

**Pontificia Universidad Católica del Ecuador
Facultad de Arquitectura, Diseño y Artes.**

Maestría en Diseño Urbano y Territorial

**TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL**

**Desarrollo urbano del sector Alpachaca, Cantón Guaranda,
Provincia de Bolívar. 1994 – 2016**

Víctor Bonilla Verdezoto

Directora: Inés del Pino PhD. Arquitecta

Febrero, 2017

Dedicatoria

El presente trabajo dedico a mis padres, a mi esposa e hijo que a lo largo de mi vida han trabajado por mi bienestar y educación, siendo pilares fundamentales de apoyo en cada momento para alcanzar mis metas deseadas

Por todo el apoyo que siempre me supieron dar a mis hermanas en los momentos más necesitados

A mis sobrinos que no son mi creación, pero si fui una motivación...

Agradecimientos

A Dios por darme una vida saludable llena de bendiciones y sabiduría que me ha permitido avanzar en mis estudios

A mis padres por su apoyo incondicional y su apoyo moral como económicamente que sirvieron para alcanzar una de mis metas

A la facultad de Arquitectura, diseño y artes de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador por los conocimientos impartidos por los profesores que ahora aportan al crecimiento de mi carrera, mi más sincera y profunda gratitud

Agradezco también a mi hermana y esposo por acogerme en estos años de preparación y constante lucha

Un agradecimiento muy especial a Inés del Pino tutora del presente trabajo por su guía y tiempo durante todo el desarrollo del proyecto

Una vez culminado mi trabajo de graduación, agradezco a todas las personas que hicieron posible la realización del mismo

Contenido

Objetivos específicos.....	viii
INTRODUCCIÓN.....	1
Justificación del tema.....	2
Delimitación del área de estudio	3
Planteamiento del problema	7
Pregunta de investigación	9
Objetivo general	10
Objetivos específicos.....	10
Temporalidad	11
Fuentes de información.....	11
Metodología	12
CAPITULO 1.....	13
MARCO TEORICO.....	13
1.1 Suelo Urbano	13
1.1.1 Características del suelo como bien urbano	14
1.1.2 Predio.....	15
1.1.3 Aprovechamiento urbanístico o del suelo.	15
1.2 Ordenamiento territorial	16
1.2.1 Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo.....	16
1.2.2 Centralidad	16
1.2.3 Accesibilidad.....	17
1.3 Entorno socioeconómico	17
1.4 El rol de la normativa urbana y las inversiones	19
1.5 Avalúo comercial y avalúo catastral	20
1.6 Determinantes globales que afectan el nivel de precios y evolución del valor de suelo.....	23
1.7 Actores involucrados en el mercado de tierras urbanas	25
1.8 El espacio urbano para la gente	26
CAPITULO 2.....	28
CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO	28
2.1 El cantón Guaranda	28
2.3.1 Aspectos demográficos del cantón	30

2.3.2	Vivienda	32
2.2	El sector Alpachaca.....	37
2.3.3	La universidad en el sector de Alpachaca.....	43
2.3.4	Avaluó catastral y avaluó comercial en el periodo 1990 y el 2015	49
2.3.5	Entorno socioeconómico en la valoración del suelo	53
2.3.6	La intervención pública en el mercado y las inversiones.....	56
2.3.7	Tendencias de incremento urbano o saturación del precio.....	59
2.3.8	El espacio público.....	59
CAPÍTULO 3.....		63
LINEAMIENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA PARA ALPACHACA		63
3.1	Ordenamiento urbano.....	64
3.3.1	Ordenamiento territorial	75
3.3.3	Plan de visión a futuro.....	76
3.3.4	Agendas de planificación y seguimiento de los proyectos prioritarios.....	76
ANEXOS		82

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro N° 1. Población por Parroquia Cantón Guaranda	28
Cuadro N° 2. Población, Superficie y Densidad poblacional por parroquia del Cantón Guaranda	30
Cuadro N° 3. Población por Área Rural y Urbana del Cantón Guaranda.....	31
Cuadro N° 4. Proyección Poblacional Cantón Guaranda 2010-2020	31
Cuadro N° 5. Crecimiento poblacional periodo 1990-2010 Cantón Guaranda por parroquias ..	32
Cuadro N° 6. Valor de suelo	52
Cuadro N° 7. Tipos de viviendas particulares por tipo de material de techo	33
Cuadro N° 8. Tipos de Viviendas particulares por tipo de material de pared	31
Cuadro N° 9. Tipos de Viviendas particulares por tipo de material del piso	32
Cuadro N° 10. Estructuras de las edificaciones de la ciudad de Guaranda por zonas catastrales	33
Cuadro N° 11. Vulnerabilidad Física de Edificaciones ante amenaza sísmica de la ciudad Guaranda	36
Cuadro N° 12. Vulnerabilidad Física ante amenaza de deslizamiento de la ciudad Guaranda...	34
Cuadro N° 13. Vulnerabilidad ante amenaza de inundación de la ciudad Guaranda	35
Cuadro N° 14. Vulnerabilidad física ante amenaza Volcánica de la ciudad Guaranda	36
Cuadro N° 15. Vulnerabilidad territorial del cantón Guaranda	36

ÍNDICE DE GRAFICOS

Gráfico N° 1. Cantón Guaranda y su desarrollo hacia el norte. Sector Alpachaca.	5
Gráfico N° 2. Sector Alpachaca Cantón Guaranda.	6
Gráfico N° 3. Fronteras del precio de negociación.....	24
Gráfico N° 4. Actividades para la valoración del suelo urbano.....	25
Gráfico N° 5. Plano de Clasificación del suelo por calidad	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 6. Sector ALPACHACA	40
Gráfico N° 7. Esquema de usos de suelo	¡Error! Marcador no definido.
Gráfico N° 8. Densidad viviendas por sectores de la ciudad de Guaranda.....	34
Gráfico N° 9. Av. Ernesto che Guevara	499
Gráfico N° 10. Av. secundaria	¡Error! Marcador no definido.54
Gráfico N° 11. Cdla. del magisterio	¡Error! Marcador no definido.5
Gráfico N° 12. Cdla. del magisterio	¡Error! Marcador no definido.57
Gráfico N° 12. Estructura urbana	¡Error! Marcador no definido.8
Gráfico N° 14. Paso lateral a Guaranda	¡Error! Marcador no definido.74
Grafico N 15. Paso lateral a Guaranda.....	74
Grafico N 16. Paso Lateral a Guaranda	74

Resumen

El trabajo de investigación está ubicado en el sector norte del canton Guaranda conocido como Alpachaca. Esta zona está considerada como un nuevo centro del cantón y además futura área urbana de expansión, todo esto por la creación y funcionamiento de la Universidad Estatal de Bolívar. Es la universidad el centro de este desarrollo en la zona al haber alcanzado en pocos años un crecimiento socio espacial vertiginoso, pero con desorden y falta de planificación donde los agentes y promotores inmobiliarios son los que van dando los trazados de hacia donde crece el sector sin tomar en cuenta los diferentes usos de suelo y valores del suelo fundamentalmente que aceleran o detienen el avance del crecimiento de barrios parroquias y ciudades de la provincia y país.

Ante esta realidad nos hemos propuesto buscar líneas de política pública a fin de que el desarrollo y progreso de la zona Alpachaca empiece con un ordenamiento urbano de todo el sector para después y con la construcción del paso lateral que pasara a una distancia de 15 Km. del área en estudio el nuevo trazado urbano se conecte hacia la nueva vía con orden y planificación, para lo cual planteamos los siguientes objetivos:

Objetivo General

Proponer lineamientos de políticas públicas a ser incorporadas como normas u ordenanzas para el sector analizando la transformación urbana en el sector Alpachaca en el Cantón Guaranda y sus consecuencias en el desarrollo urbano.

Objetivos específicos

1. Analizar cronológicamente los impactos urbanos provocados por la creación de la universidad y la incidencia de la carretera av. Ernesto che Guevara que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba en la conformación de un centro de desarrollo que concentra espacios académicos, comerciales e industriales.
2. Analizar el incremento del valor del suelo a través del establecimiento de infraestructuras, servicios y equipamientos adelantados por el sector público y privado identificando las tendencias de crecimiento futuro.

3. Analizar la movilidad de las personas usuarias de este sector identificando sus recorridos públicos en las actividades diarias.

Mediante fuentes de información cualitativa y cuantitativa del uso y precio del suelo se procesó la información para proponer lineamientos de política pública a fin de que a futuro sirvan como un ordenador y regulador de la zona principalmente en lo que respecta al uso de su suelo y el valor de su suelo, esperando con esto que tenga un desarrollo y crecimiento no solo de tipo espacial sino principalmente social donde exista bienestar para los usuarios del sector de Alpachaca. Con miras a futuro de consolidar la zona como nueva centralidad educativa administrativa del cantón Guaranda.

Palabras Clave: Guaranda, Alpachaca, centralidad , uso del suelo, valor del suelo.

INTRODUCCIÓN

La Ciudad de Guaranda está circundada por siete colinas equidistantes entre si y los ríos Salinas al Oeste y Guaranda al Este, que convergen en la parte sur desde donde iniciaría su desarrollo histórico, arquitectónico y social hacia la parte norte. Tiene un centro histórico que se rehúsa a perder notoriedad ante la amenaza de la arquitectura vigente.

Está claro que las ciudades evolucionan con el pasar de los años, Guaranda no es la excepción, su crecimiento urbano acelerado hacia la parte norte pareciera generar problemas dignos de ser estudiados a fin de proponer soluciones.

Un análisis a realizar sobre la conformación arquitectónica de un sector de la ciudad de Guaranda denominado Alpachaca, es importante e interesante para interpretar la relevancia de los espacios públicos o abiertos del sector como parte de la vida diaria de los ciudadanos para proponer elementos que puedan conducir al planteamiento de un urbanismo más humano y con menos incidencia y presencia comercial.

Las ciudades como espacio para la coexistencia y encuentro de la sociedad, deben tener todos los elementos necesarios para el desarrollo de la sociedad con miras a favorecer la realización e integración de actividades que permitan el alcance de todas las potencialidades de sus habitantes. Estas potencialidades, deben ser suficientes para el entendimiento de sus gestores en la planificación adecuada y coordinación de los esfuerzos para que su crecimiento sea armónico con el entorno, sus habitantes, la identificación con su historia y su cultura, el espacio urbano y la satisfacción de las necesidades de todo el tejido social y productivo de la comunidad.

En este sentido, los espacios urbanos se conciben como entornos amigables para los encuentros de sus habitantes en la búsqueda de la satisfacción integral de sus necesidades, debiendo favorecer la identidad de los mismos con su localidad, de tal manera que pueda contarse con una zonificación que impulse la realización de las actividades en áreas con vocación para su implementación y entonces el ordenamiento ciudadano genere la calidad de vida para sus habitantes en la búsqueda de satisfacer sus necesidades elementales de subsistencia sin privarse del disfrute de las características ambientales y morfológicas del entorno original, del orden

urbanístico equilibrado para la movilidad, de la accesibilidad a los establecimientos que proveen desde productos y bienes necesarios para la subsistencia, así como para la recreación y expresión de manifestaciones y tradiciones culturales.

Justificación del tema

La imagen del sector de Alpachaca refleja un desarrollo urbano con espacios que crecen de manera aislada, con el progreso y ordenamiento urbano de algunas de sus áreas y por otro lado, el retraso urbanístico de zonas adyacentes del perímetro actual.

Una de las características del sector es el condicionamiento de la vía de ingreso a la ciudad caracterizado por varios elementos como el congestionamiento del lado oeste con comercios y servicios al pie de la carretera y al interior de Alpachaca la falta de espacios públicos y la interconexión vial entre ciudadelas y áreas abiertas.

Estos antecedentes hacen viable y necesario el estudio urbanístico de este sector para proponer alternativas de solución para su desarrollo y así evitar posiblemente el desorden e informalidad del crecimiento urbano, los incrementos inexactos del precio de los terrenos, la insuficiencia de los servicios básicos, todo esto con miras a favorecer la acción del gobierno cantonal a este respecto.

En este sentido, la tesis analizará al sector de Alpachaca con la implementación de un reordenamiento espacial que considerará la categorización de los precios de los terrenos y el uso del suelo, mitigando los posibles y potenciales problemas del crecimiento urbano sin planificación y coadyuvando a la coherencia, escala apropiada, uso y equipamiento compatible con el espacio público para los habitantes de este sector de Guaranda, justificando así la elaboración de lineamientos de política pública para hacer posible el reordenamiento.

Por otra parte, el reordenamiento espacial de la zona de Alpachaca puede ser la oportunidad para que la ciudad de Guaranda se convierta en un nodo de conexión integral en ámbitos como el recreacional, habitacional y laboral, entre las ciudades de la provincia y capitales provinciales como Riobamba y Ambato.

Dentro de la zona a considerar en este estudio con miras a propuestas viables de mejoras en el reordenamiento se encuentra un hito urbano que es la Universidad Estatal de Bolívar (U.E.B.). Esta casa de estudios superiores, puede ser el centro principal del cual parte el análisis para el reordenamiento, es desde allí que se abre un radio o campo de acción hasta el límite urbano, su ubicación será el punto medular a analizar para luego atender los distintos centros urbanos o polos comerciales que se asientan en los cuatro lados adyacentes de este centro académico.

La importancia de la ubicación de este hito de la ciudad, como lo es la U.E.B., lleva a una dinámica de crecimiento urbano, económico, social, cultural y arquitectónico que merece ser estudiado desde el origen de fundación de esta importante casa de estudios en la búsqueda de la información del valor del suelo y la incidencia del mismo en el ordenamiento del urbanismo de la ciudad. Todo esto con la intención de consolidar a futuro una nueva centralidad (educativa, comercial, administrativa) que posibilitara el crecimiento de la ciudad hacia este sector.

Delimitación del área de estudio

Un reconocimiento de la zona de Alpachaca, evidencia las áreas de suelo urbanizable y la importancia de la carretera que constituye el límite oeste. La carretera está relacionada con el movimiento comercial, industrial, turístico y de estudiantes entre Guaranda y ciudades de la misma provincia o de provincias vecinas. El estudio se delimitará a la consideración del espacio urbano de La U.E.B., así como la carretera que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba, circunstancia que impulsa un crecimiento y desarrollo vertiginoso en ámbitos como el empleo, la inversión y la proliferación de actividades industriales y comerciales conexas.

Estos flujos son importantes considerarlos con la finalidad de tener repertorios locales que posibiliten determinar adecuadamente el potencial de este sector como una nueva centralidad urbana. Al respecto, el 24 de octubre de 2012 se publicó el Boletín 845-Primer Suplemento la Ordenanza Municipal. Cantón Guaranda, que regula el funcionamiento de la Comisaría de Construcciones y la aplicación de sanciones, esto será determinante en la consideración urbanística de las zonas de expansión de la ciudad de Guaranda como los son: Vinchoa, Las Cochas y Alpachaca.

Los límites del sector Alpachaca son: por el norte la parroquia Guanujo, hacia el sur la parroquia Veintimilla, al este el río Guaranda y con el río Salinas por el oeste. Así mismo, es importante observar que dentro de los límites de la ciudad está la planificación de un nuevo paso lateral que se encuentra en la fase de procura de los recursos económicos necesarios para su construcción por parte del gobierno regional.

En síntesis el área de estudio comprende el nodo comercial y académico en la zona norte del cantón Guaranda, que lo conforman la Universidad Estatal de Bolívar principalmente, y la carretera antes mencionada, tomando en cuenta los escasos equipamientos urbanos que se ubican en diferentes sitios del sector, a esto se suman los talleres automotrices, locales comerciales desarrollados y modificados en la planta baja de las edificaciones, en virtud de que dichos cambios paulatinamente han variado el uso del suelo del sector especialmente en la vía principal y en las áreas circundantes a la Universidad. Los gráficos 1 y 2 permiten observar las situaciones que se mencionan con anterioridad.

UBICACION AREA DE ESTUDIO

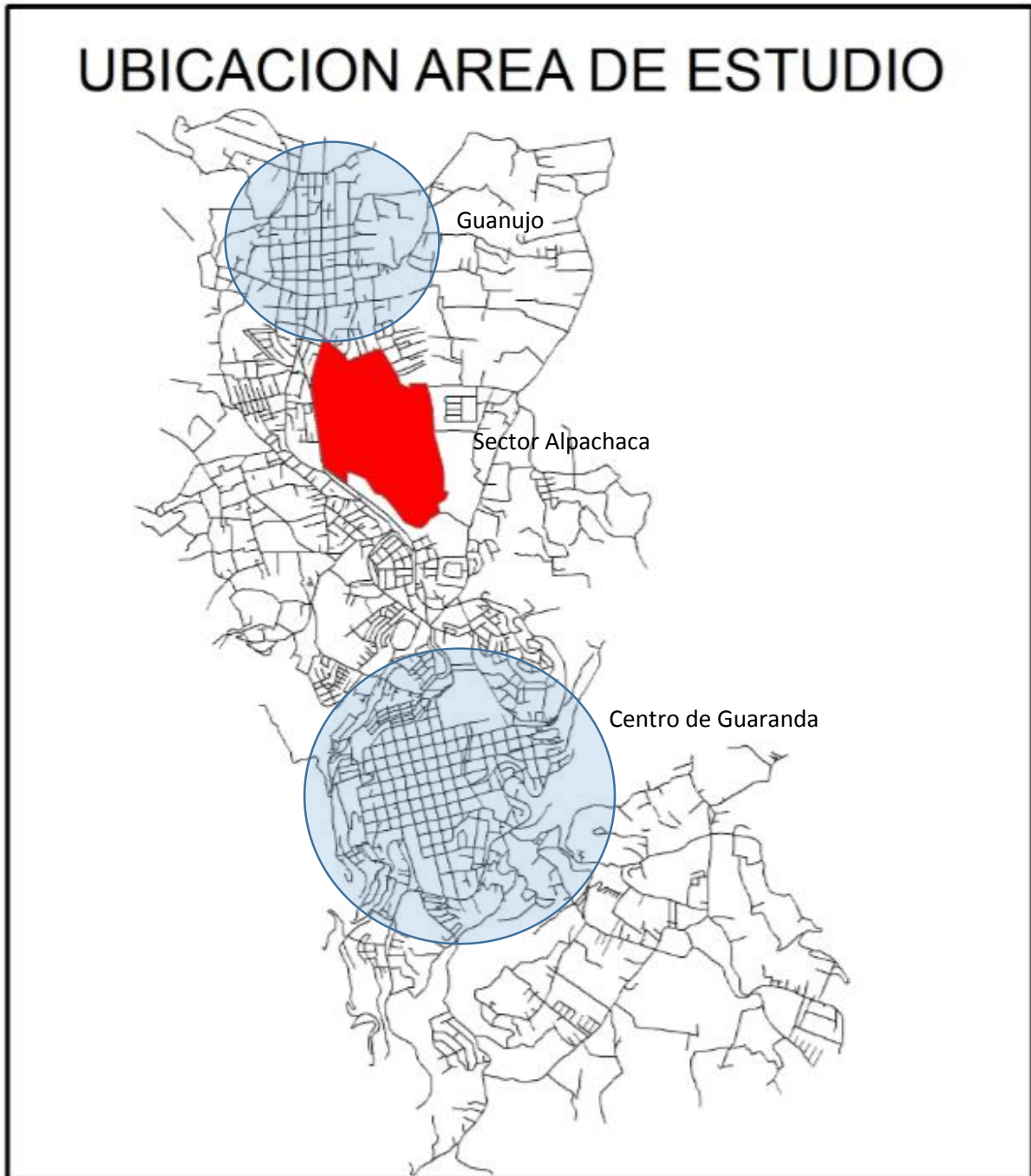


Gráfico N° 1. Cantón Guaranda y su desarrollo hacia el norte. Sector Alpachaca.
Base Cartográfica: GADCG
Realizado por: Víctor Bonilla

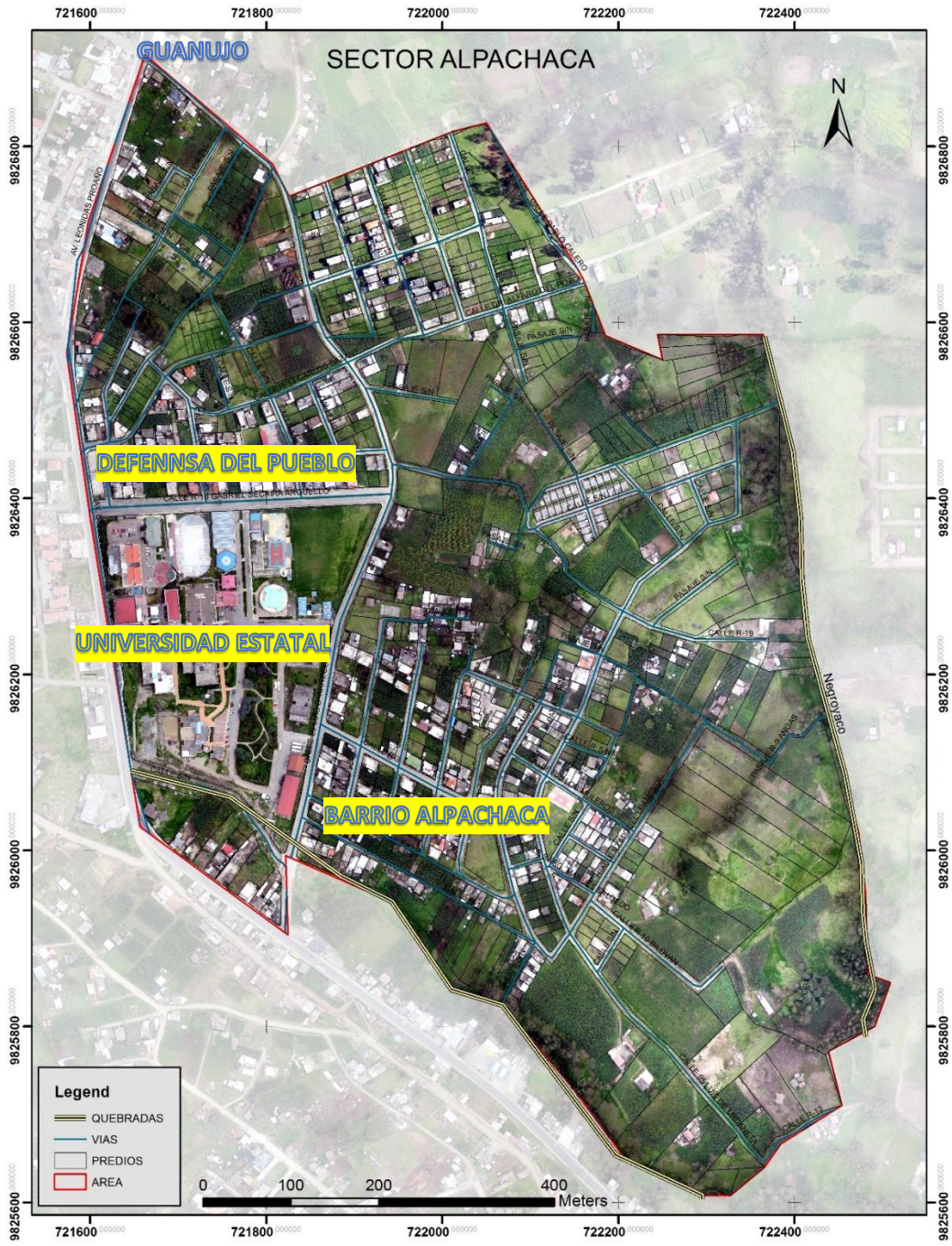


Gráfico N° 2. Sector Alpachaca Cantón Guaranda.
 Base Cartográfica: GADCG
 Realizado por: Victor Bonilla

Planteamiento del problema

En 1977 se creó la Universidad Estatal de Bolívar (U.E.B.) en el cantón Guaranda, sector de Alpachaca. Esta Casa de estudios estableció un nuevo centro urbano que impulsó la actividad comercial de la localidad, los servicios afines a la educación, incidiendo en la morfología de la ciudad y en el valor del suelo de los alrededores de la zona, y en particular del norte de Guaranda.

En este sector, se experimenta un auge comercial y residencial, siendo demandado por la ubicación como nuevo polo comercial y educativo. Históricamente, décadas atrás estas tierras, solo servían para la actividad agropecuaria y ningún actor o gestor de la localidad pensó en la inversión inmobiliaria con fines residenciales o comerciales para este sector de la ciudad.

En esta área de la ciudad se encuentra en un proceso de consolidación urbana y es uno de los sitios mejor cotizados. No obstante, tras este desarrollo existen problemas de segregación y estratificación social y espacial, sobrevaloración del costo del suelo y poca planificación en lo que a urbanismo y disposición de terrenos se refiere.

Con el funcionamiento de la U.E.B. aparecieron varias lotizaciones que con el pasar de los años se convirtieron en urbanizaciones residenciales y en sectores comerciales de importancia local a lo cual se accionó el uso y los servicios viales de la carretera. La falta de acción oportuna por parte de los diferentes órganos provinciales y cantonales hizo que este desarrollo no fuese organizado, encontrándose la inexistencia de espacios abiertos o públicos que ayudan a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a los encuentros sociales y culturales de la localidad.

Factores como la insuficiente planificación urbana y la sobrevaloración de los terrenos por la presencia de la U.E.B. y la carretera, constituyen aspectos desfavorables en el desarrollo urbano con la consiguiente distribución desigual de servicios, calidad heterogénea de la arquitectura y deficiencia de espacios públicos. Unas zonas son relegadas en comparación a otras, sin embargo, el valor de las tierras presenta continuamente incrementos.

La percepción del desorden en la urbanización de la ciudad es sin duda el factor más preponderante de los anteriores, lo que se origina por el incumplimiento de la normativa existente para estas obras. Esto es especialmente cierto en lo referente a los servicios públicos como aguas blancas, aguas servidas, disposición de residuos sólidos entre otros, lo cual no está funcionando apropiadamente por la no observancia de los protocolos imperantes.

En el límite oeste del área de estudio, se encuentra el eje vial principal no solo del sector sino de la ciudad. La carretera Ambato-Guaranda se convierte en la Av. Ernesto Che Guevara que atraviesa la ciudad de norte a sur, transformándose en el espacio donde confluyen principalmente las actividades comerciales de importancia para el cantón, en particular en la zona de Alpachaca donde se asientan establecimientos de negocios ubicados en locales comerciales, tales como bares, restaurantes y talleres de autos. En resumen, es el área de Alpachaca, en cuyo eje central se ubica la U.E.B. y la carretera convertidos en los motores de desarrollo local, que atraen, impulsan y consolidan al mercado inmobiliario, así como una dinámica poblacional con tendencia al crecimiento.

Al interior de Alpachaca la carretera se conecta a través de una vía de primer orden hasta la Universidad y con arterias de segundo orden hacia el interior del sector sobre todo hacia las ciudadelas construidas a partir de 1994, cada una con su propio trazado y sin conexión entre sí. Es decir, primero apareció la lotización y luego su conexión vial para posteriormente llegar al trazado vial aislante y a los servicios básicos. En este sentido el espacio público paso a segundo plano.

Esta falta de observancia de la normativa de desarrollo urbano existente produjo un efecto de desorden en la valoración del suelo: la falta de atención en planificación, infraestructura básica y desproporción en el costo de los terrenos en el entorno de la Universidad y de la Av. Ernesto che Guevara ocasionaron una distribución espacial y social que se asocia con esta valoración: las partes periféricas del sector no tienen todos los servicios y las que se encuentran junto a la Universidad y la carretera tienen servicios e incluso edificaciones con arquitectura moderna. Tales circunstancias suceden aun con la existencia de todo un ordenamiento jurídico en materia de ordenamiento urbano que comienza por la Constitución Política del Ecuador artículo 238 sobre los gobiernos descentralizados y varios planes de desarrollo territorial, a nivel municipal,

uno de 2011 y otro de 2015 entre los más destacados, que planteaban importantes proyectos como la vialidad, el mercado municipal, el terminal de transporte, la regulación de las rutas, las pautas para la urbanización, sin embargo, muchas de esas directrices no se implementaron de manera planificada.

La tesis determina la evolución y transformación urbana de la ciudad desde 1994 hasta 2016, en el marco de la fundación y establecimiento de la U.E.B como una nueva centralidad urbana y de la incidencia de la carretera Av. Ernesto che Guevara que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba, así como de las actuaciones oficiales a este respecto por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda con miras a establecer cronológicamente la dinámica de la valoración del suelo urbano en el sector de Alpachaca y su consiguiente efecto en la comercialización del mismo, tanto para los espacios que conforman el centro como de la periferia.

Con todo lo antes indicado, está claro que el sector de Alpachaca será el nuevo polo de desarrollo en diferentes ámbitos, especialmente en el residencial y en el comercial. Esta postura asumida definirá a este sector como la nueva centralidad de la ciudad y del cantón, en vista de la saturación urbana observada en el centro histórico y sus áreas aledañas que son consideradas como zonas de comercio y residencia.

Pregunta de investigación

La transformación urbana involucró el cambio de uso del suelo en función de actividades relacionadas con la universidad que fueron compatibles con el tipo de población para los que fue creada.

En este sentido las infraestructuras básicas del sector posibilitan la adaptación al nuevo uso, pero además requieren de una normativa particular para conseguir que Alpachaca funcione como una centralidad educativa, comercial, administrativa.

En este sentido las “Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, de fecha 03 de octubre de 2016 y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo” de fecha 30 de junio de 2016, contempla todos los aspectos necesarios para el

aprovechamiento del suelo de este sector tanto residencial, así como comercial con miras a generar un reordenamiento urbano y socio-espacial que coadyuve a la calidad de vida de los ciudadanos.

¿Cómo fue la transformación urbana del sector Alpachaca en el Cantón Guaranda considerando en este sentido la fundación y puesta en marcha de la Universidad Estatal de Bolívar, así como de la incidencia de la carretera que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba?

¿Estos hitos urbanos incidieron en el valor y comercialización del suelo disponible urbanizable?

¿Es posible recomponer la categorización del suelo de Alpachaca y las tierras urbanizables para los distintos sectores sociales con actividades y costos del suelo compatibles para un desarrollo armónico?

Objetivo general

Proponer lineamientos de políticas públicas a ser incorporadas como normas u ordenanzas para el sector analizando la transformación urbana en el sector Alpachaca en el Cantón Guaranda y sus consecuencias en el desarrollo urbano.

Objetivos específicos

4. Analizar cronológicamente los impactos urbanos provocados por la creación de la universidad y la incidencia de la carretera av. Ernesto che Guevara que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba en la conformación de un centro de desarrollo que concentra espacios académicos, comerciales e industriales.
5. Analizar el incremento del valor del suelo a través del establecimiento de infraestructuras, servicios y equipamientos adelantados por el sector público y privado identificando las tendencias de crecimiento futuro.
6. Analizar la movilidad de las personas usuarias de este sector identificando sus recorridos públicos en las actividades diarias.

Temporalidad

La temporalidad del estudio comprende el periodo entre 1994 al 2016. Para 1994 la provincia de Bolívar y su capital Guaranda tenían como sus principales fuentes de ingreso el comercio y las actividades del sector público. El funcionamiento de la U.E.B. en Alpachaca fue una nueva fuente de empleo y de desarrollo para la provincia. Hasta ese entonces la parte norte del cantón Guaranda tenía grandes potreros con valor monetario modesto que limitaban al cantón y lo dividían de la parroquia Guanujo.

Fuentes de información

El estudio tendrá dos tipos de fuentes: una bibliográfica para la reflexión teórica y referencias para las definiciones de espacio público y valoración del suelo urbano. Los conceptos guiarán la elaboración de los lineamientos para las políticas públicas y la gestión del espacio público para los usuarios de la universidad, el centro comercial y las viviendas del sector.

Otro tipo de información es la obtenida en el sitio y está referida a la transformación en el valor del suelo y su incremento en el periodo antes mencionado fundamentado en los registros catastrales históricos para el periodo bajo estudio.

Por otra parte, la cartografía del Instituto Geográfico Militar para el análisis espacial y de morfología urbana a partir de 1994, a través de la cual se podrá disponer de planos digitales y físicos, donde se analizará la transformación del sector Alpachaca, así como las tendencias de crecimiento o densificación del sector.

Se recurrirá a información cronológica del catastro urbano con miras a determinar el precio catastral, a peritos valuadores, anuncios e informes de prensa y anuncios publicitarios para conocer el valor comercial del suelo el periodo bajo estudio. Para tener un punto de referencia sobre el progreso en el valor del suelo en el tiempo se realizarán entrevistas abiertas a diferentes propietarios.

Metodología

Una vez identificado el problema del sector de Alpachaca y determinadas las preguntas para la investigación se analizarán a partir de las fuentes primarias y secundarias, mediante un procedimiento de observación y de análisis de información cuantitativa disponible en fuentes públicas para la elaboración de una propuesta de política pública para el sector de Alpachaca.

Al disponer de la regulación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda se puede cuantificar el valor catastral y comercial en el amanzamiento del catastro municipal, de esta manera se obtiene el valor del metro cuadrado de terreno en cada una de las ciudadelas o subzonas del sector, para luego determinar las zonas consolidadas, en proceso de consolidación y medianamente consolidadas.

Determinado el nivel de consolidación se identificará claramente las ciudadelas que consiguieron un desarrollo urbano total y cuales tienen retrasos. El análisis verificará si el valor del suelo en este sector difiere entre ciudadelas debido a su ubicación, estrato social, morfología urbana, dotación de servicios básicos.

Históricamente se puede sostener que una vez implantada la Universidad Estatal de Bolívar, empezó el proceso de población de este sector, que sería principalmente en la vía como eje comercial, para luego dar paso a zonas residenciales como ciudadelas que con el pasar de los años fueron obteniendo la infraestructura y el equipamiento básico necesario hasta convertirse en la nueva zona de desarrollo urbano y económico del cantón Guaranda.

Una vez conocida la distribución del costo del suelo del sector Alpachaca se analizarán los espacios potenciales para espacios públicos en función de los flujos de personas alrededor de la universidad y desde la carretera hacia el interior de sus bordes o a lo largo de la misma, tales como espacios para el tránsito peatonal obstaculizado por el tráfico vehicular ocasionado por la congestión urbanística. La presencia de espacios públicos y recorridos posibilitará el mejoramiento del espacio urbano mediante políticas públicas que permitan el diseño de nodos que concentren actividades humanas de encuentro que dinamicen el sector.

Los lineamientos de la política pública serán elaborados a partir del diagnóstico de los impactos de la vía alterna en el sector, el análisis del valor del suelo y la actividad que genera la universidad y propondrán mecanismos de regulación urbana que conduzcan a un desarrollo urbano pensado para la gente.

CAPITULO 1

MARCO TEORICO

1.1 Suelo Urbano

De acuerdo a (Aulestia-Valencia, 2014) el suelo urbano es “fundamentalmente la base material para la creación de la ciudad y la actividad que se encarga de generarla es la construcción. En este sentido, el mercado de suelo viene a ser el componente más importante para la producción y distribución de la riqueza citadina y en uno de los elementos categóricos de la accesibilidad al suelo urbano y de las oportunidades de ubicación para los diversos sectores de la sociedad”.

Siguiendo con el mismo autor, el valor del suelo se transforma por:

- Factores físicos,
- Factores económicos,
- Factores sociales,
- Factores políticos

Adicionalmente podemos indicar que el suelo urbano y urbanizable puede ser conceptualizado como el elemento básico empleado para la construcción de infraestructuras de vialidad y servicios básicos, edificaciones: residenciales, sociales, comerciales, productivas. Zonas de diversión y esparcimiento o de cualquier otro espacio diferente a los anteriores que se quiera definir como parte de la ciudad.

Las definiciones elementales sobre la categorización de los suelos las ofrece el (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016, pág. 5):

- Suelo rural de expansión urbana, que es el suelo rural con posibilidades para su habilitación o uso urbano de acuerdo con el plan de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción de una Entidad Competente.
- Suelo urbano consolidado, es el suelo urbano que tiene totalmente los servicios, equipamientos e infraestructuras básicos y que generalmente está ocupado por edificaciones.
- Suelo urbano de protección, es el suelo urbano que, por particularidades biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por constituir un factor de riesgo para los asentamientos humanos, habrá de ser protegido y se impedirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.
- Suelo urbano no consolidado, este suelo no cuenta con la mayoría de los servicios, infraestructuras y equipamientos requeridos y necesita un proceso para ampliar, terminar o mejorar su edificación o urbanización.

Se aprecia entonces que este es el primer elemento del ordenamiento urbano, clasificar los suelos, ya que se debe dejar claro cuáles de ellos no pueden ser edificados bajo ningún concepto por razones de seguridad o de otra índole como los de protección, cuáles ya cuentan con algunos o todos los servicios como el consolidado y no consolidado, y a cuáles hay que proveerles todo lo necesario para hacerlos habitables.

“Un problema común en el proceso de urbanización es que se empiezan a vender propiedades en terrenos que no cuentan con todos los servicios, o en el peor de los casos en zonas protegidas, por ser estos menos costosos para las empresas constructoras y ofrecerles un mayor margen de ganancias. Según los testimonios de moradores del sector en estudio”. De acuerdo a (Aulestia-Valencia, 2014)

1.1.1 Características del suelo como bien urbano

Aulestia-Valencia (2014), refiere que “el suelo es un bien urbano que se caracteriza por ser un activo que se le puede mantener fuera del mercado a la espera de la obtención de un beneficio económico, basado en el alza de los precios, es decir no es un bien de consumo que se usa y desgasta en un breve período de tiempo, tampoco es reproducible, por lo tanto, no tiene un costo de producción que determine el precio mínimo ni es homogéneo”.

“Por ello entra en la categoría económica de bienes durables y el dinero que se recibe al alquilarlo se conoce como renta y no precio, porque la propiedad no se transfiere, igualmente la ganancia percibida al venderlo por encima del precio en el que lo compró se le llama plusvalía

y se deriva de las características del suelo mismo que no eran conocidas o cambios en el entorno”. Según (Aulestia-Valencia, 2014)

Asimismo, de acuerdo al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2016), un lote es “la mínima unidad territorial donde se localiza un predio urbano o rural relacionado con una propiedad, bien sea jurídica o natural, determinada usualmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se asocia a este término los vocablos: terreno, suelo, solar”.

Los lotes entonces son conglomerados de predios, ellos constituyen una unidad territorial que se puede dividir a los fines de edificar, pero no se puede separar ya que posee características que lo constituyen inseparable entre sí, por ejemplo, una delimitación por un río o una colina o una autopista.

1.1.2 Predio.

Prosiguiendo con él (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016) un predio es “la mínima unidad catastral, correspondiente a un bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o varios títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término”: parcela catastral.

A diferencia del lote que permanece unido con respecto a lotes contiguos, en su interior se puede dividir en predios más pequeños como unidades catastrales que se deben acondicionar para ser edificadas y comercializadas. Los predios deben tener dimensiones y una infraestructura que los haga aptos para la habitabilidad.

1.1.3 Aprovechamiento urbanístico o del suelo.

“Este aprovechamiento establece las perspectivas de uso del suelo, de acuerdo a su clasificación, uso, ocupación y edificabilidad. Lo que implica que cada tipo de suelo tiene una determinada potencialidad urbanística, hay algunos para los que esa perspectiva es muy baja, casi nula, otros que la tienen muy alta, el éxito radica en explotar los terrenos con mayores posibilidades que requieren menos inversión en infraestructura”. De acuerdo a (Aulestia-Valencia, 2014)

1.2 Ordenamiento territorial

La Asamblea Nacional del Ecuador a través de lo dispuesto y consagrado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016) establece en su artículo 9 “que el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo”.

“La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

1.2.1 Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo

La Asamblea Nacional del Ecuador a través de lo dispuesto y consagrado en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (2016), en su artículo 5, establece los siguientes principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo:

- “La sustentabilidad.
- La equidad territorial y justicia social.
- La autonomía.
- La coherencia.
- La concordancia.
- El derecho a la ciudad.
- La función pública del urbanismo.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”.

1.2.2 Centralidad

De acuerdo a lo sostenido por Carrión (2013),

Para captar este proceso se hace necesario introducir dos conceptos claves: primero, el de las funciones centrales que son las que le dotan a este espacio específico de la ciudad de la condición de centralidad; es decir, de las relaciones intra e inter urbanas que expresan el nivel de la masa gravitatoria que tenga. De ella dependerá el ámbito de proximidad y distancia sobre el cual recae su influencia y determinará la cualidad relacional que devienen de las funciones y su localización. Y, segundo, el de antigüedad que le permite a este espacio adquirir un valor de historia, como expresión de la cantidad de tiempo acumulado. Es este concepto el que define su condición de centralidad histórica y el que explica la condición de relación social que tiene. Esto supone que todas las centralidades son históricas, aunque algunas de ellas tengan mayor valor de antigüedad.

Los centros históricos no pueden pensarse fuera de la totalidad de lo urbano, lo nacional o lo internacional, porque ellos no son contexto ni algo externo sino parte constitutiva y consustancial a su existencia. De allí que el peso y la significación del tipo de la centralidad histórica se define en el ámbito de la relación que le da sentido.

En tal sentido podemos ver que Fernando Carrión pone en primer lugar las relaciones intra o inter urbanas donde la proximidad o la lejanía determinarán el tipo de relaciones que existen en base a las funciones y la localización; en segundo lugar, la antigüedad que se traduce en valor histórico que intrínsecamente posee cada centralidad, lo que se puede concluir que todas las centralidades, aunque sean antiguas o muy antiguas son históricas.

1.2.3 Accesibilidad

Este término refiere la relación establecida entre la facultad, oportunidad o disponibilidad para la movilización o desplazamiento de la población en la espacialidad urbana y su posibilidad de acceder al centro de la ciudad (Trivelli, 1985) citado por Urriza (2003).

La misma fuente citando a (Granelle, 1976) manifiesta que “la accesibilidad expresada en términos de tiempo utilizado en transportarse desde la periferia al centro de la ciudad incide mayormente en la valoración del suelo urbano. En tal razón, la vialidad y la disponibilidad de acceder la red central de transporte inciden en la valoración económica del suelo, pues facilitarán la movilización significativa de personas y vehículos, representando un elemento atractivo para las demandas locales para determinados usos”.

1.3 Entorno socioeconómico

Para Urriza (2003), el entorno socioeconómico constituye un importante componente en la estructura y conformación del valor económico del suelo urbano con miras a su

comercialización. La misma fuente comenta que los agentes inmobiliarios al explicar las variaciones observadas en este valor entre diversos sectores de una misma ciudad o localidad, refieren la importancia del nivel socioeconómico de la población que las ocupa residencialmente como un referente para la determinación del valor del suelo.

Según esta concepción, la capacidad y solvencia económica-financiera de los residentes y/o propietarios se convierte en el patrón de adecuación, modificación y/o transformación de las áreas ocupadas, representando un elemento decisivo en la oportunidad de elegir un lugar de residencia u otras actividades.

A este respecto, el valor del suelo precisa una clara brecha socioeconómica territorial que radica en la oportunidad de adquirir el suelo y/o residencia acorde al nivel de ingresos de los residentes. Un factor a considerar es la plusvalía, y en este sentido es necesario citar lo suscrito a este respecto por Aulestia-Valencia (2014:8), cuando sostiene que:

La Plusvalía se concibe como una valorización de un bien inmueble pero no es producto de la inversión de trabajo o de capital por parte su propietario o usuario, es producto de la intervención pública sobre el territorio, ya sea a través de obras de infraestructura o a través de normas o decisiones en favor del desarrollo urbano en general. En el proceso de transferencia, ocupación y uso de los inmuebles la plusvalía juega un papel trascendental para el desarrollo urbano.

Las personas y empresas que se dedican a los bienes y raíces siempre buscan adquirir lotes con gran potencial de desarrollo urbano con el fin de aprovechar esta plusvalía. Sin embargo, la mayoría de los países y municipalidades tienen regulaciones que limitan esta actividad para evitar que se convierta en un foco de especulación, que entidades o individuos con información privilegiada o con capacidad de lobby se apropien de ciertos lotes y logren que el Estado haga inversiones que solo beneficien intereses privados.

La idea es fomentar que estas personas o los consorcios inviertan en los lotes, dotándolos de la infraestructura necesaria para la habitabilidad. Al respecto la misma fuente señala que la plusvalía permite entre otras cosas:

- La distribución de los ingresos producidos en el entorno de la gestión del suelo y de las negociaciones del sector inmobiliario, considerando que esta se origina en intervenciones del poder público.

- Impulsar la organización de espacios y ciudades más razonables, sustentables y eficaces, en las cuales el uso y ocupación del suelo obedezcan y se orienten a la satisfacción de las necesidades y bienestar común.
- Incrementar los recursos para la financiación del desarrollo urbanístico y el ordenamiento del territorio con miras a rescatar la inversión pública en infraestructura, producir recursos y suelo para vivienda de interés social y equipamiento público y optimizar el impulso fiscal de los gobiernos autónomos descentralizados.

Sin embargo, la perspectiva de una alta plusvalía puede ser un elemento catalizador del desarrollo urbano, sentando bases para la cooperación público-privada. Se tiene conocimiento de numerosas experiencias exitosas en ese sentido. Es el caso de ciertas zonas comerciales donde los propietarios acuerdan planes de inversión junto con las autoridades en aspectos como la seguridad ciudadana.

1.4 El rol de la normativa urbana y las inversiones

Aulestia-Valencia (2014) sostiene que “... la gestión y uso del suelo es una competencia municipal que requiere de un marco normativo nacional que les permita a los municipios hacer uso efectivo de herramientas de planificación para el financiamiento del desarrollo urbano...” (pág. 12). En tal sentido, el mismo (Aulestia-Valencia, 2014) refiere el alcance de la Normativa nacional, a los siguientes aspectos:

- Mecanismos técnicos y legales: normalizar concepciones e instrumentos para la planificación de las urbes.
- Institucionalidad: vigilar por la observancia de la planificación de las ciudades acordadas por los Municipios.
- Estándares urbanísticos: fijar criterios de excelencia urbana para el uso del espacio público, infraestructuras y equipamientos.
- Control de la especulación: impedir la especulación del suelo y distribuir la plusvalía hacia los sectores más desfavorecidos de las ciudades.
- Información pública: proveer información oficial de planificación de las ciudades y catastros.

Se aprecia que la normativa es un elemento clave para el desarrollo urbano. Las ciudades organizadas cuentan con un ordenamiento jurídico claro, pensado en la cooperación público – privada, lo suficientemente contundente para evitar comportamientos especulativos que van en contra de los intereses sociales.

1.5 Avalúo comercial y avalúo catastral

A efectos de definir ambos términos, se hace necesario conceptualizar el significado de avalúo, y para ello se considerará lo establecido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2016), quien lo define como “el valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto” (pág.1).

La Asociación Internacional de Peritos Valuadores (2013), define al avalúo como:

el acto de estimar el valor monetario de una propiedad según lo estimado por el perito valuador correspondiente.... Proceso de estimación del valor del mercado, de inversión, seguro u otro valor debidamente definido de una determinada parcela o de parcelas de bienes raíces, o de un artículo o artículos de bienes muebles, en una fecha determinada. Procedimiento o negocio de avalúo, de estimar el valor de algo. El valor que normalmente se requiere, es el valor del mercado (pág. 14 y 18).

A modo de aproximación conceptual del autor de la presente investigación una vez consideradas las fuentes consultadas, permite sostener que la valuación consiste en un proceso de apreciación donde se emite una opinión por parte del experto en valoración. En tal sentido, una estimación donde se consideren valores para justificar un bien puede ser considerada como la solución a una necesidad sujeta a contextos y situaciones determinadas. Las metodologías usadas para la valuación deben ser capaces para generar la información que sustentarán el requerimiento y los objetivos para lo cual fue solicitado el estudio.

A efectos de conceptualizar el término avalúo catastral, La Asociación Internacional de Peritos Valuadores (2013), considera lo siguiente:

Determinar oficialmente el valor de la propiedad para fines fiscales. Es el acto oficial del perito valuador de localizar, registrar y avaluar la propiedad para efectos fiscales hasta el momento en que el listado catastral sea presentado por primera vez para inspección pública. El acto de avaluar que primero incluye la propiedad en el registro catastral para la fecha específica del avalúo; la agencia que lleva a cabo este acto es la agencia tasadora original (o jurisdicción). Avalúo en el que la propiedad se incluye en el registro catastral en el momento en que se presente por primera vez para la inspección pública (pág. 17).

La valuación catastral tiene entonces propósitos principalmente tributarios, para establecer los impuestos catastrales que deben pagar los propietarios, buscando que ese importe sea coherente

con los atributos del lote o predio en cuestión, a los fines de que la autoridad competente establezca un monto razonable como contribución fiscal.

En este sentido, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2016) señala que en el Ecuador el avalúo catastral puede tener la siguiente connotación o clasificación para efectos oficiales:

- Catastro Económico, el cual consiste en un registro donde se consignan antecedentes descriptivos con información concerniente al valor de los inmuebles establecido a través de diversos puntos de vista, entre ellos el plano de valores del suelo mediante el cual se precisa la política tributaria.
- Catastro Físico, consiste en un registro basado en documentos cartográficos e informes pormenorizados que definen al suelo y a las características de cada inmueble.
- Catastro Jurídico, es un registro contentivo con toda la información perteneciente a la identificación personal de los usufructuarios del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), así como las documentaciones cartográficas y características que faciliten con claridad la identificación del límite de la posesión efectiva establecido por el uso del predio, establecido por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etc.), en correspondencia al límite jurídico concerniente a la interpretación de los títulos.
- Catastro Temático, son registros contentivos de la documentación cartográfica y de información alfanumérica concerniente a los aspectos de servicios básicos como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuya finalidad es valorar la calidad ambiental del entorno físico natural y el ordenamiento urbano; y social. Estos son gestionados por empresas privadas u organismos públicos de diversos niveles y áreas de gobierno.
- Catastro Territorial Multifinalitario (CTM), consiste en un modelo catastral que vincula los Datos Catastrales Básicos consignados en el Inventario Catastral Básico de la Entidad Catastral Territorial, con los Catastros Temáticos. La conexión interinstitucional se fundamenta en convenios mediante los cuales instituciones y temas se van anexando paulatinamente al sistema de información catastral. Se realiza a través de una Infraestructura de Datos Espaciales local concebida considerando las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE).

Las distintas connotaciones de los avalúos catastrales permiten apreciar los diferentes atributos de los lotes o predios que son de interés para diversos usuarios. Por ejemplo, para ciertos trámites se requiere el catastro físico, donde quede claro la ubicación y topografía del terreno, para propósitos de venta o financiamiento el económico es muy importante, para proyectos de dotación en infraestructura se requerirán los temáticos y en la mayoría de los casos los avalúos deben satisfacer varios criterios de forma simultánea.

Todas las unidades gestoras de los catastros en el Ecuador por disposición oficial emanada del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2016) “deberán actualizar toda la información

necesaria de cada uno de los predios y las variaciones experimentadas por estos en sus diversos elementos: económico, físico y jurídico; comenzando desde el ingreso de los inmuebles al catastro por los procedimientos de formación o actualización”.

A estos efectos la información mínima que debe sustentar el catastro está referida a la conformación del Inventario Catastral Básico de los predios localizados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente considerando sus aspectos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación geo referenciada) y jurídicos. Entre estos datos que contempla el (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016) están los siguientes:

- “Base de datos catastral vigente
- Cartografía predial Productos:
- Cartografía Básica Catastral
- Cartas Prediales geo referenciadas del territorio intervenido.
- Ficha catastral para cada predio.
- Base de datos con toda la información levantada en campo.
- Estadísticas catastrales.
- Memoria técnica de todos los estudios realizados” (pág.1).

El avalúo comercial, como su nombre lo indica, consiste en una valoración cuyo objetivo considera el valor de mercado con probables fines de comercializar una propiedad. A este respecto la Asociación Internacional de Peritos Valuadores (2013), considera a esta valoración como aplicable al valor del mercado, y en este sentido sostiene que son los “Avalúos que reflejan los valores del mercado en vez de los valores del mercado en algún momento en el pasado. Normalmente se considera que la moneda está implícita en el término del valor del mercado” (pág. 14).

La definición anterior hace necesario considerar el concepto de valor de mercado para una propiedad, resultando importante observar lo indicado a este respecto por parte de la (Asociación Internacional de Peritos Valuadores, 2013), la cual delimita amplia y claramente este valor en los siguientes términos:

Valor del mercado es el objetivo principal de la mayoría de las tareas de avalúo de bienes raíces. La definición de valor del mercado se ha elaborado y perfeccionado tanto en el plano económico, como el jurídico. Una definición económica que actualmente acordada es: el precio más probable (en términos de dinero) que una propiedad debe producir en un mercado competitivo y abierto con todas las condiciones necesarias para una venta justa, en las que el vendedor y el comprador actúan con prudencia y con conocimiento de causa, y suponiendo que el precio no se verá afectado por estímulos indebidos. La consumación de la venta en una fecha determinada y el traspaso del título del vendedor al comprador, está implícita en esta definición: El comprador y el vendedor están generalmente motivados. Ambas partes están bien informadas o aconsejadas, y actúan en lo que consideran sus mejores intereses. El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida sin que se vea afectada por la otorgación de concesiones especiales o creativas de financiación o ventas por parte de cualquier persona relacionada con la venta.

A modo conclusivo, cabe señalar que ambos tipos de valuación, aunque parecen similares tienen fines y metodologías diferentes, ya que el primero está enfocado a la comercialización inmediata de la propiedad y sólo toma en cuenta las circunstancias que le otorgan valor, en cambio el de mercado es más realiza proyecciones con metodologías estadísticas más sofisticadas.

1.6 Determinantes globales que afectan el nivel de precios y evolución del valor de suelo.

Autores como Meloni & Ruiz-Nuñez (2002), sostienen que:

La valoración de la tierra para un lote dado, obedecerá a dos variables: aquellas que son específicas del terreno y no dependen de la zona donde se localizan, tales como la ubicación de la manzana, localización de la zona, geometría parcelaria, dimensiones lineales, angulares y superficiales, calidad del suelo y bondad de su Título (factores intrínsecos); y aquellas que al valorizar el terreno son propios de la zona de ubicación del terreno (factores extrínsecos) (pág. 72).

Entre éstos últimos se encuentran la topografía del lugar, el nivel de los servicios públicos y obras de infraestructura en general, el uso y destino predominante del suelo y las prohibiciones establecidas por los Códigos de Planeamiento Urbano. La misma fuente señala que cada terreno poseerá un valor de mercado dependiente de un grupo de propiedades cuya particularidad más prominente es que esos terrenos no se comercializan directamente en diferentes mercados sino de manera conjunta en un mercado bien conformado.

Para determinar las propiedades más importantes para cada comunidad, la metodología aplicada consiste en un análisis de regresión de corte transversal donde la variable dependiente es un

vector de los precios de mercado y las variables independientes una matriz de particularidades seleccionadas considerando algún criterio.

Otros autores como Cuesta & Villagomez (2017), refieren que la valoración del suelo urbano es:

Subjetiva, pues los criterios que caracterizan a cada uno de los predios urbanos son en su mayoría provenientes de una cualificación urbanística. Así, el valor, como expresión de la relación de un determinado sujeto con respecto al objeto (que puede ser un predio urbano), viene a representar la base para la decisión individual de las partes intervinientes en el proceso de valoración; es decir constituye normalmente las fronteras del precio de negociación (pág. 157).

En este orden de ideas, los autores citados ilustran su propuesta a través de un Gráfico N° 1 que señala las fronteras del precio de negociación, entre el vendedor y el comprador, donde estos acuerdan en un proceso de comercialización, a convenir un precio, el cual deberá suponer un valor que represente un beneficio para uno y otro, de modo que el comprador cancelará un precio igual o menor al valor subjetivo, en tanto que el vendedor consentirá en un precio igual o mayor a su relativo valor subjetivo; de esta forma ambos habrán ganado.



Gráfico N° 3. Fronteras del precio de negociación.
Base Cartográfica: (Cuesta & Villagomez, 2017, pág. 157).

Cuesta & Villagomez (2017) indican que el proceso de valoración urbana de bienes inmobiliarios se encamina a una serie de actividades que, si bien no conducirán a la fijación de un valor real, por lo menos avalan que la metodología de valoración se implementa de acuerdo a las diversas consideraciones para valorar de acuerdo a la circunstancias que ameritan ser atendidas. Esto permite obtener valores referenciales válidos. Para ello proponen

la siguiente secuencia operativa en el Gráfico N° 4 donde exponen las diferentes actividades para la valoración del suelo urbano.

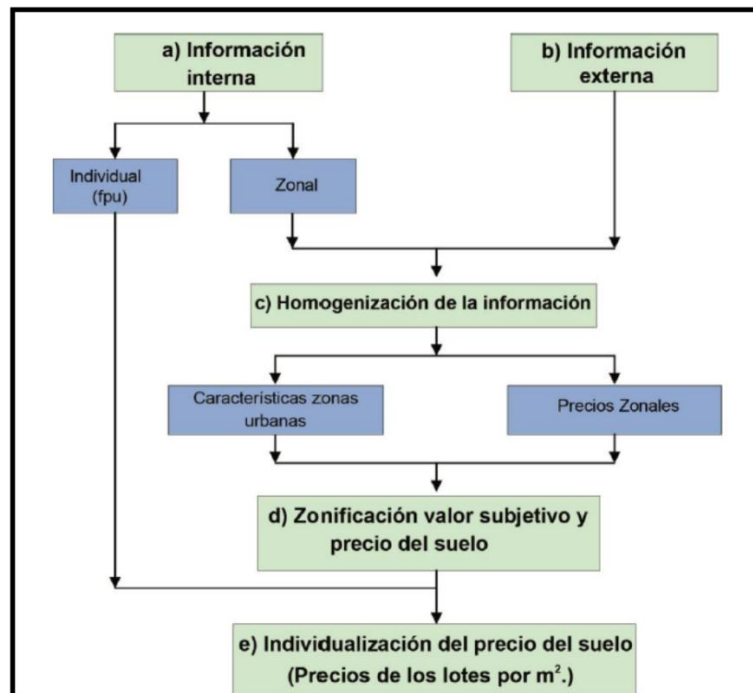


Gráfico N° 4. Actividades para la valoración del suelo urbano.

Fuente: (Cuesta & Villagomez, 2017, pág. 159).

1.7 Actores involucrados en el mercado de tierras urbanas

Roitman (2008), señala que se identifican tres actores medulares involucrados en los procesos de planificación urbana que a su vez inciden en el mercado de tierras en la mayoría de las ciudades: el Estado, la sociedad civil y el sector privado.

El papel del Estado, está condicionado a sus diversos límites de actuación: Estado Nacional; Estado Provincial o Regional y Estado Municipal. En este sentido la Constitución Nacional de la República establece como deber primordial del Estado la planificación del Buen Vivir del ciudadano ecuatoriano personas garantizándole el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda digna y adecuada, sin condicionamiento a su situación social y económica.

Asimismo, el artículo 31 de la (Constitución Nacional de la República del Ecuador , 2008) consagra que:

...los ciudadanos tienen derecho al pleno disfrute de la ciudad y de sus espacios públicos bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se fundamenta en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.(Pag.51)

Con respecto a la sociedad civil Roitman (2008), señala que prevalece una gran dispersión y número de organizaciones que pueden catalogarse como miembros de la sociedad civil. Referente al tema en estudio existen dos categorías de organizaciones de sociedad que son: organizaciones de base o comunitarias y asociaciones de profesionales y/o empresarios.

Las organizaciones de base o comunales están integradas por ciudadanos organizados de forma colectiva para alcanzar la satisfacción de necesidades comunes en su territorio. Las más conocidas son las asociaciones de vecinos. La misma fuente manifiesta que las asociaciones de profesionales y/o empresariales agrupan a personas con atributos análogos, por ejemplo, a los arquitectos, ingenieros, urbanistas de un territorio determinado o a los empresarios regionales, siendo su objetivo principal la defensa de sus agremiados.

Su financiación se hace a través de aportes de los asociados y en oportunidades alcanzan un cierto poder económico y decisorio en materia urbanística que incide en las relaciones de los demás actores de la sociedad. El sector privado compuesto primordialmente por los desarrolladores de urbanismos o inmobiliario, quienes orientan el desarrollo urbano en la búsqueda de beneficios económicos, por lo cual requieren del apoyo gubernamental y en oportunidades de las organizaciones de la sociedad civil.

1.8 El espacio urbano para la gente

En la presente investigación, se consideran los aportes de (Bencomo, 2011) sobre la consideración del espacio urbano como resultado de un complicado procedimiento de urbanización que implica la transformación gradual del entorno que conforma a la ciudad, pero más allá de un proceso continuo, es el contexto habitual del mundo de la vida cotidiana.

Al respecto, Gómez (2001) citado por Bencomo (2011) define al espacio urbano como un fenómeno complejo, pleno de significados y contradicciones, el cual debe ser objeto de estudio desde sus distintas dimensiones donde no sólo es considerable lo formal, sino los diferentes

elementos espontáneos que actúan en su origen, cambio y orientación espacial en el tiempo, en este sentido se consideran las prácticas humanas en sus acepciones políticas, culturales, económicas, y sociales.

En este orden de ideas, el espacio urbano es apreciado y concebido como:

- Una imagen visual, formal y secuencial de los diferentes elementos urbanísticos.
- Arquitectura de la ciudad y su evolución en el tiempo.
- Producto de las interacciones del colectivo (vivencias, encuentros y desencuentros, revoluciones democráticas y sociales, estructuración social) y como espacio de los ciudadanos y su ciudadanía.
- Orden, contexto, tipología y valoración histórica: una visión estructurada de la ciudad.
- Concebido desde la totalidad a la diferenciación de sus partes. El espacio urbano representa un objeto de análisis y de observación partiendo de sus elementos formales.

Todos estos atributos son indispensables para que una determinada área pueda ser catalogada como espacio urbano, ya que pasa a constituir una unidad arquitectónica armónicamente integrada a su entorno, donde se producen interacciones sociales que afianzan valores comunes.

Considerando las percepciones señaladas Bencomo (2011) señala que:

Se puede conceptualizar el espacio urbano como escenario de lo social; su sentido dependerá de las actividades humanas que en él tengan lugar y de las interrelaciones de los grupos que componen la sociedad; es un lugar de memorias, palabras y lenguajes, de intercambios y confrontaciones, de acuerdos y desacuerdos, de estructuraciones y desestructuraciones, de ideas, conflictos, manifestaciones y revoluciones; a lo que es vital incorporar el desarrollo de las tecnologías de la información y de las comunicaciones (pág. 7).

En esta complejidad del espacio urbano de Alpachaca se analizará la evolución de la ciudad a partir de los hitos considerados en la investigación durante el periodo escogido (1994-2016), así como los espacios públicos ocupados y la incidencia de una nueva centralidad y accesibilidad que permiten la adecuación del costo de suelo de la localidad.

CAPITULO 2

CARACTERIZACIÓN GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO

En el presente capítulo se analizará cronológicamente los impactos urbanos que tuvo el sector Alpachaca desde la creación de la Universidad estatal de Bolívar en el año 1994 y a la vez la incidencia de la carretera av. Ernesto che Guevara que conecta a Guaranda con Ambato y Riobamba en la conformación de una centralidad urbana. Paralelamente a la conformación de un nuevo centro de desarrollo urbano el sector presenta problemas en la categorización del valor del suelo. Por esta razón urge analizar el incremento del valor del suelo a través de: establecimiento de infraestructuras, servicios y equipamientos construidos por el sector público y privado identificando las tendencias de crecimiento futuro. Finalmente, el capítulo analizará la movilidad de las personas de este sector visibilizando sus trayectos públicos en las actividades cotidianas.

2.1 El cantón Guaranda

Guaranda es la capital de la provincia de Bolívar. Está ubicada a 2.668 metros sobre el nivel del mar. La temperatura se encuentra entre los 15 y 21 grados centígrados y la superficie del cantón Guaranda son 1.898 Km² (Gobierno autónomo descentralizado GAD de Guaranda, 2017).

El cantón Guaranda se divide en 9 parroquias con la siguiente población:

Cuadro N° 1. Población por Parroquia Cantón Guaranda

	PARROQUIA	Hombre	Mujer	Total
GUARANDA	FACUNDO VELA	1.712	1.607	3.319
	GUARANDA	26.155	29.219	55.374
	JULIO E. MORENO	1.443	1.505	2.948
	SALINAS	2.944	2.877	5.821
	SAN LORENZO	929	928	1.857
	SAN LUIS DE PAMBIL	2.779	2.578	5.357
	SAN SIMON (YACOTO)	2.048	2.155	4.203
	SANTAFE (SANTA FE)	822	930	1.752
	SIMIATUG	5.521	5.725	11.246

	Total	44.353	47.524	91.877
--	--------------	---------------	---------------	---------------

Fuente: (INEC, 2013)

Se puede observar en el cuadro a las demás parroquias del cantón siendo Guaranda mucho más grande que las demás, siguiéndole en tamaño Simiatug, con casi una quinta parte de población y así mismo parroquias con una población muy pequeña como el caso de Santa Fe y San Lorenzo.

Comparativamente con las demás parroquias del cantón, Guaranda tiene la dinámica poblacional más significativa de la región y constituye un destacado centro de comercio y residencia a escala local con una desarrollada infraestructura comercial y residencial. Es una ciudad rodeada por colinas por lo que se denomina la “Ciudad de las Siete Colinas, rodeada de las colinas: San Jacinto, Loma de Guaranda, San Bartolo, Cruzloma, Tililag, Talalag y el Mirador.” (GAD Municipal de Bolívar, 2017).

La ciudad de Guaranda está delimitada por dos ríos en sentido Este- Oeste, mismos que atraviesan la ciudad en sentido norte sur, dejando como zona de expansión principal la ubicada al lado este de la vía principal, destacándose en un relieve llano con suave pendiente hacia el este. La planicie constituye un ambiente de anegadizos y fangosos terrenos en varios sectores.

La ciudad tiene una vista clara del volcán Chimborazo, la montaña más alta del país, el documento de (Gobierno autónomo descentralizado GAD de Guaranda, 2017) la describe de la siguiente manera: “...Es una ciudad apacible, tranquila, sosegada, llena de calma, con gente muy amable y acogedora. Tiene el encanto de las ciudades idóneas para un buen descanso, en donde la cercanía y la camaradería es un plus que le da un encanto particular...” (Pag. 32)

Guaranda es una ciudad con amplia vocación y actividad comercial, constituye el mayor centro económico y productivo de la Provincia de Bolívar. En su espacio geográfico alberga importantes instituciones financieras y empresariales del país. Su economía está fundamentada en la actividad agropecuaria, la ganadería, el turismo y el comercio. En la ciudad se distribuyen los diversos productos de la región tales como: panela, aguardiente popularmente conocido en la región como "Pájaro Azul", lana, productos lácteos y tejidos, la mayoría de estos productos

artesanales son fabricados por microempresas que se encuentran en la parroquia Guanujo colindante del sector en estudio.

En materia económica (Arangundi-Villavicencio & Coello-Freire, 2015) sostienen que:

“El 61% de las empresas del Cantón Guaranda son dedicadas a la comercialización de los lácteos, el 21% representa un gran porcentaje de empresas que se dedican a otros tipos comercialización y un bajo número de empresas se dedican a la producción de chocolate o a la elaboración de derivados de frutas” (pág. 33).

Siendo este cantón de perfil mayoritariamente industrial, el desarrollo urbanístico es una necesidad que emerge de la transición de área agrícola a manufacturera, por lo que en este nuevo contexto las demandas de infraestructura y servicios son sustancialmente diferentes.

2.3.1 Aspectos demográficos del cantón

Como se puede observar en el cuadro 2, la información corresponde a la parroquia Guaranda, que no solamente tiene mayor superficie y población, sino que tiene una densidad sustancialmente superior a las demás, siendo una zona urbana en expansión. Dentro de esta parroquia se encuentra el sector de Alpachaca. Al no existir una desagregación mayor se tomará esta referencia como válida para el lugar específico del estudio.

Cuadro N° 2. Población, Superficie y Densidad poblacional por parroquia del Cantón Guaranda

POBLACIÓN, SUPERFICIE (KM2), DENSIDAD POBLACIONAL A NIVEL PARROQUIAL						
Código	Nombre de provincia	Nombre de canton	Nombre de parroquia	Población	Superficie de la parroquia (km2)	Densidad Poblacional
020150	BOLIVAR	GUARANDA	GUARANDA	55.374	519,56	106,58
020151	BOLIVAR	GUARANDA	FACUNDO VELA	3.319	162,57	20,42
020153	BOLIVAR	GUARANDA	JULIO E. MORENO	2.948	83,75	35,20
020155	BOLIVAR	GUARANDA	SALINAS	5.821	469,56	12,40
020156	BOLIVAR	GUARANDA	SAN LORENZO	1.857	94,96	19,56
020157	BOLIVAR	GUARANDA	SAN SIMON (YACOTO)	4.203	96,73	43,45
020158	BOLIVAR	GUARANDA	SANTAFE (SANTA FE)	1.752	26,47	66,19
020159	BOLIVAR	GUARANDA	SIMIATUG	11.246	312,96	35,93
020160	BOLIVAR	GUARANDA	SAN LUIS DE PAMBIL	5.357	125,52	42,68

Fuente: (INEC, 2013)

La composición de la población del Cantón Guaranda, considerando la ubicación de la misma, por sector urbano y rural se presenta a continuación.

Cuadro N° 3. Población por Área Rural y Urbana del Cantón Guaranda

Provincia	Nombre Del Cantón	Nombre De La Parroquia	Área		
			URBANO	RURAL	Total
BOLÍVAR	GUARANDA		-	3.319	3.319
		FACUNDO VELA	-	3.319	3.319
		GUARANDA	23.874	31.500	55.374
		JULIO E. MORENO	-	2.948	2.948
		SALINAS	-	5.821	5.821
		SAN LORENZO	-	1.857	1.857
		SAN LUIS DE PAMBIL	-	5.357	5.357
		SAN SIMON (YACOTO)	-	4.203	4.203
		SANTAFE (SANTA FE)	-	1.752	1.752
		SIMIATUG	-	11.246	11.246
		Total		23.874	68.003

Fuente: (INEC, 2013)

El cuadro anterior deja en evidencia que, de las parroquias del cantón, solamente Guaranda tiene población urbana, sin embargo, es también importante analizar, que inclusive dentro de esta parroquia existe una importante proporción que es rural, lo cual refuerza el argumento que se ha venido presentando de que esta localidad se encuentra en una transición de la vida rural a la urbana.

Una proyección del Cantón Guaranda con un escenario prospectivo elaborado por el INEC, permite presentar el siguiente Cuadro N° 4, donde se muestra la estimación poblacional hasta el año 2020. Las simulaciones reflejadas en esta imagen muestran un leve rezago con los cuadros anteriores, lo cual puede deberse a muchos factores, incluyendo el cultural, dado que al migrar de un modo de relacionamiento rural a otro urbano las tasas de natalidad disminuyen y en ciertos casos la esperanza de vida también.

Cuadro N° 4. Proyección Poblacional Cantón Guaranda 2010-2020

PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN ECUATORIANA, POR AÑOS CALENDARIO, SEGÚN CANTONES												
2010-2020												
Código	Nombre de canton	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
201	GUARANDA	95.720	97.124	98.519	99.897	101.253	102.586	103.884	105.153	106.387	107.590	108.763

Fuente: (INEC, 2013)

El comportamiento poblacional del Cantón Guaranda en los tres últimos censos oficiales evidencia un crecimiento superior a los crecimientos poblacionales parroquiales y en valores absolutos pasó de una población total de 21.273 habitantes en 1990 a 53.374 en el año 2010, prácticamente superando por más del doble la cantidad de pobladores en un periodo de 20 años Ver Cuadro N° 5, fruto del auge mismo de la ciudad y de su singular atractivo para el establecimiento de nuevos grupos urbanos.

Cuadro N° 5. Crecimiento poblacional periodo 1990-2010 Cantón Guaranda por parroquias

POBLACIÓN Y TASAS DE CRECIMIENTO INTERCENSAL DE 2010-2001-1990 POR SEXO, SEGÚN PARROQUIAS																
Código	Nombre de parroquia	2010			2001			1990			Tasa de Crecimiento Anual 2001-2010			Tasa de Crecimiento Anual 1990 - 2001		
		Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total	Hombre	Mujer	Total
	Nacional	7.177.683	7.305.816	14.483.499	6.018.353	6.138.255	12.156.608	4.796.412	4.851.777	9.648.189	1,96%	1,93%	1,95%	2,06%	2,14%	2,10%
20150	GUARANDA	26.155	29.219	55.374	22.323	25.067	47.390	10.130	11.143	21.273	1,76%	1,70%	1,73%	7,18%	7,37%	7,28%
20151	FACUNDO VELA	1.712	1.607	3.319	1.937	1.816	3.753	1.777	1.625	3.402	-1,37%	-1,36%	-1,37%	0,78%	1,01%	0,89%
20153	JULIO E. MORENO	1.443	1.505	2.948	1.276	1.398	2.674	1.630	1.627	3.257	1,37%	0,82%	1,08%	-2,23%	-1,38%	-1,79%
20155	SALINAS	2.944	2.877	5.821	2.838	2.713	5.551	2.539	2.415	4.954	0,41%	0,65%	0,53%	1,01%	1,06%	1,03%
20156	SAN LORENZO	929	928	1.857	1.034	1.065	2.099	1.229	1.299	2.528	-1,19%	-1,53%	-1,36%	-1,57%	-1,81%	-1,69%
20157	SAN SIMON (YACOTO)	2.048	2.155	4.203	2.054	2.148	4.202	1.868	1.981	3.849	-0,03%	0,04%	0,00%	0,86%	0,74%	0,80%
20158	SANTAFE (SANTA FE)	822	930	1.752	853	962	1.815	830	948	1.778	-0,41%	-0,38%	-0,39%	0,25%	0,13%	0,19%
20159	SIMIATUG	5.521	5.725	11.246	4.735	4.853	9.588	3.659	3.627	7.286	1,71%	1,84%	1,77%	2,34%	2,65%	2,50%
20160	SAN LUIS DE PAMBIL	2.779	2.578	5.357	2.412	2.159	4.571	1.991	1.715	3.706	1,57%	1,97%	1,76%	1,74%	2,09%	1,91%

Fuente: (INEC, 2013)

La tasa de crecimiento anual del cantón Guaranda, como se observa en la imagen anterior, creció en un 2,1% de 1990 al 2001 y un 1,95% del 2001 al 2010, un incremento superior a la mayoría de parroquias cercanas, así como también mayor comparativamente con el crecimiento promedio de los cantones en Ecuador que es de 1,20% (INEC, 2016) y similar al de las urbes más grandes del país que corresponde a 2,2% de 1990 al 2001 y 1,51% de 2001 a 2010.

2.3.2 Vivienda

La vivienda en la ciudad de Guaranda se caracteriza por su construcción adecuada al clima y a la topografía regional, es decir de ladrillo y bloque, en este sentido se presenta la información contenida en el último censo nacional y publicado por el INEC (Gobierno autónomo descentralizado GAD de Guaranda, 2017). Posee una infraestructura de construcción caracterizada por edificaciones con un máximo de tres pisos.

Cuadro N° 6. Tipos de viviendas particulares por tipo de material de techo

Tipo de viviendas particulares con personas presentes por tipo de material de techo por parroquia								
GUARANDA	Parroquia	Hormigón (losa, cemento)	Asbesto (eternit, euroolit)	Zinc	Teja	Palma, paja u hoja	Otros materiales	Total
	FACUNDO VELA	43	22	715	4	71	11	866
	GUARANDA	3.979	3.034	3.697	2.998	165	29	13.902
	JULIO E. MORENO	8	68	504	162	22	2	766
	SALINAS	151	246	946	67	45	5	1.460
	SAN LORENZO	33	19	64	420	8	3	547
	SAN LUIS DE PAMBIL	155	26	1.121	5	7	3	1.317
	SAN SIMON (YACOTO)	80	137	94	718	12	2	1.043
	SANTAFE (SANTA FE)	48	42	123	250	12	1	476
	SIMIATUG	64	283	1.870	17	265	10	2.509

Fuente: (INEC, 2013)

Dentro del perímetro urbano de la ciudad, de acuerdo a información emanada del Departamento de Catastros del GAD cantonal, el área urbana se divide en cuatro zonas catastrales, donde prevalecen las construcciones de hormigón armado, seguido de tapial y/o adobe, a continuación, se presenta el Cuadro N° 7 donde puede observarse las características estructurales de las edificaciones de la ciudad de Guaranda por zonas catastrales.

Cuadro N° 7. Estructuras de las edificaciones de la ciudad de Guaranda por zonas catastrales

ZONA	HORMIGON ARMADO MAS DE DOS PISOS	%	HORMIGON ARMADO	%	METÁLICA	%	MADERA	%	TAPIAL / ADOBE	%
1	908	14,80	2782	45,35	36	0,59	561	9,15	1847	30,11
2	163	4,91	2175	65,45	53	1,59	259	7,79	673	20,25
3	206	6,58	2332	74,43	23	0,73	141	4,50	431	13,76
4	130	3,79	1847	53,88	101	2,95	483	14,09	687	20,04
TOTAL	1407	8,88	9136	57,68	213	1,34	1444	9,12	3638	22,97

Fuente: GAD Guaranda (2011a). Elaborado por: equipo técnico UEB, 2012

Fuente: (Universidad Estatal de Bolívar, 2013, pág. 61)

Basados en el mapa por sectores y la información de INEC, se determinó que las áreas de mayor concentración de viviendas por habitante de la ciudad son las siguientes: La Humbertina 42,6 Viviendas/Ha; Negroyacu 113,85Viviendas/Ha; Loma de Guaranda 30,4 Viviendas/Ha; 9 de Octubre 29,7 Viviendas/Ha; Centro de Guaranda 28,9 viviendas/Ha, Los Tanques 24

viviendas/Ha; Cruz Roja 26 viviendas/Ha, Centro de Guanujo 27,3 Viviendas/Ha (Universidad Estatal de Bolívar, 2013).

A continuación, se presenta el Gráfico N° 5 contentivo con la Densidad viviendas por sectores de la ciudad de Guaranda.

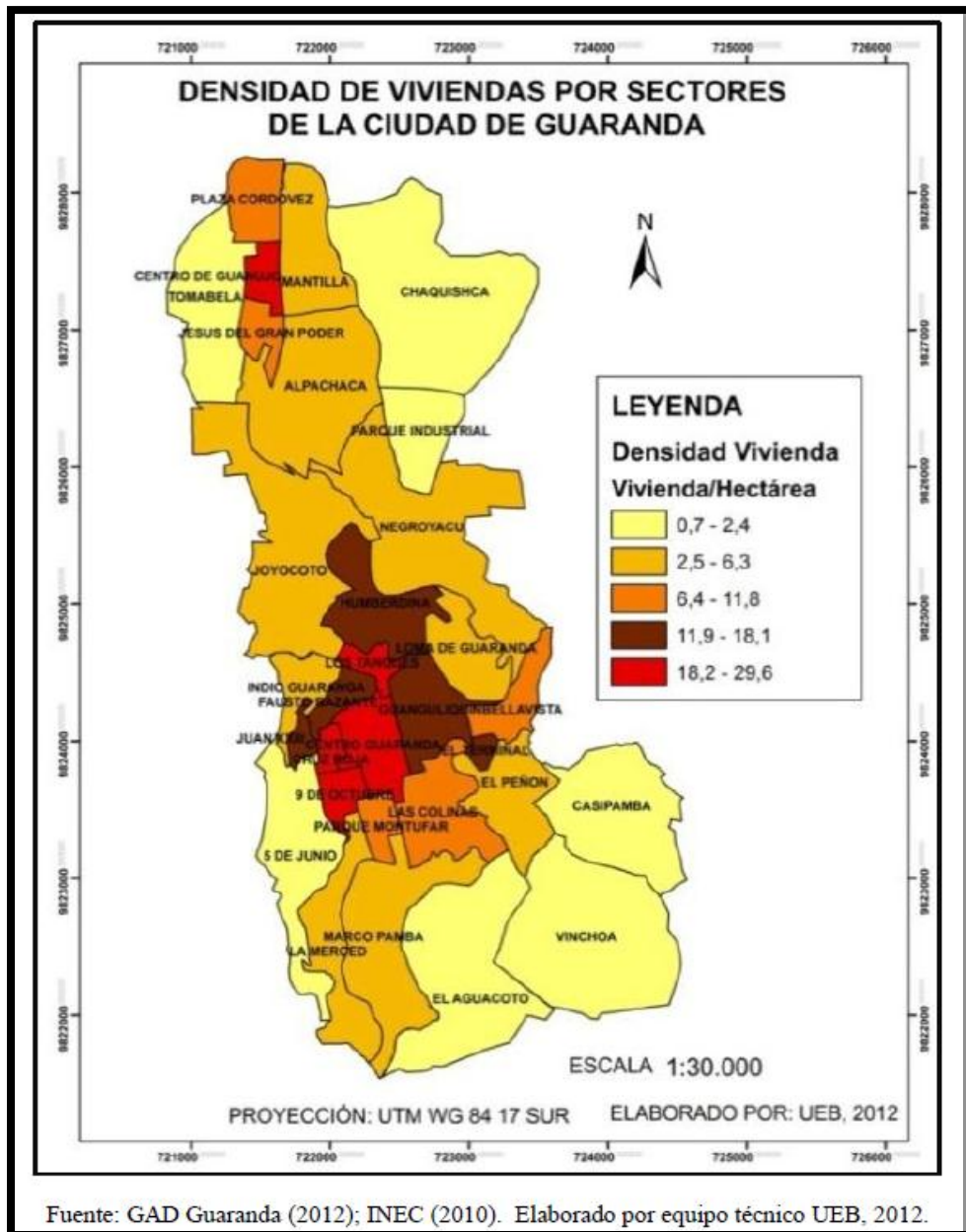


Gráfico N° 5. Densidad viviendas por sectores de la ciudad de Guaranda
 Base cartografica: (Universidad Estatal de Bolívar, 2013, pág. 62)

inundaciones y de erupciones volcánicas, se presentan las valoraciones por niveles de vulnerabilidad ante estos riesgos.

Cuadro N° 8. Vulnerabilidad Física de Edificaciones ante amenaza sísmica de la ciudad Guaranda

Nivel de vulnerabilidad	Número	Porcentaje	Caracterización
Bajo	11158	77.99%	La mayor parte de viviendas son estructura de hormigón armado
Medio	2949	20.61%	En su mayoría son edificaciones antiguas (mayor a 50 años), de estructura de adobe, que se localizan en el centro histórico de Guaranda y Guanujo
Alto	66	0.46%	
No Datos	134	0.94%	Edificaciones que no cumplían el 90% de completitud de datos para aplicar la metodología
Total	14307	100.00%	

Fuente: GAD Guaranda (2011b). Elaborado por: equipo técnico UEB, 2012

Fuente: (Universidad Estatal de Bolívar, 2013, pág. 63)

Como se observa, a nivel del cantón Guaranda, al igual que una gran parte de la situación del Ecuador, existe alta probabilidad de amenaza sísmica, sin embargo, por el tipo de construcción el riesgo para una gran parte de la población es bajo y no difiere en el caso de Alpachaca, que mantiene las mismas características que el sector central de Guaranda.

A modo conclusivo, la Universidad Estatal de Bolívar (2013) indica que:

la Vulnerabilidad física de la edificaciones de la ciudad de Guaranda, en cuanto a sismos, la mayor parte presenta un nivel bajo (77.99%); ante deslizamiento, en su mayoría, registran un nivel bajo (46.9%) y media (38.2%); ante inundaciones, en su mayor parte, presentan un nivel medio (50.6%) y bajo (41.8%), siendo el sector de Marco Pamba, zona de vulnerabilidad alta; ante amenaza volcánica (caída de ceniza), mayormente las edificaciones por sus tipo de cubierta, son de nivel medio (53.7%) (pág. 78).

Las vulnerabilidades del territorio de la Ciudad de Guaranda, así como de todo el Cantón, deben ser atendidas a través de estrategias desde la Administración y Gestión Cantonal, ellas constituyen un diagnóstico para la actividad inmobiliaria y la valoración del suelo.

2.2 El sector Alpachaca

El sector Alpachaca se localiza al norte del cantón Guaranda, contiguo a la parroquia Guanujo, distante a 10 minutos del centro de la ciudad. Su superficie abarca cerca de 19 hectáreas y se encuentra cercada de ciudadelas teniendo como eje central la Universidad Estatal de Bolívar. Alpachaca además de contar con el edificio matriz de la Universidad Estatal de Bolívar, es conocida por la cantidad de talleres de mecánica que existen a lo largo de la vía principal Ernesto Che Guevara.

En 1996, una vez que la U.E.B. inició sus actividades en el sector de Alpachaca, en su perímetro solo se distinguían grandes explanadas de terreno, que posteriormente entraron en un proceso de consolidación urbana como se puede ver en el siguiente grafico

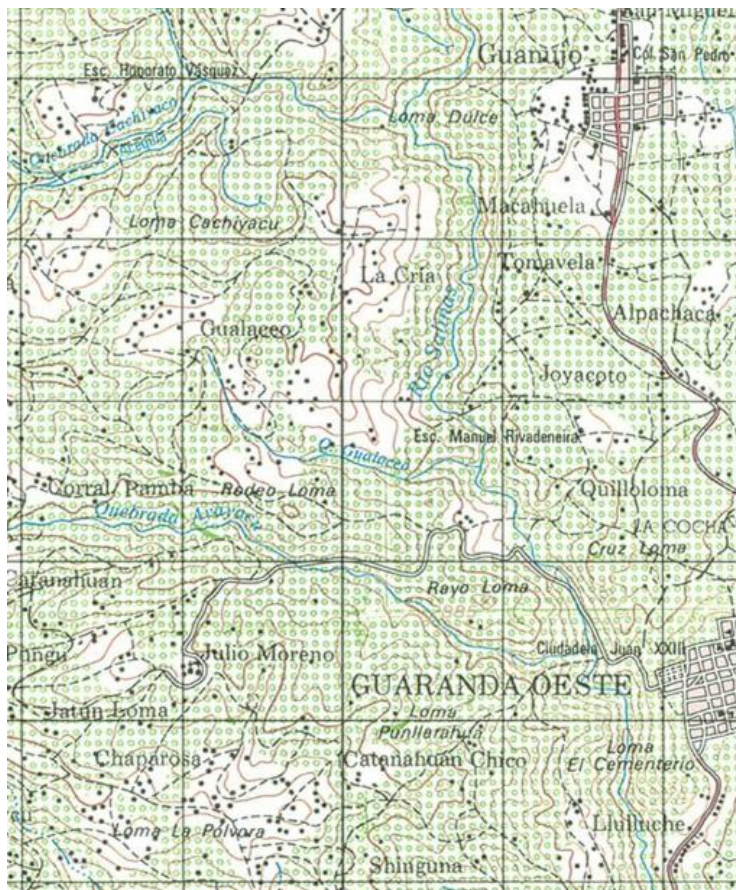


Grafico No. 7: Sector Alpachaca 1996

Base cartográfica: IGM

En cuanto a la estructura urbana, Alpachaca tuvo un crecimiento asimétrico y dispar, configurándose a medida que aparecieron lotizaciones y urbanizaciones en diferentes sitios del sector. El centro urbano del sector se localiza en la vía principal frente a la universidad estatal, en tanto la mayor densidad de ocupación se verifica entre los 20 y 30 m.

Entre los años 2000 a 2006, se puede indicar que Alpachaca estaba moderadamente consolidada, los precios de los lotes de terrenos oscilaban entre 60-80 dólares dependiendo la ubicación o su accesibilidad. Asimismo, la zona en un porcentaje del 60 % disponía de servicios básicos de infraestructura.

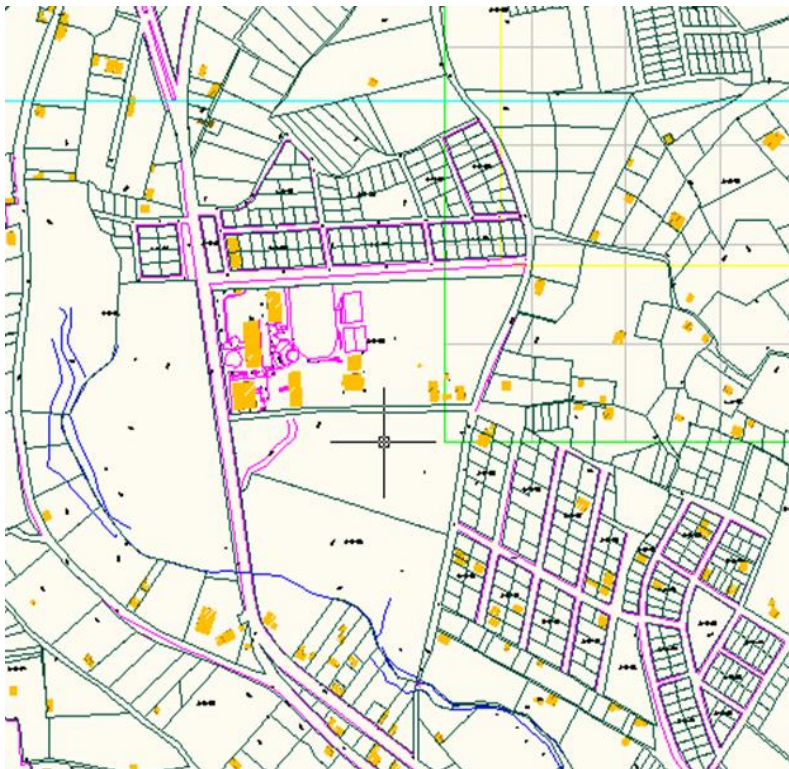


Grafico No. 8: Sector Alpachaca 2006

Base cartográfica: GADCG

La dinámica poblacional generada por este proceso de crecimiento y desarrollo urbano, favoreció la migración interna de habitantes de todos los sectores de la provincia y del país, especialmente de Ambato y Riobamba, esto generó la comercialización de cuadras de terreno en parte para la lotización de los mismos. Esta situación favoreció la constitución de la primera Ciudadela denominada Defensa de Pueblo, con un trazado regular característico de la zona. Esta novedosa dinámica poblacional impulsó la consolidación de nuevas ciudadelas como 23 de octubre, Nuevo Guanujo, Universitaria, etc., en terrenos en los cuales el valor promedio de un lote oscilaba alrededor de los 40 dólares. Una característica de este crecimiento urbano, es que el mismo no respondió a planificación urbana alguna.

El municipio ya tenía un valor catastral en el sector, el cual estaba subvaluado por debajo del valor comercial en alrededor de un 50% dependiendo del caso. En los años subsiguientes el cambio en políticas públicas emanadas desde el Gobierno Central detuvo temporalmente el mercado de bienes raíces en el sector, particularmente la ley que regulaba la ubicación de sitios de distracción a 1 Km. de distancia de centros académicos. Pasaron cerca de 5 años para reiniciar la actividad comercial y la actividad inmobiliaria en el sector.

La distribución de precios del suelo en el área central, es decir en el entorno a la Universidad Estatal de Bolívar especialmente en el perímetro de la vía principal y en un escalonado descenso hacia la parte periférica ubicado en el este y Oeste del sector, permite observar que el valor del suelo disminuye al alejarse del centro, adoptando un comportamiento diferente en distintas direcciones de acuerdo a la relación establecida con la cercanía del centro de la ciudad. Se destacan en su trazado las vías más importantes, así como también la presencia de La Plaza de Animales y la Policía Comunitaria.

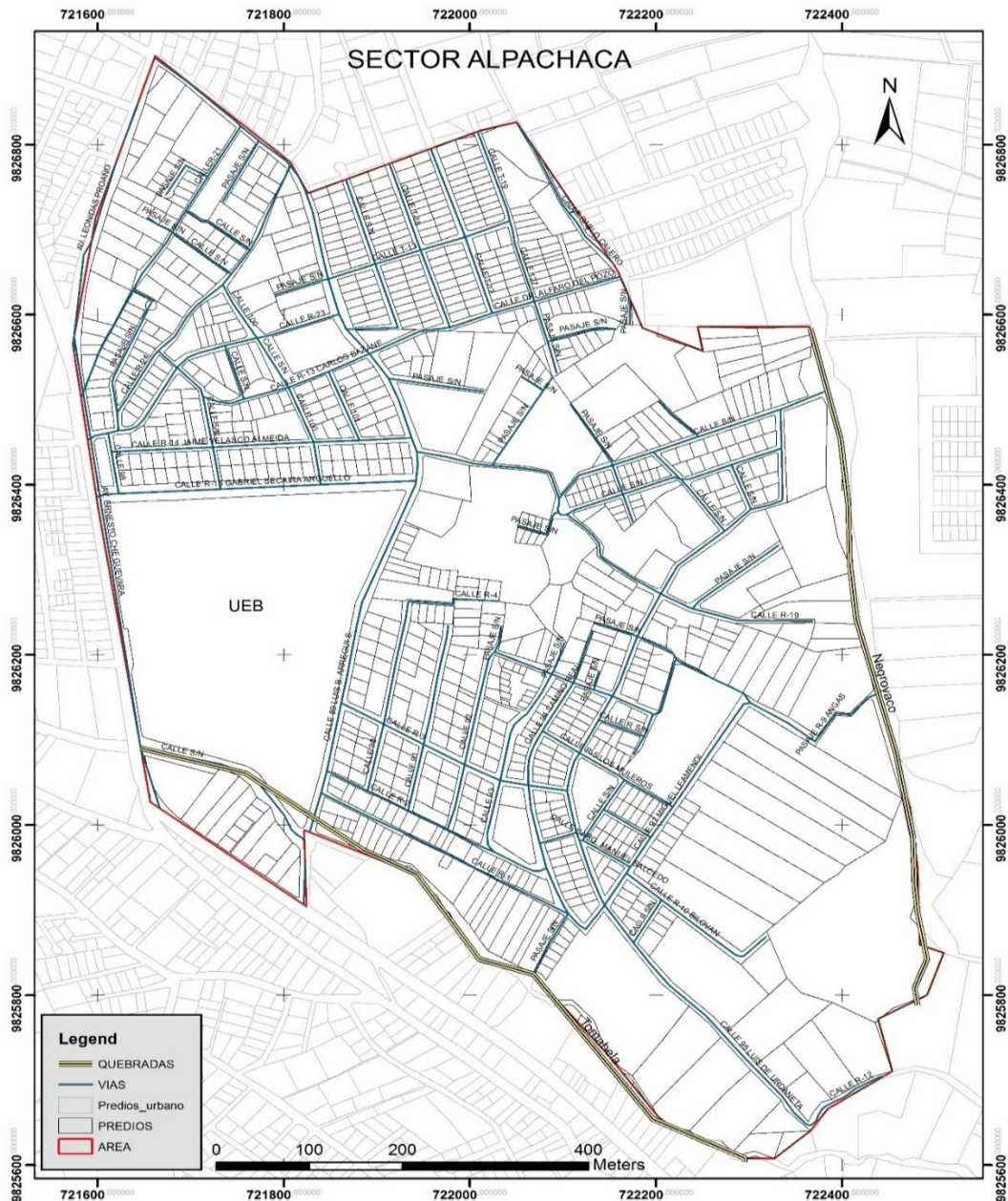


Gráfico N° 9. Sector ALPACHACA 2016

Base Cartográfica: GADCG
 Realizado: Victor Bonilla

La expansión partió desde las inmediaciones de la Universidad hacia el este, buscando en lo posible zonas planas para abaratar los costos de urbanización. El proceso de expansión luego se dirigió hacia el oeste donde el declive no es muy pronunciado. En el año 2005 aparecen bares y discotecas y sobre todo viviendas en dos pisos, es cuando empieza la actividad comercial a desplazarse hacia el interior de la zona.

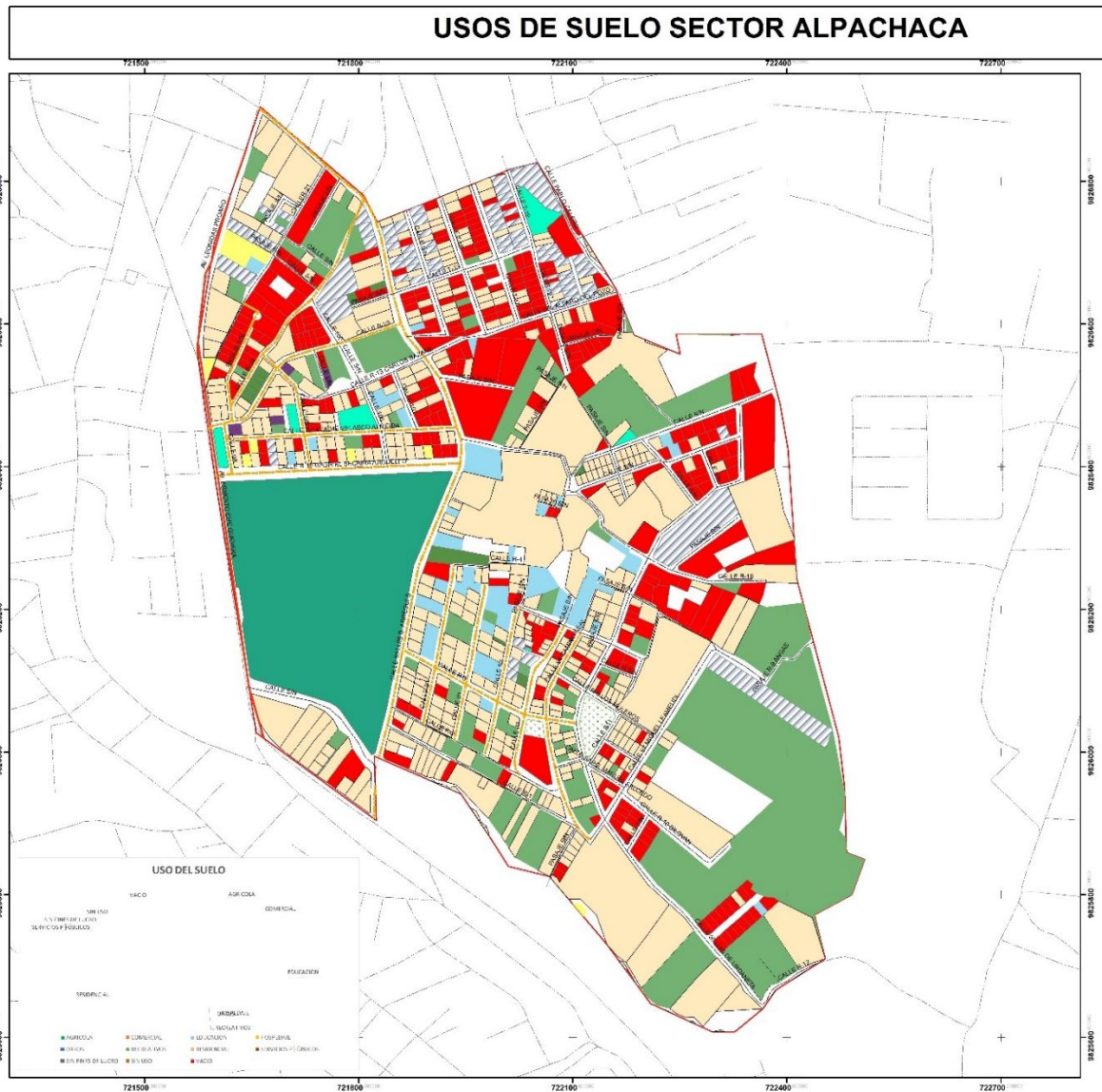


Gráfico N° 10. Uso de suelo

Base Cartográfica: GADCG
Realizado: Victor Bonilla

En el grafico No. 8 se puede ver claramente que el uso de suelo predominante en el sector Alpachaca es el comercial, seguido del residencial en las inmediaciones de la Universidad estatal de Bolívar. Es lógico suponer que fue la institución educativa el impulsador de este tipo de uso pues como hemos visto propicio el desarrollo del sector. Además, se puede ver zonas o espacios vacíos que a futuro serán ocupadas por futuros habitantes en el sector. Pero en lo que a área concentrada respecta el principal uso de suelo está determinado por la implantación de la Universidad como educación superior en la zona en estudio.

DENSIDAD DE PREDIOS SECTOR ALPACHACA

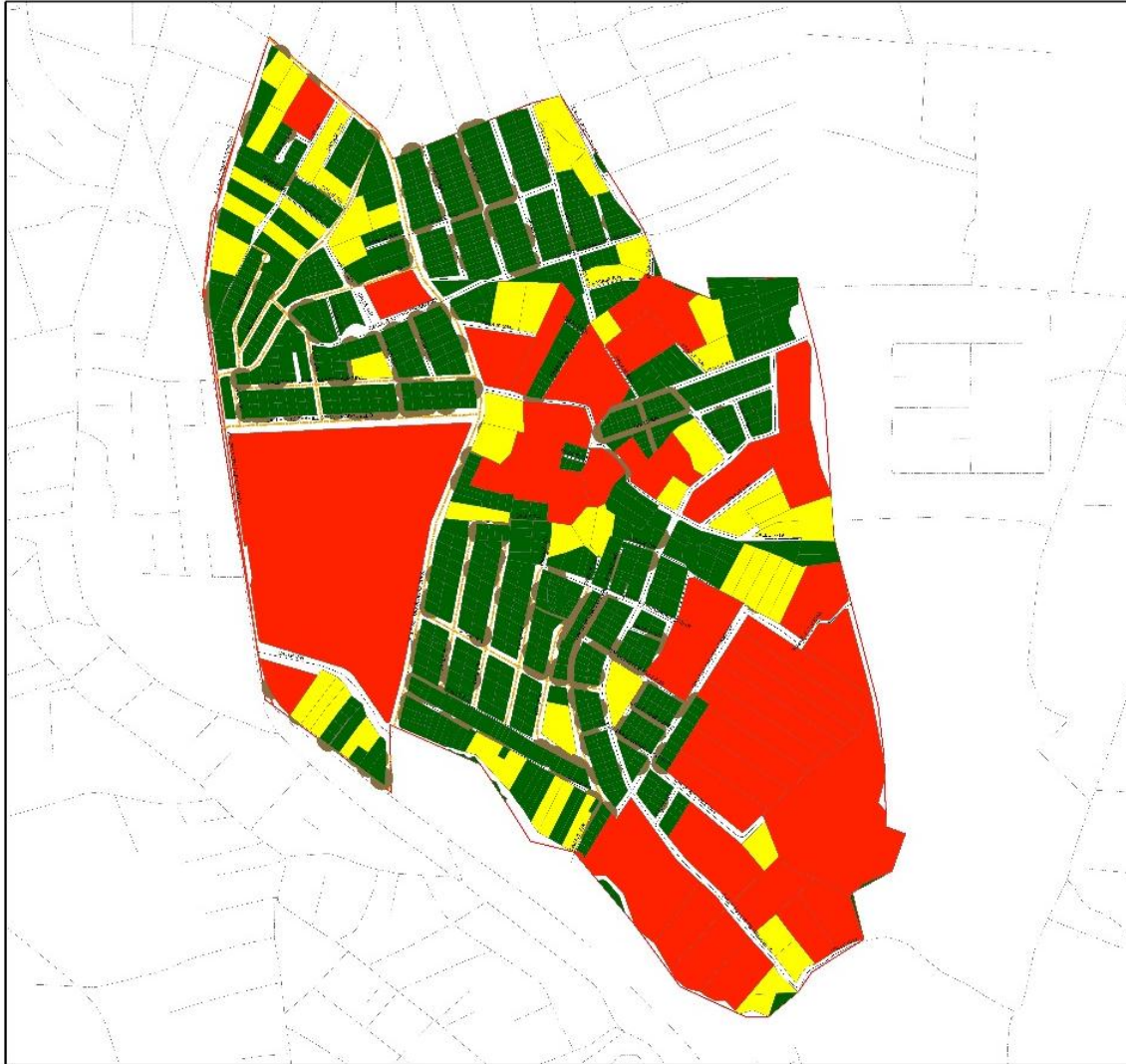


Gráfico N° 11. Densidad de predios

Base Cartográfica: GADCG

Realizado: Víctor Bonilla

En el gráfico No. 9 se aprecia que la densidad más alta del sector se encuentra en el entorno de la Universidad es decir donde se implanta o se ubica el sector residencial del sector comprendido por diversas ciudadelas como Alpachaca, 22 de octubre, nuevo Guanujo, defensa del pueblo. Luego está la densidad media que corresponde a lotes o macrolotes cuya área supera los 200.00 m² principalmente y finalmente la densidad baja que corresponde a lotes baldíos y lo que corresponde al espacio utilizado por la Universidad Estatal de Bolívar

localidad, se constituyeron –adicionalmente con el diseño de las vías terrestres- en el factor de desarrollo y crecimiento del urbanismo local, favoreciendo la conectividad entre los diferentes sectores.

La U.E.B., al constituirse en el núcleo central de la localidad, delimitado por la carretera, permitió que a su alrededor floreciera un sector con actividad comercial fundamentalmente en la vía principal, y el sector residencial estudiantil universitario se desarrolló en las vías secundarias o internas del sector, todo esto enmarcado conjuntamente con la ubicación de la sede de la policía comunitaria ubicada detrás de la sede académica de la Universidad. La zona se considera área de expansión urbana de la ciudad de Guaranda, favoreciendo la rentabilidad económica de la actividad inmobiliaria en casos de arriendo de terrenos y comercialización de inmuebles.

La U.E.B. y sus zonas adyacentes observan un desarrollo urbano acelerado caracterizado por: ausencia de una planificación urbana al respecto; sin un uso y disponibilidad de suelo adecuado y regulado considerando sus actividades de acuerdo a sus verdaderas posibilidades de crecimiento; sin un valor de suelo de acuerdo a las realidades de su desarrollo poblacional y demanda de los mismos. Una lectura analítica a este proceso orienta a un crecimiento urbano y comercial sin una planificación adecuada a la realidad y vocación de la localidad originada por el establecimiento de un espacio académico como la Universidad Estatal.

Adicionalmente a estas circunstancias, otro elemento urbano significativo está compuesto por diferentes lotizaciones, conjuntos habitacionales y lotes de terrenos aislados que convierten al sector en un lugar con espacios residuales e improvisados, al mismo tiempo de la existencia de accesos vehiculares y peatonales desconectados de la trama urbana que fueron desarrollándose a medida que los agentes inmobiliarios realizaban sus negocios.

Hace unos 15 años atrás, la localidad objeto de estudio incorporó arquitectura moderna, pero sin orden, debido a la desestimación por parte de las autoridades competentes en la elaboración de un diseño urbano para la zona. Diseño que incorporara clasificación de terrenos y planes de inversión en infraestructura., orientados a un desarrollo urbano integral.

Un levantamiento de información del sector permitió obtener los resultados siguientes:

OCUPACION DE SUELO SECTOR ALPACHACA

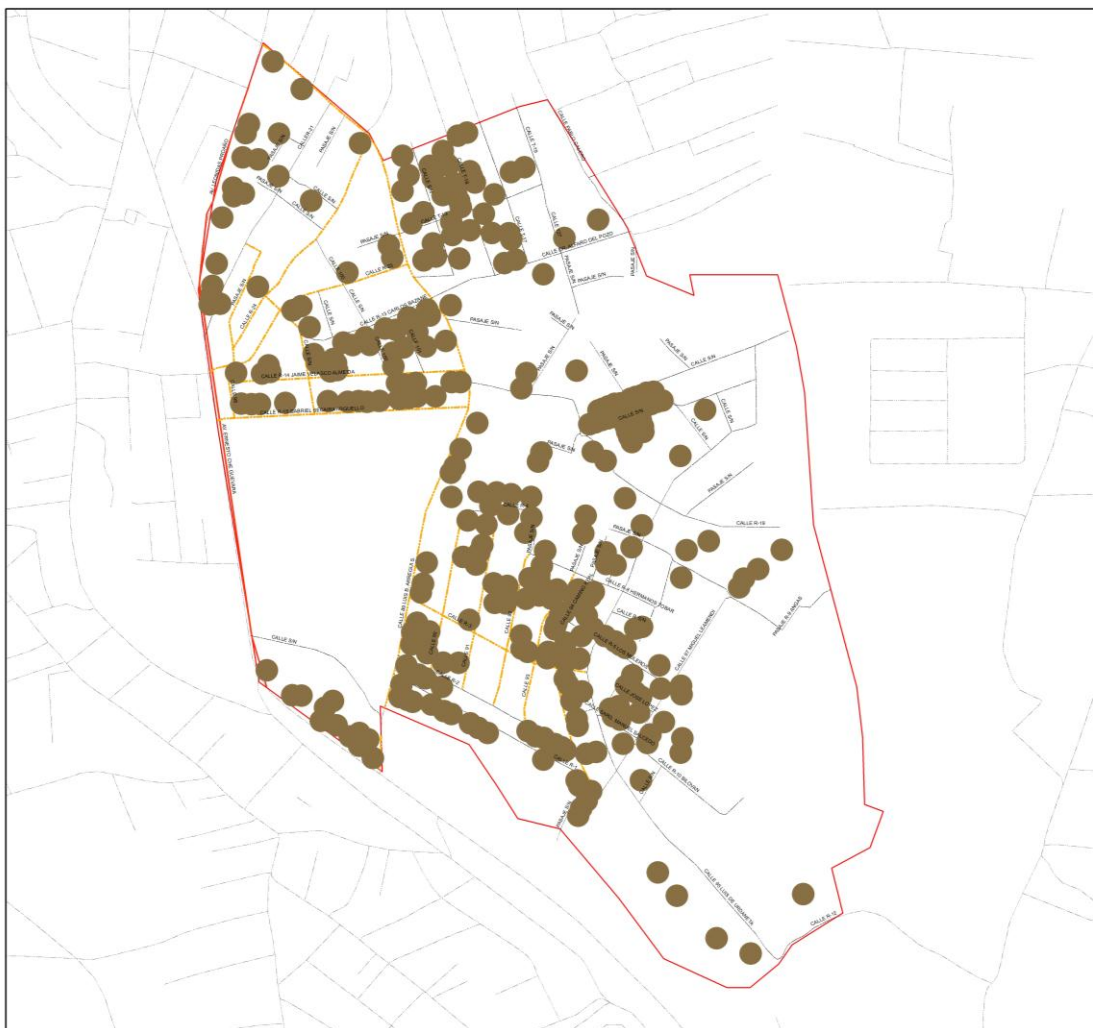


Gráfico N° 12. Ocupación del suelo

Base Cartográfica: GADCG
Realizado: Victor Bonilla

En lo que a ocupación del suelo respecta vemos que el sector de Alpachaca predomina el tipo residencial con retiro frontal y posterior además de ser de tipo adosado en sus dos lados, claro está que dicha ocupación ha ido modificándose en los entornos de la universidad con la construcción de locales comerciales en el retiro frontal y construcciones mixtas en el retiro frontal para el servicio de arrendamiento.



Gráfico N° 13. Espacios verdes

Base Cartográfica: GADCG
 Realizado: Victor Bonilla

En el presente grafico es claro la ausencia de espacio verde en el sector en estudio tomando en cuenta la cantidad de habitantes que supera los 4000. Los espacios están en la parte sur este del sector y no están debidamente ubicados y planificados además de tener áreas reducidas. En lo que respecta a su utilización los espacios están abandonados no solo por los usuarios sino por el departamento municipal encargado de su mantenimiento.

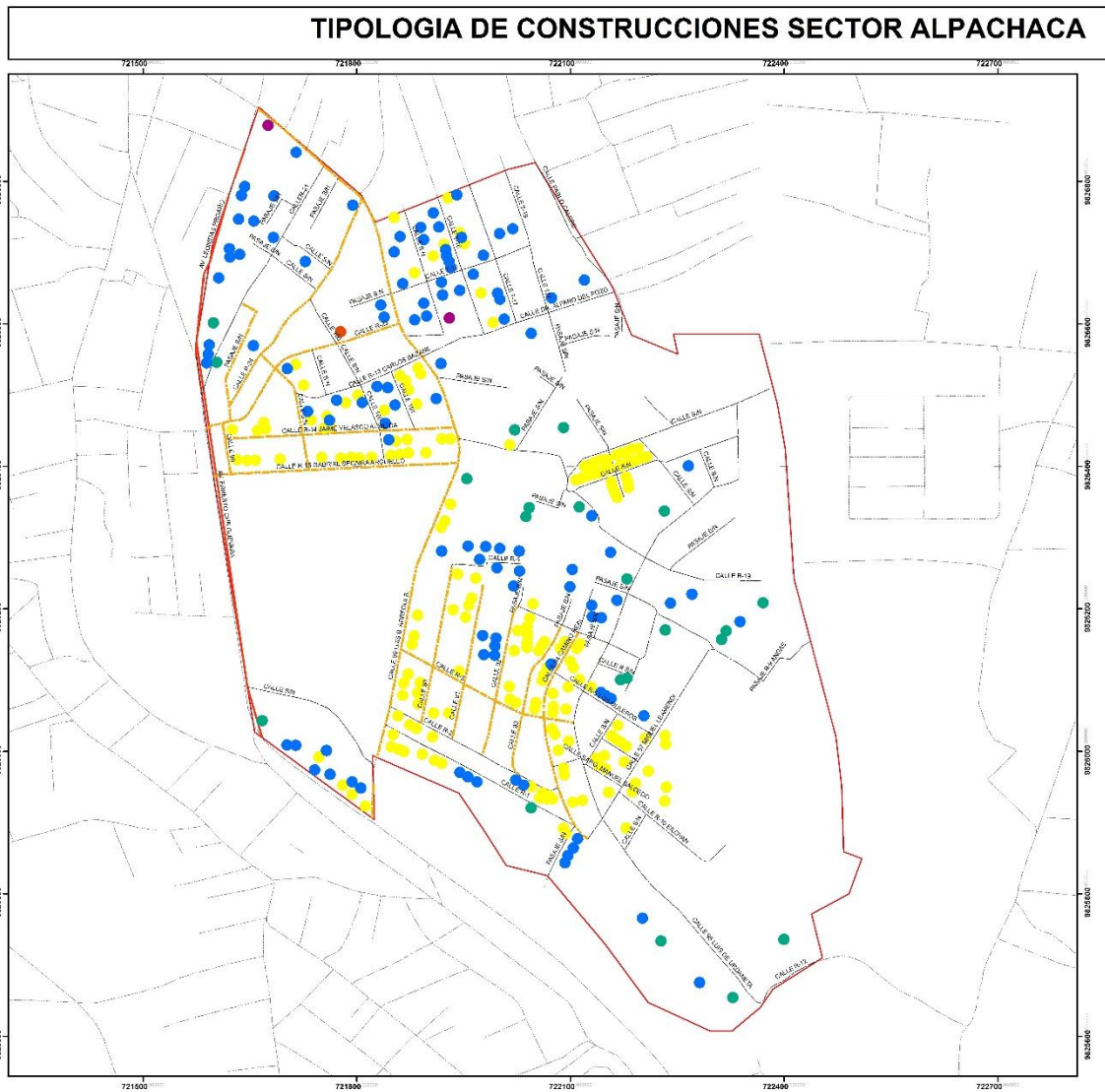


Gráfico N° 14. Tipología de vivienda
 Base Cartográfica: GADCG
 Realizado: Victor Bonilla

El siguiente grafico demuestra que el sector Alpachaca tiene una predominante tipología moderna consistente en hormigón armado con revestimiento de bloque y ladrillo en un 65 %, seguido de construcciones mixtas (cubierta teja) en un 25% y finalmente la existencia de construcción vernácula en un 10%.

SECTOR ALPACHACA

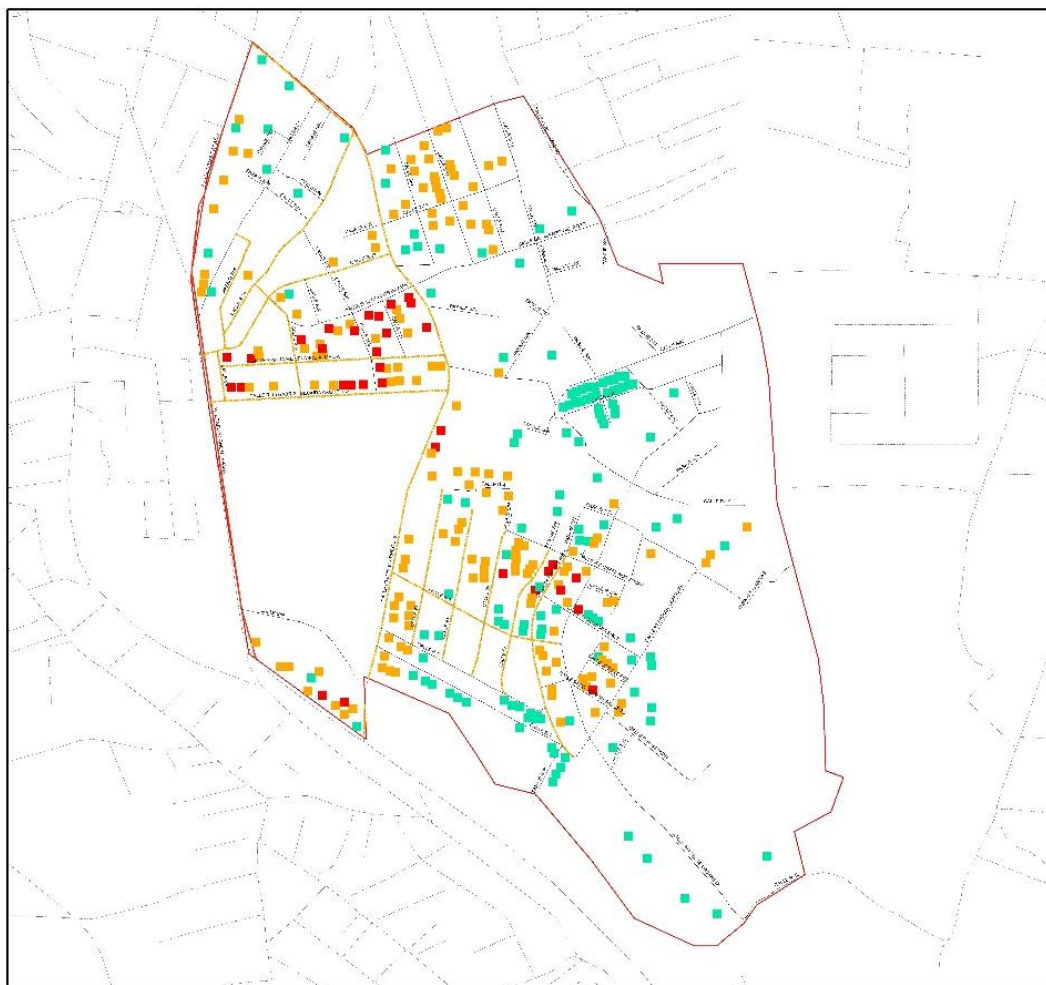


Gráfico N° 15. Número de Pisos
Base Cartográfica: GADCG
Realizado: Victor Bonilla

El siguiente grafico demuestra que el número de pisos que prolifera en el sector de Alpachaca es dos pisos en un 75%, luego está la construcción de un piso en un 15% y finalmente construcciones en tres pisos. Cabe indicar que debido al arrendamiento a los estudiantes muchas de las edificaciones subieron uno o dos pisos en vertical siendo este uno de los principales motivantes para el crecimiento en altura de edificación.

2.3.4 Avalúo catastral y avalúo comercial en el periodo 1990 y el 2015

Los mayores valores económicos del suelo, tanto catastral como comercial, se encuentran en el denominado eje central del sector Alpachaca, es decir en la vía principal Ernesto che Guevara. Entre las calles que enfrentan a la Av. Che Guevara (Ver gráfico No. 14), registrando un avalúo según la tasación municipal de \$300/m², oscilando entre \$250 y \$200 sus inmediaciones, se debe tomar en cuenta que estos valores relativos son mayores por metro cuadrado y son de las principales arterias o primeras cuadras del lugar.



Gráfico N° 16. Avenida Ernesto che Guevara Sector ALPACHACA

Base Cartográfica:
Realizado: Víctor Bonilla

Se puede decir que se encuentra a unos 300 metros de la Av. Ernesto Che Guevara, y se contrae según su dirección a valores de \$75 ciñendo el área de micrómetro restringidamente y sobre el eje residencial de la Av. Secundaria se prolonga. Además, se debe tomar en cuenta que los

terrenos ofrecidos en la zona tienen valores comerciales que van desde \$50 y \$30 relativamente hacia el sur y prácticamente están en el sector noroeste.



Gráfico N° 17. Calle Secundaria Barrio Defensa del pueblo

Base Cartográfica:

Realizado: Victor Bonilla

Analizando los diversos cortes de la distribución de precios en Alpachaca –en diferentes direcciones-, se puede evidenciar el valor máximo correspondiente en la vía principal frente a la universidad, reflejando la relevancia económica, urbana y social del área central.

Siendo Alpachaca comparado con otros sectores de la ciudad, “le confiere un valor económico altamente significativo que no pierde fuerza con el pasar del tiempo y que es reconocido por toda la sociedad”, por su papel histórico y concentrado de actividades del centro (MBB, 2000: 66).

Además, se evidencia en la cotidianidad de la localidad que se está analizando, una dinámica en el transporte público, que trabaja en las rutas de la vía principal y de sus calles aledañas a la

Universidad. Y tiene una dotación completa de infraestructura, terrenos vacíos por ocupar y equipamiento sin contar de la demanda parcial de vehículos y la considerable afluencia de peatones.

También en el lugar existe un área central donde hay un gran movimiento de personas, el mismo que disminuye conforme va culminando el horario comercial, dando paso al esparcimiento y los bares y restaurantes entran en funcionamiento entre otras actividades, tomando en cuenta que es sector es también residencial. En relación al último punto se puede recalcar que este sitio de la ciudad tiene en su mayor parte edificaciones de dos pisos, destinadas para la residencia de sus dueños y para usos comerciales.

De tal manera pese a que en otros sectores de la ciudad también existen gran cantidad de comercios de abastecimiento diario, en Alpachaca los valores del suelo reflejan diferencialmente el marcado carácter monocéntrico de la estructura urbana. Pese a esto el centro se mantiene con el diseño tradicional, conservando actividad y relevancia. El resto de los sectores de la ciudad ofrecen valores del suelo inferiores a los ubicados en el centro o eje comercial.

Un caso especial lo constituye la ciudadela Defensa del Pueblo, cuyo avalúo catastral es de \$100/m², equivalente a tierras localizadas al interior. Este barrio, establecido a los pocos años de la creación de la Universidad, creció apartado del eje comercial integrado por la vía principal que posteriormente se constituiría en el centro comercial de la localidad.

Esta circunstancia de relativo aislamiento impulsó su desarrollo y conversión de barrio residencial importante de la zona, con una dinámica propia incrementada con la instalación de la Universidad. El valor del metro cuadrado se estima cerca de los \$100, y tiende al alza al acercarse a la vía principal (\$150/m²). El resto de las zonas de la localidad de Alpachaca tienen un desarrollo lineal sobre una arteria vial importante que brinda al sector una adecuada accesibilidad, y donde se centraliza la actividad comercial.

Es notorio el impacto de la construcción de la Avenida Ernesto Che Guevara en el valor de suelo de Alpachaca en la disminución de la distancia y del tiempo en términos reales con la consiguiente mejora de la calidad de vida de los habitantes. Es decir, que el área periférica, esta

provista de comunicación y de accesibilidad con el resto de la ciudad, estimulando el desarrollo de usos urbanos lejos del centro de la ciudad. (Salgueiro, 1995, pág. 58) señala:

...La accesibilidad propiciada por las infraestructuras viarias se refuerza por el establecimiento de empresas prestigiosas que convierten el lugar en atractivo, esto es, en un centro. A este proceso de conversión de áreas periféricas en centros atractivos se le denomina generalmente creación de nuevas centralidades. Por tanto, la centralidad dejó de referirse a una posición central para pasar a significar una buena accesibilidad al transporte en automóvil combinada con una calidad del espacio y de las actividades que lo ocupan lo que, a su vez, refuerza la capacidad de atracción del lugar y contribuye a aumentar su prestigio a nivel simbólico...

Consecuentemente, las vías de comunicación principales inciden en el aumento de los valores relativos del suelo pues canalizan un substancial flujo vehicular y de personas favoreciendo una mayor demanda de tierras, ya que terrenos que antes eran inaccesibles ahora se vuelven céntricos gracias a los nuevos accesos.

En relación al valor del suelo, se realizó un levantamiento con los siguientes resultados:

Cuadro N° 9. Evolución del valor de suelo

COMERCIAL						
VALOR DEL SUELO SECTOR ALPACHACA						
SITIO	1990	1995	2000	2005	2010	2015
En eje vial principal		50	100	150	200	300
Defensa del pueblo			60	80	100	150
Cdla. Universitaria			40	60	80	120
Cdla. 22 de Octubre			30	50	70	100
Cdla. Nuevo Guanujo			20	40	60	80
Cdla. El Dorado			10	20	40	60
Cdla. La Primavera					20	40

NOTA: Valor calculado en base al lote promedio del sitio

LOTE TIPO: 10m X 20 m

■ : Se encontraba en condición de potrero

Cuadra de terreno: \$12.000 a \$15.000

CATASTRAL						
VALOR DEL SUELO SECTOR ALPACHACA						
SITIO	1990	1995	2000	2005	2010	2015
En eje vial principal		20	50	80	100	150
Defensa del pueblo			30	40	50	80

Cdla. Universitaria			20	30	40	60
Cdla. 22 de Octubre			15	25	35	50
Cdla. Nuevo Guanujo			10	20	30	40
Cdla. El Dorado			5	10	20	30
Cdla. La Primavera					10	20

NOTA: Valor calculado en base al lote promedio del sitio

Como se observa, el valor del suelo se incrementó rápidamente, desde los años 1995 a 2000 cerca de un 100%, mientras que de los años 2000 al 2005 hubo un incremento de un 50%, siendo un aumento muy importante, nuevamente al año 2010 se incrementa en un 30% aproximadamente y del año 2010 al año 2015 nuevamente el incremento es alrededor de 50% cuando se consolida el sector.

En cuanto al valor catastral, este se ubica en alrededor de un 50% del valor comercial con la misma tendencia de crecimiento.

A finales del siglo XX los terrenos de la localidad fueron revalorizados dando inicio a un proceso de lotización y urbanización en el sector, razón por la cual la comercialización de los terrenos se caracterizó por un tinte especulativo y no del interés real por valorar justamente las tierras. Esto incidió en el origen de una desordenada malla urbana puesto que el GAD Municipal no reguló globalmente la zona, sino paulatinamente al ser solicitados los permisos para lotizar o urbanizar terrenos al interior del sector Alpachaca.

2.3.5 Entorno socioeconómico en la valoración del suelo

Este entorno es muy importante y es un elemento definible en la estructura de precios de las tierras de una ciudad. De tal manera que, para analizar la incidencia de esta variable, es importante tener la información adecuada de los estratos socioeconómicos en el espacio urbano y de esta manera poder determinar el precio del suelo de Alpachaca.

Ya que la conformación del valor del suelo, es muy relevante al igual que otros factores presentes como la disponibilidad de servicios básicos, la distancia hacia el centro, el equipamiento, la accesibilidad entre otros, además es relativo comparar los valores altos de las tierras de otros sectores de la ciudad. Como por ejemplo se tiene el precio comercial que oscila entre los \$30 y \$50 el metro cuadrado en la ciudadela del Magisterio que está ubicada a 4,5 Km con respecto a la vía principal.

Tomando en cuenta que este sector aun no dispone de calles pavimentadas o adoquinadas siendo las mismas de tierra, además de no tener alcantarillado, también se debe considerar que varios terrenos ofrecidos más cerca al eje central también tienen los mismos precios unitarios y tienen mejor cobertura de transporte público, todos los servicios básicos y la proximidad al equipamiento central.



Gráfico N° 18. Ciudadela del Magisterio

Base Cartográfica:
Realizado: Victor Bonilla

Cabe recalcar que el área de Alpachaca es una zona paisajística y una calidad ambiental, que da a sus tierras un valor intrínseco, la misma que va en aumento con el deseo de “vivir en contacto con la naturaleza” y realizar con total normalidad las actividades cotidianas según manifiesta Jan Gehl.



Gráfico N° 19. Sector ALPACHACA

Base Cartográfica:
Realizado: Victor Bonilla

En definitiva, el precio del suelo depende, en gran medida, de los ingresos de quienes son y serán sus ocupantes. Un morador del sector afirma que:

...El entorno social es fundamental en la determinación del precio. No es lo mismo una zona de clase media a un barrio obrero. (...) En la periferia (a 50 cuadras del área central) generalmente los valores no presentan variación motivado a que en estos sectores reside población de escasos recursos y eso incide en el valor de la tierra...

Además, menciona que: “el suelo vale en razón de lo que sobre él se puede construir. (...) Los terrenos valdrán más si sobre ellos se pueden construir viviendas de lujo que si su destino es, por las razones que sean, la edificación de viviendas sociales.” (Vinuesa & Vidal, 1991).

Esta situación, es muy notoria ya que los valores comerciales del suelo tienen mucha diferencia con respecto a otros sectores que ya son consolidados, o en el caso de áreas de menor nivel socioeconómico o zonas periféricas, así mismo donde se tiene la oportunidad de expansión, a pesar de que exista mayor distancia de las áreas con mayor equipamiento e infraestructura urbana.

2.3.6 La intervención pública en el mercado y las inversiones

Hay que mencionar, que el Estado interviene en el mercado del suelo en base a varios mecanismos regulatorios que tienen la influencia en la dinámica inmobiliaria de las ciudades y los precios de la tierra urbana. En tal sentido se puede mencionar que es muy influenciado el equipamiento, las principales normativas, la vivienda y las inversiones en infraestructura.

La ocupación y el uso del suelo son regulados por las ordenanzas, los códigos y las leyes que son impulsadas desde el Estado ya sea municipal o provincial que emiten los parámetros (estándares) y son respetados los procesos de construcción inmobiliaria de la ciudad tanto por el sector privado y público.

De esta manera, el uso de gestión del suelo y el proyecto de ordenamiento territorial, clasifican las áreas como urbana y rural, mediante la zonificación de la superficie. En base a esto se afecta el trazado de las curvas de valor del suelo, debido a la presencia de zonas, que no cuentan con un avalúo catastral urbano en varios casos, explicando de esta manera los vacíos en la estructura de valores, especialmente en la periferia de la ciudad.



Gráfico N° 20. Estructura Urbana

Base Cartográfica: GADCG
Realizado: Victor Bonilla

Si bien el límite urbano significa un elemento de intervención pública en el mercado de suelo, éste incide en el nivel de precios cuando se presume una limitación efectiva a la oferta, es decir que no existe capacidad de expansión o construcción. El inventario de tierras para urbanizar no es cuestionado generalmente por la administración local ni en el mercado inmobiliario; en este sentido, se reconoce la existencia de la disponibilidad de suelo –inclusive subdividido- para absorber el futuro crecimiento de la ciudad.

En otro orden de ideas, las inversiones en infraestructura (obras públicas) también inciden en el mercado del suelo puesto que “orientan el crecimiento espacial y temporal de la ciudad” (CIDU-IPU, 1981, pág. 8), y valorizan la tierra.

Es por ello que las áreas próximas al eje vial de la Avenida Ernesto Che Guevara, así como las que se encuentran en las inmediaciones de la Universidad, presentan un mayor valor y en gran parte, condiciones socioeconómicas mejores, sin embargo, como se menciona aún existe una alta variabilidad en general en la zona de Alpachaca, pero es claro que la dinámica de

crecimiento mencionada aclararía el emplazamiento de las dinámicas inmobiliarias o emprendimientos comerciales del sector.

La construcción de la Universidad estatal de Bolívar, fue un elemento que contribuyó a la transformación del entorno inmediato y la valorización de sus tierras especialmente de los barrios: Alpachaca y Defensa del Pueblo. Siendo este último reconocido por la actividad inmobiliaria con un valor unitario mediano del suelo, a partir del área central. Y el barrio Alpachaca, donde el metro cuadrado puede alcanzar hasta \$150 en un lote de 200 m².



Gráfico N° 19. Sector ALPACHACA

Base Cartográfica: GADCG
Realizado: Victor Bonilla

Por otro lado, la existencia del equipamiento administrativo, sanitario, cultural, de espacios verdes y educativos, ofrece un valor agregado al área, reflejándose a su vez en los valores inmobiliarios de las cercanías a su localización.

En general se puede decir, que la disponibilidad de equipamiento y la infraestructura básica son factores que inciden en la determinación de los precios de los terrenos. De igual manera cabe mencionar que hay otros sectores que ya tienen la totalidad de los servicios y muestran valores

de las tierras mayores comparadas con los que aún tienen la provisión, demostrando que en estos casos interviene la valorización de otros atributos.

2.3.7 Tendencias de incremento urbano o saturación del precio

Una vez analizado la distribución de los valores del suelo urbano en Alpacacha, es imprescindible reconocer las consecuencias sociales, económicas y espaciales, que se dan en la operatividad del precio del suelo en la consecución de la ciudad.

Abordando tres aspectos relevantes de la problemática como la expansión urbana, la diferencia socioeconómica y espacial del crecimiento, los efectos regresivos en la distribución de la renta y la expansión urbana y el desarrollo discontinuo.

En la construcción es aprovechada la demanda del suelo con una distribución espacial, según la capacidad de pago del uso y la actividad; asociada directamente con las condiciones generales de la economía y derivada de la demanda. En momentos denominados como bonanza se caracteriza por el efecto cascada, experimentando de esto ciertas áreas de la ciudad, como se lo indica, y que incide en la valoración de esos espacios y la dinámica inmobiliaria intensa y “contagiosa”. La preferencia por estos espacios suele responder a las “modas” que se instalan en el mercado durante determinado tiempo, producto muchas veces del marketing urbano y de nuevas tendencias.

En este contexto, resulta importante considerar que las preferencias y percepciones de la población que se manifiestan en una mayor o menor demanda de tierras según las distintas zonas son cambiantes con el tiempo. Lo que hoy representa una “moda” y genera un “efecto cascada”, mañana puede no serlo.

2.3.8 El espacio público

Según (Gehl, 2014) “Se pueden encontrar poderosas razones para respaldar por qué es importante priorizar un planeamiento urbanístico humanista enfocado en las personas que usan el espacio público”, ante lo cual se tiene un reto para posibilitar acciones que vayan en beneficio de la población que vive en el sector urbano.

En el caso de estudio de Alpachaca se busca establecer políticas públicas que estimulen el tipo de desarrollo urbano, orientado a su población, desde el recorrido peatonal, donde se pueda apreciar directamente el medio ambiente y a la vez compartir con los demás ciudadanos. En esta escala, el ciudadano transita calles y plazas no solamente con el propósito de trasladarse o movilizarse, sino también con la intención de distraerse mientras camina.

En la dinámica poblacional urbana del cantón Guaranda, específicamente en la ciudad de San Pedro de Guaranda satura su parte central, donde se ubica el centro histórico y comercial. Sus áreas aledañas como el Mercado 10 de noviembre, Mercado 24 de mayo, Plaza 15 de mayo o Plaza roja, están completamente consolidadas comercialmente y cada vez el congestionamiento los vuelve intransitables por la afluencia significativa de pobladores y visitantes.

Ante esta situación se prevé la creación y expansión de la ciudad hacia otros focos o centros comerciales. Son estas nuevas centralidades las que proporcionarán espacios para una vida confortable y un comercio en pleno desarrollo. Con la puesta en funcionamiento de la Universidad Estatal de Bolívar en el sector norte de Guaranda, conocido como Alpachaca se pensó que surgiría una válvula de escape a lo que cotidianamente sucede en el centro del Cantón. A medida que se va desarrollando el sector Alpachaca, se observa la ausencia de planificación urbana que dote al sector de espacios públicos para que la convivencia ciudadana sea de calidad.

2.3.9 Movilidad en el sector Alpachaca

El ciudadano del sector Alpachaca no cuenta con las respectivas obras de infraestructura básica como son vías, aceras y bordillos, además de equipamiento y mobiliario urbano. Las pocas calles que están adoquinadas se encuentran en las inmediaciones de la Universidad estatal de Bolívar donde los universitarios son sus principales usuarios, luego están los moradores del sector.

Por ser una zona residencial no existe alto tráfico de vehículos en el sector por el momento, puesto que todo el tráfico se concentra en la vía principal Av. Ernesto che Guevara desde el semáforo en la intersección que va a Guanujo hasta el semáforo de entrada a la Ciudadela Primero de Mayo. Es en este tramo de avenida y especialmente en el trayecto frente a la

Universidad donde se concentran los flujos de estudiantes en horas de la mañana y tarde principalmente. Se puede notar el cruce de la vía desde y hacia la Universidad, y claro el peligro de accidentes de tráfico es inminente. Incluso hace algunos años hubo atropellamientos de estudiantes, a partir de ese momento se pensó que con la ubicación de semáforos el problema estaba resuelto, pero soluciones de tipo parche no terminan de convencer a moradores del sector y más aun a los profesionales que a través del conocimiento y la preparación en temas urbanísticos esperamos ser un aporte a esta futura centralidad que con el paso del tiempo, desde la creación de la Universidad va consolidándose como un nuevo polo de desarrollo no solo educativo sino comercial.

En la realización de este trabajo de tesis se recorrió todo el sector en estudio, pero principalmente la avenida en el tramo antes señalado y se pudo constatar que el avance comercial e industrial es innegable, lamentablemente de manera desordenada principalmente en el trayecto de la Universidad, donde talleres, negocios y bazares alteran el uso del suelo debido a la falta de una normativa que regule de manera organizada el sector y sus zonas aledañas. Hacia el interior del sitio en estudio no existen problemas en movilidad para personas que transitan por el sector, que son principalmente estudiantes universitarios, quienes, al no contar con espacios públicos como plazas o parques, abiertos o cerrados, privados o públicos desperdician su tiempo en actividades extrañas a su condición de vida.

La existencia de un Puesto de Auxilio inmediato (PAI) contribuye a garantizar la seguridad del sector ya que durante el día existe poco flujo de personas y vehículos siendo los universitarios únicos caminantes en el sector, el problema se complica en la noche al no existir iluminación suficiente, lotes baldíos, falta de espacios públicos y pocos locales de venta al público.

Según Kevin Lynch “Los elementos móviles de una ciudad, y en especial las personas y sus actividades, son importantes como las partes fijas. No somos tan solo observadores de este espectáculo, sino que también somos parte de el, y compartimos el escenario con los demás participantes”. El sector tiene que brindar a sus usuarios recorridos seguros y con una fruibilidad. Término acuñado en el hermano país de Colombia que dice que en áreas públicas sean estas calles plazas o parques exista confort, satisfacción y seguridad pues de esta manera estamos garantizando la correcta habitabilidad del ciudadano.

Otro punto importante para el sector en estudio de Alpachaca es la construcción del paso lateral que es una aspiración desde hace muchos años atrás, y una vez que sea realidad provocara en el sector un marcado incremento de negocios y población, Es decir la zona avanzara hacia el desarrollo y a tener una completa consolidación urbana. Donde habrá mayor afluencia de negocios, equipamientos urbanos y claro limitaciones en movilidad peatonal y vehicular si no se empieza a proveer de políticas públicas que mejoren el hábitat de sus usuarios, además que con lineamientos basados en la nuevas normas urbanísticas se tome en cuenta al ciudadano como prioridad en relación al vehículo como lo expresa Jan Gehl en su libro Ciudades para la gente donde claramente dice “Hay muchos factores que impactan en la velocidad a la que caminamos, la calidad de la ruta por la que nos movemos, la superficie, la fuerza de la multitud que nos rodea y la edad y movilidad de peatón”. Para esto se tiene que reordenar el sector, para luego reformar los usos del suelo y adicionalmente diseñar los sectores que a futuro albergaran ciudadanos y a la ves rediseñar los sitios que hoy no tienen los suficientes espacios públicos para la distracción de sus ocupantes.

CAPÍTULO 3

LINEAMIENTOS DE POLÍTICA PÚBLICA PARA ALPACHACA

Con la finalidad de aplicar en la práctica los aspectos teóricos abordados a lo largo de esta maestría en las aulas de clase de la Pontificia Universidad Católica del Ecuador y en particular en esta investigación, tomaremos en cuenta a diferentes urbanistas que fueron tema de análisis en el aula como Jan Gehl, especial atención a este libro Ciudades para la gente por la utilización de líneas urbanas aplicadas en diferentes países y que hoy son referente a nivel mundial. También a Kevin Lynch que a través de su imagen de la ciudad nos indica cómo está conformada una ciudad o un barrio para desde ahí enfocar todo el diseño o rediseño en nuestro caso del sitio en estudio. Finalmente tomar notas de Fernando Carrión en la aplicabilidad de un modelo de centralidad que se ajuste al sitio de Alpachaca.

A continuación, se examina de manera puntual la creación de lineamientos de política urbana y problemáticas espaciales que se presentan de manera recurrente en las diferentes ciudades del sector y se propone construir posibles políticas de solución con algunos de los autores antes citados, las mismas que se plantean y se recogerán en la normativa urbanística a aplicarse en el sector ubicado dentro de la circunscripción de estudio.

La aplicación de los aportes sugeridos se debe realizar desde un sentido de predisposición ordenadora y transformadora de la realidad en que participen los diferentes sujetos sociales: mujeres, niños, jóvenes, adultos mayores, entre otros grupos poblacionales; presentes en el territorio con la finalidad de que se recoja desde varias perspectivas los insumos para aportar en la construcción del desarrollo urbano, superando de esta manera la forma clásica de elaborar la normativa urbanística que se caracteriza por ser pensada desde un enfoque institucional.

Antes de empezar a aplicar las propuestas es necesario realizar un análisis introspectivo sobre las particularidades que existen en cada sitio o espacio del sector Alpachaca, particularidades relacionadas de manera prioritaria con el reordenamiento urbano; movilidad peatonal por falta de espacios públicos y la problemática del uso y valor del suelo.

A continuación, se presentan los principales lineamientos que de manera puntual existen en el sector Alpachaca, con las respectivas líneas de solución:

La planificación ha estado ausente en el sector Alpachaca, lo que se agrava a inicios del siglo XXI producto de la migración: campo – ciudad o ciudad – ciudad. Ciudadanos que llegan con la intención de invertir en sitios comerciales como el centro de la ciudad, pero al no existir espacios para construir una vivienda o un negocio miran hacia futuras zonas de crecimiento y expansión. Los mismos que adquieren lotes de terreno en diferentes sitios para implantar su negocio sin conocer si la zona está considerada como uso comercial, residencial, industrial y agrícola. Este problema de la saturación espacial que hoy ya se empieza a manejar en el entorno urbano del sector centro y la ciudad, no es un caso aislado ya que ha estado presente en grandes ciudades como Quito, Ambato o cuenca especialmente no es extraño a una ciudad o un barrio que empieza a crecer, pues si hay algo en común en nuestro país es el crecimiento de la mancha urbana por los factores anteriormente expuestos. Es por eso que urge trazar lineamientos de política pública en el sector, para que en futuros años con la aplicación de estas líneas a través de normas u ordenanzas serán la solución a problemáticas inherentes en comercio, educación, administración, etc. en la ciudad de Guaranda. A esto hay que agregar la proyección y futura construcción del paso lateral que inicia en la zona norte y atraviesa todo el flanco este (ver gráfico No. 15) quedando apenas a 16 km del sitio en estudio, dinamizara todo el sector, acelerara su desarrollo, pero si no trabajamos en la planificación ahondara los problemas hoy identificados.

3.1 Ordenamiento urbano

Un problema recurrente es la falta de ordenamiento territorial y planificación urbanística en el sector de estudio en base a un diseño urbano de expansión, hecho que se refleja en la consolidación desordenada, es decir que no fue planificada y por tanto no cuenta con una morfología urbana del sector y ordenamiento territorial que favorezca al desempeño de las actividades de las personas o cumpla con objetivos específicos.

Desde la creación de la Universidad estatal de Bolívar el sector de Alpachaca obtuvo una imagen de desorden urbano que con el paso del tiempo ha ido acentuándose en el sector, en especial en los lugares periurbanos de la zona en estudio. es fácil notar lotes desproporcionados

o falta de espacios públicos donde los ciudadanos no visualizan una ciudad apta para transitar peor aún para vivir. A todo esto, una escala humana difusa hacia el interior en horizontal y vertical sin equipamientos que favorezcan la permanencia en el sitio, en donde la legibilidad de los diferentes sitios hace que el usuario desconozca o se inutilice en su propio barrio. Pensar que en algunos años la llegada del paso lateral provocara un desarrollo y crecimiento del sector, pero si no la ordenamos causaremos cohesión y segregación socioespacial.

En la vía principal, es decir la Av. Ernesto Che Guevara el temor de cruzar la vía o senda se hace difícil en horas de la mañana y a medida que cae la noche el peligro aumenta, la falta de señalética o identificación visual en el sector que mejore las condiciones de identidad y organización del sector son acentuadas. Por todo esto a través de una política pública que reordene el uso del suelo (comercial, residencial, industrial) además de regularlo urbanamente mejorara el entorno del sector lo que favorecerá la habitabilidad de sus usuarios lo que elevara la autoestima de los ocupantes. La emisión de estas ordenanzas y leyes tienen que empezar a diseñarse para que cuando el paso lateral este construido no exista cruce de interpretaciones entre los diferentes actores sociales y políticos que perjudiquen la correcta aplicación de las mismas.

Ante lo cual diseñamos las siguientes líneas de política pública a fin de que garanticen un correcto crecimiento del sector Alpachaca.

- Dinamizar el sector a través de una revisión y actualización de los usos de suelo principalmente en lo comercial y residencial. Pero además en lo que altura de edificación se refiere, teniendo en cuenta que es una zona educativa, comercial y residencial donde la mayoría de los habitantes del sector invierten en sus propiedades en la construcción en altura para crear departamentos, mini departamentos de alquiler especialmente para los estudiantes de la Universidad estatal de Bolívar, en segundo plano están familias de migrantes de otras provincias que vienen a emprender nuevos negocios y finalmente los migrantes de otros países que por causas de conocimiento público (falta de empleo, crisis social) vienen a nuestra provincia y ciudad. Con lo dicho anteriormente se piensa en consolidar una centralidad urbana, que hará al sitio tener un orden urbano y vaya acorde a las exigencias actuales de la zona

- Cambios y reformas en la regularización urbana referente a la forma de ocupación, el llamado COS (Coeficiente de ocupación) es decir en los retiros dados u otorgados para edificar. Con ello habrá la posibilidad de crear áreas comerciales en planta baja y a futuro la consolidación del sector como zona comercial en horizontal. De esta manera el sector en estudio tendrá movimiento comercial principalmente no solo en los entornos de la Universidad sino también en áreas aledañas de la institución educativa que posibilitará un comercio las 24 horas.
- Categorización del sector por usos predominantes como educativos comerciales artesanales etc. A fin de proyectar a la zona como una nueva centralidad. En la actualidad la educación universitaria es el uso principal del cual el sector basa su desarrollo y crecimiento, a esto se debe habilitar espacios para otras zonas educativas no solo universitarias sino secundarias tomando en cuenta la gran cantidad de ciudadelas y barrios existentes en toda la parte norte de Guaranda y principalmente con la expansión del sector a través de la construcción del paso lateral. Luego viene lo comercial que hoy sin lugar a dudas está muy bien posicionada a lo largo de la vía principal que comunica el norte de Guaranda con el centro y sur de Guaranda. Y como hemos propuesto en líneas anteriores crecerá hacia el interior y los alrededores de la zona.
- Equilibrio urbano en la dotación de espacios públicos abiertos y espacio privado construido con la integración de plazas parques a fin de mantener una correcta habitabilidad de los ciudadanos del sector Alpachaca. En donde el principal beneficiado será el habitante de Alpachaca, en esto cabe destacar los concejos aprendidos en clase y la bibliografía otorgada. Para Jan Gehl las ciudades hoy son más humanas es decir el ciudadano tiene que sentir sus plazas y parques como suyos. Donde no solo recupere la energía sino también se deleite y distraiga, lo que en Colombia llaman la Fruibilidad o sería mejor decir tenga un confort al ingresar al espacio público. Para esto debemos olvidarnos de ciertas normas que quedaron desactualizadas o no encajaron en nuestro diario vivir peor aún en otras ciudades de América y del mundo. Una de ellas dice que el espacio público destinado en una urbanización será del 15% lo que en la actualidad resulta incómodo. Cuando vemos que Jan Gehl logra peatonizar avenidas, calles convirtiéndolas en verdaderos bulevares para el deleite y diversión del principal usuario que es el ciudadano. Con lo antes explicado el sector Alpachaca debe ser interpretado

como nueva centralidad de Guaranda que además de servicios contara con espacios públicos que sintonizan con las nuevas tendencias en urbanismo para de esta manera ir posicionando esa idea en el subconsciente de la población para en años posteriores se vuelva una realidad.

- Proyectar usos de suelo en las futuras zonas de expansión y crecimiento que serán potenciados con el paso lateral acorde a lo reordenado en Alpachaca a fin de que guarde relación el orden actual con el crecimiento futuro. Es decir, todas las zonas que están circunscriptas entre la zona en estudio y el paso lateral guardaran conexión urbana y prolongación territorial acorde con sus usos y actividades, con esto la zona tendrá un crecimiento equitativo y funcional en los usos de suelo para no desarticular la zona en estudio y lo que se piensa incorporar para sumado todo proyectar una centralidad planificada en crecimiento y expansión en educación administración comercio e industria
- Las vías a ser diseñadas en la zona de expansión y crecimiento debido a la construcción del paso lateral deberán contener parámetros de una jerarquía vial que sirva para conectar el sector en estudio con el nuevo Paso lateral de Guaranda incorporando tendencias de grandes urbanistas en lo que a espacios públicos refiere de esta manera llegaremos a una ciudad con imagen e identidad según lo dicho por Kevin Lynch es decir se dispondrán espacios para hitos, mojones, bordes barrios consiguiendo de esta manera una imagen visual que denote espíritu de ciudad planificada y programada. Cabe indicar que las vías o sendas mantendrán conexiones de un espacio público hacia un punto de intercambio o terminal a manera de bulevar desde la cual empezarán las ramificaciones hacia los diferentes sitios o sectores que finalmente estarán delimitadas por bordes naturales del sector.
- Empezar a trabajar en el tema de la sustentabilidad y sostenibilidad del sector con proyectos y programas públicos y privados. Principalmente con ciclovías que recorran y conecten todo el sector Norte de Guaranda así se proyectara una ciudad amigable con el medio ambiente además que los espacios públicos tengan arborización y vegetación que predomine en su interior acoplando senderos y lagos naturales y en lo posible crear un parque cantonal de grandes magnitudes para así contar con sitios de distracción familiar que sean visitados por propios y extraños.

- Crear espacios y áreas peatonales en sitios geográficamente inaccesibles e irregulares o dispersos de la zona, es decir recuperar áreas del sector que son botaderos de basura urbana, recordemos que el sector está atravesado por quebradas que en su mayoría no han tenido tratamiento alguno desde el Gobierno municipal para beneficio colectivo y hoy es el momento de incorporar la recuperación y el tratamiento de lugares que por el desconocimiento de su solución se vuelven focos de insalubridad que desdibujan la ciudad.

3.2 Regularización del valor del suelo

Factor que incide en el desorden urbano es el mercado de terrenos, es decir la especulación que aparece en la compra y venta de lotes de terreno por agentes y promotores inmobiliarios de diferentes partes de la ciudad, provincia y del país. El sector tiene urbanizaciones como Nuevo Guanujo, Nueva Aurora, defensa del pueblo, etc. y lotizaciones informales sin la debida dotación de infraestructura que desdibujan con el entorno natural, paisajístico e identitario del sector. Esto, por un lado, a la vez la zona de Alpachaca se proyecta como una nueva centralidad urbana, aunque no tenga historia o antigüedad, pero tiene factores comerciales educativos e industriales que hacen o promueven hacia un nuevo polo de desarrollo. Además, que según lo que hemos evidenciado en el presente estudio el paso lateral (Grafico No.15) terminara por completar el proceso de consolidación en este sector. Con esto los valores del suelo empezaran a elevarse como hemos visto en el capítulo 2. Dándose un efecto cascada desde y hacia el interior del sector, a esto se combatirá regularizando con la política pública que encuadraremos a través de estos lineamientos, es decir normar los valores a través de los usos del suelo en algunos casos y en otros rediseñar los usos para que estén acorde con los nuevos centros poblados creados en el sector donde los usos serán diversos desde comerciales, residenciales o mixtos. Siendo las siguientes:

- Definir las diferentes zonas y subzonas del sector Alpachaca y las futuras áreas de crecimiento y expansión asignándoles valores acordes al medio actual comercial dejando un rango de crecimiento y a medida que se incorporen al sector equipamientos urbanos e infraestructura básica estos valores variaran. De esta manera el valor actual sufrirá cambios que no caigan en la especulación peor aún a pretexto de variaciones en el uso de suelo sea motivo para incrementar los valores de los terrenos. Los valores del

suelo en los momentos actuales son elevados producto de la especulación y falta de control desde el Gobierno autónomo cantonal de Guaranda y con la construcción del paso lateral habrá otra subida que perjudicará al desarrollo de la zona en beneficio de promotores y especuladores y al ir definiendo la zona se tendrá un valor referencial de una zona que este en iguales características de uso y valor comercial

- El valor del suelo se tomará en cuenta en base a condicionantes geográficos y determinantes socio económicos de la zona, además tomando en cuenta valores comerciales del entorno inmediato y de ser el caso mediato a fin de mantener una equidad en todo el sector urbano. Es notoria la diferencia de valores del suelo en sectores aledaños a Alpachaca mas aun si se empieza a concretar el paso lateral lo que conlleva a tomar una política pública de valores en la zona de expansión que será regularizada con la actual zona en estudio. todo esto concatenado a lo expuesto en el uso del suelo que fue tratado anteriormente solo así se frenara la especulación y con ello grandes problemas sociales y espaciales como segregación y falta de cohesión.
- La dotación de infraestructura estará dada en base a una actualización del perímetro urbano, evitando así el cobro de valores subjetivos en la zona de crecimiento y expansión. Tomando en cuenta que hoy el cobro de impuestos prediales urbanos se los hace a zonas rurales que no tienen todos los servicios básicos. De esta manera las zonas aledañas al sitio e estudio no sufrirán cobros especulativos por ser consideradas zonas que no son por no contar con los servicios, de esta manera el valor predial reflejara una realidad objetiva del sitio y de la zona.
- Identificación de los propietarios de los terrenos en la zona de expansión a través de un banco de datos para a futuro realizar un cruce de información con el Departamento de Planificación del Gobierno autónomo del cantón Guaranda. De esta manera evitar la especulación de los terrenos en el sector y además en caso de requerir ciertos espacios poder empezar una negociación con miras a la adquisición de esos bienes inmuebles. El Departamento de Planificación diseñara un plan de crecimiento y expansión tomando en cuenta el paso lateral, de esta manera se sabrá las posibles áreas a expropiar para la implantación de equipamientos urbanos y espacios públicos que sean necesarios para dotar a la zona de áreas de esparcimiento y entretenimiento según las últimas tendencias elaboradas por urbanistas nacionales e internacionales. A su vez el municipio evitara tener conflictos de intereses con propietarios al momento de rea compra venta de

inmuebles logrando así evitar la especulación. Finalmente recordemos que toda inversión seccional promueve un plusvalor a las propiedades del entorno mediato e inmediato, esta vez será regulado y manejado por la institución que tiene la competencia.

- Regular los valores de los bienes inmuebles en el sector Alpachaca en base a una reorganización de los usos de suelo del sector con la respectiva nueva asignación de precios. Estos valores serán aprobados y socializados a través de un concejo en pleno. La modificación de usos de suelo donde haya la posibilidad de contar con locales comerciales provocara que los dueños de propiedades en el sector en estudio eleven los valores de sus bienes aduciendo que es zona comercial, industrial, etc. Para evitar acciones colaterales que produzcan especulación y subida de precios en los valores de bienes inmuebles el área de avalúos municipales juntamente con el área de planificación creara una base de datos con los valores actuales y que serán sujeto a modificar. Estos valores serán el resultado de un estudio de mercado real y actual tomando en cuenta criterios técnicos de valoración para luego ser socializados en el sector de Alpachaca para evitar desviaciones del tema reorganizativo.

Además, hay que tener en cuenta que la zona es de servicios de arrendamiento comercial y residencial, estos servicios también se verán afectados por la reorganización del uso de suelo dando lugar a incrementos en la tasa de arrendamiento. Por esta razón la reorganización de usos se lo debe realizar de manera transparente tomando en cuenta a los diferentes actores sociales de la zona.

- La segregación y estratificación en la zona es notoria espacialmente y socialmente, vemos los perímetros urbanos de la zona con construcciones realizadas en base a asentamientos informales que sin contar con los respectivos permisos y servicios básicos de infraestructura viven en esos sitios, esto ha ocasionado la difuminación urbana en el sector es decir la pérdida del límite o perímetro urbano del sector, lo que conlleva a no saber qué zona es urbana o rural para determinar el cobro del respectivo impuesto. También es notorio urbanizaciones con todos los servicios básicos y otras que apenas tienen un servicio básico lo que ubica en una u otra clase social a su población producto de la especulación del valor del suelo en el sector. Por todas estas problemáticas antes mencionadas urge la necesidad de reformar los valores de los precios del suelo, a la vez categorizarlos y finalmente socializarlos en la zona para poder

controlar y evitar la especulación que ocasiona el retraso en el desarrollo de los pueblos de la zona norte del cantón Guaranda sitio donde está inmersa la zona de Alpachaca que es sujeto de esta investigación.

3.3 Movilidad Urbana

Finalmente, como hemos analizado en este trabajo de tesis podemos indicar que el sector Alpachaca tiene serios problemas en lo que a movilidad respecta, vemos que hoy en día el énfasis está enmarcado a lo que en movilidad peatonal sugiere y según el aprendizaje de esta maestría y con la bibliografía proporcionada de grandes urbanistas como Jan Gehl, Kevin Lynch, etc. Tenemos ideas claras para solucionar problemas de circulación peatonal al interior y exterior de nuestro campo de estudio.

En la vía Ernesto che Guevara vemos situaciones riesgosas al momento de desembarcar los estudiantes de buses, al cruzar la avenida, al salir de la Universidad, etc. Además, podemos sentir la inseguridad y la carencia de espacios a fin de posibilitar recorridos placenteros de los estudiantes por la zona de Alpachaca. Sumado a esto el poco equipamiento y mobiliario urbano imposibilitan realizar actividades de traslado de un lugar a otro con confort y seguridad.

Respecto a la movilidad vehicular podemos indicar que si bien es cierto no existe congestión vehicular a excepción de la avenida principal, tenemos problemas a futuro, en este caso con la construcción del paso lateral. A partir de ahí es cuando aparecerán problemas en la circulación de vehículos por el sector, para esto hemos visto necesario las siguientes líneas políticas que serán una solución a mediano y largo plazo en el sitio en estudio.

- Creación de espacios públicos, sean plazas o parques que contengan todas las comodidades físicas y espaciales para que sus ocupantes se deleiten al momento de ingresar. Al hablar de comodidades nos referimos principalmente a las relacionadas al confort y seguridad, es decir que sea un espacio agradable visual y auditivo. Lo que se va al interior no cause molestias como también el olor sea placentero al olfato humano, que sea un referente de comodidad para los ciudadanos.

Jan Gehl expresa que el caminar en un espacio público debe causaren el ciudadano una inspiración y motivación a caminar por los plazas y parques, además indica que uno sienta ese espacio como suyo de ahí la frase de empoderamiento del espacio porque son ciudades nuestras

Acogiendo los criterios de Kevin Lynch vemos que una ciudad tiene imagen porque tiene una identidad, para esto cada uno de los sitios y espacios públicos dentro de la ciudad transmiten esa identidad ya sea por ser un nodo un hito un mojón, pero en el fondo guardan algo intrínsecamente que con el pasar de los años el ciudadano lo hace parte de si mismo, esto es entonces la imagen de un espacio público la identidad de los ciudadanos con su ciudad. El decir yo vivo aquí porque es seguro útil e histórico.

- Diseño de una jerarquía vial que a futuro se conecte con el paso lateral, Dicha jerarquía estará dotada de equipamientos donde existirán ciclovías, aceras, mobiliarios, etc. Siempre guardando especial conexión con el usuario. Es decir, cada uno de los equipamientos urbanos deberán ser útiles y eficientes en el uso de los ciudadanos y no solo sencillas decoraciones, de esta manera estaremos asegurando la total utilidad del espacio público, además estará plenamente identificado en el entorno urbano como un elemento de imagen urbana donde los ciudadanos inconscientemente sabrán donde están o donde tienen que estar hoy mañana y siempre.
- Renovación en el diseño de aceras tomando en cuenta aspectos técnicos que priorizan al peatón como usuario principal de una ciudad. Esta es una línea clave dentro de la presente tesis puesto que hoy en día se reduce el espacio de circulación no solo en el sector de Alpachaca sino en toda la ciudad incluso hay ciudadelas que no cuentan con aceras y bordillos, hoy puedo decir que el conocimiento impartido en la maestría posibilita impartir la ideología de un renovado espacio urbano para luego a través de diversos proyectos poner en práctica muchas de las ideas y consejos impartidos. De esta manera aterrizar conceptos claves en las ciudades modernas, ciudades donde el urbanismo está siendo humano y amigable con el medio ambiente.
- Normar y regular los diferentes rangos de velocidad en las diferentes vías ya establecidas y en las futuras vías tomando en cuenta ingresos a centros educativos, comerciales, etc y los diferentes accesorios a fin de precautelar la vida de los usuarios del sector. El cumplimiento de esta línea no necesariamente implica el uso de elementos u objetos sino más bien la concientización al conductor. Transmitirle la idea que el principal protagonista es el peatón dentro de la movilidad urbana, que valore la vida de ese peatón y claro que respete su trayecto de circulación. No con señales o señaléticas sino con la reflexión humana de que todos somos seres humanos que vivimos y

transitamos por la ciudad, pero quienes van por las calles y aceras a pie merecen especial atención y cuidado.

- Diseño y planificación de los espacios donde estarán los equipamientos urbanos que posibiliten el crecimiento del sector, estos deberán guardar total armonía con el entorno y con los usuarios del sector en lo que a distancias de recorrido, morfología urbana y seguridad se trata, de esta manera garantizaremos su completa utilidad en el sector.

El contar con un diseño urbano donde se tome en cuenta la zona de crecimiento por la ejecución y puesta en marcha del paso lateral posibilitará tener una área ordenada y programada, donde el principal beneficiario será el ciudadano. Evitando dejar espacios que se vuelven botaderos o zonas peligrosas como está ocurriendo actualmente

Estas son las diferentes líneas de política pública en los diferentes temas propuestos en el presente trabajo de titulación, cada una de ellas ha sido incluida en base a los estudios hechos a lo largo del presente trabajo, además de tomar en cuenta conceptos fundamentales de urbanismo impartidos en la maestría de Diseño urbano y territorial.

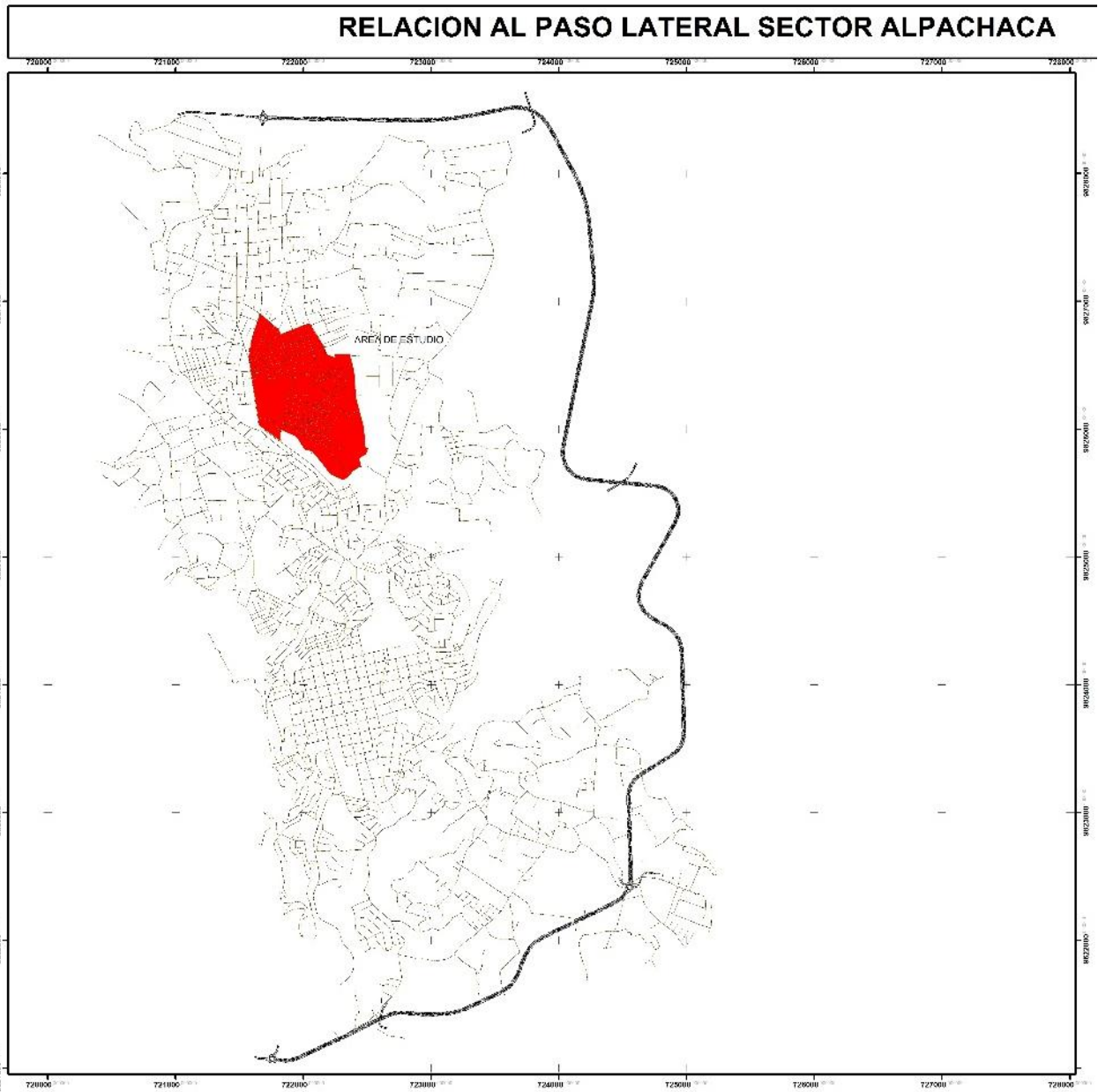


Gráfico N° 21. Paso Lateral en Guaranda

Base Cartográfica: GADCG

Realizado: Victor Bonilla

A manera de complemento al presente trabajo se propone realizar un proceso de ordenamiento territorial participativo que contara con el conocimiento y aporte de los diferentes actores sociales y políticos del sector Alpachaca y la ciudad en general que se realice en cuatro niveles:

- Ordenamiento territorial
- Políticas sobre la localización y uso de espacios públicos
- Plan de visión a futuro
- Agendas de planificación y seguimiento de los proyectos prioritarios

A continuación, se presenta cada uno de los niveles propuestos del proceso de ordenamiento territorial participativo:

3.3.1 Ordenamiento territorial

En este nivel de planificación se propone construir una propuesta de zonificación para regularizar, renovar, reestructurar el destino que se dará al uso del suelo (residencial, comercial, industrial y equipamiento). Estas habilitaciones de los usos de suelo deben respetar las normas y reglamentos dadas por el Gobierno autónomo descentralizado del cantón Guaranda. Pero modificara usos de suelo que no conectan con la realidad del sector. También se debe actualizar los parámetros de construcción sobre la edificabilidad en altura, tomando en cuenta que es un sector de servicios como el alquiler de departamentos, renta de cuartos para estudiantes. Todo esto tiene que estar en concordancia con el aspecto paisajístico y del entorno existente. Para lo cual se recomienda revisar modelos de similares en ciudades similares como Ambato o Riobamba.

3.3.2 Políticas sobre la localización y uso de espacios públicos

El departamento de Planificación del Gobierno Autónomo descentralizado del cantón Guaranda través de un plan masa que contendrá el ordenamiento y reordenamiento de la zona de Alpachaca, en base a un diseño urbano del sector. Donde a través de una zonificación espacial se incorporará los diferentes espacios públicos abierto, semiabiertos o de ser el caso cerrados

cumpliendo la respectiva normativa y reglamentación municipal como principal política de espacio urbano en el sector.

Tales espacios públicos contendrán mobiliario y equipamiento haciendo de su uso mixto logrando de esta manera una efectiva concurrencia por parte de los ciudadanos, en algunos casos se podrá concesionar estos espacios dependiendo de la complejidad dada por cuestiones geográficas o socioeconómicas.

3.3.3 Plan de visión a futuro

En este nivel el Gobierno autónomo descentralizado del cantón Guaranda establecerá ciertas líneas de proyección sobre como una planificación a corto, mediano y largo plazo, proyección que debe ser de manera temática y tendrá elementos que permitan generar desarrollo y bienestar de manera colectiva como la dotación de equipamiento, servicios básicos e interconexión vial. El plan de visión a futuro es la hora de ruta que posibilita materializar las aspiraciones territoriales colectivas de manera organizada y planificada.

3.3.4 Agendas de planificación y seguimiento de los proyectos prioritarios

En este nivel se propone diseñar estrategias de cumplimiento por medio de las cuales se vaya progresivamente alcanzando los objetivos propuestos en el plan de visión a futuro. Una de las estrategias aplicadas desde hace 4 años fue condicionar los proyectos al plan general de la región y de la ciudad.

Dotación de servicios públicos e infraestructura: Las ciudadelas y sectores aledaños a Alpachaca presentan altos niveles de necesidades básicas insatisfechas relacionadas con la falta de servicios básicos (alcantarillado, agua potable, energía eléctrica) equipamiento y obras de interconexión vial lo que imposibilita mejorar materialmente sus condiciones de vida.

Con la finalidad de mejorar la situación existente se plantea que se realice procesos de presupuesto participativo, entendidos como procesos de democracia participativa mediante los

cuales ciudadanos aportan voluntariamente a la toma de decisiones respecto de un porcentaje del presupuesto municipal, el mismo que será invertido en su ciudadela o sector.

Los procesos de presupuesto participativo deben estar estrechamente vinculados con las agendas de Planificación con el propósito de que no exista una dispersión de recursos económicos en actividades que no contribuyan a mejorar su realidad territorial y urbana.

La ejecución de los procesos de presupuesto participativo fortalecerá la participación de los sujetos territoriales, siendo ellos quienes decidirán las prioridades de inversión de las asignaciones presupuestarias; promoviendo la transparencia en la gestión de lo público; se generara empoderamiento comunitario sobre las acciones que se realicen en el territorio, y se fomentara la corresponsabilidad en la búsqueda de soluciones de los problemas territoriales que aquejan a sectores ubicados en la parte norte del cantón Guaranda donde se ubica el sector de Alpachaca.

Otro mecanismo que se tiene utilizar para superar este problema es la cogestión. Mecanismo jurídico que se sustenta en dos tipos de contribución: por un lado, el trabajo mancomunado de la minga el cual se reconoce como contraparte valorada la mano de obra, o por otra parte, aportes económicos que realizan los ciudadanos para realización de obras o prestación de servicios.

La cogestión en el ámbito presupuestario reduce costos y en términos organizativos que es lo más importante contribuye a cohesionar a la comunidad.

El COOTAD establece que “se debe suscribir un convenio de cogestión entre el gobierno autónomo descentralizado con la dirigencia comunal para por medio de este mecanismo estarán exentas de pago de la contribución especial por mejoras”

6.3.5. Conclusiones

En el desarrollo del presente trabajo de investigación podemos sacar como conclusión que si prevemos el crecimiento del sector Alpachaca con planificación y claras políticas urbanas

donde se tome en cuenta el uso y valor del suelo principalmente se podrá recomponer en gran parte del sitio de estudio la categorización del suelo y de las futuras tierras a ser urbanizadas. De esta manera los diferentes sectores sociales que piensen en residir en el sector Alpachaca podrán realizar un escogimiento acorde a realidades objetivas y no subjetivas como se venía dando o se viene dando en los momentos actuales.

Además con la proyección de considerar a la zona como futura centralidad de la ciudad de Guaranda la demanda de tierras y la posterior oferta estará normalizada y regularizada desde el Gobierno autónomo descentralizado del cantón Guaranda, de esta manera las actividades estarán ubicadas en los sitios considerados a su uso con un valor moderado y asequible para los ciudadanos del sector y de la ciudad, tales valores no desentonaran con las realidades de sectores aledaños guardando armonía en usos y valores lo que conlleva a un desarrollo armonioso en la zona considerada de expansión y crecimiento en la ciudad de las siete colinas y de los eternos carnavales.

Cabe destacar que uno de los problemas que impide el armonioso crecimiento y desarrollo de la ciudad y su futura expansión territorial es la segregación socioespacial, que no se lo trata de manera responsable en el cantón y la provincia posiblemente por desconocimiento o por intereses particulares de las autoridades de turno. En esta ocasión y con el presente trabajo de graduación se pone al descubierto que no regular y controlar usos y valores del suelo propician los asentamientos irregulares en las periferias de las ciudades dando lugar a barrios y ciudadelas informales ejemplos muy latentes en nuestra zona de estudio. Donde se aprecia sectores sin los servicios básicos de infraestructura (vías, agua, energía eléctrica, etc.) y más aún el desconocimiento del perímetro urbano de la ciudad, es decir la difuminación urbana¹ principal problema que imposibilita dotar de servicios a sectores periféricos que no son tomados en cuenta como urbanos.

A esto hay que agrégale el poder adquisitivo de los ciudadanos al momento de elegir una zona o sitio para adquirir su vivienda, en ciertos casos esto a determinado que se produzca una estratificación en ciertos sectores contiguos dándose una desigualdad urbana que torna al espacio irregular y difuso.

¹ Desaparición del límite urbano de la ciudad por asentamientos regulares o irregulares

El problema de los agentes inmobiliarios es mínimo en la ciudad pues la venta es directa entre el comprador y vendedor de las tierras a excepción de ciertos casos aislados, pero se los debe tomar en cuenta como un posible fenómeno urbano en la ciudad.

Queda comprobado que la falta de planificación en el sector y en gran parte del cantón Guaranda ocasiona un crecimiento desordenado y disperso, a ratos difuso que visualmente no se lo nota pero que se siente en el retroceso de su gente y su entorno, es el momento de enrumbar a Guaranda hacia un futuro prominente y cuando veamos la luz del sol sabremos que estamos frente a un mañana prometedor lleno de esperanzas y oportunidades.

Finalmente, el estado recupera las inversiones hechas en las ciudades a través de cobro de impuestos con leyes denominadas de la captación de la plusvalía, es decir con la dotación de servicios básicos o equipamientos urbanos el estado invierte, pero al mismo tiempo recupera el valor producto de la revalorización del sector que próximamente contara con el paso lateral obra que transformara espacialmente toda la parte norte del cantón de manera ordenada, regulada y planificada principalmente donde se ubica el sector en estudio.

BIBLIOGRAFÍA

- Arangundi-Villavicencio, E. K., & Coello-Freire, G. G. (2015). *Características de las pequeñas y medianas empresas del sector industrial localizadas en la zona 5 en el cantón Guaranda del año 2015*. Milagro: UNIVERSIDAD ESTATAL DE MILAGRO-FACULTAD CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y COMERCIALES.
- ASAMBLEA NACIONAL. (2016). *LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO*. Quito : Registro Oficial Oficio No. SAN-2016-1196-Quito, 30 de junio de 2016.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Ecuador.
- Asociación Internacional de Peritos Valuadores. (2013). *Glosario de Avalúo comercial y avalúo catastral de Propiedades*. Kansas City, Missouri : IAAO-Segunda Edición.
- Aulestia-Valencia, D. (2014). *LA PLUSVALÍA COMO MECANISMO DE PLANIFICACIÓN URBANA* . Durán: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Bencomo, C. (2011). *LAS TEORÍAS DEL DISEÑO URBANO EN LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO Y SUS DOS CATEGORÍAS: ESPACIO PÚBLICO Y ESPACIO PRIVADO*. *Ciudad y Sociedad-Trienal de Investigación Del 6 al 10 de junio de 2011 Facultad de Arquitectura y Urbanismo ▪ Universidad Central de Venezuela*, 1-23.
- Carrion, F. (2013). *DIME QUIEN FINANCIA EL CENTRO HISTORICO Y TE DIRE QUE CENTRO HISTORICO ES*. QUITO: CARAJILLO DE LA CIUDAD.
- CIDU-IPU. (1981). *Mercado de tierras Área Metropolitana de Santiago*. Santiago de Chile: MINVU.
- Constitución Nacional de la República del Ecuador . (2008). *Sección sexta Hábitat y Vivienda* . Quito: Decreto Legislativo 0, Registro Oficial 449 de 20-oct-2008.
- Cuesta, R., & Villagomez, M. (2017). *MODELO DE VALORACIÓN MASIVA DE SUELO URBANO CASO DE ESTUDIO: CIUDAD DE TENA-ECUADOR*. *Geografía y Sistemas de Información Geográfica (GEOSIG)*. *Revista digital del Grupo de Estudios sobre Geografía y Análisis Espacial con Sistemas de Información Geográfica (GESIG)*. Año 9, Número 9, 2017, Sección I: *Artículos*.<http://www.gesig-proeg.com.ar> , 152-170 -.
- Gehl, J. (2014). *Ciudades para la gente*. Infinito.
- Gobierno autónomo descentralizado GAD de Guaranda. (2017). *GAD Guaranda*. Obtenido de Alcaldia: <http://guaranda.gob.ec/newsiteCMT/>
- INEC. (2013). *Ecuador Cuenta con el INEC*. Obtenido de Ecuador en cifras: http://www.inec.gob.ec/cpv/index.php?option=com_content&view=article&id=232&Itemid=128&lang=es
- Linch, k. (2008). *La imagen de la ciudad*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Meloni, O., & Ruiz-Nuñez, F. (2002). *EL PRECIO DE LOS TERRENOS Y EL VALOR DE SUS ATRIBUTOS. UN ENFOQUE DE PRECIOS HEDÓNICOS* . *Económica, La Plata, Vol. XLVIII, Nro. 1-2*, 69-88.

- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2016). *NORMAS TECNICAS PARA CATASTRO DE BIENES INMUEBLES* ;. Quito: Acuerdo Ministerial 29-Registro Oficial Suplemento 853 de 03-oct.-2016. Obtenido de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/10/Acuerdo-Ministerial-29-16.pdf>
- Roitman, S. (2008). PLANIFICACION URBANA Y ACTORES SOCIALES INTERVINIENTES: EL DESARROLLO DE URBANIZACIONES CERRADAS. *X Coloquio Internacional de Geocrítica - DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008*. Barcelona, España 26 - 30 de mayo de 2008: Universidad de Barcelona.
- Saldarriaga Roa, A. (2002). *La Arquitectura como experiencia; Espacio, cuerpo y sensibilidad*. Bogota, D.C. Colombia: VILLEGAS EDITORES S.A.
- Salgueiro, T. (Julio-Septiembre de 1995). Nuevos productos inmobiliarios y reestructuración urbana. *Revista de Geografía, XXIX(2)*.
- U.E.B. (2017). *Misión*. Obtenido de Universidad Estatal de Bolívar.: <http://www.ueb.edu.ec/index.php/inicio/mision>
- U.E.B. (2017). *Visión* . Obtenido de Universidad Estatal de Bolívar: <http://www.ueb.edu.ec/index.php/inicio/vision>
- Universidad Estatal de Bolívar. (2013). *PROYECTO "METODOLOGÍA PARA LA ESTIMACIÓN DE VULNERABILIDAD A NIVEL CANTONAL" - PERFIL TERRITORIAL Y ANÁLISIS DE VULNERABILIDAD DEL CANTÓN GUARANDA* . Guaranda - Ecuador: Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos - Unión Europea - PNUD - Universidad de Bolívar.
- Universidad Estatal de Bolívar. (2017). *U.E.B.* Obtenido de <http://www.ueb.edu.ec>
- Vinuesa, J., & Vidal, J. (1991). *Los procesos de urbanización*. Madrid: Editorial Síntesis.

ANEXOS

Av. 12 de Octubre 1076 y Ramón Roca

Apartado postal 17-01-2134

Telf.: (593) 2 299 17 00 ext. 1164

