



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA  
INDOAMÉRICA  
DIRECCIÓN DE POSGRADO**

**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO  
URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TEMA:**

---

**EL CAMPUS UNIVERSITARIO COMO EQUIPAMIENTO URBANO PARA LA  
VALORIZACIÓN DEL SUELO: INCIDENCIA DE LA UNIVERSIDAD  
ESTATAL DE BOLÍVAR EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE  
GUARANDA.**

---

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial.

**Autor:** Arq. Gilberth Franchesco Silva Torres.

**Tutor:** Arq. David Hidalgo Silva, PhD.

AMBATO – ECUADOR

2022

## **AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TÍTULACIÓN**

Yo, Gilberth Franchesco Silva Torres, declaro ser autor del Trabajo de Investigación con el nombre “El Campus Universitario como equipamiento urbano para la valorización del suelo: incidencia de la Universidad Estatal de Bolívar en la expansión urbana de la ciudad de Guaranda”, como requisito para optar al grado de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Tecnológica Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los veintidós días del mes de septiembre de 2022, firmo conforme.

Autor: Gilberth Franchesco Silva Torres



Firma:

Número de Cédula: 0201631348

Dirección: Calle R-23, ciudad de Guaranda

Correo Electrónico: gfst07@gmail.com

Teléfono: 0991627402

## **APROBACIÓN DEL TUTOR**

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Titulación “EL CAMPUS UNIVERSITARIO COMO EQUIPAMIENTO URBANO PARA LA VALORIZACIÓN DEL SUELO: INCIDENCIA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GUARANDA” presentado por Gilberth Franchesco Silva Torres para optar por el Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial,

### **CERTIFICO**

Que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Ambato, 26 de julio de 2022



.....  
Arq. David Gonzalo Hidalgo Silva, PhD

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Ambato, 22 de septiembre de 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gilberth Franchesco Silva Torres', written in a cursive style.

.....  
Arq. Gilberth Franchesco Silva Torres

0201631348

## APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el Tema EL CAMPUS UNIVERSITARIO COMO EQUIPAMIENTO URBANO PARA LA VALORIZACIÓN DEL SUELO: INCIDENCIA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GUARANDA, previo a la obtención del Título de Magister en Arquitectura con mención en Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de titulación.

Ambato, 22 de septiembre de 2022



.....  
Arq. Natalia Alvarado Arias, MSc.

**PRESIDENTA DEL TRIBUNAL**



.....  
Arq. Claudia González Roldán, MSc.

**EXAMINADORA**



.....  
Arq. David Hidalgo Silva, PhD.

**DIRECTOR**

## **DEDICATORIA**

*Este trabajo lo dedico a mi familia  
especialmente a mi madre y mis hijas quienes  
son el motor de mi vida.*

## **AGRADECIMIENTO**

*Mi agradecimiento a mi hermana por su apoyo constante y a mi Tutor quien ha hecho posible culminar de mejor manera este trabajo.*

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN.....	1
INTRODUCCIÓN.....	3
Planteamiento del problema.....	8
Pregunta de Investigación, Hipótesis.....	8
Objetivos.....	9
CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO .....	10
Valorización del suelo dentro de los procesos de urbanización. ....	10
Equipamiento educativo-universitario para la consolidación de lo urbano.....	16
Expansión urbana: ciudades intermedias compactas y dispersas como resultado de la urbanización.....	21
CAPÍTULO II: METODOLOGÍA .....	28
Metodología de la Investigación.....	28
CAPÍTULO III: PROCESOS URBANOS EN AMÉRICA LATINA: LA URBANIZACIÓN EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD DE GUARANDA EN ECUADOR.....	30
Urbanización en América Latina en el siglo XX y XXI.....	30
La Urbanización ecuatoriana desde el siglo XVI-XXI.....	32
Procesos urbanos en la ciudad de Guaranda: contexto para la configuración de la morfología urbana.....	36
Proyecto de la Universidad Estatal de Bolívar y su construcción en la ciudad como equipamiento urbano. ....	45
CAPÍTULO IV: EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SUPERIOR EN LA VALORIZACIÓN DEL SUELO: CASO UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR Y SU INFLUENCIA EN LA CIUDAD DE GUARANDA.....	48
Análisis de la expansión urbana al norte de la ciudad de Guaranda a partir de la presencia de la UEB. ....	48



Análisis del valor del suelo en el sector Universidad y Alpachaca a partir de la influencia de la UEB.....	67
CONCLUSIONES.....	77
BIBLIOGRAFÍA.....	80
ANEXOS.....	84

## ÍNDICE DE FIGURAS

Figura No. 1. Superficie de la ciudad de Guaranda.....	42
Figura No. 2. Usos de suelo de la ciudad de Guaranda .....	44
Figura No. 3. Ubicación en la ciudad de Guaranda.....	49
Figura No. 4. Área de estudio.....	50
Figura No. 5. Zona de estudio en el año 1963.....	52
Figura No. 6. Zona de estudio en el año 2000.....	53
Figura No. 7. Zona de estudio en el año 2013.....	54
Figura No. 8. Zona de estudio en el año 2016.....	55
Figura No. 9. Zona de estudio en el año 2020.....	56
Figura No. 10. Trama vial en los años 1963, 2000, 2021.....	57
Figura No. 11. Densidad de predio con ocupación de construcciones.....	58
Figura No. 12. Desarrollo de la construcción de viviendas en los años 1963, 2000, y 2020 .....	59
Figura No. 13. Zona comercial alrededor de la UEB .....	61
Figura No. 14. Áreas verdes en el sector de estudio.....	62
Figura No. 15. Movilidad peatonal, y transporte público.....	63
Figura No. 16. Ubicación de fotografías en el sector de estudio.....	64

## ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro No. 1. Fenómenos de valorización.....	12
Cuadro No. 2. Elementos que participan en la valoración del suelo urbano.....	14
Cuadro No. 3. Modelo de universidades .....	18
Cuadro No. 4. Estudiantes matriculados en la UEB.....	69
Cuadro No. 5. Valoración del suelo Barrio Alpachaca, sector UEB.....	72
Cuadro No. 6. Valor Comercial del suelo, barrio Alpachaca .....	73
Cuadro No. 7. Valoración del suelo barrio Defensa del Pueblo, sector UEB .....	73
Cuadro No. 8. Comparación del valor del suelo por el GAD-G y el valor comercial del sector de la universidad .....	74

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**DIRECCION DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO**  
**URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**TEMA: EL CAMPUS UNIVERSITARIO COMO EQUIPAMIENTO URBANO PARA LA VALORIZACIÓN DEL SUELO: INCIDENCIA DE LA UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR EN LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD DE GUARANDA.**

**AUTOR:** Gilberth Franchesco Silva Torres

**TUTOR:** Arq. David Gonzalo Hidalgo Silva, PhD.

**RESUMEN EJECUTIVO**

Los procesos urbanos en el Ecuador, especialmente en el siglo XXI tienen mayor protagonismo en las principales ciudades del país por ejemplo con la implementación de varios equipamientos para salud, educación, comercio, etc. Asimismo, en ciudades intermedias y de menor escala se construyeron equipamientos urbanos, particularmente de educación superior que han incidido en la expansión urbana. En la ciudad de Guaranda, la Universidad Estatal de Bolívar y su comunidad representa el 10 % de la población urbana, lo que ha demandado de varios servicios complementarios en la zona. Este campus universitario se ha convertido en un componente dinamizador de la economía, lo que generó transformaciones socio-espaciales en el sector. Cabe señalar que existe escasa información sobre estudios urbanos en ciudades con una población inferior a los cincuenta mil habitantes, de sus procesos de urbanización en comparación a otras de mayor población. Este estudio de caso trabaja con una metodología de investigación cuali-cuantitativa donde se exploran los sucesos que han incidido en la valorización del suelo y la expansión urbana a partir de la construcción de la Universidad. En consecuencia, las tierras que se encuentran alrededor de este campus, comienzan a ser fraccionadas y posteriormente urbanizadas, lo que ha modificado la morfología urbana, dándose cambios en el uso de suelo, de rural a urbano para fines comerciales, residenciales o mixtos que ha contribuido a la especulación de tierras. Finalmente, las alteraciones en el valor del suelo también son producto de la falta de planificación y regulación urbanística por parte de la alcaldía, lo que además ha promovido que las lotificaciones populares hayan ganado terreno en las últimas décadas.

**DESCRIPTORES:** Guaranda-Ecuador, equipamiento educativo superior, valorización del suelo, expansión urbana.

**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA**  
**DIRECCION DE POSGRADO**  
**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN DESARROLLO**  
**URBANÍSTICO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**THEME: UNIVERSITY CAMPUS AS URBAN FACILITY FOR THE LAND  
VALUATION: INCIDENCE OF THE "UNIVERSIDAD ESTATAL DE  
BOLIVAR" IN URBAN EXPANSION AT GUARANDA CITY**

**AUTHOR:** Gilberth Franchesco Silva Torres

**TUTOR:** Arq. David Gonzalo Hidalgo Silva, PhD.

**ABSTRACT**

Urban processes in Ecuador, especially in the 21st century, have been more prominent in the country's main cities, especially with the implementation of several facilities for health, education, commerce, etc. Likewise, urban facilities have been built in intermediate and smaller cities, particularly for higher education, which has had an impact on urban expansion in Guaranda City. The "Universidad Estatal de Bolívar" and its community represent 10% of the urban population, which has required several complementary services in the area. This university campus has become a dynamic component of the economy, which has generated socio-spatial transformations in the sector. It should be noted that there is little information on urban studies in cities with a population of fewer than fifty thousand inhabitants, of their urbanization processes in comparison to others with a larger population. This case study works with a qualitative-quantitative research methodology that explores the events that have influenced land valuation and urban expansion since the construction of the University. Consequently, the land around this campus began to be divided and subsequently urbanized, which has modified the urban morphology. This leads to a change in land use from rural to urban for commercial, residential or mixed purposes, which has contributed to land speculation. Finally, the changes in land valuation are also the result of the lack of urban planning and regulation by the major's office, which has also promoted popular subdivisions that have gained ground in recent decade.

**KEYWORDS:** Guaranda-Ecuador, higher education facility, land valuation, urban expansion.

## INTRODUCCIÓN

Para el Ecuador los procesos urbanos comienzan a conformarse desde la época de la conquista española y con los cambios económicos en lo que respecta a la producción agrícola en las diferentes regiones del país, hasta llegar a finales de siglo XX con la explotación petrolera y XXI, siendo este último dominada por el capitalismo lo que promueve la expansión urbana hacia las periferias, donde se concentra los diferentes equipamientos especialmente en las capitales de provincia del país.

En el Ecuador la universidad como equipamiento educativo superior ha adoptado el modelo occidental de EE. UU como es el campus universitario, y su implantación se realizó en las periferias, como ejemplo tenemos la construcción del campus de la Universidad Central del Ecuador en Quito, Universidad Técnica de Ambato, la Escuela Politécnica del Chimborazo en Riobamba, etc. Estos equipamientos educativos, que en su momento se implantaron en las zonas periféricas de estas ciudades, se han convertido en precursores para la expansión urbana de sus ciudades y el desarrollo económico del sector de la construcción hasta la presente fecha. Es decir, la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar a finales del siglo XX permitió la expansión urbana al norte de la ciudad de Guaranda cambiando la morfología urbana del entorno y de esta manera la valorización del suelo. Cabe señalar que universidades públicas como Yachay Tech, Ikiam, con inversión estatal se construyeron a inicios de este siglo también y tendrán su influencia en el sector.

Según Llop et al (2019) las ciudades pequeñas de más de 20.000 habitantes para nuestra realidad en América Latina son consideradas ciudades intermedias, con lo cual un equipamiento educativo superior es de vital importancia no solo en el aspecto educativo, sino que influye en la transformación morfológica, en el cambio de uso de suelo por ejemplo de rural a urbano para uso comercial, residencial o mixto, lo cual genera especulación en el suelo. La magnitud y complejidad del fenómeno de alteración del uso de suelo de rural a urbano dentro del territorio periurbano es tal que los gobiernos locales terminan aceptando como un hecho inevitable e irreversible.

En el pasado las capitales de las provincias del Ecuador se proyectaron y construyeron estos equipamientos educativos superiores con la importancia de conseguir presupuesto estatal sin tener un lugar predeterminado es decir sin planificación urbanística integral por parte de los gobiernos locales. Es por eso que se

ha insertado dentro del suelo rural o suelo urbanizable para la expansión urbana por la magnitud de este tipo de proyectos, que en su momento suele ser en la periferia y de uso agrícola. De tal manera que estas tierras comienzan a ser fraccionados y posteriormente urbanizadas sin cumplir con las normativas y ordenanzas de ley con complicidad del mismo órgano de control.

Por ello, varios organismos internacionales y locales han realizado esfuerzos necesarios por la inminente aceleración del crecimiento urbano en las ciudades. En la Nueva Agenda Urbana para la Unión Europea, Ezquiaga (2019) señala que en las últimas décadas la expansión urbana ha crecido varias veces más que la población rural. Esta divergencia está asociada a la especulación urbana, la carencia de planeamiento y cambios de estilo de vida de los ciudadanos. Como consecuencia de la expansión incontrolada de la huella urbana en los países en vías de desarrollo, las densidades urbanas están disminuyendo considerablemente; en tal virtud la ratio de personas por hectárea se ha reducido a la mitad desde 1990, siendo más elevada que los países desarrollados (Ezquiaga 2019). Para la Agenda Hábitat Sostenible del Ecuador 2036, los problemas de las ciudades son: 1) en equidad: cobertura desigual e inequitativa de servicios básicos; 2) sostenibilidad ambiental: expansión urbana sin control; 3) gobernabilidad: débil institucionalidad, procesos deficientes de planificación y gestión de las ciudades, insuficiente participación ciudadana, deficiente cultura ciudadana y de convivencia.

Por tal motivo, ante una realidad de estas características por la deficiencia histórica de la gestión pública de los gobiernos nacionales y locales, surge la ley del COOTAD en el año 2010 en el gobierno del expresidente Rafael Correa. Es por eso que partir de esta legislación, definen sus competencias y los municipios ganan su autonomía. Este código orgánico se complementa con la LOOTUGS en el año 2016, que es la legislación que permite tener las herramientas para la ordenación territorial que permite formular ordenanzas para la recuperación de plusvalías en las ciudades del país.

En las ciudades del Ecuador, particularmente en zonas periféricas se dan condiciones territoriales heterogéneas y tienen sus características topográficas como: lomeríos, pendientes planas, predios cultivables o erosionados, con bosque o matorral, zonas inundables, suelos colapsables, salitrosos o volcánicos, áreas agrícolas, de conservación ecológica, etc. En estos suelos, es común que cada propietario subdivide su parcela a su mejor criterio para acomodar el mayor número posible de lotes

catalogados como lotificaciones populares. La transformación de suelo rural a urbano comienza por lo general a darse a lo largo de las carreteras que unen principalmente a las ciudades con otros poblados. Los diferentes equipamientos que son necesarios en la ciudad como el caso del educativo, promueven la necesidad de urbanizar en las áreas circundantes en grandes lotes por sus propietarios con la finalidad de obtener réditos económicos sin que una parte de estos ingresos posteriormente se conviertan en retribuciones para el tesoro municipal a pesar de que las inversiones en obras de infraestructura son realizadas por los gobiernos locales.

El sector donde hoy está construida la universidad hasta mediados del siglo XX era netamente suelo agrícola y con su eje vial la antigua vía Guaranda-Ambato que comunicaba la población rural de la parroquia Guanujo en ese entonces con la ciudad de Guaranda, en cuanto a edificaciones se encontraba unas cuatro viviendas hechas en tapial y adobe. Para finales del siglo XX se construye la vía asfaltada de Guaranda a Ambato, en donde autoridades de la extensión universitaria de la Universidad de Guayaquil actualmente UEB solicitan a los gobiernos locales tanto municipio y prefectura ayuda para la construcción de la sede universitaria, siendo el municipio el que compra los terrenos con una extensión de casi 8 ha, siendo un terreno con un nivel freático alto.

Con base en lo anterior se construyó la Universidad Estatal de Bolívar en colindancia con la Av. Ernesto Che Guevara (Vía Ambato km 4), entre el centro de la ciudad y la población de la parroquia Guanujo. Antes de 1996 era rural, y en la actualidad es urbana. Su proceso constructivo en la implantación de este equipamiento en el sector muestra su influencia en varios aspectos sobre todo en la economía del sector.

Por otro lado, la ciudad de Guaranda, con más de 60000 habitantes y con una población estudiantil de 6000 estudiantes universitarios de distintos lugares del país, representa el 10 % de la población urbana, que demanda de: residencia, alimentación, centros de informática, librerías, distracción, etc. Por tal motivo la Universidad Estatal de Bolívar es un equipamiento educativo dinamizador de la economía de la ciudad de Guaranda y por lo tanto generó la expansión urbana en el sector norte con más de 30 años en lo que aún no termina de consolidarse.

En y partir de esta expansión urbana en este sector, que inicia en la década del noventa por la construcción de la UEB y como vía de comunicación tiene hasta la presente fecha la vía Guaranda-Ambato, se han ido desarrollando varias urbanizaciones



con lotificaciones populares. Los propietarios de grandes lotes, los han fraccionado para obtener la mayor cantidad de lotes que por lo general son de doscientos metros cuadrados. Sin una trama vial definida, el municipio termina por adaptarse, generándose un trazado urbano conocido como plato roto (Bazant, 2015). Asimismo, esta institución educativa trae consigo la implementación de servicios de infraestructura básica que ha beneficiado a los terrenos que colindan; siendo estos los primeros en ser fraccionados para la posterior venta. Entre estas mejoras para el servicio urbano suelo tenemos: el cambio de suelo rural a urbano, la dotación de servicios básicos, apertura de vías, inician procesos para la especulación en el valor del suelo, lo que permite que se beneficien los propietarios particulares sin retribuir en este caso al gobierno local que es la institución estatal que invierte y necesita recuperar una parte por estas contribuciones para la misma comunidad.

Los valores del suelo en nuestra realidad están supeditados por la oferta y la demanda. En las ciudades intermedias con la necesidad de incorporar suelo urbanizable o colocar nuevas áreas dentro de la trama que no está planificada, se convirtió en un motivo de aumento sin control del valor del suelo. Sembrando problemas ya que la demanda se adelanta a la política pública de expansión de las ciudades (Dillon & Cossio, 2011).

El fenómeno de la especulación en el valor del suelo es evidente, para eso es necesario controlar y para aquello existen varias metodologías que se han desarrollado para tener los precios más cercanos a la realidad y determinar un justo precio. Es decir que utilizando las herramientas que determina la ley, desde el Ordenamiento territorial bajo las competencias del gobierno local son necesarias como la planificación urbana integral para densificar a las ciudades de una manera compacta en relación con normativas para la recaudación de plusvalías se podría evitar de mejor manera la especulación del valor suelo, estos recursos recuperados servirían para dotar de servicios básicos, áreas verdes o mejora de espacios públicos que tanto les hacen falta a las ciudades intermedias.

En las ciudades de menor escala construir un Equipamiento Educativo Superior, como es el caso de la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar en una ciudad pequeña como es Guaranda, incide de manera importante. Si el municipio de la ciudad no ha tenido una planificación de una manera consensuada, analizando los diferentes factores que un equipamiento de esta naturaleza con lleva a tener en cuenta diferentes problemas, a saber: la informalidad por la falta de regulación en normativa en el aspecto

espacial y funcional del sector; la trama urbana crece de manera desordenada, sin articular con los sectores aledaños; no hay jerarquización de vías, áreas mínimas para el peatón dentro la vía; urbanizaciones que carecen de servicios públicos como agua y alcantarillado; dispersión de la ciudad causando costos elevados, para luego dotar de servicios básicos; falta de análisis de la densidad poblacional para que sea una ciudad compacta concordando con la economía social para el tamaño de lote.

El interés que surge en esta problemática es comprender por medio de esta investigación en lo que respecta a la incidencia de un equipamiento urbano en ciudades pequeñas. A través de los trabajos particulares se ha tenido acercamientos muy puntuales de los diferentes problemas que se han generado a través de este equipamiento urbano en el transcurso del tiempo. Es por eso que se evidencian cambios en la estructura urbana, de macro lotes a fraccionamientos que no tienen una planificación, el tramado urbano se ha ido adaptando a estos fraccionamientos, cosa que debería ser lo contrario, por tal motivo carecen de servicios básicos ciertas partes de este sector. Además, no hay una justificación clara y precisa en la definición de los coeficientes de ocupación del suelo tanto en planta baja como en altura. Existe especulación en el mercado de suelo, no hay límites en los valores, así como también en el derecho que tiene el municipio en recaudar los impuestos por la generación de plusvalías. Por lo tanto, es evidente que se debe realizar la investigación para que principalmente con esta temática se pretenda beneficiar al GAD Cantonal Guaranda, que es el representante de la ciudad, para que en proyectos futuros de esta naturaleza, sirva de herramienta para disminuir los problemas y sea un aporte para una mejor eficiencia en la recuperación de plusvalías con un manejo de políticas públicas urbanas para un óptimo desarrollo urbano sostenible.

La investigación es inédita e innovadora sobre esta problemática que generan los equipamientos urbanos de educación superior en el territorio de ciudades menores a 100000.00 habitantes, consideradas en el contexto del país ciudades intermedias. Hay poca información específica de proyectos urbanos en ciudades pequeñas que las mismas sufren cambios transformaciones al igual que las otras de mayor población, pero en menor escala. La realidad de nuestro país con sus 221 municipios, dejando a un lado las principales ciudades como Quito, Guayaquil y Cuenca, necesitan atención en el desarrollo urbano y es pertinente que este tema de investigación beneficie no solo a la ciudad como centro de investigación sino a las demás ciudades del país porque los problemas son similares.

Se ha trabajado en relación directa con el departamento de planificación de la ciudad de Guaranda, al diseñar y planificar urbanizaciones o fraccionamientos de lotes, consiguiéndose de esta manera información como mapas, archivos digitales o información de avalúos catastrales, para ver la evolución desde la implantación de esta construcción que se ha tornado un polo de desarrollo para esta ciudad intermedia.

El mercado de suelo tiene variación cuando se construyen estos proyectos de gran envergadura. Muchos de los municipios no tienen ni siquiera levantado el catastro o actualizado a estas alturas de manera digital, para ver la realidad de la evolución del comportamiento en la transformación del suelo. Como resultado, los propietarios se benefician y colocan precios que no están regulados por el ente de control, generando una especulación en poco tiempo sin tomar en cuenta que la inversión es pública.

La falta de políticas públicas se debe a dos razones fundamentales. La una es el desconocimiento de quienes fungen de representantes de la ciudad como es el alcalde y los concejales, para entender que existen leyes y reglamentos para el uso y control del suelo en la ciudad. La otra es que la ciudadanía piensa que tener un bien privado es sujeto de realizar acciones sin pensar en el beneficio común de la sociedad.

### **Planteamiento del problema**

La carencia de una planificación urbana integral en la ciudad de Guaranda ha ocasionado alteraciones en la estructura urbana y valorización del suelo a los predios por la construcción de la (UEB). Asimismo, la especulación en los valores del suelo en los predios circundantes a la UEB dentro de deficientes procesos de planificación urbana de la ciudad de Guaranda.

### **Pregunta general**

¿Cómo se ha producido las variaciones en la valorización del suelo a raíz de la construcción de la UEB?

### **Hipótesis**

A partir de la construcción de la UEB fuera de una planificación urbanística se ha producido un crecimiento y expansión urbana desordenada que ha generado alteraciones en los valores del suelo.

### **Objetivo general**

Analizar el proceso de valorización del suelo en la urbanización sobre el sector de la Universidad Estatal de Bolívar desde su construcción y las políticas urbanas para el uso y la gestión de suelo implementadas por la municipalidad dentro de esta expansión urbana de la ciudad de Guaranda.

### **Objetivos Específicos**

- Determinar cómo se produjo la valorización del suelo a partir de la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar.
- Señalar los cambios en la morfología urbana por la expansión urbana desde la presencia de la Universidad Estatal de Bolívar.
- Identificar las políticas urbanas para el uso y gestión del suelo implementadas por la municipalidad en el proceso de urbanización sobre sector circundante a la ubicación de la Universidad Estatal de Bolívar.

## **CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO**

Para el desarrollo de las ciudades el suelo es el elemento fundamental donde se materializa sus diferentes actividades y se deriva varios aspectos sobre todo en lo económico. Es por eso que en este capítulo se trata la valorización del suelo y sus incidencias en la urbanización de las ciudades y conlleva al mercado de suelo donde se valoriza o desvaloriza de acuerdo a varios factores. Asimismo la expansión urbana por el desarrollo en las ciudades intermedias con planificación pueden ser compactas o dispersas, y sin planificación dispersas con carencia de servicios básicos y con repercusiones en gasto públicos para obras de infraestructura. Dentro de estas construcciones están los equipamientos educativos universitarios que por su magnitud necesitan área de suelo grandes por lo general se implantan en las periferias de las ciudades que contribuyen a la expansión urbana que si no es planificada se vuelve una ciudad dispersa o cual genera mayores egresos a los gobiernos locales.

### **Valorización del suelo dentro de los procesos de urbanización**

Borrero (2010) puntualiza que, “a medida que el uso es más intensivo, la tierra adquiere mayor valor” (p.10). Hay que entender que el desarrollo de una ciudad tiene dos razones básicas: desarrollo económico y crecimiento demográfico. El desarrollo económico de un país encierra el crecimiento de los sectores secundario y terciario. Un país en vías de desarrollo se caracteriza por el sector primario (materia prima). La industria (sector secundario) y el comercio y servicios (terciario) deben desarrollarse en las ciudades para tener eficiencia económica. Por lo tanto, cuando desarrollan estos dos sectores el crecimiento de las actividades económicas demanda sitios para trabajar producir y vender. En consecuencia, la gente migra del campo a la ciudad por las siguientes razones: empleo, mejoría en los ingresos, educación, mejorar el nivel de vida y vivienda. Por tal razón las ciudades crecen y se van expandiendo debido a que estas personas que buscan oportunidades necesitan donde establecerse. Se ubican en las vías principales o cerca de equipamientos urbanos que por experiencia va a tener mejor desarrollo urbano y su predio va a ser valorizado en el tiempo.

El suelo agrícola que por varias décadas rodeaba como paisaje a las grandes ciudades, necesariamente se ha convertido en terrenos urbanizables ante la demanda (Borrero, 2010).

Asimismo, las autoridades se ven en la necesidad de dotar a estos sectores de expansión, obras de infraestructura, alcantarillado, transporte, comunicaciones, etc. De esta manera el municipio contribuye a la valorización del suelo y debe modificar los impuestos sobre el suelo y actualizar los avalúos catastrales. Sin embargo, estos procesos no se realizan con la debida base técnica para obtener los datos precisos sobre los efectos que ocasionan estas obras civiles y el desarrollo urbano en general en una determinada zona de la ciudad.

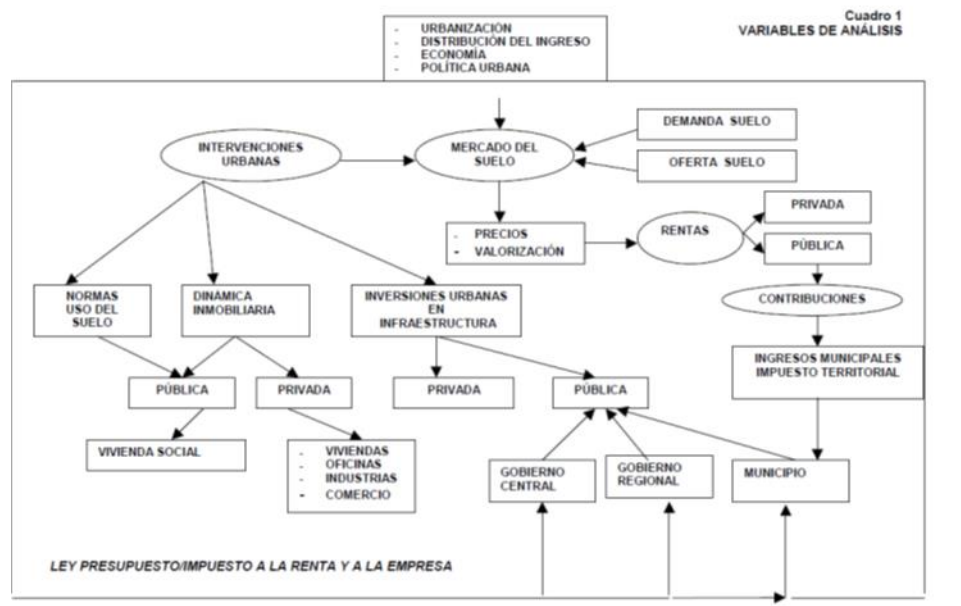
Es importante considerar que cualquier país o ciudad, independiente de su grado de desarrollo debe tener estudios para analizar el comportamiento de los precios del suelo en sus áreas urbanas.

Para Ramos Parra (2016), la valoración de los inmuebles es la base de la planificación y desarrollo de las ciudades. Varias metodologías se han desarrollado para tener los precios más cercanos a la realidad y determinar un justo precio. El mismo autor precisa que, en la práctica actual de valuación, se consideran tres enfoques para la obtención más representativa del valor del bien.

1. Enfoque de costos: Estimación del valor de un bien, partiendo del valor comercial del terreno y del valor neto de reposición de las construcciones y mejoras.
2. Enfoque de mercado: Estimación del valor de un bien con base en la comparación directa de ventas y ofertas similares al bien valuado.
3. Enfoque de ingresos: Procedimiento por medio del cual se estima el valor de un bien, con base en la capitalización de los ingresos que es capaz de producir restándole las deducciones pertinentes y aplicando una tasa de capitalización adecuada.

Según Espinosa (2015), se puede concluir que el suelo se valoriza o desvaloriza, de acuerdo a intervenciones urbanas con las normas del suelo, a la dinámica inmobiliaria, a las inversiones tanto públicas como privadas y a lo que se construya en él. La inversión pública puede venir del Gobierno central, regional o local. “El precio del suelo depende además, no solo del entorno que lo rodea, sino de lo que se haga dentro de él, en caso de que se lo destine a un uso más rentable” Espinosa (en Julio y Romero, 1996, p. 88).

Fenómenos de valorización (desvalorización) del suelo  
Cuadro No. 1. Fenómenos de valorización



Fuente: Cepal-Serie Medio ambiente y desarrollo N°44

Otro aspecto importante es la oferta y la demanda para que influyan directamente en el precio del suelo y a su vez genere rentas que beneficie a los actores públicos y privados. Cabe señalar que el precio del suelo se expande o se contrae debido al comportamiento de las ciudades por la expansión urbana en las periferias. Al incorporarse suelo urbanizable en la periferias se desarrollan nuevos proyectos inmobiliarios, puede que el precio del centro de la ciudad baje, mientras que en área periféricas suba (Espinosa, 2015).

“El crecimiento de la ciudad, la necesidad espontánea o planificada de incorporar suelo urbanizable sin valor inicial de mercado, el que queda supeditado a las condiciones de la oferta y la demanda sin un precio definido con anterioridad” (Dillon & Cossio, 2011, p. 12).

Según Dillon y Cossio (2011), el aumento de población en las ciudades intermedias en algunos casos se da de manera acelerada y en otros controlada. Este factor, dentro del crecimiento periférico reciente en las ciudades intermedias, tiene cabida en la expansión territorial por el surgimiento de nuevas zonas residenciales vinculadas a una demanda de un sector de clase media como (comerciantes, independientes, profesionales, funcionarios) que provocan cambios en la morfología física y social.

En las ciudades intermedias con la necesidad de incorporar suelo urbanizable o colocar nuevas áreas dentro de la trama que no está planificada, se convirtió en un motivo de aumento sin control del valor del suelo. Por lo tanto, generó problemas ya que la demanda se adelanta a la política pública de expansión de las ciudades.

El valor del suelo es diferente en cada sector de la ciudad. De acuerdo a la definición tradicional, el suelo, en tanto mercancía, incluye de manera agregada el costo de reposición del capital, la fuerza de trabajo invertida -en caso de existir-, los servicios básicos incorporados y el excedente estimado en forma de ganancia para el propietario. Entre los factores tradicionales que inciden en la alteración del valor del suelo, se reconocen aquellos de orden intrínseco como los que derivan de las características propias del terreno y los de orden extrínseco como aquellas externalidades que circundan al mismo (equipamientos, servicios educativos, sanitarios, comerciales, administrativos, financieros, los espacios de ocio y la accesibilidad al centro de la ciudad) a las que debe agregarse el valor de mercado (Dillon & Cossio, 2011).

Asimismo para Dillon y Cossio (2011), otro punto importante a tomar en cuenta es el costo del suelo urbano según su distancia con el centro de la ciudad, su valor disminuye conforme se aleja del centro. Los motivos de percepción de las personas, como la inseguridad, o de mayor contacto con la naturaleza como recurso escénico, contribuyen a un cambio sustancial del valor referencial del suelo que valorizan o se desvalorizan las áreas de expansión. De esta manera se fija el precio por parte de los consumidores y la valoración que se hace de las características particulares que el lote y su entorno presentan.

La creciente demanda de servicios urbanos e infraestructura causa grandes retos a las administraciones municipales para financiar su provisión y mejorar el bienestar y la calidad de vida de sus habitantes. Además, el crecimiento desordenado, de baja densidad e informal, presenta problemas como segregación espacial y riesgos en el medio ambiente. En tal virtud aseguran que es posible usar la valorización del suelo con la finalidad de financiar de manera más sostenible a la infraestructura urbana y de promover un desarrollo más eficiente y ordenado en las ciudades. Cabe señalar que en Ecuador la crisis del 2000 (feriado bancario y caída del gobierno de Jamil Mahuad), abrió la necesidad de los municipios a implementar formas de recuperación de ingresos, mediante la actualización catastral y cobro de impuestos prediales y de plusvalía por la transferencia de bienes inmuebles, así como la contribución especial de mejoras (Blanco et ál, 2016).



Cuadro No. 2. Elementos que participan en la valoración del suelo urbano

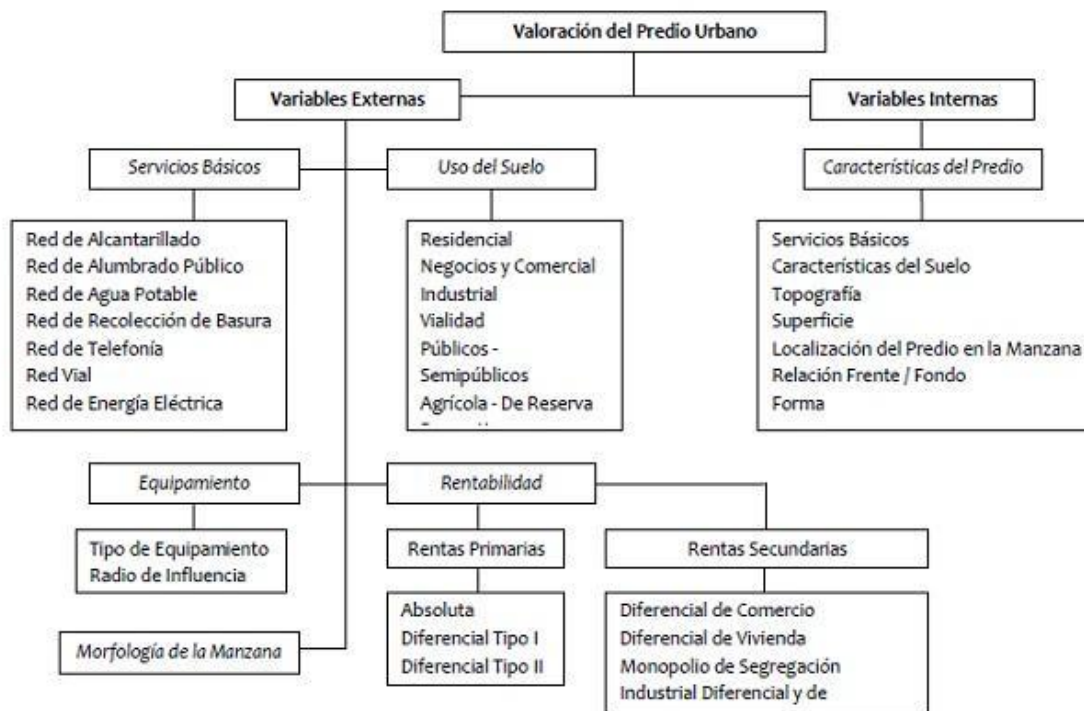


Gráfico 2: Valoración del Predio Urbano.  
Fuente: Salazar, A. (2009). Página 115.

Fuente: Salazar 2009 en Gonzáles, 2012:17.

Una de las características principales para el financiamiento de infraestructura urbana es la valorización del suelo de manera eventual. Los estudios de caso muestran que las mayores captaciones son resultado en mayores edificabilidades y usos más lucrativos del suelo. Es decir, cuando mejora el índice de ocupación del suelo para el aprovechamiento en altura, cuando el cambio de uso de suelo es mixto (por ejemplo, comercio y residencia), resulta posible que bajos los mecanismos de ley se recuperen de mejor manera la plusvalía. Colombia con la Ley 388, Brasil con el Estatuto de la ciudad en el 2001, tienen una legislación que puesta en práctica ha dado mejores resultados en la recaudación.

En el campo institucional, es importante que los elementos para la captación de plusvalías sea la necesidad de desarrollar recursos propios y adaptarlos con una administración sólida y con técnicos capacitados. En consecuencia, estos atributos son válidos para realizar las valuaciones catastrales. Las administraciones actuales evidencian un esfuerzo por relacionar lo urbanístico con lo económico y fiscal. En el caso de Argentina y Ecuador se evidencia la aplicación de captura de plusvalías por el desarrollo urbano debido a intervenciones de carácter público en infraestructura y

privado en lotificaciones y urbanizaciones. (Blanco, A, Cibils, V, Muñoz, 2016). Sin embargo, es necesario que la gobernabilidad por parte de los actores locales (alcalde, concejales, representantes de la ciudadanía) genere confianza en la generación de políticas públicas, para que puedan trabajar de manera articulada con el sector privado, las organizaciones no gubernamentales (ONG) y la comunidad local, para que se revierta en la economía local, la creación de empleo, la provisión de servicios, la equidad y la sostenibilidad ambiental.

Según Contreras Jaramillo et al (2019), “las ganancias inmerecidas por el comercio del suelo. Se establecen como el beneficio económico que recibe una persona natural o jurídica en una transacción y se le conoce como el plusvalor por el comercio del suelo” (p. 103).

Para Lobato (2021), las plusvalías urbanas son las ganancias causadas por agentes externos en los que el gobierno nacional o local inciden a través de su política urbana. Es decir, cuando invierte en obras de infraestructura y servicios públicos, es regulador de los usos de suelo y actúa como agente fiscal. Consecuentemente con el hecho de que el estado o los gobiernos locales se conviertan en los principales valorizadores del suelo, es congruente que la recuperación de las plusvalías urbanas se defina como la recuperación pública de la valorización del suelo o al menos una parte de esta.

Smolka y Amborsky (2003, como se citó en Lobato, 2021) reconocen dos tipos de instrumentos para la recuperación de plusvalías:

- Los de naturaleza fiscal: con impuestos predial o inmobiliario; contribución con contribución por mejora o por valorización con la finalidad de recuperar plusvalías.
- Los de naturaleza regulatoria: exacciones, convenios urbanísticos o venta de derechos de construcción, con la finalidad de recuperar plusvalías y ejercer funciones de gestión y planificación

Lobato (2021) dice que el instrumento más utilizado en América Latinas ha sido la contribución por mejoras, entendiéndose que es la carga impositiva al dueño del bien inmueble por el beneficio y el incremento del valor generado por la realización de una obra pública.

Según Espinosa (2015), para el caso de Ecuador, a partir de su implementación en octubre del 2010, el COOTAD constituye la normativa que regula, entre otras, las

funciones, competencias y financiamiento de los GAD. En estas políticas fiscales regulatorias se establece que el incremento del valor de la tierra puede ser utilizado en beneficio de la comunidad, definido por el principio de captura de plusvalía del suelo urbano. El art. 186, determina que los GAD municipales tienen como facultad normativa.

Bogotá, Montevideo y Sao Paulo han implantado laboratorios y sus experiencias a manera de prueba y error les ha servido para mejorar su legislación, reglamentación, implementación, aprendizaje y ajuste de la captación de la valorización del suelo. En otras ocasiones Brasil puliendo el debate de políticas a nivel federal e influyendo la legislación nacional. En Argentina los casos de ciudades pequeñas han incursionado en la utilización de los mecanismos aún con menor desarrollo en las legislaciones nacionales. Por lo tanto estas experiencias ofrecen una diversidad en la evolución de estas prácticas para otras ciudades de AL y el Caribe (Blanco, A, Cibils, V, Muñoz, 2016).

Estas prácticas de estos instrumentos deben promover un desarrollo más eficiente y ordenado de las ciudades con el objetivo de financiar de manera más sostenible la infraestructura urbana. En palabras de Blanco, Muñoz y Fretes Cibils (2016),

...las administraciones locales deberían desarrollar e implementar las siguientes acciones: (i) fortalecer la administración catastral y la gestión del impuesto predial; (ii) crear y fortalecer la capacidad técnica y de negociación de la administración local (...); (v) establecer, mejorar y consolidar una comunicación con los actores de la vida urbana que muestren claramente el funcionamiento y los beneficios colectivos que trae la aplicación de la captura de plusvalías en la ciudad y (vi) simplificar el lenguaje de la política pública y la legislación de la captación de la valorización del suelo.

### **Equipamiento educativo-universitario para la consolidación de lo urbano**

Según Magalhaes (2014) “las universidades han sido durante siglos, espacios deslumbrantes y deseados por ciudadanos donde las personas se transforman a través del conocimiento. Este intercambio convierte al campus universitario en un espacio único para el pensamiento humano y su entorno. Asimismo “las obras y servicios se definen como equipamiento urbano, ya sea públicos o de utilidad pública, que permitan

un mejor desarrollo para las personas”, Ferrari (1977, como se citó en Magalhaes, 2014).

Un Campus universitario como equipamiento urbano tiene singular potencial en la estructura urbana, ya que influye en el desarrollo urbano y favorece a dar forma a su entorno (Magalhães, 2014). Además, hay que entender que este equipamiento urbano está ubicado en su mayoría en las capitales de provincia y son de alcance regional.

Para López Bernal y Martínez Ospina (2009), el equipamiento educativo aporta a la estructuración de un sector de la ciudad, a partir de la construcción de espacios que se vinculen a su entorno socio-espacial, integrando sistemas de movilidad, espacio público, y áreas residenciales. Este tipo de equipamiento educativo contiene elementos de la vida social y cultural con actividades deportivas-recreativas, socioculturales que permiten que sea un espacio central para la sociedad. Asimismo un equipamiento para educación superior es un dinamizador para el crecimiento económico, tecnológico y un factor importante para el desarrollo del tejido urbano y de mejoramiento de la calidad de vida de la población (López, O y Martínez, 2009).

Según Campos (2011), la planificación urbana conjunta entre universidad y ciudad es una dinámica ya centenaria, cuyos beneficiosos resultados pueden constatarse en la escena internacional. Al tener esta importante relación en la estructuración de los campus universitarios en la organización urbanística general en las ciudades tiene una incuestionable repercusión espacial, económica y social para el progreso de estas.

Desde la Edad Media la actividad universitaria se ha desarrollado de manera eficiente en edificios nuevos, singulares o reutilizados. Su influencia en el territorio conlleva diferentes acciones complementarias (residenciales, comerciales, lúdicas, culturales, etc.), que determinan su estructura y entorno (López, O y Martínez, 2009).

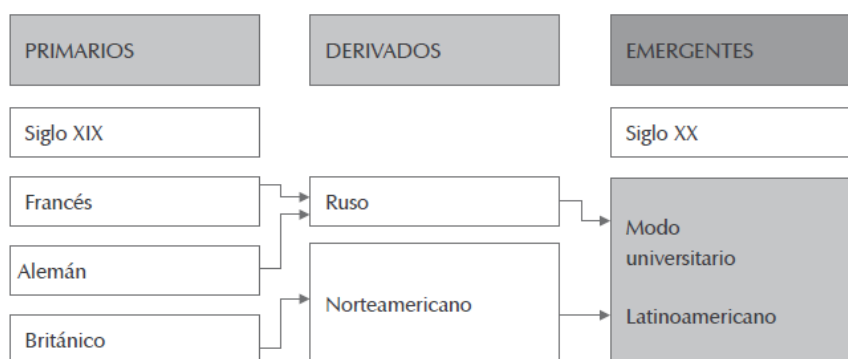
Los espacios universitarios se pueden clasificar según varios criterios entre los que suele predominar el histórico, el estructural, u organizativo o el compositivo, por citar algunos modelos. El ejemplo del modelo inglés como identidad e integración entre ciudad y universidad simbolizado por Oxford y Cambridge, a diferencia de la tradición española, la salmantina, casos que los edificios son elementos constitutivos de la ciudad. La universidad-ciudad configuró hasta principios del siglo XIX un tipo de asentamiento en el cual las universidades promovieron las actividades de la ciudad en función del centro de estudios, como por ejemplo Oxford en Inglaterra (López, y Martínez, 2009).

Campos (2011) invita a reflexionar en torno a la importancia de analizar campus<sup>1</sup> de otras universidades. Un caso paradigmático es la influencia norteamericana para el nuevo campus para la universidad de Madrid, el cual se encuentra fuera de la ciudad por el gran tamaño en hectáreas que necesitaba; este es un equipamiento urbano que se convierte en símbolo de cultura y modernidad, bajo una planificación intensa, fundamentada y racionalmente estructurada.

Como ejemplos tenemos también la Universidad de California en Berkeley, en lo que se refiere a la planificación integral, entre universidad y ciudad, el campus se encuentra situado junto a la población de Berkeley en el entorno de Oakland. La intención de partida fue integrar la vida doméstica en un entorno natural, obteniendo la concepción de Universidad-Parque de vocación paisajística. Las interacciones entre ciudad y universidad han sido muy estrechas en Berkeley, tanto en el plano urbanístico, como en el social y económico. La población universitaria alcanza los 30000 alumnos; la ciudadanía unos 110000, lo que da idea de lo notable que es la institución educativa (Campos 2011).

Según el crecimiento de la densidad poblacional y la expansión urbana se definieron dos modalidades de universidad: el centro de estudios disperso en la ciudad y el campus universitario segregado. Los EEUU acogieron la idea inglesa del campus que agrupa los edificios y desde entonces se propagó por el mundo occidental (López, y Martínez, 2009).

Cuadro No. 3. Modelo de universidades



Fuente: Modelos de Universidad. Simposio permanente sobre la Universidad, ASCUN (2003).

<sup>1</sup> Proviene del latín campus y se empezó a utilizar en español a mediados del siglo XX, formalmente para denominarlo así al recinto universitario, como conjunto de terrenos y edificios que pertenecen a una universidad.

López Bernal y Martínez Ospina identifican tres grandes tipos de espacios universitarios:

Las universidades integradas total o parcialmente en los cascos históricos o en distritos urbanos; los campus intra-urbanos que, desde sus orígenes, el crecimiento urbano ha acabado incorporando al continuo urbano pero sin perder su carácter de recinto y, finalmente, los campus periféricos. Pero adicional a la anterior clasificación, cada institución puede poseer sedes en la ciudad con diferentes características en su forma de implantación urbana (López, O y Martínez, 2009).

“La palabra campus remite directamente al modelo de ubicación periférica, de tipología monástica y por lo tanto, alejado del tejido urbano consolidado” (Bellet, 2011, p.3). En EE. UU., se evidenció más este modelo desde el siglo XVIII y en España a raíz de la democratización de los estudios superiores desde 1960, momento en el que se crearán más centros de formación por todo el territorio. Por lo tanto la importancia de la universidad como elemento cualificador y dinamizador de economía en ciudades intermedias hace que la proximidad y la relación directa se convierta en un elemento estratégico de desarrollo local (Bellet, 2011).

Según Bellet (2011) las universidades se insertan en el espacio físico y dinamizan la parte urbana, puede ser que genere una nueva centralidad o a su vez contribuye a la recuperación y cambio de uso de suelo del espacio urbano. También pueden convertirse en catalizadores del crecimiento o en la consolidación de la estructura urbana donde se implantan.

En tal virtud, la definición espacial en el sentido de la composición según López Bernal y Martínez Ospina (2009) se clasifica en tres grupos generales: compacta (edificio único, conjunto y campus), agrupada y dispersa.

En el caso de la Universidad de Lleida “es la relación espacial que se establece entre la ciudad y la universidad española a través del análisis histórico del proceso de implantación y de su importancia en la configuración de la estructura urbana” (Bellet, 2011).

Su enfoque se centra en la definición en los modelos de implantación del campus universitario que son tres; 1) modelo periférico sus instalaciones fuera de la ciudad; 2) campus concentrado se encuentra dentro del tejido urbano subsumidos por el crecimiento o la expansión del fenómeno urbano; 3) campus urbano disperso sus instalaciones están dispersas en el tejido urbano. El caso de estudio Universidad de Lleida está en el modelo de campus disperso.

El análisis de la implantación de la universidad de Lleida en los últimos cincuenta años no ha tenido una planificación clara para la ejecución de los diferentes campus dispersos en la ciudad a pesar de ellos tiene una valoración positiva. Asimismo, la estructura del campus disperso en la ciudad contribuye a que varias zonas de la ciudad se beneficien de este equipamiento porque dinamizan la economía, la imagen urbana a diferencia de un campus concentrado o disperso. Por otro lado, se tiene que prever sistemas de transporte público eficientes o fomentar otras movibilidades por los desplazamientos que generan las dispersiones.

El aporte es la influencia de la dispersión del campus universitario con cinco áreas administrativas en la trama urbana esto nos hace entender que este equipamiento urbano es un polo de desarrollo donde este se implante.

Los diferentes modelos de implantación a su vez clarifican como en otras latitudes se insertan en el tejido urbano o a su vez están en las periferias de la ciudad y cada una como tiene sus impactos en el desarrollo urbano.

El Campus como equipamiento urbano tiene singular potencial en la estructura urbana. Es decir que influye en el desarrollo urbano y como favorece a dar forma a su entorno (Magalhães, 2014). Además, hay que entender que este equipamiento urbano está ubicado en su mayoría en las capitales de provincia y son de alcance regional.

Para Magalhaes la relación del campus universitario en la ciudad se divide en tres partes: 1) el campus universitario como equipamiento urbano singular; 2) evalúa la experiencia de tres ciudades diferentes en la implantación del campus en su territorio es decir cómo se interrelaciona campus-ciudad con el proceso del tejido urbano y sus posibles impactos en la sociedad; y 3) se estudia una ciudad donde ya previo a los casos estudiados se va implantar un campus universitario para que satisfaga las necesidades socio-urbanas en la ciudad que está en desarrollo (Magalhães, 2014).

Al igual que el resto de América Latina las ciudades brasileñas por los procesos de industrialización y expansión urbana, se produjo grandes concentraciones de trabajadores en las ciudades. En consecuencia, la falta de planificación urbana llevó a un crecimiento acelerado y descontrolado en el perímetro urbano. La mayoría de las ciudades no han sido capaces de seguir el crecimiento urbano con la implementación de infraestructuras urbanas necesarias. Por lo tanto, el autor mira con positivismo la implantación de este equipamiento para traer consigo a las áreas servicios de infraestructura, el espacio público se mejore con la relación del campus universitario. Es decir, mejore la calidad de vida de los ciudadanos del sector.

La influencia de este equipamiento educativo como polo de desarrollo mejora la calidad de vida de los ciudadanos por la implementación de servicios básicos y de infraestructura, dinamiza la economía del sector, etc. Por otro lado, la falta de planificación urbana por parte de la gestión pública hace evidente que este tipo de equipamientos no se relacione con el entorno.

### **Expansión urbana: ciudades intermedias compactas y dispersas como resultado de la urbanización**

La expansión urbana es una problemática que ocurre en las ciudades latinoamericanas, producto de la migración campo-ciudad, la atracción que tienen en algunos casos las ciudades capitales por la concentración de industrias en un mundo globalizado, han acentuado estos flujos migratorios. En ciudades intermedias son otras causas, sus actividades se basan por los diversos equipamientos a nivel regional, provincial, como educación, salud, comercio, cultura, etc.

Según Bazant (2015), las ciudades se expanden de forma continua alrededor de todo su perímetro de manera dispersa y en baja densidad y con el tiempo los asentamientos periféricos se van anexando a la mancha urbana de la ciudad. El apareamiento de manzanas semi pobladas en pequeñas porciones de terreno en el día a día y en el transcurso de años se va agrupando a la ciudad.

Este fenómeno de expansión incontrolada de las ciudades muestra clara evidencia que no tiene regulación con normativas urbanas y tampoco sigue los lineamientos de planes de desarrollo y ordenamiento territorial de acuerdo con los gobiernos locales. Estos suelos por lo general son de uso agropecuario o en otros casos de protección ecológica para los cuales los propietarios de estos predios son lotificados y vendidos porque cambiaron de uso de suelo de rural a urbano según la demanda.

Los patrones para el crecimiento de las ciudades se basan en necesidades específicas de sus habitantes, para la provisión de servicios básicos por tal razón las zonas localizadas están cerca de los ejes viales de mayor flujo (Vallejo, Paola y Mena, 2019). Además, los asentamientos en estos perímetros tienen sus efectos negativos en el desarrollo de la ciudad porque deben extender redes de infraestructura que incurren en mayores gastos al gobierno municipal.

En consecuencia, es pertinente conocer sobre las ciudades intermedias. Como señalan Llop et al (2019, p. 25), para ser una ciudad intermedia su población se considera de acuerdo al contexto donde esté ubicada; así por ejemplo en el caso de



China se considera ciudades intermedias desde los 300.000 hab. en adelante; en Europa y América Latina desde los 20000 hab. Más adelante precisan lo siguiente:

La ciudad intermedia, en este sentido, está llamada a protagonizar un papel clave en el equilibrio territorial, por una parte evitando el colapso de la “mega ciudad” de bajos ingresos, vertebrada por la informalidad del hábitat y de la economía, y por otra, evitando la desertización socio-funcional del medio rural de la cual depende, precisamente, la soberanía alimentaria de las ciudades (Llop et al., 2019).

Como dice estos autores las ciudades intermedias presentan un mejor equilibrio en el aspecto económico, sus diferencias no están tan polarizadas como en las grandes ciudades y eso se ve reflejado en la calidad de vida más saludable en cuanto a menos contaminación del medio ambiente se refiere.

El desorden de las grandes urbes se replica a escala menor en la ciudad intermedia pero ésta guarda potenciales exclusivos que no poseen las grandes ciudades en cuanto a su calidad ambiental, área, y relaciones comerciales (Vallejo, Paola y Mena, 2019).

Las ciudades intermedias al igual que las ciudades de mayor población tienen impactos negativos como la expansión en las periferias, no con la misma intensidad de los efectos negativos sociales y ambientales de un modelo disperso de las grandes urbes. Por lo tanto ponen en alerta la planificación urbana para tener un modelo de ciudad compacta o dispersa (Hermida, 2015). Esta dicotomía puede ser caracterizada de la siguiente manera:

Se reconocen básicamente dos formas de crecimiento espacial de las ciudades: éstas pueden crecer por verticalización y también pueden extenderse en superficie incorporando al uso urbano tierras de la periferia. Atento a cuál de estas formas es dominante y cómo se materializa en el espacio urbano, se plantea la dicotomía entre ciudades compactas y ciudades dispersas (Urriza, 2018).

Para Mayorga Pavón y Rocha Ample (2020), hay dos formas de urbanización que tiene que ver con la dirección o movimiento de las ciudades: centrípeto y centrífugo. Los movimientos centrípetos dieron lugar a las urbanizaciones del siglo XIX, es decir se densificaron los centros de la ciudad. Por otro lado, los movimientos centrífugos hacen que las ciudades vayan absorbiendo paulatinamente territorios de

poblaciones adyacentes, del centro de la ciudad hacia las afueras. Por lo tanto, el acelerado aumento de la población en nuestros tiempos contribuye a la preocupación del crecimiento de las ciudades es a partir de movimientos centrífugos.

En los procesos de urbanización que se están dando en las ciudades del mundo toman relevancia sobre la densidad y la extensión, la forma de ocupar el territorio y su sostenibilidad. No solo se trata de una preocupación ambiental, la calidad de vida debe tener condiciones de equidad social. Por esta razón se debate esta disyuntiva de la forma de ocupar el suelo compacta o, por el contrario, de forma extensa y en baja densidad. Asimismo, en la actualidad se observa la extensión de superficie urbana de modo disperso y baja densidad en las ciudades intermedias, por lo que es conveniente entender que cada ciudad tiene sus propias particularidades, así como también los actores que intervienen en los procesos de producción y transformación morfológica y funcional del espacio.

De aquí que “el modelo urbano que mejor se ajusta al principio de eficiencia urbana y habitabilidad urbana es la ciudad compacta en su morfología, compleja en su organización, eficiente metabólicamente y cohesionada socialmente” (Rueda, 2011, como se citó en Hermida, 2015, p. 29). La Agencia de Ecología Urbana de Barcelona (2007 y 2009) considera que los procesos de transformación de las ciudades implican un análisis transversal de varias dimensiones que apuntan a mejorar la situación actual y dar respuestas adecuadas al futuro. Estas dimensiones se clasifican en cuatro ejes: compacidad, complejidad, eficiencia y cohesión social.

Según Hermida (2015, p. 29), se puede indicar de manera general que

(...) la compacidad se refiere a la realidad física del territorio y, por lo tanto, a la morfología urbana; de allí que aborde la densidad, la ocupación del suelo, el espacio público, la habitabilidad, la movilidad y los servicios. La complejidad, por su parte, se refiere a la organización urbana, a cómo se interrelacionan las actividades económicas, los equipamientos, las instituciones, y aborda indicadores tales como la mezcla de usos, los espacios verdes y la biodiversidad. La *eficiencia* tiene que ver con los flujos tanto materiales como de agua y energía; estos flujos soportan a los sistemas urbanos, y para su análisis se utilizan indicadores de metabolismo urbano. Finalmente, la cohesión social se refiere a las personas y sus relaciones, cómo se reúnen, quién ocupa los espacios, cómo realizan intercambios, etcétera.

Arbury (2005, como se citó en Hermida, 2015, p. 27) considera que en la ciudad dispersa trae consigo numerosos impactos económicos, sociales y ambientales. Como impactos económicos están aquellos relacionados, por un lado, con la provisión de servicios básicos, infraestructura y equipamientos que demandan las zonas alejadas de los centros urbanos; y, por otro, con los altos costos para el control de la contaminación atmosférica y la seguridad ante el tráfico ocasionado por el uso masivo del automóvil.

Los impactos sociales son los más difíciles de medir, pero son evidentes como por ejemplo: inequidad; riesgos en la salud etc., la ciudad dispersa desalienta la caminata y otras actividades físicas; además causa pérdida de sentido de comunidad, segregación, polarización, reclusión residencial; pérdida de espacio público y desigualdad en el acceso a la movilidad, ya que se favorece al vehículo (Hermida, 2015)

Por otro lado, Hermida (2015, p. 28) destaca lo que afirma Robert Cervero en el que se consideran encuestas

(...) que demuestran una relación inversa entre la densidad residencial y el nivel de satisfacción con la calidad de vida: las personas prefieren su vivienda unifamiliar aislada. Este autor concluye que al elegir autoridades que pregonan los modelos de ciudad dispersa, la ciudadanía demuestra su preferencia individual por este tipo de desarrollo. En otras palabras, la brecha está entonces entre los intereses individuales versus los intereses colectivos.

Analizando a autores como Steffen Lehmann, Joshua Arbury, entre otros, Hermida (2015, p. 27) puntualiza que, no obstante las variantes relacionadas con los países y los periodos, es posible señalar que la ciudad dispersa es:

(...) aquel modelo urbano de baja densidad que presenta discontinuidad en sus partes, con poca diversidad, baja proximidad de usos y que ocupa las periferias, en su mayoría, únicamente para vivienda unifamiliar, alejada de los centros urbanos y, por ende, de los servicios básicos y equipamientos.

En los modelos de ciudad dispersa causan más contaminación debido a la cultura de la ciudad del coche. La urbanización dispersa surge a partir de la movilidad en automóvil y se apoya con la colaboración del sector inmobiliario, que a su vez aprovecha la especulación de las plusvalías de urbanización por la compra de terrenos rústicos a menor precio. Por lo tanto, el transporte motorizado es el principal causante

de la contaminación con el 40% del consumo energético mundial y de la misma proporción de producción de CO<sub>2</sub> (Brau, 2018).

Mayorga Pavón y Rocha Ample (2020) afirman que el nuevo patrón de expansión urbana se destaca por las siguientes características:

- a. Baja densidad, lo cual se halla asociado a elementos como las urbanizaciones cerradas, los loteos populares, los asentamientos informales y los diferentes conjuntos de vivienda de interés social.
- b. Dispersión territorial, lo cual se halla asociado a las considerables distancias por recorrer para llegar a las localizaciones de las actividades cotidianas, a los vacíos urbanos y a las marcadas discontinuidades.
- c. Fragmentación de la trama urbana, en contraste con la grilla ortogonal característica de la mayor parte de las ciudades latinoamericanas. A esto se deben los obstáculos que surgen al cubrir las distancias que separan a las residencias de los lugares relacionados con las actividades laborales, educativas, comerciales, recreativas, etc. De aquí que el automóvil particular termina ganando terreno como modo de transporte.

Por la falta de planificación urbana por parte de los órganos rectores locales, en las ciudades intermedias se evidencian varias de estas características, principalmente la lotificación que es un recurso de los dueños de los predios para obtener mayor rentabilidad por la valorización del suelo como consecuencia de los cambios de uso de suelo, o por la inserción de un equipamiento de carácter local o regional. Surge así el fenómeno descrito por Bazant (2015, p. 81):

Las periferias muestran una gran fragmentación espacial y funcional, tipo “plato roto”, en el que cada parte del territorio tiene una modalidad diferente de lotificación que con frecuencia contrastan con los criterios funcionales y formales de las parcelaciones colindantes, lo cual, con el tiempo, provoca un gran conflicto de circulación entre las parcelas y dentro de sectores urbanos por la discontinuidad de las calles.

Este tipo de urbanización se basa en la subdivisión de una parcela mediante el sistema tipo parrilla, caracterizado por las calles paralelas y los lotes de igual tamaño. En donde es la configuración de su morfología urbana es posible identificar “amplias calles de 12 a 14 metros y en ocasiones mayores, con lotes uniformes de 200 m<sup>2</sup>

típicamente de 10x20 m” (Bazant, 2015, pp. 88–89). Tal patrón urbano puede ser considerado como “el más comercial de todos, puesto que esta regularidad permite que se pueda vender cualquier lote y facilita a los residentes la construcción de sus viviendas, ya que las colindancias están a escuadra” (Bazant, 2015, p. 89).

Ante estas circunstancias que conlleva la expansión urbana en las ciudades intermedias, es preciso resaltar la participación de los gobiernos locales. En concreto, hay que ver cómo han ejercido su derecho a la administración pública en lo que concierne a la regulación del uso y gestión del suelo y a través de normativas y ordenanzas para mitigar este fenómeno urbano.

Carrión (2001) sostiene que un nuevo patrón está surgiendo ante la crisis del modelo urbanístico de las ciudades de América Latina por la expansión y el crecimiento en las periferias. Este patrón, basado en el retorno hacia la ciudad existente, se desarrolla por la globalización y la descentralización. El marco constitucional tiene que ser reformado ya que existen problemas de centralización, dispersión de poderes, poca participación y representatividad. De esta manera, en la constitución del 2008 se plantea la descentralización de los gobiernos regionales, provinciales y locales, así surgió; el Código orgánico de organización territorial, autonomía y descentralización (COOTAD) para dictaminar las competencias marcadas de cada gobierno seccional en el 2010; la Ley orgánica de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo (LOOTUGS) en el 2016 instrumento de ley para el ordenamiento territorial.

Por su parte, Matossian (2014, p. 60) manifiesta que “los agentes urbanos principales definen en buena medida el modelo de ciudad y las fuerzas de crecimiento de la misma”. Es por eso que intervienen los propietarios del suelo, capital financiero, poderes públicos y ciudadanos, etc. Los organismos públicos mantienen un doble rol como agentes y árbitros del proceso de producción del espacio urbano.

Yaguana Jaramillo (2019) considera que las políticas públicas buscan la equidad en la distribución de los recursos (obras públicas, equipamiento, infraestructura), desde un pacto social para que la ciudad sea centro de actividad y servicio dentro de un sistema interdependiente (circulación vial, transporte, redes de infraestructura).

En consecuencia, la incidencia que conlleva la construcción de un equipamiento urbano en la ciudad es un claro ejemplo de la intervención de un organismo público, no solo por la contribución económica para el desarrollo del proyecto, sino, a su vez porque el mismo está siendo controlado por un organismo público como el gobierno municipal. Asimismo, intervienen varios actores que aportan al crecimiento de la ciudad para la

expansión urbana alrededor de estos equipamientos urbanos como: los propietarios de los macro lotes que luego fraccionara, inversionistas en el sector inmobiliario, etc. De ahí que las normas y regulación, se sobreentiende que están establecidas para la proyección del crecimiento de la ciudad ante un proyecto urbano (educativo, salud, cultural, religioso, etc.) el mismo que se convierte en un polo de desarrollo en el entorno donde está implantando. Sin embargo, si no existen o hay deficiencia en las políticas públicas urbanas, se generan impactos negativos como crecimiento de baja densidad, vacíos en ciertas áreas, loteos populares en una estructura vial discontinua, falta de infraestructura, especulación en el valor del suelo y deficiente recuperación de plusvalías para las arcas fiscales del ayuntamiento local.

## **CAPÍTULO II.- METODOLOGÍA**

### **Metodología de la investigación**

El enfoque metodológico que sustenta esta investigación es mixto, cualitativo y cuantitativo, debido a que se va a conocer las consecuencias que se han producido en las zonas Alpachaca y Universidad a partir de la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar. De esta manera se pretende comprender como se ha producido la valorización del suelo, la expansión urbana y la incidencia en su morfología urbana. Además se busca determinar que intervenciones se realizaron por parte del gobierno municipal de la ciudad de Guaranda. Las variables para la investigación identificadas que están dentro de esta investigación son:

1. Variable dependiente

Valorización del suelo: dentro de los procesos de urbanización, para comprender que factores inciden en el precio y como se desarrolla en el mercado del suelo.

2. Variable independiente

Expansión urbana: en las ciudades intermedias compactas y dispersas, las actividades que se generan en las ciudades se basan por los diferentes equipamientos a nivel regional, provincial, como educación, salud, comercio, cultura, etc. En consecuencia, la planificación urbana para la ciudad puede ser compacta o dispersa.

3. Equipamiento educativo universitario: es importante conocer como la estructura urbana integra sistemas de movilidad, espacio público, áreas circundantes, dinamiza la economía lo que permite su influencia directamente en el valor del suelo de los predios que están cerca de este equipamiento educativo.

Por lo tanto, es importante obtener la documentación bibliográfica, realizar entrevistas, asimismo se apoya en datos cuantitativos que nos pueda proporcionar por la Jefatura de Avalúos y Catastros del municipio de Guaranda que es una fuente indispensable para sustentar el desarrollo de la investigación. Estos datos son valores económicos de los predios en lo posible que mantengan las mismas características de su morfología y de propietario antes de la construcción de la universidad y luego de esta, con la finalidad de realizar cuadros sobre la evolución de precios catastrales para comparar el valor

y entender la influencia de la construcción de este equipamiento educativo superior.

Para tener un enfoque real de la evolución de los precios a partir de la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar se realiza una observación directa del objeto de estudio en el sector, a través de visitas de campo de ciertas calles de la zona donde se obtiene el valor del terreno por metro cuadrado, de esta manera elaborar un cuadro que permita comparar entre el valor económico y catastral municipal y el valor del mercado, con la finalidad de determinar si existe especulación y beneficio por conceptos de plusvalía en los valores de los predios.

El desarrollo de este estudio se compone de cuatro capítulos. El primer capítulo hace referencia a conceptos y teorías sobre: Valorización del suelo en los procesos de urbanización; expansión urbana, en las ciudades intermedias con la visión de ser ciudades compactas o difusas; y los efectos del equipamiento educativo superior en la ciudad en integración de la estructura urbana de la ciudad.

El segundo capítulo corresponde al diseño metodológico de la investigación.

El tercer capítulo contiene una contextualización de los procesos de urbanización en América Latina, Ecuador, la ciudad de Guaranda. Además de la creación y construcción de la Universidad Estatal de Bolívar.

El cuarto capítulo trata sobre el análisis propiamente dicho de la incidencia del equipamiento educativo en la ciudad y las evidencias empíricas en los cambios en el valor del suelo.

Y finalmente las conclusiones y recomendaciones que nacen de los principales hallazgos de esta investigación siendo aportes para los estudios urbanos presentes y futuros a nivel nacional y de la región latinoamericana.



### **CAPÍTULO III: PROCESOS URBANOS EN AMÉRICA LATINA: URBANIZACIÓN EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD DE GUARANDA EN ECUADOR**

#### **Urbanización en América latina en el siglo XX y XXI**

En América Latina es necesario desatacar como se ha venido realizando las urbanizaciones en las ciudades que tienen mucha similitud en sus realidades económicas y sociales entre el siglo XX y XXI. Las migraciones del campo a la ciudad ha sido la línea permanente que ha marcado el crecimiento de las ciudades principales de cada país por buscar mejores opciones de trabajo, educación, salud, etc. Asimismo, las ciudades intermedias, así como han tenido un crecimiento menos acelerado en relación a las ciudades de más de un millón de habitantes, en el presente siglo tienden a captar la mirada de los ciudadanos porque presentan mayores posibilidades de un desarrollo urbano sostenible.

Bárcena (2001) señala que América Latina es la región del mundo con mayor porcentaje de población en el área urbana con el 75% de habitantes en las ciudades. Y esto con lleva a desafíos graves como escasez de servicios públicos, degradación ambiental, hacinamiento, segmentación social, etc. Las ciudades intermedias vienen a ser nuevos núcleos urbanos siendo en esta clave la participación ciudadana en el proceso de desarrollo urbanístico. Para esto los conceptos de regionalización y desarrollo territorial se han transformado en relación con el proceso de globalización. La globalización promueve el crecimiento económico y en estos tiempos ha sido lo que ha impulsado a la urbanización (Bárcena 2001).

Carrión (2001) dice que, a las ciudades marcan hechos importantes dentro de su contexto histórico-económico y se les debe reconocer por los momentos que han atravesado, en el pasado siglo América Latina es factible de encontrar dos etapas visiblemente definidas:

La primera que se define después de la Segunda Guerra Mundial, con una nueva manera de hacer urbanización basada en la periferización y la metropolización en consecuencia de un modelo económico de la situación de importaciones y del Estado de bienestar. Y la segunda, medio siglo después, con la introspección o el regreso a la ciudad construida en el contexto del proceso de globalización.

Para Carrión la nueva fase de urbanización en América Latina tiene tres procesos que marcan los patrones de urbanización: 1) cambios demográficos la tasa de migración del campo a la ciudad ha disminuido notablemente, aunque las ciudades no dejen de absorber grandes cantidades de población, también se observa una urbanización paulatina en territorios vacíos y un redireccionamiento de los lugares históricos de urbanización. Por lo tanto, procesos demográficos se caracterizan por su heterogeneidad; 2) la globalización, con el fenómeno de la globalización social, cultural y económica para que se produzca se necesita de ciertos lugares estratégicos “las ciudades”. De esta manera se fortalece a través de la glocalización<sup>2</sup>, para que se difunda la globalización en todo el territorio nacional.

Los procesos de reforma del Estado que se viven en América Latina así como el impulso a la apertura económica, apuntan en esta perspectiva, de la misma manera la transnacionalización de los mercados, la descentralización de competencias y recursos y la generación de las condiciones de competitividad entre otras (Carrión, 2001,p.9).

Y 3) desarrollo tecnológico, área de las telecomunicaciones cumple un rol fundamental porque aporta en la aproximación relativa de lugares distantes y en la modificación de la geografía planetaria conduciendo a una generalización del mercado y a la anulación del espacio por la disminución del tiempo de traslado (Carrión, 2001).

En América Latina tuvo vigencia el desarrollo de las ciudades de manera periférica y metropolitana. Con el surgimiento de la era industrial basado en el sistema económico capitalista las urbanizaciones crecieron en las afueras de la ciudad de manera dispersa provocando la utilización del automóvil en esta manera de expandir la ciudad. Esto tuvo lugar hasta la década de los noventa. Sin embargo, las ciudades presentan una cara joven en cuanto a su desarrollo porque se produce a partir de la segunda mitad del siglo anterior en condiciones de pobreza extrema y con una inequidad de características sorprendentes. De tal manera que “la disminución relativa de la presión demográfica hace que en los procesos de urbanización la cantidad ceda a la calidad” (Carrión, 2001, p. 12).

Según Pérez (2016) destaca tres rasgos en la urbanización por el capitalismo dependiente de América Latina: la heterogeneidad de las formas de producción y consumo, los procesos de urbanización inversa y las fuertes desigualdades en los

---

<sup>2</sup> Es un término que nace de la composición entre globalización y localización y que se desarrolló inicialmente en la década de 1980 dentro de las prácticas comerciales en Japón.

territorios urbanos. Esto quiere decir que la forma de tener la rentabilidad económica es dispareja concentrándose en las minorías el capital excedente, con lo cual las grandes mayorías no tienen la capacidad para obtener suelo dentro de los límites o expansión de la ciudad en lo que incurren a suelo urbano sin urbanización, que a su vez integran a una ciudad preexistente, lo que da como resultado un territorio desigual con lugares que están atendidos con servicios urbanos y otras que no.

La dinámica económica por la globalización refiere tanto Carrión como Pérez para la producción de la urbanización en América Latina, los procesos de globalización mediante el desarrollo tecnológico en nuestra época determinan el desarrollo de nuestras ciudades con marcada inequidad con los servicios urbanos para los ciudadanos que tienen menor capacidad adquisitiva, es donde el Estado debe cumplir con políticas sociales con equidad para el desarrollo del territorio.

### **La Urbanización ecuatoriana en los siglos XV-XXI**

Mena (1987) dice que a partir de la colonización española considera marca el inicio de la separación del campo con la ciudad, donde toma importancia lo urbano por los roles que empieza a tener de acuerdo con las directrices que venían de la corona española. La urbanización ecuatoriana y, además, remarcar el carácter particular y propio del proceso de urbanización nacional, en cuanto que, por sus causas, origen y desarrollo, difiere de la urbanización de los países centrales y consecuentemente no atraviesa por etapas necesarias (Mena, 1987).

Tiene dos etapas bajo las denominaciones de conformación urbana, y de proceso de urbanización. El primer periodo considerado desde la conquista española hasta mediados del siglo XIX y al segundo periodo el proceso de urbanización desde ese momento hasta nuestros días.

Mena (1987), afirma que la conquista y la colonización española significaron un cambio drástico en la organización territorial en los asentamientos fundamentales de la ciudad precolombina iniciando un patrón de urbanización centrífugo. Esta ruptura se la puede considerar como el origen de la urbanización del país, aunque se mantienen reminiscencias precoloniales y la consolidación esta fungida por la dinámica económica del sistema capitalista internacional.

Según Mena (1987) la estrategia de la colonización española fue la parte importante para la fundación y desarrollo de las ciudades ya que su orientación y

desarrollo se basa en la jerarquía real y formal de los centros poblados con relación a la estrategia específica que le corresponda (militar, económica, política): ciudades, villas.

Ciudades como Quito y Riobamba se fundaban ya que existían centros poblados; donde se encontraba población indígena organizada productivamente (Otavalo, Ambato); donde estaba la ubicación marítima (Guayaquil), entre otras. La forma del trazado es en damero y con modificaciones por razones de defensa, topográficas o rituales. La trama ortogonal se constituye por una sucesión de manzanas jerárquicamente dispuestas, que van desde la plaza mayor hasta la periferia, según la relevancia del poblado por otras plazas y solares. En la plaza principal o Plaza mayor se ubicó la catedral (Iglesia Mayor), la Gobernación (Palacio Virreinal), el Ayuntamiento (Cabildo), (Mena, 1987).

La proyección del conjunto urbano se lo realizaba a partir de los cuatro vértices de la plaza, mientras la gente de mayor estatus se encontraba cerca de la plaza mayor la gente común se podía ubicar en lotes reducidos y en la periferia (en Junapla, 1973).

Según Mena (1987), las ciudades fundadas asumen la cualidad funcional de ser centros de control y de desarrollo urbano-regional, donde expresan en el control de la administración, poblamiento, dominación sobre los otros territorios circundantes.

La Sierra se presenta como base para la conformación urbana por las condiciones que esta presentaba para la colonización y la urbanización. Asimismo, Quito se constituye en el centro poblado principal por su administración, política y servicios. Sumándose a esto la dinámica económica en la producción agro-textil para poder surtir estos productos al vecino país del sur; Cuenca aparece como el lugar principal del área minera del sector sur (Mena, 1987).

En tal razón, a primera mitad del siglo XVII el esquema de desarrollo urbano se transforma por la forma de producción que la corona española había impuesto. En consecuencia, al tener estos roles activos en la producción los diferentes lugares de la Sierra con la producción en las haciendas, se puede decir que es visible la formación de las ciudades intermedias al pasar del textil-minero a lo agropecuario con la producción cerealista y lanera (Mena, 1987).

En el período «republicano» esta conformación urbana no varía, tiende más bien a consolidarse. Las ciudades en general no cambian de roles, sólo fortalecen la función dominante que *arrastran* desde el período colonial. La diversificación regional, aporta, en este caso, a la consolidación señalada, gracias a los siguientes factores:

a) el desarrollo de formas productivas regionales propias (Otavalo, Latacunga, Cuenca); b) la ubicación geográfica respecto del comercio nacional y/o internacional (Guayaquil, Riobamba, Ambato); c) los roles más prestantes a nivel del conjunto del territorio *nacional* (Quito); y d) por expresiones micro regionales aisladas (Esmeraldas, Guaranda); etc. (Mena, 1987, p.117).

Mena (1987) afirma que la supremacía urbana de Quito empezó a disminuirse y a formarse unidades urbanas, al fortalecerse ciertos centros y al desaparecimiento o reducción de otros. Por ello, la conformación urbana al final del periodo las ciudades de la Sierra fueron marcando una tendencia hacia la desigualdad y desequilibrios conduciendo a un sistema de ciudades-región para formar al país en regiones y provincias con sus correspondientes capitales.

El proceso de relación comercial que se fue produciendo entre la Sierra como productora de alimentos, adquiría bienes manufacturados los mismo que eran importados por Guayaquil. El sistema de plantación cacaotero estaba en su mejor momento y al decaer la producción serrana provoco un cambio en la economía del país y la tendencia general de urbanización, el desplazamiento de la Sierra a la Costa; se da inicio al segundo gran movimiento poblacional bajo la modalidad migratoria intrarregional. De tal manera que Quito y Guayaquil son los centros principales, en la Sierra (hacienda) y en la Costa (plantación) asumieron los ejes del proceso de urbanización de manera bicefalia (Mena, 1987).

La profundización del modelo agro-exportador permite un rápido crecimiento urbano-regional y una más estrecha articulación entre ciudades, por cuanto a nivel interurbano se construyen importantes obras de infraestructura (ferrocarril, vías, etc.), se amplía la frontera agrícola, se diversifica la producción, se fortalecen las relaciones mercantiles, etc., y a nivel intraurbano se promueve la dotación de servicios y equipamientos urbanos, se inicia un incipiente proceso de industrialización(1 ). De esta manera se logra formar un conjunto de *condiciones generales de la producción* concentradas y de base urbana, que dan lugar al desigual desarrollo urbano-industrial y son el soporte para la urbanización bicefálica que caracteriza al período (Mena, 1987, p.119).

En los años 20 que se ve afectado tanto en la descomposición de la hacienda y las producciones cacaoteras del país por la baja relación nacional e internacional,

provocando una agudización notable en la movilidad nacional. Se produce entonces un tercer movimiento de la población de forma rural-urbana, con alta concentración en las dos principales ciudades del país (Mena, 1987).

Según Mena (1987), Quito y Guayaquil se convierten en las ciudades que acogen la migración sin tener la capacidad de absorber el flujo. La crisis generalizada propicia a una decadencia de las masas urbanas por la mano de obra quedándose sin empleo. De esta manera el subproletariado se fue asentando en las zonas marginales con el suburbio en Guayaquil y la tugurización en el Centro Histórico de Quito.

Mena dice que en 1950 la plantación bananera en la Costa dinamiza la economía del país en consecuencia la aceleración de la urbanización se acelera significativamente. El proceso de urbanización se manifiesta de la siguiente manera:

a) El fortalecimiento de la bicefalía urbana que se venía configurando desde épocas pretéritas, con base al crecimiento poblacional de Quito y Guayaquil, paralelo al crecimiento urbano global del país; b) el alto dinamismo que adquiere la Costa, particularmente las ciudades intermedias, unas nacidas en el período cacaotero y otras originarias de esta época; y, c) el estancamiento relativo de las ciudades de la Sierra (en Larrea, 1983, p. 60).

En la década del 70 tiene su relevancia con la explotación petrolera y su comercialización. De tal manera esto conlleva a la industrialización, la modernización agraria, las condiciones para las inversiones extranjeras, la modernización del aparato estatal creció el proletariado industrial y el sector de la clase media social. Por lo tanto, los procesos de urbanización se aceleraron nuevamente (Mena, 1987).

Asimismo, con la modernización capitalista y la mejor situación económica en el país debido al petróleo la urbanización se concentra en Quito y Guayaquil y en algunas ciudades intermedias de la Sierra y otras en estancamiento relativo en la Costa, la incorporación territorial del oriente al desarrollo social del país forma parte de esa evolución (Mena, 1987).

Las ciudades mayormente beneficiadas son las de porte medio y grande por sus roles político-administrativo. En este contexto la ciudad de Quito tiene un acelerado crecimiento urbano por ser la capital administrativa del país. Sin embargo, las recaudaciones del petróleo fueron fugaces en el desarrollo del país, ya que no se evidencio un equilibrio en las demás ciudades del país, siempre se concentró en las

ciudades de mayor tamaño en Quito y Guayaquil la urbanización a nivel nacional y actividades productivas y reproductivas a nivel general. En consecuencia la desigualdad y disparidades socio-regionales-urbanas son evidentes en el país (Mena, 1987).

### **Procesos urbanos en la ciudad de Guaranda: contexto para la configuración de la morfología urbana**

La actual Provincia Bolívar capital Guaranda seguramente fue habitada ya desde tiempos prehispánicos, por mitimaes que llegaron desde Perú, esto se corrobora por los objetos de barro hallados en las tolas y algunas semejanzas del lenguaje. Esta región estaba ocupada por varias tribus: los simiátugs, guarangas, pacatones, chillanes, tomavelas entre otras, todas estas con la denominación de chimbus. El nombre de la ciudad de Guaranda tiene su origen por el asentamiento de la tribu de los guarangas que significa “guerrero” y según cuenta la leyenda el Gran Concejo de esa época se reunió debajo del árbol de Guarango (Grosopia Tórrida) en donde le dieron el nombre actual de Guaranda, cambiando la terminación N G del idioma naguati. (Chaves, 2008).

Durante la colonia, Guaranda fue fundada entre 1551 y 1571 cuyo nombre pudo ser “Purísima Concepción de Guaranda” o “Limpia Concepción de Guaranda” que luego cambió a “San Pedro de Guaranda”, en un inicio perteneció al corregimiento de Chimbo (fundado por Benalcázar alrededor de 1534), esta región fue privilegiada por la corona española porque fue una importante vía de conexión y tránsito entre la sierra y la costa. Como se mencionó anteriormente Chimbo fue el principal asentamiento de esta región, sin embargo, por los continuos terremotos y por otros motivos Guaranda pasó a ser el asiento principal del corregimiento en el año de 1780 (Silva, 2006).

Posteriormente a raíz del pronunciamiento del 10 de agosto de 1809 Guaranda fue elevada a la categoría de Villa con todas las distinciones y prerrogativas propias de la época. Es trascendental sugerir que durante la independencia este territorio fue muy importante como sitio estratégico militar libertario, es así como se da la batalla de Camino Real el 9 de noviembre de 1820, donde las tropas españolas fueron derrotadas. Un día después dicha Villa fue declarada emancipada del régimen español.

A partir de la Ley de División territorial dictada por el Congreso de Colombia el 23 de Julio de 1824 Guaranda pasó a formar parte de la Provincia de Chimborazo como cantón. Consecutivamente durante la separación de la Gran Colombia y construcción de

la nueva república independiente de lo que es hoy el Ecuador, la ciudad pasó a formar parte de la Provincia de los Ríos, hasta el año de 1884 donde gracias a las acciones del Doctor Ángel Polibio Chaves se creó la provincia de Bolívar y Guaranda como capital (Silva, 2006).

El cantón Guaranda capital de la Provincia de Bolívar está ubicado en la sierra centro del Ecuador (América del Sur), específicamente en la hoya de Chimbo, esta localidad abarca parte del noroeste de la provincia siendo el más grande de dicha jurisdicción. Posee diversos pisos climáticos que van desde el páramo (4500m.s.n.m.) hasta zonas subtropicales (600 m.s.n.m). Según la división política administrativa actual el cantón está distribuido en parroquias urbanas y rurales: Ángel Polibio Chaves, Veintimilla y Guanujo representan a la zona urbana, en esta última se encuentra ubicada la Universidad Estatal de Bolívar. Facundo Vela, Julio Moreno, Salinas, San Luis de Pambil, San Lorenzo, San Simón, Santa Fe y Simiatug incorporan la zona rural (Chávez, 2012).

La cabecera cantonal y capital provincial es San Pedro de Guaranda, está localizada entre el río Salinas y río Guaranda, situada a 2560 m.s.n.m aproximadamente, con una temperatura promedio de 15.3 °C. La ciudad se encuentra ubicada a 220 km. de Quito (capital del país), y a 170 km. de Guayaquil (segunda ciudad más grande del Ecuador y puerto principal) (Chávez, 2012).

El cantón Guaranda tiene una población de 91877 basado en el censo de 2010. PDOT (2020)

Tabla No. 1: Población en el area urbana y rural del cantón Guaranda

<b>POBLACIÓN EN EL ÁREA URBANA Y RURAL EN EL CANTÓN GUARANDA</b>						
<b>CENSO 2010</b>						
<b>SEXO</b>	<b>RURAL</b>	<b>%</b>	<b>URBANA</b>	<b>%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>%</b>
<b>MUJER</b>	18.305	50,15	29.219	52,77	47.524	51,73
<b>HOMBRE</b>	18.198	49,85	26.155	47,23	44.353	48,27
<b>TOTAL</b>	36.503	100,00	55.374	100,00	91.877	100,00

Fuente; Censo INEC, CPV-2020

Elaboración: Equipo Técnico PDOT-CG.2020

Se puede analizar en la tabla que, en lo concerniente a población, existe un equilibrio entre el sector urbano y rural.



### Población por parroquias en el cantón proyección 2020

De acuerdo con la información del censo del INEC 2010, y la proyección 2020, el cantón Guaranda posee una población de 108.763 habitantes, de los cuales 48% son hombres y el 52% mujeres; el 60,27% viven en las parroquias urbanas (periurbana de Guaranda) y en las parroquias rurales el 39,63%. En las cabeceras parroquiales rurales se concentra una gran parte de la población, siendo las más pobladas las parroquias: Simiatug, Salinas y San Luis de Pambil, respectivamente.

Tabla No. 2. Población por parroquias urbana y rural, proyección 2020

CANTÓN	PARROQUIAS URBANAS	PARROQUIAS RURALES	POBLACIÓN TOTAL	%
GUARANDA	ÁNGEL POLBIO CHÁVEZ, GABRIEL IGNACIO VEINTIMILLA Y GUANUJO		65.551	60,27%
GUARANDA		FACUNDO VELA	3.929	3,61%
GUARANDA		JULIO MORENO	3.490	3,21%
GUARANDA		SALINAS	6.891	6,34%
GUARANDA		SAN LORENZO	2.198	2,02%
GUARANDA		SAN SIMÓN (YACOTO)	4.975	4,57%
GUARANDA		SANTA FÉ	2.074	1,91%
GUARANDA		SIMIATUG	13.313	12,24%
GUARANDA		SAN LUIS DE PAMBIL	6.342	5,83%
<b>TOTAL GENERAL</b>			<b>108.763</b>	<b>100%</b>

Fuente: Censo INEC, CPV-2010-2014

Elaboración: Equipo Técnico PDOT-CG.2020

La concentración poblacional del cantón Guaranda evidencia que la mayoría de la población se agrupa en zonas urbanas donde existe cercanía y disponibilidad a los servicios básicos, infraestructura, accesibilidad a educación y salud. Tal es así que la mayor parte de la urbe del cantón Guaranda se localiza en el casco urbano. (PDOT, 2020).

Tabla N° 3. Población del cantón Guaranda, periodos 1990-2001-2010-2020

Cantón Guaranda	1990	tasa de crecimiento con respecto de 1990 al 2001 (%)	promedio anual (%) 1990 al 2001	2001	tasa de crecimiento con respecto de 2001 al 2010 (%)	promedio anual (%) 2001 al 2010	2010	tasa de crecimiento con respecto 2010 al 2020 (%)	promedio anual (%) 2010 al 2021	proyección 2020
población urbano rural	71316	12.64	1.26	81643	12.53	1.25	91877	15.52	1.55	108763
población urbana	21273	55.11	5.51	47390	14.41	1.44	55374	15	1.5	63680

Fuente: INEC, 2021

Elaboración: Franchesco Silva (2021).

Como se puede justificar en la tabla N° 3, se duplicó la población urbana entre 1990 y 2001, esto quiere decir que la migración del campo a la ciudad fue más relevante en este periodo, debido a que en la década de los noventa se hicieron varios equipamientos urbanos como el Hospital Alfredo Noboa Montenegro, Hospital IESS Dr. Humberto Del Pozo, la Universidad Estatal de Bolívar, viviendas de interés social, complejos deportivos, etc. En consecuencia, las fuentes de trabajo primaron atrayendo la mano de obra y el surgimiento de la aceleración del crecimiento urbano en la ciudad, esto provocó que las urbanizaciones o lotizaciones populares ganaran protagonismo a la planificación urbana.

La población urbana alcanza el 63% con respecto a lo rural, mostrando la tendencia de lo que ocurre en las ciudades latinoamericanas, esto se debe principalmente a las migraciones del campo-ciudad y esto a su vez se da por diversos aspectos, siendo uno de ellos la educación que es el objeto de estudio del equipamiento educativo superior en la ciudad y su incidencia.

La población Económicamente activa (de los 18 años a 64 años), del cantón es de 38.697 personas, según el último censo del año 2010, de las cuales 18.017 son hombres y 20.680 son mujeres que representan el 42.15%. Mientras que 53.180 entre hombres y mujeres son la población económicamente inactiva que representa el 57.88%.

El Cantón Guaranda representa el 50% del total de la superficie provincial y por ende el mayor volumen de producción agrícola con el 80%. El 16% de la población realiza actividades comerciales como almacenes de abasto, mueblerías, panaderías, restaurantes, expendio de granos, farmacias. El 0.1 % de la población corresponde a la actividad industrial y manufacturera especialmente en la industria lechera y también a las artesanías, ladrilleras, carpintería, tejidos, mecánicas etc. De tal manera se puede

demostrar que la economía del cantón está concentrada primordialmente en el sector primario (PDOT, 2020).

La estructura y conformación urbana del centro histórico de la ciudad de Guaranda sigue los lineamientos de implantación tradicional, es decir mantiene el trazado de sus calles y plazas en forma de damero, se caracteriza por su diseño ortogonal en forma de cuadrículas con manzanas de cien varas de lado y orientada hacia los ejes cardinales, característico de las ciudades coloniales, esto da muestra de cómo se configuraron las ciudades andinas de la región (Silva, 2006).

Alrededor de la plaza central se edificaron los principales establecimientos como: la iglesia catedral, el municipio, la gobernación, viviendas en forma de C y L con patios posteriores cuyas características arquitectónicas dan como evidencia el uso de tapial, adobe, cubiertas inclinadas, teja de barro, balcones de madera propios de la época republicana. Las calles en el área histórica están trazadas de Norte a Sur; la calle Convención de 1884 (antiguamente conocida como “La Real”) y la Sucre, las demás vías están ubicadas paralelamente y perpendiculares a estas (Silva, 2006).

Ahora bien, es significativo indicar que la construcción del centro histórico de la ciudad corresponde a la segunda mitad del siglo XIX y principios de siglo XX, a pesar de que el asentamiento de Guaranda ya existía desde la época colonial por su importancia como paso de comercio entre la sierra y la costa, pues un terrible incendio ocurrido en 1802 destruyó casi por completo la urbe, es así como su reconstrucción se hizo de manera lenta y paulatina (Chaves, 2008).

Para corroborar lo dicho un dato proporcionado por el profesor Jameson durante la expedición botánica a Salinas en 1844 da evidencia de cómo fue la ciudad y su entorno ecológico:

Al siguiente día, eso de las 10 entramos en Guaranda. No habíamos comido nada durante 24 horas, por lo que con el cansancio del día precedente no me apetecía mover un dedo. Guaranda no merece particular atención, Las casas son mal construidas e inmundas; el pueblo, salvo el domingo, parece casi desierto. El paisaje circundante es bastante pintoresco. Las colinas cultivadas hasta la cima y las casas frecuentemente colgadas frente a un precipicio indican marcas de actividad agrícola. La economía de la provincia consiste en el alquiler de caballos y mulas para transportar a la capital los artículos importados del exterior (Hidalgo, 2017).

Subsiguientemente para 1908 la ciudad tenía una extensión de 37 ha. Así se mantuvo por varios años durante el siglo XX. Con las administraciones municipales consecuentes la ciudad empezó medianamente a desplegar a partir del año 1949 en adelante (PDOT, 2020).

Para el crecimiento de la Provincia Bolívar y en especial para la expansión urbana de la ciudad de Guaranda fue la llegada de Monseñor Cándido Rada en 1958. En calidad de Administrador Apostólico de Guaranda creó el Fondo Ecuatoriano Populorum Progressio, dicho Fondo nació con la participación de eclesiásticos, seculares y bajo el auspicio de la Conferencia Episcopal Ecuatoriana. El objetivo principal fue facilitar crédito y ahorro para fortalecer estructuras financieras o cooperativas y así ayudar a la gente a construir negocios y ampliar el sector comercial de la Provincia; dicho fondo también ayudó a la construcción de varios edificios, escuelas y ciudadelas de interés social: “Las Colinas” y “Juan XVIII”. Estas ciudadelas fueron las primeras extensiones de la ciudad, edificadas relativamente cerca de la plaza central con apenas pocas cuadras (Riofrío, 2020).

En la administración del alcalde José Coloma entre 1962 y 1965, se inició las expropiaciones de terrenos que sirvieron a futuro inmediato en las décadas de los 70 y 80 para los fraccionamientos de lotes en las urbanizaciones Coloma Román Norte y Coloma Román Sur, como también la ciudadela primero de mayo que está ubicada entre la parroquia de Guanujo y el núcleo central de la ciudad de Guaranda.

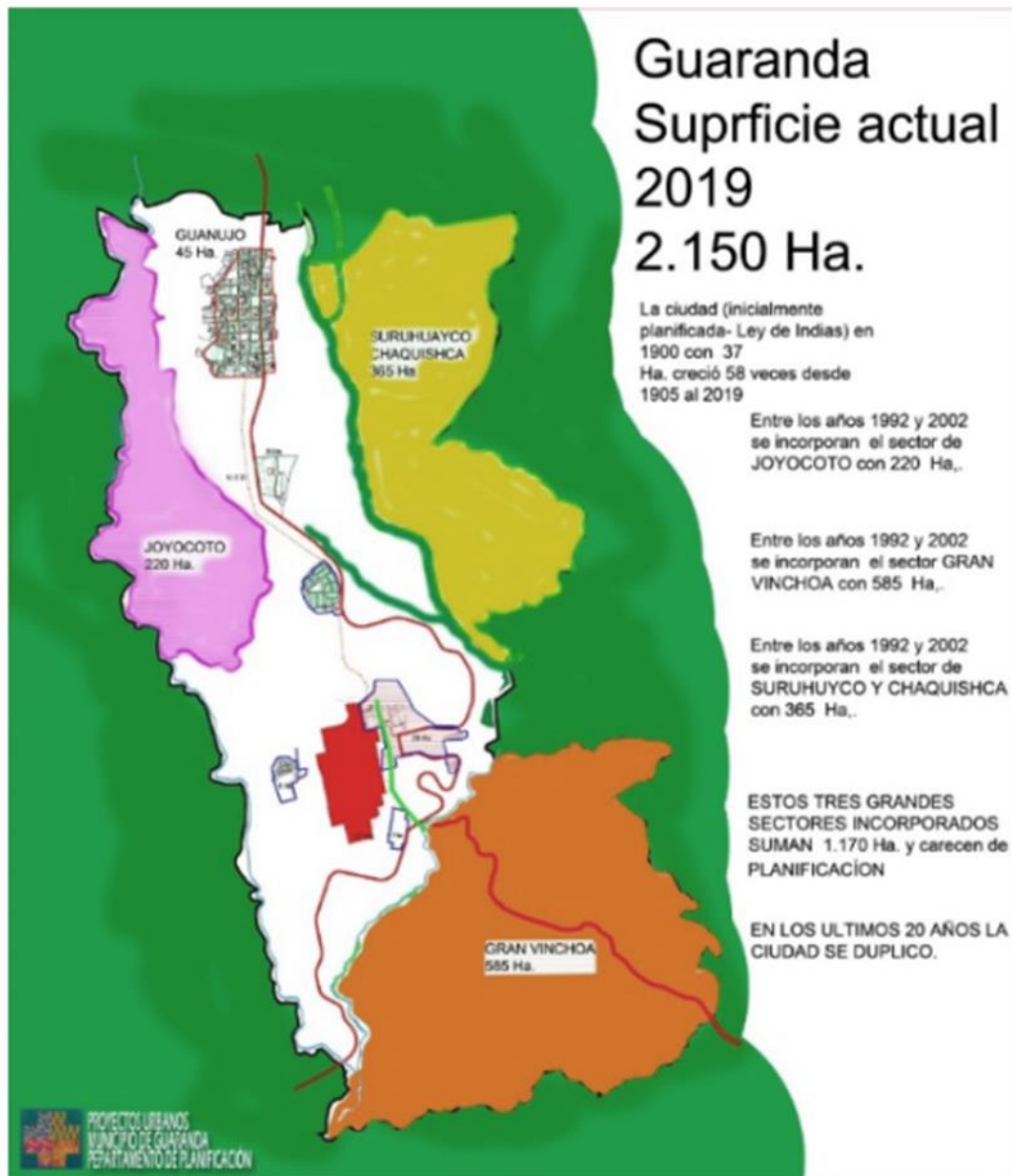
En el periodo comprendido entre 1984 y 1988, se erigieron algunas viviendas de interés social en el sector sur de la ciudad, recibiendo el nombre de ciudadela Marcopamba. Igualmente, Núñez (2021) manifiesta que a finales de los 80 e inicios de los 90 se empezó a construir el primer edificio de la Universidad Estatal de Bolívar en el sector norte (parroquia rural Guanujo), fuera del área urbana de la ciudad, constituyendo una expansión hacia el norte en predios rurales. En el año de 1996 en la administración del alcalde Sr. Fredy Espinoza se declaró toda esta área por parte del municipio como urbana incluyendo la parroquia rural de Guanujo.

Otro hito importante para la expansión urbana de la ciudad fue la construcción del hospital del IESS Dr. Humberto Del Pozo, donde gracias a la gestión del Dr. Carlos Arellano se inició la construcción del hospital en 1992, equipamiento de salud de gran envergadura situado en la parte alta del centro de la ciudad, el cual fortaleció el crecimiento de varias ciudadelas en sus áreas cercanas como la Coloma Román Norte, el Cortijo, la Humberdina, entre otras (Riofrío, 2020).

Con respecto a la creación de la Universidad Estatal de Bolívar, puede decirse que en un inicio funcionó como extensión de la Universidad de Guayaquil dentro de las facultades administrativas y agroindustriales. Posteriormente, según el desarrollo académico, el Consejo Nacional de Universidades y Escuelas Politécnicas (CONUEP) aprobó la creación de la Universidad Estatal de Bolívar en 1989 (Riofrío, 2020).

Por otro lado, según el PDOT (2020) desde el año de 1905 a 2019 el área de crecimiento de la ciudad corresponde a 58 veces el tamaño originario de la ciudad.

Figura No. 1. Superficie de la ciudad de Guaranda



Fuente: Dirección de Planificación del 2019.

Como se puede observar en el gráfico No. 2, actualmente existen dos centralidades consolidadas, cada una con sus propias características: 1) las parroquias urbanas Veintimilla y Chávez formando el centro histórico principal de la ciudad con los distintos equipamientos a su alrededor; 2) la parroquia urbana Guanujo con equipamientos en menor escala, pero sí, con el equipamiento educativo superior la Universidad Estatal de Bolívar (UEB). Por otro lado, la incorporación de tres sectores rurales de expansión urbana: Suruhuayco, Chaquishca, Joyocoto y Vinchoa, aportan considerablemente en extensión territorial, esto tendrá que ser tomado en cuenta dentro del ordenamiento territorial de la ciudad debido a que en los actuales momentos es la expansión urbana de la ciudad.

La línea roja que se evidencia en la figura representa el eje vial más importante, es la vía nacional que atraviesa de manera longitudinal y permite la conectividad entre los núcleos principales y los diferentes equipamientos de la ciudad. Esto ha dado lugar a que se convierta en eje comercial significativo a lo largo de sus 4 km de recorrido y ha contribuido al desarrollo de la ciudad de sur a norte.

De igual manera bajo el análisis del PDOT (2020), en la ciudad de Guaranda se han establecido 42 sectores con características diferentes como son: topografía, morfología, actividades económicas, localización, distribución de equipamientos y otros; cada sector comprende un conjunto de ciudadelas que le da una característica particular al barrio o división urbana a cada sector. En consecuencia, el sector 11 Alpachaca y 12 Universidad son los que comprenden el área de estudio debido a la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar.

La forma de ocupar la urbe se define por unidades territoriales, como base se tiene la manzana para la localización de los predios en el área urbana del cantón donde se encuentran: infraestructura y servicios urbanos, equipamientos colectivos, comercio, vivienda, etc. Las urbanizaciones, por lo general, contienen lotes de 200 m<sup>2</sup> como mínimo en área para su conformación de acuerdo con las regulaciones urbanas y delimitación de sus retiros (PDOT, 2020).

La construcción popular en su mayoría ha ganado la forma de ocupar el suelo, por tal razón el municipio se ha ido acoplado a esa realidad y bajo esa premisa la regulación se ha determinado en estas condiciones.

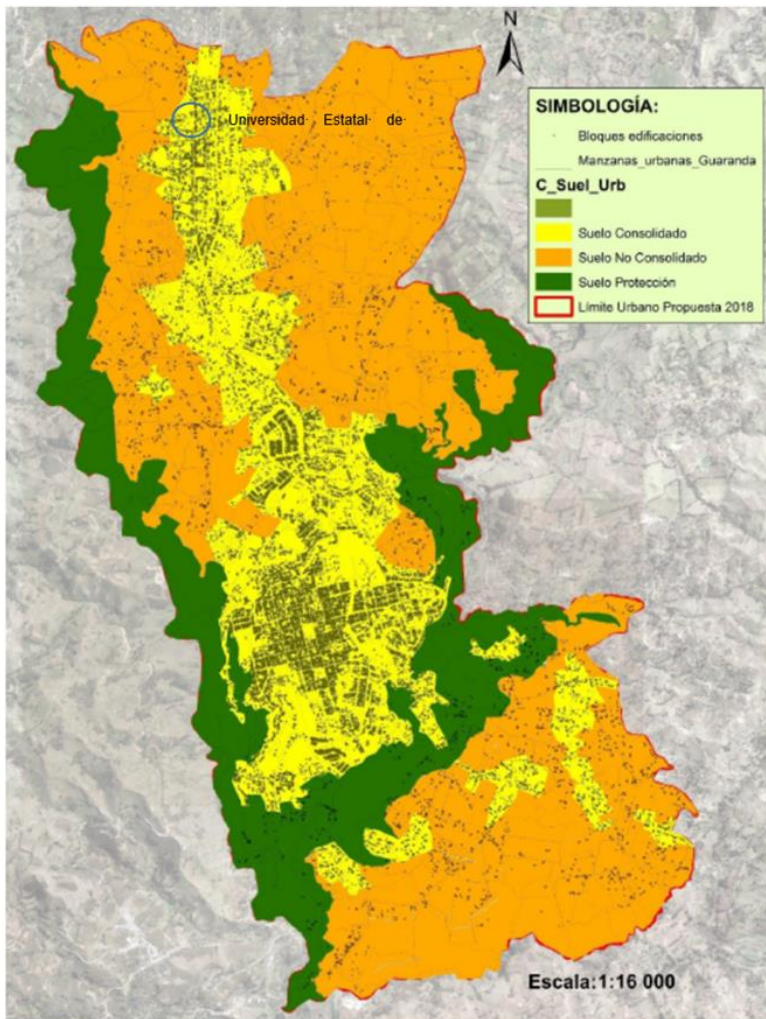
El uso del suelo de la ciudad de Guaranda se clasifica en residencial, comercial, industrial, de equipamiento, áreas naturales, áreas productivas, áreas de riesgo. El uso de suelo urbano para vivienda representa un 56%, el uso de suelo mixto entre vivienda y

comercio con un 15%, comercio y equipamientos 10%, y demás otros usos en el 19% (PROTU, 2012).

El PDOT (2020) señala lo siguiente:

La ciudad tiene un crecimiento de sur a norte entre las poblaciones de la parroquia urbana Guanujo y el centro consolidado de la ciudad de Guaranda por una consecuencia lógica que es el eje vial, en donde está implantada la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar, lo que ha permitido la expansión urbana con nuevas urbanizaciones alrededor de este importante Centro Educativo Superior.

Figura No. 2. Usos de suelo de la ciudad de Guaranda



Fuente: Consultoría- Ing. Abelardo Paucar (2019).

Elaboración: Equipo Técnico PDOT-CG. 2020

Con respecto al sector de la Universidad Estatal de Bolívar el mapa No. 1 expone que está considerado dentro del suelo consolidado según la clasificación que determina la LOOTUGS en el art. 18, según el artículo dice que el suelo urbano “es el asentamiento humano que está dotado total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados”.

### **Proyecto de la Universidad Estatal de Bolívar y su construcción en la ciudad como equipamiento urbano**

De acuerdo con Núñez (2021), quién fue protagonista de la creación de la universidad, los inicios de esta se remontan al año 1977, pretendiendo ser una extensión de la Facultad de Filosofía y Letras de la Universidad Central del Ecuador sin lograrse resultados favorables. Ese mismo año, Núñez y otros realizan la gestión con el Arq. Jaime Polit Alcívar rector de la Universidad Estatal de Guayaquil para ser la extensión, adscrita a la Facultad de Ciencias Administrativas, Escuela de Administración de Empresas Agro-Industriales.

En 1978 empieza a funcionar gracias al apoyo del prefecto de ese entonces Carlos Chávez Guerrero en las inmediaciones del edificio de la prefectura con 120 estudiantes. El 15 de septiembre 1983 el convenio finaliza con la prefectura la extensión universitaria de Guaranda (UEB 2021).

En la administración como alcalde de la ciudad el Sr. Guillermo Tapia del Pozo (1978-1984), compra los terrenos en el sector denominado Alpachaca a las familias Vásconez y Camacho, para la primera construcción en el año 1985, con aporte económico estatal, para el edificio administrativo y educativo con planos arquitectónicos y constructivos de la facultad de Administración de Empresas de la Universidad de Guayaquil (García, 2021).

A partir de 1986 se crean las carreras de Enfermería, Educación Física, Tecnología Avícola y Contaduría Pública en el edificio construido incrementando su oferta académica y así contribuyendo a la educación en el país con más alumnos en sus instalaciones (UEB 2021).

Finalmente, en 1989 por gestión de Núñez, Galarza y varias personas vinculadas al sector académico universitario y con el apoyo de los legisladores de la época fue reconocido en el Congreso Nacional mediante decreto N° 32. Asimismo, el presidente Dr. Rodrigo Borja Cevallos firma el ejecútese el 29 de junio del mismo año y se publica



en el Registro Oficial N° 225, el 4 de julio de 1989, la creación de la Universidad Estatal de Bolívar (UEB, 2021).

En el año 2002 se crea la última facultad la de Jurisprudencia y actualmente funciona con cinco facultades la Universidad Estatal de Bolívar siendo su sede principal la ubicada en el sector N° 11 denominado Universidad según el PDOT (2020).

En el 2013 con las reformas a la ley de Educación Superior en el gobierno de Rafael Correa Delgado, el Consejo de Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior, en ese entonces (CEAACES) en el informe remitido bajó de la categoría B a la C a la UEB. Y en el 2020 el (CACES) otorga el certificado de Universidad Acreditada con una duración de cinco años (UEB, 2021).

Es decir que la Universidad Estatal de Bolívar ha tenido un camino largo pero afianzado para su creación, a través de sus doce años de gestiones que se materializa con la compra del terreno comprado en el sector Alpachaca hoy dividido en Universitario y Alpachaca según PDOT (2020), con su primera construcción en 1985 y posterior a eso las cinco facultades hasta el año 2002. En los próximos años hasta la actualidad obras complementarias se han realizado para contribuir de mejor manera en el saber educativo, han conformado el campus universitario en una extensión aproximadamente de 8 ha de terreno.

El número de estudiantes empezó con 120 en el año 1977 y progresivamente se ha ido incrementando. Según el INEC (2021), para el año 2018 estuvo 6580 estudiantes; esto muestra que se ha dado un crecimiento notable de la población estudiantil en un 5483 % con respecto a sus inicios. Por tal motivo este indicador muestra su injerencia directa en los ámbitos: económicos, en lo comercial, mercado de suelo; expansión de la ciudad con la morfología urbana; políticas públicas en cómo ha participado el gobierno local. Este tipo de equipamiento urbano converge hacia el desarrollo sin embargo también se han generado problemas que demandan ser solucionados.

Proyectos como el de una universidad significan intervenciones urbanísticas que producen transformaciones profundas en las ciudades que los acogen, tanto del suelo que ocupan como en su área de influencia. Lungo (2004) sostiene que "dentro de esta categoría están además aquellas intervenciones de nivel intermedio que por su integración, tienen un profundo impacto en el desarrollo de la ciudad".

En lo que respecta al mercado de suelo, las universidades afectan el dominio del suelo y la gestión de la tierra y generan alta especulación en su alrededor. Si este equipamiento educativo se ubica en suelo rural agrícola, según Espinosa (2015) el

precio se incrementa pues si antes se lo cotizaba por su uso agropecuario, ahora se cotiza de acuerdo con el mercado alcanzando niveles inimaginables.

Según Cuenya (2009, p. 239), la valorización del suelo que promueven estos proyectos tiene tres fuentes de origen:

a) las inversiones en infraestructura que se realizan para acondicionar el área” (obras viales y redes de servicios públicos de todo tipo, usualmente a cargo del sector público; b) las decisiones regulatorias a cargo del Municipio, que autorizan modificar los usos del suelo y las densidades edilicias contempladas en la zonificación vigente para permitir la subdivisión de los predios existentes, el desarrollo de nuevos usos de más jerarquía o un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, elevando los índices de ocupación y de construcción en altura; c) las inversiones realizadas en los mismos predios por los actores privados que desarrollan los emprendimientos inmobiliarios [lotizaciones] (...). Los enormes terrenos degradados y bien localizados que reciben el beneficio de estas inversiones y regulaciones aumentan de manera extraordinaria su valor y precio en el mercado.

Sin embargo, estas grandes obras hay que recalcar que generan plusvalías a su entorno inmediato y en gran medida beneficiando únicamente a los propietarios de estas tierras circundantes, debido a la poca o total ausencia de normatividad estatal o municipal es deficiente la recuperación de estas plusvalías.

## **CAPÍTULO IV.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO SUPERIOR EN LA VALORIZACIÓN DEL SUELO: CASO UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR Y SU INFLUENCIA EN LA CIUDAD DE GUARANDA**

### **Análisis de la expansión urbana al norte de la ciudad de Guaranda a partir de la presencia de la UEB**

La universidad, en sus diferentes tipologías de implantación sean estas compactas, agrupadas o dispersas, se relacionan con el tejido urbano de manera directa e importante en la ciudad. Por tal razón su incidencia en el sector circundante valoriza el suelo y morfología urbana del sector, ya que trae consigo a las áreas de servicio de infraestructura, el espacio público, trazado vial, densificación en la población, etc. Este equipamiento educativo superior se convierte en un polo de desarrollo ya que dinamiza la economía por actividades circundantes como, librerías, centros de copiado, restaurantes y sobre todo la residencia estudiantil. Sin embargo, una intervención de esta naturaleza en la ubicación que esta fuere, si no está bajo una planificación por parte del gobierno local, trae problemas de especulación del suelo (cambio de suelo rural a urbano), construcciones ilegales, trazado vial deficiente, falta de control de la densificación en la construcción, espacio para áreas verdes, etc.

Es por eso que la construcción de la UEB ha permitido su influencia en la zona norte y se inicia analizando desde su ubicación es en el sector 11 parroquia urbana Guanujo entre las calles Gabriel Secaira por el norte, Luis Arregui por el Este, calle S/N por el sur y la Av. Che Guevara por el oeste.

La implantación de este equipamiento educativo superior, como muestra la figura N° 3 por su magnitud de 8ha en el centro de la ciudad no tenía el espacio suficiente y también por la topografía accidentada, las autoridades locales a mediados de la década de los 80 miran como lugar de destino a construirse en la zona rural norte sin tomar en cuenta varios factores como: el tipo de suelo con nivel freático alto, la carencia de servicios básicos de alcantarillado, agua potable, iluminación, apertura de vías para la accesibilidad a la misma. Es decir que adquirieron el lote por el tamaño y por estar cerca de la población rural de ese entonces la parroquia Guanujo.

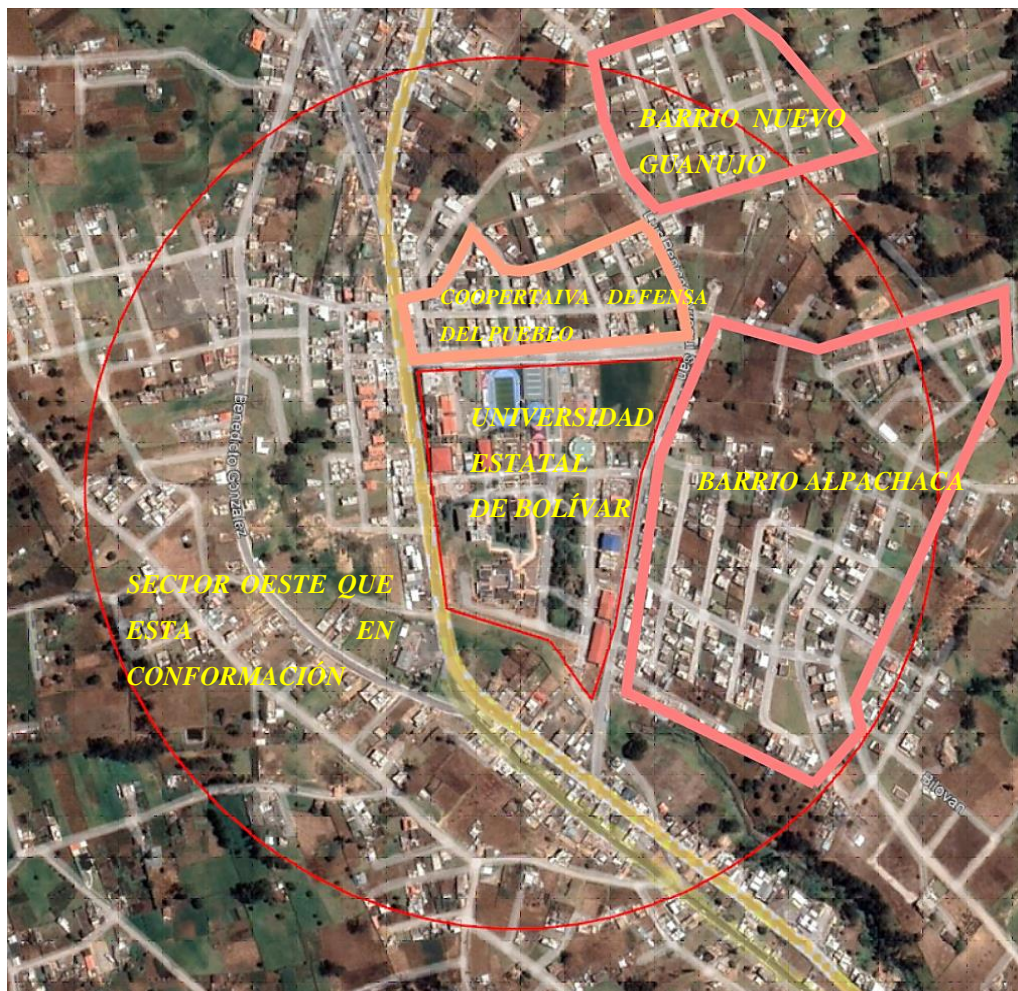
Figura No. 3. Ubicación en la ciudad de Guaranda



Fuente: ortofoto GAD 2021

Elaboración. Franchesco Silva (2021)

Figura No. 4. Área de estudio



Fuente: Google (2021)

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Como se puede apreciar en la figura No. 4, el área de estudio tiene un radio de influencia de 500 m a la redonda. Las primeras urbanizaciones bajo la modalidad de cooperativas o de organizaciones de carácter privado están limitando con la universidad siendo esta la primera: la Cooperativa Defensa del Pueblo, tiempo después el Barrio Alpachaca, Nuevo Guanujo y en el sector oeste fraccionamientos que está en conformación y todavía no tienen una organización barrial. Además, áreas que están en fraccionamiento y en proceso de desarrollo contiguas a estas urbanizaciones se van integrando a la expansión urbana que género la construcción de la UEB.

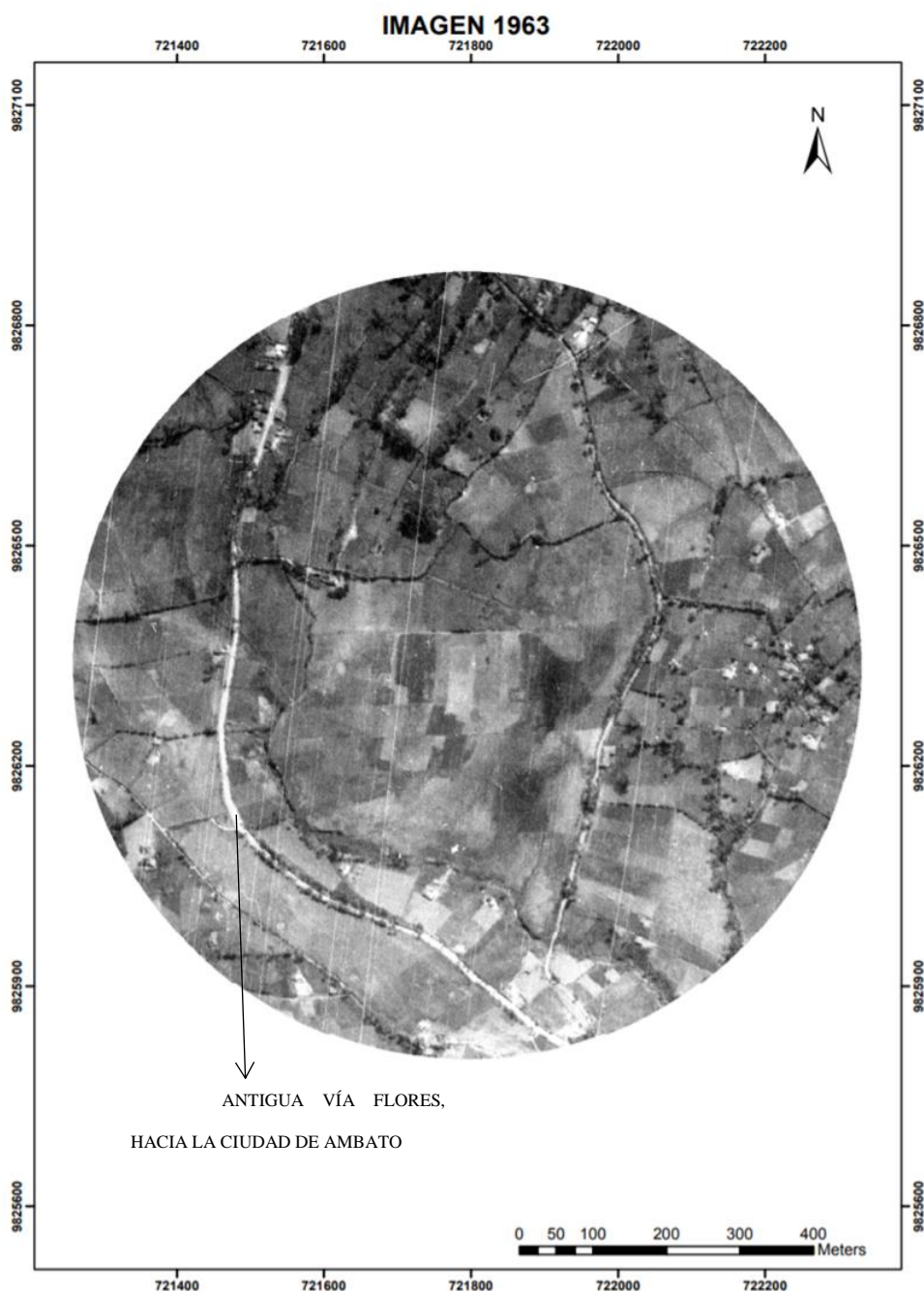
La construcción de este equipamiento urbano educativo en la ciudad es un claro ejemplo de la intervención de un organismo público, no solo por la contribución económica para el desarrollo del proyecto, sino, que a su vez el mismo está siendo controlado por el mismo gobierno municipal. Por otro lado, las normas y regulación que están establecidas para la proyección del crecimiento de la ciudad ante un proyecto urbano (educativo, salud, cultural, religioso, etc.), deberían estar aplicadas en la planificación urbana de la ciudad, considerando que el mismo se convierta en un polo de desarrollo en su entorno donde está implantando. Sin embargo, si no existen o hay deficiencia en las políticas públicas urbanas, para una adecuada planificación se generan impactos negativos como crecimiento de baja densidad, vacíos en ciertas áreas, loteos en una estructura vial discontinua, falta de infraestructura, especulación del suelo y deficiente recuperación de plusvalías para las arcas fiscales del ayuntamiento local.

La morfología urbana del sector antes que se construyera la Universidad se remonta en la imagen del año 1963 figura N° 5. Hay que comprender cómo fue la ocupación del suelo en ese entonces y a través del tiempo cómo ha ido evolucionando con la construcción del equipamiento educativo superior en este caso la universidad Estatal de Bolívar. Se evidencia que eran terrenos netamente agrícolas y pastizales con pocas viviendas de pocos dueños y con una vía de tercer orden llamado Vía Flores siendo este el eje conector entre la parroquia rural Guanujo y la ciudad de Guaranda, vía que también comunicaba hacia la ciudad de Ambato. Asimismo, en la fotografía existente tenemos en el año 2000 figura N° 6 del sector de estudio en el cual nos muestra que a raíz de la construcción de la UEB el cambio es notorio con varias construcciones en lotizaciones populares y urbanizaciones conformadas por cooperativas con prolongaciones de vías que se han ido adaptando a las existentes, pero claramente discontinuas en lo que sería una trama planificada.

En el año 2013 figura N° 7, comienza un auge en la construcción como afirma la Arq. María Augusta Valdivieso (2021), funcionaria de la jefatura de avalúos y catastros del municipio de Guaranda. En ese año se realizaron varios fraccionamientos de terrenos y a partir del 2015 en adelante como se muestra en las figuras N° 8 y 9, el incremento de construcciones con la finalidad de negocio lucrativo para el arrendamiento de habitaciones para estudiantes. Esto se debió a que en el año 2012 se inició con el examen ENES y la distribución de estudiantes de todo el país de acuerdo con el sorteo; esto favoreció el incremento de estudiantes considerablemente y las

inversiones no se hicieron esperar. En los años siguientes, paulatinamente se vienen realizando construcciones y fraccionamientos, pero en menor proporción.

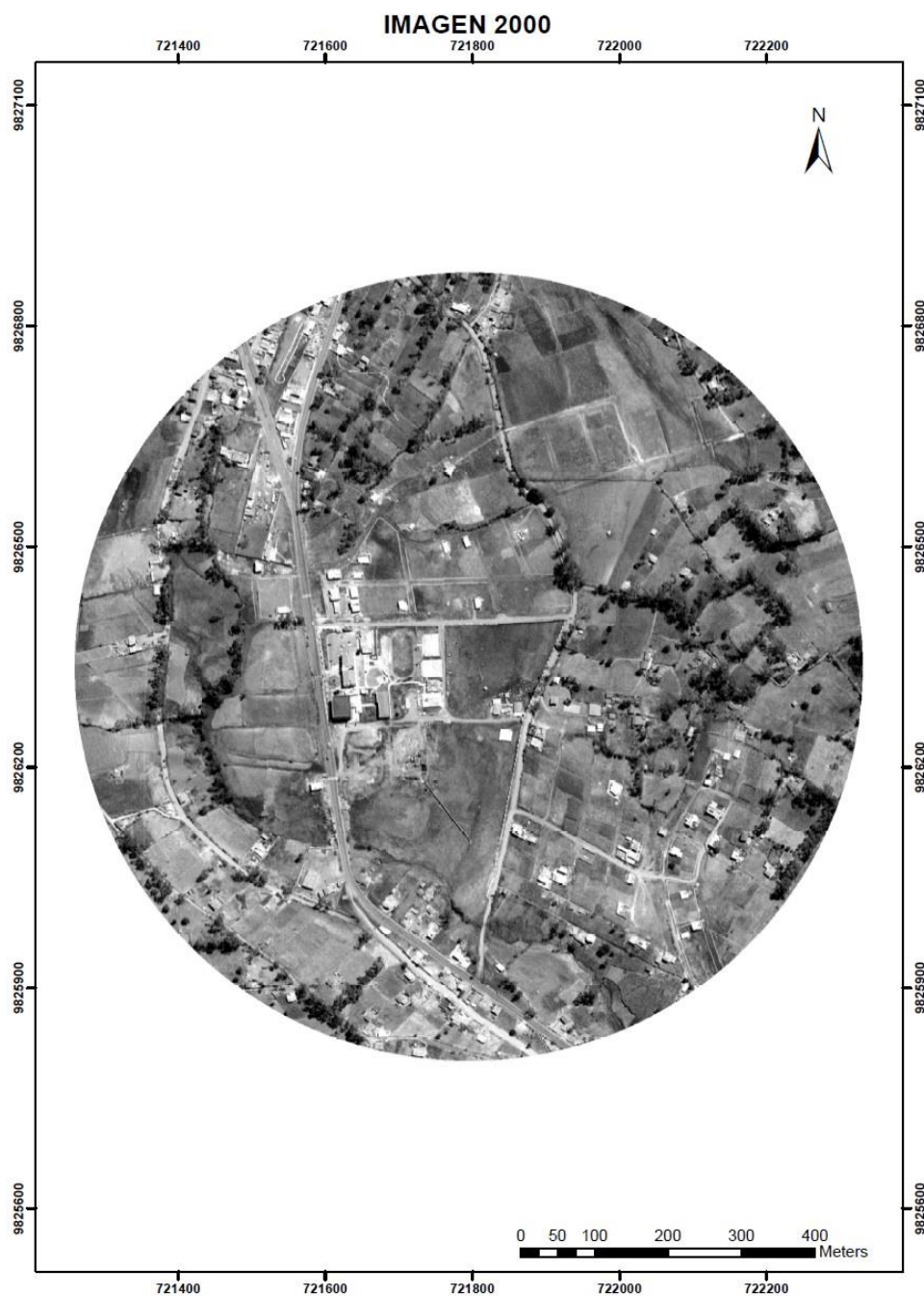
Figura No. 5. Zona de estudio en el año 1963



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Figura No. 6. Zona de estudio en el año 2000



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)



Figura No. 7. Zona de estudio en el año 2013



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Figura No. 8. Zona de estudio en el año 2016



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Figura No. 9. Zona de estudio en el año 2020



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

De esta manera se ha hecho una retrospectiva de la evolución del sector en estudio y ha permitido que se evidencien cambios en la morfología del sector por la construcción de la UEB. Para ello se presentan varias figuras, especialmente en la trama

vial, crecimiento de edificaciones, densidad de predios, áreas verdes y su zona de comercio.

Figura No. 10. Trama vial en los años 1963, 2000, 2021

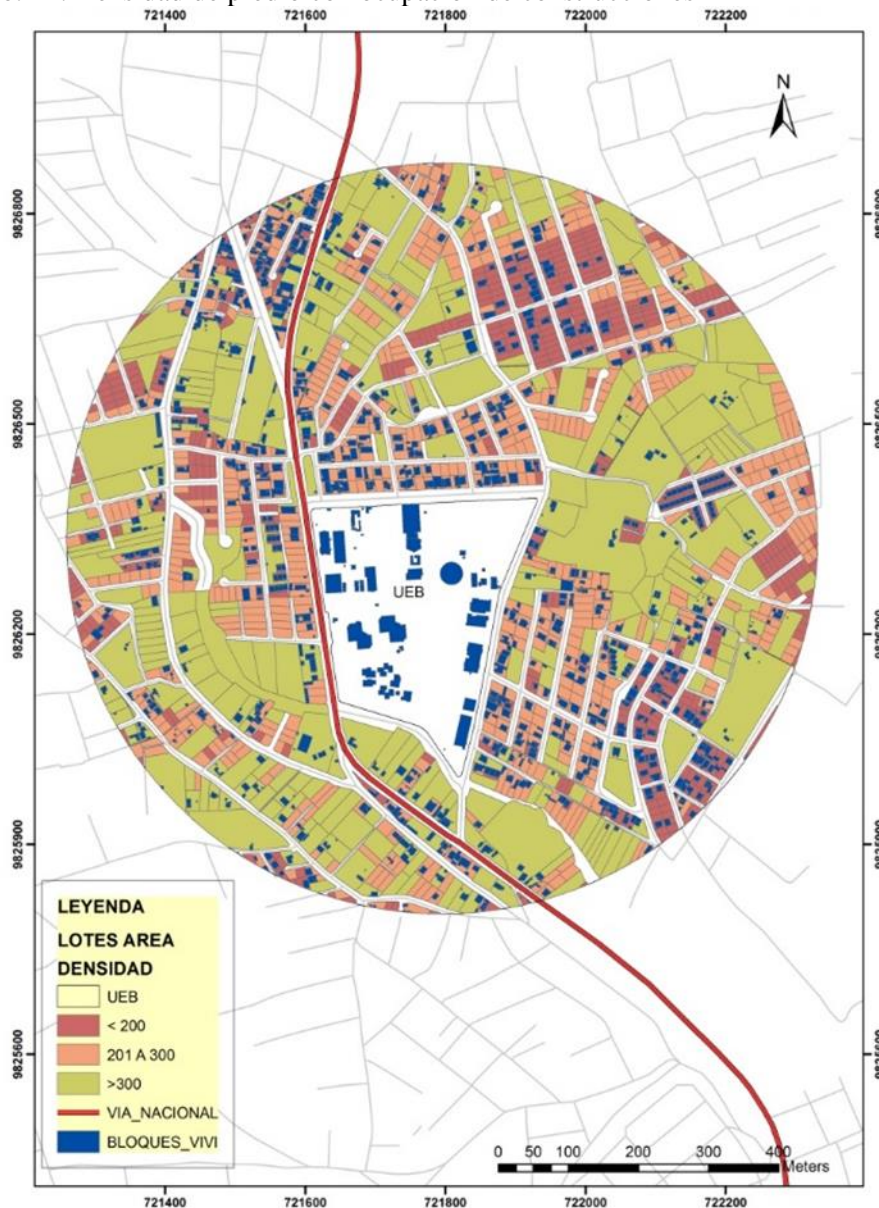


Fuente: GAD- Guaranda 2021.  
Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Como se muestra en la figura No. 10, la trama vial conserva la vía del año 1963 con ciertas prolongaciones que se derivan de esta en el año 2000, que a su vez se cortan conformando una trama vial discontinua y sin planificación, donde es claro que ha ganado las lotificaciones populares y estas vías se han ido adaptando a los terrenos fraccionados por parte de los dueños de macrolotes hasta el año 2021. No se evidencia vías que conecten de manera clara en el sentido norte- sur y este- oeste, claramente identificado en este mapa. Por tal motivo, el desarrollo de este sector está con un

deficiente control por parte del gobierno municipal, que se limita a dar permisos de fraccionamientos y construcción en lugares que no tienen un trazado vial planificado con jerarquía vial que respete también los anchos mínimos para las aceras al servicio del peatón. Asimismo, existen lugares que no cuentan con servicios básicos de infraestructura.

Figura No. 11. Densidad de predio con ocupación de construcciones

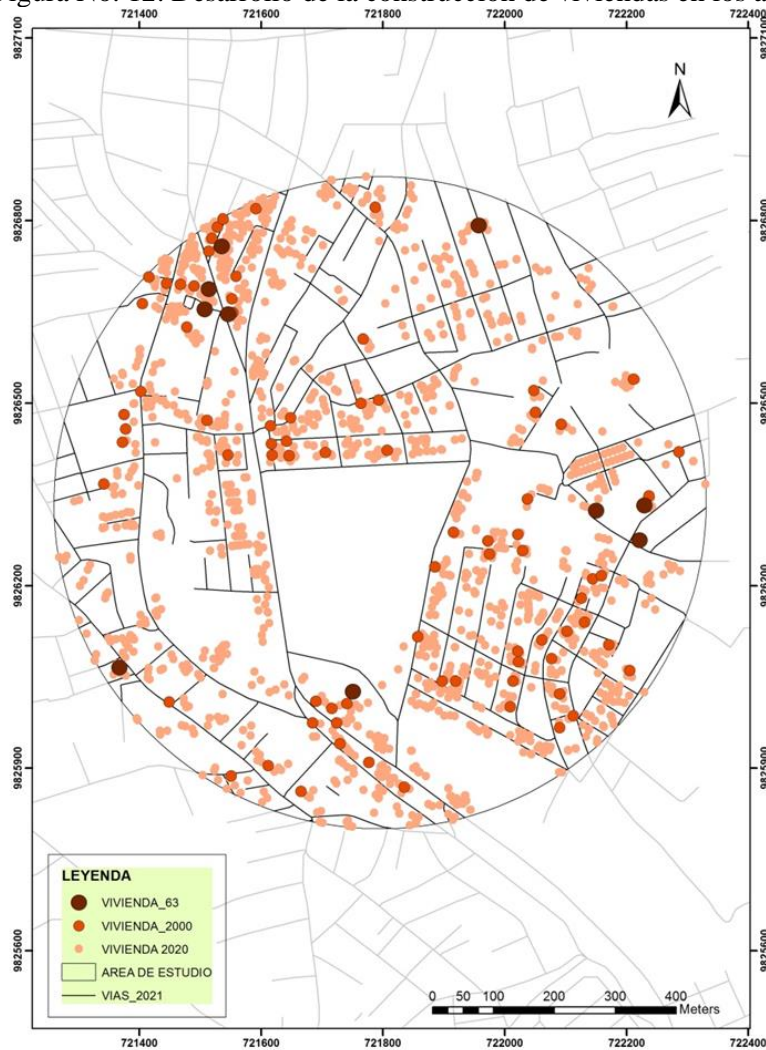


Fuente: GAD-Guaranda 2021.  
Elaboración: Franchesco Silva (2021)

En la figura No. 11, se evidencia la influencia del equipamiento educativo ya que los bloques en color azul en su mayor densidad están cerca de la universidad, como también los fraccionamientos entre los 200 y 300 m<sup>2</sup> conformándose estas

lotificaciones populares, concentrándose en cuatro urbanizaciones: Defensa del Pueblo, Nuevo Guanujo, Alpachaca y área cerca de la plaza de animales. Asimismo, esto refleja que hay lotes con más de 300 m<sup>2</sup> que están por ocupar y fraccionarse en un 50 % del total de área en estudio. Con más de 30 años de construida la universidad todavía no está urbanísticamente consolidada y debido a que no hay un trazado vial planificado no se podría dotar de servicios de agua potable y alcantarillado. Además, la densidad poblacional debe considerarse para determinar el número de pisos en altura con el único objetivo de que no se disperse de manera difusa y se termine por consolidar este importante sector de la ciudad.

Figura No. 12. Desarrollo de la construcción de viviendas en los años 1963, 2000, y 2020



Fuente GAD- Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

En la figura N°12 el desarrollo de las construcciones en vivienda presenta un claro incremento por la incidencia del equipamiento educativo superior. Desde el año 1963 se cuenta con diez viviendas aproximadamente y hasta el año 2000 no es considerable la presencia de edificaciones alrededor del predio universitario con 80 unidades de vivienda aproximadamente. Varios factores inciden para que las personas pongan miras en invertir en la zona de la Universidad y Alpachaca las mismas que conforman el de esta presente investigación. La estabilización monetaria con su moneda el dólar<sup>3</sup> fue mejorando el poder adquisitivo, afirma el Arq. Joffre Naranjo, perito valuador para instituciones financieras, así como también las políticas de educación superior donde los estudiantes de varias partes del país acuden a estudiar a universidades de provincia y no solo concentrándose en Quito, Guayaquil o Cuenca.

La zona comercial como se indica en la figura N° 13, está determinada claramente en relación con la presencia de la universidad y el eje vial Alfredo Noboa Montenegro (vía Ambato km 4). La dinámica económica del sector está regida por comercio en relación con las actividades universitarias como restaurantes, tiendas, farmacias, centros de copiado e informática, y se complementa con ferreterías, mecánicas en el eje vial por tener la vocación comercial de esta zona para la construcción debido a su topografía y a sus equipamientos.

El espacio público como se puede observar en la figura N° 14, uno de los aspectos importantes de la calidad de vida para los ciudadanos se concentra en las áreas verdes recreativas activas, pasivas, donde el ciudadano sale a disipar o hacer deporte. La OMS recomienda que se debe tener 12 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante; en nuestro caso está por los 10 m<sup>2</sup> por habitante en este momento no estaría bajo este indicador<sup>4</sup>. Sin embargo, se debe considerar que hay un 50% de lotes vacíos que se fraccionaran y se incrementara el número de habitantes en el sector por lo cual en un futuro cercano bajará este índice de áreas verdes.

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 cafeterías y discotecas y sobre todo viviendas en

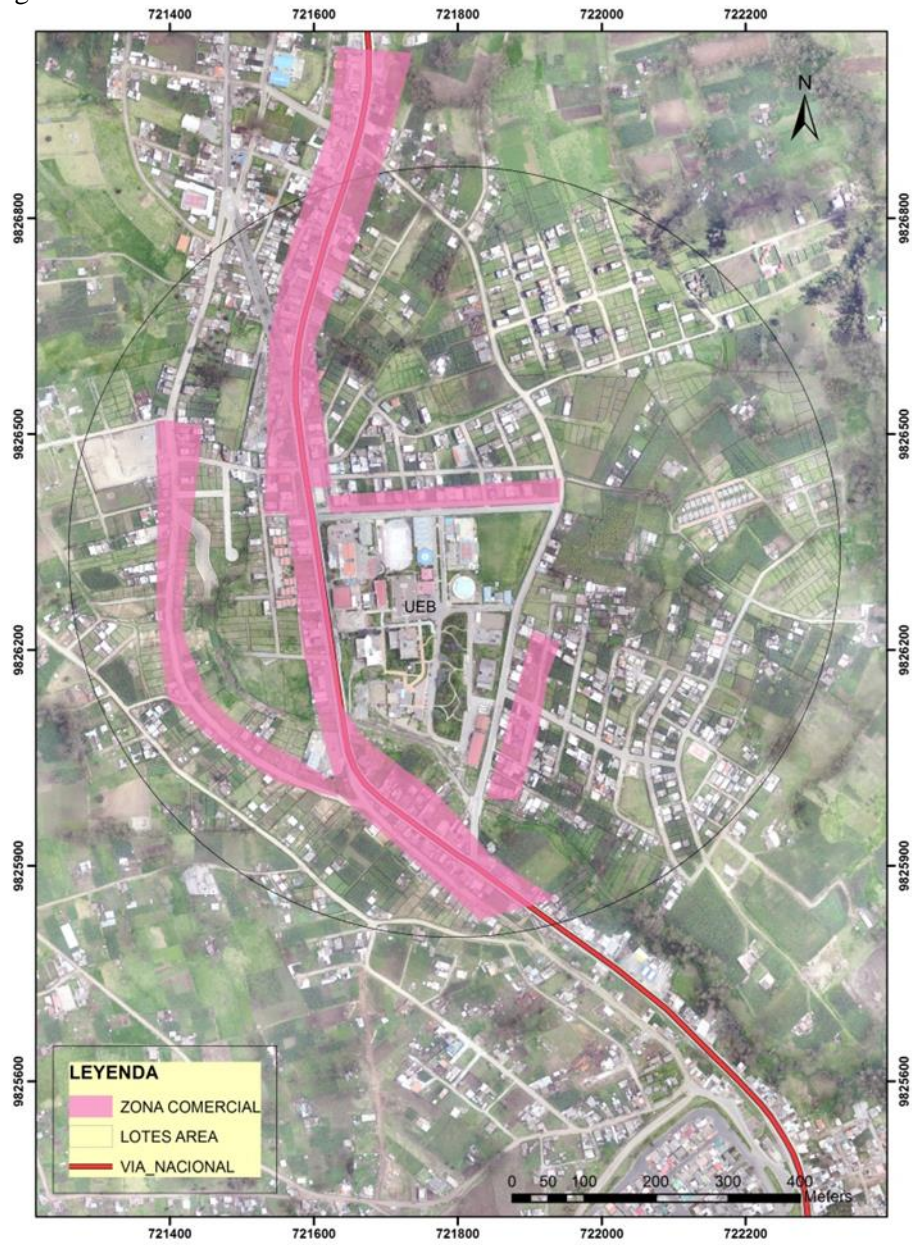
---

<sup>3</sup> En el año de 1999 se dio la mayor crisis financiera del país, en el gobierno de Jamil Mahuad el 9 de enero de 2000, se adoptó medidas monetarias, dejando la moneda sucre para pasar a utilizar como moneda de cambio el dólar estadounidense.

<sup>4</sup> Indicador de áreas verdes es el resultado del metro cuadrado por habitante, para esto se toma en cuenta las viviendas que se encuentran construidas en la actualidad en el sector de estudio, tomando la referencia de la composición familiar del INEC de cuatro personas por vivienda.

dos pisos, siendo ahí cuando empieza la actividad comercial a desplazarse hacia el interior de la zona.

Figura No. 13. Zona comercial alrededor de la UEB

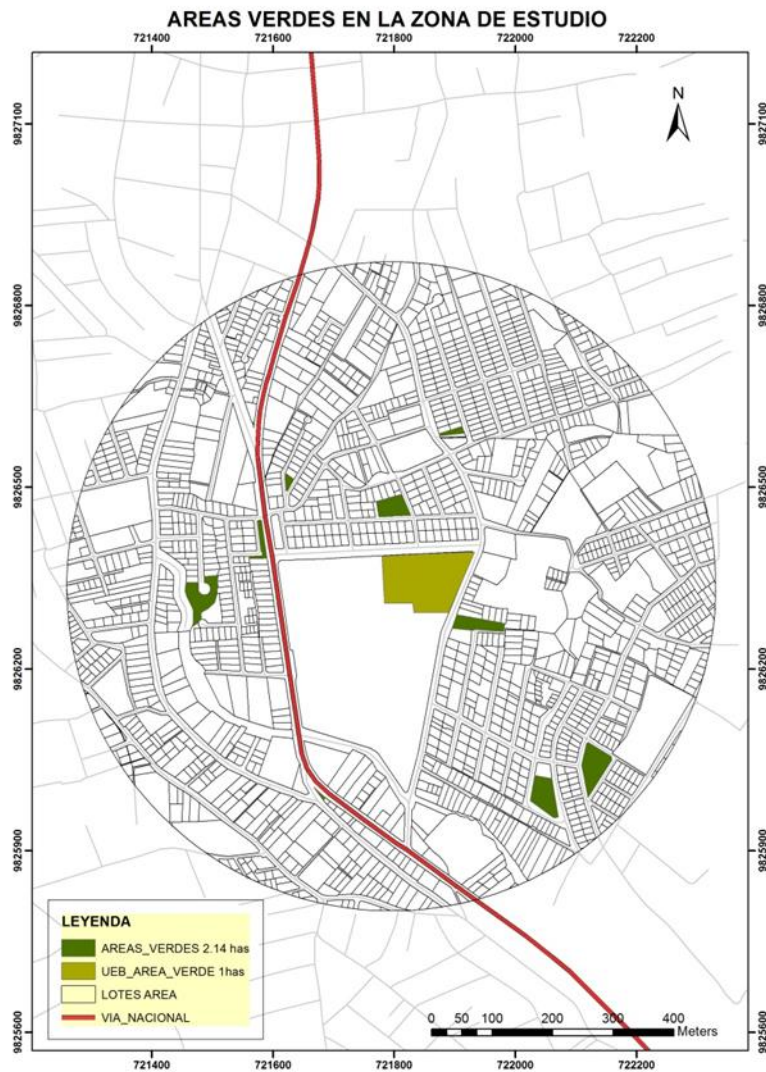


Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)



Figura No. 14. Áreas verdes en el sector de estudio



Fuente: GAD-Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

La UEB, al constituirse en el núcleo central de la localidad, delimitado por la carretera, permitió que a su alrededor florezca 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 juntamente 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 UEB 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 con sus verdaderas posibilidades de crecimiento; sin un valor de suelo de acuerdo con las realidades de su desarrollo poblacional y demanda de estos. 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 de Bolívar.

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.

Figura No. 15. Movilidad peatonal, y transporte público



Fuente: GAD Guaranda 2021

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

La Universidad Estatal de Bolívar está ubicada junto a la arteria vial principal, que comunica los pablados de la parroquia urbana Guanujo con el centro de la ciudad de Guaranda, en donde confluyen diferentes medios de transporte, el público con sus dos líneas de cooperativas de buses: transportes Universidad de Bolívar que se creó en paralelo a los inicios de este equipamiento educativo superior, y Cándido Rada en la época de los años noventa. Asimismo por esta vía transitan vehículos de transporte pesado porque es la única vía que puede hacerlo, lo cual es un problema latente para los peatones como estudiantes y moradores del sector.

La movilidad peatonal es muy importante en los alrededores de la universidad como indica la figura N°15, debido a que se centralizan en los dos accesos principales, así como también los negocios están frente a estos accesos. Esta parte es la más crítica porque transita la movilidad peatonal con la del transporte público y privado, donde se ha presentado accidentes mortales. Por tal motivo la importación de la planificación urbana en lo que se refiere a la movilidad peatonal y del transporte público.

Figura No. 16. Ubicación de fotografías en el sector de estudio



Fuente: GAD Guaranda 2021  
Elaboración: Franchesco Silva (2021)

Fotografía V1



Fotografía V2



En estas fotografías V1 y V2, se puede observar la capa de rodadura tipo adoquín para el acceso vehicular angosto y sin aceras para el peatón ubicados en el barrio Alpachaca, en donde se encuentran más predios siguiendo la vía con construcciones para residencia. El afán de los propietarios por no perder metros cuadrados de terreno y ganar réditos económicos por la venta de terrenos en complicidad con el organismo de control municipal, dan lugar a este tipo de resultados en la ciudad. Estos predios se encuentran en la parte este de la UEB, calle Luis Arregui.

Fotografía V3



Fotografía V4



Las fotografías V3 y V4 indican los accesos al barrio Nuevo Guanujo con vías angostas y sin definir las aceras, asimismo se puede apreciar la baja densidad con viviendas de dos pisos como regulación de la administración municipal.

Fotografía V5



Fotografía V5.1



Fotografía V6



En la fotografía V5, V5.1 y V6, se puede apreciar la discontinuidad del trazado vial, el cual se viene adaptando a los fraccionamientos realizados por los propietarios, evidenciando la falta de planificación por parte del municipio. Esta área se encuentra a 300 m de los accesos principales a la universidad. Asimismo, se encuentra a la venta lotes de terrenos sin tener los servicios básicos.

Fotografía V7



Esta fotografía V7, indica que la construcción supera a los servicios de infraestructura aun estando frente al acceso principal de la universidad, esto evidencia la inversión por parte de los propietarios en residencias y en locales comerciales por la afluencia de los estudiantes por estar cerca de la universidad.

En el recorrido de campo se ha podido observar bajo las muestras fotográficas la evidencia clara de la falta de planificación y el control por parte de la municipalidad, invadiendo la informalidad y el desorden en las formas de construir.

### **Análisis del valor del suelo en el sector Universidad y Alpachaca a partir de la influencia de la UEB**

El sector de estudio comprende las dos zonas Universidad y Alpachaca determinados en el PDOT del GAD del cantón Guaranda 2020. De acuerdo con el Ing. Diomedes Núñez (2021), ex rector de la UEB, la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar alrededor de 1985 en la zona norte de la parroquia rural de Guanujo del cantón Guaranda incidió notablemente en el valor del suelo. Los terrenos de carácter

agrícola y pastizales para ganado que estaban alrededor del predio del terreno de la UEB cambiaron a suelo urbanizable para sus fraccionamientos a través de los años e incrementando su plusvalía. Asimismo, en la alcaldía del Dr. Fredy Espinoza el cambio de suelo rural a urbano en el año de 1996 hizo que se dé una valorización del suelo en este sector.

La universidad, en sus diferentes tipologías de implantación sean estas compactas, agrupadas o dispersas, se relacionan con el tejido urbano de manera directa e importante en la ciudad. Por tal razón su incidencia en el sector circundante valoriza el suelo, ya que trae consigo servicio de infraestructura, espacio público, trazado vial, densificación en la población, etc. Como es de esperarse, fueron surgiendo lotificaciones populares, urbanizaciones organizadas por cooperativas y otras por constructores del sector. Los precios de estos predios se han desarrollado, como explican Dillon y Cossio (2011), “por el crecimiento de la ciudad, la necesidad espontánea o planificada de incorporar suelo urbanizable sin valor inicial de mercado, el que queda supeditado a las condiciones de la oferta y la demanda sin un precio definido con anterioridad” (pág.12).

Entre los años 2000 a 2010, se puede indicar que el sector Universidad y 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.

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 estos. Tal 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 2010 y 2011, el cambio en las 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. Según la Arq. María Augusta Valdivieso (2021), las estadísticas revelan que el archivo digital del área de avalúos y catastros del municipio de Guaranda, en el sector de la universidad desde el año 2012 al 2015 muestra que se realizaron más fraccionamientos y, a partir del 2016, aprobaciones para la construcción de edificaciones.

Cuadro No. 4. Estudiantes matriculados en la UEB

Año	2015	2016	2017	2018
estudiantes matriculados en la UEB	4,569	4,872	5,638	6,560
%		6.21	13.58	14.05
% con año 2015			18.96	30.35

Fuente: INEC 2021.

Elaboración Franchesco Silva (2021).

Asimismo, en el año 2010 con la aprobación de la Ley Orgánica de Educación Superior (LOES) se dispuso al Ceaaces depure las sedes o la eliminación de varias extensiones universitarias en el país. Esto hizo que la actividad educativa se concentre en la matriz principal de la UEB en la ciudad de Guaranda, favoreciendo al fraccionamiento de lotes y corroborando lo que manifestó anteriormente la Arq. María Augusta Valdivieso. A partir del 2012, con la implementación del Examen Nacional para la Educación Superior (ENES), la movilidad estudiantil de otras provincias hacia la ciudad de Guaranda contribuyó a que las construcciones para residencia estudiantil y locales comerciales se incrementen entre los años (2015-2020). Por lo tanto, la valoración del suelo subió porque se torna más apetecida para invertir al ser un área comercial.

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 con 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.

El Ing. José Gaibor (2021), jefe de avalúos y catastros del GAD Guaranda, señala que en el año 1996 se realizó el estudio de valoración y se ejecutó en 1998, primer estudio realizado por Ing. Carlos Páramo con la ley de régimen municipal, se debía valorar el terreno más la construcción, ese tiempo el valor del terreno era convertido de sucres a dólares el metro cuadrado a USD 40 .00 y a USD 250 el metro cuadrado del valor de la construcción se mantuvo hasta el 2019. El valor de suelo si ha ido variando cada cinco años para el avalúo del terreno categorizado por zona homogéneas. El sector de la universidad se ha mantenido en la zona 4. En el 2006- 2007 le subieron al eje comercial a USD 250 por m<sup>2</sup> en lo que da en la vía principal frente a la universidad, pero por situaciones políticas le volvieron a bajar a USD 120 m<sup>2</sup> para el impuesto predial. Estas actuaciones descontentan a quienes cumplen con el pago a tiempo, mientras los que no pagaron se beneficiaron de la reducción.

El valor del suelo de 80 m<sup>2</sup> subió rápidamente a 140 en la vía Luis Arregui que se asfaltó, cerca al predio de la universidad. Existe la ordenanza por contribución de mejoras es potestad del municipio para aplicar.

El 0.85\*1000 <sup>5</sup>se cobra desde el año 2020 lo que se puede incrementar según la ley del COOTAD desde el 0.25 al 5\*1000 en lo urbano. En el periodo del alcalde Ramsess Torres (2014-2019) en el año 2016 se subió al 1\*1000 sintiendo preocupación en el alza por los ciudadanos con reclamos, lo que volvieron a mantener al 0.85\*1000 del valor del predio.

Con el estudio de LUTOPSA S.A en el año 2016, la incorporación de predios urbanos se incrementó notablemente al sector urbano, sectores como el centro histórico a 250 el m<sup>2</sup> inclusive llegándose a vender en 500 el m<sup>2</sup>, a diferencia de los sectores periféricos con un valor del suelo a USD 5 por m<sup>2</sup>. Además, señala el Ing. Gaibor que la recuperación de la plusvalía es del 10 % de la diferencia del valor que compro el bien inmueble a lo que se termina vendiendo. Asimismo, cada año cinco años tiene

---

<sup>5</sup> Porcentaje de cobro a lo que determina el COOTAD para la recaudación de impuesto predial de acuerdo al avalúo catastral realizado por el municipio.

descuentos en el impuesto por concepto de recaudación de plusvalías y si tiene más de 20 años nombre del mismo propietario no paga plusvalía.

Cabe mencionar que el valor total que se recaudó en el (año 2020), por concepto de impuestos, en alcabalas, prediales rurales y urbanos llega a USD 1´200.000 del presupuesto total de USD 17´000.000 que tiene el GAD Guaranda, siendo este equivalente al 7.05%.

Es necesario comprender el valor del suelo antes de que se construya la Universidad Estatal de Bolívar y después de su construcción hasta los actuales momentos. Este análisis corresponde desde el año 1988 hasta el año 2021. Se considera los precios que se han registrado por el Área de Avalúos y Catastros del GAD Guaranda de acuerdo con sus anteriores características de valoración, así como las actuales, bajo ordenanza. Según la explicación del Ing. Jaime Gaibor, jefe de Avalúos y Catastros, eso estuvo regulado de acuerdo con el Ley de Régimen Municipal hasta llegar al cambio con la Constitución del 2008 y posterior con la regulación del COOTAD 2010.

La comparación de precios se ha hecho de acuerdo con las opiniones vertidas de las entrevistas al perito valuador Arq. Joffre Naranjo y al Ing. Jaime Gaibor (2021), jefe de Avalúos y Catastros. Estas sirven como base para entender la dinámica de la valoración hecho por el GAD del cantón Guaranda y la oferta y la demanda por parte de los propietarios a los compradores. Ambos entrevistados comparten que el precio valorado por el gobierno local es al 60% aproximado del valor comercial que está a la venta, es decir por ejemplo si un lote de terreno cuesta alrededor de USD 50´000 en el mercado, la valoración por parte del municipio sería USD 30´000 como base para la recaudación de impuestos.

A continuación, se toma el caso específico del Sr. Camacho Vásconez Gregorio propietario del bien inmueble con la finalidad de comprender el incremento en los valores del suelo en el sector antes y después de la existencia de la Universidad Estatal de Bolívar.

Cuadro No. 5. Valoración del suelo Barrio Alpachaca, sector UEB

SECTOR UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR (ZONA4)					
Cantón	Parroquia rural Guanujo (hasta 1996)			Barrio Alpachaca	
Guaranda					
UEB (1990-1991) construcción	año	valor catastral	Impues to anual	% cobro de impuesto	% de incremento del valor del terreno
antes de la construcción	1988 (sucres)	178.200	1983.2	1.11	-----
después de la construcción	1992 (sucres)	324.716	4093.1	1.26	182.22
suelo urbano	1998 (sucres)	1'596593	27080	1.70	491.69
Nota: propiedad del Sr. Camacho Vásconez Gregorio, se ha mantenido como propietario del bien inmueble en este periodo, CI: 0216501702, clave catastral: 8055					

Fuente: Avalúos y Catastros GAD Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

El resumen de este cuadro nos permite evidenciar varios aspectos a considerar importantes: (1) el valor en el año 1988, antes de que se inicie la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar (1990-1991) y un aumento en un 182.22 % del valor del suelo; (2) el cambio de suelo rural a urbano, a partir del año 1997 se hace considerable y el registro está en el año 1998 con un aumento en el 491,69%; (3) el porcentaje de cobro esta hasta el 1 x1000, dentro de los márgenes que permite la ley que son del 0.025 al 5 \*1000%, es decir que está en los rangos inferiores. Cabe señalar que se hace la evolución de costos en el valor del suelo, escogiendo al mismo propietario del terreno por este periodo de tiempo.

Cuadro No. 6. Valor Comercial del suelo, barrio Alpachaca

<b>Precio promedio en sucres del terreno en Barrio Alpachaca</b>	
1988	249480
1992	454602.4
1998	2235230.2

Fuente: Avalúos y catastros GAD Guaranda 2021

Elaboración Franchesco Silva (2021)

Es importante indicar que el país sufría de procesos inflacionarios que influían en el precio del suelo, y otro aspecto a reflexionar sobre los valores resueltos por el municipio estaba y están por debajo del valor comercial o a la venta en un 40 % menos en promedio.

Asimismo, se toma como ejemplo de la propiedad del Sr. Walter Vásconez Lara quién es morador en el Barrio Defensa del Pueblo, sector universidad, desde que se fue conformando en sus inicios y por el año 2000 hasta ser propietario de un lote, en donde se pone como ejemplo a partir del año 2005.

Cuadro No. 7. Valoración del suelo barrio Defensa del Pueblo, sector UEB

SECTOR UNIVERSIDAD ESTATAL DE BOLÍVAR (ZONA4)					
<b>Cantón Guaranda</b>	Parroquia urbana Guanujo (desde 1996)			Barrio Defensa del Pueblo	
UEB (1990-1991) construcción	año	valor catastral (USD)	impuesto anual (USD)	cobro de impuesto %	de incremento del valor del terreno %
	2005	518.18	13.14	0.025	
	2008	17260.46	17.26	0.001	3330.98
	2015	70498.19	17.62	0.0002	
	2018	70498.19	70.5	0.001	
	2021	178046.47	151.34	0.001	252.55

Nota: propiedad del Sr. Vásconez Lara Walter, se mantiene como propietario del bien inmueble en este periodo CI:, clave catastral: 0402271000

Fuente: Franchesco Silva (2021)

A manera de resumen este cuadro, nótese que el valor del m<sup>2</sup> de terreno estaba considerado en promedio en USD 2.59 por m<sup>2</sup> de terreno para el año 2005 y que experimentó un cambio sustancial en el año 2008 con un valor de USD 86.00 por m<sup>2</sup>

con un 3011.16 % teniendo un acercamiento al valor comercial. Del periodo del 2008 al 2014 se mantienen los precios. En el 2015 se hace una actualización del predio por construcción manteniéndose hasta el 2018 y el margen de cobro por impuestos está dentro del rango que dictamina la ley entre el 0.0025 al 5\*1000, siendo su máximo exponente el 1\*1000 (0.001). En el año 2016 la empresa LUTOPSA S.A. hace el estudio para la actualización de catastros con georreferenciación en los predios urbanos y la valoración del suelo como de las construcciones, entra en vigor por aprobación del Consejo Municipal en el año 2020. Por lo tanto, su precio se incrementa al 252.55 % con respecto al año 2018, dejando un valor establecido en USD 100.00 m2 de terreno y USD 241.00 m2 de construcción. Por zonas homogéneas siendo el sector de la universidad la zona 4. Es pertinente mencionar que el propietario ha sido el dueño de ese bien inmueble desde el año 2005 hasta la actualidad, eso nos ha permitido ver la evolución del valor del terreno en diferentes años.

Cuadro No. 8. Comparación del valor del suelo por el GAD-G y el valor comercial del sector de la universidad

<b>AÑO</b>	<b>Precio promedio en USD por m2 del terreno determinado por (GAD-Guaranda)</b>	<b>Precio promedio en USD por m2 del terreno a valor comercial de mercado</b>
2005	2.59	40-80
2008	86.30	100-120
2015	86.30	120-140
2018	86.30	140-160
2021	100	160-200-300

Fuente: Avalúos y Catastros del GAD Guaranda 2021.

Elaboración: Franchesco Silva (2021)

El precio del año 2005 evidencia que a partir de la dolarización el valor del suelo paso de sucres a dólares, con un valor permanente de USD 2.59 m2 del terreno muy por debajo del valor de mercado que oscila entre los USD 40 a 80 m2. Con la estabilidad de la inflación en la economía del país, los precios también se han mantenido, teniendo unos ligeros incrementos en el transcurso de años. Asimismo, en el 2008 el gobierno local actualiza precios aproximándose a la realidad, más por experiencia propia que por la realización de estudios de valoración del suelo, manteniéndose la recaudación por los

rangos mínimos que dictamina la ley. Sin embargo, con la Constitución del 2008 y luego el COOTAD en el 2010 se solicita a los municipios la actualización del catastro cada dos años. Esto lleva a que en la administración (2014-2019) se contrate a la consultora LUTOPSA S.A., para actualizar los predios catastrales, predio por predio, en el sector urbano para obtener una mejor valoración con fines recaudatorios en el impuesto predial entrando en vigor en el año 2020. El promedio del valor del suelo en el sector de la universidad llega a USD 100.00 m<sup>2</sup>, con una clara desventaja con respecto al valor comercial basados en la oferta y la demanda.

El poder adquisitivo de los ciudadanos al momento de elegir una zona o sitio para adquirir su vivienda ha determinado que, en ciertos casos, se produzca una estratificación en ciertos sectores contiguos, dándose una desigualdad urbana que torna al espacio irregular y difuso. 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 este de la ciudad de Guaranda ocasiona un crecimiento desordenado y disperso.

Por lo tanto, una vez expuesto estos ejemplos y las manifestaciones por parte de los funcionarios del municipio, es claro que se ha presentado la especulación en el valor del suelo por parte de los propietarios de los predios por los fraccionamientos realizados una vez que ha incidido la construcción de la UEB en el sector. El valor en el mercado de suelo está por encima del valor de la valoración que realiza el municipio; este valor se fomenta por la oferta y la demanda entre personas que se ponen de acuerdo en el costo por metro cuadrado de terreno de acuerdo con los factores como cercanía a la universidad, dotación de servicios básicos, capas de rodadura en las vías, etc. Estas características ayudan a que los propietarios de estos predios coloquen en el mercado el precio de sus predios y de acuerdo con la aceptación de los demandantes se vaya generalizando el valor por m<sup>2</sup> de terreno, beneficiándose de estas plusvalías generadas por inversión pública.

Por otro lado, la actualización catastral ha sido un avance significativo por parte del GAD del Cantón Guaranda en el año 2016 para poder tener registrado en el sistema de información georreferenciada. Sin embargo, si no se da la utilización adecuada con la permanente actualización de manera técnica quedará inerte para el aprovechamiento en lo que se refiere a la Ordenación Territorial para una ciudad compacta y dinámica en sus usos de suelo. Asimismo, al tener actualizado el catastro mejora la contribución y frena

la especulación del valor del suelo al equiparar los precios de la venta comercial con la valoración por parte del ente regulador. La contribución en impuestos al mejorar debe estar regido bajo políticas públicas reflejadas en ordenanzas para lo cual el monto recaudado debe ser de conocimiento público con el objetivo exclusivo de realizar obras de saneamiento.

Asimismo, es importante recuperar estas ganancias que obtienen los propietarios de lotes por concepto de plusvalías. Un ejemplo de ello es el mejoramiento de barrios en Cuenca, Ecuador, o el uso de estos recursos a sectores menos favorecidos como la revitalización de la zona costera en San Fernando, Argentina. También las estrategias de captura sirven para reducir la carga que el desarrollo urbano puede generar en el presupuesto de gastos. En su mayoría, estos ingresos por captura no son para incrementar la parte fiscal del municipio. Por otra parte, la utilización de los varios mecanismos de captación de la valorización del suelo constituye una particularidad de cada ciudad de acuerdo con su contexto. “Los instrumentos pueden ser usados de maneras distintas dependiendo de la configuración urbana, las dinámicas inmobiliarias, el marco institucional vigente y el contexto político local, entre otros” (Blanco, A, Cibils, V, Muñoz, 2016).

## CONCLUSIONES

En la ciudad de Guaranda, la construcción de la Universidad Estatal de Bolívar ha contribuido para el crecimiento y desarrollo de la ciudad en la parte norte. Para esto, se considera la teoría y el análisis, que explica la transformación que sufre un territorio a partir de la implantación de este equipamiento educativo superior en lo que corresponde a la valorización del suelo, a la morfología por la expansión urbana que esta genera. Asimismo, se identifica si el organismo local ha sido o no participe de una planificación urbana antes, durante y después de la implantación de este equipamiento.

La Universidad Estatal de Bolívar ha sido y es un equipamiento dinamizador de la economía del sector y la ciudad, produciendo mejoras e implementando servicios de infraestructura realizadas por el municipio lo cual es determinante en la variación del mercado de suelo y de los precios de la tierra, en vista de que su implantación ha generado un incremento significativo de la renta y a su vez altas plusvalías. De tal manera que la plusvalía en el sector ha mejorado notablemente beneficiándose únicamente los propietarios de los predios aledaños.

Se debe tomar en cuenta que la inversión es realizada con recursos públicos tanto la construcción de la universidad como los servicios de infraestructura lo que dispara el precio del suelo y despierta la dinámica especulativa en valor comercial del suelo.

En este caso de estudio, la política de valor del suelo se regía por la ley de Régimen Municipal, hasta antes del 2010 con los valores mínimos para la recaudación de impuestos prediales sin ninguna consultoría que se pueda verificar el valor real del predio. Asimismo, los valores actuales según la ley del COOTAD a partir del 2010 presenta la autonomía de los municipios lo cuales podrán según su realidad de su territorio colocar los valores del predio, pero con sus techos máximos según la constitución del 2008. Por lo anterior, el municipio de Guaranda contrata a una consultora en el año 2016 para la actualización catastral con la valoración del predio y se pone vigente bajo ordenanza a partir del 2020 los valores más acordes a la realidad que, sin embargo, están por debajo del valor comercial ya que todavía rige la oferta y la demanda entre comprador y vendedor.

Es importante mencionar que en las fichas catastrales del gobierno local no se evidencia una recuperación por contribución por mejoras como indica la ley de acuerdo con las obras realizadas por el GAD-CG en el sector. El valor del suelo está por debajo



en un 40% al valor comercial a la venta según lo que manifiestan los entrevistados en esta investigación.

Es por eso que las administraciones municipales de turno por réditos políticos no han profundizado en este importante y se han limitado a cumplir con lo mínimo de la ley, lo que evidencia la falta de normativa mantiene en zozobra entre vendedores y compradores, lo que crea especulación en los precios.

En esta ocasión, y con el presente trabajo de investigación, se pone al descubierto que no regular y controlar usos y valores del suelo propicia los asentamientos irregulares en las periferias de las ciudades, dando lugar a barrios y ciudadelas informales, ejemplos muy latentes en nuestra zona de estudio. Es decir que antes de la construcción de este equipamiento educativo superior era suelo agrícola con una sola vía de articulación entre los centros poblados de Guaranda y Guanujo y con pocas viviendas, pero con la implantación de la universidad paulatinamente el suelo se fue fraccionando con lotificaciones populares los mismos que iban ganado presencia sin servicios básicos y sin una trama vial planificada para lo cual el municipio en su gran parte se ha ido adaptando.

Por consiguiente, se aprecia sectores sin planificación evidenciando una trama discontinua (plato roto) y por ende sin los servicios básicos en varias partes del sector, así tenemos falta de áreas verdes, clasificación de vías, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. Lo que ha permitido que la ciudad se siga expandiendo de manera dispersa y difusa generando más gastos para servicios básicos por parte del municipio.

Es decir que la autonomía permite recuperar las inversiones realizadas con presupuesto estatal y que están siendo realizadas con el dinero de todos los ciudadanos y de esto se han venido beneficiando pocos como es el caso de los propietarios de lotes grandes que han fraccionado de acuerdo con sus conveniencias sin ofrecer los lotes con servicios básicos y por lo cual el municipio ha tenido que resolver en ciertos casos, eso sí el vendedor ha sacado rentabilidad por la venta sin haber retorno.

Cabe destacar que uno de los problemas que impide el armonioso crecimiento y desarrollo de la ciudad es la expansión urbana de manera dispersa, que no se lo trata de manera responsable en el cantón posiblemente por desconocimiento o por intereses de rentabilidad económica de propietarios de lotes grandes para su fraccionamiento y su posterior venta.

Por lo tanto, esto evidencia la falta de políticas de uso y gestión del suelo para aplicar los instrumentos de ley para la captura de plusvalías con la finalidad que se

reinvertida en obras para este sector, especialmente en servicios básicos o equipamientos públicos como áreas verdes de recreación pasiva y activa que según demuestra el mapeo en el sector de estudio son deficientes.

Con planificación y claras políticas urbanas en donde se tome en cuenta el uso y valor del suelo principalmente se podrá reformar en gran parte del sitio de estudio la categorización del suelo y las futuras tierras a ser urbanizadas. De esta manera los diferentes sectores sociales que piensen en residir u otro fin en este sector, podrán realizar una selección acorde a realidades objetivas y no subjetivas que se transforman en especulación en el valor del suelo en los actuales momentos. Es pertinente en esta investigación la verificación de todo el proceso de transformación del sector de la Universidad y sus alrededores, lo cual deja al descubierto que las lotificaciones populares han ganado terreno y el municipio se ha ido adaptando a estas circunstancias. Es por eso que depende lo que el municipio bajo la Dirección de Planificación se realice a través del nuevo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; un Plan Parcial en el sitio de estudio, como prevé la legislación urbana donde se defina con mayor criterio los lineamientos de crecimiento y reordenamiento al sector para su mejor consolidación.

De tal manera también es importante señalar que el potencial de ingresos por recuperación de plusvalías alrededor de la Universidad Estatal de Bolívar, y otros equipamientos educativos que se realicen en el país, así como también otros que se lo están ejecutando a nivel local como el Mercado Mayorista, el paso lateral y otros equipamientos de mayor o menor trascendencia se desperdicien, porque las administraciones anteriores y la presente no entienden su importancia.

Finalmente, la falta de planificación urbana y políticas públicas urbanas por parte del municipio local evidencia que el insertar un equipamiento educativo como la Universidad Estatal de Bolívar tiene una incidencia considerable dentro del contexto de la ciudad en la valoración del suelo comprendiéndose que genera especulación en el valor de la tierra y los cambios en la morfología del sector para su expansión urbana. Es por eso que esta muestra investigativa sirve de ejemplo para el futuro, cuando se pretenda construir un equipamiento educativo superior en cualquier parte de una ciudad, que seguro va a tener influencia en los temas antes mencionados.

## BIBLIOGRAFÍA

- Bárcena, A. (2001). Evaluación de la urbanización en América Latina y el Caribe en la década de los noventa: Desafíos y oportunidades. *por.habitants.org*.
- Bazant, J. E. sobre la dualidad del desarrollo. (2015). Procesos de transformación territorial en las periferias urbanas. En *Academia.edu* (p. PP. 76-103).
- Bellet, C. (2011). La inserción de la universidad en la estructura y forma urbana. El caso de la Universitat de Lleida. *Universitat de Barcelona*, XV(381), 1–24. <https://repositori.udl.cat/handle/10459.1/6844>
- Blanco, A, Cibils, V, Muñoz, A. (2016). Expanding el uso de la valorización del suelo. *Mininterior.Gov.Ar*. <http://mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/Expandingo-uso-valorizacion-suelo-captura-plusvalias-America-Latina-Caribe.pdf>
- Borrero, O. (2010). *6 Formación de los precios del suelo urbano*.
- Campos, P. (2011). *La evolución histórica del espacio físico de la Universidad: Impulsos conceptuales, paradigmas arquitectónicos, estrategias institucionales*.
- Carrión, F. (2001). *La ciudad construida* (pp. 1–23). FLACSO.
- Chaves, A. P. (2008). *Obras completas: Vol. Tomo I. Temas históricos y otros ensayos*. Casa de la Cultura Ecuatoriana “Benjamín Carrión”, Núcleo de Bolívar.
- Chávez Larrea, L. C. (2012). *La gestión local en la ciudad intermedia. Un espacio para generar desarrollo local integrando campo y ciudad: Guaranda 2000-2010* [Tesis de maestría, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, sede Ecuador]. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/9395>
- Contreras-Jaramillo, M. A., Ojeda-Alejando, J. F., Contreras-Jaramillo, M. A., & Ojeda-Alejando, J. F. (2019). Recuperación de plusvalías: Herramienta impositiva para Gobiernos Autónomos. El caso ecuatoriano. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 101–108. <https://doi.org/10.15446/BITACORA.V29N1.64548>
- Dillon, L. B., & Cossio, B. (2011). LA MERCANTILIZACIÓN DE LO INTANGIBLE: LA ASIGNACIÓN DE VALOR HEDÓNICO AL SUELO URBANO EN CIUDADES INTERMEDIAS EN EXPANSIÓN. *Revista Geográfica de América Central Número Especial EGAL*, 2, 1–17.

- Espinosa, V. A. (2015). Evolución del mercado de suelo en las parroquias nororientales del DMQ, a raíz de la construcción del nuevo aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito NAIQ. En *Repositorio.flacsoandes.edu.ec*.
- Ezquiaga-Domínguez, J. (2019). La Nueva Agenda Urbana y la reinención de la planificación espacial: del paradigma a la práctica. *Dialnet.Unirioja.Es*. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7221674>
- Hermida, A. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *EURE*, 41(124), 1–25. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>
- INEC (2021). Cifras históricas, matrículas en cifras. Recuperado de [https://siau.senescyt.gob.ec/estadisticas-de-educacion-superior-ciencia-tecnologia-e-innovacion/?doing\\_wp\\_cron=1600970278.7276859283447265625000](https://siau.senescyt.gob.ec/estadisticas-de-educacion-superior-ciencia-tecnologia-e-innovacion/?doing_wp_cron=1600970278.7276859283447265625000)
- Hidalgo Nistri, F. (2017). *La conquista del trópico. Exploradores y botánicos en el Ecuador del siglo XIX*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Centro de Publicaciones.
- Lobato, S. (2021, May). *Gobiernos locales y mercado de suelo: la contribución por mejoras como instrumento de recuperación de plusvalías urbanas y producción de suelo urbano* | Lobato | *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*. 15. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/6454/pd>
- Llop, J. M., Iglesias, B. M., Vargas, R., & Blanc, F. (2019). Las ciudades intermedias: Concepto y dimensiones. *Ciudades*, 22(22), 23–43. <https://doi.org/10.24197/CIUDADES.22.2019.23-43>
- López, O y Martínez, L. (2009). Vista de Panorama urbano de los equipamientos de educación superior (EES) en la ciudad de Bogotá. *Universidad Católica de Colombia*, 11, 83–96.
- Lungo, M. (2004). *grandes proyectos urbanos una visión general lungo mario*—Google Académico. artículo. [https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as\\_sdt=0%2C5&q=grandes+proyectos+urbanos+una+visión+general+lungo+mario&btnG=](https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=grandes+proyectos+urbanos+una+visión+general+lungo+mario&btnG=)
- Magalhães, L. (2014). *O campus universitário como equipamento singular do meio urbano: Ensaio em Três Rios, Brasil*.
- Matossian, D. B. (2014). *Proceso de expansión urbana, actores y desigualdades Urban growth process, actors and inequalities*. 1–10.

- Mayorga, Y y Rocha, A. (2020). *Expansión urbana de la ciudad de Managua y el mercado de suelo*. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/328893>
- Mena, F. C. (1987). La urbanización ecuatoriana. *Tome, 15*, 113–127.
- PDOT, G.-G. (2020). *Gobierno Autónomo Descentralizado EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA EXPOSICION DE MOTIVOS*.
- Pírez, P. (2016). Las heterogeneidades en la producción de la urbanización y los servicios urbanos en América Latina. *scielo.org.co*.
- Ramos Parra, M., & Miguel. (2016). *Factores que influyen en el valor del suelo de inmuebles aledaños a equipamiento urbano en la Ciudad de Aguascalientes*. Universidad Autónoma de Aguascalientes.
- Riofrío Jiménez, R. (2020). *Historia de la Provincia de Bolívar desde su creación en 1884. Una visión de Conjunto*. Sociedad de Amigos de la Genealogía del Ecuador.
- Silva Montenegro, F. (2006). *Acontecimientos históricos*. Pedagógica Freire.
- Urriza, G. (2018). Expansión urbana en ciudades intermedias de crecimiento demográfico bajo: El caso de Bahía Blanca, Argentina. *X Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Córdoba, Junio 2018*. <https://doi.org/10.5821/SIIU.9151>
- Vallejo, Paola y Mena, F. (2019). *Análisis morfológico del área urbana de la ciudad de Pujilí. Expansión urbana y retos para la gestión municipal*. <http://zaloamati.azc.uam.mx/handle/11191/6211>
- Yaguana Jaramillo, Y. F. (2019). *Plan parcial para el área de expansión urbana de la Ciudad de Loja: De los barrios, Menfis, Obrapía, La Alborada y Chonta Cruz, pertenecientes a la parroquia Urbana Sucre, en base al plan de ordenamiento urbano de la Ciudad de Loja, 2008 – 2023*. PUCE-Quito.

## Entrevistas


Identificación de la Entrevista	Tipo de entrevistado/a	Fecha de realización de la entrevista
Entrevistado N° 1	Arq. Joffre Naranjo, perito valuador del Sistema financiero nacional para las cooperativas, bancos y BIESS, Provincia Bolívar, funcionario del departamento de avalúos y catastros del GAD Guaranda.	03 de septiembre de 2021
Entrevistado N° 2	Dr. Ángel Escudero Vásconez, ex notario del Cantón Guaranda, periodo 1984-2013.	08 de septiembre de 2021
Entrevistado N° 3	Ing. Jaime Gaibor, funcionario del GAD Guaranda, con 34 años de experiencia laboral, actualmente es jefe de avalúos y catastros.	15 de septiembre de 2021
Entrevistado N° 4	Arq. María Augusta Valdivieso, funcionaria del GAD Guaranda, desde el 2015 como Analista de Avalúos y Catastros.	24 de septiembre de 2021
Entrevistado N° 5	Arq. Manuel García, funcionario de la Universidad Estatal de Bolívar, con 30 años de experiencia laboral, ex director de Obras Públicas y del control de calidad para la aprobación de la universidad en el CAES.	08 de noviembre de 2021
Entrevistado N° 6	Ing. Diomedes Guadalupe Núñez Minaya, ex docente y ex rector de la Universidad Estatal de Bolívar, exfuncionario que fue protagonista de la organización para la creación de la universidad.	16 de noviembre de 2021
Entrevistado N° 7	Sr. Walter Vásconez, presidente del barrio Defensa del Pueblo, y morador en el sector de la universidad con más de veinte años.	22 de noviembre de 2021








ANEXO 2.- Estos documentos se refieren al pago del impuesto predial del Sr. Walter Vásconez Lara, que sirve de ejemplo de la valoración del bien inmueble por parte del municipio después de la construcción de la UEB.


**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON GUARANDA**  
 Por Guaranda yo me sumo!  
**TULO DE CREDITO - DIRECCION FINANCIERA**  
**IMPUESTO PREDIAL URBANO - CARTERA VENCIDA**

<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>CLAVE ANTERIOR</b>	<b>AÑO</b>	<b>FECHA EMISION</b>
0402271000		2005	01/01/2005
<b>APELLIDOS Y NOMBRES: VASCONEZ WALTER</b>			
<b>DIRECCION DEL PREDIO ALPACHACA CALLE SIN NOMBRE 1 Y CALLE 2</b>			
<b>R.U.C. o CEDULA</b>		<b>N° Pago 17506</b>	
<b>AV. PROPIEDAD</b>		<b>BASE IMPONIBLE</b>	
1.314,23		518,18	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
Impuesto Principal:	13,14	Aseo Público:	1,31
Magisterio Municipal:	0,00	Serv. Alcantarillado:	2,28
Educación Elemental:	0,00	Serv. Adoquinado:	3,54
Medicina Rural:	0,00	Subtotal:	23,05
Cuerpo de Bomberos:	0,78	Descuento:	0,00
Vivienda Rural:	0,00	Recargo:	0,00
Solares no edificados:	0,00	Int. Mora:	4,58
Serv. Adm. y proc. de datos	2,00	Costa Judicial:	
Colegio de Señoritas:	0,00	<b>Total a Pagar:</b>	<b>27,61</b>
<b>Copia del Original 10/09/2021</b>			
<b>Fecha de Pago: 19/01/2007 11:01</b>		<b>Recaudador/a: CAIZAC</b>	
<b>DIRECTOR FINANCIERO/A</b>	<b>TESORERO/A MUNICIPAL</b>	<b>RECAUDADOR/A</b>	


**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON GUARANDA**  
 Por Guaranda yo me sumo!  
**TULO DE CREDITO - DIRECCION FINANCIERA**  
**IMPUESTO PREDIAL URBANO**

<b>CLAVE CATASTRAL</b>	<b>CLAVE ANTERIOR</b>	<b>AÑO</b>	<b>FECHA EMISION</b>
0402271000		2008	15/01/2008
<b>APELLIDOS Y NOMBRES: VASCONEZ WALTER</b>			
<b>DIRECCION DEL PREDIO ALPACHACA CALLE SIN NOMBRE 1 Y CALLE 2</b>			
<b>R.U.C. o CEDULA</b>		<b>N° Pago 73836</b>	
<b>AV. PROPIEDAD</b>		<b>BASE IMPONIBLE</b>	
17.260,46		17.260,46	
<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>VALOR</b>
Impuesto Principal:	17,26	Aseo Público:	0,86
Magisterio Municipal:	0,00	Serv. Alcantarillado:	1,38
Educación Elemental:	0,00	Serv. Adoquinado:	2,07
Medicina Rural:	0,00	Subtotal:	26,16
Cuerpo de Bomberos:	2,59	Descuento:	0,00
Vivienda Rural:	0,00	Recargo:	1,38
Solares no edificados:	0,00	Int. Mora:	0,00
Serv. Adm. y proc. de datos	2,00	Costa Judicial:	
Colegio de Señoritas:	0,00	<b>Total a Pagar:</b>	<b>27,54</b>
<b>Copia del Original 10/09/2021</b>			
<b>Fecha de Pago: 19/09/2008 11:43</b>		<b>Recaudador/a: CALEROM</b>	

(e)

**Detalle del Título**  
 por Guaranda yo me sumo!  
 TULO DE CREDITO - DIRECCION FINANCIERA

**IMPUESTO PREDIAL URBANO**

CLAVE CATASTRAL	CLAVE ANTERIOR	AÑO	FECHA EMISION
0402271000		2015	03/01/2015
APELLIDOS Y NOMBRES: VASCONEZ WALTER			
DIRECCION DEL PREDIO ALFACHACA CALLE SIN NOMBRE 1 Y CALLE 2			
R.U.C. o CEDULA		N° Pago 485454	
M. PROPIEDAD		BASE IMPONIBLE	
70.498,19		70.498,19	
CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
Impuesto Principal:	17,62	Aseo Público:	3,52
Magisterio Municipal:	0,00	Serv. Alcantarillado:	5,84
Educación Elemental:	0,00	Serv. Adoquinado:	8,48
Medicina Rural:	0,00	Subtotal:	47,81
Cuerpo de Bomberos:	10,57	Descuento:	0,18
Vivienda Rural:	0,00	Recargo:	0,00
Solares no edificados:	0,00	Int. Mora:	0,00
Serv. Adm. y proc. de datos	2,00	Costa Judicial:	0,00
Colegio de Señoritas:	0,00	Total a Pagar:	47,63
<b>Copia del Original 10/09/2021</b>			
Fecha de Pago: 22/08/2015 18:51		Recaudador/a: CALEROM	
DIRECTOR FINANCIERO/A	TESORERO/A MUNICIPAL	RECAUDADOR/A	

**GUBIERNNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON GUARANDA**  
 Por Guaranda yo me sumo!  
 TULO DE CREDITO - DIRECCION FINANCIERA

**IMPUESTO PREDIAL URBANO**

CLAVE CATASTRAL	CLAVE ANTERIOR	AÑO	FECHA EMISION
0402271000		2018	01/01/2018
APELLIDOS Y NOMBRES: VASCONEZ WALTER			
DIRECCION DEL PREDIO ALFACHACA CALLE SIN NOMBRE 1 Y CALLE 2			
R.U.C. o CEDULA		N° Pago 746351	
M. PROPIEDAD		BASE IMPONIBLE	
70.498,19		70.498,19	
CONCEPTO	VALOR	CONCEPTO	VALOR
Impuesto Principal:	70,50	Aseo Público:	3,52
Magisterio Municipal:	0,00	Serv. Alcantarillado:	5,84
Educación Elemental:	0,00	Serv. Adoquinado:	8,48
Medicina Rural:	0,00	Subtotal:	100,69
Cuerpo de Bomberos:	10,57	Descuento:	0,00
Vivienda Rural:	0,00	Recargo:	7,05
Solares no edificados:	0,00	Int. Mora:	0,00
Serv. Adm. y proc. de datos	2,00	Costa Judicial:	0,00
Colegio de Señoritas:	0,00	Total a Pagar:	107,74
<b>Copia del Original 10/09/2021</b>			
Fecha de Pago: 21/08/2018 11:32		Recaudador/a: CALEROM	

(f)

### IMPUESTO PREDIAL URBANO

Clave Catastral:	02010304020760010000000		
Clave Anterior:	0402271000	Fecha de Emisión:	03/01/2021
Apellidos:	VASCONEZ LARA WALTER RENE		
CCO:	43384	Aplica Exoneración:	Normal
Dirección:	DEFENSA DEL PUEBLO - CALLE 98 COD-VIA(30900)		
Avaluo Catastral:	178.046,47	Base Imponible:	178.046,47
Imp Principal:	151,34	Bomberos:	26,71
Medicina:	0,00	Solares:	0,00
Educación:	0,00	Serv. Admin:	2,00
Magisterio:	0,00	Col. Señoritas:	0,00
Vivienda:	0,00	Man. Serv. Adoqui:	21,37
Man. A. Público:	8,90	Man. Serv. Alcanta:	14,24
		<b>Total:</b>	<b>224,56</b>

(g)

