



INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

REPÚBLICA DEL ECUADOR

INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES

LA UNIVERSIDAD DEL ESTADO

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN PÚBLICA

TÍTULO DEL ESTUDIO DE CASO:

**LA CONTRIBUCIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y LA NORMATIVA
PARA EL CONTROL DE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO. CASO:
PARROQUIA “CONCEPCIÓN” DEL DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO, EN EL PERÍODO 2012 – 2017**

Autora: Mónica Janine Rodríguez Lupercio

Directora: Andrea Carrión Hurtado

Quito, Diciembre de 2017

ACTA DE GRADO



No.172- 2017

ACTA DE GRADO

En la ciudad de Quito, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, **MÓNICA JANINE RODRÍGUEZ LUPERCIO**, portadora de la cédula de ciudadanía: 1719059063, **EGRESADA DE LA ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN PÚBLICA 2016-2017**, Aprobó el Estudio de Caso, con el tema: **“LA CONTRIBUCIÓN DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y LA NORMATIVA PARA EL CONTROL DE LA ESPECULACIÓN DEL SUELO. CASO PARROQUIA “CONCEPCIÓN” DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PERÍODO 2012-2017”**, dando así cumplimiento a los requisitos puntualizados en la Ley Orgánica de Educación Superior y la normativa institucional, previos a la obtención del título de: **ESPECIALISTA EN GESTIÓN PÚBLICA**.

Habiendo obtenido las siguientes notas:

Promedio Académico: 8.74
Rúbrica de estudio de caso: 9.70

Nota Final Promedio: 9.22

En consecuencia, **MÓNICA JANINE RODRÍGUEZ LUPERCIO**, se ha hecho acreedora al título mencionado.

Para constancia firman:


Abg. José Luis Jaramillo
Director de Secretaría General

 INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

**SECRETARÍA
GENERAL**

De conformidad con la facultad prevista en el estatuto del IAEN CERTIFICO que la presente es fiel copia del original

 INSTITUTO DE ALTOS ESTUDIOS NACIONALES
LA UNIVERSIDAD DE POSGRADO DEL ESTADO

Fojas 11

Fecha 19/01/2018


Secretaría General

AUTORÍA

Yo, Mónica Janine Rodríguez Lupercio, con C.C. 1719059063, declaro que las ideas, juicios, valoraciones, interpretaciones, consultas bibliográficas, definiciones y conceptualizaciones expuestas en el presente trabajo, así como los procedimientos y herramientas utilizadas en la investigación, son de absoluta responsabilidad de la autora del trabajo de titulación. Asimismo, me acojo a los reglamentos internos de la universidad correspondientes a los temas de honestidad académica.



C.C. 1719059063

AUTORIZACIÓN DE PUBLICACIÓN

Autorizo al Instituto de Altos Estudios Nacionales (IAEN) la publicación de esta Tesina, de su bibliografía y anexos, como artículo en publicaciones para lectura seleccionada o fuente de investigación, siempre dando a conocer el nombre del autor y respetando la propiedad intelectual del mismo.

Quito, 19 de diciembre de 2017



MÓNICA JANINE RODRÍGUEZ LUPERCIO

C.C.: 171905906-3

La contribución de las políticas públicas y la normativa para el control de la especulación del suelo. Caso: Parroquia “Concepción” del Distrito Metropolitano de Quito, en el período 2012 – 2017

RESUMEN

El presente estudio de caso se enfoca en la recopilación y construcción de la contribución de las políticas y normativas de control de la especulación sobre el valor del suelo, tomando como estudio de caso a los predios de la parroquia “Concepción” del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2012-2016. La investigación se orienta a desarrollar un análisis de las políticas y normativas de control de la especulación del suelo emitidas mediante políticas de territorio y fiscales, así como normativas tales como ordenanzas municipales y otros cuerpos legales como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, que se constituye en un antecedente normativo a la publicación en el Registro Oficial de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor del suelo y la fijación de tributos, y a su vez tomar como un caso de referencia a los eventos producidos en la parroquia “Concepción”, particularmente con la salida del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, lo cual dio como resultado un predio vacante, mismo que se encuentra ocupado por el actual Parque Bicentenario. Dentro de la investigación se considera importante la vinculación entre los actores centrales, relacionados con el sector inmobiliario, tanto entre los que se encuentran vinculados con el control de la especulación del suelo a nivel nacional como municipal, como con aquellos actores enfocados al desarrollo urbanístico de la parroquia “Concepción”.

Palabras clave: Especulación del suelo, valor del suelo, políticas públicas, inversión pública, acciones de agentes privados.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN.....	v
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	3
Políticas públicas y normativas de control de la especulación	3
1.1. Antecedentes normativos.....	3
1.2. Políticas de control de la especulación durante el período 2012 – 2017	7
1.3. Normativa aprobada durante el período 2012 – 2017	8
CAPÍTULO II	13
Actores principales en la regulación y control de la especulación	13
2.1. A favor de las políticas y normativas de control de la especulación del suelo	13
2.2. Opositores a las políticas y normativas de control de la especulación del suelo	16
CAPÍTULO III.....	21
Variación del valor y la especulación del suelo en la Parroquia “Concepción”.....	21
3.1. Expansión urbana y crecimiento poblacional	22
3.2. Incidencia de la salida del aeropuerto	25
3.3. Mercado del suelo y especulación en la parroquia “Concepción”	26
CONCLUSIONES.....	32
FUENTES BIBLIOGRÁFICAS.....	33
ANEXOS.....	39

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Producto Interno Bruto por industria - Construcción.....	19
Gráfico 2: División Política Administrativa del Distrito Metropolitano de Quito	22
Gráfico 3: Total de Viviendas Parroquia Concepción, 2016	24
Gráfico 4: Porcentaje de variación del promedio por metro cuadrado	27
Gráfico 5: Promedio de valoración del suelo en la Parroquia Concepción, 2008 - 2009 / 2012 - 2013 / 2016 – 2017.....	30
Gráfico 6: Mapa de la parroquia urbana "Concepción"	39

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tarifa del impuesto	10
Tabla 2: Promedio del metro cuadrado en la ciudad de Quito	27
Tabla 3: Total de viviendas en la Parroquia Concepción, 2016.....	40
Tabla 4: Valoración del suelo en la Parroquia Concepción, 2008 - 2009 / 2012 - 2013 / 2016 - 2017	41

INTRODUCCIÓN

La presente investigación analiza las políticas públicas y normativas direccionadas al control de la especulación del suelo dentro de los predios de la parroquia “Concepción” del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2012 – 2017, considerando los cambios generados dentro de su tipología urbana. El tema es relevante para la gestión pública porque al constituirse en un tema actual, dadas las regulaciones emitidas recientemente, ha sido motivo de múltiples debates a razón de intereses públicos y privados, discutidos desde diversos puntos de vista tanto políticos como técnicos. Este trabajo tiene un énfasis particular en la recopilación de aspectos históricos y normativos que permiten comprender las tensiones producidas tras la aprobación y aplicación de leyes para controlar la especulación del suelo, presentando la posición de diversos actores. La línea de investigación se inserta en “Gobierno en el Territorio y Políticas Locales”.

La parroquia “Concepción” se constituye como una parroquia urbana desprendida de la parroquia rural de Cotocollao y se ubica en el área de influencia del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, el cual fue reubicado hacia la parroquia “Tababela” en 2013, dejando como resultado un predio vacante que está siendo ocupado por el “Parque Bicentenario”. Bajo este contexto, se han producido cambios urbanísticos que han demandado de políticas y normativas, creando condiciones que han influido en el incremento de la densificación urbana, produciendo el crecimiento en alturas de las edificaciones, dando lugar al apareamiento del fenómeno especulativo del suelo.

La pregunta que guía esta investigación es ¿Cuál es la contribución de las políticas públicas y la normativa de control de la especulación sobre el valor del suelo dentro de los predios de la parroquia “Concepción” del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2012 – 2017?, de manera complementaria, los objetivos específicos son:

- Identificar las políticas públicas y la normativa como instrumentos de control de la especulación del suelo a fin de determinar sus principales aportes al ordenamiento jurídico nacional y del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2012 – 2017.
- Analizar las interpretaciones de los actores principales sobre las políticas y las normativas de control de la especulación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito.
- Determinar la variación del valor y la especulación del suelo en la Parroquia “Concepción” durante el período 2012 – 2017.

La metodología aplicada tiene un carácter descriptivo, con técnicas de recopilación de información secundaria y entrevistas para analizar a las políticas públicas, las normativas de control de la especulación del suelo y la información vinculada al sector inmobiliario, obtenida principalmente del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Tomando en consideración el enfoque analítico de la investigación, en lo que respecta a la recopilación de valores del suelo constituyó una restricción dada la falta de acceso a datos actualizados y el levantamiento de información multitemporal sobre el mercado del suelo trasciende este estudio de caso. Es por ello que se ha realizado un análisis a la valorización catastral de los predios de la parroquia, por otro lado, se ha complementado con la búsqueda de información histórica y hemerográfica, incluyendo repositorios digitales.

En síntesis, el trabajo de investigación demuestra que la contribución de las políticas públicas y normativas de control de la especulación del valor del suelo, a lo largo de la historia ha generado múltiples controversias resultado de la pugna de poderes y el acaparamiento de recursos. El marco normativo regula, entre otros aspectos, la aplicación de impuestos y su redistribución para toda la sociedad, que para el caso de la especulación del suelo es una de las medidas más cuestionadas por su efecto producido, principalmente en el sector de la construcción. El estudio de caso demuestra que el desarrollo urbanístico de la parroquia “Concepción”, fruto de la inversión pública y privada, ha generado procesos especulativos a lo largo de su historia, conforme información que posteriormente será presentada. Si bien esta investigación se la concibe como un caso excepcional, por cuanto no se producirá nuevamente la salida del aeropuerto del norte de la ciudad de Quito, servirá como precedente para entender el funcionamiento del fenómeno especulativo. Además se debe considerar que dentro de la misma parroquia existe el desarrollo de una gran obra de infraestructura, como es el “Metro de Quito”. Para conocer la contribución de las políticas públicas y los posibles cambios en las normativas direccionadas a controlar la especulación del suelo dentro de la parroquia “Concepción” el trabajo se encuentra estructurado en tres capítulos. En el primero se identifican los antecedentes normativos que han servido como precedente para los actuales cuerpos legales vinculados a las políticas públicas que constituyen la guía para el ordenamiento jurídico nacional y del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2012 – 2017. El segundo capítulo presenta las interpretaciones de los actores principales sobre las políticas y normativas de control de la especulación del suelo considerando a los actores que se encuentran a favor y en contra de las normativas emitidas. Finalmente, el tercer capítulo aborda un análisis de la parroquia “Concepción”, determinando su expansión urbana, crecimiento poblacional, incidencia de la salida del aeropuerto, mercado del suelo y su especulación.

CAPÍTULO I

Políticas públicas y normativas de control de la especulación

El valor de un bien inmueble se encuentra estructurado por dos elementos: la plusvalía y por el esfuerzo del propietario (Rojas, 2016). El esfuerzo del propietario se compone por las mejoras efectuadas al inmueble y por su valor de adquisición. La plusvalía por su parte se compone por la especulación del suelo, acciones de agentes privados, inversión pública y cambios normativos, lo que incrementa el valor del suelo sin necesariamente incurrir en la modificación de sus características.

Los cambios normativos fundamentados en políticas públicas que son sus ejes guías para emitirlos, se han venido generando y reformando a lo largo de los años en el Ecuador, es así que a continuación se presentan los antecedentes normativos, seguido por las políticas públicas enfocadas a controlar los procesos especulativos del suelo y por las normativas que se encuentran vigentes en el período de investigación (2012 – 2017).

1.1. Antecedentes normativos

Desde la época republicana, los intereses de los latifundistas primaban sobre la estructura estatal en el Ecuador, mismos que se han encargado de controlar el mercado de la tierra y el mercado laboral, sosteniendo los altos niveles de desigualdad social acarreados desde la época colonial, derivados de la distribución inequitativa de los recursos (Maldonado, 1979). Dicha concentración de poder se mantuvo hasta la década de los sesenta y setenta, en el siglo XX, por la Junta Militar de Gobierno, que emitió y ejecutó la Ley de Reforma Agraria y Colonización de 1964, con el objeto de expandir la frontera agrícola, que estaba limitada a razón de la alta congestión humana y por el agotamiento de las tierras, fruto de incorrectas prácticas culturales y la deforestación; adicional, esta ley buscaba convertir a la agricultura en un negocio para los campesinos, brindando herramientas como la asistencia social y técnica, promoviendo el cooperativismo y líneas de crédito. En el año de 1973 se dicta Ley de Reforma Agraria, con aspectos sancionatorios severos, estableciéndose la expropiación de tierras en los casos de existencia de relación laboral que no entreguen a cambio un salario, así como se desconcentró el poder terrateniente, propio de la Iglesia y hacendados (Jordán, 2003).

Con el fin de regular la autonomía y atribuciones de las municipalidades a nivel nacional y tal como se manifiesta en la Enciclopedia de la Política acerca de “las atribuciones en el orden

legislativo, ejecutivo y judicial que no han sido asignadas al gobierno central denominado también federal competen a las circunscripciones autónomas” (Borja, 1997, pág. 54). En este contexto, se expidieron y reformaron múltiples leyes, tal ha sido el caso de la Ley de Régimen Municipal, que ha sufrido varias reformas, a partir de la Carta Suprema de mayo 1861 se determinaron las atribuciones de los municipios, por lo que en junio del mismo año se emitió la Ley de Régimen Municipal, decretando que sus ordenanzas y acuerdos expedidos no pueden contraponerse contra los mandatos constitucionales. Posteriormente se produjeron varias reformas, lo que generó varias críticas, tal como se señala en el Diario El Tiempo, el cual indicaba que la ley es deficiente y debería ser reformada respecto a las facultades de los municipios, sus autoridades y empleados, tras su análisis en el Consejo Municipal y en las Cámaras Legislativas (Colaborador, 1909).

Para marzo de 1945 se dicta la Constitución Política de la República del Ecuador, que autoriza al Congreso según Disposiciones Transitorias reformar la Ley de Régimen Municipal, misma que es publicada en Registro Oficial el mes de noviembre del mismo año, donde se establece el Impuesto sobre las Utilidades obtenidas de la compra de terrenos y casas. Esta ley se reforma nuevamente para el año de 1959, señalando respecto al mismo impuesto que la totalidad de sus montos recaudados pertenecerán al municipio, siempre y cuando la plusvalía generada sea resultado de obras municipales, en base a la tasa imponible del 42% establecida por la Ley del Impuesto a la Renta. Tras la conformación del Tetravirato militar (1963-1966) a fin de estabilizar la situación socioeconómica del país reformó varias leyes, referentes a: Carrera Administrativa, Fomento a la pequeña Industria y Artesanía, Impuesto a las Ventas, Régimen Municipal, entre otros (Paz y Miño, 2007).

Respecto a la Ley de Régimen Municipal, publicada en Registro Oficial en enero de 1966, se enfocó en el fortalecimiento de la gestión municipal, dado por el crecimiento poblacional urbano lo cual demandó de una mayor cobertura de servicios básicos (Instituto de la Ciudad, 2013). Además, referente al Impuesto sobre las utilidades obtenidas en la venta o permuta de casas y terrenos para su cálculo deberá considerar la Tabla progresiva del Impuesto a la Renta, siendo su beneficiario el Estado en el caso que sea generado por una actividad periódica mientras que en los casos de actividades ocasionales su beneficiario constituirá el Municipio en donde se haya producido el hecho generador (Benalcázar, 2017). Tras dos codificaciones posteriores en 1971, donde se establece que en el caso de existir una diferencia tras la deducción del Impuesto a la Renta, se podrá solicitar tal monto para ser descontado en la liquidación del Impuesto sobre las utilidades obtenidas en la venta o permuta de casas y terrenos, y la

codificación de 2005. En el año 2010 fue derogada la ley tras la emisión del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

En el quinto período presidencial del Dr. José María Velasco Ibarra (1968-1972), de corte populista, cuya tendencia influenciada por el pensamiento del Arzobispo Federico González Suárez, mantuvo una posición imparcial entre la doctrina liberal, que promulgaba el laicismo conformada por intelectuales y maestros burgueses dedicados a la acumulación de plusvalía, congelar los salarios de los obreros, produciendo con ello una devaluación monetaria; y, la doctrina conservadora, que mantuvo su poder político en manos en la que la Iglesia Católica, excomulgando y con ello quitando el poder a los individuos que se oponían a sus decisiones (Cuvi, 1977). El velasquismo mantuvo sus ejes de desarrollo direccionados al sector social y económico, fundamentado en aspectos como: sustitución de las importaciones; Reforma Agraria; y, dotación de servicios de salud, educación, seguridad social y plan vial. Con el objeto de sostener la economía del país se emiten varias medidas tributarias, conllevando al incremento del 8% de los ingresos del Presupuesto General del Estado (Cabezas, Egüez, Nicolalde, & Pérez, 2010). Uno de los impuestos emitidos constituyó la Ley de Impuesto a la Plusvalía (1970), misma que tuvo el objeto de regular el Impuesto sobre la Plusvalía de Predios Rústicos cuya recaudación mantuvo como beneficiario al Estado. En este caso, en su art. 8, se definió una tarifa impositiva del 50% de la plusvalía, mientras que en su art. 6, el impuesto causado se lo determina en base a la diferencia entre el: “último avalúo catastral anterior a la iniciación de la obra y el que se realice después de terminadas las obras” de infraestructura calificadas como tal por la Oficina Nacional de Avalúos y Catastros, mientras que la plusvalía producida en los predios urbanos correspondía al Municipio en el cual se produzca el hecho generador, regulado bajo de la Ley de Régimen Municipal. Las decisiones tomadas en el gobierno velasquista fueron criticadas por liberales y conservadores, que buscaban mantener la estructura económica y social bajo su control, resaltando que conforme la experiencia del Dr. Gustavo Benalcázar Subía, quien trabajó como asesor tributario en el Gobierno Seccional de Rodrigo Paz, según ponencia realizada en las Jornadas Tributarias organizadas por el Instituto Ecuatoriano de Derecho Tributario, comenta que tal ley se basó en una subjetividad al momento de determinar el aumento de valor resultado de la plusvalía generalmente de obra pública, produciendo actividades especulativas, determinando un área de influencia de cinco kilómetros de profundidad a cada lado de la obra pública, pero dada la corrupción entre el municipio y notarías, no se presentaron reclamos públicos a causa de esta ley, dando como ejemplo uno de los casos que fue de su conocimiento por la venta de un local en el Centro Comercial “El Bosque” el cual se lo estaba haciendo pasar no por venta de un bien inmueble sino por venta de

materiales de construcción, siendo identificado dado que buscaba ser catastrado: “para evitar efectuar el pago del mal llamado Impuesto a la Plusvalía, hacían aparecer como que todos sus materiales de construcción, lo vendían para evitar pagar el impuesto” (Benalcázar, 2017). A pesar de lo mencionado dicha Ley de Impuesto a la Plusvalía tuvo una vigencia de casi dos décadas, siendo derogada tras la emisión de la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en Registro Oficial el 22 de diciembre de 1989. Esta última ley determina que la utilidad generada resultado de la venta de predios rústicos se grabará conforme lo establecido conforme a la utilidad en la compraventa de predios urbanos, tomando en consideración el reajuste fijado por el Sistema de Corrección Monetaria (LRTI, art. 27) y la tabla de ingresos del impuesto a la renta (LRTI, art. 36), la cual es progresiva y se ajusta conforme la variación anual del “Índice de Precios al Consumidor de Área Urbana”.

En la actualidad, la Constitución de la República del Ecuador (2008), es la norma jerárquica superior vigente, estableciendo el marco legal para el ordenamiento jurídico nacional, sustentada en principios de derecho, dotando de garantías al Estado y sus gobernados, cuyo incumplimiento por parte de otras normas será considerado como una carencia de eficacia jurídica. De acuerdo a su articulación con el caso de estudio, su enfoque se direcciona hacia la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad (CE, art. 31). La Carta Magna establece las competencias de los gobiernos municipales, donde se determina como competencias exclusivas de este nivel de gobierno el control sobre el uso y ocupación del suelo, la planificación, construcción y mantenimiento de espacios públicos, así como una de las mayores falencias existentes dentro de la efectiva gestión municipal que se constituye la administración de los catastros de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales (CE, art. 264: 1-7-9). En lo que respecta a las políticas direccionadas a frenar la especulación, se prohíbe este tipo de prácticas sobre el uso del suelo (CE, art. 376).

Con el objeto de frenar el efecto especulativo que existe en el valor del suelo, se aplicó una medida fiscal, que según el art. 556, del (COOTAD, 2010), establece el Impuesto por utilidades y plusvalía, fijado en el 10% sobre la plusvalía, así como sobre las utilidades que resultaren de la transferencia de bienes inmuebles ubicados en los sectores urbanos, modificándose de esta manera el uso de la tabla de ingresos del impuesto a la renta, además una vez llevada a cabo obras de infraestructura pública tal revalorización deberá ser considerado dentro de la determinación bianual del valor catastral de bienes inmuebles.

1.2. Políticas de control de la especulación durante el período 2012 – 2017

El medio de producción, tierra, es el factor de estudio de la presente investigación. En el caso del Ecuador, se establece como una problemática la falta de control sobre los efectos generados por la especulación y su impacto económico, que se ven reflejados sobre los ingresos estatales y la redistribución equitativa de los recursos a la sociedad. Esta aproximación se fundamenta en la Teoría de la Renta, establecida por Henry George (1879), concebida tanto como una ideología económica como una filosofía política, establece que cada individuo es dueño de lo que produce y crea, con la excepción de que todo lo que se encuentra dentro de la naturaleza, principalmente la tierra pertenece a toda la sociedad y no debe mantenerse bajo el poderío y beneficio de la propiedad privada, su beneficio generado sería a través de un impuesto único, eliminando así el resto de tributos, adicional este impuesto elevado provoca que el valor de las tierras bajen y se reduce así el impacto generado por la especulación del suelo.

El Centro de Estudios Fiscales del SRI, fundamentado en la Teoría de la Renta, ha profundizado su análisis en materia de políticas fiscales, de acuerdo a su publicación “El Valor, la plusvalía y la especulación” (Rojas, 2016), fundamenta que la regulación se direcciona a frenar los efectos de la especulación sobre el valor de las tierras las cuales han generado ganancias extraordinarias de manera ilegítima y que conforme al entorno social actual debe distribuirse entre toda la sociedad, haciendo uso de mecanismos como son los impuestos.

De esta manera el Plan Nacional del Buen Vivir (2013-2017) se vincula con los efectos especulativos pues establece el reconocimiento del derecho a la igualdad de todos los individuos, cohesión, inclusión, así como la equidad social y de territorio (objetivo 2). De manera particular, en su numeral 2.4, se establece como política pública democratizar los medios de producción, y en su literal d. enfatiza en frenar los procesos especulativos. Es por ello que se menciona la aplicación de mecanismos que permitan regular y controlar el uso y acceso de tierras, cumpliendo de esta manera con la función social y ambiental de la propiedad. Tras la búsqueda de la mejora en la calidad de vida de la población, mediante su objetivo 3, se introduce el término Revolución Urbana, que promueve la autonomía de los ciudadanos. Para el neourbanista Francois Ascher (2004), dicha revolución establece que quienes dentro de espacios regionales extensos tienen la facultad de incidir en las políticas públicas, enfocadas al tipo de vivienda conforme a sus necesidades, su actividad económica, medios de movilización, puede producir efectos sobre el comportamiento económico y social, como se constituye la búsqueda de incrementar la propiedad privada provocando efectos especulativos tanto en las tierras como en viviendas.

Por otro lado el Plan Nacional del Buen Vivir (2013-2017) establece la vinculación entre los derechos de la ciudadanía con la Revolución Urbana, determinándose los principios del urbanismo, considerando a la ciudad como un espacio destinado al uso de la ciudadanía, misma quien es la responsable de la asignación de derechos, deberes y obligaciones de los individuos que habitan en tal territorio, concibiendo a la urbanización dominante como el factor que pone un freno a la solidaridad e igualdad dentro del ideal de ciudad que se espera alcanzar (Borja, 2013).

El Plan Nacional del Buen Vivir, determina a esta revolución como la garantía de los derechos a una ciudad, a su democrática gestión, al cuidado ambiental del suelo de orden urbano, y se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial, vinculado a la cohesión y equidad.

El tema de investigación se articula con el Proyecto de Documento Final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), publicado por la (Asamblea General de las Naciones Unidas, 2016), mediante el cual se establece la Nueva Agenda Urbana, con la Declaración de Quito sobre ciudades y asentamientos humanos sostenibles para todos, en su Nota 14, literal b), se establece el compromiso de otorgar las garantías suficientes para impedir la especulación del suelo, a través de lo establecido en la Nota 111, que promueve la elaboración de normativas adecuadas al sector vivienda, conforme a las características particulares de carácter económico, social, cultural y ambiental.

1.3. Normativa aprobada durante el período 2012 – 2017

Con la finalidad de promover una redistribución equitativa de los recursos, el gobierno ha hecho uso de marcos normativos, como constituye la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (2016), misma que en su art. 5, determina los principios rectores, particularmente en su numeral 6, determinando el derecho a la ciudad para la búsqueda del bienestar colectivo en condiciones de igualdad y justicia, mientras que en su art. 7, numeral 4, abarca la implicación correspondiente a la función social y ambiental de una propiedad obligando a controlar las prácticas especulativas de bienes inmuebles.

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitió el Acuerdo Ministerial 029 (2016), estableciendo las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros”, a través del cual se estructuran criterios técnicos vinculados con el Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y

Vivienda, promoviendo la valoración masiva e individual de cada bien inmueble, vinculado con la actualización de su valor catastral, además proporciona ciertas pautas para procesar la información con desviaciones en el valor resultado de prácticas especulativas, a través de la verificación de la coherencia que debe existir entre los precios de zonas homogéneas.

Tras la crisis económica en el año 2015 en el país, el gobierno de Rafael Correa, tomó diversas medidas económicas, entre ellas de orden tributario, remitiendo el ejecutivo, con un carácter económico urgente varios proyectos a la Asamblea Nacional, con fecha 5 de junio de 2015 el proyecto de “Ley Orgánica para la Redistribución de la Riqueza” y el 8 de junio el proyecto de “Ley Orgánica reformativa al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”. El proyecto de ley reformativa al COOTAD planeaba el establecimiento del impuesto a las ganancias extraordinarias en la transferencia de bienes inmuebles, con múltiples reacciones que dieron lugar a movilizaciones continuas que cesaron el día 15 de junio tras haberse anunciado un temporal retiro de tales proyectos a razón de la visita del Papa Francisco, durante los días 5 al 8 de julio (Paz y Miño, 2016). La situación económica del país fue complicándose a razón del terremoto suscitado en abril de 2016, es así que se continuó con la aprobación de medidas tributarias por parte de la Asamblea Nacional, retomándose el análisis y aprobación de la “Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos”, mediante publicación en Registro Oficial, el 30 de diciembre de 2016, comúnmente conocida como “Ley de Plusvalía”, misma que busca una regulación y control directa sobre los efectos de la especulación del suelo, enmarcado en el cambio de políticas públicas, direccionadas a la regulación del manejo del territorio, a su valor de mercado, y a su vínculo con la capacidad de poder redistribuir la riqueza de manera equitativa. De esta manera tal normativa establece los siguientes parámetros para la determinación del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles:

Ganancia ordinaria (G.O.), es aquel valor fruto del esfuerzo del propietario, tomando en consideración a las mejoras y al valor de adquisición, establecido según su artículo 4, numeral (5), la siguiente manera de calcular:

G.O. = (Valor de adquisición del bien inmueble*Factor de ajuste de ganancia ordinaria)-Valor de adquisición

Factor de ajuste de la ganancia ordinaria (F.A.), es el margen de ganancia considerado razonable, el cual compensa el costo de oportunidad de haber mantenido el valor del bien depositado en una entidad bancaria, es por ello que según el artículo 4, numeral (7) de la ley, la siguiente manera de calcularlo:

$$F.A. = (1 + i)^n$$

Donde, i se constituye en el promedio de la tasa de interés pasiva referencial para depósitos a plazo de 361 días, dentro del período comprendido entre el mes y año de adquisición y el mes y año de transferencia del bien inmueble; y, n representa el número de meses transcurridos entre la fecha de adquisición y la fecha de transferencia del bien inmueble dividido para doce.

Ganancia extraordinaria (G.E.), este valor es atribuible a la especulación, como elemento que forma parte de la plusvalía, el cual según (Rojas, 2016), se constituye como aquella parte del valor del suelo que no es producida por la productividad del propietario sino que resulta de las acciones y obras generadas por terceros, tanto organismos del sector público como entes privados.

A fin de calcular la base imponible del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, se presenta a continuación la manera de fijar esta ganancia:

$$G.E. = \text{Valor estimado para la venta} - (\text{Valor de adquisición del bien inmueble} + G.O.)$$

A fin de liquidar la ganancia extraordinaria, obtenida de esta fórmula, se debe contemplar su artículo 4, numeral (13), que presenta la siguiente tabla:

Tabla 1: Tarifa del impuesto

Desde	Hasta	Tarifa (%)
\$0,00	Veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	0%
Más de veinticuatro (24) salarios básicos unificados para los trabajadores en general.	En adelante	75%

Fuente: Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, 2016.

Elaborado por: Autora

Este impuesto surge con la intención de capturar la plusvalía, que se atribuía el esfuerzo producido por terceros y distribuirlos hacia la sociedad, a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Siendo importante acotar que la aplicación del presente impuesto será a partir de la segunda venta, en el caso que por primera ocasión se efectúe dicha transacción comercial se mantiene vigente y aplicable el 10% del Impuesto por utilidades y plusvalía establecido en el COOTAD,

además obliga a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) a la actualización de la valoración catastral misma que deberá comprender entre el 70% y 100% del total del avalúo comercial.

El caso de la parroquia “Concepción”, donde antiguamente se ubicaba el Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre y en la actualidad se encuentra transformado en el Parque Bicentenario, ha generado modificaciones urbanas es por ello que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emitió varias ordenanzas municipales, donde determinan el cambio de tipología urbanística, estableciendo que se pueden construir edificaciones más altas, cambio que se constituye automáticamente en un generador de valor las tierras ubicadas en esta parroquia, principalmente en las zonas aledañas al parque, mismo que se constituye en un equipamiento, ganando un mayor valor dichos predios, dando paso a un claro ejemplo de especulación del suelo por la intervención de la inversión pública y con el transcurrir del tiempo por la acción de agentes privados.

El ordenamiento y control de la parroquia “Concepción”, recae sobre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mismo que se ha encargado de emitir la siguiente normativa: Ordenanza Municipal No.152 (Bienio 2012-2013) y Ordenanza Municipal No.093 (Bienio 2016-2017), las cuales determinan en base a los estudios técnicos respectivos los valores del metro cuadrado de suelo urbano y rural de la ciudad. Cabe indicarse que para el bienio 2014-2015, no se actualizaron los catastros y se mantuvo una prórroga del bienio 2012-2013 en la valoración de los predios del Distrito Metropolitano de Quito, conforme se detalla en Oficio N°00655, de 27 de diciembre de 2013, de manera adicional tal observación se determinó en el Informe General del Examen Especial a la gestión administrativa y financiera en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, período: del 1 de enero de 2013 hasta el 31 de diciembre de 2014.

La parroquia “Concepción” perteneciente al Distrito Metropolitano de Quito, se ha visto directamente beneficiada por la inversión pública, viéndose reflejado en el Parque Bicentenario, que se constituido como un equipamiento para el sector, es así que el Municipio de la ciudad, se ha visto en la obligación de emitir ordenanzas municipales, tal es el caso de la (Ordenanza Metropolitana No. 0352, 2013), misma que regula la planificación territorial y gestión del área del mencionado parque, así como del redesarrollo de su entorno urbano, potenciando su desarrollo urbano, turístico, residencial y de servicios, buscando racionalizar la inversión y el uso de los recursos tanto públicos como privados, los cuales generan un incremento en el valor del suelo, resultado de la especulación de tierras, cabe mencionarse que se han emitido varios

instrumentos legales de carácter fiscal, que buscan frenarla, tal es el caso del mencionado Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (2010) mediante su Impuesto por utilidades y plusvalía del 10%, así como la controversial Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016), con su Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles del 75%.

CAPÍTULO II

Actores principales en la regulación y control de la especulación

El control de la especulación del suelo constituye un tema de gran controversia. A fin de identificar los actores principales es necesario establecer sus intereses, así como sus objetivos los cuales varían de acuerdo al enfoque y al momento en el que se encuentre el caso (Walter & Pando, 2014). El análisis que estos actores aportan con su enfoque servirá para diseñar los procesos que permitan alcanzar algún acuerdo que favorezca a la sociedad en general. En este capítulo se analiza desde una perspectiva multinivel que incorpora actores gubernamentales del ámbito nacional, municipal y privado, desde dos perspectivas: a favor y en contra de la emisión de normativas que permitan controlar los procesos especulativos.

2.1. A favor de las políticas y normativas de control de la especulación del suelo

Durante la última década, las políticas de gobierno han buscado reducir las brechas de desigualdad social, es así que se han emitido normativas a fin de controlar la especulación del suelo, caracterizado por el incremento de su valor sin que el dueño de terreno haya efectuado alguna inversión sobre este a fin de mejorarlo.

El ex presidente Rafael Correa mencionó que si la valorización de un inmueble aumenta rápidamente a causa de una obra efectuada con inversión pública el propietario está apropiándose de los recursos de toda la sociedad, recalcando que la mayor afectación se produce para quienes disponen de información privilegiada sobre la construcción de obras de infraestructura, generalmente pública, por lo que adquieren propiedades y las mantienen sin ocupar para luego de las obras venderlas a precios extremadamente exagerados (El Telégrafo, 2016). Desde esta perspectiva, estas medidas constituyen los mecanismos adecuados para frenar la especulación del suelo e impidiendo que se produzcan burbujas inmobiliarias y por otra parte incentivar así a los compradores para que declaren el valor real del inmueble adquirido evitando la evasión del impuesto predial reduciendo su posibilidad de pagar un impuesto alto en caso de querer comercializar nuevamente tal inmueble. Según estudios llevados a cabo por el Centro de Estudios Fiscales del SRI, en nueve municipios a nivel nacional, durante el año 2013, se generaron \$600 millones de dólares a razón de la plusvalía producida misma que fue aprovechada por agentes privados y tales réditos no fueron redistribuidos a la sociedad, ya que la adquisición de inmuebles desde un punto de vista macroeconómico “reemplaza a los depósitos bancarios y el consiguiente crédito” (Correa, 2017). A tal efecto, se cita como ejemplo

los casos de incremento del valor por metro cuadrado producidos en los alrededores de la construcción de la sede de UNASUR en un 107%, así como a lo largo de la Ruta Viva en Quito a causa de la construcción del Nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre en Tababela (El Telégrafo, 2015).

En la actualidad, el presidente Lenín Moreno, mantiene diálogos con los sectores productivos, mediante el Consejo Consultivo Productivo y Tributario, recibiendo pedidos de diversos actores a fin de dar paso a la revisión de la ley, que para sus detractores ha producido una contracción sustantiva en el sector de la construcción en un 7,3% (Vistazo, 2017). De esta manera ha manifestado que se buscará el mecanismo adecuado para el control de la especulación del suelo a través de la revisión técnica de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016), a fin de dinamizar el sector de la construcción así como el desarrollo inmobiliario, de manera prioritaria en viviendas de interés social (Moreno, 2017). Por otro lado se busca convocar a una consulta popular, de esta manera el tema de la comúnmente conocida Ley de Plusvalía pretende ser incluido (Bolaños, 2017), adicionando que buscará establecer propuestas “para combatir la especulación e impulsar el sector de la construcción” (Elcomercio.com, 2017, pág. Sección Política).

La Asociación de Municipalidades Ecuatorianas (AME), constituida como un ente que asocia a los GAD metropolitanos y municipales, a través de su Director Jurídico, Carlos Becilla, resalta la importancia de la actualización de catastros, entre un valor comprendido del 70% y 100% del avalúo real por parte de los gobiernos locales, mismos que se encuentran atravesando un período de transición, establecido en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016), a fin de llevar a cabo tal actualización (AME, 2017), además el Presidente de AME, Daniel AVECILLA, respalda la ley, señalando que se podrá evitar la especulación del suelo y se facilitará el acceso a viviendas propias para las familias, dado que los terrenos serán más económicamente accesibles (El Telégrafo, 2016).

Dentro del Municipio de Quito, el Concejal, Dr. Jorge Albán, integrante de la Comisión de Uso de Suelo, se mantiene a favor de las normativas emitidas, sostiene que el cobro de plusvalía para los municipios constituirán para estos ingresos adicionales y a su vez es una forma de reducir la especulación del suelo, obligando a los municipios a la actualización del catastro, que en ocasiones por cuestiones políticas no lo llevan a cabo, produciéndose “distorsiones entre el valor real y el del catastro” (Pacheco, 2016).

El control de la especulación del suelo a través de la conocida Ley de Plusvalía ha generado innumerables debates, es así que existen diversos representantes políticos que defienden a este control. Tal es el caso de Fernando Cordero, Superintendente de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo, manifestando que la ley impulsa el desarrollo equilibrado y equitativo del suelo favoreciendo “un hábitat seguro y saludable con vivienda adecuada y digna en función con el desarrollo inclusivo e integrador para el Buen Vivir” (AME, 2017). Por otro lado, el Director General del Servicio de Rentas Internas (SRI), Leonardo Orlando, explica que el impuesto al valor especulativo del suelo, fijado por la Ley de Plusvalía, cuya tasa impositiva es del 75%, se lo calcula sobre las ganancias extraordinarias, producidas tras la segunda venta de un inmueble, reconociendo un margen de ganancia ordinaria, defendiendo que la plusvalía, generalmente producida por caso de inversiones públicas deben ser redistribuidos sus réditos a toda la sociedad, previniendo un enriquecimiento sin esfuerzo alguno así como la generación de la especulación del suelo (Orlando, 2017). Adicional el ex Director Zonal 6 del SRI, Jaime Ordoñez, mencionó que tal ley no solo permitirá ejercer un mayor control sobre la especulación sino para sancionar a los individuos que se benefician con información privilegiada (El Mercurio, 2016). Por su parte, Virgilio Hernández, ex asambleísta por Pichincha, sostiene que los impuestos municipales son poco eficientes dada la dependencia del 80% de los GAD respecto al Gobierno Central, es así que existe la obligatoriedad de actualización de los catastros para los gobiernos locales, pero que las autoridades no ponen un mayor énfasis a tal cambio, teniendo tal conocimiento se impulsó y aprobó la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016). El asambleísta señala la existencia de prácticas especulativas en varias ciudades del Ecuador, como manifiesta en la ciudad de Quito aproximadamente en la década de los 70’ y 80’, se construyeron centros comerciales y a su alrededor se empezaron a comprar terrenos aledaños mientras el municipio llevó a cabo obras públicas, elevándose el valor del suelo de una manera descontrolada y privatizándose las ganancias derivadas de tales obras. La ley emitida busca reducir los costos de adquisición de bienes inmuebles, frenando la especulación del suelo, demostrando que la ley afecta directamente a los ingresos de los especuladores del suelo, mas no a las personas que busquen vender su bien inmueble dado que se consideran aspectos como la mejora o adecuaciones, contribuciones especiales de mejora, separando el resultado entre ganancia ordinaria y extraordinaria (Hernández, 2016), acota por otro lado que su derogación perjudica a la ejecución del Plan de Gobierno dado que el valor del suelo se incrementará (El Telégrafo, 2017).

En síntesis, el control de la especulación del suelo tiene múltiples actores. Los actores a favor sostienen que la emisión de las normativas emitidas buscan frenar la apropiación ilegítima

de recursos que le pertenecen a toda la sociedad y no únicamente a una porción de la población que busca obtener mayores ingresos haciendo uso de información privilegiada, creando mayores oportunidades de acceso a las familias para obtener viviendas propias tomando en consideración que las propiedades inmuebles tendrán menores costos, así como se generarán nuevos ingresos para los municipios.

2.2. Opositores a las políticas y normativas de control de la especulación del suelo

Existen múltiples fundamentos por parte de diversos actores tanto políticos como privados que sostienen su posición opuesta a las medidas emitidas por el gobierno anterior, de manera principal el debate ha surgido a causa de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016).

Los alcaldes de las principales ciudades del Ecuador se refieren al control de la especulación del suelo desde un punto de vista opuesto a la normativa emitida durante el período en estudio, es así que el Alcalde de Quito, Mauricio Rodas, critica a la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016) como atentatoria para la autonomía de las municipalidades así como para la economía de los ciudadanos por el hecho de la creación de un impuesto que para el estado en el que se encuentra la economía nacional se debería buscar la manera de “generar incentivos” (Romero, 2016). Por otro lado, el Alcalde de Guayaquil, Jaime Nebot, manifiesta su inconformidad con la conocida Ley de Plusvalía, señalando que “atenta a la prosperidad de las familias ecuatorianas” entre otras razones porque afecta al sector inmobiliario y de la construcción, además considera que la información privilegiada únicamente constituye la relacionada con el manejo financiero mas no la información sobre anuncios de construcción de obras públicas (Nebot, 2016). Al igual que el Alcalde de Cuenca, Marcelo Cabrera, señala que se vulnera la autonomía municipal al establecer el destino de los fondos recaudados a causa del Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles, establecido por la Ley de Plusvalía, recalca además que para el municipio es positivo pero no es correcto generar tales ingresos afectando a la economía de las familias (Calle, 2016).

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito mantiene diversas posturas tanto a favor como en contra de las normativas emitidas, de manera principal respecto a la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016), tal como se menciona anteriormente la postura del Alcalde de la ciudad se encuentra en contra al igual que el caso del Vicealcalde Abg. Eduardo Del Pozo, quien dentro del eje territorial de la alcaldía

forma parte de la Comisión de Uso de Suelo, sostiene que existen impuestos que dan cobertura a la generación de desarrollos locales, siendo el impuesto presentado en la ley innecesario además indica que “la plusvalía que se podría generar por obras públicas, financiadas con impuestos de los ciudadanos, es legítima y les pertenece a ellos” (Pacheco, 2016, pág. Sección Quito). En la misma posición se encuentra la Concejala, Dra. Daniela Chacón, quien concibe a esta ley con carácter de confiscatoria, existiendo otros impuestos que se encuentran vigentes como es el caso de los impuestos locales, tal es el caso del impuesto predial, impuesto a las contribuciones especiales de mejora, alcabalas, utilidad, impuesto al inmueble no edificado, entre otros, mismos que constituyen aproximadamente un 30% del valor de la venta, capturando el valor generado de este hecho ilegítimo como es la especulación del suelo, es así que no se debe imponer un nuevo impuesto sino que tal actividad debe ser sancionada por el Código Integral Penal, por otro lado señala que la especulación se configura cuando existe información privilegiada y actos colusorios, a fin de poder influir sobre el mercado, alterando los precios de los bienes inmuebles y beneficiándose económicamente los especuladores, aspecto que se encuentra regulado a través del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el cual ha facultado a los GAD para que capturen el valor y la plusvalía (Chacón, 2016).

Existen varios actores privados que proponen el archivo de la ley y reformas, tales como la Federación Nacional de Cámaras de la Construcción, Cámara de la Industria de la Construcción, Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas de Ecuador, Colegio de Arquitectos del Ecuador, Comité Empresarial Ecuatoriano, que indican como principales fundamentos los siguientes criterios: una falta de rigurosidad técnica, una reducción en la inversión inmobiliaria, una paralización de obras de infraestructura y, por ende, un incremento en el desempleo (García, 2017).

A manera de ejemplo, como sustento de estos argumentos en contra de la Ley de Plusvalía, se presentan los siguientes posicionamientos. Para el Ing. Enrique Pita, Presidente de la Federación Nacional de las Cámaras de la Construcción, el sector de la construcción se ha contraído entre un 30% y 50% (La Hora, 2017), razón por la cual la comúnmente conocida Ley de Plusvalía debería ser derogada ya que es inoportuna por el momento de crisis económica del país, y es ineficiente al existir leyes que regulan la especulación del suelo (Pita, 2017). Por otro lado el Arq. Silverio Durán, Presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción, sostiene que las normativas que se han venido aplicando y considerando como detonante a la Ley de Plusvalía, han producido efectos no solo para la sociedad sino para los organismos encargados

de la recaudación de impuestos, es por ello que en la ciudad de Quito el Impuesto a la utilidad se redujo en un 20%, mientras que el impuesto a las alcabalas bajó en un 17% (Durán, 2017). Adicional el Ing. Henry Yandún, ex presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción y actual Representante Colectivo de los Gremios de la Construcción, sugiere la derogación de la ley o su modificación en casi su totalidad, señalando que se confunden los términos de rentabilidad, que constituye los réditos obtenidos de una actividad económica, con plusvalía, la cual es el resultado del aumento en el valor de un bien a causa de factores exógenos (Yandún, 2017). A criterio de este sector, el verdadero problema para la sociedad ecuatoriana radica en los altos costos del suelo resultado de la escasez de espacios para realizar urbanizaciones (El Telégrafo, 2015).

A fin de demostrar las repercusiones de la Ley de Plusvalía, el Presidente de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas de Ecuador, Jaime Rumba, indicó que desde el año 2005 hasta la actualidad, se ha mantenido un crecimiento en el sector pero el mes de abril 2017 en comparación con marzo del mismo año se produjo una caída del 9% (La Hora, 2017). Como correlato a esta situación, existen propuestas como la emitida por Joan Proaño, gerente de la Constructora Proaño Proaño, quien sugiere que el control del precio del suelo debería enfocarse a las tierras ubicadas en los alrededores de las obras de infraestructura afectando directamente a los especuladores (El Telégrafo, 2015). Conceptualmente la Ley de Plusvalía fue concebida positivamente para frenar la especulación de las tierras pero que a medida que ha entrado en vigencia, se ha producido una gran brecha, por cuanto se ha afectado la cadena productiva dentro del sector de la construcción, produciéndose aproximadamente 83000 puestos de trabajo directos e indirectos, a nivel nacional señala que la liquidez se está manteniendo en los bancos por cuanto no se están realizando nuevos proyectos inmobiliarios (Proaño, 2017).

La tarde del día lunes 25 de septiembre de 2017, en la ciudad de Quito, se produjo la pacífica marcha denominada “Marcha de las Carretillas Vacías”, la cual busca la derogación de la “Ley de Plusvalía” y que sea incluida en la Consulta Popular, pedido realizado mediante solicitud escrita al Presidente Lenín Moreno, tal marcha conforme un promedio determinado por sus organizadores tuvo la participación de 3000 asistentes aproximadamente, entre arquitectos, técnicos, representantes artesanales, cámaras de la construcción, corredores inmobiliarios y obreros de la construcción (La Hora, 2017). La marcha estuvo encabezada por Leopoldo Ocampo, presidente (e) de la CAMICON, quien sostiene que los casos en los cuales los precios del suelo se han disparado han sido a causa de obras como “UNASUR” o de la “Ruta Viva”, entre otros, pero que en una situación normal donde se produce únicamente la compra y venta

de bienes inmuebles, esta ley perjudica a toda la población. En vista de las consecuencias que se están generando tras la reducción de inversión inmobiliaria dentro del sector de la construcción, mismo que antiguamente aportaba con aproximadamente el 10% del PIB frenando la economía del país, se organizó y llevó a cabo la marcha, a fin de pronunciarse públicamente a fin de derogar la ley, en defensa no del constructor sino de la ciudadanía en general, y no acogerse únicamente a una reforma de ley por cuanto entraría a la agenda para ser debatido en la Asamblea Nacional como un tema político y no como un tema técnico (Ocampo, 2017).

Según el Banco Central del Ecuador, el Producto Interno Bruto (PIB), constituye uno de los medidores económicos que expresa la cantidad monetaria que representa el valor tanto de los servicios como de los bienes producidos resultado de las actividades llevadas a cabo por los sectores económicos a nivel nacional (Banco Central del Ecuador, 2015). “El análisis del PIB, se mantiene como un punto significativo, para incurrir en toma de decisiones, y con ello poder obtener una mayor ventaja competitiva, respecto a los procesos empresariales y a sus productos o servicios finales” (Rodríguez, 2015), tal como se hace mención anteriormente en el país el sector de la construcción contribuía en un gran porcentaje al PIB, tal como se puede apreciar en la información correspondiente al Valor Agregado Bruto por Industria / Producto Interno Bruto (PIB), expresado a precios de 2007:

Gráfico 1: Producto Interno Bruto por industria - Construcción



Fuente: (Banco Central del Ecuador, 2017)

Elaborado por: Autora

La contribución al sector de la construcción, mantiene un descenso moderado, tal tendencia se ha producido a causa de diversos factores entre ellos, por políticas de gobierno mismas que, según los actores dentro de esta sección, se encuentran provocando diversas consecuencias dentro del ámbito social y económico.

En síntesis, el control de la especulación del suelo por parte de los detractores de la leyes, de manera principal en contra de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, manifiestan que ha producido que el sector de la construcción se reduzca, paralizándose las obras de infraestructura, reducción de las inversiones inmobiliarias y generando a su vez el incremento del desempleo.

CAPÍTULO III

Variación del valor y la especulación del suelo en la Parroquia “Concepción”

El crecimiento urbano del Distrito Metropolitano de Quito, al igual que en las ciudades de América Latina expresa una tendencia de incremento en la concentración urbana más marcada desde mitad del siglo XIX (Achig, 1983). Resultado del desarrollo urbano producido por los cambios urbanísticos generados gracias a fuertes inversiones privadas y públicas, se ha dado lugar a la generación de procesos especulativos en los precios del suelo, además de un déficit a largo plazo en la capacidad de cobertura de servicios básicos y equipamientos y de su deterioro ambiental y físico (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2015).

Para efectos de este estudio interesa resaltar los procesos especulativos relevantes sufridos a lo largo de la historia de la conformación de la Parroquia “Concepción”. Desde 1922 a 1940, la forma de operar de los especuladores de tierras que antiguamente eran destinadas a potreros, bosques y huertos, incluía actuaciones en las afueras ubicadas al norte de la ciudad. Los dueños de tales propiedades llevaban a cabo la medición de sus tierras, diseñando el croquis de los lotes y calles que les produzcan altas ganancias a causa de actividades especulativas, ofertando a los posibles compradores a precios atractivos, lo cual obligó al municipio a urbanizar de tales lotes a costos elevados. Antiguamente dentro de los predios de la zona de influencia del estudio de caso, se asentaba el Campo Militar de Ñaquito, donde funcionaba la Inspectoría de Aviación del Ejército. Mediante Decreto Ejecutivo el 31 de enero de 1936, se inician las primeras regulaciones del suelo mediante el cual se prohíbe cultivar árboles y construir edificaciones u obstáculos en un perímetro de 900 metros a la redonda de los aeropuertos a nivel nacional, dando paso a la construcción del aeropuerto militar Mariscal Sucre. En el año de 1940, mediante Ordenanza Municipal N°519, se crea la parroquia “Concepción”, como una parroquia urbana desprendida de la parroquia rural de Cotocollao (Instituto de la Ciudad, 2013). Desde 1943, la actual Fuerza Aérea Ecuatoriana deja de ser parte del Ejército Ecuatoriano, convirtiéndose en un ente independiente, manteniendo hasta la presente la ubicación de su I Zona Aérea, actualmente denominada Base Aérea Mariscal Sucre (BAMAS), en la Av. De La Prensa y calle Carlos V (Fuerza Aérea Ecuatoriana, 1999). A partir de la década de los años 1950 y 1960, dentro de los predios de BAMAS, se produjo la construcción y funcionamiento del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre (Ortiz, 2013). En los alrededores del antiguo aeropuerto se produjo el incremento de la concentración de pobladores, entre ellos gran cantidad de familias de militares, particularmente en el barrio de La Florida y San Carlos, conforme información que en el desarrollo del capítulo puede ser observada. Desde la década de 1960 hasta el año 2013, se

generaron sucesos alrededor de esta zona como han sido varios accidentes aéreos y ello sumado al ruido diario procedente de los aviones mantuvo el malestar de los habitantes ubicados en su zona de influencia, mientras que desde un punto comercial dentro de la zona se concentraron múltiples negocios, vinculados principalmente al transporte aéreo de personas y carga, de importaciones y exportaciones y de hotelería. En el año 2013, se produjo la reubicación del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre en la parroquia “Tababela” y la ocupación del predio vacante por parte del “Parque Bicentenario” (El Telégrafo, 2016). En la actualidad, en el área sur del antiguo aeropuerto se encuentra en proceso de construcción del “Metro de Quito”, obra que por su impacto social y económico mantiene en expectativa tanto a los moradores de la zona como a la ciudad en general. El cambio urbanístico que ha tenido la parroquia “Concepción” ha sido resultado de intervenciones públicas y privadas que han denotado un impacto a nivel residencial y comercial, produciendo el incremento de su valor del suelo. En este capítulo se determina la variación del valor y la especulación del suelo en la Parroquia “Concepción”, durante el período 2012 – 2017, mediante su primera sección que abarca la expansión urbana y el crecimiento poblacional de la parroquia; en su segunda sección se establece la incidencia de la salida del antiguo aeropuerto de Quito; y, se finaliza con la determinación del mercado del suelo y su proceso especulativo.

3.1. Expansión urbana y crecimiento poblacional

El Distrito Metropolitano de Quito se encuentra distribuido por 5 administraciones zonales y 32 parroquias. La Administración Zonal Eugenio Espejo, se compone por 8 parroquias rurales y 10 parroquias urbanas. Dentro de esta administración zonal se encuentra ubicada la parroquia urbana “Concepción”, tal como se aprecia a continuación (Administración Zonal Eugenio Espejo, 2016):

Gráfico 2: División Política Administrativa del Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010)

Nota: La Parroquia Concepción corresponde al número 7 de la sección roja del mapa.

La parroquia “Concepción” se ubica al norte entre la Av. Del Maestro y Av. Cristóbal Vaca de Castro, al sur Av. Zamora, al oeste con la Av. Occidental y al este con la Av. De la Prensa y Av. Amazonas (Anexo 1). Se compone por 14 barrios, con una superficie total de 518,9 hectáreas. La densidad poblacional es alta, según el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, señala que el 52,7% de su población reside en departamentos, manteniendo su mayor concentración en los barrios San Pedro Claver y San Carlos, mientras que el restante 47,3% reside en casas unifamiliares (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2010).

Esta parroquia era parte de una de las grandes haciendas que actualmente conforman el Distrito Metropolitano de Quito (Murray, 1998). Tras varias regulaciones emitidas por parte de los gobiernos, apoyados por varios intereses sociales, fue fragmentándose la ciudad y dando lugar a una mayor expansión urbana y crecimiento poblacional, lo cual ha dado lugar al incremento de necesidades de su población.

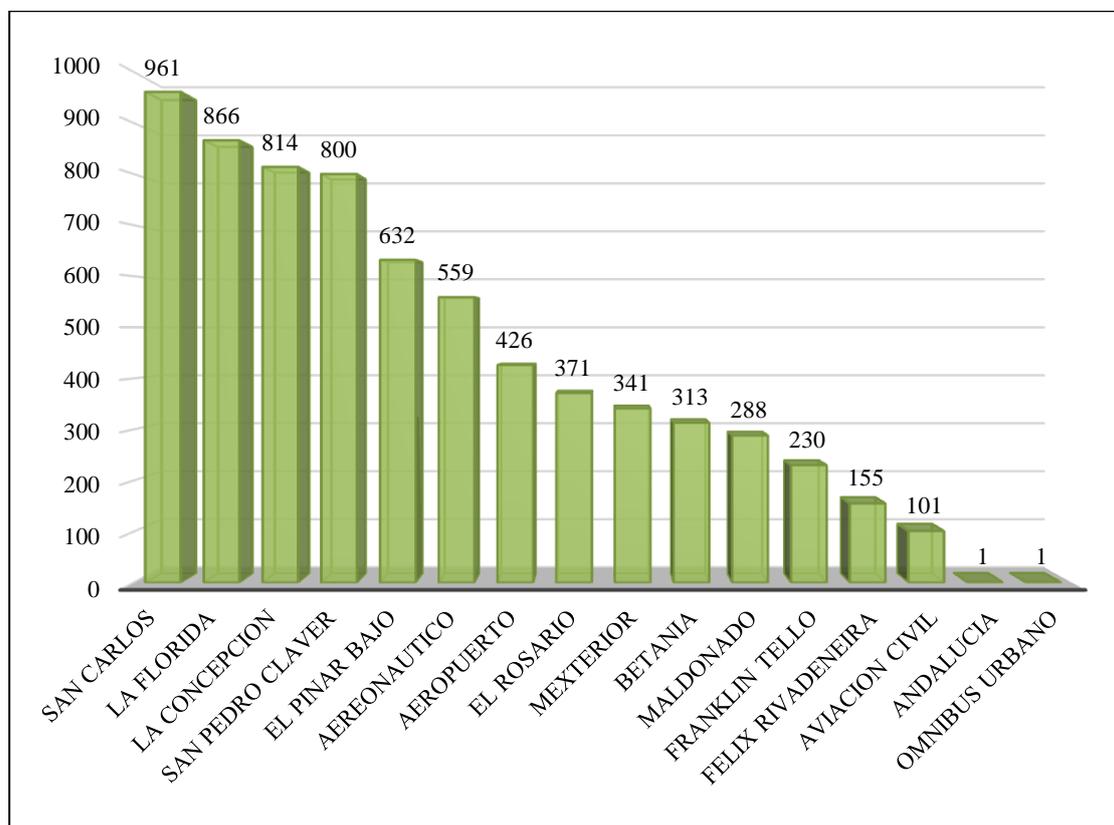
Dentro del Plan Operativo Anual de la Administración Zonal Eugenio Espejo del año 2015, con el objetivo de mejorar las condiciones básicas de calidad de vida de los habitantes de las parroquias que lo conforman, se llevaron a cabo 94 obras, con un presupuesto total de \$4'960.620,00, del cual se destinó el 4,73%, que en términos monetarios se traducen en \$234.709,21, para la parroquia urbana “Concepción”, con tal presupuesto se ejecutaron 5 obras públicas, lo cual denota que dichas mejoras representan para la parroquia el incremento en el valor del suelo, generando la posibilidad de producirse una apropiación ilícita resultado de la valorización del suelo, es decir, posibles procesos especulativos (Administración Zonal Eugenio Espejo, 2016).

Según información del Distrito Metropolitano de Quito, al año 2015, la población de la parroquia “Concepción” se la cataloga dentro del estrato de clase media, la cual se encuentra conforma aproximadamente por 28.878 personas (Unidad de Estudios del Distrito Metropolitano de Quito, 2015). Considerando su ubicación dentro del Distrito Metropolitano de Quito, mantiene una cobertura de 99,4% de servicio de energía eléctrica así como una cobertura superior al 95% de servicio de agua potable y alcantarillado y en su campo social cuenta con 5 unidades educativas (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

A lo largo de los años, en la parroquia “Concepción” se ha producido un notable crecimiento urbano (Anexo 2), el cual se ha extendido hacia fuera de los límites urbanos provocando una segmentación territorial y social, así como la escases de oferta de bienes inmuebles, dando lugar

al aparecimiento de prácticas especulativas dentro del sector inmobiliario, a continuación se presenta viviendas existentes en la parroquia:

Gráfico 3: Total de Viviendas Parroquia Concepción, 2016



Fuente: (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017)

Elaborado por: Autora

La cantidad de viviendas de la parroquia “Concepción”, conforme el gráfico presentado para el año 2016, constituye el resultado del desarrollo urbanístico de la parroquia, tal como se mencionó anteriormente, comprobando que la mayor concentración de viviendas se sitúan dentro de los barrios San Carlos y La Florida. La cercanía de estos barrios con el antiguo aeropuerto dio lugar a una mayor concentración de personas tanto nacionales como extranjeros para que los consideren como su lugar de residencia. Como efecto del incremento de habitantes, se produjo la necesidad de cubrir mayores requerimientos para la población de la zona, es por ello que se generaron proyectos de construcción de viviendas de tipo residenciales y se incrementaron las actividades de comercio mismas que se encuentran situadas en su gran

mayoría a lo largo de las principales calles y avenidas, entre ellas Av. De La Prensa, Av. Emperador Carlos V, Av. Dr. José Fernández Salvador, Av. La Florida y calle Machala.

Para los moradores del sector ubicado en la zona de influencia del Parque Bicentenario, opinan que es un sector tradicional de Quito. Para Ana Cabrera, el sector de la Florida tuvo gran influencia cuando el antiguo aeropuerto se encontraba en funcionamiento puesto que la zona se vio poblada de migrantes principalmente de nacionalidad cubana, aspecto que se redujo tras la salida del aeropuerto, por otro lado considera que el “Parque Bicentenario” como equipamiento para la parroquia ha sido positivo, principalmente por el cambio de tipología urbanística, además considera que si existe aún especulación a pesar de las leyes emitidas, por concepto del Metro de Quito, dado que aún se mantiene la expectativa del tiempo para que inicie su funcionamiento (Cabrera, 2017). Para Ángel Ortega, propietario de una tienda en el sector de la Concepción, sostiene que el verdadero problema en el sector constituye la delincuencia que está en aumento y a nivel de la Av. De La Prensa, principalmente el problema más evidente son los altos niveles de contaminación de vehículos particulares y del transporte público (Ortega, 2017). De acuerdo con Rosa Gándara, moradora del barrio San Carlos, sostiene que el problema de la delincuencia en toda la parroquia “Concepción”, se inició a partir de la década de 1980, tras las invasiones que se produjeron en el barrio Atucucho, ubicado sobre la Av. Mariscal Sucre (Av. Occidental) mismo que en la actualidad se ha visto ligeramente controlado con la presencia de Unidades de Policía Comunitaria (UPC) (El Telégrafo, 2015).

3.2. Incidencia de la salida del aeropuerto

Tras la salida del antiguo Aeropuerto Internacional “Mariscal Sucre”, en febrero de 2013, se produjeron diversos cambios urbanísticos para la zona aledaña (Corporación QUIPORT S.A., 2013). Según el COOTAD, en su art. 84, determina las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la cual busca garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat, mediante la elaboración de programas y planes de vivienda de interés social, además de asegurar el establecimiento de áreas verdes y comunales, así como planificar y controlar el tránsito y el transporte terrestre (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, 2010). Tomando en cuenta tales funciones que son de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se han llevado a cabo la generación de varias obras de infraestructura, entre las que mayor relevancia e impacto tanto para la parroquia como para la ciudad se enmarca el “Parque Bicentenario” y el “Metro de Quito”.

Respecto al predio vacante de 127,9 hectáreas que antiguamente estaba utilizado por el aeropuerto, fue trasladado hacia un nuevo contexto y funcionalidad, tras llevarse a cabo las respectivas acciones técnicas y normativas para constituirlo en el actual “Parque Bicentenario”, mismo que fue inaugurado el día 27 de abril de 2013, estableciéndose como un equipamiento que recibe a personas no solamente del sector, sino que se ha establecido como un equipamiento para la ciudad de Quito (Instituto de la Ciudad, 2013). Tal consolidación del “Parque Bicentenario”, recupera el concepto de “lo público”, manteniendo como objetivo generar espacios de calidad para la gente y con ello se puedan desarrollar actividades deportivas y de recreación, en base a una vinculación con la sociedad.

El proyecto “Metro de Quito”, se ha concebido como una obra con altas expectativas, pero que hasta la fecha ha generado diversas opiniones de carácter técnico, económico y social. Esta obra ubica como su terminal norte, estación “El Labrador”, dentro de los predios del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, eje sur. La primera línea del metro, se caracteriza por adecuarse a la morfología de Quito, por lo que según el proyecto de construcción, cuenta con 23 kilómetros, compuesto por 15 paradas y 1 cochera. Mantiene como objetivo integrar la red de transporte público de la ciudad a fin de constituirse en una de las alternativas de movilidad de la ciudad, atendiendo la demanda de aproximadamente 400.000 pasajeros diarios, superando la capacidad actual de pasajeros del Trolebús de 250.000 por día (Secretaría de Movilidad, 2014). Es importante acotar que este tipo de obras resultado de una fuerte inversión pública pueden dar lugar a procesos especulativos del suelo, es por ello que dentro del ámbito territorial dentro del municipio de la ciudad se busca establecer una planificación urbana alrededor de la zona de influencia del Metro de Quito tanto en el terminal norte, en El Labrador, como al sur, en Quitumbe (Pacheco, 2015).

3.3. Mercado del suelo y especulación en la parroquia “Concepción”

La relación existente entre la oferta y demanda de bienes inmuebles, se ven influenciadas directamente por las variables macroeconómicas, resultado de las decisiones políticas y factores externos, es por ello que el mercado inmobiliario es muy sensible a los cambios económicos, reflejándose en los precios, donde la cantidad de inmuebles demandados y ofertados dependen del precio que el adquirente pueda cancelar.

El desarrollo urbano y el precio por zona en el Distrito Metropolitano de Quito, se fundamentan en un mercado donde el precio juega el papel principal en relación a la cantidad de viviendas demandadas. La variación del precio promedio por metro cuadrado en cada zona de Quito se presenta en la tabla siguiente:

Tabla 2: Promedio del metro cuadrado en la ciudad de Quito

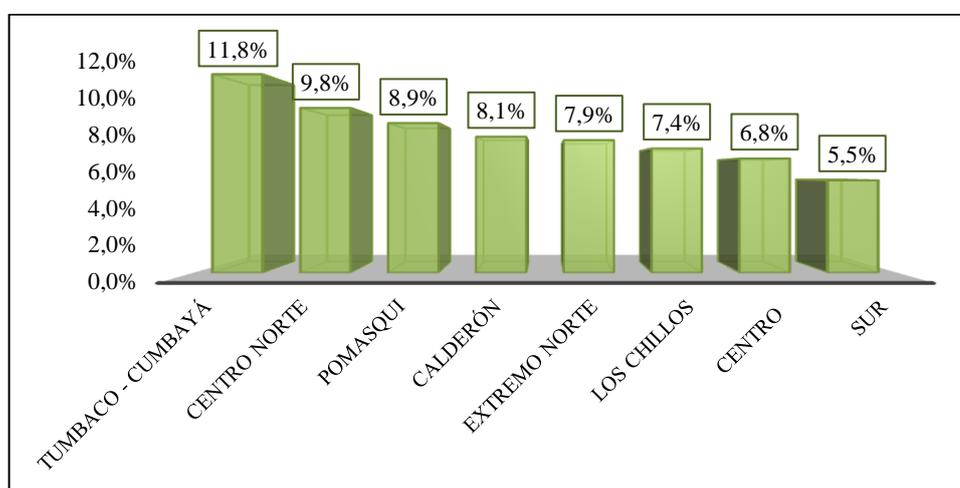
Zona / Área	2012	2013	2014	2015	% variación anual
Tumbaco - Cumbayá	\$ 1.002,00	\$ 1.103,00	\$ 1.323,00	\$ 1.402,00	11,8%
Centro norte	\$ 1.373,00	\$ 1.563,00	\$ 1.743,00	\$ 1.819,00	9,8%
Pomasqui	\$ 640,00	\$ 728,00	\$ 802,00	\$ 827,00	8,9%
Calderón	\$ 578,00	\$ 623,00	\$ 700,00	\$ 731,00	8,1%
Extremo norte	\$ 925,00	\$ 1.007,00	\$ 1.106,00	\$ 1.163,00	7,9%
Los Chillos	\$ 714,00	\$ 773,00	\$ 854,00	\$ 883,00	7,4%
Centro	\$ 1.112,00	\$ 1.238,00	\$ 1.290,00	\$ 1.353,00	6,8%
Sur	\$ 601,00	\$ 633,00	\$ 669,00	\$ 705,00	5,5%

Fuente: (MarketWatch, 2016)

Elaborado por: Autora

Gráficamente el porcentaje de variación del promedio por metro cuadrado en la ciudad de Quito se visualiza a continuación:

Gráfico 4: Porcentaje de variación del promedio por metro cuadrado



Fuente: (MarketWatch, 2016)

Elaborado por: Autora

Existe una variación sustantiva entre el centro norte y otras áreas consideradas como populares o residenciales. En el caso de la parroquia “Concepción”, según la zonificación establecida por la Empresa MarketWatch, especialista en inteligencia e investigación de

mercados, se ubica en el sector denominado como “Extremo norte”. Dentro de la parroquia existe una influencia potencial de expansión a razón de infraestructura de transporte como es el “Metro de Quito”, que la vincularía de manera directa con el sector Centro Norte y además el hecho de la salida del aeropuerto ha generado procesos especulativos al alza que harían pensar que se puede dar un incremento del precio del suelo.

De acuerdo a la Directora Nacional de Valoración de Bienes Inmuebles, Arq. Pilar Tufiño, experta en temas de valoración de bienes inmuebles y suelo, el caso de la especulación del suelo en la parroquia “Concepción”, se inició tras la salida del antiguo aeropuerto iniciando de esta manera la comercialización de dichos predios, especulando sus precios e incrementándolos sin haber tenido algún estudio de mercado sino únicamente aduciendo que el municipio va a cambiar su zonificación para poder efectuar construcciones mucho más altas lo cual aumentaría el valor de tales predios en toda la parroquia, aspecto que no fue así sino que únicamente se modificó la autorización de construcciones de mayor altura para los lotes frentistas al antiguo aeropuerto, con la particularidad de que se deben unificar en lotes para que sea factible esta autorización de construcción. Adicional se dio la creación del “Parque Bicentenario” mismo que se constituyó como un equipamiento para el barrio, con lo cual el municipio a través de ordenanzas municipales efectuó un ordenamiento territorial. Estos cambios realizados en la parroquia, demuestran que cuando se habla de una intervención pública de mejora no únicamente se refiere a la inversión pública, a través de obras de infraestructura realizadas sino a las decisiones políticas y normativas emitidas pueden dar lugar al apareamiento de especulación como un resultado indirecto que si bien no son aspectos esperados por los organismos de control y por la misma ciudadanía, son efectos que deben ser normados y controlados. Es importante considerar las acciones que deben tomar los gobiernos seccionales, como es la elaboración de procedimientos para mantener actualizados los valores establecidos por los valores catastrales y los valores comerciales, mismos que en un escenario óptimo deben ser iguales, además de un elemento clave que es la conservación de la información histórica, son aspectos que permitirán mantener un control mucho más certero del apareamiento de escenarios especulativos y determinar el valor de la plusvalía de un predio (Tufiño, 2017).

El desarrollo urbanístico de la parroquia “Concepción”, para el Ing. Cbr. Rubén Gómez, Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha, en base a su experiencia, sostiene que el avalúo catastral se ubica entre un 75% a 80% del valor comercial, el cual depende en gran medida del sector, ubicación, altura en función del ancho de las vías, área en metros cuadrados, número de pisos, acabados, seguridad, adicional se incluyen los servicios del sector, tales como retén policial, panaderías, tiendas, iglesias, parques, escuelas y colegios,

centros de diversión, entre otros. En el caso de la parroquia en estudio, sobre la Av. De La Prensa, se ubica una zona comercial, a nivel de sus calles paralelas existen sectores netamente residenciales, respecto a los servicios comunitarios del sector, existen retenes policiales, jardines, escuelas, colegios, institutos, parques, bancos, lo que constituyen factores que agregan valor a la zona, pero adicionalmente existen cerca al Parque Bicentenario centros de diversión, convirtiéndose en zona roja sus alrededores cercanos, generando una variación en su valor, considerando el fin del bien inmueble, es así que la parroquia en estudio es una zona con diversos usos lo cual determina su valor por bien inmueble, cabe destacar que comparando las construcciones dentro del mismo sector existen ciertos constructores que tratan de vender propiedades buscando obtener los mayores beneficios, especulando con el suelo inflando sus precios (Gómez, 2017).

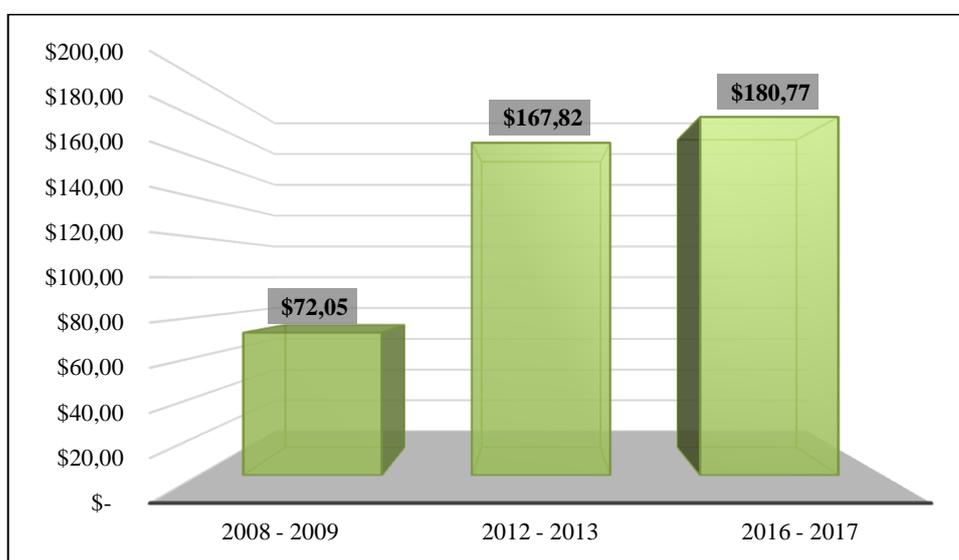
A nivel nacional, las “Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de bienes inmuebles urbanos – rurales y avalúos de bienes; operación y cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros” (2016), constituyen uno de los aspectos legales que en los cuales se supedita la gestión de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC). La DINAC, se estructura de acuerdo a los predios urbanos, donde lleva a cabo avalúos y catastros de construcciones, suelo y obras complementarias; y por otro lado, respecto a los predios rurales, avalúa y catastra de igual manera construcciones, suelo, obras complementarias y adicional plantaciones y cultivos. En el transcurso del año 2017 ha ejecutado 120 avalúos tanto instituciones públicas como privadas (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2017).

El valor catastral generalmente mantiene una diferencia con el precio comercial, dado por el tiempo o a su vez por el propietario del terreno. Respecto a la fijación del precio por parte del propietario, depende de diversos argumentos como son los servicios del sector, la ubicación geográfica, así como las obras que se hayan realizado en sus alrededores, sin considerar en muchas ocasiones el avalúo del catastro municipal. Tomando en consideración el tiempo transcurrido desde la última valorización catastral, el Dr. Marco Rodríguez, ex presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces del Azuay, explica que tal brecha producida es resultado del tiempo por cuanto dentro de los municipios las actualizaciones son efectuadas de cada dos o cuatro años, pese a estar regulado de forma bienal, además que al considerar el hecho que una ciudad es un ente en movimiento es normal que se efectúen mejoras tanto en el área de influencia que esta se encuentra, así como en el mismo bien inmueble (El Comercio, 2016).

De acuerdo a información proporcionada por el Arq. Carlos Puruncajas, Analista Catastral de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo", la información catastral tiene una variación de 30% aproximadamente a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, resaltando que para el período 2006 al 2014 el valor catastral respecto al valor comercial mantenía una diferencia de alrededor del 50%, mientras que a partir del año 2015 hasta la actualidad el valor catastral dicha diferencia se ha reducido al representar aproximadamente un 70% del valor comercial. En base a su experiencia dentro de la Administración Zonal Norte, estima que para la parroquia "Concepción" la aproximación de la valoración catastral y comercial se ubica entre un 70% y 80%, pero en gran medida depende de la ubicación de la propiedad, adicional mencionó que mantienen como meta llegar a una igualdad entre las dos valoraciones (Puruncajas, 2017).

El valor catastral en el Distrito Metropolitano de Quito, es generado por la Dirección Nacional de Catastro del municipio, con el objeto principal de mantener los valores precisos de un predio a fin de aplicar una carga fiscal adecuada y según su criterio y sus competencias redistribuir la riqueza entre toda la ciudad (Iza, 2011). Durante los últimos años, el valor del suelo dentro de la parroquia "Concepción" (Anexo 3), mantiene la siguiente tendencia:

Gráfico 5: Promedio de valoración del suelo en la Parroquia Concepción, 2008 - 2009 / 2012 - 2013 / 2016 - 2017



Fuente: Ordenanza Municipal 0152, 2011; Ordenanza Municipal 093, 2015; y, Ordenanza Municipal 0232, 2007.

Elaborado por: Autora

Para el bienio 2010 – 2011, según Ordenanza Metropolitana No. 303, de fecha 24 de diciembre de 2009, señala reformarse la Ordenanza Metropolitana No. 232, manteniéndose los mismos valores prediales correspondientes al bienio 2008 – 2009. Como se detalló en el Capítulo I, para el bienio 2014-2015, no se actualizaron los catastros, por lo que se mantuvo una prórroga del bienio 2012-2013 en la valoración de los predios del Distrito Metropolitano de Quito.

Los sucesos ocurridos en la parroquia “Concepción”, como fue el hecho principal de la salida del aeropuerto generó en la población aledaña múltiples opiniones, en base a la cual se empezó a especular sobre el incremento en alturas, información que es demostrada tras observar la brecha producida entre el período 2008 – 2009 respecto al período 2012 – 2013, posteriormente tal como se ha realizado la investigación se produjo la ocupación del predio vacante dejado por el antiguo aeropuerto a cambio del “Parque Bicentenario”, lo cual ha generado un impacto menor durante los bienios 2012 – 2013 y 2016 – 2017. Es importante considerar que dentro de tal predio se encuentra en construcción el “Metro de Quito”, lo cual dada la afluencia de personas que tendrá se producirá de igual manera un impacto para la zona de influencia conforme se ha podido apreciar en los anteriores eventos suscitados.

CONCLUSIONES

Generar políticas fiscales direccionadas a frenar las prácticas especulativas, constituye una pugna de poderes dado lugar a la polémica generada en torno a este tema, dado que afecta a intereses de particulares y del Estado, sin considerar que las ganancias extraordinarias, constituyen una ganancia ilegítima para los capitales privados, mismos que se benefician directamente de la inversión en obras, principalmente de la obra pública, que constituye una inversión del Estado, cuyo fin es la garantía de los derechos constitucionales, y con ello generar una distribución equitativa de los recursos.

El control de la especulación del suelo, tiene múltiples actores a favor y en contra, los actores a favor sostienen que la emisión de las normativas emitidas buscan frenar la apropiación ilegítima de recursos que le pertenecen a toda la sociedad y no únicamente a una porción de la población que busca obtener mayores ingresos haciendo uso de información privilegiada, así como se busca crear mayor acceso a las familias para que obtengan viviendas propias tomando en consideración que las propiedades inmuebles tendrán menores costos, así como se generarán nuevos ingresos para los municipios, por otra parte los detractores de las leyes, de manera principal en contra de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, manifiestan que el sector de la construcción se ha reducido, a causa de la emisión de la mencionada ley, paralizándose las obras de infraestructura, reducción de las inversiones inmobiliarias, generando a su vez el incremento del desempleo.

Dentro de la parroquia “Concepción”, en los últimos años, se han llevado a cabo proyectos que han permitido transformarla, generando un mayor desarrollo no solamente para la parroquia sino para toda la ciudad, tal es el caso de la incidencia producida tras la salida del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, que dio lugar al establecimiento de equipamientos como es el caso del “Parque Bicentenario” y actualmente la construcción del “Metro de Quito”, aspectos que determinan a la parroquia como un caso excepcional, por cuanto no se producirá nuevamente una salida del aeropuerto del sector norte de la ciudad, pero ha permitido analizarlo como un precedente para entender el funcionamiento del fenómeno especulativo, tales obras financiadas con inversión pública han venido generando estos fenómenos del suelo, lo que ha conllevado al incremento en el valor del suelo y modificaciones en las normativas vigentes.

FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

- Achig, L. (1983). *El proceso urbano de Quito*. Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD y Colegio de Arquitectos del Ecuador.
- Administración Zonal Eugenio Espejo. (2016). *Informe de rendición de cuentas 2015*. Quito D.M.: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- AME. (25 de Enero de 2017). *AME socializa la Ley de Plusvalía*. Recuperado el 16 de Septiembre de 2017, de AME - Asociación de Municipalidades Ecuatorianas: <http://ame.gob.ec/ec/2017/01/25/ame-socializa-la-ley-de-plusvalia/>
- AME. (29 de Julio de 2017). *Técnicos municipales conocen aplicabilidad y normativa de la ley contra la especulación del suelo*. Recuperado el 15 de Septiembre de 2017, de AME Asociación de Municipalidades Ecuatorianas: <http://ame.gob.ec/ec/2017/07/29/tecnicos-municipales-conocen-aplicabilidad-normativa-la-ley-la-especulacion-del-suelo/>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (2016). *Proyecto de Documento Final de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III)*. Quito: Naciones Unidas.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios de urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial.
- Banco Central del Ecuador. (30 de Abril de 2015). *Indicadores económicos*. Recuperado el 4 de Mayo de 2015, de http://contenido.bce.fin.ec/resumen_ticker.php?ticker_value=pasiva
- Banco Central del Ecuador. (2017). *Cuentas Nacionales No. 29*. Quito: Banco Central del Ecuador: Subgerencia de Programación y Regulación Financiera - Dirección Nacional de Síntesis Macroeconómica.
- Benalcázar, G. (2017). Evolución normativa y aplicación actual del Impuesto para evitar la especulación del valor de las Tierras. *XIV Jornadas Ecuatorianas de Derecho Tributario* (pág. 21). Quito D.M.: Instituto Ecuatoriano de Derecho Tributario.
- Bolaños, J. (18 de Septiembre de 2017). Contenido de consulta popular será presentada el 2 de octubre. *Diario Expreso*.
- Borja, R. (1997). *Enciclopedia de la Política*. México D.F.: Fondo de Cultura Económica.
- Cabezas, G., Egüez, A., Nicolalde, M., & Pérez, F. (2010). *La economía en el gobierno de José María Velasco Ibarra*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador – Facultad de Economía.

Cabrera, A. (20 de Septiembre de 2017). Situación urbanística de la parroquia "Concepción". (J. Rodríguez, Entrevistador)

Calle, A. (10 de Diciembre de 2016). Reacciones a proyecto para evitar especulación. *El Mercurio*.

Cámara de la Industria de la Construcción. (2016). *Precios del metro cuadrado y de viviendas por zonas*. Quito: CAMICON.

Chacón, D. (15 de Diciembre de 2016). TVL Noticias - Entrevista a Daniela Chacón. (B. Sánchez, Entrevistador)

Colaborador. (13 de Enero de 1909). Ley de Régimen Municipal. *El Tiempo*, pág. 4.

Corporación QUIPORT S.A. (21 de Febrero de 2013). *Aeropuerto Internacional de Quito*. Recuperado el 30 de Junio de 2017, de <http://aeropuertoquito.aero/es/noticias/85-exitoso-inicio-de-operaciones-del-nuevo-aeropuerto.html>

Correa, R. (6 de Septiembre de 2017). *Economía en bicicleta*. Recuperado el 15 de Septiembre de 2017, de Ley de Plusvalía: <http://economiaenbicicleta.com/ley-de-plusvalia/>

Cuvi, P. (1977). *Velasco Ibarra el último caudillo de la oligarquía*. Quito: Eskeletra Editorial.

Durán, S. (24 de Julio de 2017). Ley de Plusvalía. (F. Garcés, Entrevistador)

El Comercio. (2 de Abril de 2016). El valor catastral de un predio se mantiene rezagado en el mercado. *El Comercio*.

El Mercurio. (10 de Diciembre de 2016). Reacciones a proyecto para evitar especulación. *El Mercurio*.

El Telégrafo. (9 de Junio de 2015). El impuesto a la plusvalía irá a los municipios. *El Telégrafo*.

El Telégrafo. (9 de Diciembre de 2016). Candidatos politizan tema de Ley de Plusvalía. *El Telégrafo*.

El Telégrafo. (28 de Mayo de 2016). La zona alrededor del parque Bicentenario espera acciones concretas para su desarrollo. *El Telégrafo*, págs. <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/11/la-zona-alrededor-del-parque-bicentenario-espera-acciones-concretas-para-su-desarrollo>.

El Telégrafo. (10 de Diciembre de 2016). Municipios reconocen que proyecto legal abaratará los precios de los terrenos. *El Telégrafo*.

El Telégrafo. (07 de Octubre de 2017). "Derogatoria de Ley de Plusvalía puede afectar el plan de gobierno". *El Telégrafo*, págs. <http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/politica/2/derogatoria-de-ley-de-plusvalia-puede-afectar-el-plan-de-gobierno>.

Elcomercio.com. (02 de Octubre de 2017). Lenín Moreno incluye al Consejo de Participación Ciudadana, ley de plusvalía, reelección indefinida y Yasuní en la consulta popular. *El Comercio*, págs. <http://www.elcomercio.com/actualidad/leninmoreno-preguntas-consultapopular-corrupcion-yasuni.html>.

García, A. (19 de Agosto de 2017). Nebot entrega casas y llama a luchar por la derogación de Ley de Plusvalía. *El Comercio*.

George, H. (1879). *Progreso y Pobreza*. Nueva York: Boubleday & McClure CO.

Gómez, R. (26 de Julio de 2017). Valor comercial de parroquia "Concepción". (J. Rodríguez, Entrevistador)

Hernández, V. (16 de Diciembre de 2016). Ley para evitar la especulación sobre el valor de las tierras. (B. Sánchez, Entrevistador)

Instituto de la Ciudad. (2013). *Quito: ¿a tomarse el espacio público y a tejer la red verde de la ciudad!* Quito: Instituto de la Ciudad.

Instituto de la Ciudad. (2013). *Sistemas Rurales-Urbanos en el DMQ*. Quito D.M.: Instituto de la Ciudad.

Iza, A. (2011). *El catastro como instrumento para la determinación de la capacidad económica*. Quito: Dirección Metropolitana de Catastro.

Jordán, F. (2003). *Reforma Agraria en el Ecuador*. La Paz: CIDES-UMSA, Posgrado en Ciencias del Desarrollo PLURAL editores.

La Hora. (25 de Septiembre de 2017). Representantes del sector de la construcción marcharon hasta Carondelet. *La Hora*, págs. <https://lahora.com.ec/noticia/1102102483/representantes-del-sector-de-la-construccion-marcharon%C2%A0hasta-carondelet>.

La Hora. (11 de Septiembre de 2017). La Ley de Plusvalía contraataca a la construcción. *La Hora*.

Maldonado, G. (1979). *La reforma agraria en el Ecuador, una lucha por la justicia*. Roma: Nueva Sociedad.

MarketWatch. (27 de Abril de 2016). *El crecimiento de Quito en los últimos años*. Recuperado el 5 de Agosto de 2017, de Numbers by Kreab: <http://www.numbersmagazine.com/articulo.php?tit=el-crecimiento-de-quito-en-los-ultimos-anos>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (29 de Septiembre de 2017). *Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC)*. Recuperado el 7 de Octubre de 2017, de Subsecretarías: <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/direccion-nacional-de-avaluos-y-catastros/>

Moreno, L. (25 de Julio de 2017). Presidente Lenín Moreno dispone revisión de Ley de Plusvalía. *Ecuadorinmediato.com*.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2010). *Tipo de Viviendas Particulares*. Quito D.M.: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). *Plan de Desarrollo 2012-2022*. Quito: Consejo Metropolitano de Planificación.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2017). *Hábitat y vivienda de la ciudad de Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Murray, S. (1998). *Silvicultura Urbana y Periurbana en Quito, Ecuador: Estudio de Caso*. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación.

Nebot, J. (7 de Diciembre de 2016). Ley de Plusvalía. Contacto Directo Ecuavisa. (A. Pinoargote, Entrevistador)

Ocampo, L. (28 de Septiembre de 2017). LEY DE PLUSVALÍA. (Radio HCJB, Entrevistador)

Orlando, L. (5 de Enero de 2017). Leonardo Orlando respondió consultas sobre la Ley de plusvalía en el set de Diario EL COMERCIO este 5 de enero. (X. Basantes, Entrevistador)

Ortega, Á. (20 de Septiembre de 2017). Problemas dentro de la parroquia "Concepción". (J. Rodríguez, Entrevistador)

Pacheco, M. (27 de Noviembre de 2015). Los primeros trabajos del Metro de Quito empezarán en Quitumbe. *El Comercio*.

Pacheco, M. (8 de Diciembre de 2016). Plusvalía: La ciudad de Quito tiene su catastro actualizado. *El Comercio*.

Paz y Miño, J. (2007). *Boletín de Taller de Historia Económica*. Quito: PUCE - Facultad de Economía.

- Paz y Miño, J. (2016). *Drama y mito: Los impuestos en la historia del Ecuador*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador – Facultad de Economía.
- Pita, E. (7 de Agosto de 2017). Ley de Plusvalía es ineficiente e inoportuna. (E. Espín, Entrevistador)
- Proaño, J. (25 de Septiembre de 2017). Marcha contra la Ley de Plusvalía busca llegar a Carondelet. (E. Noboa, Entrevistador)
- Puruncajas, C. (21 de Julio de 2017). Valor catastral y comercial de parroquia "Concepción". (J. Rodríguez, Entrevistador)
- Rodríguez, J. (2015). *Valoración financiera de la Empresa Metropolitana de Hormigones METRHORM Cía.Ltda., domiciliada en la ciudad de Quito, provincia de Pichincha*. Sangolquí: Universidad de las Fuerzas Armadas ESPE - Departamento de Ciencias Económicas Administrativas y de Comercio.
- Rojas, D. (2016). *El valor, plusvalía y especulación*. Quito: Centro de Estudios Fiscales SRI.
- Rojas, D. (2016). *El valor, plusvalía y especulación*. Quito: Centro de Estudios Fiscales SRI.
- Romero, D. (8 de Diciembre de 2016). Alcalde Rodas se sumó a los detractores del Proyecto de Ley de Plusvalía enviado a la Asamblea por el Ejecutivo. *El Comercio*.
- Secretaría de Movilidad. (2014). *DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PARA EL PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO TERRITORIAL (PMOT)*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013 - 2017*. Quito: SENPLADES.
- Tufiño, P. (23 de Marzo de 2017). Especulación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y caso parroquia "Concepción". (J. Rodríguez, Entrevistador)
- Unidad de Estudios del Distrito Metropolitano de Quito. (31 de Diciembre de 2015). *Proyección de la población de la Administración Zonal Eugenio Espejo*. Recuperado el 11 de Marzo de 2017, de http://sthv.quito.gob.ec/images/indicadores/proyeccion_zonal.htm
- Vistazo. (2017). La construcción en época de crisis. *Vistazo*, 40.
- Walter, J., & Pando, D. (2014). *Planificación Estratégica Nuevos Desafíos y enfoques en el ámbito público*. Buenos Aires: Sociedad Argentina de Análisis Político.
- Yandún, H. (1 de Septiembre de 2017). La nefasta Ley de Plusvalía. (C. Vela, Entrevistador)

FUENTES NORMATIVAS

Constitución Política de la República del Ecuador (Registro Oficial 6 de Marzo de 1945).

Ley de Impuesto a la Plusvalía, 908 (Registro Oficial 8 de Diciembre de 1970).

Ordenanza Municipal 0232 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 17 de Diciembre de 2007).

Constitución de la República del Ecuador, 449 (Registro Oficial 20 de Octubre de 2008).

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (Registro Oficial 19 de Octubre de 2010).

Ordenanza Municipal 0152 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 14 de Diciembre de 2011).

Ordenanza Metropolitana No. 0352 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 1 de Febrero de 2013).

Ordenanza Municipal 093 (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 23 de Diciembre de 2015).

Acuerdo Ministerial 029 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda 28 de Julio de 2016).

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Suplemento del Registro Oficial 790 (Asamblea Nacional 5 de Julio de 2016).

Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (Registro Oficial 30 de Diciembre de 2016).

ANEXO 2

Tabla 3: Total de viviendas en la Parroquia Concepción, 2016

PARROQUIA CONCEPCIÓN	TOTAL VIVIENDAS
SAN CARLOS	961
LA FLORIDA	866
LA CONCEPCION	814
SAN PEDRO CLAVER	800
EL PINAR BAJO	632
AEREONAUTICO	559
AEROPUERTO	426
EL ROSARIO	371
MEXTERIOR	341
BETANIA	313
MALDONADO	288
FRANKLIN TELLO	230
FELIX RIVADENEIRA	155
AVIACION CIVIL	101
ANDALUCIA	1
OMNIBUS URBANO	1
TOTAL VIVIENDAS	6859
VALOR MÁXIMO	961
VALOR MÍNIMO	1

Fuente: (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2017)

Elaborado por: Autora

ANEXO 3

Tabla 4: Valoración del suelo en la Parroquia Concepción, 2008 - 2009 / 2012 - 2013 / 2016 - 2017

N° AIVAU	IDENTIFICACIÓN DEL AIVAU	REFERENCIA	2008 - 2009	2012 - 2013	2016 - 2017	VARIACIÓN (2008-2009) - (2012-2013)	VARIACIÓN (2012-2013) - (2016-2017)	LOTE TIPO O MODAL		
	NOMBRE DEL BARRIO, URBANIZACIÓN, LOTIZACIÓN, TRAMO DEL EJE, VIAL, ETC.	HOJA CATASTRAL	VALOR DEL SUELO (USD/m ²)					FRENTE TIPO (m)	FONDO TIPO (m)	TAMAÑO TIPO (m ²)
04070001	URBANIZACIÓN MALDONADO	11605	\$ 81,00	\$170,00	\$190,00	\$ 89,00	\$ 20,00	10	30	300
04070002	EJE AV AMAZONAS TRAMO I	11705	\$172,00	\$375,00	\$380,00	\$ 203,00	\$ 5,00	18	31	560
04070003	EJE AV EMPERADOR CARLOS V	12303	\$ 72,00	\$185,00	\$195,00	\$ 113,00	\$ 10,00	12	33	396
04070004	CHAUPICRUZ	11705	\$ 81,00	\$175,00	\$190,00	\$ 94,00	\$ 15,00	13	27	351
04070005	EJE AV. FLORIDA	12103	\$ 75,00	\$160,00	\$175,00	\$ 85,00	\$ 15,00	12	33	396
04070006	EJE AV. FERNANDEZ SALVADOR	12303	\$ 72,00	\$185,00	\$200,00	\$ 113,00	\$ 15,00	12	33	396
04070007	COLEGIO LOS PINOS	11803	\$ 98,00	\$190,00	\$205,00	\$ 92,00	\$ 15,00	15	40	600
04070008	URBANIZACIÓN EL PINAR BAJO	11803	\$ 88,00	\$190,00	\$220,00	\$ 102,00	\$ 30,00	19	26	494
04070009	LA CONCEPCIÓN	11804	\$ 85,00	\$210,00	\$230,00	\$ 125,00	\$ 20,00	20	25	500
04070010	AMAZONAS AEROPUERTO	11705	\$ 85,00	\$175,00	\$185,00	\$ 90,00	\$ 10,00	18	31	558
04070011	INDUSTRIA COMERCIO - AEROPUERTO	11805	\$ 85,00	\$175,00	\$180,00	\$ 90,00	\$ 5,00	15	40	600
04070012	URBANIZACIÓN MEXTERIOR	11903	\$ 91,00	\$200,00	\$235,00	\$ 109,00	\$ 35,00	20	25	500
04070013	COLEGIO ECUATORIANO SUIZO	12004	\$ 78,00	\$170,00	\$190,00	\$ 92,00	\$ 20,00	15	40	600
04070014	JEFATURA DE TRÁNSITO	12103	\$ 62,00	\$135,00	\$145,00	\$ 73,00	\$ 10,00	15	40	600
04070015	LA FLORIDA ALTA I	12003	\$ 55,00	\$120,00	\$150,00	\$ 65,00	\$ 30,00	15	27	405
04070016	LA FLORIDA I	12004	\$ 55,00	\$135,00	\$145,00	\$ 80,00	\$ 10,00	12	21	252

04070017	BARRIO AEROPUERTO II	12104	\$ 81,00	\$200,00	\$205,00	\$ 119,00	\$ 5,00	15	27	406
04070018	AEROPUERTO MARISCAL SUCRE	12204	\$ 78,00	\$180,00	\$185,00	\$ 102,00	\$ 5,00	10	30	300
04070019	MERCADO DE ANDALUCÍA	12202	\$ 42,00	\$ 90,00	\$105,00	\$ 48,00	\$ 15,00	15	42	630
04070020	URBANIZACIÓN ANDALUCÍA	12203	\$ 52,00	\$115,00	\$135,00	\$ 63,00	\$ 20,00	11	36	396
04070021	URBANIZACIÓN ANDALUCÍA BAJA	12203	\$ 85,00	\$185,00	\$185,00	\$ 100,00	\$ -	12	29	348
04070022	CONDominio HAMMILL	12204	\$111,00	\$220,00	\$235,00	\$ 109,00	\$ 15,00	10	30	300
04070023	BARRIO AEROPUERTO I	12304	\$ 85,00	\$225,00	\$240,00	\$ 140,00	\$ 15,00	10	30	300
04070024	URBANIZACIÓN SAN CARLOS I	12202	\$ 52,00	\$130,00	\$145,00	\$ 78,00	\$ 15,00	10	15	150
04070026	MULTIFAMILIARES DE LOS MILITARES	12203	\$ 78,00	\$180,00	\$195,00	\$ 102,00	\$ 15,00	10	30	300
04070027	SAN PEDRO CLAVER I	12303	\$ 59,00	\$135,00	\$145,00	\$ 76,00	\$ 10,00	10	15	150
04070028	INDUSTRIAL PINTO	12303	\$ 85,00	\$225,00	\$245,00	\$ 140,00	\$ 20,00	10	30	300
04070029	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS I	12502	\$ 52,00	\$155,00	\$155,00	\$ 103,00	\$ -	15	40	600
04070030	PARQUE INGLÉS	12403	\$ 46,00	\$110,00	\$120,00	\$ 64,00	\$ 10,00	10	30	300
04070031	BLOQUES PARQUE INGLÉS	12303	\$ 85,00	\$200,00	\$210,00	\$ 115,00	\$ 10,00	12	33	396
04070032	CONJUNTO RESIDENCIAL CASTILLA DEL NORTE	12303	\$ 98,00	\$200,00	\$210,00	\$ 102,00	\$ 10,00	12	33	396
04070033	CONDominios EL PRADO	12404	\$ 52,00	\$105,00	\$125,00	\$ 53,00	\$ 20,00	10	30	300
04070034	SAN PEDRO CLAVER I	12403	\$ 55,00	\$135,00	\$135,00	\$ 80,00	\$ -	11	23	253
04070035	URBANIZACIÓN LA BETANIAI	12404	\$ 49,00	\$120,00	\$145,00	\$ 71,00	\$ 25,00	14	25	350
04070036	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS II	12502	\$ 62,00	\$180,00	\$195,00	\$ 118,00	\$ 15,00	15	40	600
04070038	URBANIZACIÓN SAN CARLOS II	12402	\$ 46,00	\$110,00	\$135,00	\$ 64,00	\$ 25,00	9	22	198
04070039	MULTIFAMILIARES SAN PEDRO CLAVER II	12403	\$ 65,00	\$110,00	\$120,00	\$ 45,00	\$ 10,00	11	23	253

04070040	ASILO CORAZÓN DE MARÍA	12504	\$ 46,00	\$155,00	\$160,00	\$ 109,00	\$ 5,00	10	30	300
04070041	URBANIZACIÓN EL ROSARIO	12604	\$ 52,00	\$100,00	\$135,00	\$ 48,00	\$ 35,00	8	25	200
04070042	CONDOMINIOS VILLAS DEL OESTE	12604	\$ 52,00	\$110,00	\$130,00	\$ 58,00	\$ 20,00	10	30	300
04070043	ÁREA DE PROTECCIÓN DEL AEROPUERTO	12604	\$ 46,00	\$ 80,00	\$100,00	\$ 34,00	\$ 20,00	10	30	300
04070044	SECTOR CALLE RÍO BLANCO	11904	\$ 85,00	\$120,00	\$140,00	\$ 35,00	\$ 20,00	14	18	250
04070045	SECTOR CALLE HOLGUÍN	12004	\$ 85,00	\$185,00	\$195,00	\$ 100,00	\$ 10,00	7	29	203
04070046	LA FLORIDA ALTA II	12103	\$ 59,00	\$210,00	\$220,00	\$ 151,00	\$ 10,00	13	23	299
04070047	LA FLORIDA II	12104	\$ 55,00	\$125,00	\$130,00	\$ 70,00	\$ 5,00	10	30	300
04070048	BARRIO AEROPUERTO II	12304	\$ 85,00	\$145,00	\$165,00	\$ 60,00	\$ 20,00	10	30	300
04070049	BARRIO AEROPUERTO III	12304	\$ 85,00	\$185,00	\$190,00	\$ 100,00	\$ 5,00	15	40	600
04070050	URBANIZACIÓN SAN CARLOS III	12302	\$ 59,00	\$210,00	\$215,00	\$ 151,00	\$ 5,00	10	20	200
04070051	CONJUNTO RESIDENCIAL MABEREY I	12504	\$ 42,00	\$115,00	\$120,00	\$ 73,00	\$ 5,00	15	20	300
04070052	CONJUNTO LUIS CALDERÓN	12504	\$ 42,00	\$110,00	\$115,00	\$ 68,00	\$ 5,00	10	30	300
04070053	URBANIZACIÓN LA BETANIAII	12504	\$ 42,00	\$100,00	\$120,00	\$ 58,00	\$ 20,00	10	30	300
04070054	EJE AV. GALO PLAZA TRAMO III	11805	\$142,00	\$225,00	\$230,00	\$ 83,00	\$ 5,00	15	40	600
04070055	EJE AV. MACHALA TRAMO I	12203	\$ 59,00	\$350,00	\$350,00	\$ 291,00	\$ -	10	30	300
04070056	EJE AV. MACHALA TRAMO II	12203	\$ 59,00	\$125,00	\$130,00	\$ 66,00	\$ 5,00	10	30	300
04070057	EJE AV. MARISCAL SUCRE TRAMO I	11903	\$124,00	\$200,00	\$200,00	\$ 76,00	\$ -	15	40	600
04070058	EJE AV. DE LA PRENSA TRAMO III	11605	\$104,00	\$270,00	\$285,00	\$ 166,00	\$ 15,00	12	33	396
04070061	EJE AV. VACA DE CASTRO	12503	\$ 65,00	\$270,00	\$280,00	\$ 205,00	\$ 10,00	10	30	300

04070062	EJE AV. ZAMORA	11704	\$ 98,00	\$140,00	\$160,00	\$ 42,00	\$ 20,00	15	40	600
04070063	CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FELIPE DEL PINAR	12003	\$ 59,00	\$230,00	\$250,00	\$ 171,00	\$ 20,00	14	40	560
04070064	EJE AV. GALO PLAZA	11605	\$ 65,00	\$115,00	\$135,00	\$ 50,00	\$ 20,00	10	30	300
04070065	BARRIO AEROPUERTO III	12104	\$ 65,00	\$130,00	\$140,00	\$ 65,00	\$ 10,00	15	30	450
04070066	SUBTENIENTE DÁVALOS	12003	\$ -	\$140,00	\$150,00	\$ 140,00	\$ 10,00	15	20	300
04070067	EJE AV. MACHALA TRAMO III	-	\$ -	\$ -	\$135,00	\$ -	\$ 135,00	10	30	300
04070068	MULTIFAMILIARES SAN CARLOS III	-	\$ -	\$ -	\$195,00	\$ -	\$ 195,00	15	40	600
04070069	AMAZONAS AEROPUERTO II	-	\$ -	\$ -	\$190,00	\$ -	\$ 190,00	18	31	558
025	MULTIFAMILIARES. SAN PEDRO CLAVER I	12203	\$ 65,00	\$ -	\$ -	\$ 65,00	\$ -	8	25	200
037	URBANIZACIÓN GRANDA GARCÉS	12502	\$ 46,00	\$ -	\$ -	\$ 46,00	\$ -	7	14	100
VALORES PROMEDIO			\$ 72,05	\$ 167,82	\$ 180,77	\$ 95,69	\$ 13,31			
VALOR MÍNIMO			\$ 42,00	\$ 80,00	\$ 100,00					
VALOR MÁXIMO			\$ 172,00	\$ 375,00	\$ 380,00					

ANEXO 4

ENTREVISTAS REALIZADAS

Entrevista No. 1

Nombre: Arq. Pilar Tufiño

Cargo: Directora Nacional de Valoración de Bienes Inmuebles

Fecha: 23 de marzo de 2017

Tema: Especulación del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito y caso parroquia "Concepción"

Entrevista No. 2

Nombre: Arq. Carlos Puruncajas

Cargo: Analista Catastral de la Administración Zonal Norte "Eugenio Espejo"

Fecha: 21 de julio de 2017

Tema: Valor catastral y comercial de parroquia "Concepción"

Entrevista No. 3

Nombre: Ing. Cbr. Rubén Gómez

Cargo: Presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces de Pichincha

Fecha: 26 de julio de 2017

Tema: Valor comercial de parroquia "Concepción"

Entrevista No. 4

Nombre: Sra. Ana Cabrera

Cargo: Moradora del sector de la Florida

Fecha: 20 de septiembre de 2017

Tema: Situación urbanística de la parroquia "Concepción"

Entrevista No. 5

Nombre: Sr. Ángel Ortega

Cargo: Propietario de una tienda en el barrio "La Concepción"

Fecha: 20 de septiembre de 2017

Tema: Problemas dentro de la parroquia "Concepción"