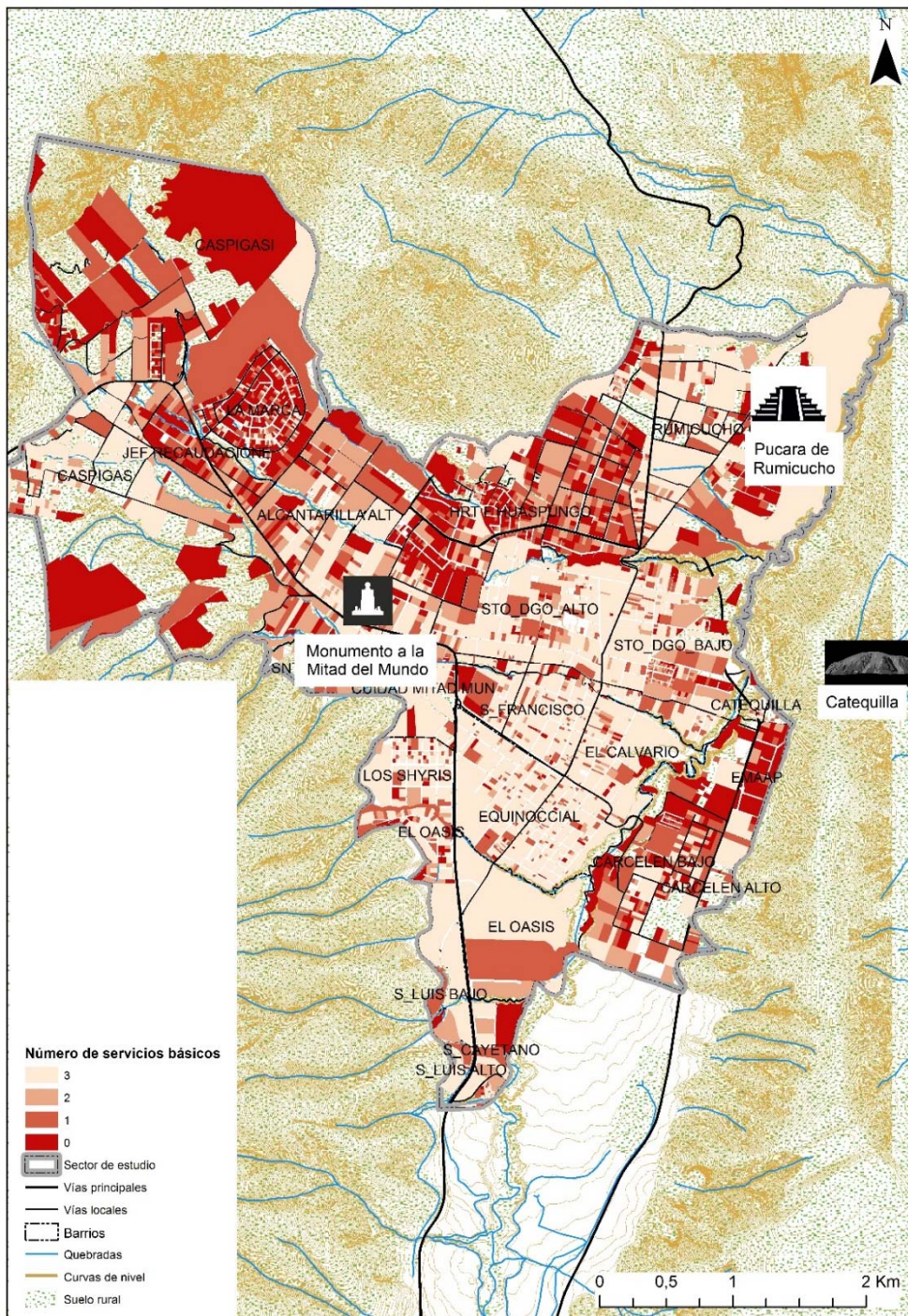
Tabla 5: Tipos de establecimientos educativos en la parroquia de San Antonio de Pichincha

Tipo de establecimiento educativo	Número de establecimientos
Fiscal	14
Educación Básica	6
Educación Básica y Artesanal P.P	1
Educación Básica y Bachillerato	2
Inicial	1
Inicial y Educación Básica	2
No escolarizado	2
Particular	15
Educación Básica	4
Educación Básica y Bachillerato	1
Inicial	4
Inicial Educación Básica y Bachillerato	3
Inicial y Educación Básica	3
Total general	29

Fuente: Ministerio de Educación

Elaborado: Autor

Respecto al abastecimiento de servicios básicos, como se muestra en el mapa 8 vemos que la tendencia de cobertura es baja hacia los sectores perimetrales del área urbanizada. Los porcentajes obtenidos del mapa son los siguientes: 42 % del territorio se encuentra totalmente abastecido con los tres servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado), 13 % del territorio se encuentra abastecido con 2 servicios básicos, 22 % del territorio posee un solo servicio básico y 23% del territorio no posee ningún tipo de servicio básico. Es así que el territorio de San Antonio de Pichincha está en un porcentaje del 45 % con un abastecimiento deficiente, lo que es una cifra muy considerable y pone en evidencia la dificultad para abastecer de servicios básicos a esta parroquia y además la existencia de grandes lotes que no han sido urbanizados.



Mapa 8: Abastecimiento de servicios básicos en la parroquia de San Antonio de Pichincha

Fuente: DMC, EPMAPS y EPEQ

Elaborado: Autor

1.2.3.- Estado cualitativo del espacio urbanizado en la parroquia de San Antonio de Pichincha

Una vez analizados los componentes físicos más relevantes en el territorio, con el fin de obtener una categorización de la calidad del espacio urbanizado, que ofrezca una vida aceptable para los habitantes de esta parroquia, se han fusionado los análisis de los componentes de vías, equipamientos educativos y cantidad de servicios básicos, cuyo resultado se puede ver en el mapa 9 y en la tabla 6.

Adicionalmente, se ha realizado una relación entre el estado cualitativo y el suelo vacante²³ (ver mapa de suelo vacante en el anexo 10) que existe en el área de estudio, el cual se encuentra en un porcentaje del 50 %.

Tabla 6: Estado cualitativo del espacio urbanizado y relación con el suelo vacante

Estado cualitativo	Área total (ha)	Porcentaje del área total (%)	Porcentaje en suelo Vacante (%)
Muy Bueno	149,06	6,87	0,81
Bueno	251,89	11,60	2,74
Regular	630,74	29,05	16,09
Malo	759,81	35,00	20,95
Muy Malo	379,40	17,48	10,01
Total	2170,90	100,00	50,59

Fuente: STHV, DMC, INEC, EPMAPS y EPEQ

Elaborado: Autor

Del análisis de la tabla 6 se puede observar que el mayor porcentaje del territorio (52,48%) se encuentra en un estado cualitativo de malo y muy malo, siendo los principales barrios que están en éstas categoría los siguientes: Carcelén Bajo, Carcelén Alto, Rumicucho, Huasipungo, Caspigasí y La Alcantarilla.

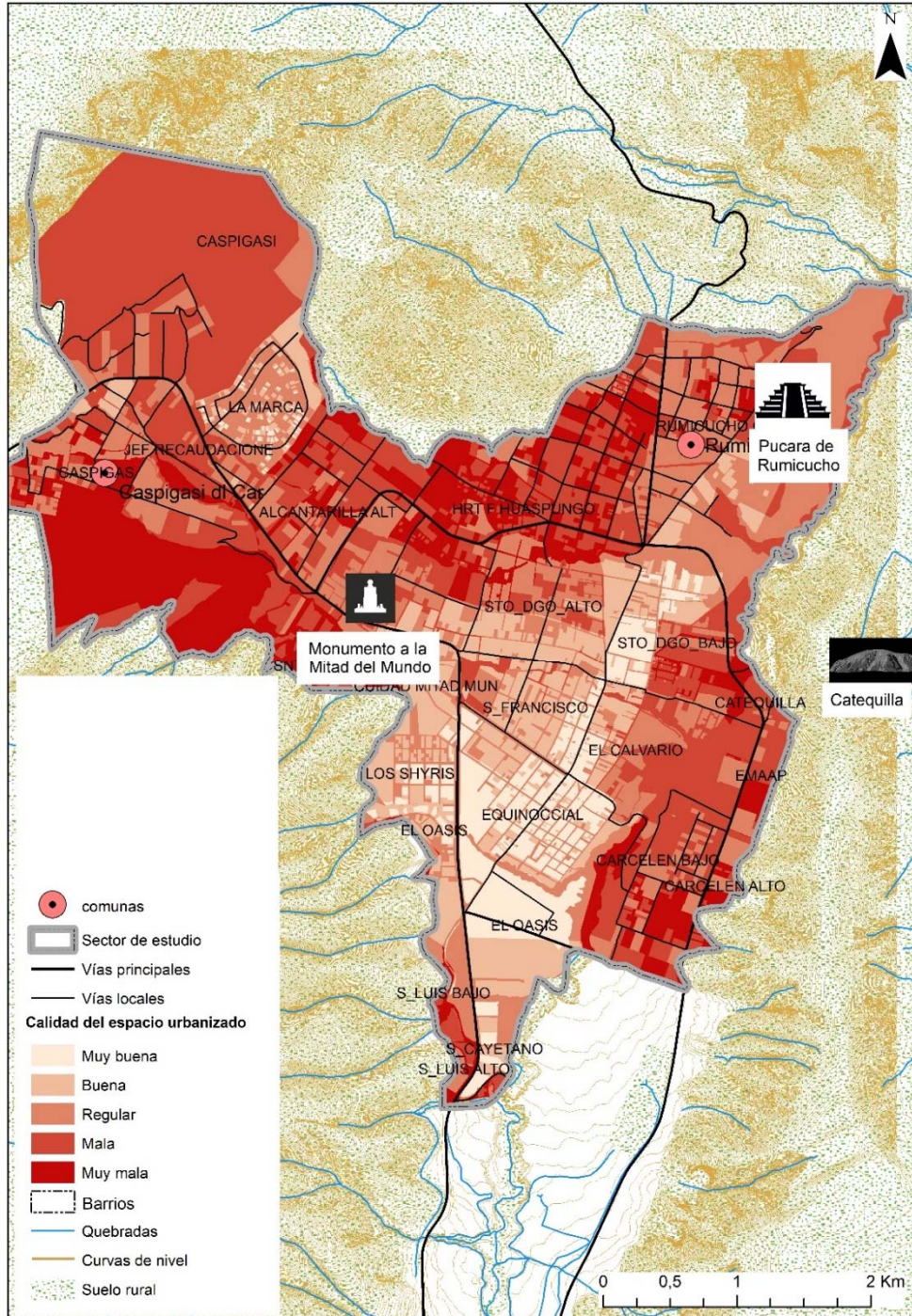
²³ Suelo sin ningún tipo de construcción.

Sin embargo, hay que tomar en cuenta que en estas mismas categorías existe un 31 % como suelo vacante, realizando la diferencia entre estos porcentajes obtenemos que el 22 % del territorio se encuentra con edificaciones y en un estado cualitativo totalmente deficiente.

En lo referente al espacio urbano con mejores cualidades (tomado las categorías de: regular bueno y muy bueno), este se encuentra en un porcentaje del 48 % del territorio, especialmente concentrado en los barrios Equinoccial, El Oasis, Los Shyris, San Francisco, Santo Domingo y La Marca, este último alejado de la concentración urbana histórica de esta parroquia.

Sin embargo, en estos sectores existe suelo vacante con un porcentaje total del 20 %, concentrado principalmente en tres sectores los cuales son: El Oasis, La Marca y Rumicucho, por lo que se concluye que en estos sectores existe una marcada tendencia por la especulación de suelo, que impide su consolidación a pesar de que se han realizado importantes esfuerzos por dotarlos de infraestructura y equipamientos.

En este sentido es necesario analizar la valoración y el uso del suelo, con el fin de determinar las principales causas de esta especulación y determinar sus tendencias de comportamiento, lo cual se desarrolla en el siguiente capítulo.



Mapa 9: Calidad del espacio urbanizado en San Antonio de Pichincha

Fuente: STHV, DMC, INEC, EPMAPS y EPEQ

Elaborado: Autor

CAPÍTULO II

Dinámicas entre el valor y el uso del suelo

Este capítulo tiene como finalidad realizar un análisis de la relación entre el valor del suelo y la normativa urbanística que lo rige, cuyo objetivo es determinar, cómo el cambio de norma puede revalorizar el suelo, si bien este no es el único factor que interviene en una posible revalorización o depreciación, finalmente y complementario al análisis realizado en el capítulo anterior se establece el valor de las zonas que actualmente poseen buenas condiciones urbanas y sin embargo son áreas de suelo vacante.

Para esto y como fuente primaria de información se analizará el valor venal del suelo²⁴ determinado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, siendo la Dirección Metropolitana de Catastros (DMC) la entidad responsable de generar esta información y cuyos archivos digitales se han obtenido de la base cartográfica que reposa en la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV).

La metodología que utiliza el Municipio es una valoración apreciativa masiva, donde la unidad de investigación es la denominada Área de Intervención Valorativa (AIVA), la cual se constituye como un área homogénea definida principalmente por los siguientes parámetros: zonificación, uso y estado de la edificación, infraestructura y precio de mercado.

Además, para tener un patrón geográfico único se tomó el límite administrativo de los 25 barrios que conforman el sector de estudio, como referencia para analizar las modificaciones en el valor del suelo en los años 2000, 2005, 2010, 2016.

²⁴ Es el importe monetario que obtendría el propietario al momento de la venta del suelo. La determinación de este precio la realiza un perito a través de un estudio sistematizado para el efecto.

Con el fin de establecer, cuál es la relación entre el valor de suelo de los diferentes periodos estudiados en un mismo territorio, se ha procedido a trabajar con los valores de suelo promedio en el barrio y se ha generado un índice de valorización²⁵, el cual si es menor a 1 indica la proporción en la que el suelo se ha devaluado y si es mayor a 1 indica la proporción en la que el suelo se ha revalorizado.

Este método es el mismo que utiliza el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para establecer el valor de concesión onerosa que un proyecto especial debe pagar por un cambio normativo (MDMQ & Ordenanza de Concesión Onerosa de Derechos, 2017, pág. 12).

2.1.- Análisis de la evolución del valor del suelo en el período 2000 - 2016

A partir del 9 de enero del año 2000 el expresidente de la República del Ecuador Jamil Mahuad, impuso la dolarización en el país como medida de emergencia para detener la inestabilidad política y económica de ese momento. Al respecto Alex Tupiza y Robert D´Ercole señalan que: “Como es de conocimiento público la vertiginosa devaluación del Sucre implicó un aumento desmedido en los precios de bienes y servicios desestabilizando el mercado.

Bajo estas condiciones el gobierno asume el dólar como moneda nacional, lo cual no resolvió el problema, lo que ocasionó un proceso especulativo ocasionando una mayor incertidumbre en los agentes del mercado. De este escenario económico el mercado de suelos no podía excluirse” (Tupiza & D´Ercole, 2011, pág. 35). Debido a la inestabilidad del mercado, el precio del suelo no siguió una lógica de revalorización que estable y continua, sino más bien se generó procesos especulativos en el valor del suelo que compuso un nuevo escenario de partida con el dólar como moneda oficial. Tal como se muestra en la tabla 7.

²⁵ Es el valor promedio del AIVA del barrio correspondiente al año posterior, por ejemplo, año 2005, dividido para el valor promedio del AIVA del mismo barrio correspondiente al año anterior, por ejemplo, año 2000.

Tabla 7: Valor promedio del m² de suelo en Quito 1999 - 2000

Ubicación		Valor promedio año 1999	Valor promedio año 2000	Índice de valorización
Parroquias urbanas del DMQ	Quito	\$ 7,08	\$ 29,31	4,14
	Calacalí	-	\$ 3,01	-
Parroquias rurales del DMQ	Calderón	-	\$ 12,19	-
	Guayllabamba	-	\$ 11,24	-
	Pomasqui	-	\$ 21,82	-
	San Antonio de Pichincha	-	\$ 10,74	-

Fuente: Estudio sector económico 2000, STHV

Elaborado: Autor

De la tabla anterior se puede apreciar que, en un solo año debido al cambio oficial de la moneda, el valor del suelo en las parroquias urbanas del Distrito Metropolitano de Quito se revalorizó más de 4 veces. Cabe desatacar que para las parroquias rurales (entre ellas San Antonio de Pichincha) no se ha podido realizar esta comparación debido a que no se ha logrado conseguir los datos del valor de suelo en el año 1999.

De igual manera se puede apreciar que para el año 2000 la valorización del suelo de las parroquias urbanas es considerablemente mayor al valor de las parroquias rurales, lo que aporta al modelo de expansión hacia las parroquias rurales debido a la accesibilidad del componente.

2.1.1.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2000 - 2005

Como se apreció en la tabla 7 en el año 2000 se generó una gran incertidumbre en el valor del suelo debido al cambio de moneda. Esto provocó muchas expectativas respecto al posible usufructo del suelo en beneficio de los propietarios del mismo, por lo que en la presente sección se analiza el valor del suelo luego de un periodo de estabilización hacia el año 2005.

Es así que, en base a los valores de suelo de los años 2000 y 2005 expresados en los mapas 10 y 11 respectivamente, se establece los valores comparativos para este periodo, cuyo resultado promedio se expresan en la tabla 8.

En el cual se puede apreciar un aumento promedio del valor del suelo en 2,61 veces. Esto nos indica que, a pesar de la especulación producida en el año 2000, el precio del suelo no tuvo una curva descendente que tienda a la depreciación del suelo sino por el contrario el valor siguió aumentando.

Si comparamos esta diferencia a nivel de cada barrio, vemos que todos los índices de revalorización son superiores a 1 (exceptuando los barrios de Carcelén Alto, Carcelén Bajo, Caspigasí 1, Caspigasí 2, EMAAP y Rumicucho donde no se obtuvo los datos para realizar la comparación).

Siendo los casos más extremos los barrios de Catequilla y Caspigasí donde se registran los índices de revalorización más elevados, cabe notar que estos barrios se encuentran en la periferia lo que evidencia su ánimo de incorporarse al mercado de suelo urbano.

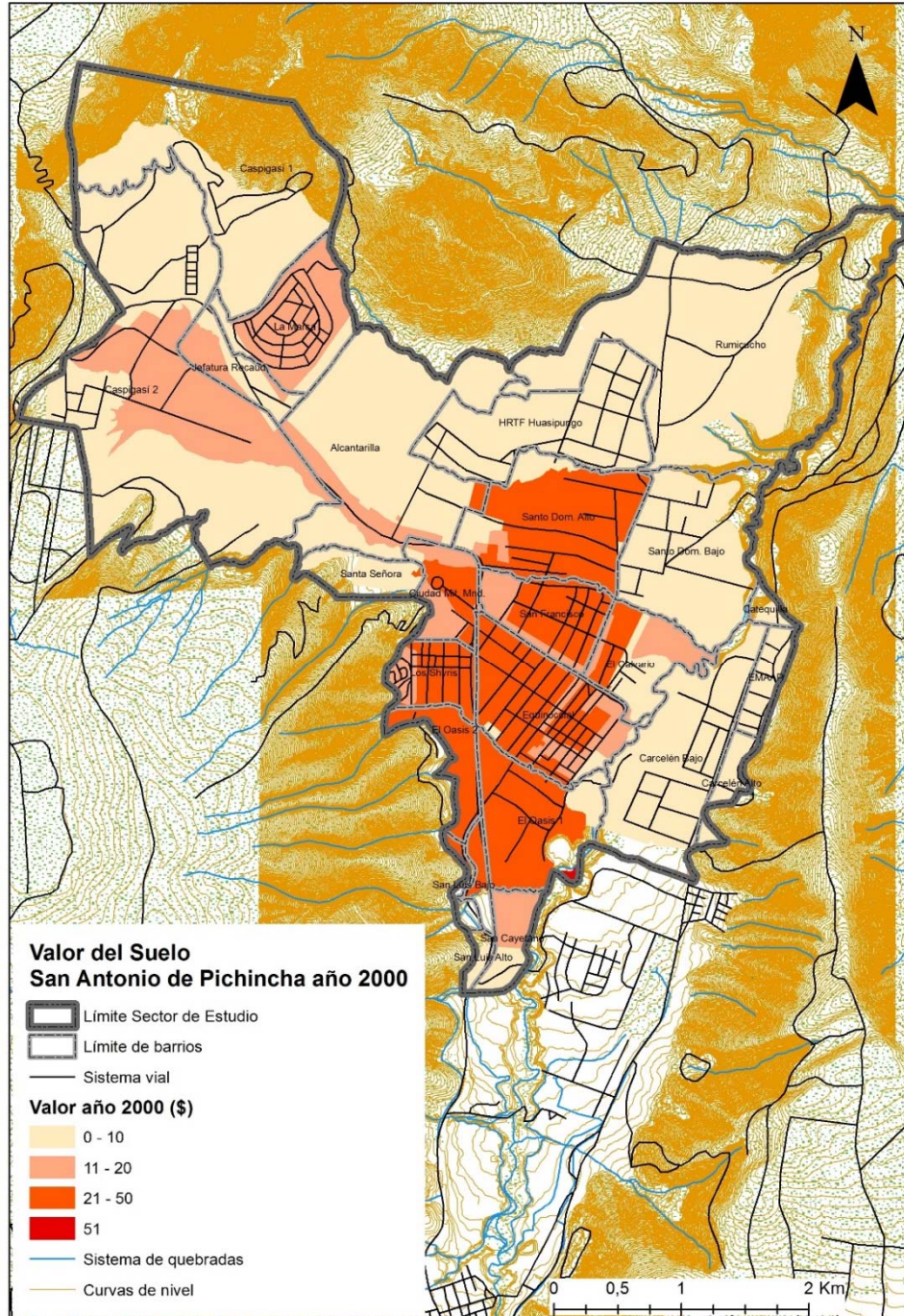
Por el contrario, los barrios de Santo Domingo Alto y San Luis Alto los sectores que se vieron menos influenciados por la estabilización del precio del suelo es así que sus índices de revalorización están muy próximos a 1, lo que denota una baja especulación del precio del suelo en el período de la dolarización.

Tabla 8: Cuadro comparativo del valor de suelo en los barrios del sector de estudio del año 2000 al año 2005

Barrios	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2000 (\$)	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2005 (\$)	Índice de valorización 2000 - 2005
1 Alcantarilla	6,69	27,50	4,11
2 Carcelén Alto	2,90	-	-
3 Carcelén Bajo	5,30	-	-
4 Caspigasí 1	6,14	-	-
5 Caspigasí 2	7,84	-	-
6 Catequilla	2,54	25,00	9,86
7 Ciudad del Sol	23,00	42,53	1,85
8 Ciudad Mitad Mundo	25,94	43,99	1,70
9 El Calvario	15,01	36,71	2,45
10 El Oasis 1	20,63	49,45	2,40
11 El Oasis 2	37,96	53,33	1,41
12 EMAAP	8,80	-	-
13 Equinoccial	21,02	36,42	1,73
14 HRTF Huasipungo	6,80	10,37	1,52
15 Jefatura Recaudaciones	10,46	22,06	2,11
16 La Marca	10,48	33,75	3,22
17 Los Shyris	34,19	55,00	1,61
18 Rumicucho	4,95	-	-
19 San Cayetano	13,83	20,68	1,50
20 San Francisco	19,15	35,89	1,87
21 San Luis Alto	8,16	34,98	4,29
22 San Luis Bajo	32,47	41,84	1,29
23 Santa Señora	7,86	20,03	2,55
24 Santo Dom. Alto	20,98	26,24	1,25
25 Santo Dom. Bajo	6,49	18,79	2,90
Promedio general			2,61

Fuente: Estudio sector económico 2000, STHV, DMC

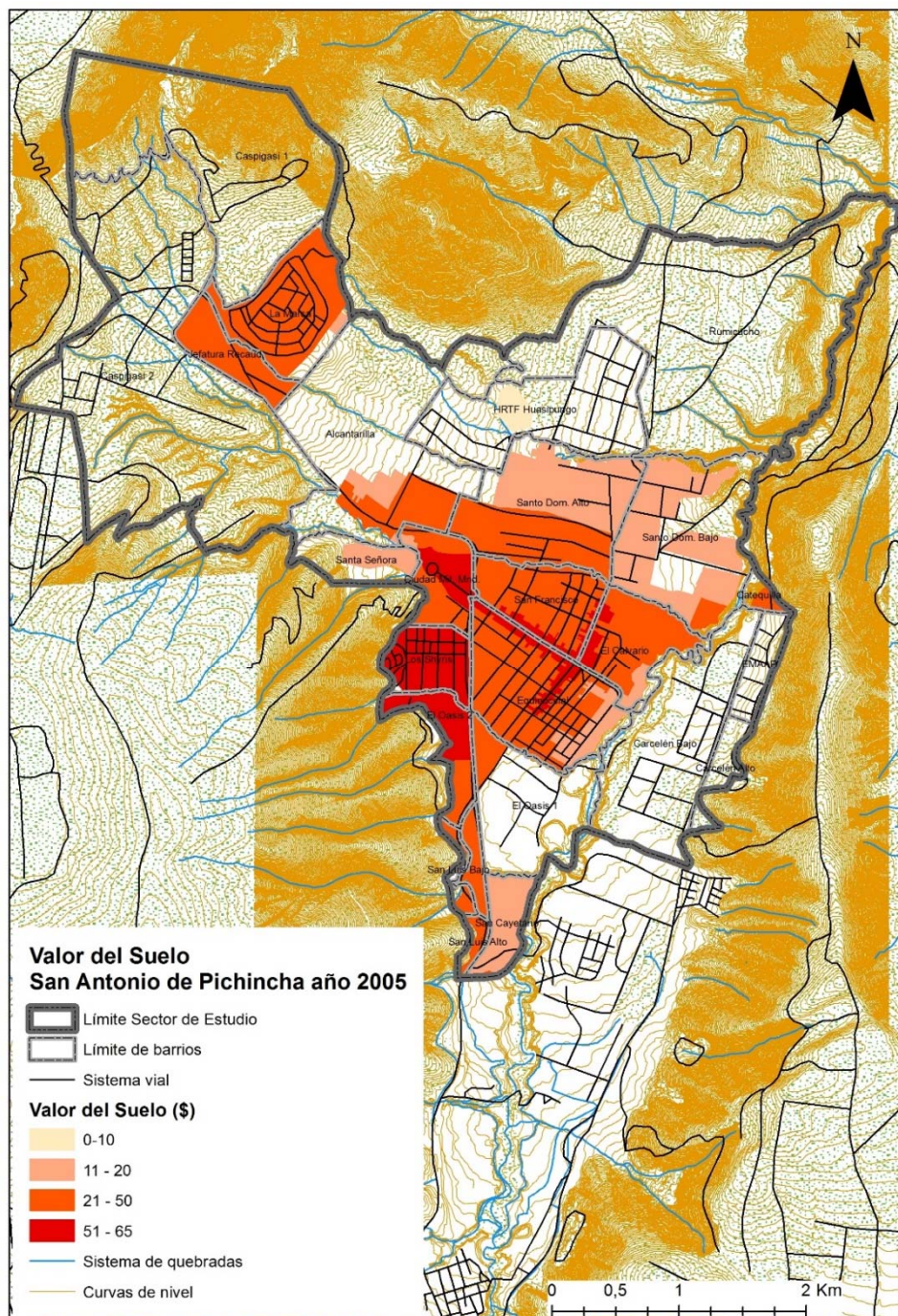
Elaborado: Autor



Mapa 10: Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2000

Fuente: Estudio sector económico 2000, STHV

Elaborado: Autor



Mapa 11: Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2005

Fuente: STHV, DMC año 2005

Elaborado: Autor

2.1.2.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2005 - 2010

Hacia el año 2010 el valor del suelo en esta parroquia sufre una caída en un porcentaje general del 31 % en comparación con los valores obtenidos en el año 2005, como se muestra en la tabla 9, con la única excepción del barrio Santo Domingo Bajo, en el cual existe una mínima revalorización.

En el mapa 12 se grafica el valor del suelo para el año 2010, en el cual se aprecia que al bajar los precios se genera una zona homogénea en términos valorativos en el sector central de la parroquia, además entra en el análisis los barrios de Carcelén Alto, Carcelén Bajo, Caspigasí 1, Caspigasí 2, EMAAP y Rumicucho, que en el año 2005 no tenían precios referenciales de suelo y cuya ubicación estas en sectores periféricos.

Además, debemos tomar en cuenta los eventos políticos que se desarrollan en este periodo, de los cuales los más relevantes son: las elecciones de un gobierno de izquierda en el año 2007, la implementación de una nueva Constitución en el año 2008, y la aprobación del Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD) en el año 2010. Estos eventos generaron inestabilidad en los agentes inmobiliarios, y sumada a la continua expansión urbana que amplifica la oferta de suelo, incidió en una disminución de su precio.

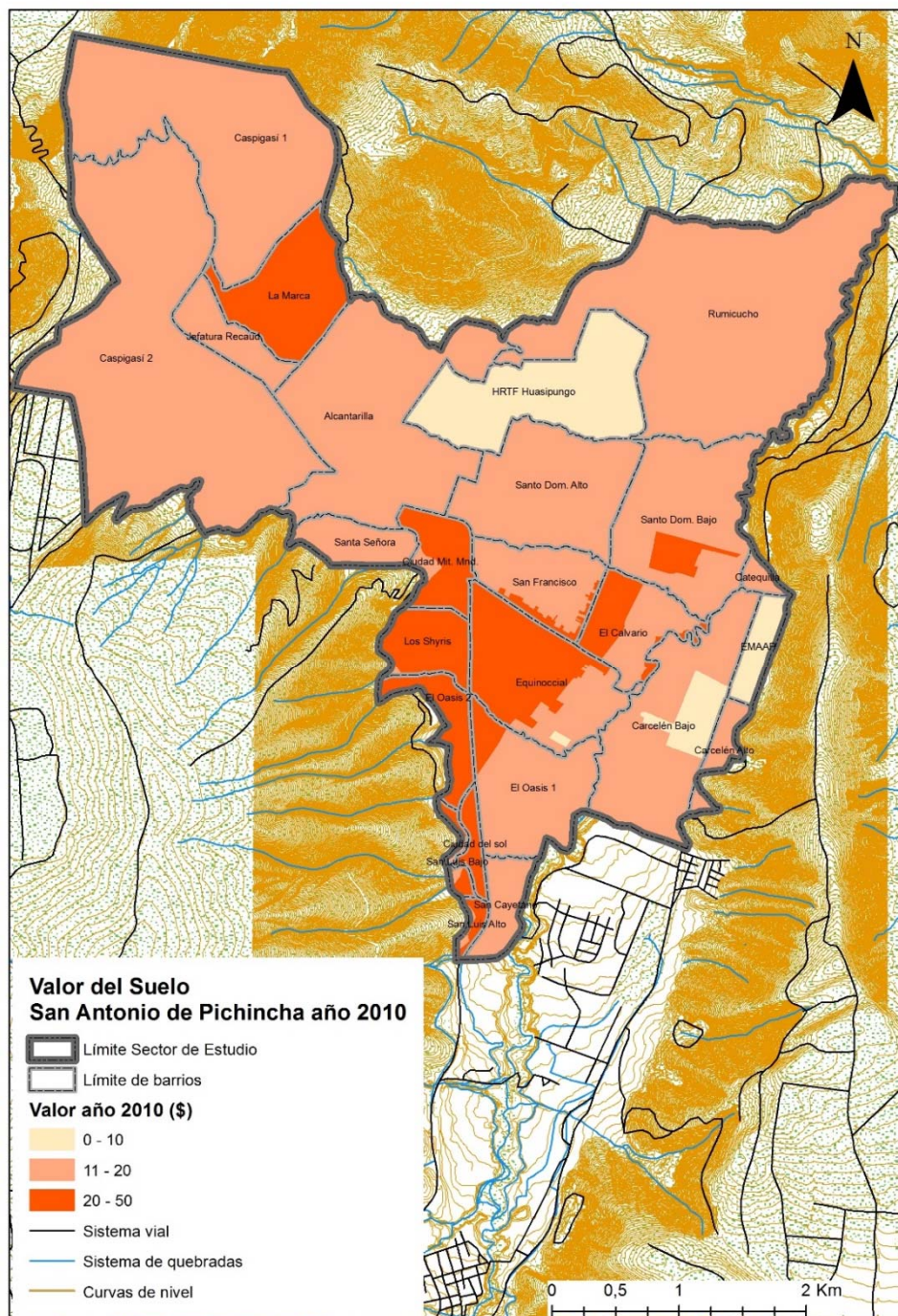
De los datos de los índices de valorización se evidencia que el barrio denominado Oasis 1, fue el de mayor reducción en su valor cayendo en más del 50 %, seguido por el barrio San Francisco donde el valor disminuyó en un 39 %, estos dos barrios se encuentran en lo que se puede denominar zona central de la parroquia.

Tabla 9: Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2005 al año 2010

Barrios	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2005 (\$)	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2010 (\$)	Índice de valorización 2005 - 2010
1 Alcantarilla	27,50	20,00	0,73
2 Carcelén Alto	-	20,00	-
3 Carcelén Bajo	-	18,34	-
4 Caspigasí 1	-	20,00	-
5 Caspigasí 2	-	20,00	-
6 Catequilla	25,00	17,98	0,72
7 Ciudad del Sol	42,53	27,89	0,66
8 Ciudad Mitad Mundo	43,99	29,01	0,66
9 El Calvario	36,71	25,04	0,68
10 El Oasis 1	49,45	21,62	0,44
11 El Oasis 2	53,33	34,76	0,65
12 EMAAP	-	10,03	-
13 Equinoccial	36,42	23,76	0,65
14 HRTF Huasipungo	10,37	7,00	0,68
15 Jefatura Recaudaciones	22,06	14,00	0,63
16 La Marca	33,75	23,00	0,68
17 Los Shyris	55,00	35,18	0,64
18 Rumicucho	-	20,00	-
19 San Cayetano	20,68	13,51	0,65
20 San Francisco	35,89	21,87	0,61
21 San Luis Alto	34,98	22,14	0,63
22 San Luis Bajo	41,84	25,17	0,60
23 Santa Señora	20,03	19,67	0,98
24 Santo Dom. Alto	26,24	20,00	0,76
25 Santo Dom. Bajo	18,79	19,57	1,04
Promedio general			0,69

Fuente: STHV, DMC años 2000 y 2005

Elaborado: Autor



Mapa 12: Valor del Suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2010

Fuente: STHV, DMC año 2010

Elaborado: Autor

2.1.3.- Estudio del valor del suelo en el periodo 2010 - 2016 y síntesis global del valor del suelo

El período comprendido entre el año 2010 y 2016, se caracteriza un primer momento se por la estabilidad económica en el país producida por los altos precios del petróleo, esto se refleja en el aumento del valor del suelo. El cual en la zona de estudio prácticamente deja de descender en todos sus barrios tal como se puede apreciar en la tabla 10.

Se puede apreciar que el territorio de estudio ha tenido una revalorización general del 213 %. En el análisis del índice de valorización en cada barrio se puede apreciar incrementos en el valor del suelo a excepción de los barrios Carcelén Alto, Caspigasí 1, Caspigasí 2, Rumicucho y santa Señora cuyos índices de valorización son inferiores a 1, es decir que este sector en general se ha generado una reducción del valor del suelo, tal como se puede apreciar en el mapa 13.

Mientras que en este período de estudio los barrios que más han incrementado su valor de suelo son: San Cayetano, San Francisco, HRTF Huasipungo, Ciudad del Sol, El Calvario y Equinoccial, estos barrios al menos han triplicado su valor de suelo y se ubican en la parte urbana central de la parroquia. Por lo que este período se caracteriza por un cambio de lógica territorial, pasando de la expansión urbana a la renovación de la ciudad existente.

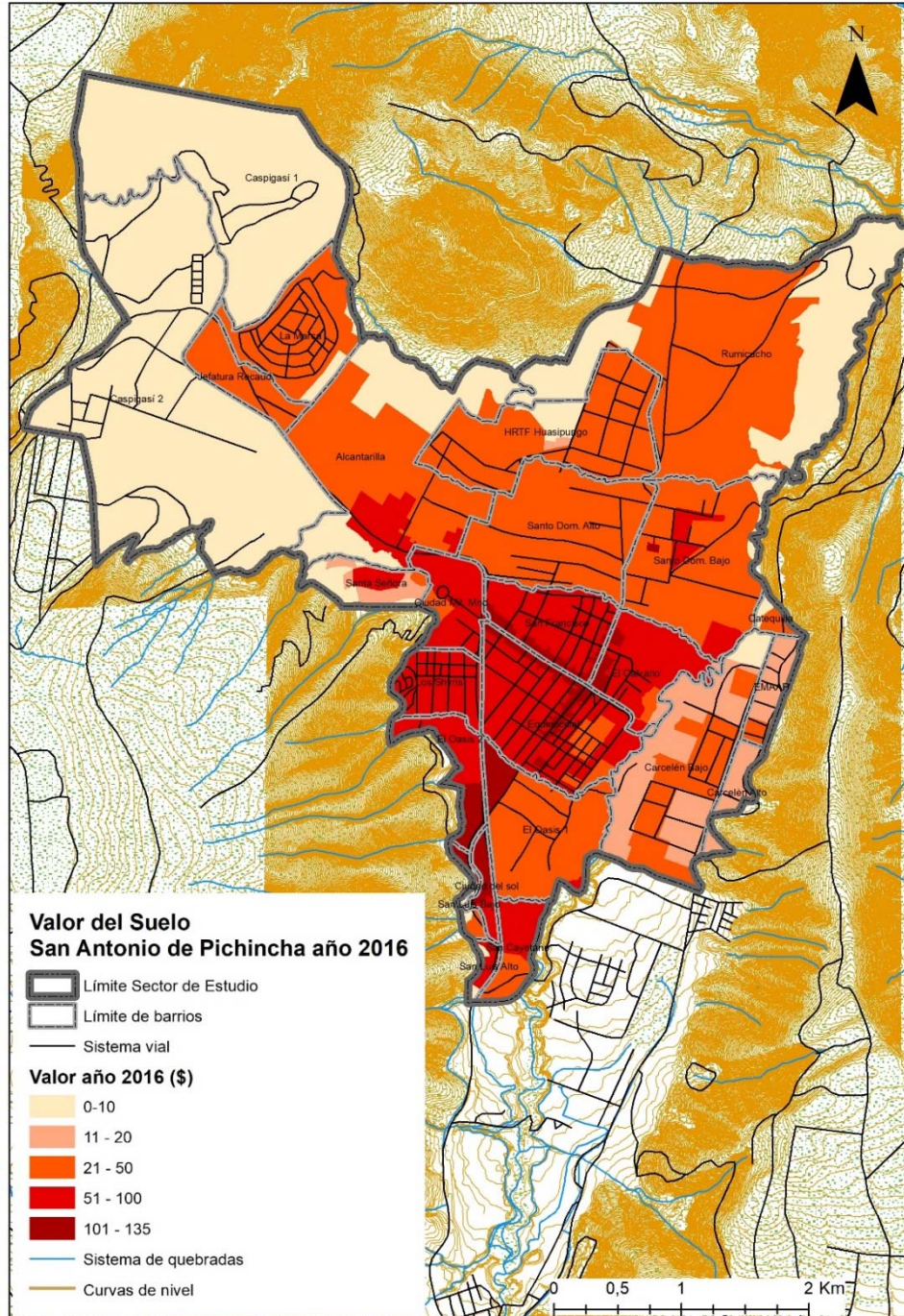
Esto, a través de las fuertes inversiones públicas que se han realizado en la parte central de la parroquia, encabezada por el proyecto de la Sede de UNASUR la cual fue inaugurada en diciembre de 2014, y que conllevó a la realización de obras complementarias en la parroquia de San Antonio de Pichincha como, por ejemplo, el bulevar equinoccial, la renovación de la autopista Córdova Galarza, la construcción de un nuevo centro de salud y el recientemente inaugurado parque UNASUR. Por lo que se concluye que el Estado a través de sus actuaciones urbanísticas es el principal modulador del valor del suelo.

Tabla 10: Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2010 al año 2016

Barrios	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2010 (\$)	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2016 (\$)	Índice de valorización 2010 - 2016
1 Alcantarilla	20,00	23,33	1,17
2 Carcelén Alto	20,00	19,70	0,98
3 Carcelén Bajo	18,34	25,00	1,36
4 Caspigasí 1	20,00	1,08	0,05
5 Caspigasí 2	20,00	1,05	0,05
6 Catequilla	17,98	19,05	1,06
7 Ciudad del Sol	27,89	101,76	3,65
8 Ciudad Mitad Mundo	29,01	69,01	2,38
9 El Calvario	25,04	78,05	3,12
10 El Oasis 1	21,62	39,86	1,84
11 El Oasis 2	34,76	88,98	2,56
12 EMAAP	10,03	21,32	2,13
13 Equinoccial	23,76	75,25	3,17
14 HRTF Huasipungo	7,00	27,45	3,92
15 Jefatura Recaudaciones	14,00	34,43	2,46
16 La Marca	23,00	40,24	1,75
17 Los Shyris	35,18	78,50	2,23
18 Rumicucho	20,00	14,90	0,74
19 San Cayetano	13,51	63,50	4,70
20 San Francisco	21,87	94,61	4,33
21 San Luis Alto	22,14	58,84	2,66
22 San Luis Bajo	25,17	53,43	2,12
23 Santa Señora	19,67	18,52	0,94
24 Santo Dom. Alto	20,00	36,73	1,84
25 Santo Dom. Bajo	19,57	41,41	2,12
Promedio general			2,13

Fuente: STHV, DMC años 2010 y 2016

Elaborado: Autor



Mapa 13: Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2016

Fuente: STHV, DMC año 2016

Elaborado: Autor

Para realizar una síntesis global respecto a la valorización del suelo en la parroquia de San Antonio de Pichincha durante el período 2000 - 2016, se muestra la evolución de los índices de valorización del suelo en la ilustración 3, en la cual es interesante analizar la revaloración y depreciación del valor del suelo en los barrios que conforman el sector de estudio. Del análisis de esta ilustración podemos observar que los períodos de incremento de valor de suelo generales para la parroquia fueron entre 2000 - 2005 y 2010 - 2016, siendo el período 2005 - 2010 el de una caída general del precio del suelo.

El único barrio que se ha mantenido en un constate crecimiento del valor del suelo es Santo Domingo Bajo, mientras que la sumatoria de los índices del barrio Santa Señora, se han revalorizado y devaluado en un mismo porcentaje. Donde se nota una clara revalorización del suelo es en el barrio Catequilla el cual es el mayor de todo el sector de estudio.

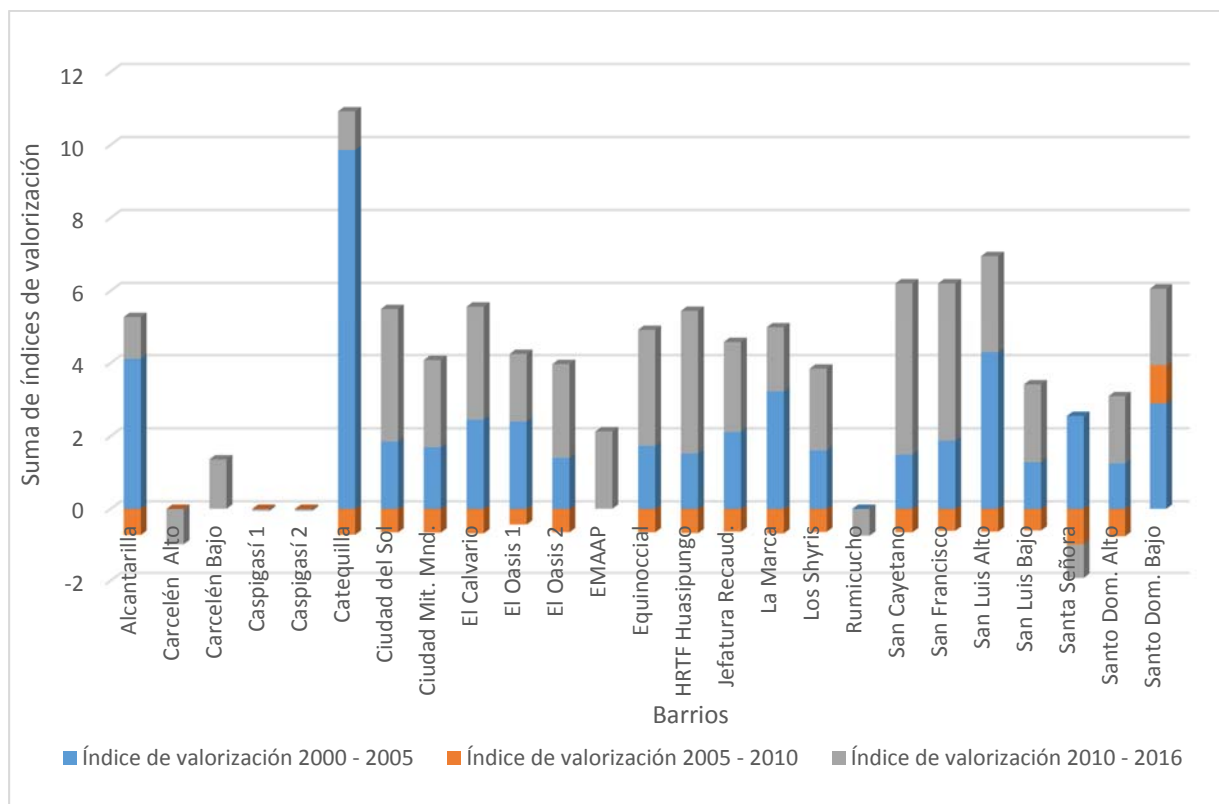


Ilustración 3: Suma de los índices de valorización en los periodos de estudio
Fuente: STHV, DMC años 2000, 2005, 2010 y 2016
Elaborado: Autor

Finalmente, para obtener un criterio de la valorización del suelo en los barrios de San Antonio de Pichincha que conforman este estudio se realizó el índice de valorización comparando entre los años 2000 y 2016, los cuales se expresan en la tabla 11.

Tabla 11: Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2000 al año 2016

Barrios	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2000 (\$)	Promedio valor de suelo por m ² en el año 2016 (\$)	Índice de valorización 2000 - 2016
1 Alcantarilla	6,69	23,33	3,49
2 Carcelén Alto	2,90	19,70	6,79
3 Carcelén Bajo	5,30	25,00	4,72
4 Caspigasí 1	6,14	1,08	0,18
5 Caspigasí 2	7,84	1,05	0,13
6 Catequilla	2,54	19,05	7,51
7 Ciudad del Sol	23,00	101,76	4,42
8 Ciudad Mitad Mundo	25,94	69,01	2,66
9 El Calvario	15,01	78,05	5,20
10 El Oasis 1	20,63	39,86	1,93
11 El Oasis 2	37,96	88,98	2,34
12 EMAAP	8,80	21,32	2,42
13 Equinoccial	21,02	75,25	3,58
14 HRTF Huasipungo	6,80	27,45	4,04
15 Jefatura Recaudaciones	10,46	34,43	3,29
16 La Marca	10,48	40,24	3,84
17 Los Shyris	34,19	78,50	2,30
18 Rumicucho	4,95	14,90	3,01
19 San Cayetano	13,83	63,50	4,59
20 San Francisco	19,15	94,61	4,94
21 San Luis Alto	8,16	58,84	7,21
22 San Luis Bajo	32,47	53,43	1,65
23 Santa Señora	7,86	18,52	2,36
24 Santo Dom. Alto	20,98	36,73	1,75
25 Santo Dom. Bajo	6,49	41,41	6,38
		Promedio general	3.63

Fuente: STHV, DMC años 2000 y 2016

Elaborado: Autor

De los datos expresados en la tabla 11, se expresa que el promedio general de revalorización del suelo desde el año 2000 hasta el año 2016 es de 3,63, es decir que un período de 17 años esta parroquia triplico el valor de su suelo.

Siendo los barrios de Carcelén Alto, Catequilla, San Luis Alto y Santo Domingo Bajo que se encuentran en sectores periféricos, los que han generado una mayor revalorización tal como se muestra en la ilustración 4. Mientras que los barrios Caspigasí 1 y Caspigasí 2 son los barrios que ha generado una devaluación al tener un índice de valorización inferior a 1.

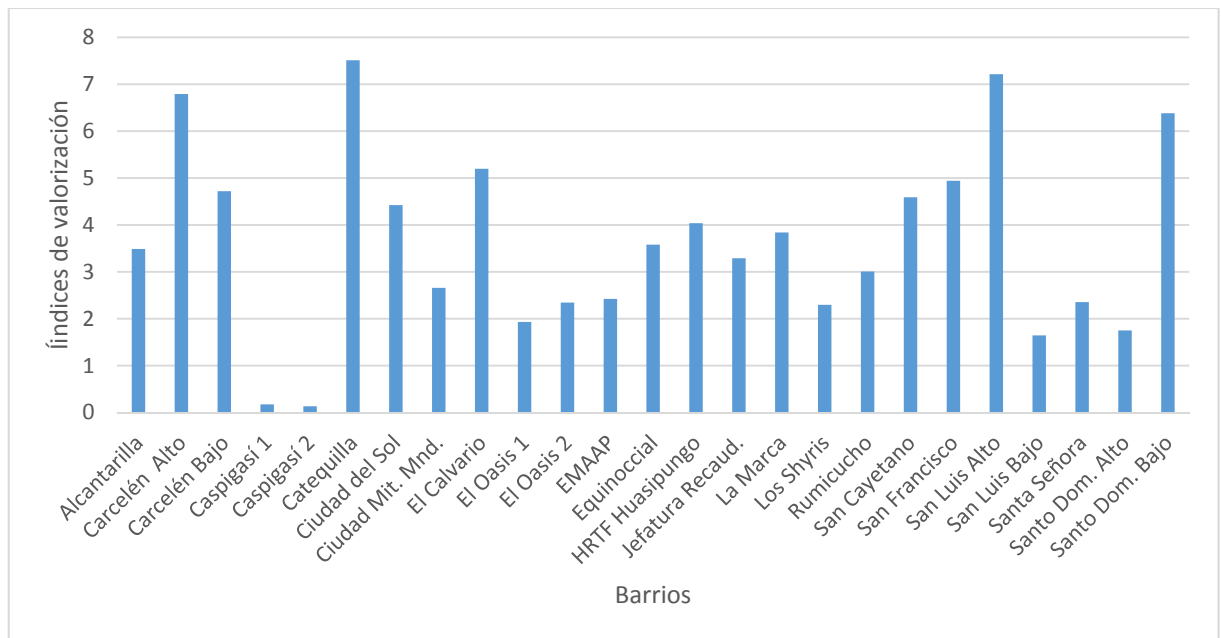


Ilustración 4: Índices de valorización 2000 - 2016
Fuente: STHV, DMC año 2000 y 2016
Elaborado: Autor

2.2.- Relación entre valor de suelo y las asignaciones de zonificación

El análisis entre el valor de suelo y asignaciones de zonificación, se realizará a través de la reglamentación urbana que ha regido este territorio en el período de estudio 2000 - 2016. El planeamiento del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito ejecutado a través de los planes de uso y ocupación del suelo, alteran sustancialmente el valor del suelo. La normativa regula la

explotación del suelo, lo cual genera grandes beneficios a los poseedores de suelo urbano en comparación con los propietarios del suelo rural.

Estos beneficios urbanos se ven reflejados en varias características, entre las más destacadas están: la posibilidad de generar de mayores actividades económicas, dividir el territorio en lotes más pequeños lo que provoca un mayor grado de comercialización del suelo, una mayor capacidad constructiva y finalmente de una obligatoriedad de la dotación de servicios básicos e infraestructura por parte de la municipalidad para abastecer a estos sectores.

Es así que con fines metodológicos se ha realizado una tabla que determina 3 periodos de estudio, en el cual se enlaza el año del establecimiento de la regulación urbana y el valor de suelo establecido posteriormente. El cual se muestra en la tabla 12.

Tabla 12: Periodos de estudio entre la reglamentación urbana y valor de suelo

Periodo de estudio	Año del establecimiento de la reglamentación urbana	Años del cálculo del valor del suelo
1	2003	2005
2	2008	2010
3	2012	2016

Fuente: STHV

Elaborado: Autor

2.2.1.- Análisis entre el valor y la clasificación del suelo

Como ya se explicó la normativa urbana al otorgar características diferenciales en el territorio genera un mayor o menor valor del suelo. Por lo que la normativa territorial influye directamente en la posibilidad de localización de los diferentes estratos socioeconómicos, lo que puede generar procesos de segregación si no se generan políticas oportunas para el control de los precios del suelo.

Partiendo del análisis de la clasificación del suelo se ha realizado la tabla 13 la cual genera datos comparativos de los periodos anteriormente señalados que demuestra las fluctuaciones de valor. Cabe resaltar que la clasificación de suelo en los dos primeros periodos está conformada por tres tipos que son: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

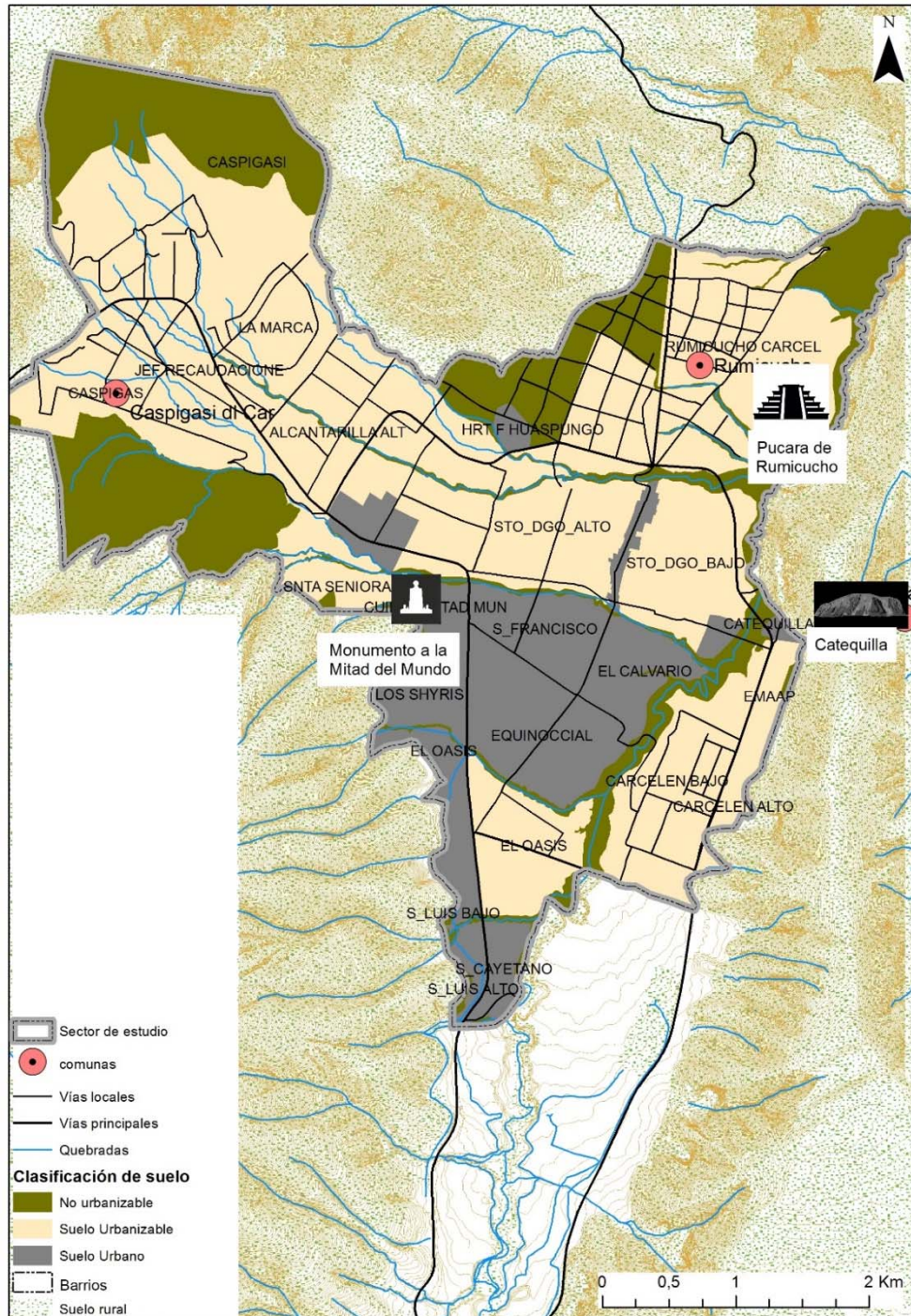
Esto respondía a una lógica de planificación estratégica que imperaba en la Municipalidad la cual preveía fases de incorporación al suelo urbano. Sin embargo, para la etapa 3 la clasificación de suelo se reduce únicamente a dos tipos que son: urbano y rural, esto debido al nuevo marco legal sobre el suelo que se origina a partir de la Constitución de la República del Ecuador aprobada en el año 2008. Adicionalmente se han realizado los mapas que muestran el cambio de la clasificación del suelo en el sector de estudio.

Tabla 13: Periodos de estudio entre la reglamentación urbana y valor de suelo

Periodo 1			
Clasificación de suelo	superficie m ²	Suma del valor territorial \$	Promedio de valor por metro cuadrado \$
No urbanizable	5.626.048,21	14.361.380,16	2,55
Suelo urbanizable	12.718.194,01	86.236.346,56	6,78
Suelo urbano	3.721.522,55	138.939.913,50	37,33
Total general	22.065.764,77	239.537.640,22	
Periodo 2			
No urbanizable	7.349.598,56	144.972.076,72	19,73
Suelo urbanizable	8.028.268,72	130.338.313,42	16,23
Suelo urbano	6.687.897,61	147.264.758,39	22,02
Total general	22.065.764,89	422.575.148,53	
Periodo 3			
Rural	12.302.666,10	131.489.266,84	10,69
Urbano	9.763.098,75	493.706.125,11	50,57
Total general	22.065.764,85	625.195.391,95	

Fuente: STHV, DMC

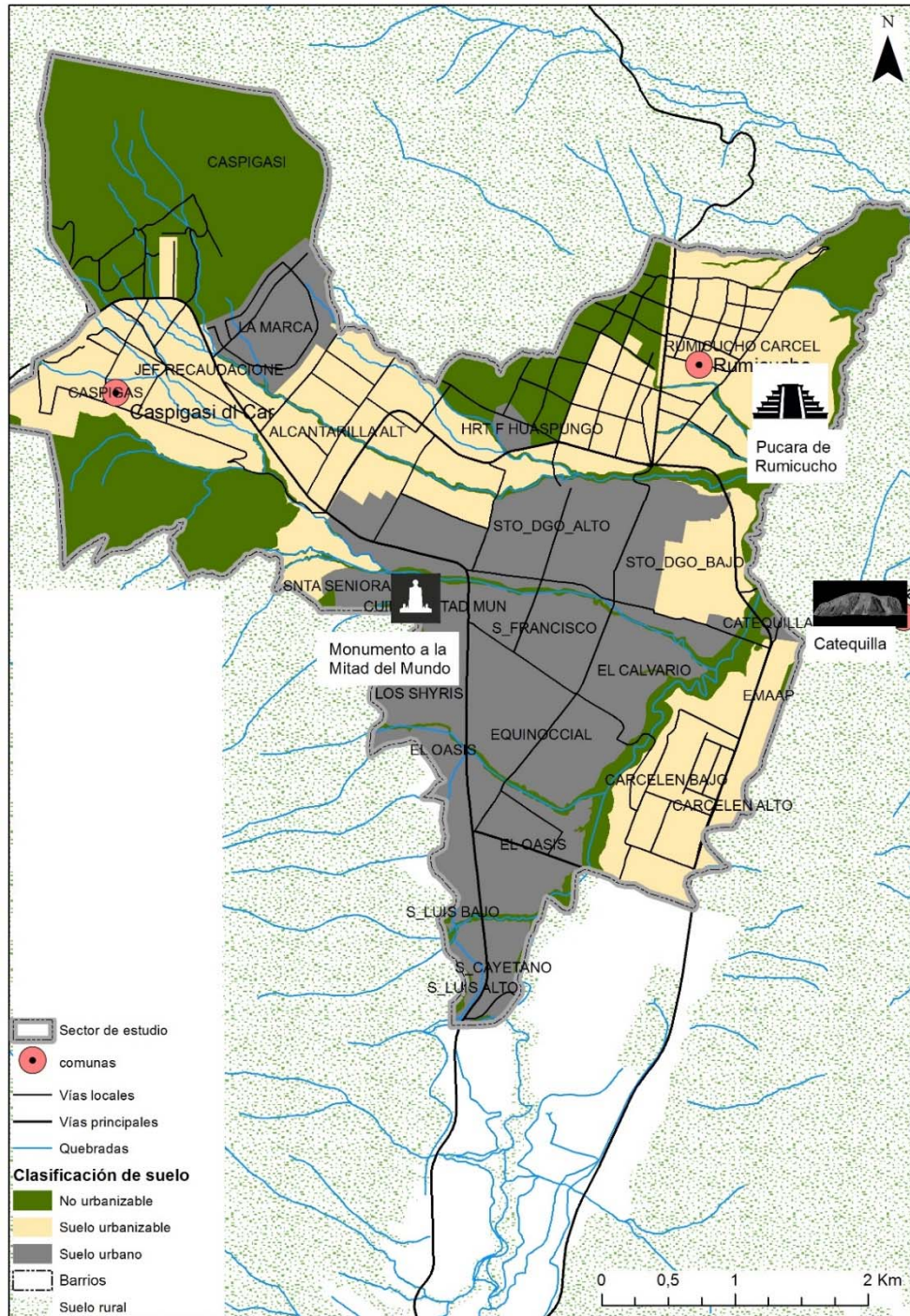
Elaborado: Autor



Mapa 14: Clasificación de suelo año 2003

Fuente: STHV año 2013

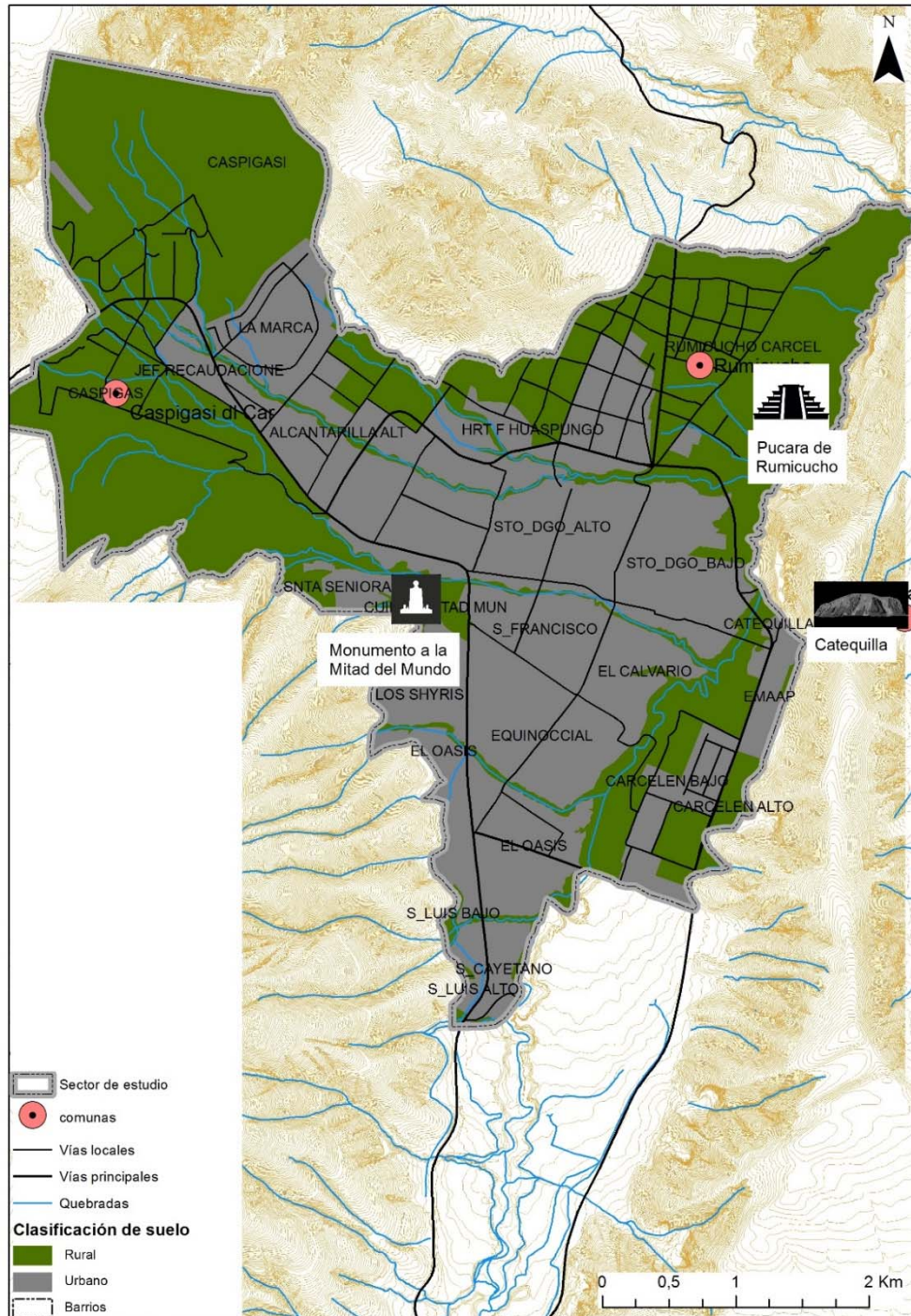
Elaborado: Autor



Mapa 15: Clasificación de suelo año 2008

Fuente: STHV año 2008

Elaborado: Autor



Mapa 16: Clasificación de suelo año 2013

Fuente: STHV año 2013

Elaborado: Autor

Analizando los datos expuestos anteriormente se puede señalar que al año 2003 el sector de estudio cuya superficie es de 2.206 ha. Parte con suelo de clasificación urbana correspondiente al 17 %, sin embargo, esta área en términos valorativos capta el 58 % de la valorización total del territorio, lo que evidencia el peso significativo de la clasificación del suelo. En segundo lugar, el suelo urbanizable que posee un porcentaje del 57 % del territorio capta el 36 % de la valorización total del suelo y finalmente el suelo rural que conforma el 25,50 % del suelo capta el 6 % de la valoración del mismo.

Las modificaciones que se generan para el segundo periodo de estudio, demuestran un incremento del suelo urbano, incorporando los barrios El Oasis 1, Santo Domingo Alto, Santo Domingo Bajo y La Marca los cuales suman al suelo urbano una superficie de 296 ha. Esta nueva oferta de suelo influye en un decremento general de su valor el cual decae en relación al periodo de estudio 1. Es así que el suelo urbano para el segundo período abarca una superficie del 30,31% total del territorio el cual capta el 35 % del valor total del suelo. El suelo urbanizable pasa a ocupar una superficie 36 % el cual acumula el 31 % del valor y finalmente el suelo no urbanizable ocupa el 33 % el cual equivale al 34 % del valor del territorio.

Realizando una comparación entre los períodos 1 y 2, podemos constatar en incremento del en la superficie de suelo urbano (aproximadamente el doble en relación al período 1) y no urbanizable, así como en el valor del suelo en las clasificaciones no urbanizable y urbanizable, siendo el suelo urbano aquel que ha decrecido en su valor.

Para el tercer periodo de estudio se elimina la clasificación de suelo urbanizable, el cual se dividió en las dos únicas clasificaciones vigentes que son urbano y rural, y que representan un porcentaje del 44 % y 56 % respectivamente, en este periodo el valor del suelo urbano es representa el 79 % frente al 21 % del peso del suelo rural en la valorización integral del territorio. Lo que sumado a las inversiones estatales en el territorio consolidan la supremacía del suelo urbano sobre el rural en este sector, esto a pesar de que la superficie de suelo urbano también se incrementó en este período.

2.2.2.- Análisis entre el valor y el uso del suelo

Posterior a la clasificación del suelo, el uso del mismo determina cuáles serán las actividades permitidas en el territorio, por lo que esto origina un nuevo fraccionamiento del valor del suelo. En este sentido las actividades que se generan en cada clasificación de suelo producen nuevas variantes las cuales se analizarán en base a cada periodo. Es ese sentido, el periodo 1 genera los valores expresado en la tabla 14.

Como se puede apreciar gráficamente el uso de suelo más valorado es el residencial, esto indica la vocación del uso de suelo de esta parroquia, la cual dentro del funcionamiento integral del Distrito Metropolitano de Quito es la denominada “ciudad dormitorio”. Es decir que uso de suelo al 2003 es monotemático sin generar funciones complejas que permitan la diversificación de actividades en el mismo territorio.

Tabla 14: Valor por uso de suelo año 2003

Uso de suelo	Valor del suelo	Porcentaje	
No urbanizable	14.361.380,16		6,00
Agrícola Residencial	832.520,27	0,35	
Patrimonial	1.706.660,48	0,71	
Protección. Ecológica.	11.423.669,16	4,77	
RNR	398.530,26	0,17	
Suelo urbanizable	86.236.346,56		36,00
Agrícola Residencial	10.262.500,06	4,28	
Residencial 1	75.861.953,27	31,67	
Residencial 2	111.893,22	0,05	
Suelo Urbano	138.939.913,50		58,00
Equipamiento	13.839.521,88	5,78	
Industrial 2	3.614.634,23	1,51	
Industrial 3	4.284.239,56	1,79	
Múltiple	29.243.119,79	12,21	
Residencial 1	85.578.684,16	35,73	
Residencial 2	2.379.713,88	0,99	
Total general	239537640,2		

Fuente: STHV, DMC año 2003

Elaborado: Autor

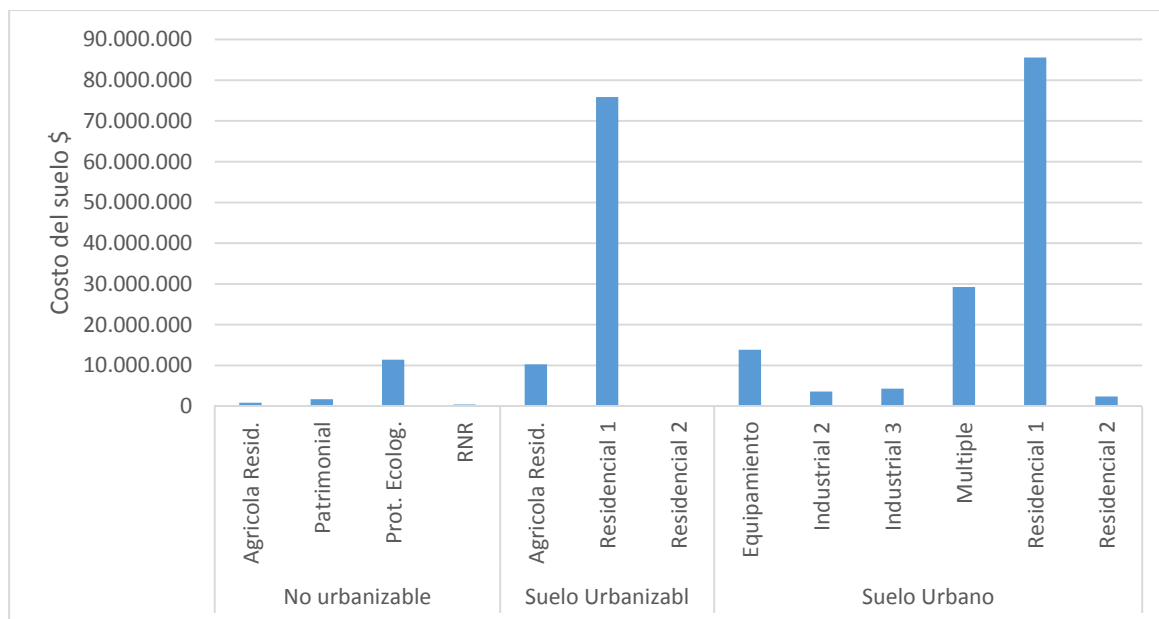


Ilustración 5: Valoración por uso de suelo 2003
Fuente: STHV, DMC año 2003
Elaborado: Autor

En lo referente al período 2, una vez actualizado el plan de uso y ocupación del suelo a 2008, se pudo apreciar que normativamente existe un aumento en el suelo agrícola residencial y de protección ecológica. Esto como resultado de la incorporación del sector de Caspigasí, al suelo no urbanizable. Por otro lado, no se registra modificaciones respecto a la tendencia de uso de suelo principal en la parroquia la cual continúa en residencial. Tal como se puede apreciar en la tabla 15.

Tabla 15: Valor por uso de suelo año 2008

Uso de suelo	Valor de suelo	Porcentaje
No urbanizable	144.972.076,72	34,31
Agrícola Residencial	62.242.184,96	14,73
Conservación. Natural	16.247.943,21	3,84
Equipamiento	150.119,05	0,04
Protección ecológica	66.331.829,51	15,70
Suelo urbanizable	130.338.313,42	30,84
Agrícola Residencial	28.671.163,12	6,78

Equipamiento	21.582,61	0,01
Patrimonial	6.070.298,87	1,44
Residencial	95.575.268,82	22,62
Suelo urbano	147.264.758,39	34,85
Equipamiento	16.210.492,67	3,84
Industrial	5.431.040,70	1,29
Residencial	125.623.225,02	29,73
Total general	422.575.148,53	

Fuente: STHV, DMC año 2008

Elaborado: Autor

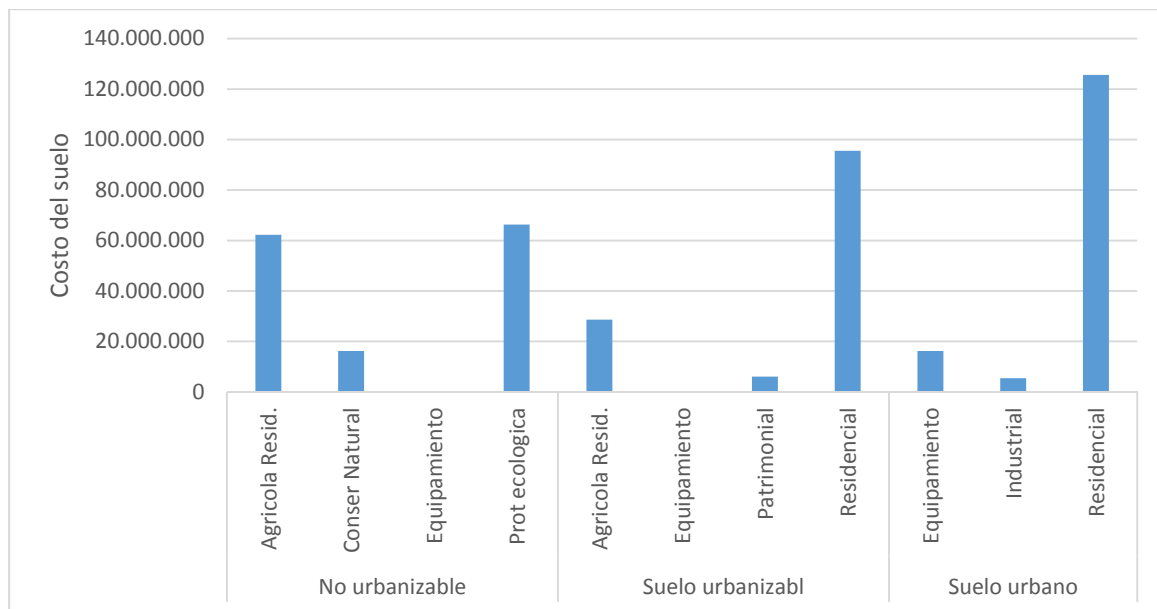


Ilustración 6: Valoración por uso de suelo 2008

Fuente: STHV, DMC año 2008

Elaborado: Autor

Respecto a la etapa 3, que corresponde a la relación entre a la reglamentación urbana para el año 2012 y el valor del suelo en el año 2016, se puede apreciar que en lo referente al valor por uso de suelo no se ha generado modificaciones sustanciales en la parroquia. A pesar de generar una nueva clasificación para los usos de vivienda, como se puede apreciar la tabla 16, el uso de suelo múltiple y el uso de suelo R3 (alta densidad) que permiten la generación de varias actividades económicas, son los menos valorados.

Tabla 16: Valor por uso de suelo año 2016

Uso de suelo	Valor del suelo	Porcentaje
RURAL	131489266,8	21,03
Agrícola Residencial	66796260,77	10,68
Equipamiento	10043511,61	1,61
Patrimonial	1093486,241	0,17
Protección ecológica	52118008,67	8,34
RNNR	788889,7839	0,13
RNR	649109,7763	0,10
URBANO	493706125,1	78,97
Agrícola Residencial	6023,46047	0,001
Equipamiento	29958347,57	4,79
Industrial 2	8586460,376	1,37
Industrial 3	10222743,87	1,64
Múltiple	32716681,13	5,23
Protección ecológica	46770,24897	0,01
Residencial 1	296502855,3	47,43
Residencial 2	103961948,7	16,63
Residencial 3	11704294,42	1,87
Total general	625195392	

Fuente: STHV, DMC año 2016

Elaborado: Autor

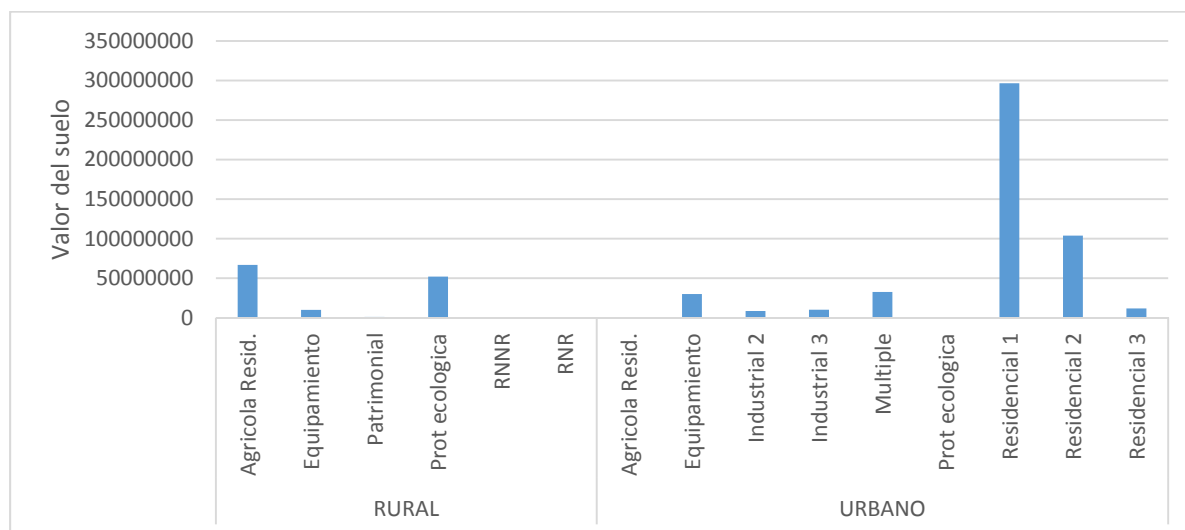


Ilustración 7: Valoración por uso de suelo 2016

Fuente: STHV, DMC año 2016

Elaborado: Autor

CAPÍTULO III

Inscripción social en el territorio y perspectivas del desarrollo territorial en San Antonio de Pichincha.

En este capítulo se determina las diferencias sociales de la población que ocupa el sector de estudio, además se explora los escenarios posibles del desarrollo territorial de esta parroquia. El eje conductor para abordar el análisis de la inscripción social en el territorio, consta de tres partes el primero estudia características económicas. Esto debido a que “en las ciudades latinoamericanas ha predominado la segregación con base en criterios socioeconómicos o de clase” (Carman, da Cunha, & Segura, 2013, pág. 12). El segundo trata sobre el origen y la autenticación de los individuos y la tercera respecto a la edad de la población. El énfasis en estos dos últimos indicadores nos plantea en alguna medida elementos de integración social por fuera de las condiciones económicas y de educación. Respecto a las perspectivas del desarrollo territorial de San Antonio de Pichincha, se han determinado dos escenarios a corto plazo (5 años). El primero corresponde a la continuidad en la tendencia del crecimiento espacial, demográfico y del valor del suelo, y un segundo escenario de crecimiento basado en la aplicación de los instrumentos generados en la Ley de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo.

3.1.- Análisis socio espacial en San Antonio de Pichincha

Utilizamos la inscripción social con el fin de describir las diferencias entre los grupos sociales en un determinado territorio. Para la presente investigación se propone la interrelación de tres tipos de análisis, con el fin de determinar las características de los grupos sociales dentro del sector de estudio. Estos análisis son: distribución demográfica y organización socio espacial, jerarquización socioeconómica y ubicar la población prioritaria.

3.1.1.- Distribución demográfica y organización socio espacial

La distribución demográfica es clave para entender la organización de la población en el territorio, las principales zonas en crecimiento y decrecimiento y guiarnos sobre las tendencias de ocupación dentro de la parroquia. En base a la ubicación territorial de los censos de población de los años 2001 y 2010, y a la ubicación administrativa de los barrios que conforman el área urbana de la parroquia de San Antonio de Pichincha, se ha podido establecer la forma de ocupación en este territorio.

Es así que, en el año 2001 la población en San Antonio de Pichincha está distribuida en 15 barrios, donde la mayoría de la población se encuentra concentrada en los barrios Equinoccial, San Francisco y Santo Domingo Alto, los cuales se encuentra alineados consecuentemente generando una conformación urbana longitudinal en sentido sur - norte. Para el año 2010 la población se distribuye en 19 barrios, siendo los más importantes el barrio Equinoccial, Santo Domingo Alto y Santo Domingo Bajo, este último barrio se encuentra en la periferia y desplaza en términos de población al barrio central San Francisco.

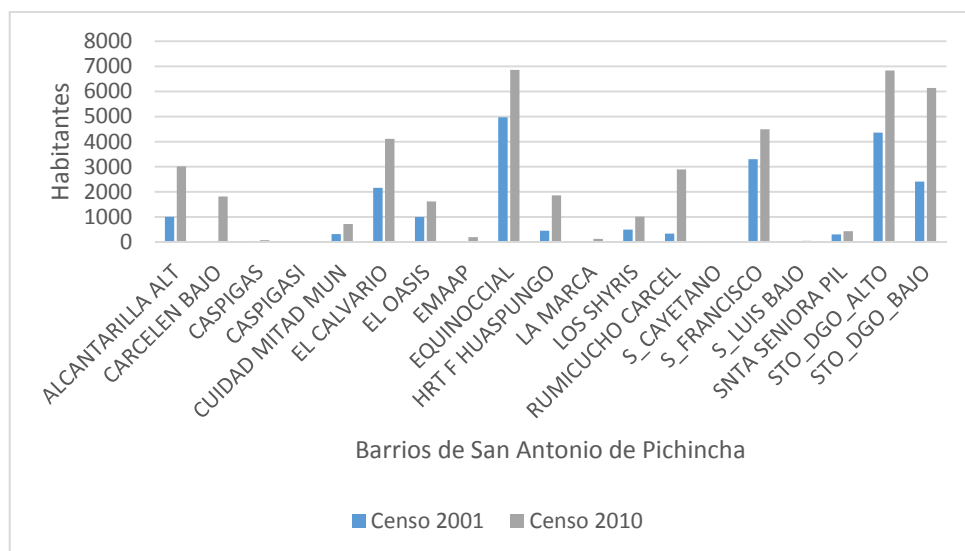


Ilustración 8: Distribución Demográfica 2001 - 2010
Fuente: INEC censo de los años 2001 - 2010
Elaborado: Autor

Respecto al incremento y decrecimiento poblacional en cada barrio, cabe resaltar que de los 19 barrios estudiados únicamente existe un barrio en el cual se registró un decrecimiento de población en relación al censo del año 2001 al 2010, este barrio es San Cayetano. Sobre el crecimiento poblacional la relación entre estos censos como se observa en el siguiente gráfico la tendencia de la concentración de la población está en los barrios periféricos de la parroquia.

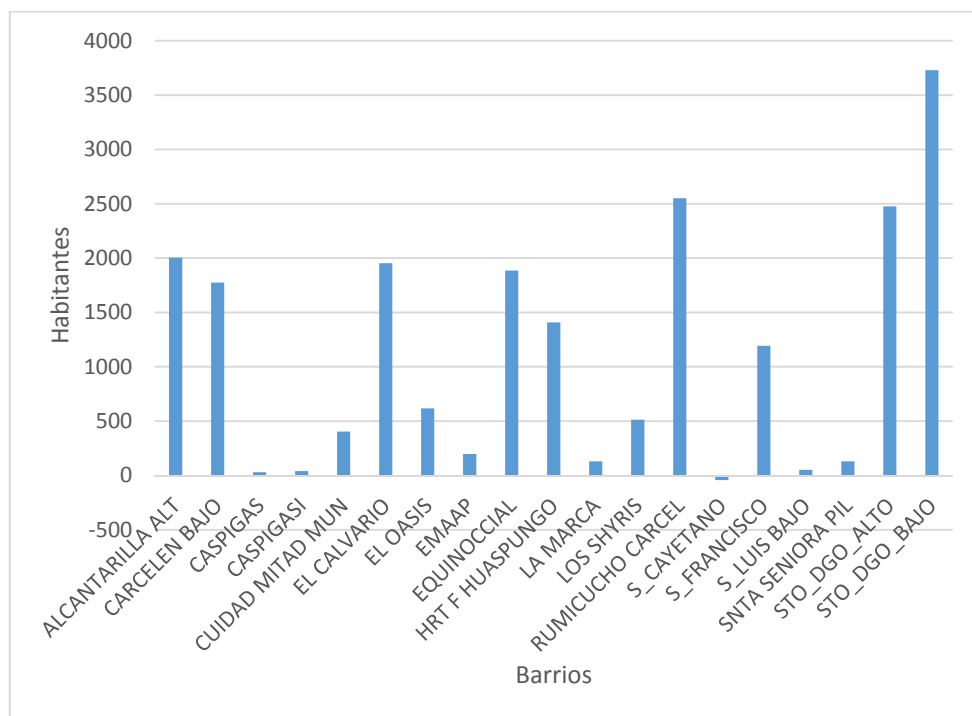


Ilustración 9: Incremento de población hacia el año 2010
Fuente: INEC censo 2010
Elaborado: Autor

Una vez que se ha establecido la distribución demográfica en la parroquia de San Antonio de Pichincha es oportuno caracterizar esta población, con el fin de analizar si ha existido cambios en los niveles socioeconómicos entre las personas que habitaban los barrios de esta parroquia en el período del año 2001 al 2010.

Se han analizado los componentes de nivel de educación y trabajo, para establecer las condiciones de estabilidad económica, que determinen la permanencia o movilidad poblacional. Esta metodología ha llevado a determinar que al año 2001, las personas con mejores

condiciones socioeconómicas se encuentran ubicados en los barrios Equinoccial, San Francisco, El Calvario y Santo Domingo Alto es decir que estos sectores contienen la población con mayor grado de educación (9 % de la población con estudios superiores) que además tienen un mayor porcentaje de personas con empleo (30 %).

En contraste a estos barrios se encuentra el sector de Caspigasi cuyo porcentaje de población con nivel de educación superior es del 0.06 % y su población con empleo tiene un porcentaje del 2 % en relación al total de la población. Como se muestra a continuación:

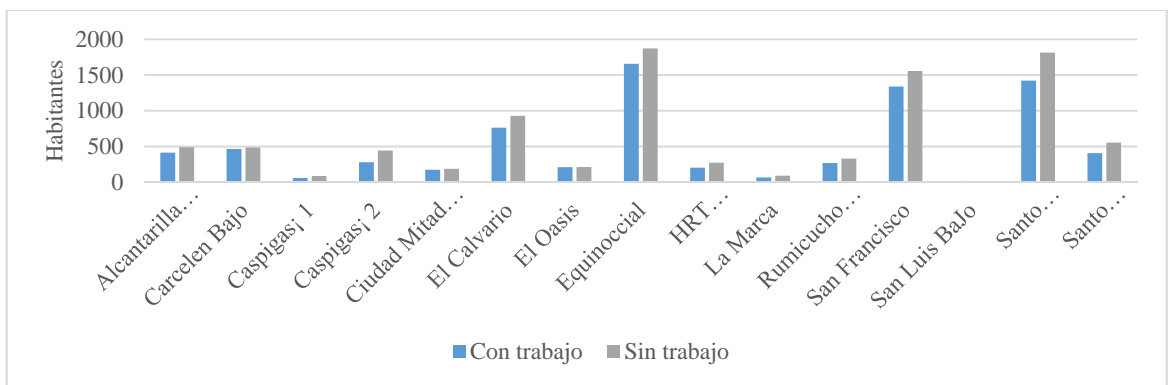


Ilustración 10: Habitantes con trabajo 2001

Fuente: INEC censo 2001

Elaborado: Autor

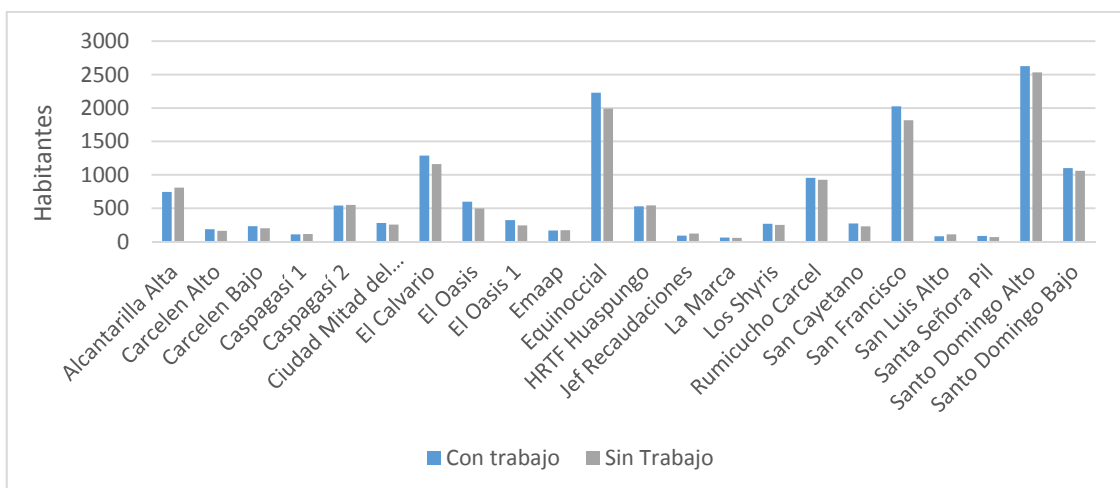


Ilustración 11: Habitantes con trabajo 2010

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

Respecto al año 2010, en base a los datos presentados por el INEC se hace notoria la mejora del nivel socioeconómico para los habitantes de la parroquia, incrementando los niveles de educación superior, pasando del 11% en 2001 al 20% en 2010 y reduciendo el porcentaje de habitantes si educación del 11.5% en 2001 al 4.53% en 2010. También se incrementó el número de personas con trabajo pasando de 41.36% en 2001 al 51.60% en 2010. Lo que provoca una distribución equilibrada en el territorio, aunque todavía persisten falencias respecto a las zonas periféricas de la parroquia, las cuales si bien han mejorado sus condiciones aún se encuentran relegadas en comparación con las zonas centrales. Como se muestra a continuación:

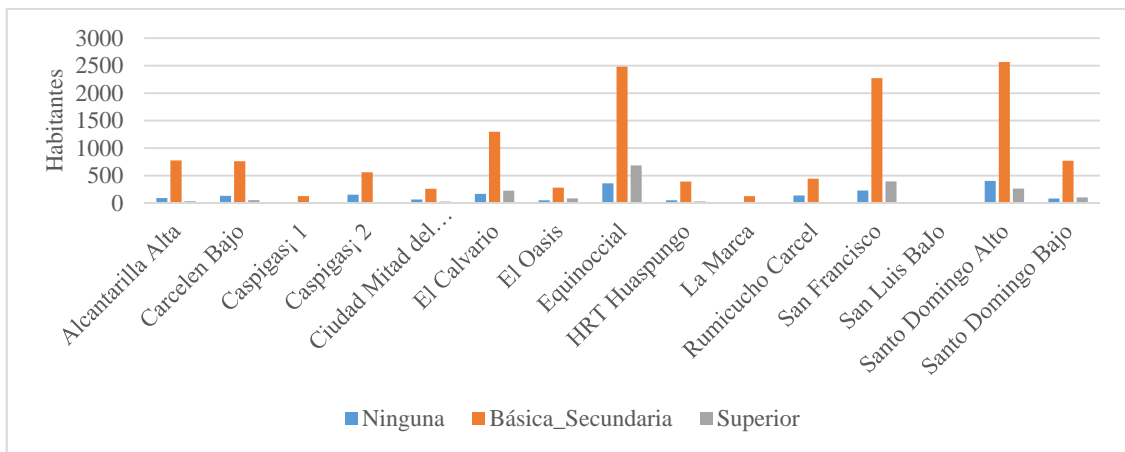


Ilustración 12: Nivel de educación 2001

Fuente: INEC censo 2001

Elaborado: Autor

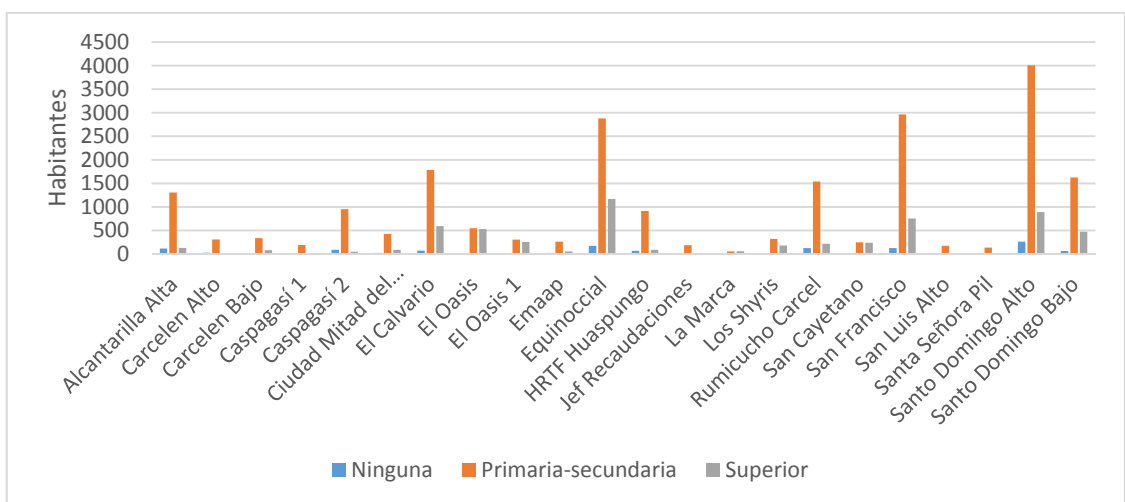
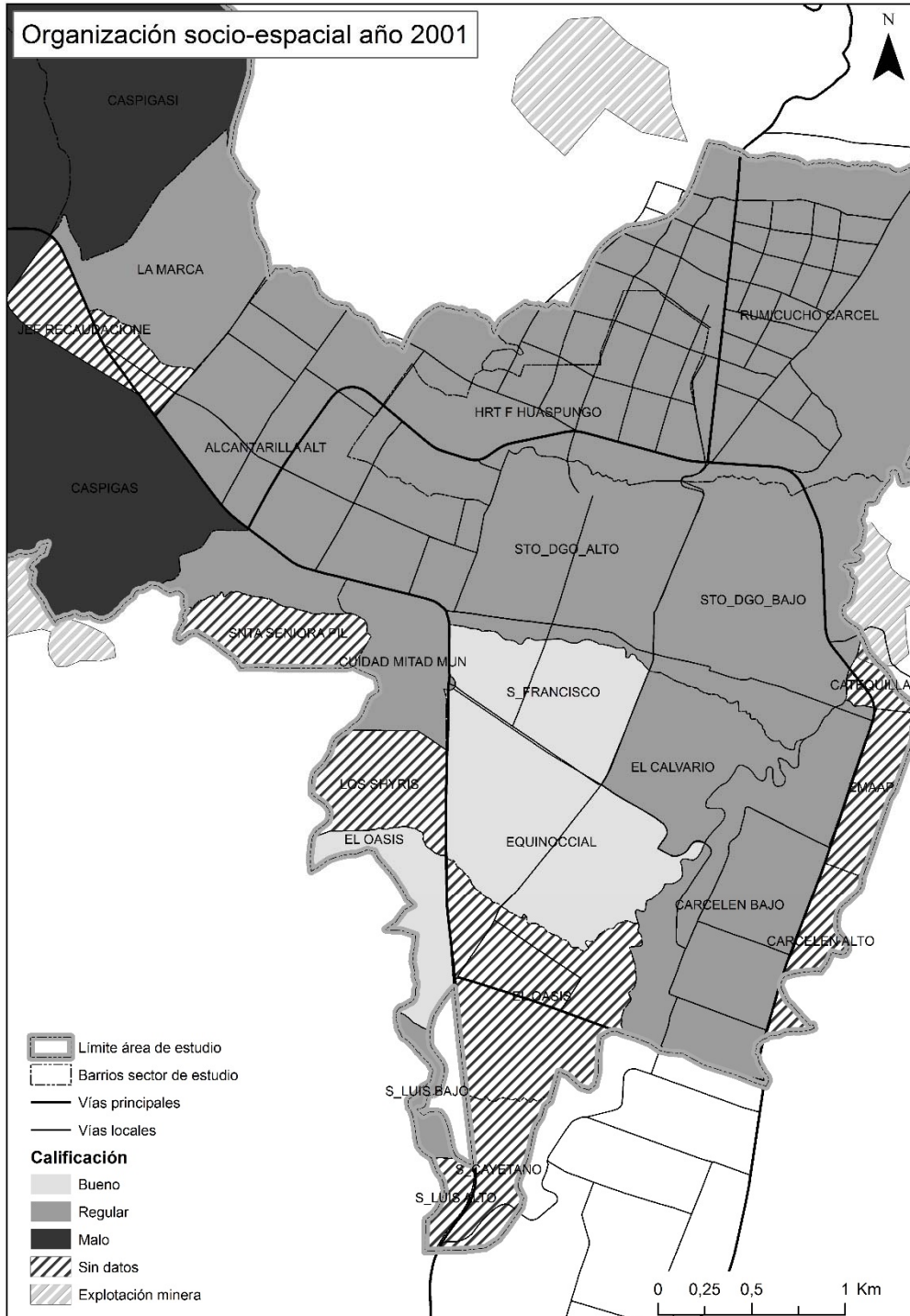


Ilustración 13: Nivel de educación 2010

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor



Mapa 17: Organización socio - espacial, calidad de estudios y trabajo año 2001

Fuente: INEC censo 2001

Elaborado: Autor



Mapa 18: Organización socio - espacial, calidad de estudios y trabajo año 2010

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

3.1.2 Jerarquización socioeconómica (JSE)

Este concepto trata respecto a “determinar criterios de clasificación social ligados a criterios de clasificación económica, lo cual excluye enfoques basados en juicios de valor a menudo dudosos.” (Instituto Geografico Militar del Ecuador, Instituto Panamericano de Geografía e Historia , & L´Institut français de recherche scientifique, 1992, pág. subcapítulo 38)

Este estudio se basa en los datos a nivel de manzana obtenidos del censo de población y vivienda realizado por el INEC en el año 2010. Cabe destacar que en este censo no se obtienen datos respecto a los ingresos económicos de cada vivienda. Esto obliga a trabajar con otro tipo de variables para obtener información más cercana sobre el nivel socioeconómico de la población.

Es así que tomando como referencia la investigación realizada en el Atlas Infográfico de la ciudad de Quito, se obtuvo la metodología utilizada para determinar la jerarquización socioespacial en esta parroquia. La cual establece los siguientes indicadores:

1. La relación piezas/individuos, el cual es un indicador de ingresos que contabiliza el espacio ocupado por cada individuo.
2. Las categorías socio-profesionales, este indicador se basa en una correspondencia entre la cantidad de ingresos y la responsabilidad del trabajador.

Con estos dos indicadores se realiza la siguiente fórmula:

$$JSE = (\text{piezas/población}) 100 + (\text{ejecutivos/ activos}) 150 - (\text{obreros calificados/ activos}) 100 - (\text{obreros no calificados / activos}) 200.$$

Si analizamos esta fórmula, vemos que ésta se estructura en base al trabajo, es decir que el trabajo da la cualidad al territorio, identificando los barrios obreros y designando su grado en

base a su calificación. Incluso se generan factores que acentúan la diferencia al doble para los trabajadores no calificados.

Con estas consideraciones se ha logrado expresar la jerarquización socioeconómica en el sector de estudio (ver mapa 19). El cual expresa 8 niveles socioeconómicos con una escala que va de -1,118 a +200, es así que la distribución de la población y la superficie que ocupan estos niveles se expresan de una manera más sintética en la tabla 17, detallada a continuación:

Tabla 17: Población y superficie de los niveles socio-económicos en San Antonio de Pichincha

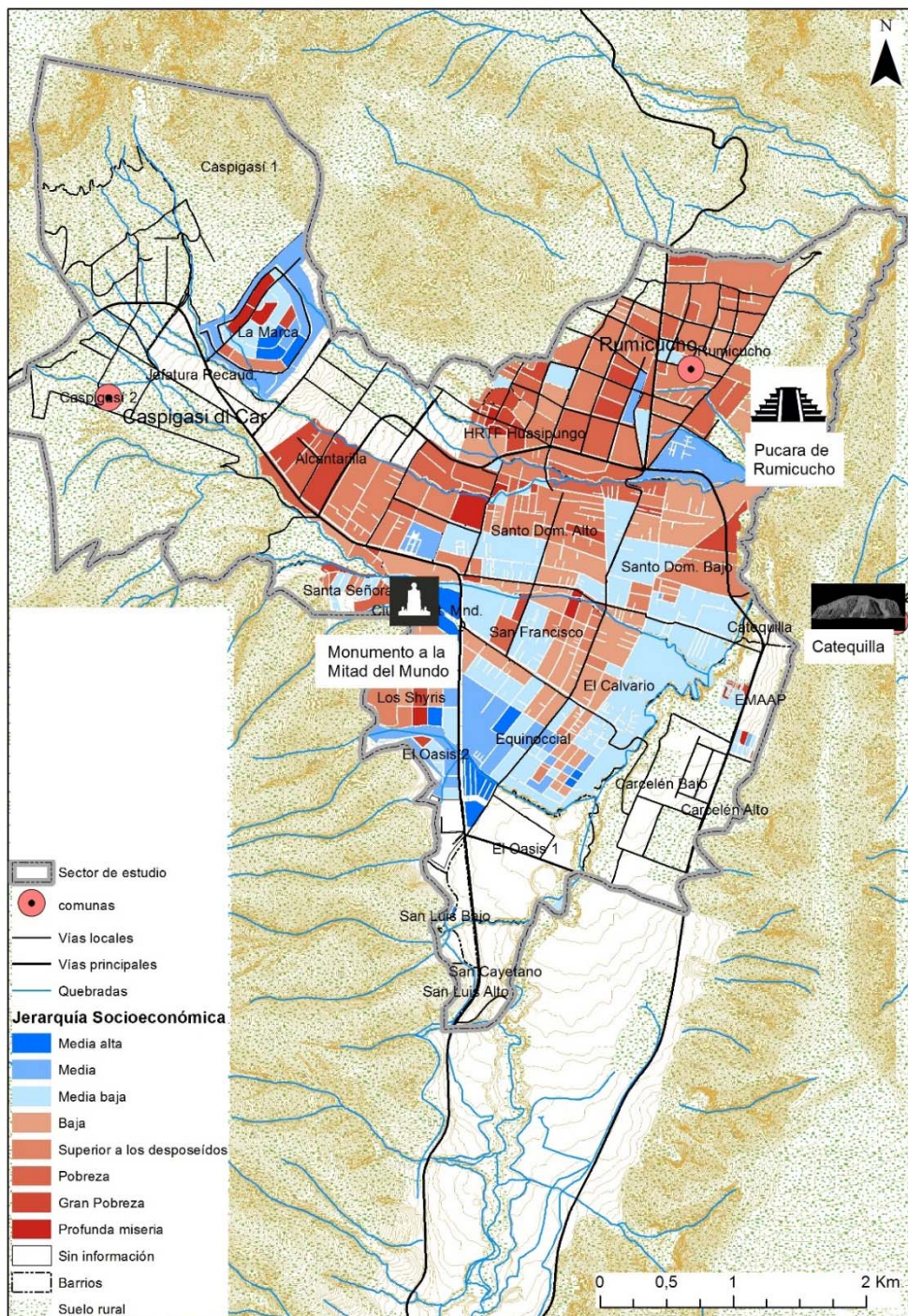
Niveles socioeconómicos	Población	Área en m2	Población %	Superficie %	Índice de ocupación: Superficie / población
Medio alto	745	278.888	2,76	3,35	1,21
Medio	1.940	907.793	7,19	10,92	1,52
Medio Bajo	8.645	1.630.066	32,05	19,6	0,61
Bajo	7.156	1.545.573	26,53	18,59	0,70
Muy Bajo	8.491	3.952.794	31,47	47,54	1,51
Total	26.977	8.315.114	100	100	

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

Del análisis de la tabla 17 podemos concluir que el mayor porcentaje de la población (58 %) se encuentra entre los niveles socioeconómicos más bajos, ocupando el 66 % del territorio del área de estudio, caracterizando esta parroquia como un sector de renta baja.

Por otro lado, enfocándonos en cada grupo social se obtiene que el porcentaje de población mayoritaria en el territorio de San Antonio de Pichincha está en nivel medio bajo (32 %), esta población ocupa el 20 % de la superficie del área de estudio, por lo que su índice de ocupación del territorio es de 0,61. Este índice es el menor de todo el sector de estudio lo que indica que el nivel socioeconómico medio bajo es el más eficiente respecto a la utilización del suelo.



Mapa 19: Jerarquía socioeconómica de la Parroquia de San Antonio de Pichincha

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

Esta tendencia de ocupar un mayor porcentaje de territorio respecto a la población también se da al otro extremo del rango de niveles socioeconómicos. Aunque de una forma menos abrupta se puede apreciar que los sectores medio y medio alto tienen un índice de ocupación de 1,52 y 1,21 respectivamente.

Respecto a la ubicación geográfica de estos grupos sociales, en el mapa 19 se puede apreciar que la ubicación de los niveles socioeconómicos: medio bajo, medio y medio alto (representado en tonos azul) se ubican en el peri-centro de la cabecera histórica de San Antonio de Pichincha.

Analizando esta tendencia de ocupación del territorio en forma circular, por las clases sociales más pudientes, se puede concluir que las áreas que impiden concluir la formación del círculo serán las más presionadas por el desarrollo inmobiliario.

3.1.3 Población prioritaria

En base al censo de población y vivienda realizada el 2010, el sector de estudio tiene una población de 32.357 personas, de esta población se han elegido dos características que, combinados con el análisis socioeconómico, permiten establecer la ubicación de los grupos sociales prioritarios, estas características son la edad y el sexo.

Respecto a la edad se ha estructurado a la población en 5 grupos, siendo estos: infancia (0 a 5 años), niñez (6 a 12 años), adolescentes (13 a 18 años), adultos (19 a 64 años) y tercera edad (65 años en adelante). Bajo esta clasificación se ha determinado que el grupo predominante son los adultos, tal como se muestra en la ilustración 14.

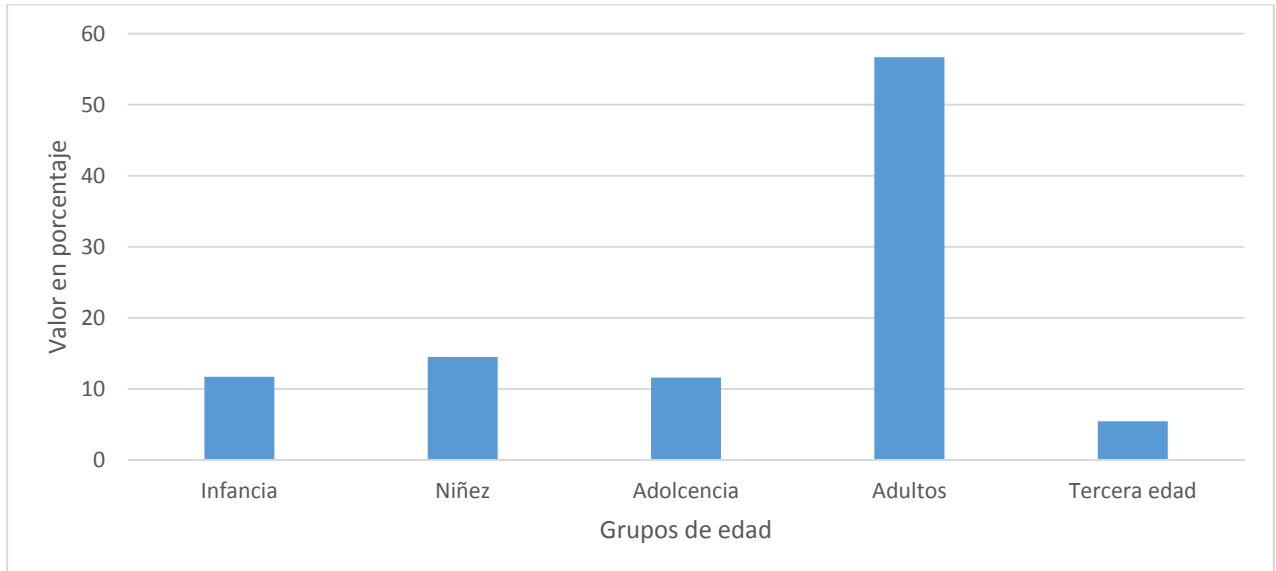


Ilustración 14: Porcentaje de la población en base a grupos etarios

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

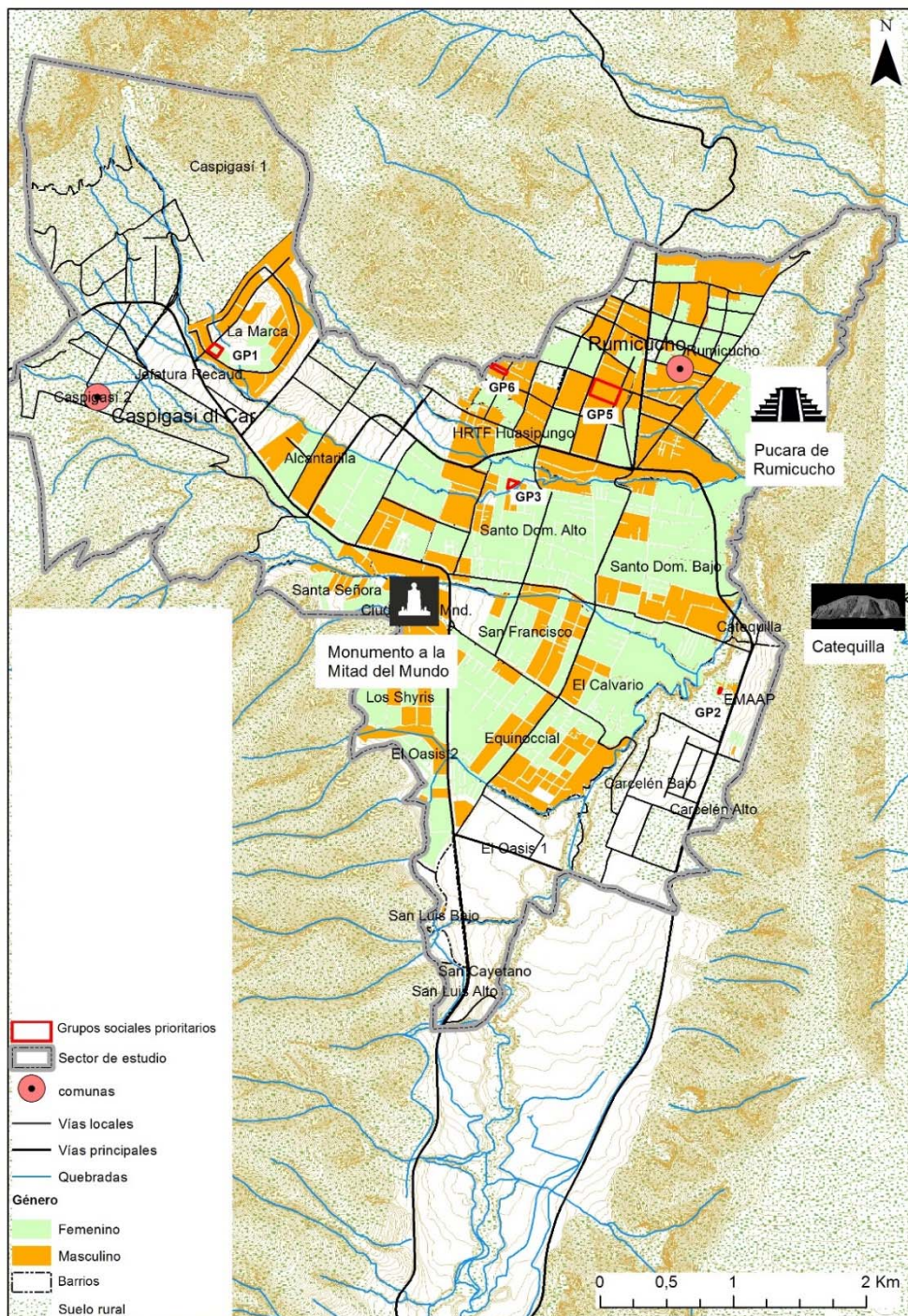
Sobre la diferenciación por sexo, existe un equilibrio respecto a la cantidad de hombres y mujeres en el sector de estudio, representando el 49,18 % el grupo masculino y el 50,82 % el grupo femenino. Respecto a la disposición en el territorio se ha establecido a nivel de manzana el grupo predominante (ver mapa 20). Este análisis territorial nos permite calcular el área de las manzanas de los grupos sociales predominantes en base al sexo, como se muestran en la tabla 18.

Tabla 18: Área del territorio en base al sexo predominante

Sexo predominante	Área en m2	Porcentaje
Femenino	4.469.540,94	53,85
Masculino	3.830.550,24	46,15
Total general	8.300.091,17	100

Fuente: INEC censo 2010

Elaboración: Autor



Mapa 20: Ubicación de los grupos sociales prioritarios

Fuente: INEC censo 2010

Elaborado: Autor

Tabla 19: Ubicación grupos prioritarios

Género	Grupo etario	Ubicación
Femenino	Niñez	GP1
Femenino	Adolescencia	GP2
Femenino	Niñez	GP3
Masculino	Niñez	GP4
Masculino	Niñez	GP5
Femenino	Infancia	GP6

Fuente: INEC censo 2010

Elaboración: Autor

Una vez agrupadas las personas por edad y sexo, se ha identificado cuales son las manzanas que poseen la combinación social con mayor vulnerabilidad. En este sentido ha primado las características de edad, ponderando con mayor puntaje a los grupos desde la infancia hasta la adolescencia, siendo el grupo predominante femenino la segunda ponderación establecida. Con el fin de generar una identificación más certera sobre la ubicación de los grupos prioritarios se cruzó los datos obtenidos por sexo y edad con las condiciones socioeconómicas, lo que ha permitido ubicar las manzanas que contienen la población con las peores condiciones socioeconómicas que además están conformados en su mayoría por menores de edad, como se muestra en el mapa 20.

3.2.- Prospectivas del desarrollo territorial en San Antonio de Pichincha.

Una vez estudiada la evolución urbana, el crecimiento demográfico, los cambios en el precio del suelo y una categorización social en el territorio de San Antonio de Pichincha. Es conveniente explorar los posibles escenarios que prevean el desarrollo territorial de este sector. En este sentido se plantea partir de una tendencia de urbanización vigente en el territorio y proyectar dos visiones antagónicas en un período a corto plazo (5 años). Esto con el fin de generar contextos reales en base a los caminos escogidos, los cuales se muestra a continuación:

1. Continuidad en la tendencia del crecimiento espacial, demográfico y del valor del suelo,

2. Crecimiento de densificación, basado en la aplicación de los instrumentos generados en la Ley de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión del Suelo.

3.2.1 Tendencia de la urbanización

Para establecer un punto de partida común para los dos escenarios planteados es preciso abordar la noción de la tendencia de la urbanización en la Parroquia de San Antonio de Pichincha. Esto implica ubicar los elementos permanentes y flexibles para determinar un desarrollo coherente.

Debido a la complejidad en determinar los comportamientos sociales urbanos, se plantea generar estas tendencias en base a la realidad urbana territorial vigente e históricamente acumulada. En este sentido para generar este indicador de tendencia urbana se utilizarán los siguientes elementos:

1. La ubicación de los comercios, cuyo peso en el análisis territorial es 1,
2. La ubicación de los servicios ofrecidos en el territorio, con un peso específico de 2,
3. La ponderación de los coeficientes de ocupación de suelo. Diferenciando su peso en base al porcentaje de ocupación del suelo. Es así que para los sectores con coeficiente de ocupación que parte del 20 % hasta el 99 % se ha designado un peso de 1, mientras que para los sectores con coeficientes de ocupación a partir del 100 % se ha establecido un peso de 2, esto por hacer un uso más eficiente del espacio y la densidad que permite albergar,
4. Vías y equipamientos planificados, a las cuales no se les asignado un peso, sino un radio de influencia.

Con las variables y los pesos señalados se ha generado un mapa de tendencia de urbanización en el sector de estudio (ver mapa 21). En este mapa se puede observar como la concentración de actividades y edificaciones de mayor coeficiente de ocupación se ubican en el centro de la cabecera parroquial y se extienden hacia los ejes viales, principalmente en sentido sur - norte.

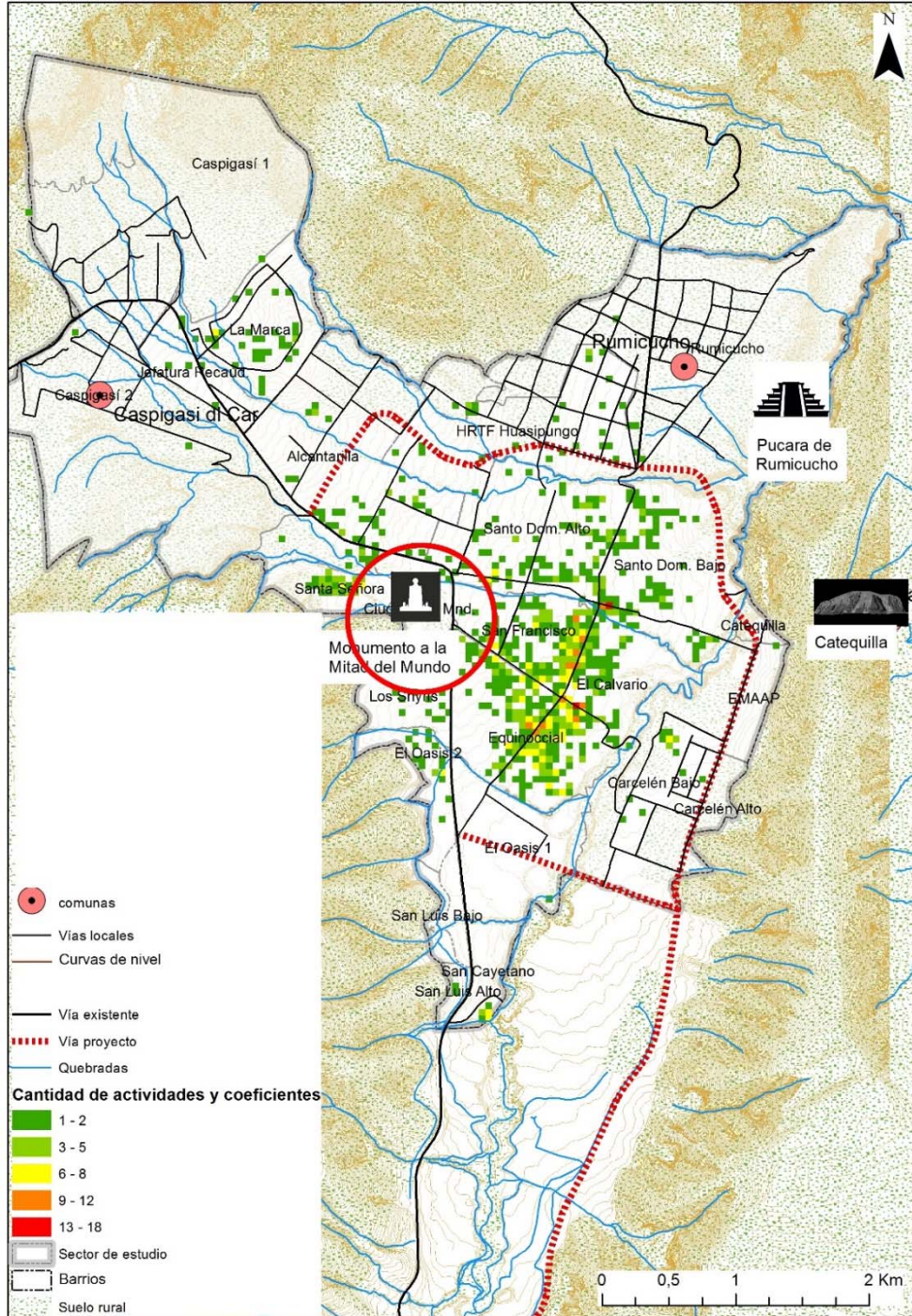
Con este análisis es notoria que la tendencia de urbanización sigue una de las principales actividades económicas para esta parroquia, como es la minera. Ya que por este eje se transportan los productos extraídos de las canteras de áridos y pétreos. De igual manera, pero con menos intensidad se puede apreciar el otro eje (la vía equinoccial) como un segundo eje de concentración urbana.

El vértice de unión entre dos ejes es el sector que presenta la mayor complejidad urbana puesto que tiene la mayor concentración de actividades con los mayores coeficientes edificatorios. Avanzando hacia el norte vemos como la concentración de la complejidad urbana empieza a diluirse y dispersarse. Bajo este escenario es necesario ubicar los lotes vacantes, ya que mucho dependerá de la utilización de estos sectores la forma de cómo va a crecer la ciudad. Otros elementos que influirán respecto al futuro de la urbanización en esta parroquia es la extensión de la Avenida Simón Bolívar por el extremo este de la parroquia y finalmente los equipamientos producidos por el complejo UNASUR, con estos elementos se plantea el escenario de partida para el desarrollo de las prospectivas señaladas.

3.2.2 Prospectiva en un escenario de continuidad

El escenario vigente es un escenario de expansión urbana que genera baja densidad e incorpora suelo rural. En base a los porcentajes de crecimiento urbano, señalados en el capítulo I del presente trabajo, se ha establecido que en los últimos 9 años el área urbanizada formal e informal ha crecido en un área de 38 ha. por año.

Como el escenario que se propone tiene un horizonte de 5 años, el territorio urbanizado aumentaría en 191 ha. (ver color celeste en mapa 22). Por lo que para el año 2022 se tendría un área urbanizada de 1.382 ha. Sin embargo, cabe desatacar que las zonas planas aptas para la urbanización en el sector de estudio están agotadas. Por lo que si se continúa con la tendencia de expansión se ocuparían las zonas de las laderas que rodean la planicie de San Antonio de Pichincha.



Mapa 21: Tendencia de la Urbanización en San Antonio de Pichincha.

Fuente: DMC año 2016

Elaborado: Autor

Debido a la calidad del suelo de este sector se lo ha catalogado como un sector de alto riesgo por deslizamiento, además aquí actualmente se desarrollan actividades mineras. Estos choques de actividades generarían grandes presiones, hay que tener en cuenta que las minas de San Antonio de Pichincha abastecen alrededor del 50 % de los materiales agregados del hormigón para las edificaciones que se realizan en todo el sector de la sierra norte del Ecuador.

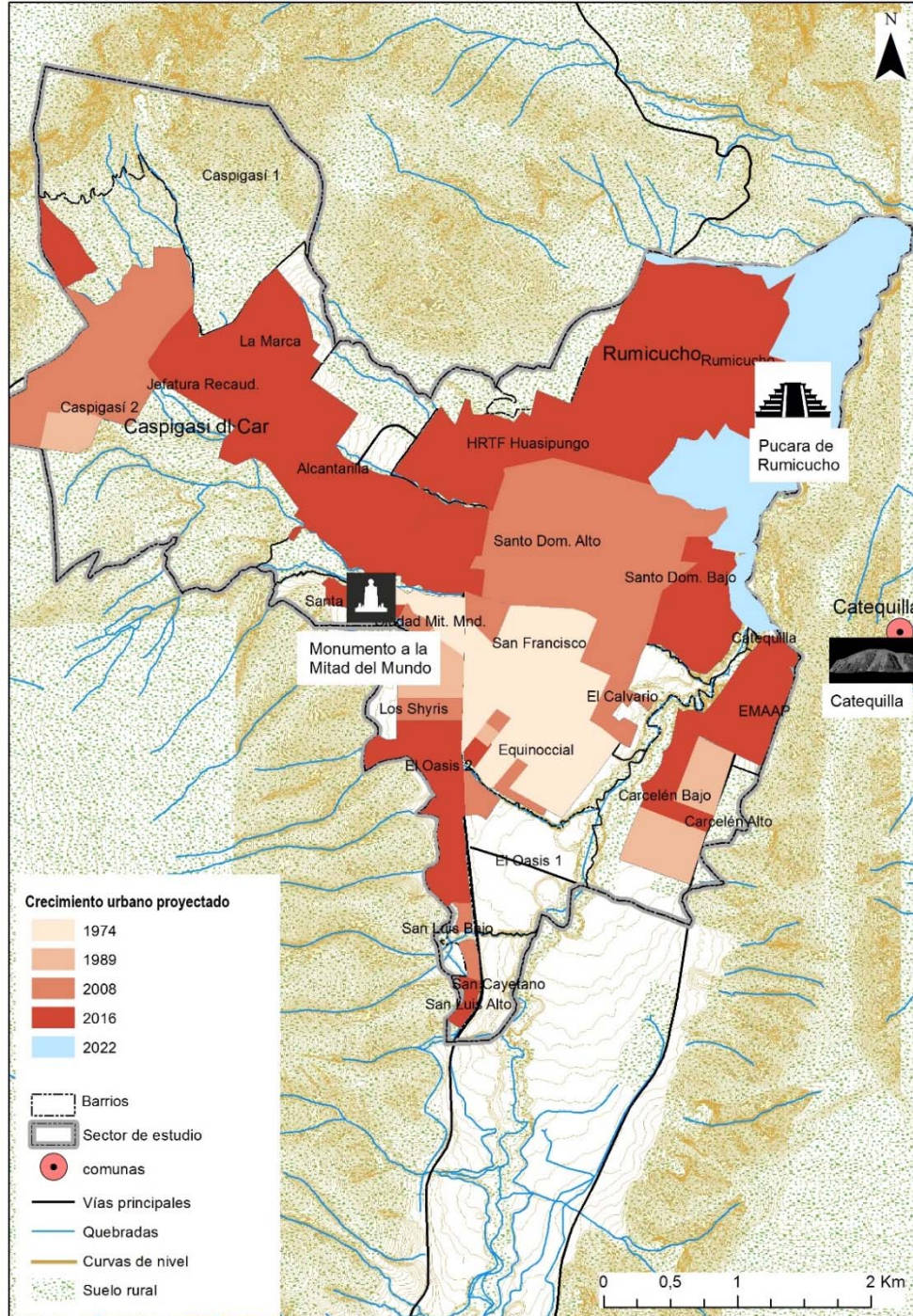
Sobre el crecimiento de la población tomando como tasa de crecimiento el 2,2 %, se prevé que para el periodo 2010 - 2022 la población de San Antonio de Pichincha aumente en 8.544 habitantes, llegando a tener una población total de 40.899 habitantes. Si consideramos la densidad a la que se mantendría en un 29,59 hab/ ha.

Este incremento del área urbana demandaría la ampliación de todas las infraestructuras requeridas para mantener un mínimo de calidad de vida, como son la ampliación del sistema vial, dotación de infraestructura de agua potable y alcantarillado. Sin embargo, esto también demanda que las vías actuales no se puedan realizar o que su ejecución se desarrolle de manera más lenta y difícil.

3.2.3 Prospectiva en un escenario de densificación

Este escenario propone la densificación del suelo urbano actual, sin incrementar la mancha urbana, a través de las herramientas generadas por la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Esto aplicado en el territorio de San Antonio de Pichincha se enfocaría principalmente en la ocupación del suelo vacante existente y servido con infraestructuras y equipamientos.

Como se vio en el análisis generado en el capítulo I. esta parroquia tiene una gran superficie de suelo vacante en suelo urbano, el cual suma una superficie de 275 ha. Si el crecimiento poblacional continúa con una tendencia del 2.2%, esta área podría soportar el incremento de población durante los próximos 10 años.



Mapa 22: Prospectiva escenario de continuidad.

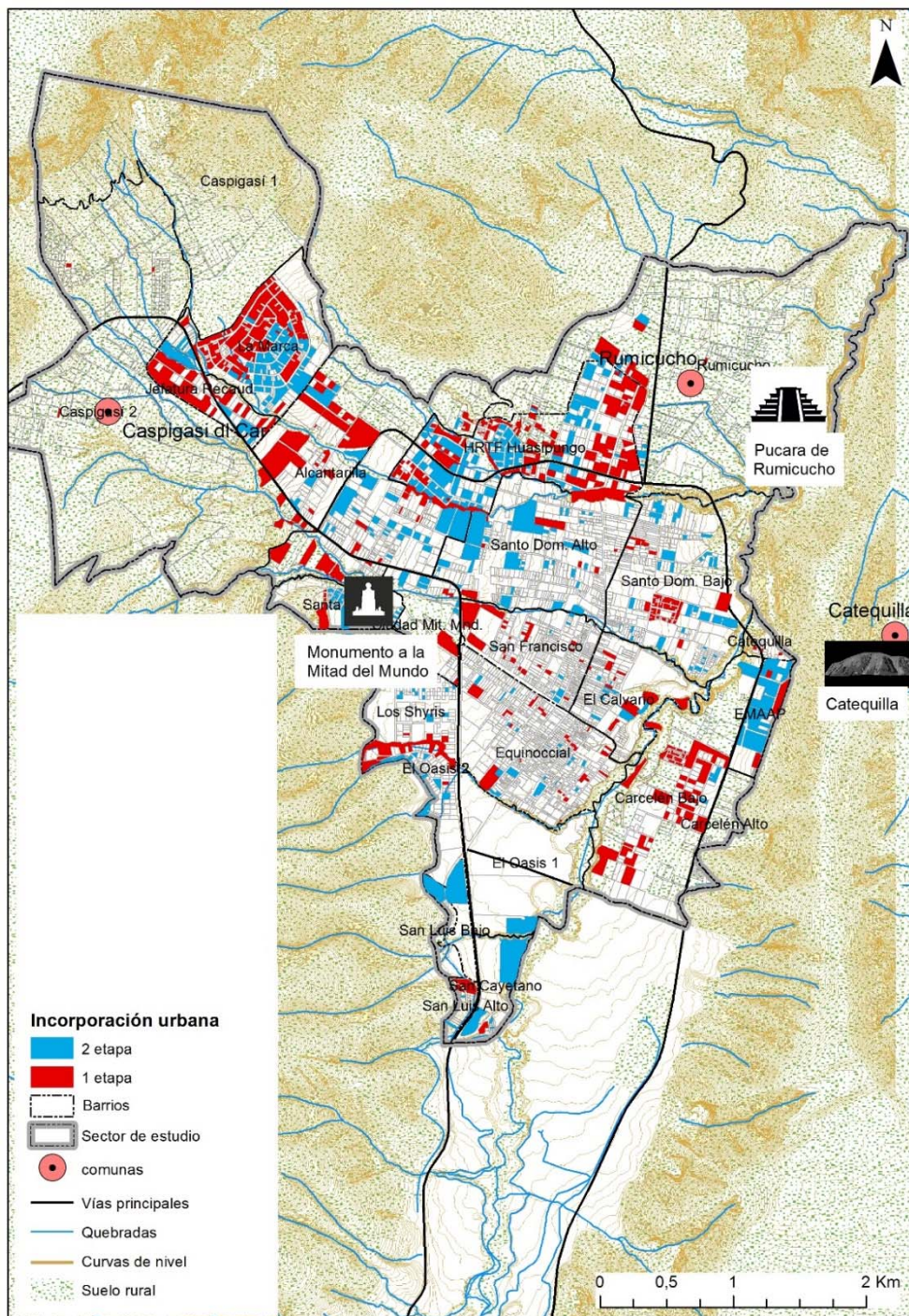
Fuente: STHV año 2016

Elaborado: Autor

Con el fin de presionar para que esta superficie se urbanice y deje el mercado especulativo del suelo existe una herramienta fundamental en la nueva ley de ordenamiento territorial esta se denomina “declaración de desarrollo y construcción prioritaria” y se trata de dar un plazo de 3 años al propietario del suelo para urbanizar el suelo de su propiedad, en caso de no cumplir con este plazo el Municipio puede proceder como agente en el remate del suelo, y venderlo a un desarrollador. El dinero de este remate cubrirá los gastos administrativos generados por el municipio y la diferencia sería entregada al dueño inicial del suelo.

Es así que para el año 2022 se declararía como desarrollo prioritario a la mitad del suelo vacante en la actualidad. Y se anunciaría que en los próximos tres años se afectará a la otra mitad del suelo vacante (ver mapa 23), esto para que los propietarios inicien el proceso de urbanización inmediatamente.

Un riesgo de este escenario y q no ocurre en el anterior es en primer lugar lo novedoso en el Ecuador de la aplicación de esta normativa de esto se derivaría el segundo problema que es la dependencia de la voluntad política para iniciar estos procesos.



Mapa 23: Prospectiva escenario de densificación

Fuente: STHV, DMC año 2016

Elaborado: Autor

Conclusiones

Es evidente la influencia que han tenido las políticas públicas en la transformación territorial de la parroquia de San Antonio de Pichincha, pasando de un rol eminentemente rural a uno urbano. De igual forma se puede apreciar que también ha existido una ausencia de una política pública que defienda y desarrolle el suelo rural para su debida conservación.

Tomando en consideración la evolución territorial de este sector vemos que las políticas públicas territoriales representan puntos de ruptura y transformación, si consideramos la mapa base de este sector hacia 1859, vemos que este sector tiene pocos propietarios con grandes áreas de suelo bajo su control, la hacienda de San Antonio de Lulubamba que ocupa la mayor parte del sector de estudio, pertenecía a la familia Carcelén (una de las familias de la aristocracia de la época), y sus vecinos básicamente eran las órdenes religiosas, dejando a los pobladores originarios en un territorio reducido y confinados hacia la quebrada actualmente conocida como Río Monjas.

La primera política pública que influye directamente en este sector es la Ley de Patronato, promulgada en el año 1899, mediante la cual el Estado interviene en las haciendas propiedad de las órdenes religiosas, por lo cual, el modelo de gestión de suelo en estas haciendas pasa de manos privadas (de las órdenes religiosas) a manos públicas, donde la productividad agrícola no es una prioridad iniciando así el declive de las mismas y el inicio de su transformación, la cual se consolidó hacia el año de 1908 mediante la Ley de Beneficencia, en el cual se pasa el dominio del suelo de las propiedades religiosas hacia el Estado.

Posteriormente en la década de 1960 se expide la Ley de la Reforma Agraria, la cual en síntesis divide el suelo de los grandes terratenientes públicos y privados, para los denominados “huasipungueros” siendo las haciendas de propiedad del Estado las primeras en ser divididas.

Esta Ley de aplicación en todo el territorio nacional, tuvo grandes falencias, en primer lugar el suelo entregado a los Huasipungueros en las Haciendas privadas era el suelo de menor calidad agro productiva, ya sea por la baja calidad del suelo, por la complicada topografía o la inexistencia de una infraestructura de movilidad y riego, produjo que la productividad agrícola de este suelo no sea una fuente de sustento para las personas que lo poseía, por lo cual se empezó con el cambio de uso de suelo u otros más rentables como por ejemplo la explotación de áridos y pétreos como sucede en las comunidades de Caspigasí y Tanlahua.

Finalmente con la política de expansión urbana de la ciudad de Quito, la cual incorporó en su administración al territorio de San Antonio de Pichincha en el denominado Distrito Metropolitano, la lógica de una parroquia rural tuvo su fin, ya que la política se basaba en la urbanización como medio de para el crecimiento económico y social, desvalorizando totalmente el factor rural como elemento para el soporte de la vida humana además de mantener unas adecuadas condiciones agro productivas y de sustentabilidad para este territorio.

Los factores claves para este histórico cambio de rol de rural a urbano son los siguientes:

1. Cambio de la posesión del suelo rural de manos privadas al Estado.
2. Fala de políticas que impidan el fraccionamiento excesivo del suelo en áreas rurales de producción agrícola y de reserva ecológica.
 - Carencia de un lote mínimo productivo para suelo rural de acuerdo con las condiciones específicas del sector.
 - Carencia de un sistema que valore los beneficios ecológicos y productivos del suelo rural. El valor del suelo rural siempre ha sido menor que el suelo urbano, lo que lo hace muy apetecible este cambio de clasificación de suelo.
3. Políticas que incentivaron el crecimiento del suelo urbano en una parroquia rural.
 - Ampliar el límite urbano sucesivamente sin que una real demanda demográfica lo requiera.
 - Permiso de fraccionar el suelo cada vez en áreas más pequeñas.

- Creación de figuras legales como la denominada “Derechos y Acciones” la cual permite obtener en propiedad cualquier porcentaje de suelo, sin que este condicionado al lote mínimo planificado para el sector.
- Generación de vivienda accesible para estratos bajos hacia la periferia de la ciudad debido al bajo costo del valor del suelo en relación a las zonas centrales.

Producto de la existencia e inexistencia de las políticas antes señaladas vemos que la estructura urbana actual en la parroquia de San Antonio de Pichincha, tiene alrededor el 50% del suelo sub utilizado cuya característica común es la falta de infraestructura vial, de servicios básicos y equipamientos públicos. Y el sector rural prácticamente fuera de escenario se ha caracterizado por la explotación de minas de piedra y arena cuyo manejo anti técnico hace que la parroquia de San Antonio de Pichincha tenga la peor calidad de aire en el Distrito Metropolitano de Quito.

Del valor del suelo, se puede observar que a partir del año 2000 existe un importante aumento en el valor del precio del suelo en todo el sector de estudio, hacia el año 2005 generando un crecimiento del mismo casi en tres veces, esto se puede deducir por el impulso que tuvo la dolarización y la tendencia de adquirir bienes inmuebles como elemento de ahorro e inversión para las familias ecuatorianas.

Impulso que tuvo una franca caída hacia el año 2010, en el cual se puede apreciar una depreciación del valor del suelo en general en un 30%, esto nos lleva a la conclusión que los factores macroeconómicos, su influencia y la expectativa que genera puede llevar a la sobrevaloración en este caso del suelo, y que su estabilización puede conllevar un periodo en este caso mediano de 10 años. Posterior ha lo cual nuevamente el valor del suelo tuvo un proceso de revaloración duplicando su valor hacia el año 2016. Cabe destacar que durante estos 16 años el suelo urbano siempre estuvo incrementándose. Por lo que se puede apreciar que el valor del suelo a parte de las normas urbanísticas está ligado a las expectativas de ganancias que oferta el mercado.

Respecto a la relación y efectos entre el valor del suelo y la normativa urbanística que lo rige, hay que tener en cuenta que hasta el año 2011 en la planificación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, existían tres tipos de clasificaciones, estas eran: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Este tipo de planificación que incorporaba paulatinamente suelo al área urbana, produjo fuertes desviaciones al momento de su aplicación ya que generó en los dueños del suelo la expectativa de que en determinado momento su suelo sería considerado urbano, por lo que el potencial uso agrícola o de reserva ecológica quedaba relegado a un segundo plano y su valor no reflejaba las condiciones reales del suelo sino más bien de un futuro usufructo del mismo. Posteriormente hacia el año 2011 debido a las reformas legislativas nacionales y en aplicación a lo determinado en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) el suelo pasa a tener únicamente dos clasificaciones que son rural y urbano, por lo que el suelo anteriormente denominado urbanizable desapareció repartiéndose su área entre el suelo urbano y rural, como se muestra en la Tabla 20,

La relación entre la clasificación del suelo

Tabla 20: Relación de uso y clasificación de suelo en porcentajes

Periodo 1 (PUOS 2003 AIVA 2005)		
Clasificación de suelo	% de superficie	% del valor del suelo
No urbanizable	25,50	6,00
Suelo urbanizable	57,64	36,00
Suelo urbano	16,87	58,00
Periodo 2 (PUOS 2008 AIVA 2010)		
No urbanizable	33,31	34,31
Suelo urbanizable	36,38	30,84
Suelo urbano	30,31	34,85
Periodo 3 (PUOS 2012 AIVA 2016)		
Rural	55,75	21,03
Urbano	44,25	78,97

Fuente: DMC, STHV
Elaboración: Autor

Respecto a la valorización del suelo, se puede concluir que al momento de dividir la clasificación del suelo en urbano y rural, la expectativa generada por el denominado “suelo urbanizable” decayó totalmente, llegando a devaluar el suelo rural en su conjunto.

Se han detectado los siguientes factores claves que han intervenido en el cambio del valor del suelo en la parroquia de San Antonio de Pichincha:

1. Precio del suelo sobrevaluado a partir de la dolarización.
2. Expectativas por parte de los propietarios del suelo para incorporar sus terrenos al suelo urbano en un tiempo determinado en las áreas catalogadas como suelo urbanizable.
3. Valor del suelo por sobre lo estimado en las áreas catalogadas como suelo urbanizable.
4. Decrecimiento general del valor del suelo rural, cuando se determinó únicamente las clasificaciones de suelo rural y urbano.
5. El sector de estudio ofrece limitados servicios, comercios, industrias y equipamientos, por lo que la principal función es la residencia, la cual posee la mayor valoración en el sector.

Una vez caracterizado el valor del suelo, se ha determinado la población residente en este sector de estudio con el fin de determinar en primer lugar si el suelo se encuentra ocupado y analizar las características de la población que reside en este sector.

Del análisis realizado se establece que la mayor parte de la población se encuentra ubicada en las zonas centrales de la parroquia especialmente en los barrios Equinoccial, El Calvario, Santo Domingo Alto y Santo Domingo Bajo, por lo que el suelo catalogado como urbano que se encuentra hacia las periferias del sector de estudio, se encuentra con una baja o nula ocupación, sin embargo hay que tener en cuenta que estos sectores son los que han incrementado significativamente su población especialmente los barrios de La Alcantarilla Alta, Rumicucho y Santo Domingo Bajo, el cual es el barrio que presenta mayor crecimiento y rápida

consolidación. Adicionalmente se ha establecido un área de 275 ha. de suelo vacante (sin edificaciones) en un área catalogada como urbana, cuya ubicación principalmente se encuentra hacia las periferias del sector de estudio, en los barrios de La Marca, Huasipungo y Rumicucho. La existencia de esta gran cantidad de suelo urbano vacante indica que este sector ha sido producto de la especulación.

En lo referente al análisis de la población, si analizamos su tendencia de crecimiento desde 1974, vemos que este sector cada 10 años al menos duplica su población. Con el fin de obtener datos cualitativos, se realizó una comparación entre los años 2001 y 2010 en base a los censos de población y vivienda realizados esos años, en los cuales se puede concluir que este sector ha incrementado su población en un 63,29 %. Los barrios que han tenido un mayor crecimiento poblacional son Santo Domingo Alto, Santo Domingo Bajo, Rumicucho, Equinoccial, El Calvario, Carcelén Bajo y Alcantarilla Alta, por lo que se puede concluir que la mayoría de la población que se ha incrementado, se ha radicado en los barrios que rodean los sectores centrales de la cabecera parroquial.

En lo referente al nivel a los datos socioeconómicos se establece que los habitantes de este sector de estudio, en base al nivel de instrucción y empleo han mejorado sustancialmente sus condiciones de vida en el período de 2001 a 2010, sin embargo, las peores condiciones aún se mantienen en el barrio Huasipungo y en los barrios periféricos. Respecto al análisis socioeconómico realizado se ha determinado que la mayor parte de la población se encuentra en un nivel bajo. En contraste de lo anteriormente señalado la concentración de mayores actividades urbanas, del sector de estudio, se encuentran hacia el sector central con una tendencia de crecimiento radial hacia la Av. Equinoccial (en sentido oriente - occidente) y la Avenida 13 de junio (en sentido norte - sur). Por lo que este sector es el que soporta la mayoría de actividades de esta parroquia, generando considerables desplazamientos para la población de la periferia.

Respecto a la tendencia de la urbanización en este sector de estudio se realizó una prospectiva de esta parroquia hacia el año 2022, en dos escenarios, el primero continuando con la tendencia de crecimiento urbano y poblacional y una segunda implementado herramientas de gestión de suelo que permita ocupar los vacíos urbanos existentes en el territorio. En estos dos escenarios se ha determinado que la población de este sector de estudio sería de 40. 899 habitantes. Del análisis del primer escenario, se determinó que para el año 2022, el área urbana se incrementaría de 191 ha. Manteniendo una densidad poblacional de 29.59 hab/ha. este incremento de suelo urbanizado, se lo realizaría en zonas de altas pendientes, sin dotación de servicios básicos y equipamientos públicos y en desmedro de las áreas rurales.

El segundo escenario plantea la ocupación de las 275 ha. que actualmente se encuentran catalogadas como suelo urbano y en la cual no se encuentran ocupadas dentro del sector de estudio. Considerando un incremento en la población del 2.2% anual, esta área sería suficiente para cubrir los requerimientos del incremento poblacional en un horizonte de 10 años. Los instrumentos urbanos para incentivar la ocupación de estas áreas se basarían en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y específicamente se podría utilizar la herramienta denominada “declaración de desarrollo y construcción prioritaria” la cual da un plazo de 3 años al propietario del suelo para urbanizar el suelo de su propiedad, en caso de no cumplir con este plazo el Municipio puede proceder como agente en el remate del suelo. Este tipo de políticas si bien son muy estrictas, son necesarias, bajo la premisa de que es suelo es un bien limitado y se lo debe ocupar y administrar con responsabilidad social.

En la actualidad, las decisiones tomadas en la política territorial del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como son: la intensificación de la ocupación en áreas de protección ecológica y la posibilidad de incrementar el número de unidades de vivienda en suelo rural, avizoran en mi opinión personal un escenario de continuidad en el incremento del suelo urbanizado, disminuyendo lo posibilidad de generar una ciudad compacta.

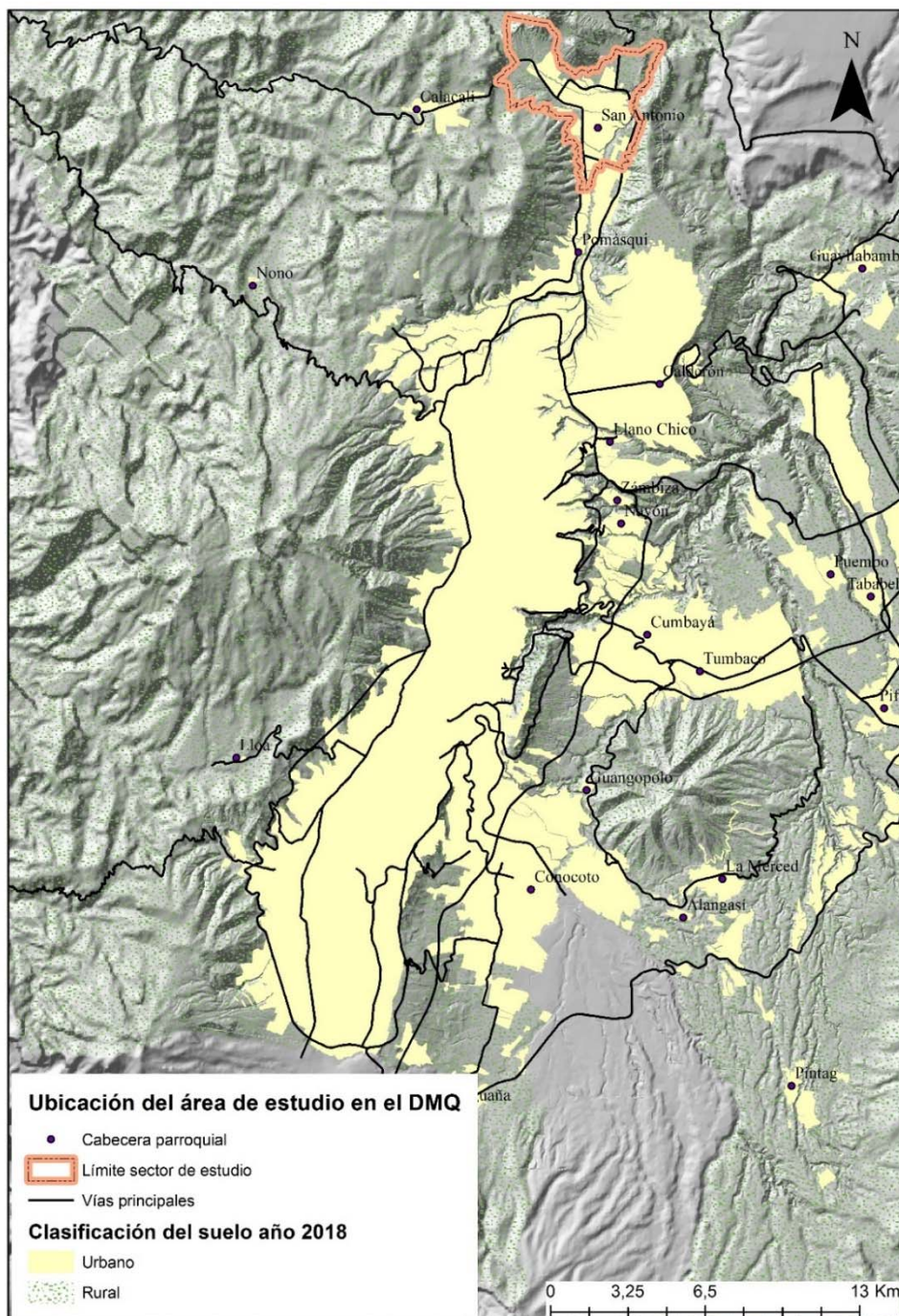
Bibliografía

- Achig, L. (1983). *El Proceso Urbano de Quito (Ensayo de Interpretación)*. Quito: Publicaciones "Tercer Mundo".
- Acosta, A. (2006). *Breve Historia Económica del Ecuador*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Asamblea Nacional Republica del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Quito.
- Carman, M., da Cunha, V., & Segura, R. (09 de 2013). *Segregación y diferencia en la ciudad*. Obtenido de Flacsoandes.edu.ec :
<https://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwijePR-I3VAhXLPCYKHXEqCkUQFggyMAI&url=http%3A%2F%2Fwww.flacsoandes.edu.ec%2Flibros%2Fdigital%2F53811.pdf&usg=AFQjCNFfbE0VwvDfCeNrrBJLAtguTCehg>
- Congreso Nacional del Ecuador. (1993). *Ley del Régimen del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Registro Oficial 345 del 27 de diciembre de 1993.
- Congreso Nacional del Ecuador. (2004). *Ley de Organización y Regimen de las Comunas*. Quito.
- Consejo Nacional de Ambiente - CONAM. (2006). Bases conceptuales y metodológicas para la elaboración de la guía nacional de Ordenamiento Territorial. Lima.
- Definición.de. (26 de 06 de 2017). *Definición.de*. Recuperado el 26 de 06 de 2017, de <http://definicion.de/personeria-juridica/>
- Deler, J. P., Gomez, N., & Portais, M. (1983). *El manejo del espacio en el Ecuador - Etapas claves*. Quito: Instituto Geográfico Militar.
- Departamento de Planificación. (1973). *Quito y su Área Metropolitana*. Quito: Municipio de Quito.
- Dirección de Planificación. (1980). *Plan Quito, Esquema Director*. Quito: Municipio de Quito.
- Dussel, E. (1990). *Religiosidad Popular Latinoamericana*. Abya-Yala.
- Gaffron, P., Skala, F., & Huismans, G. (2005). *La ecociudad: un lugar mejor para vivir*.
- Instituto Geografico Militar del Ecuador, I., Instituto Panamericano de Geografía e Historia , I., & L'Institut français de recherche scientifique, O. (1992). *Atlas infográfico de Quito: sociodinámica del espacio y política urbana*. Quito: Instituto Panamericano de Geografía e Historia sección nacional del Ecuador.
- Marzal, M. (1995). *La Religiosidad de la Pobreza*. Quito: Abya - Yala.

- MDMQ, & Ordenanza de Concesión Onerosa de Derechos. (2017). *Quito.gob.ec*. Obtenido de http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20MUNICIPALES%202017/ORDM%20%20183%20%20%20%20%20%20%20%20%20%20Concesi%C3%B3n%20Onerosa%20de%20Derechos%20en%20Proyectos%20Urban%C3%ADsticos%20Arquitect%C3%B3nicos%20Especiales.pdf
- Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca de Argentina. (2014). *Ordenamiento Territorial Rural*. Buenos Aires.
- Otero, C. M. (2009). *Módulo 3 Ordenamiento Territorial y Gestión del Riesgo*. La Antigua, Guatemala.
- Peñaherrera de Costales, P., Almeida Reyes, E., & Costales Samaniego, A. (1994). *Apuntes etnohistóricos del valle de Pomasqui*. Quito: Abya Yala.
- Pina, M. (2017). *Ecoaldeas*. Recuperado el 05 de 27 de 2017, de Departamento de Proyectos Arquitectónicos: <http://www.dpa-etsam.com/miranda-pina/files/Ecoaldeas.pdf>
- Rueda, M. (1982). *La Fiesta Religiosa Campesina*. Quito: PUCE.
- Salamanca López, L., & Silva Prada, D. F. (2015). El movimiento de ecoaldeas como experiencia alternativa al Buen Vivir. *Buen vivir : ¿alternativa postcapitalista?*, 20.
- Salgado, M. (1997). *La Imagen de María, La Historia en una Imagen*. Quito: Flacso.
- Significado - Diccionario. (2017). *Significado - Diccionario*. Recuperado el 30 de 05 de 2017, de <http://www.significado-diccionario.com/Antropog%C3%A9nico>
- Tupiza, A., & D'Ercole, R. (2011). *FlacsoAndes*. Obtenido de <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/127065-opac>
- Velásquez, D. M. (2015). *Incompatibilidad de la Ley de Organización y Régimen de las Comunas con la Constitución de la República y su incidencia en el desarrollo local de los pueblos*. Guayaquil: Universidad Politécnica Salesiana.

Anexos

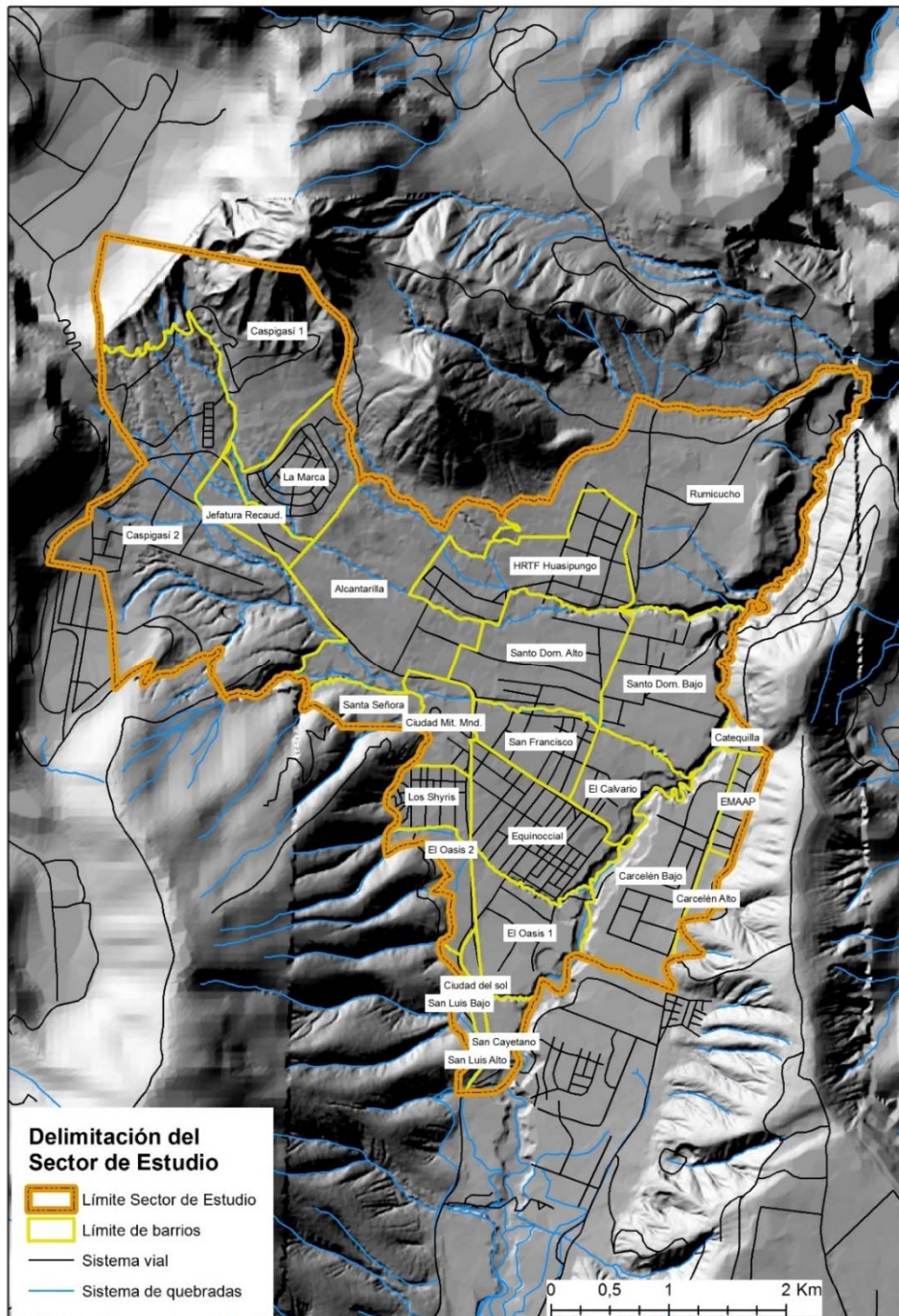
Anexo 1.- Ubicación del área de estudio en el DMQ



Fuente: STHV

Elaborado: Autor

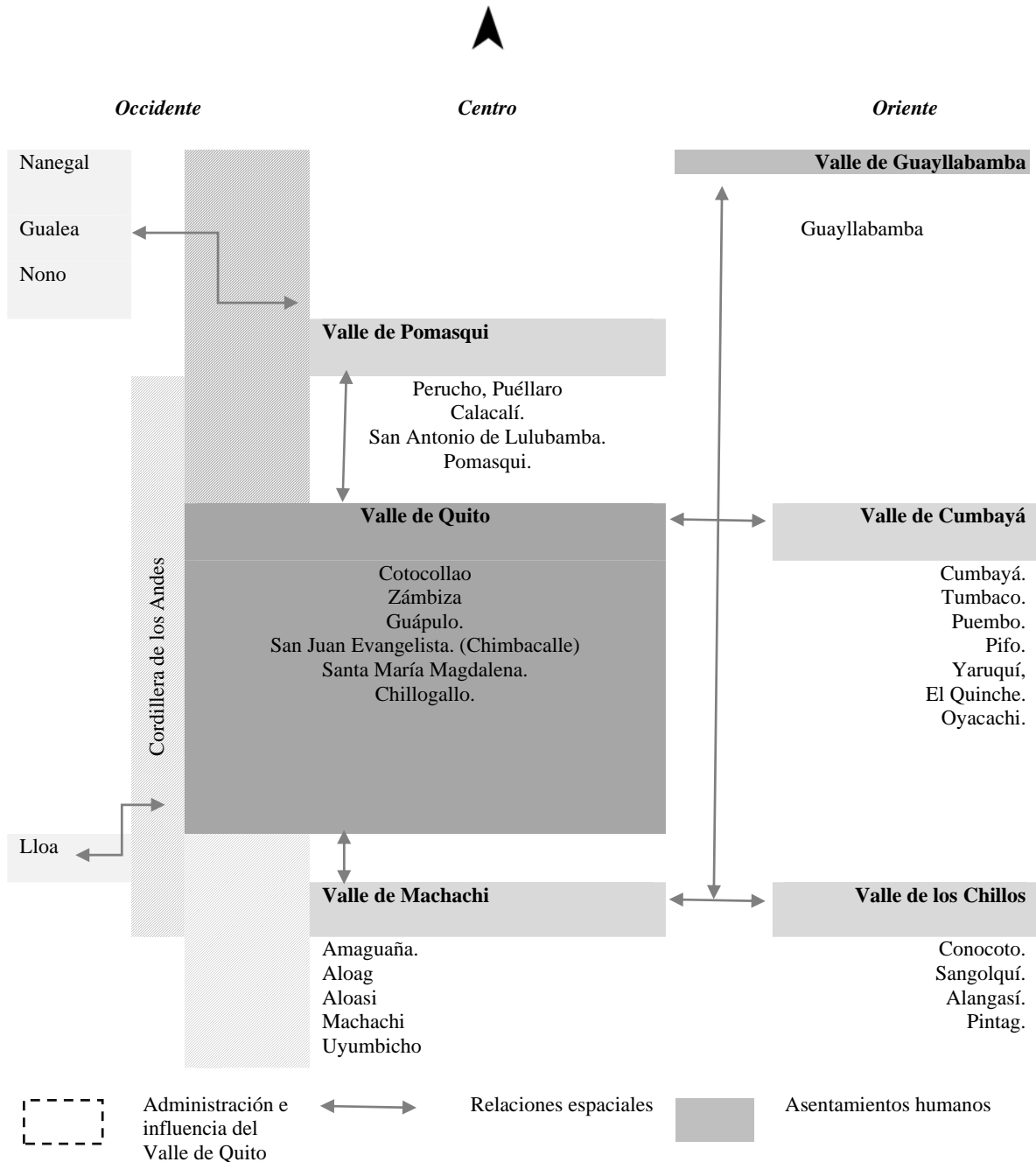
Anexo 2.- Mapa de delimitación del sector de estudio



Fuente: STHV

Elaborado: Autor

Anexo 3.- Esquema de la estructura territorial del Corregimiento de Quito 1548 – 1772, con sus respectivos poblados



Fuente: Apuntes etnohistóricos del Valle de Pomasqui, páginas 8 y 9.

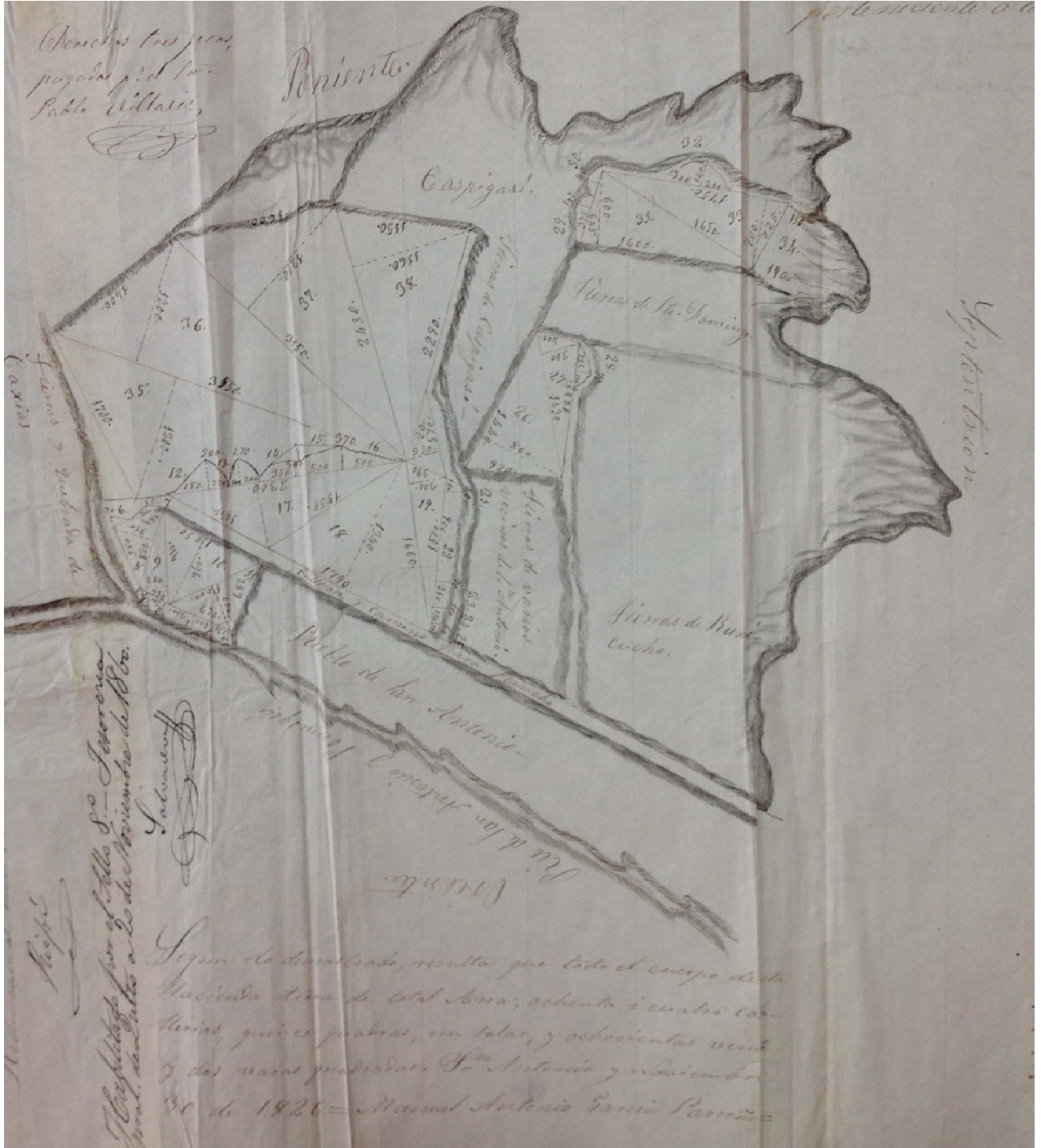
Elaborado: Autor

Anexo 4.- Foto del plano de la hacienda San Antonio de Lulubamba 1859



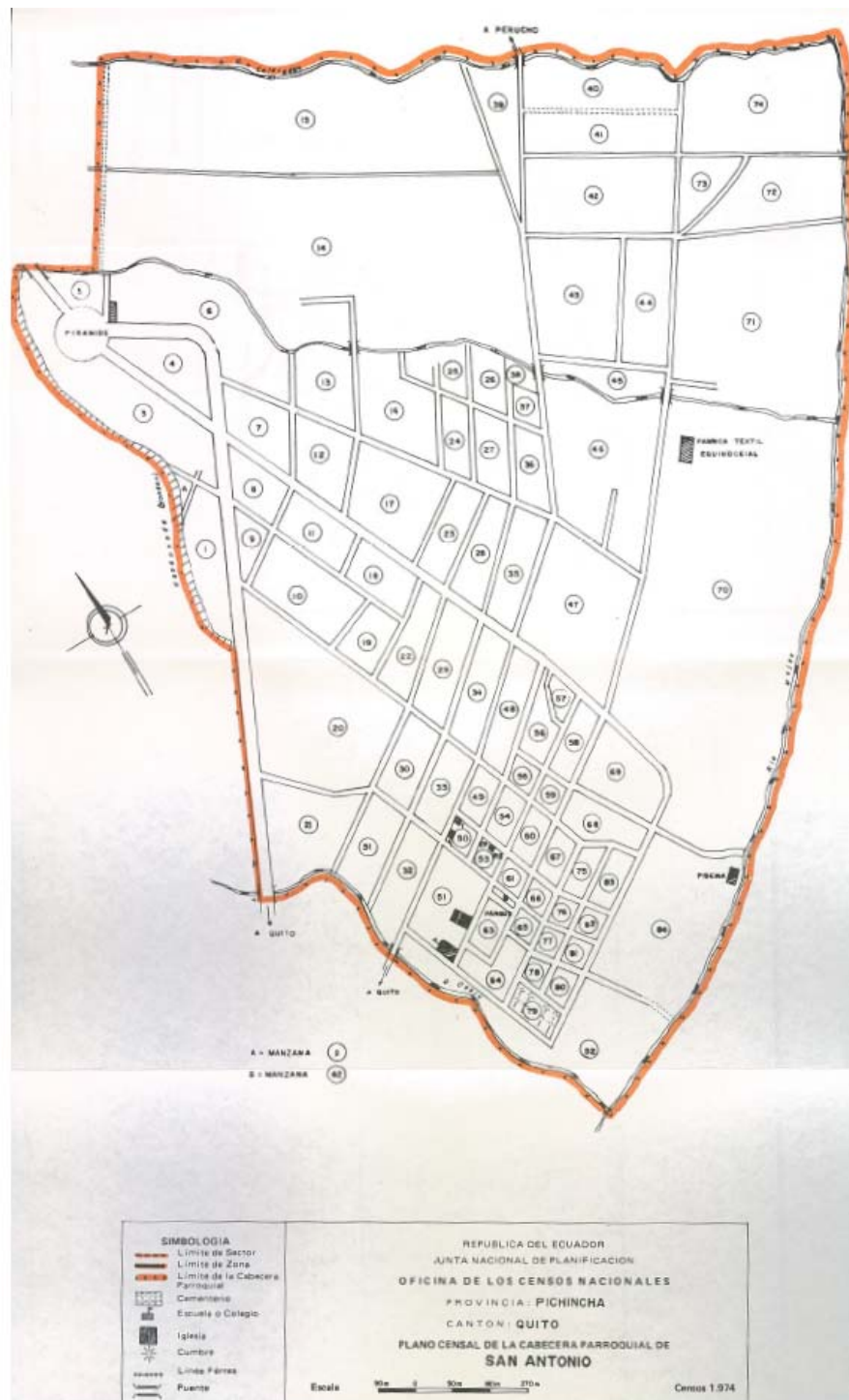
Fuente: Catálogo de mapas, planos y croquis, siglos XVII al XX, Archivo Nacional del Ecuador, código ANH.MP.03.11.24 RELIG 0318

Anexo 5: Foto plano de la hacienda San Antonio de Lulubamba 1859



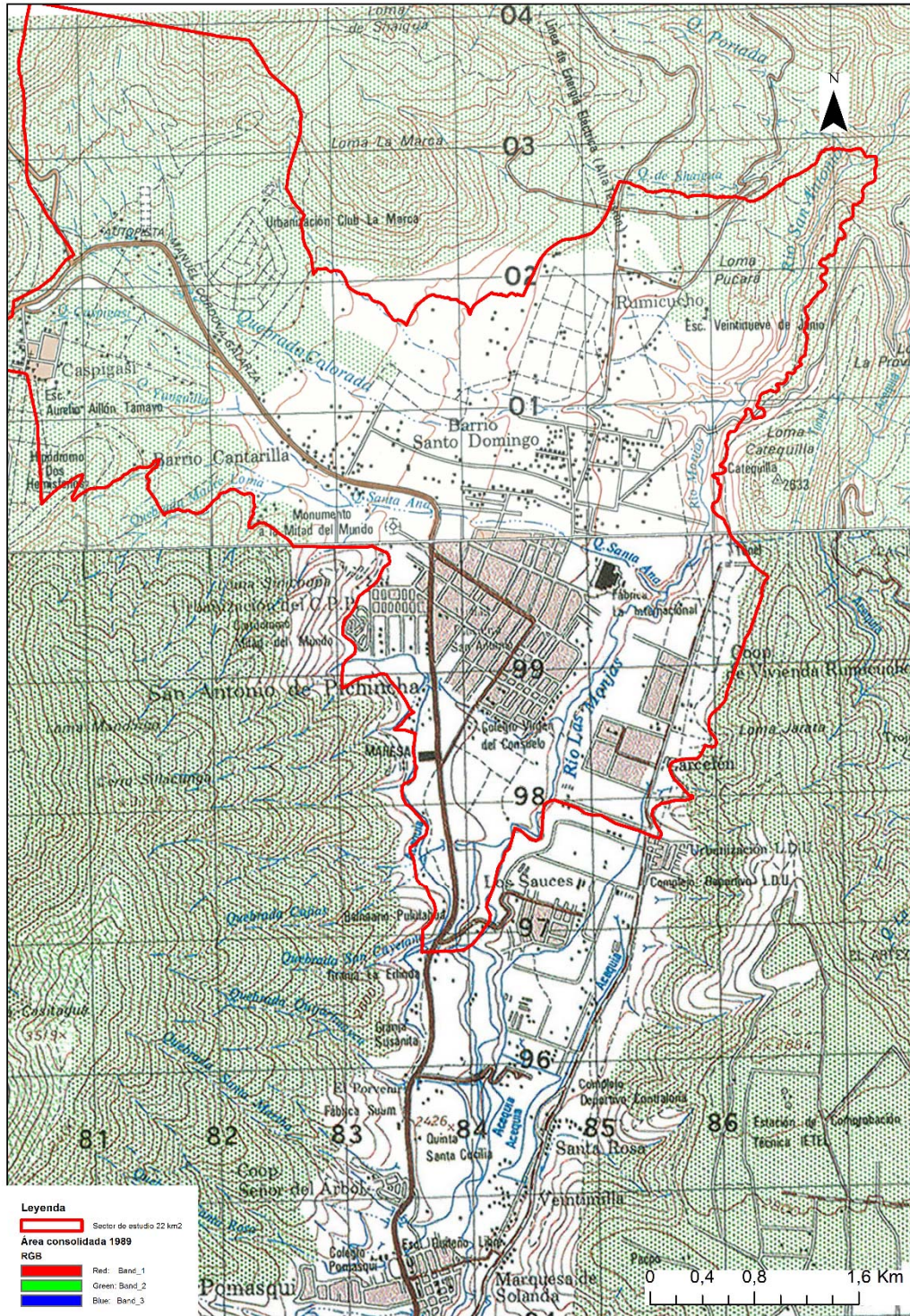
Fuente: Catálogo de mapas, planos y croquis, siglos XVII al XX, Archivo Nacional del Ecuador, código ANH.MP.03.11.24 RELIG 0317

Anexo 6: Plano de San Antonio de Pichincha para el censo de 1974



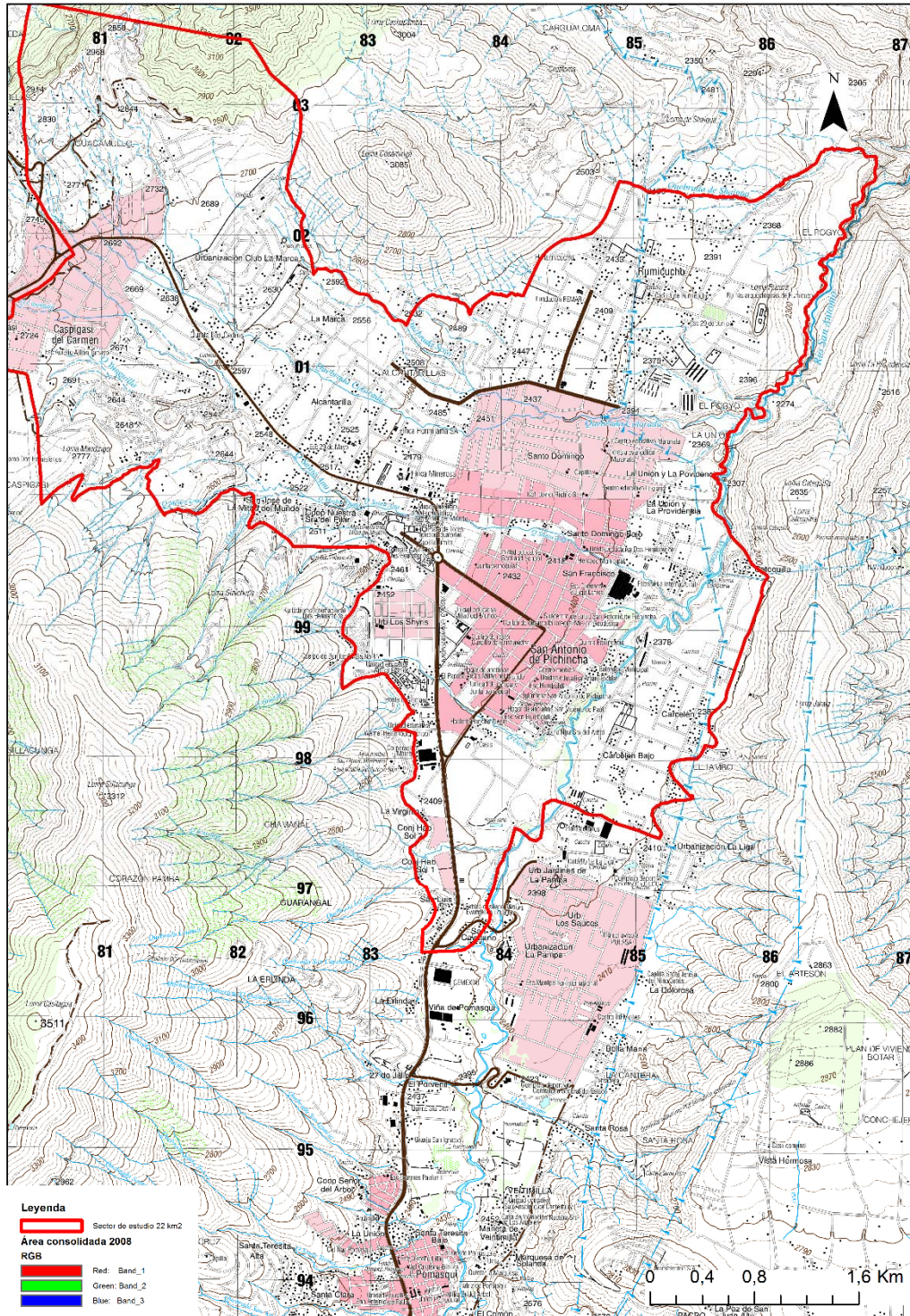
Fuente: INEC, cartografía histórica, tomado de: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/cartografia-historica/>

Anexo 7: Plano de San Antonio de Pichincha de 1989



Fuente: IGM

Anexo 8: Plano de San Antonio de Pichincha de 2008



Fuente: IGM

Anexo 9: Plano de San Antonio de Pichincha de 2016



Fuente: Google Earth

Anexo 10: Lotes Vacantes en el sector de estudio



Fuente: Dirección Metropolitana de Catastros (DMC)

Lista de las Abreviaciones

AIVA	Área de Intervención Valorativa
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial
DMC	Dirección Metropolitana de Catastros
DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
EPEQ	Empresa Pública Eléctrica Quito
EPMAPS	Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento
IERAC	Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización
IFEA	Instituto Francés de Estudios Andinos
IGM	Instituto Geográfico Militar
INEC	Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos
IRD	Institut de Recherche pour le Développement
SIG	Sistema de información geográfica
STHV	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda
UNASUR	Unión de Naciones Suramericanas
USAID	United States Agency International Development

Lista de ilustraciones, mapas y tablas

<i>Ilustración 1:</i> Valor venal del suelo urbano año 2006 y área del lote tipo	- 23 -
<i>Ilustración 2:</i> Evolución de la densidad poblacional en San Antonio de Pichincha 1974 - 2016	- 26 -
<i>Ilustración 3:</i> Suma de los índices de valorización en los periodos de estudio	- 48 -
<i>Ilustración 4:</i> Índices de valorización 2000 - 2016.....	- 50 -
<i>Ilustración 5:</i> Valoración por uso de suelo 2003	- 58 -
<i>Ilustración 6:</i> Valoración por uso de suelo 2008	- 59 -
<i>Ilustración 7:</i> Valoración por uso de suelo 2016	- 60 -
<i>Ilustración 8:</i> Distribución Demográfica 2001 - 2010	- 62 -
<i>Ilustración 9:</i> Incremento de población hacia el año 2010	- 63 -
<i>Ilustración 10:</i> Habitantes con trabajo 2001	- 64 -
<i>Ilustración 11:</i> Habitantes con trabajo 2010	- 64 -
<i>Ilustración 12:</i> Nivel de educación 2001	- 65 -
<i>Ilustración 13:</i> Nivel de educación 2010	- 65 -
<i>Ilustración 14:</i> Porcentaje de la población en base a grupos etarios.....	- 72 -
<i>Mapa 1:</i> Estructura Territorial del Corregimiento de Quito	- 10 -
<i>Mapa 2:</i> Conformación del Valle de Pomasqui	- 11 -
<i>Mapa 3:</i> Hacienda de San Antonio de Lulubamba (interpretación).....	- 14 -
<i>Mapa 4:</i> Ubicación de comunas y área urbanizada en el año 1974 en San Antonio de Pichincha	- 18 -
<i>Mapa 5:</i> Quito, corredores de desarrollo hacia las parroquias rurales	- 21 -
<i>Mapa 6:</i> Crecimiento urbano de San Antonio de Pichincha 1974 - 2016.....	- 25 -
<i>Mapa 7:</i> Calidad de las vías en la parroquia de San Antonio de Pichincha.....	- 28 -
<i>Mapa 8:</i> Abastecimiento de servicios básicos en la parroquia de San Antonio de Pichincha-	31
-	
<i>Mapa 9:</i> Calidad del espacio urbanizado en San Antonio de Pichincha.....	- 34 -

<i>Mapa 10:</i> Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2000	- 40 -
<i>Mapa 11:</i> Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2005	- 41 -
<i>Mapa 12:</i> Valor del Suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2010	- 44 -
<i>Mapa 13:</i> Valor del suelo en San Antonio de Pichincha en el año 2016	- 47 -
<i>Mapa 14:</i> Clasificación de suelo año 2003	- 53 -
<i>Mapa 15:</i> Clasificación de suelo año 2008	- 54 -
<i>Mapa 16:</i> Clasificación de suelo año 2013	- 55 -
<i>Mapa 17:</i> Organización socio - espacial, calidad de estudios y trabajo año 2001	- 66 -
<i>Mapa 18:</i> Organización socio - espacial, calidad de estudios y trabajo año 2010	- 67 -
<i>Mapa 19:</i> Jerarquía socioeconómica de la Parroquia de San Antonio de Pichincha	- 70 -
<i>Mapa 20:</i> Ubicación de los grupos sociales prioritarios	- 73 -
<i>Mapa 21:</i> Tendencia de la Urbanización en San Antonio de Pichincha	- 77 -
<i>Mapa 22:</i> Prospectiva escenario de continuidad	- 79 -
<i>Mapa 23:</i> Prospectiva escenario de densificación	- 81 -
<i>Tabla 1:</i> Conformación del territorio de San Antonio de Lulubamba en 1859	- 13 -
<i>Tabla 2:</i> Proceso de posesión de la Hacienda de Caspigasí	- 15 -
<i>Tabla 3:</i> Incremento del área urbanizada de San Antonio de Pichincha en el período 1974 – 2016	- 24 -
<i>Tabla 4:</i> Incremento poblacional de San Antonio de Pichincha en el período 1974 - 2010	- 26 -
<i>Tabla 5:</i> Tipos de establecimientos educativos en la parroquia de San Antonio de Pichincha ...	- 30 -
<i>Tabla 6:</i> Estado cualitativo del espacio urbanizado y relación con el suelo vacante	- 32 -
<i>Tabla 7:</i> Valor promedio del m ² de suelo en Quito 1999 - 2000	- 37 -
<i>Tabla 8:</i> Cuadro comparativo del valor de suelo en los barrios del sector de estudio del año 2000 al año 2005	- 39 -
<i>Tabla 9:</i> Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2005 al año 2010	- 43 -
<i>Tabla 10:</i> Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2010 al año 2016	- 46 -
<i>Tabla 11:</i> Cuadro comparativo del valor de suelo del año 2000 al año 2016	- 49 -

<i>Tabla 12:</i> Periodos de estudio entre la reglamentación urbana y valor de suelo	- 51 -
<i>Tabla 13:</i> Periodos de estudio entre la reglamentación urbana y valor de suelo	- 52 -
<i>Tabla 14:</i> Valor por uso de suelo año 2003	- 57 -
<i>Tabla 15:</i> Valor por uso de suelo año 2008	- 58 -
<i>Tabla 16:</i> Valor por uso de suelo año 2016	- 60 -
<i>Tabla 17:</i> Población y superficie de los niveles socio-económicos en San Antonio de Pichincha	- 69 -
<i>Tabla 18:</i> Área del territorio en base al sexo predominante.....	- 72 -
<i>Tabla 19:</i> Ubicación grupos prioritarios.....	- 74 -
<i>Tabla 20:</i> Relación de uso y clasificación de suelo en porcentajes.....	- 85 -