

Evolución del valor del suelo y segregación urbana en la Parroquia Rural de San Antonio de Pichincha 2000-2016

Grupo 12. Modelos de ciudad y evolución de los procesos segregativos

A partir de la década de los 70, el modelo de desarrollo territorial generado desde Quito hacia sus parroquias rurales ha modificado notablemente el crecimiento urbano y la ocupación del suelo en éstos territorios.

Infraestructura vial de primer orden, dotación de servicios básicos y cambios normativos como el de clasificación del suelo rural a urbano, son las intervenciones más relevantes que han generado una nueva configuración socio-especial en estas parroquias.

Este proceso de urbanización genera cambios en la valorización del suelo convierte al suelo en una forma de acumulación, por lo que la accesibilidad a un mejor o peor suelo depende de la capacidad de pago por “esta mercancía”. Así el suelo urbano por su valor se convierte en un elemento de exclusión al ser un factor más del mercado.

Por estas razones el crecimiento urbano hacia sectores periféricos de la ciudad de Quito se vuelve atrayente. Este es el caso de la Parroquia Rural de San Antonio de Pichincha, ubicado en la Administración Zonal La Delicia, que debido al precio de suelo accesible, a la reserva de grandes lotes y a su cercanía con el denominado hiper-centro de Quito, se configura en un sector atractivo para el desarrollo inmobiliario dirigido especialmente a las clases de ingresos medios.

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

En este contexto el presente estudio plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuál es la relación entre el valor del suelo y el nivel socioeconómico de la población en San Antonio de Pichincha?

Con los siguientes objetivos:

1. Analizar la evolución del valor del suelo en la Parroquia de San Antonio de Pichincha.
2. Establecer los efectos que tiene la modificación de la normativa municipal en el valor del suelo.
3. Analizar las relaciones entre el valor del suelo y las condiciones socioeconómicas de la población.

La metodología de investigación planteada para este estudio será cualitativa y cuantitativa. Cuantitativa respecto a los datos de:

1. Valor de suelo, cuya fuente será la Dirección Metropolitana de Catastros,

2. Cambios normativos de uso y ocupación de suelo cuya fuente será la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.
3. Datos de población y Vivienda cuya fuente son los censos del 2001 y 2010 realizados por el INEC.

Y cualitativas las cuales se conforman a los niveles socioeconómicos de la población y de la calidad del espacio urbano vigente en la Parroquia Rural de San Antonio de Pichincha.

Bibliografía

- Acosta, A. (2006). *Breve Historia Económica del Ecuador*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Carman, M., da Cunha, V., & Segura, R. (09 de 2013). *Segregación y diferencia en la ciudad*. Obtenido de Flacsoandes.edu.ec : <https://www.google.com.ec/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwijePR-I3VAhXLPCYKHXEqCkUQFggyMAI&url=http%3A%2F%2Fwww.flacsoandes.edu.ec%2Flibros%2Fdigital%2F53811.pdf&usq=AFQjCNFfbE0VwvDfCeNrBJILAtguTCehg>
- Carrión, Diego;. (1975). *Quito, Renta del Suelo y Segregación Urbana*. Quito: Colegio de Arquitectos de Pichincha.
- Deler, J. P., Gomez, N., & Portais, M. (1983). *El manejo del espacio en el Ecuador - Etapas claves*. Quito: Instituto Geográfico Militar.
- Instituto Geografico Militar del Ecuador, I., Instituto Panamericano de Geografía e Historia , I., & L'Institut français de recherche scientifique, O. (1992). *Atlas infográfico de Quito: sociodinámica del espacio y política urbana*. Quito: Instituto Panamericano de Geografía e Historia sección nacional del Ecuador.
- Peñaherrera de Costales, P., Almeida Reyes, E., & Costales Samaniego, A. (1994). *Apuntes etnohistóricos del valle de Pomasqui*. Quito: Abya Yala.