



**UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA**
COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO

UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

La Plusvalía del suelo y su nexo con el movimiento migratorio: caso de estudio Biblián-Cañar

Autor:

Mónica Patricia Calle Idrovo

Director:

Arq. Julio Pintado

Trabajo de Titulación presentado ante la
Universidad Católica de Cuenca
como requisito para optar al título de:

Arquitecta

Junio - 2019

Declaración

Yo, Mónica Calle, con cédula de identidad 0302306790, declaro bajo juramento lo siguiente:

1. Que el trabajo aquí descrito es de mi autoría y soy responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en la presente investigación.
2. Que trabajo es original, siendo resultado de mi trabajo personal, el cual no he copiado de otro trabajo de investigación, ni utilizado ideas, fórmulas, citas completas, ilustraciones, tablas, etc. sacadas de alguna publicación (en versión digital o impresa).
Caso contrario, referencio en forma clara y exacta su origen o autor.
3. Que el trabajo no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional.
4. Que el patrimonio intelectual del trabajo investigativo pertenece a la Universidad Católica de Cuenca.

Me hago responsable ante la universidad o terceros, de cualquier irregularidad o daño que pudiera ocasionar, por el incumplimiento de lo declarado y asumo las consecuencias y sanciones que de mi acción se deriven, responsabilizándome por todas las cargas pecuniarias o legales que se deriven de ello sometiéndome a la normas establecidas y vigentes de la UCACUE.

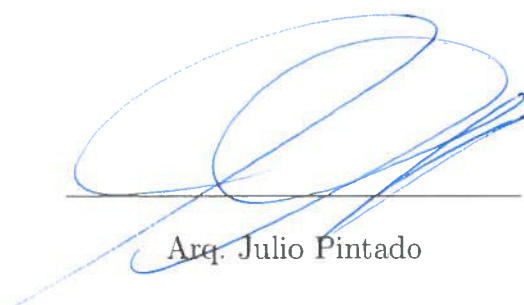


Mónica Patricia Calle Idrovo

Certificación

Certifico que el presente trabajo de investigación previo a la obtención del Grado de ARQUITECTO con el título: "*La Plusvalía del suelo y su nexos con el movimiento migratorio: caso de estudio Biblián-Cañar*" ha sido elaborado por la Srta. **Mónica Patricia Calle Idrovo**, mismo que ha sido realizado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor, por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.



Arq. Julio Pintado

Dedicatoria

El presente trabajo lo dedico en primer lugar, a mis padres quienes han sido y serán mi inspiración y pilar fundamental para lograr cada uno de mis propósitos.

A mi padre Wilson Francisco Calle Calle quien fue mi principal inspiración para inclinarme por mi pasión la Arquitectura, quien, con amor, trabajo, sacrificio y sobre todo paciencia supo guiarme durante todos estos años, quiero que sepa que le quiero y admiro mucho, gracias a usted puedo alcanzar una meta más en mi vida.

Para mi mamá María Fabiola Idrovo Ochoa quien supo inculcarme el don de la responsabilidad, persistencia, mi pilar fundamental para el logro de mis objetivos gracias por su amor incondicional, por su preocupación, paciencia, por haber estado ahí en las buenas y en las malas una amiga que nunca falla que jamás ha permitido que me dé por vencida.

A mis hermanos Jessica, Erika, Andrés, por el apoyo absoluto que me supieron brindar durante todo este tiempo, espero ser su guía y buen ejemplo de que con perseverancia y amor todos nuestros sueños se pueden alcanzar.

Agradecimientos

En primer lugar, doy gracias a Dios, por darme la fuerza y fortaleza necesaria para culminar una de los sueños más anheladas de mi vida.

A mis padres, hermanos, tíos y abuelos quienes me apoyaron física y moralmente día tras día pese a todos los obstáculos que se fueran presentando a lo largo de estos años de estudio.

Un agradecimiento especial al Arquitecto Julio Pintado director de tesis, a Heidy Soria quienes contribuyeron con su granito de arena para hacer posible la culminación de la presente tesis.

Resumen

El cantón Biblián ha sufrido un proceso descontrolado de consolidación debido a diferentes factores como el proceso de expansión lineal siguiendo la vía Panamericana, así como la tendencia hacia la colina de Zhalao donde se halla la virgen del Rocío, su evolución histórica más la crisis económica que ha padecido la zona propició varios cambios en cuanto a los costos del suelo de la parte poblada influenciada por la migración que se produjo a partir de los años 60 profundizada e la crisis económica del año 2000 en el Ecuador, lo que permitió que quienes no migraron obtuvieran un poder adquisitivo del suelo más amplio provocando con ello la sobrevalorización de éstos, causando una anarquía en cuanto al costo, situación que aún se mantiene, por tal razón se ha considerado importante realizar una investigación sobre la plusvalía del suelo que permita obtener un instrumento técnico en el cual pueda sustentarse el GAD Municipal de Biblián para la revalorización de los predios dentro del perímetro urbano. En consecuencia, este estudio se fundamenta un análisis crítico bibliográfico de sobre la plusvalía y el nexa con el movimiento migratorio en el área de estudio, que basados en un análisis histórico (20 años hacia atrás) permitirán conocer los factores que influyen en el costo del suelo y estimar su valor real; que respaldado en una propuesta de valorización, actualización catastral y mediante la fórmula de Valor Inicial del Suelo permita plantear una reforma a la ordenanza vigente a través de estrategias de captura de plusvalías generar obras de regeneración urbana que respondan a las necesidades de la población Biblianense

Palabras clave: COSTO DE SUELO, MOVIMIENTO MIGRATORIO, VALOR CATASTRAL

Abstract

The canton has become a process of uncontrolled due to the different factors such as the process of linear expansion following the Pan-American highway, as well as the trend towards the hill of Zhalao, where the virgin del Rocío is located, its historical evolution is the crisis economic than What is the economic situation? What is economic migration? What is the problem? obtain a more extensive purchasing power of the soil, causing over-valuation of the same, causing an anarchy in the cost, a situation that is still maintained, therefore, what I think is important to carry out an investigation on the surplus value of the soil that you should obtain a Technical instrument in which the municipal GAD of Biblián can be supported for the revaluation d And the properties within the urban perimeter. Consequently, this study is based on a critical bibliographic analysis of surplus value and the link with the migratory movement in the study area, which is based on a historical analysis (20 years backwards), information on factors that influence the cost of land and estimate its real value; that backed by a proposal of valuation, cadastral update and by means of the formula of Initial Land Value allows to propose a reform to the current ordinance through the strategies of the capture of values.

Keywords: COST OF SOIL, MIGRATORY MOVEMENT, CATASTRAL VALUE.

Introducción

Esta investigación trata principalmente sobre el nexo y la incidencia que existe entre plusvalía del suelo respecto a la migración, adoptando como caso de estudio el Área Urbana del Cantón Biblián, recopila y ordena información sobre el tema. La plusvalía no es un impuesto, es un instrumento de gestión que prioriza el desarrollo y promueve el uso eficiente del suelo urbano. En países Latinoamericanos como Argentina, Colombia, y Perú se han ido implementando estrategias para usar la valorización del suelo como herramienta de financiamiento y regularización urbana.

En el año 2000 el Ecuador sufre una crisis sociopolítica y económica, que generó el movimiento migratorio especialmente al sur en la provincia del Cañar, lo que provocó que la ciudad de Biblián vaya incrementando un desequilibrio en cuanto a la valoración del suelo, presentando una marcada diferencia entre el costo real y el comercial del suelo, los precios registrados en la carta de predios urbanos intentan regular el valor de terrenos, sin embargo, esta medida no se toma en cuenta en la oferta y demanda que existe, se consideran precios que elevan la plusvalía de la tierra en el sector. En consecuencia, se ha creído conveniente, analizar varios factores que pueden incidir en la elevación de costos como accesibilidad, migración y obras de infraestructura existentes que influyen en el aumento de la plusvalía del suelo, una vez determinada las causas será posible proponer estrategias que ayuden a regular la plusvalía del suelo, mediante una actualización catastral y de esta manera el suelo del sector sea mayormente accesible para todos los habitantes del sector.

El desarrollo de esta investigación se ha dividido en tres etapas; en la primera se realiza un análisis bibliográfico de casos similares aplicados en Latinoamérica y en el Ecuador, para establecer condicionantes de análisis; así como estrategias de solución a problemas semejantes, a más de lo expuesto fue necesario plantear varias conceptualizaciones referentes a migración, desarrollo urbano y Plusvalía. La segunda etapa consiste en el levantamiento integral de un diagnóstico del lugar que haga posible, establecer las causas y los problemas que han incidido en las posibles variaciones del costo del suelo. Finalmente en la última fase se propone estrategias para regular la plusvalía del suelo, que dependería en primera instancia de una actualización catastral, y a través de catastrar los costos actuales que se ofertan y han sido valorados por el GAD, para compararlos con la fórmula de Valoración Individual aplicable a áreas urbanas en el país, lo que permitió establecer las diferencias existentes producidas por la sobrevalorización comercial que proviene de un factor de desarrollo ligado explícitamente a la migración. Al final se propone un modelo de valoración aplicable al reajuste de precio del suelo, factor que permitirá al GAD Municipal de Biblián tener una base para generar un catastro de valoración del suelo, cabe recalcar que para este estudio se trabajó de manera conjunta con el Departamento de

Avalúos y Catastros de Gobierno Municipal quien se convirtió en el asesor directo de la propuesta; validándola y verificando que ésta se ajuste a las verdaderas necesidades de la planificación de la ciudad

Problemática

En 1990, Ecuador sufre una de las más grave crisis sociopolítica y económica de su historia que genero el movimiento migratorio. El punto máximo de la crisis del país acelera este proceso en la región sur ([Pedone, 2005](#)). El cantón Biblián ocupa el cuarto puesto, en el índice de migración a nivel de la provincia del Cañar, su crecimiento poblacional es muy lento debido al hecho migratorio ([INEC, 2010](#)).

Este problema social ha genera un incremento de la plusvalía del suelo, ‘‘el costo de vivir en una urbe no está relacionado únicamente con las características de inmueble’’ ([El Telégrafo, 2016](#)). Considerando que el ingreso de remesas del exterior genera la necesidad de la adquisición de bienes, para mejorar la calidad de vida de las familias de los migrantes, quienes empezaron a comprar los terrenos a precios que establecían los dueños de los predios, sin tomar en consideración el avalúo catastral, esto género que el precio del suelo se duplique e incluso se triplique. A partir de los años 90 hasta el 2001, los costos en sures de los terrenos se incrementaban día a día. ‘‘Las personas empezaron a comprar terrenos al precio que les pedían’’, por la diferencia que había entre el dólar y el sucre, esta fue la razón por la que los propietarios se acostumbraron a pedir valores sumamente altos. Esto afecta hoy en día a la población residente del sector ya que la adquisición de terrenos se vuelve inaccesible para personas de escasos recursos económicos.

Los precios registrados en la carta de predios urbanos intentan regular el valor de terrenos, sin embargo, esta medida no se toma en cuenta en la oferta y demanda y se toman precios que elevan la plusvalía de la tierra en el sector. Mediante el análisis de como se ha generado este problema en el área de estudio, se plantea establecer a la plusvalía del suelo como una estrategia de regularización, para el desarrollo de la ciudad, equiparando precios con la actualización del catastro de esta manera controlar y regular que la adquisición del suelo no sea arbitraria

Objetivos

Objetivo General

- Plantear estrategias de plusvalía analizando las causas porque se da el aumento de la plusvalía del suelo en el área Urbana del Cantón Biblián, y la influencia ha tenido la migración en el desarrollo y planificación urbana, en los últimos veinte años.

Objetivos Específicos

- Realizar un estudio bibliográfico sobre: Desarrollo, Migración y Plusvalía del suelo.
- Determinar las causas que genera el incremento del costo del suelo.
- Establecer una estrategia que controle y regule el costo del suelo.

Justificación

‘‘Romper los mitos alrededor de la plusvalía, permitirá frenar la especulación y generar un desarrollo urbano planificado, más sostenible’’ (Nagy, 2014).

El acceso al suelo urbano se constituye uno de los elementos que condicionan la desigualdad en el ejercicio del derecho a la ciudad (Bagnera, 2016). En América latina han aprobado legislaciones para recuperación de plusvalías como medio de recuperar parte o todo el aumento en el valor del suelo, el Ecuador cuenta en la actualidad con el COOTAD aprobado en la legislación nacional para ampliar el alcance de las prerrogativas gubernamentales sobre las plusvalías del suelo. (Smolka, 2012)

Según datos de la Dirección Nacional de Migración del Ecuador durante los tres últimos años salieron del país un 1’220 362 ecuatorianos, este proceso migratorio ecuatoriano que involucra a todo el país, pero que tiene como epicentro la región centro-sur andina del Ecuador (particularmente las provincias del Azuay y del Cañar), lo positivo de esta migración es indudablemente lo económico, las remesas de ecuatorianos migrantes, que se usan para satisfacer las necesidades básicas de las familias involucradas, también se utilizan en sectores como el de los bienes raíces. (Borrero, 2006)

La concepción dominante sobre el nexo entre migración y desarrollo supone que la migración internacional promueve el desarrollo en los lugares y países de origen, millones de trabajadores del mundo se han visto forzados a buscar el sustento familiar en los países desarrollados; hace tabla rasa de las contribuciones de los inmigrantes al crecimiento de las economías receptoras, y encubre las múltiples transferencias y costos, materiales y humanos, que la migración significa para los países emisores, con el agravante de que estas pérdidas no son compensadas por el flujo de remesas. (Delgado, R. & Márquez, H. & Rodríguez, 2009)

Se denota el problema de la plusvalía del suelo que genera el movimiento migratorio, en la adquisición de terrenos en el área urbana del Cantón Biblián, por el incremento que se da entre el costo real, dado por el avalúo catastral, y el comercial del suelo. El análisis de los factores que influyen en el aumento de la plusvalía, dentro del sector, es el eje de partida para la investigación, que con la aplicación de metodologías permitirán identificar claramente las causas del problema, y de esta manera establecer estrategias que controlen y regulen que la adquisición del suelo no sea arbitraria. Tomando en cuenta como instrumento de gestión a la plusvalía que ayudará a un mayor desarrollo de las ciudades, mediante la actualización de los catastros y la implementación de las leyes del COOTAD

Metodología

Para el desarrollo del trabajo de titulación, se tomó como base del estudio la plusvalía del suelo actual mediante un trabajo de campo por barrios y sectores de consolidación, comparados con los índices de migración con la incidencia de estos mediante las remesas enviadas que han contribuido con el incremento indiscriminado de suelo, sustentando todo esto en fundamentos teóricos, y metodológicos para el análisis de la zona de estudio.

Revisión Bibliográfica: Mediante una investigación documental, recopilación de información sobre Plusvalía del Suelo, Migración, Desarrollo y Planificación Urbana, por medio de documentos digitales y físicos que permitan obtener mayor información de fuentes válidas y científicas aplicadas, así como el análisis comparativo de proyectos similares de los cuales se obtuvieron estrategias aplicadas en otros territorios para mitigar estos procesos de valoración, con metodologías y criterios técnicos suficientes que permitan sostener la propuesta planteada en este documento.

Dentro del proceso metodológico fue indispensable realizar un diagnóstico del área de estudio en lo social, económico y urbano de los cuales fue posible obtener condiciones reales y sustentadas de los cambios a los cuales ha sido sometida la plusvalía del suelo, su incidencia y el factor de adquisición que involucran los cambios radicales de costo de este análisis se pudo obtener:

- **Social:** Determinar la influencia que ha tenido la migración en el sector en los últimos 20 años, esto se logró con revisión bibliográfica de las fuentes del INEC, así como las proyecciones generales, sumado a esto las entrevistas dirigidas a la población y autoridades del sector de estudio.
- **Económico:** Se logró determinar los cambios en la Plusvalía del Suelo que se han dado en el sector, con la elaboración de una línea de tiempo en el que constara el análisis de la recaudación del predio urbano en los últimos veinte años.
- **Urbano:** Se analizó la incidencia de la migración, en el desarrollo urbano del sector, en el crecimiento y desarrollo urbano, esto se logró mediante la elaboración de fichas y mapas catastrales en los cuales es posible identificar los servicios de infraestructura, así como la dotación de equipamientos que son elementos que inciden el costo del suelo para el lugar de estudio, sumado a su evolución a durante los últimos 20 años.

Índice de Contenidos

Declaración	I
Certificación	II
Dedicatoria	III
Agradecimientos	IV
Resumen	V
Abstract	VI
Introducción	VII
Problemática	IX
Objetivos	X
Justificación	XI
Metodología	XII
Índice de Contenidos	XIII
Lista de Figuras	XVI
Lista de Tablas	XVIII
1. Conceptos y Definiciones	1
1.1. Desarrollo Urbano	1
1.2. Desarrollo Sustentable	1
1.3. Desarrollo Económico	1
1.4. Migración	2

1.5.	Migración y Desarrollo	2
1.6.	Remesas	3
1.6.1.	Uso de Suelo	3
1.6.2.	Precio del Suelo	4
1.7.	Plusvalía	4
1.8.	Plusvalía Urbana	4
1.9.	Los Principios de la Recuperación de Plusvalías	5
1.10.	Socio Económico	5
1.11.	Metodología de Valorización del Suelo	6
1.12.	Fundamento Teórico	7
1.13.	Impuestos sobre la Tierra	7
1.14.	La Migración en el Ecuador	8
1.15.	La Migración en el cantón Biblián	9
1.16.	Análisis de Casos Similares	10
1.16.1.	Proyectos Similares en América Latina Recuperación de Plusvalía en América Latina	10
1.16.2.	Análisis de Mecanismos de Captura de Plusvalías en Proyectos de Regeneración Urbana en América Latina	13
1.17.	El Desarrollo Urbano Y sus efectos en los precios del Suelo.	18
2.	Diagnóstico	20
2.1.	Localización del área de estudio	20
2.2.	Localización del área de estudio	26
2.3.	Tasa de crecimiento poblacional	26
2.4.	Educación	27
2.5.	Migración	27
2.6.	Análisis Económico	29
2.7.	Valorización del Suelo	29
2.8.	Línea de Tiempo de Valorización del Suelo	38
2.9.	Análisis de Entrevista	39
3.	Propuesta	42
3.1.	Análisis de la Ordenanza Bienio Jefatura de Avalúo y Catastros de Biblián	42
3.2.	Valorización Individual	43
3.3.	Clasificación de usos de suelo urbano en el cantón Biblián	44
3.3.1.	Sectorización del área de estudio	44

3.4. Análisis de muestra del catastro para la obtención del precio comercial del suelo	47
3.5. Valorización individual por sectores	47
3.6. Estrategias de Revalorización del Suelo	68
4. Discusión	69
4.1. La Migración, el Costo de Suelo	69
5. Conclusiones	71
Referencias bibliográficas	72
Referencias	72

Lista de Figuras

2.1. Evolución del área urbana cantón Biblián 1900-1930.	21
2.2. Evolución del área urbana cantón Biblián 1930-1965.	22
2.3. Evolución del área urbana cantón Biblián 1965-1982.	22
2.4. Evolución del área urbana cantón Biblián 1982-1997.	23
2.5. Evolución del área urbana cantón Biblián 1997-2000.	23
2.6. Evolución del área urbana cantón Biblián 2000-2008.	24
2.7. Evolución del área urbana cantón Biblián 2008-2018.	24
2.8. Evolución del área urbana cantón Biblián 2008-2018.	25
2.9. Localización del área urbana de Biblián	31
2.10. Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián	32
2.11. Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián	33
2.12. Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián	34
2.13. Uso de suelo y Equipamiento del área urbana de Biblián	35
2.14. Uso de suelo y Equipamiento del área urbana de Biblián	37
3.1. Cobertura de servicios e Infraestructura área urbana Biblián.	43
3.2. Propuesta Sectorización	46
3.3. Mapa Sector 1	51
3.4. Mapa Sector 2	52
3.5. Mapa Sector 3	54
3.6. Mapa Sector 4	56
3.7. Mapa Sector 5	57
3.8. Mapa Sector 6	59

3.9. Mapa Sector 7 61

3.10. Mapa Sector 8 63

3.11. Mapa Sector 9 65

3.12. Mapa Sector 10 67

Lista de Tablas

1.1. Proyectos de América Latina Recuperación de Plusvalías	14
1.2. Proyectos de América Latina Recuperación de Plusvalías	15
1.3. Proyectos de América Latina Recuperación de Plusvalías	16
1.4. Proyectos de América Latina Recuperación de Plusvalías	17
2.1. Parroquias Del Cantón Biblián	26
2.2. Población del Cantón Biblián censo 2001-2010	26
2.3. Proyección de la población Cantón Biblián	27
2.4. Población por parroquia Cantón Biblián	27
2.5. Migración en el Cantón Biblián	28
2.6. Migración por parroquias en el Cantón Biblián	28
2.7. Población económicamente activa Cantón Biblián	29
2.8. Costo de suelos según barrios del área urbana Biblián	36
2.9. Costo del suelo real y comercial	39
3.1. Factores de afectación del suelo	44
3.2. Costo de suelos según Sectores del área urbana Biblián	45
3.3. Valorización individual Sector 1	48
3.4. Valorización individual Sector 2	49
3.5. Valorización individual Sector 3	53
3.6. Valorización individual Sector 4	55
3.7. Valorización individual Sector 5	58
3.8. Valorización individual Sector 6	58
3.9. Valorización individual Sector 7	60

3.10. Valorización individual Sector 8	62
3.11. Valorización individual Sector 9	64
3.12. Valorización individual Sector 10	66

Conceptos y Definiciones

1.1. Desarrollo Urbano

Las grandes ciudades no se formaron de la noche a la mañana, son el resultado de varios factores como aspectos físicos, económicos, sociales. El Desarrollo Urbano es un proceso de transformación mediante el ordenamiento territorial, que pretende cambiar la estructura de los asentamientos humanos en los centros de población, encaminados a la protección y conservación del medio ambiente. El desarrollo urbano se da con la planeación de proyectos arquitectónicos con el fin de obtener una expansión residencial que crea las ciudades.

1.2. Desarrollo Sustentable

Ban KI-moon (como se citó en ([Antunez, 2016](#))), menciona que: “El futuro está en nuestras manos. Juntos debemos garantizar que nuestros nietos no tengan que preguntarnos por qué no hicimos lo correcto, y los dejamos sufrir las consecuencias”.

En la últimas décadas del siglo XX, se origina el concepto de desarrollo sostenible, fue descrito por el informe de la comisión Brutland 1987 como “el desarrollo que satisface las necesidades actuales sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer sus propias necesidades” (ONU, [s.f.](#)). Para que el desarrollo sea sostenible, se considera tres parámetros medio ambiente, sociedad y economía, tomando en cuenta cuán importante es la naturaleza para el bienestar humano, asegurándose que las actividades económicas mejoren la calidad de vida de todos usando recursos eficientes para mantener y mejorar el sistema ambiental, se busca desarrollar la implantación de tecnologías nuevas para restaurar los ecosistemas dañados.

1.3. Desarrollo Económico

Es el que permite conocer la realidad económica de las población analiza los cambios en la vida económica, basándose en el hecho de que los datos de población y producción

cambian constantemente y la economía se adapta a ellos, se le conoce como: “el proceso de transformación de la sociedad o proceso de incrementos sucesivos en las condiciones de vida de todas las personas o familias de un país o comunidad” ([Castillo, 2011](#)). Al realizar un análisis socioeconómico se toma en cuenta la población su tipo de actividad, ocupación y trabajo.

1.4. Migración

La Organización Internacional para Migraciones en su glosario sobre migración las define como: “Movimiento de población hacia el territorio de otro Estado o dentro del mismo que abarca todo movimiento de personas sea cual fuere su tamaño, su composición o sus causas; incluye migración de refugiados, personas desplazadas, personas desarraigadas, migrantes económicos” ([IOM, 2007](#)).

La migración ha estado presente desde el comienzo de la vida humana, es tan antigua como la historia, cumpliendo la función de mejorar la vida del emigrante. La Enciclopedia Universal Ilustrada define a la migración internacional como:

“El fenómeno social que consiste en el movimiento de población desde el país natal al extranjero o viceversa. Y como lo establece el Consejo Nacional de Población de México (CONAPO) Ningún país ni región del mundo escapa a la dinámica de migraciones o puede mantenerse ajeno a sus consecuencias. La mayoría de movimientos migratorios se debe a la búsqueda de mejores condiciones de vida”. ([IOM, 2007](#))

Los movimientos migratorios se han modificado adaptándose a las necesidades del ser humano, con el fin de mejorar los aspectos económicos de sus familias. La industrialización y el desarrollo de las ciudades en tiempos modernos son los que han provocado la migración. La Organización de Naciones Unidas ([ONU, s.f.](#)) ha definido la migración como un cambio de residencia de una división civil, a otra. Por su parte, Eduardo Sandoval hace referencia al movimiento migratorio como: “movilidad geográfica de personas, de manera individual o en grupo, que se desplazan de un hábitad hacia otro distinto.

1.5. Migración y Desarrollo

Existe una relación directa entre desarrollo y migración, “invertir en sus países de origen es una opción elemental” ([Palacios, G. & Ulloa, 2010](#)).

- La Organización Internacional del Trabajo ([OIT, 2018](#)).

Migración y Desarrollo, el deseo humano de buscar un empleo y medios de vida dignos forma parte de la esencia del nexo entre migración y desarrollo. Ante el creciente

número de personas que cruzarán fronteras en busca de trabajo en los próximos años, el crecimiento económico dependerá de la existencia de políticas migratorias internacionales que protejan los derechos de los trabajadores migrantes. La OIT trabaja con los gobiernos y las organizaciones de empleadores y de trabajadores para mejorar las políticas de migración laboral, a fin de que permitan alcanzar un desarrollo más equitativo, y para que éstas se centren en las necesidades de las trabajadoras y los trabajadores que generan ganancias impulsoras del desarrollo, y que además mantienen a la familia en la comunidad correspondiente, tanto en el país de origen como en el de destino (OIT, 2018).

- La relación entre la migración y el desarrollo, es la posibilidad de que los migrantes contribuyan a la transformación de sus países de origen, generando oportunidades para el desarrollo con la finalidad mejorar las condiciones de vida económicas y sociales.

La unión del migrar con el desarrollo no es algo nuevo, ha estado muy presente en las motivaciones de los emigrantes que fueron a hacer las Américas, o que migraron del campo a la ciudad, viendo a la migración como vía para mejorar su situación y la de los suyos. La movilidad humana, por consiguiente, ha sido siempre parte intrínseca del desarrollo humano y juega un papel central en los procesos globales y locales de cambio social, económico y político. Los esfuerzos políticos, sociales y económicos en este sentido, se dirigen hacia la lucha contra la pobreza y las desigualdades en un mundo interconectado, terreno en que las migraciones internacionales, a través de una gestión determinada, se considera pueden tener un papel relevante. (Sanmartín, 2010)

1.6. Remesas

En el 2007, según la Organización Internacional para las Migraciones definen a remesas como: “Suma de dinero ganada o adquirida por no nacionales, trasferida a su país de origen” (IOM, 2007).

Las remesas son el motor para la migración (Bedoya, Y. & Jauregui, 2016), los ingresos que el migrante manda desde su país de acogida a su país natal, contribuyen a la economía de sus hogares, solventando los principales gastos como alimentación, educación, servicios públicos, salud y vivienda. El ingreso de dinero refleja los vínculos y obligaciones que los migrantes tienen con sus familias, se han convertido en un instrumento macroeconómico siendo la fuente más importante de ingresos, impactan positivamente en la adquisición de bienes.

1.6.1. Uso de Suelo

“A la tierra se le asigna una alta importancia para el desarrollo de la vida humana en tanto es el soporte fundamental para su permanencia y desarrollo,

siendo éste el objetivo más importante de la política de asentamientos humanos. Es decir, al recurso suelo se le reconoce como un elemento imprescindible, que sustenta la formación social, política y económica de la sociedad” (PAOT, 2003).

Son las acciones e intervenciones que realiza el ser humano sobre la superficie terrestre para adquirir beneficios mediante la producción o modificación del medio ambiente convirtiéndolo en terreno agrícola, o asentamientos humanos. Los usos del suelo los determinan los municipios mediante los planes de ordenación territorial que determinan los lineamientos y normativas para su utilización, son un elemento fundamental para el desarrollo de las ciudades ya que a partir de los usos se forma la estructura urbana, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural.

1.6.2. Precio del Suelo

Es el valor de cambio que se le da a la tierra, para su comercialización (compra y venta), en beneficio del propietario por ser un factor de producción que recibe una renta o precio. Considerando que las rentas pueden variar con el tiempo, en base al desarrollo urbano del territorio, localización infraestructura y equipamientos.

1.7. Plusvalía

Adam Smith planteo el concepto de valor, que es la base de la plusvalía, posteriormente David Ricardo critico a Smith, tomando su concepto desarrollando la teoría de valor del trabajo denominado plusvalía, finalmente fue Karl Marx a finales del siglo XX quien desarrollo el concepto de Plusvalía “el excedente monetario producido por el trabajo del ser humano” (Acuña, 2012), es un elemento clave de la teoría marxista sobre la lucha de clases, esta teoría da valor al trabajo del obrero que es explotado por los capitalistas.

Es el beneficio que se adquiere en la diferencia de precio que se compra un bien y el precio de su venta. Al transferir una propiedad o sus derechos, se tiene la obligación de pagar impuestos sobre el valor del terreno urbanos a esto se le conoce como plusvalía

1.8. Plusvalía Urbana

Es la recuperación del valor del suelo, aplicando mecanismos para regular los precios de la tierra, es un instrumento para obtener beneficios de financiamiento.

Las características de la propiedad y su vínculo con el desarrollo urbano, mejoramiento de la movilidad control del espacio público que conlleva al alza de precios en los suelos a esto se le denomina plusvalía urbana.

Se entiende que las plusvalías urbanas “constituye una recuperación parcial del costo de inversión pública, para atender las necesidades colectivas prioritarias. Es decir, que la participación en plusvalía, resulta siendo un instrumento de redistribución de beneficios” (Munévar, 2016).

1.9. Los Principios de la Recuperación de Plusvalías

“El principio básico de la recuperación de plusvalías es devolver a la comunidad el aumento del valor del suelo productor de la intervención comunitaria” (Munévar, C. & Hernández, 2017). El valor del suelo se incrementa por el desarrollo urbano y por las intervenciones públicas, permitiendo que los municipios generen fondos por medio del pago de los diferentes impuestos (impuesto predial y cobros por mejoraras), para autofinanciar obras de infraestructura y equipamientos.

Los problemas urbanos como ocupación de áreas, la falta de servicios, desacato a las normativas planteadas, esto no se le atribuye solamente a la pobreza urbana, sino a la falta de servicios de infraestructura, es por ello que se busca la recuperación de estas áreas con la intervención pública, desarrollando proyectos que permitan recuperar e incrementar el valor del suelo. Los beneficios y obligaciones obtenidos serán compartidos con todos los usuarios del suelo.

1.10. Socio Económico

El análisis económico permite conocer el entorno económico, social de una persona en particular o de una población, se realiza por medio de la recolección de datos como situaciones económicas, formas de vida, entorno familiar y social con el fin de saber el ambiente en el que se desarrollan los seres humanos.

Para la planificación y desarrollo de territorios es necesario realizar el análisis socio económico para conocer los aspectos que determinan la población en su estructura y organización.

Estudio económico: Hace referencia a la forma que la sociedad administra sus recursos decidiendo que producen como y para qué. Se analiza las principales actividades económicas, (demografía, migración, niveles de instrucción, habilidades y aptitudes de la población), para determinar los factores productivos que están involucrados en el desarrollo económico.

Análisis demográfico: Estudia el comportamiento de la población, sus variables y tendencias en sus últimos años, niveles de instrucción.

Estudio social: Se basa en la evaluación de la población y la economía con el fin de identificar los problemas de la población (inquietudes y expectativas). Un estudio de impacto social es la herramienta que permite definir estrategias de desarrollo sostenible.

1.11. Metodología de Valorización del Suelo

Es necesario valorar los bienes, en el área urbana la valorización del precio del suelo depende del manejo urbano y de la dinámica de la ciudad, en tiempo de crecimiento físico socioeconómico y político, estos elementos son considerados para establecer una metodología para la valorización del suelo.

Para proponer una metodología de valorización del suelo se debe tener el área urbana bien definida que este regulada por un Plan de Ordenamiento Territorial, y se base en una normativa que permita a los propietarios aprovechar de los beneficios otorgados por la planificación (Vega, M. & Salgado, J. & Jaramillo, 2018).

La Guía Catastros Prediales Valor de la Propiedad establecida por la AME (Asociación de Municipalidades Ecuatorianas) plantea un Sistema de valorización de suelo:

Delimitación del área de estudio

Condiciones físicas de habitación urbana (infraestructura y servicios).

Condiciones de desarrollo urbano (Uso de suelo, Equipamientos, Densidad edificada).

El COOTAD en los artículos 139, 494, 495, 496 y 505 referidos al precio, valor y avalúo de la tierra establece:

La administración y formación de los catastros urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales.

El valor de la propiedad se establecerá con la suma del valor del suelo y lo construido, el mismo que será la base para determinar los impuestos.

Para establecer el valor de la propiedad se considera de forma obligatoria, los siguientes elementos: Proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil (Vega, M. & Salgado, J. & Jaramillo, 2018).

Los municipios actualizaran de forma obligatoria y permanente los catastros de los predios urbanos y rurales. También tienen la obligación de notificar a los propietarios para que tengan conocimiento de la nueva valorización.

Los predios urbanos serán valuados tomando en cuenta el valor del suelo y de la edificación previstos en la COOTAD, para que le consejo cantonal apruebe mediante la

ordenanza el plano de valorización del suelo, y sus factores de aumento o reducción del valor que son aspectos geométricos topográficos y la accesibilidad a los servicios básicos (Vega, M. & Salgado, J. & Jaramillo, 2018).

1.12. Fundamento Teórico

Se ha considerado fuentes de la investigación como artículos de revista, libros, y tesis; que cuenten con legitimidad académica, mediante el análisis de estos se obtendrá la información que servirá de base para el desarrollo del tema. También se tomará en cuenta a la información disponible en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Biblián, el censo de población y vivienda INEC 1990, 2001 y 2010 se establece como la base de datos para el análisis poblacional y migratorio.

1.13. Impuestos sobre la Tierra

Según del Economista Henry George “Progreso y Miseria” publicado en 1891 en el cual el autor centro su atención en un impuesto sobre la tierra denominado “un impuesto único” (George, 2004), para llegar a esta deducción el autor asocio la pobreza con el progreso, en países desarrollados y subdesarrollados tomando en cuenta el desarrollo de las sociedades: tomando como referencia la última mitad del siglo XIX el pago por el uso de la tierra se da mediante un análisis de la realidad económica perteneciente a la época, planteándose tres factores de producción Tierra, Trabajo y Capital. Creía que no convenía imponer tributos a lo que producía la tierra gracias al trabajo humano, sino se debía cobrar un impuesto solamente sobre la tierra como método de ingreso público, “en el lenguaje usual, aplicamos la palabra renta a los pagos por el uso de edificios, locales, etc.; lo mismo que a los pagos por el uso de la tierra u otros bienes naturales” (George, 2004), es por ello que al hablar de la renta de una casa o una no separamos del pago por el uso de la tierra.

Hay causa que contribuyen a elevar el costo de la tierra, para determinarlas se analiza el efecto del progreso material sobre la distribución de riqueza, los cambios que contribuyen al progreso son tres: 1. Aumento de la población, 2. Perfeccionamiento de las artes de producción, y 3. Perfeccionamiento del saber, que aumenta el poder de percibir riqueza. Con este análisis (George, 2004) se plantean tres razonamientos para que se del cobro al impuesto por el uso de la tierra:

- “El ser humano tiene derecho a posesión de la tierra, pero no derechos de propiedad. Pueden comprar, heredar y vender de modo legítimo. Tomando en cuenta que los derechos de posesión pertenecen a la colectividad la cual establece los requisitos y retribuciones para su adquisición.
- El estado necesita recursos para su operación, estos se obtienen mediante el aumento

en el valor de la tierra que se deriva del progreso general de la sociedad, en obras de infraestructura y el aumento poblacional”. (George, 2004)

La valorización de la tierra, combinada con la abolición de impuestos, daría paso a una mejor administración y reducción de la burocracia pública, interviniendo en las actividades productivas.

1.14. La Migración en el Ecuador

La Migración en el Ecuador, constituye una ventaja a la hora de hacer un análisis económico por el envío de remesas al país de origen, a través del trabajo realizado en los países desarrollados, generan riquezas que mejoran las condiciones de vida de las familias, también aporta al crecimiento y desarrollo de su país natal. Es necesario analizar la historia de la migración ecuatoriana, que provocó este fenómeno y sus fases, se ha tomado en cuenta la tesis que hace referencia a la “CRISIS BANCARIA 1999, CRISIS FINANCIERA MUNDIAL 2008, Y SUS EFECTOS CAUSADOS EN LA EMIGRACIÓN Y REMESAS DEL ECUADOR”.

En la historia de la emigración ecuatoriana se puede diferenciar dos fases:

La primera fase de la emigración ecuatoriana se dio entre los años 50 y 60, principalmente en la región del Austro por la caída en el precio del sombrero de paja toquilla, siendo la producción de este el sustento para la familia, esto ocasionó una crisis económica, que restó las oportunidades laborales e impulsó a buscar trabajo fuera del país. En los años ochenta hasta mediados de los noventa el flujo migratorio se mantuvo menor al 4 del total de la población, en esta fase predominó la migración masculina.

A partir del año 1996 se da una segunda fase, se diferencia de la primera fase por los orígenes, destinos elegidos, clase y sexo de los migrantes. “La década de los 90 y un recuento de las principales crisis económicas” (Palacios, G. & Ulloa, 2010).

La crisis de 1998 en el Ecuador y sus consecuencias en la emigración. El país venía aplicando programas de estabilización para garantizar el pago a la deuda externa, disminuyendo presupuesto para las inversiones sociales, principalmente educación y salud.

En 1998 se hacen evidentes los efectos acumulados de la situación económica del país y su alto endeudamiento. El fenómeno del Niño ocasionó grandes daños en la producción agrícola, y la recesión económica acumuló obligaciones vencidas del sistema financiero, aumentando el endeudamiento de los empresarios con créditos internacionales. La fragilidad del sistema financiero en esa época conlleva a la desconfianza del público en los bancos, los que retiraron sus ahorros para cambiarlos a dólares, “esto repercutió en el tipo de cambio, generando una depreciación del sucre (moneda ecuatoriana) y una fuga de capitales al exterior, agravando la liquidez del sistema financiero” (Palacios, G. & Ulloa, 2010).

La crisis que vivió el país generó un empobrecimiento más acelerado en la historia, el número de pobres creció de 3,9 a 9,1 millones. Un rasgo crítico de este colapso económico

radica en que la clase media urbana, a la que pertenecían aquellos que contaban con educación y formación, vieron desvanecerse sus expectativas futuras. La pobreza creció más rápidamente en las áreas urbanas, la pérdida de ahorros con las quiebras bancarias y la aguda inflación afectaron especialmente al grupo asalariado. En estas condiciones la emigración resultaba una elección atractiva para las familias que habían “caído recientemente en la pobreza debido a la crisis económica o que vieron una reducción significativa de su nivel de vida y de sus oportunidades presentes y futuras” (Palacios, G. & Ulloa, 2010), a tomar la elección de emigrar, así para el año 2000 más de 560,000 personas salieron de Ecuador, el nivel más alto registrado en todos los tiempos de emigración que abarcó cerca de un 4 de la población.

La migración masculina fue predominante hasta el año 1996, a partir de este año y hasta mediados del año 1998 predominó la migración femenina, esto se debe a la reunificación familiar y a la emigración a países europeos en donde, el trabajo era mejor remunerado, más fácil y con mayor seguridad.

Las remesas como consecuencia de la migración, es uno de los efectos inmediatos de la migración, que ayudaron a reducir los efectos de la crisis, porque contribuyeron a disminuir las cargas sociales que tenía el estado. Según el BID “el arma más eficaz para combatir la pobreza en América Latina no proviene de los gobiernos ni de la ayuda externa, sino de las remesas de los emigrantes” (Palacios, G. & Ulloa, 2010), el monto de las remesas es superior al gasto social, la remesas ayudan a disminuir la pobreza en los sectores medios y bajos, también ayudan a la estimulación económica para formar microempresas.

Los efectos negativos que causan las remesas son el consumismo y la inflación en la canasta básica. Un informe del BID-FOMIN establece que las remesas son utilizadas en un 61 en gastos de primera necesidad, en propiedades 4 en ahorro e inversiones de negocios un 16 y el 17 destinado a lujos. (Palacios, G. & Ulloa, 2010)

1.15. La Migración en el cantón Biblián

Desde finales de los setenta la provincia del Cañar ha tenido un flujo migratorio hacia Estados Unidos, a gran escala. El cantón Biblián particularmente registra un índice alto de migración, en los años 2002, 2005, 2007, 2008, y 2010, de los cuales se tiene registros válidos, aunque se presume que serían más por aquellos que lo hacen de manera ilegal; sin embargo, de los datos obtenidos se establece que un total de 1818 personas aproximadamente han salido del país en el periodo 2001 – 2010 (INEC censo 2010). Existen múltiples causas que se señalan que han propiciado la migración en el cantón, pero según los registros que posee el INEC se estipula que la tendencia mayor se da por la necesidad de buscar trabajo que mejore la calidad de vida y contribuir con la superación educativa, social y económica de sus familias.

“En los años setenta se dio salida de hombres, siendo ellos los responsables directos de generar el sustento de sus familias, en los años ochenta este factor se invierte y se da la migración femenina. Se ha establecido un rango de entre

los 15 y 25 años, siendo el flujo migratorio masculino le protagonista hasta hoy en día. La migración en el cantón se hace efectiva por dos razones:

1. La producción agrícola no es suficiente para cubrir las necesidades familiares,
2. La inestabilidad económica, denominadas “lógica de subsistencia” (Galarza, 2013)

Los índices obtenidos de migración demuestran que son aproximadamente 40 años de flujo migratorio desde el cantón generada por la mayoría de personas del sexo masculino con una tendencia mayor hacia los Estados Unidos de Norteamérica que se ven incididas por la falta de apoyo gubernamental para la tecnificación agrícola con el apoyo a esta actividad primaria principal en este sector, a lo cual se suma la inestabilidad económica del país en aquellos años, que se convirtieron en grandes factores influyentes en la creciente tendencia migratoria, esto sumada a la capacidad de obtener recursos en los países destino del éxodo fueron causantes del cambio de costos en el suelo por la creciente capacidad adquisitiva que iban obteniendo los familiares que se quedaban en el territorio natal, lo que impulso en la variación desmedida de los costos de suelo, complementándose con el deficiente control de los gobiernos locales de turno y la poca capacidad técnica para establecer valores reales catastrados del suelo.

1.16. Análisis de Casos Similares

1.16.1. Proyectos Similares en América Latina Recuperación de Plusvalía en América Latina

La captura de plusvalías se ha venido dando en varios países de América Latina, con el objetivo de aplicar instrumentos de valorización para el uso del suelo, con el fin de aumentar los ingresos públicos que serán los que autofinancien las obras infraestructura y el desarrollo urbano ordenado de las ciudades, como herramienta que regule el uso del suelo para optimizar el gasto público. Eso servirá para resolver los problemas de las ciudades, como debilidad fiscal, crecimiento urbano desordenado y déficits habitacionales.

Debilidad fiscal: Los gobiernos han venido asumiendo responsabilidades como proveer a los municipios “bienes y servicios públicos locales” (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016), los municipios son los responsables de brindar servicios de educación, salud e infraestructura “la rápida urbanización que experimenta la región, con una población urbana aumento siete veces entre 1950- 2012” (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016), este aumento produce mayor demanda de servicios y equipamientos en la ciudades.

En América Latina se enfrentan restricciones fiscales debido a la insuficiencia de recursos. El impuesto predial es uno de los ingresos más importantes que tiene cada ciudad, en los países de esta región el valor recaudado es menor y no alcanza a cubrir los gastos generados. La diferencia entre los ingresos y gastos (brecha fiscal), se han ido compensando con la ayuda de recursos provenientes de otros gobiernos, haciendo esta una necesidad

para mejorar la calidad de vida de sus habitantes mediante la prestación de servicios y el desarrollo de infraestructura urbana.

Crecimiento urbano desordenado: América Latina es la región en desarrollo más urbanizada del mundo (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016), generando el crecimiento desordenado de la mancha urbana informal, con patrones de usos de suelo inadecuado e insostenible que agravan la vulnerabilidad ambiental y la segregación espacial, la población vive en asentamientos irregulares o en viviendas de origen informal, este crecimiento eleva los costos de provisión de infraestructura, más desplazamientos vehiculares y mayor consumo de energía.

Déficits habitacionales: Existen dos tipos de déficit el cualitativo, se refiere a la carencia de la población como infraestructura, vivienda, hacinamiento e inseguridad de tenencia y el cuantitativo referido a faltantes de viviendas y viviendas en zonas de riesgos. El 84 de la población de América Latina sufre del déficit cualitativo, siendo el déficit de infraestructura (agua potable, saneamiento y electricidad), la mayor carencia dentro de este porcentaje.

Los mecanismos que se utilizan en la captura de plusvalía son el cobro de impuestos, las contribuciones, regulaciones y la venta de derechos de construcción utilizado en las áreas a densificar. El cobro de impuestos se refiere al impuesto predial, a partir del precio de un bien, el que varía dependiendo del uso que se le da al suelo y de la infraestructura existente, considerando que el valor recaudado financia obras de infraestructura, “la valorización de las propiedades tendrán una destinación específica para repagar los bonos TIF” (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016).

Las contribuciones se diferencian de los impuestos porque el vínculo entre beneficiario y cobro es directo, esta contribución se da por las mejoras que se realizan en las ciudades, distribuye el costo de las obras entre sus beneficiarios, el cobro se da por medio del pago predial aumentando el valor de las mejoras.

Los instrumentos regulatorios, el sector público les da un valor a las intervenciones en el valor del suelo, los mecanismos más conocidos son cobros de multas, deudas, convenios urbanísticos que generan aportaciones de dinero para tener derecho al desarrollo.

En algunos países de América Latina se han implementado operaciones urbanas en áreas destinadas al crecimiento de las ciudades, en ellas se llevara a cabo proyectos que ayuden a la captura de plusvalías, figurando como alternativas de financiamiento estas “complementan los ingresos fiscales tradicionales de los municipios, como el impuesto predial, el impuesto a los vehículos y la tributación sobre las actividades comerciales, entre otros” (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016), se han planteado la renovación de áreas precarias dadas por el rápido crecimiento de las ciudades, densificación y desarrollo de los vacíos que hay en las huellas urbanas, para lograr la urbanización completa.

El estudio de los proyectos muestra la aplicación de mecanismos para la captura de plusvalías en ciudades en procesos de desarrollo, acotando que América Latina lleva más de 90 años capturando recursos para el desarrollo urbano, existen casos como:

Argentina: El país más antiguo en urbanización, no contaban con una ley de suelo y ordenamiento territorial hasta el 2009 a partir de este año se utiliza la planificación territorial como herramienta para el desarrollo, creando instrumentos legales como normativas, que están regidas por los municipios con el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda, la tierra y al habitat. Para recuperar la valorización del suelo han implementado las contribuciones por mejoras la que financia infraestructura urbana, el desarrollo de los vacíos urbanos y expansión de la huella urbana, el municipio establece obligaciones a los propietarios quienes tendrán que presentar proyectos de urbanización con la donación del suelo el 5 para obras de equipamientos y 10 que será utilizado en espacios público, también se presenta el diseño y construcción del trazado vial.

Los convenios urbanísticos entre los municipios que establecen contraprestaciones con obligaciones económicas a cambio, que los propietarios obtengan la aprobación de sus proyectos urbanísticos, esto se lleva a cabo con el fin de capturar parte de la plusvalía invertida en el área. Ampliación del área urbana, cambio de uso de la tierra de rural a urbana, estableciendo usos urbanos residenciales, comerciales y de servicios, equipamientos; este cambio incrementara el valor del suelo, la contribución por mejoras es del 12 del precio total del terreno.

Brasil: Tomando como referencia la ciudad de Sao Paulo, su acelerado crecimiento en los últimos tiempos, tanto en ocupación como en población, llevo a la utilización de áreas periféricas, paralelamente sufrió cambios vocacionales de ser una ciudad industrial a ser una ciudad dedicada al comercio, provocando la degradación industrial y el cambio de uso del suelo que afecto al centro histórico de la ciudad volviéndolo disfuncional, para mitigar estos problemas se creó propuestas de Operaciones Urbanas que tenían como objeto la rehabilitación de áreas para nuevos usos, rigiéndose a las leyes aprobadas ya por el consejo municipal. El estatuto de la ciudad manifiesta que:

“El conjunto de intervenciones y medidas coordinadas por el poder público municipal, con la participación de los propietarios, moradores, usuarios permanentes e inversionistas privados, con el objetivo de alcanzar en un área transformaciones urbanísticas estructurales, mejoras sociales y la valorización ambiental”. (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016)

Con la rehabilitación se crearán nuevas áreas de desarrollo urbano en las que se aprovecharan los usos, uno de los requisitos de las operaciones urbanas son las obras de infraestructura y la construcción de viviendas sociales, garantizando la preservación de sus construcciones históricas, con el fin de aumentar el precio del suelo en el área periférica que, anterior a la creación de las operaciones urbanas estaba en decrecimiento, unificando el valor de los precios del área central y periférica.

Colombia: Aplica mecanismos de captura de plusvalías para financiar el desarrollo urbano, a diferencia de otros países de Latinoamérica Colombia ha establecido leyes de reforma urbana e instrumentos de gestión del suelo como estrategias e instrumentos para financiar el desarrollo, la ley 388 de 1997 (Ley de Ordenamiento Territorial) establece varias herramientas para recuperar el valor del suelo, el municipio se encarga de definir y

regular el uso del suelo mediante los planes de ordenamiento, que establecerá los beneficios que se obtendrán por ejemplo el cobro de los certificados de derechos de construcción y desarrollo, la integración inmobiliaria y la cooperación entre el propietario y el municipio.

Bogotá es la que más avanzado en la elaboración de leyes para dar valor al suelo, incluyo la declaratoria de desarrollo prioritario y el anuncio de proyecto como instrumento potentes para ejercer control en el mercado de suelo urbano orientado a satisfacer necesidades colectivas (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016).

Mediante proyectos de rehabilitación en áreas existentes y el desarrollo de vacíos urbanos en diferentes ciudades de Colombia se adquiere beneficios que, mediante el costo de suelo, y dotaciones de permiso de construcción, con esto se financiará obras de infraestructura y equipamientos.

Ecuador: A lo largo de su historia a presentado problemas para financiar sus obras publicas siendo el principal problema para el desarrollo de sus ciudades, históricamente es un país que carece de la generación de recursos propios es decir depende de las trasferencias del estado, a partir del 2000 se vio necesario generar mecanismos de recuperación de ingresos, por medio de la actualización catastral y el cobro de impuestos prediales tanto en zonas urbanas como rurales, y la recaudación por contribución de mejoras. Con el mejoramiento barrial y expansión de la huella urbana se pretende capturar plusvalías, se han planteado proyectos como; el Plan Ciudad Quitumbe en el sur de Quito y la regeneración urbana de la calle Rafael María Arízaga en el centro histórico de Cuenca y el mejoramiento del barrio Latino América al noroeste de Cuenca, en cada caso se hace un análisis de contexto y de los términos de recaudación fiscal de uso y precios del suelo, con el fin que los propietarios compartan los beneficios creados por la sociedad en su conjunto.

El crecimiento de las ciudades en el Ecuador se dio a mediados del siglo XX, el aumento de población, la demanda de bienes y servicios públicos, que conlleva a la reformación y creación de nuevas leyes que doten a los municipios instrumentos de gestión, para actividades urbanas y de desarrollo. Los municipios están en la capacidad de contar con ingresos como contribuciones especiales por mejoras, conjuntamente con otros impuestos y tasas, para financiar las obras publicas. El país no cuenta con una normativa relacionada con el uso del suelo de manera amplia, pero cuenta con una normativa específica que regula el ordenamiento territorial el COOTAD. Este otorga atribuciones a las entidades sub nacionales en cuanto a la planificación y gestión territorial. La constitución de la republica contempla la existencia de varios impuestos a los predios y los inmuebles, estos son: impuesto a los Predios Urbanos, a la Utilidades en Compraventa y la Plusvalía, el impuesto de Alcabalas y los tributos por contribución de mejoras.

1.16.2. Análisis de Mecanismos de Captura de Plusvalías en Proyectos de Regeneración Urbana en América Latina

Las Operaciones Urbanas se han utilizado para capturar plusvalías, siendo una alternativa de financiamiento para la ejecución de proyectos de revitalización urbana. En América Latina hace más de 90 años se viene implementando mecanismo de captura de

Tabla 1.1: PROYECTOS DE AMÉRICA LATINA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

País	Proyecto	Ubicación	Descripción del Proyecto	Mecanismo de capturas de Plusvalías
Argentina	Puerto Norte	El Rosario Central	Regeneración urbana del Puerto Norte, que cuenta con un área de 6ha, para convertirlo en un nuevo frente urbano de usos mixtos, aplicando actividades innovadoras para la economía urbana.	Regulaciones públicas (NORMATIVA), para los procesos de urbanización (donación de infraestructura y de suelo para espacios públicos y equipamientos). Regulaciones para la reconversión de tierras fiscales, mediante la fijación de contraprestaciones de las que se harán cargo los propietarios.
	Trenque Launquen	Buenos Aires	Superficie de 5509 km ² , trazado de la ciudad en forma de damero el proyecto se basa en la ampliación urbana. Con la regulación del precio de suelo que es elevado y poco accesible.	Modificación de la normativa para los usos del suelo. Implementación de las contribuciones por mejoras, rezonificación de usos de rural a urbano, permutación de tierras.
	Parque Náutico San Fernando	Área Metropolitana de Buenos Aires	Se planea una transformación con la elaboración de un nuevo plan y código normativo urbanístico, para la recuperación urbana de esta costa.	Mediante la prestación de servicios de la empresa PNSFSA, con los cobros de alquiler del salón náutico, se realizan la recuperación de los predios y el mejoramiento de la infraestructura.
	Área Central de Morón	Área Metropolitana de Buenos Aires	Superficie de 55.6km ² , busca la expansión de su área central, para articularse con el polo. Mediante la urbanización en donde fue el estadio de Morón y el área industrial. Se busca ¿solucionar los conflictos de convivencia entre el área central y el uso del estadio.	Cambio de usos de suelo de la zona industrial, a zona urbanizable, para mejorar, la accesibilidad y movilidad, con la valorización que adquiere los predios se implementara obras de infraestructura y equipamientos.

Tabla 1.2: PROYECTOS DE AMÉRICA LATINA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

País	Proyecto	Ubicación	Descripción del Proyecto	Mecanismo de capturas de Plusvalías
Brasil	Faria Lima	Sao paulo. Transformando la metrópolis.	Superficie en su inicio de 2250.00m2, buscaba obtener recursos para financiar obras de infraestructura con la regeneración de la Av. Faria Lima.	En Sao Paulo se han implementado Operaciones Urbanas es un documento legal aprobado por el consejo municipal dirigido a las intervenciones urbanas relacionadas con obras de mejora y planificación.
	Marginal Pinheiros y puente pinheiros.	Sao paulo. Transformando la metrópolis.	Construcción del puente suspendido de 25km y la recanalización de las aguas del rio, implementando la regeneración de la Marginal Pinheiros	Estas leyes se establecen haciendo estudios que no afecten al medio ambiente y la preservación de edificaciones patrimoniales, Se generan áreas de desarrollo urbano, y el aprovechamiento usos de suelo para la construcción de obras de infraestructura y construcción de viviendas sociales para familias que viven en tugurios y conventillos.
	Rehabilitación urbana del tururio Jardim Edith	Sao paulo. Transformando la metrópolis.	Construcción de 600 viviendas sociales para la rehabilitación urbana.	También creen los certificados de potencial adicional de construcción (CEPACS), son los que pagaran las obras realizadas por los municipios en sus intervenciones urbanas, utilizando la subasta electrónica de terrenos y los derechos a la construcción de grandes proyectos inmobiliarios. siempre y cuando sean aceptados por los propietarios de los lotes que serán expropiados.

Tabla 1.3: PROYECTOS DE AMÉRICA LATINA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

País	Proyecto	Ubicación	Descripción del Proyecto	Mecanismo de capturas de Plusvalías
Bogotá	Plan parcial La Felicidad	Centro Occidente Av. Boyacá	SProyecto de 17.372 viviendas, 22 predios en una área de 109,2ha con el objetivo de potenciar el desarrollo urbano con equipamientos y servicios comerciales a toda escala.	Cesiones obligatorias de suelo, construcción y dotaciones para parque y equipamientos, vialidad, infraestructura y servicios. Obligaciones VIS.
	Plan parcial Lombardía.	Noroccidente del Distrito Bogotá.	Ubicado frente al portal de Suba (Estación de terminal del sistema de transporte masivo), con un área neta de 8344,65m ² y 30962,22m ² para infraestructura y equipamientos. El proceso se inicia con la expedición de la licencia urbanística para el proyecto distribuido en dos sectores el 1 se construye una unidad comercial y en el 2 VIS, caracterizado por tener áreas pequeñas para un solo propietario.	Generan el cobro por la participación en plusvalías, que se da por el cambio de uso de suelo. Con la venta del suelo a través del plan se realizaron obras de infraestructura vial, recuperaciones de andenes, construcción de puentes peatonales.
	Upz Chicó-Lago y Refugio.	Chapinero	Zona en proceso de consolidación predio a predio (demolición de casas y edificios de baja altura), cuenta con sectores construidos entre 9 y 12 pisos distribuidos en áreas comerciales, residencias y equipamientos, para gente de estratos socioeconómicos altos, por lo tanto el valor del suelo va ser el mayor generador de plusvalías.	Marco regulatorio normas que especifican los usos del suelo y de la edificación para definirla como una zona consolidada, controlada y ordenada. Con ejes comerciales, y residenciales tomando en cuenta también la protección del medio ambiente.

Tabla 1.4: PROYECTOS DE AMÉRICA LATINA RECUPERACIÓN DE PLUSVALÍAS

País	Proyecto	Ubicación	Descripción del Proyecto	Mecanismo de capturas de Plusvalías
Ecuador	Barrio Latinoamericano	Cuenca	Ejecutada en 2009 y 2010 Obras de infraestructura básica, que elevan el costo del suelo. Ejemplo en el año 2004 a 200 dólares el m ² en el 2012 a 438 dólares el m ²	El cobre de contribución especial por mejoras los valores del avalúo catastral, se usaron para el cálculo de este impuesto, se cobra con el pago del impuesto predial anual.
	Calle Rafael María Arízaga	Cuenca	2009-2012.Rehabilitación Urbana del Centro Histórico el proyecto se basado en mejorar las condiciones de vida y urbanas. El Municipio aprobó el proyecto, y la ejecución a cargo de: El Comité de Pro-Mejoras CMA, Fundación El Barranco, la Junta de Andalucía, empresas de servicios públicos, y contratistas. En los primeros años se produjo una baja de densidad que a partir del 2008 con la ejecución de la obra la adquisición de predios se incrementó- Zona urbana de conservación patrimonial construcción de reformas reparaciones y ampliaciones. No existe suelo disponible en el área 572 m ² 2012	A Aplica la política municipal vigente desde 2000, que se refleja en la ordenanza de CEM que planteo la creación del fondo municipal para la recuperación de recursos. 13 licencias de construcción entre el 2004 y 2012 para el desarrollo de obras de construcción en el sector 200m 2004 467m 2010 valor más alto de la ciudad 15 VIS PROYECTO CASA-MUSEO DEL SOMBRERO.

Fuente: Expandiendo el uso de la valorización del suelo ([Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016](#)) Elboración: Mónica Calle

plusvalías para la recuperación y valorización del suelo, tomando en cuenta el crecimiento ocupacional y poblacional, el Medio Ambiente y la preservación histórica de las ciudades. Utilizan instrumentos de gestión del suelo Planes de Ordenamiento territorial orientados a recuperar el valor del suelo, implementando normativas y leyes de reforma urbana.

La expansión de la huella urbana, los mejoramientos barriales llevan a la necesidad de realizar proyectos de regeneración, aplicando mecanismos de recuperación de plusvalía que regulen el uso y precio del suelo, en las grandes ciudades la construcción de viviendas de interés social son las mayores generadoras de plusvalías ya que gracias a los cobros por mejoras, impuestos prediales y permisos de construcción los municipios financian obras de desarrollo urbano, y dotar de equipamientos e infraestructura . Con la finalidad que el mercado de suelo aumente su precio y satisfaga las necesidades colectivas, establecen la relación entre los propietarios que son los que adquieren obligaciones económicas con el municipio el que se encargará del cobro de impuesto y contribuciones por mejoras, también de la actualización de catastros.

Los proyectos en países como Argentina, Brasil y Colombia: generan mayor plusvalía por su planificación previa, elaboración de normativas y al ser realizados en grandes extensiones de terrenos generan diferentes usos de suelo, a su vez el aumento del precio. En el caso del Ecuador es diferente porque carece de generación de recursos propios y dependen del estado para la elaboración de estos proyectos por es necesario la implementación de mecanismos de captura de plusvalías. En los proyectos de regeneración Plan Ciudad Quitumbe, Barrio Latinoamericano y la regeneración de la calle Rafael María Arizaga, en la fase inicial no se consideran los mecanismos de captura, durante el proceso de ejecución de los proyectos se generando valor al suelo y es ahí en donde implementan normativas para darle valor al suelo, debería haber una planificación anterior para determinar que los proyectos generen ingresos a de autofinanciamiento para obras municipales

1.17. El Desarrollo Urbano Y sus efectos en los precios del Suelo.

La urbanización genera valor, no solo está asociada a un mayor desarrollo económico en países de alto ingreso, presentan promedios con mayores concentraciones de la población en los centros urbanos (Banco Mundial, 2009), las ciudades mismas son un factor de crecimiento porque la proximidad que implica la aglomeración urbana facilita el intercambio de ideas, aumenta disponibilidad de mano de obra especializada y mejora las posibilidades de combinar factores de producción. (Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, 2016)

El crecimiento de la ciudad y de la densidad aumenta el valor del suelo, adicionalmente, la instalación de la infraestructura necesaria para la urbanización tiende a generar un valor mayor que su costo.

En Bogotá se comenzó a implementar un impuesto a la “plusvalía urbana” que recupere lo invertido por la obra pública en el mejoramiento del suelo urbano. El objetivo es que

con los recursos obtenidos se ejecuten políticas de inclusión social que garanticen el acceso equitativo al suelo urbanizado a todos los sectores sociales. Sin embargo, se aclaró que “esto no es fácil porque se toca algo que está muy inserto culturalmente en toda la región: que en la propiedad privada se puede hacer lo que se quiera” ([Acuña, 2012](#)).

Por eso se planteó que este trabajo implica una gran batalla cultural que está compuesta por varios elementos: la lucha desde el marco de derechos humanos; una concepción que el hábitat es una producción social y colectiva; y una gestión democrática de las políticas públicas, es decir con participación de las organizaciones sociales.

Por último, se informó que en Colombia lograron que se dicte la Ley de reforma Urbana que contiene normativas concretas sobre el tema de la plusvalía urbana, y que el desafío, es lograr que se implemente en todo el país ([Acuña, 2012](#)).

En el Ecuador, la financiación de obras públicas ha sido uno de los principales problemas del sector de desarrollo urbano en Ecuador, la deficiencia en la generación de recursos propios, especialmente por medio del cobro de tributos al suelo. Los municipios del país, independientemente de su estrato poblacional, no generan recursos propios y dependen en la mayoría de transferencias del Estado, esta situación ha propiciado, sobre todo a partir de la crisis económica del año 2000, la necesidad de los municipios de implementar mecanismos de recuperación de ingresos, mediante actualización catastral y cobro de impuestos prediales y de plusvalía en la transferencia de bienes inmuebles.

En Ecuador, el COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) estableció un impuesto de 10 por ciento sobre los incrementos en el valor del suelo al momento de transferir una propiedad ([COOTAD, 2018](#)), una deducción de plusvalías a las expropiaciones para vivienda de interés social y proyectos de regularización, y un reconocimiento explícito del enriquecimiento sin justa causa ([Smolka, 2012](#)).

2.1. Localización del área de estudio

El Cantón Biblián está situado en el centro sur de la provincia del Cañar, su altura es de 2.608msnm. con una temperatura media de 14,5°C. Ocupa una superficie de 205.30km², distribuidos en una parroquia urbana y cuatro rurales. La parroquia urbana tiene una superficie de 69.80Km², esta representa al 24 por ciento del área total, limita al Norte con el Cantón Cañar, al Sur con la Provincia del Azuay y el Cantón Déleg, al Este con el Cantón Cañar y al Oeste con los Cantones Azogues y Cañar. Está conformado por 13365 habitantes (INEC). (Ver mapa 2.8)

Luego de la conquista y ya con el nombre de Biblián, forma parte de las 21 parroquias de Cuenca, en 1958 Biblián pasa a ser parte del Cantón Azogues hasta el 1° de Agosto de 1944, fecha en la que fue elevado a categoría de Cantón durante el gobierno del Dr. José María Velasco Ibarra. “Este ascenso merecido de Biblián se debe a su progreso y al esfuerzo de todos sus hijos por transformarse en una ciudad digna del aprecio de cuantos le llegan a conocer” (Izquierdo, 2004)

En 1990 Biblián se contaba con la Plaza central, La Iglesia Matriz, El Cementerio, Camino de Herradura Y el Rio Burgay, las pocas viviendas que se situaban en torno a la plaza central, fueron el núcleo de desarrollo de la ciudad que siguió el mismo patrón de damero establecido por la conquista. En 1920 Biblián ya contaba con uno de los hitos más importantes El Santuario a La Virgen del Rocío, en esta época también ya existía la carretera a Azogues y el camino de herradura. Entre 1930 y 1965 la infraestructura vial crece y se forma la carretera Cuenca Biblián, la promueve el crecimiento de la ciudad a lo esta carretera mas no en la zona céntrica. La carretera y la llegada del ferrocarril, dio paso a la construcción de algunos equipamientos y la necesidad de dotar de servicios básicos.

Hasta el año de 1982 Biblián ya contaba con obras de infraestructura eléctrica (central hidroeléctrica) y vial construcción de la vía Panamericana que trae consigo la apertura de vías transversales; equipamientos como establecimientos educativos, Parque Central, el Mercado Municipal, y el Estadio.

En esta época el patrón de crecimiento es desordenado porque se da siguiendo la infraestructura vial. En 1982 la construcción de la vía rápida Cuenca Azogues Biblián, afecta a gran parte de los terrenos agrícolas y potencialmente urbanizables, surgiendo la necesidad

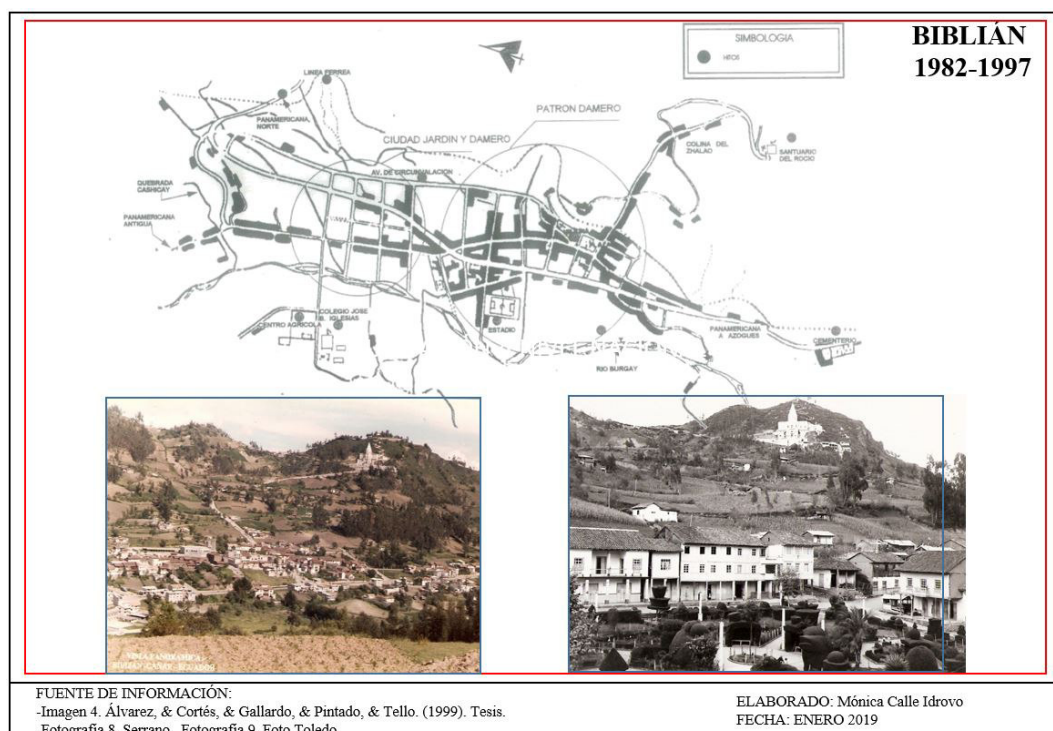


FIGURA 2.4: Evolución del área urbana cantón Biblián 1982-1997.

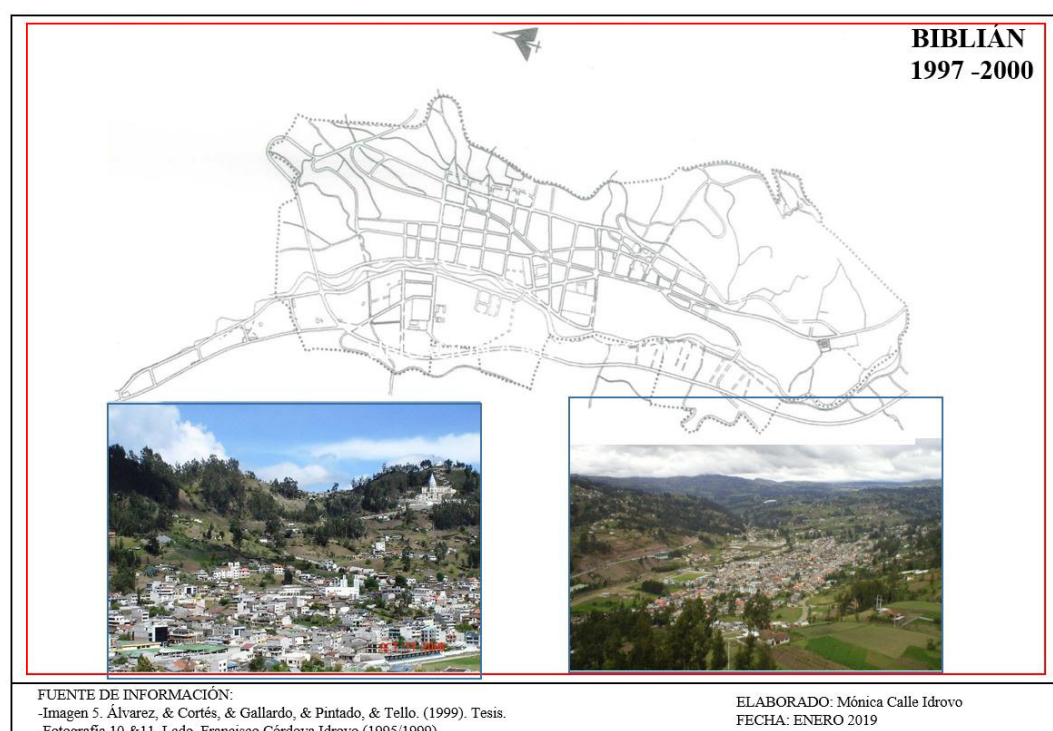


FIGURA 2.5: Evolución del área urbana cantón Biblián 1997-2000.

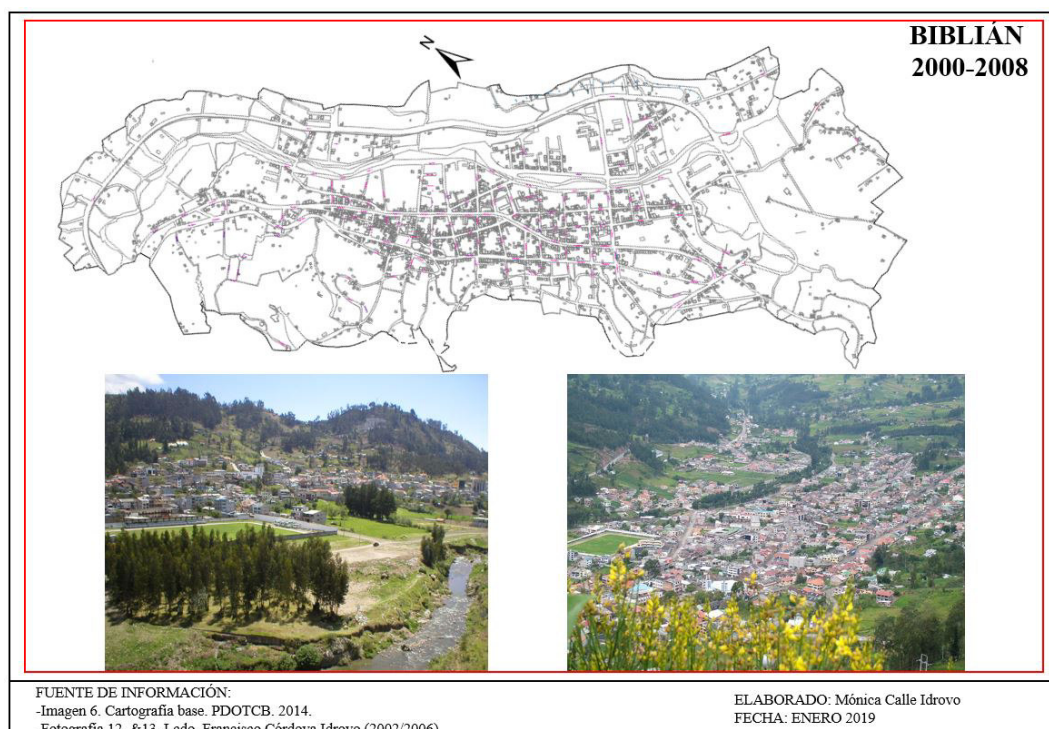


FIGURA 2.6: Evolución del área urbana cantón Biblián 2000-2008.

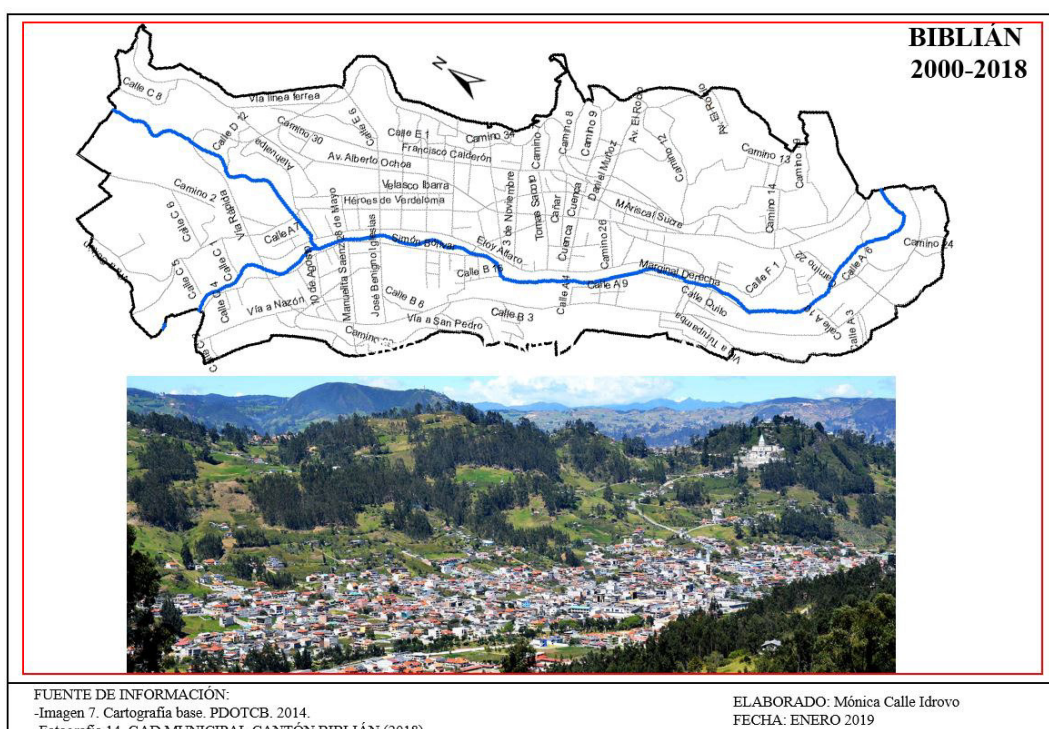


FIGURA 2.7: Evolución del área urbana cantón Biblián 2008-2018.

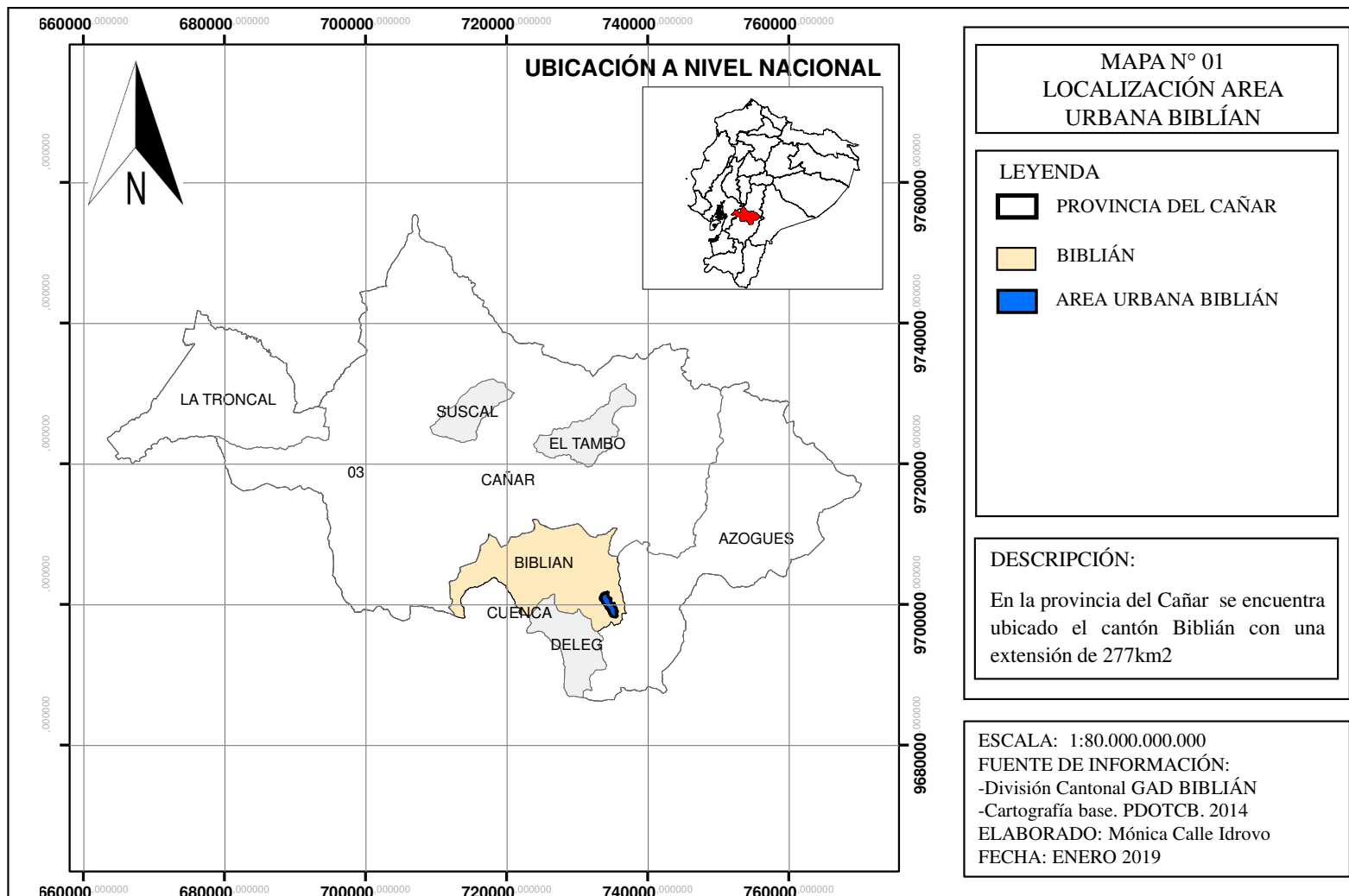


FIGURA 2.8: Evolución del área urbana cantón Biblián 2008-2018.

2.2. Localización del área de estudio

El cantón Biblián está ubicado en el sur del Ecuador en la provincia del Cañar, con una superficie de 232,72 Km², registra una población de 20817 habitantes (INEC, 2010). En la actualidad está conformado por cinco parroquias: la parroquia urbana, cabecera cantonal y cuatro parroquias rurales.

Tabla 2.1: PARROQUIAS DEL CANTÓN BIBLIÁN

Nombre de la parroquia	Superficie km ²	Tipo de parroquia
Biblián	69,8	Urbana
Nazón	89,86	Rural
Sageo	3,67	Rural
Turupamba	5,41	Rural
Jerusalén	63,32	Rural

Fuente: GAD
Biblián.
Elaboración:
Mónica Calle

Es necesario analizar datos poblacionales para analizar sus diferentes aspectos que determinan su comportamiento, variables y tendencias en los últimos años.

Tabla 2.2: POBLACIÓN DEL CANTÓN BIBLIÁN CENSO 2001-2010

Cantón	Año	Total
Biblián	2001	20727
Biblián	2010	20817

Fuente: GAD
Biblián.
Elaboración:
Mónica Calle

2.3. Tasa de crecimiento poblacional

La tasa de crecimiento población del periodo entre los censos del año 2001 y 2010 para el cantón Biblián es del 1 por ciento.

Tabla 2.3: PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN CANTÓN BIBLIÁN

Nombre de cantón	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Biblián	21.883	22.09	22.296	22.499	22.697	22.889	23.074	23.253	23.423	23.586

El cuadro muestra la variación que se da en la población, según las proyecciones realizadas en el rango de los años 2010 y 2020, por el instituto nacional de censo INEC. El cantón Biblian para el año 2020 contara con 1858 habitantes más que en el año 2010.

Tabla 2.4: POBLACIÓN POR PARROQUIA CANTÓN BIBLIÁN

Parroquia	Total
Biblian	13705
Nazón	2565
Sageo	1731
Turupamba	1071
Jerusalén	1745
Total	20817

En el cantón la parroquia con el mayor número poblacional es la parroquia urbana Biblian con un total de 13705 habitantes.

2.4. Educación

Según los datos censales ([INEC, 2010](#)), la tasa de asistencia educacional del cantón es de 92.30 por ciento, a Educación Básica, 64.30 por ciento bachillerato, 63.10 pr ciento Educación Superior y el 4.90 por ciento Posgrados.

2.5. Migración

El Ecuador registra a la región sur con el mayor flujo de migrantes, la migración en el cantón Biblián se ha dado por razones de trabajo y la búsqueda de mejorar la calidad de vida de las familias, se considera que la migración es un factor importante dentro de la economía cantonal por el envío de remesas que conlleva al crecimiento de la ciudad. El cuadro muestra que, en los años 2001, 2006, 2009 la tasa de migración es baja y el año 2007 la tasa migratoria fue mayor, según los datos censales del año 2010.

La mayor parte de población migrante pertenece al área urbana del cantón Biblian, predominando el sexo masculino esto se debe a que por costumbre y tradición los varones son los que migran en busca de una mejor calidad de vida para sus familias.

Tabla 2.5: MIGRACIÓN EN EL CANTÓN BIBLIÁN

Año de salida	Población
2001	139
2002	207
2003	167
2004	172
2005	216
2006	144
2007	225
2008	216
2009	148
2010	184
TOTAL	1818

Tabla 2.6: MIGRACIÓN POR PARROQUIAS EN EL CANTÓN BIBLIÁN

Parroquia	Hombre	Mujer	Total
Biblian	733	413	1146
Nazón	180	96	276
Sageo	96	56	152
Turupamba	81	44	125
Jerusalén	108	84	192
Total	1198	693	1891

2.6. Análisis Económico

El desarrollo económico del cantón se basa en la ganadería, agricultura, remesas de migrantes y artesanías confección de sombreros de paja toquilla. En 1990 la población de Biblian fue de 22286 habitantes, siendo económicamente activo el 30 por ciento. Para el 2001 la población fue de 20727 habitantes, siendo económicamente activo el 54 por ciento, en el último censo realizado en el 2010 se registra una población de 20817, mediante los datos estadísticos del INEC en el año 2019 la población será de 23586.

- Población económicamente activa.

Tabla 2.7: POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA CANTÓN BIBLIÁN

Rama de actividad	TOTAL	Porcentaje
Agricultura y Ganadería	3655	44,9
Industrias Manufactureras	769	9,45
Construcción	597	7,33
Comercio al por mayor y menor	721	8,86
Transporte	367	4,51
Administración pública	286	3,51
Enseñanza	263	3,23
Trabajador nuevo	229	2,81
No declarado	516	6,34
Otras	738	9,07
Total	8141	100

La población del Cantón Biblian se basa en una economía de producción primaria, siendo la actividad agrícola y ganadera la predominante de la zona, la actividad comercial se desarrolla principalmente por la distribución de artículos de primera necesidad, dentro las industrias manufactureras se desarrolla el tejido de sombreros de paja toquilla mismas que comercializan sus productos en la ciudad de Cuenca y la exportación a varios países del mundo (Asociación de tejedoras Padre Rafael González).

2.7. Valorización del Suelo

1. Delimitación del área de estudio.

El área urbana del cantón Biblián, forma parte de la parroquia Biblián con una superficie de 69.80Km², limitada al Norte con la comunidad de Cazhicay, al sur con la comunidad de San Luis, al Oeste por la parroquia Nazón y al Este por la parroquia Sageo. Ver Mapa 1.

1. Infraestructura y servicios.

Biblian en su cabecera cantonal cuenta con los servicios básicos de alcantarillado, energía eléctrica mediante red pública, telefonía fija, agua potable mediante 5 sistemas de captación que abastecen tanto al área urbana como rural del cantón, alcantarillado y servicio de recolección de basura dos días por semana. Ver Mapa 2.

1. Uso de suelo y Equipamientos.

A lo largo de la historia el uso de suelo que ha predominado en el cantón Biblián ha sido el uso agrícola, en el área urbana predominan los asentamientos poblacionales, Comercio y vivienda, equipamientos, pastos y vegetación arbustiva. Ver Mapa 3. Esta área cuenta con equipamientos administrativos, educativos, de salud y recreativos. Ver Mapa 4.

El catastro del área urbana de Biblia está dividido en 25 barrios y 9 urbanizaciones, los precios de los terrenos establecidos en el avalúo catastral varían según su ubicación, acceso a infraestructura servicios y equipamientos. Ver Mapa 5

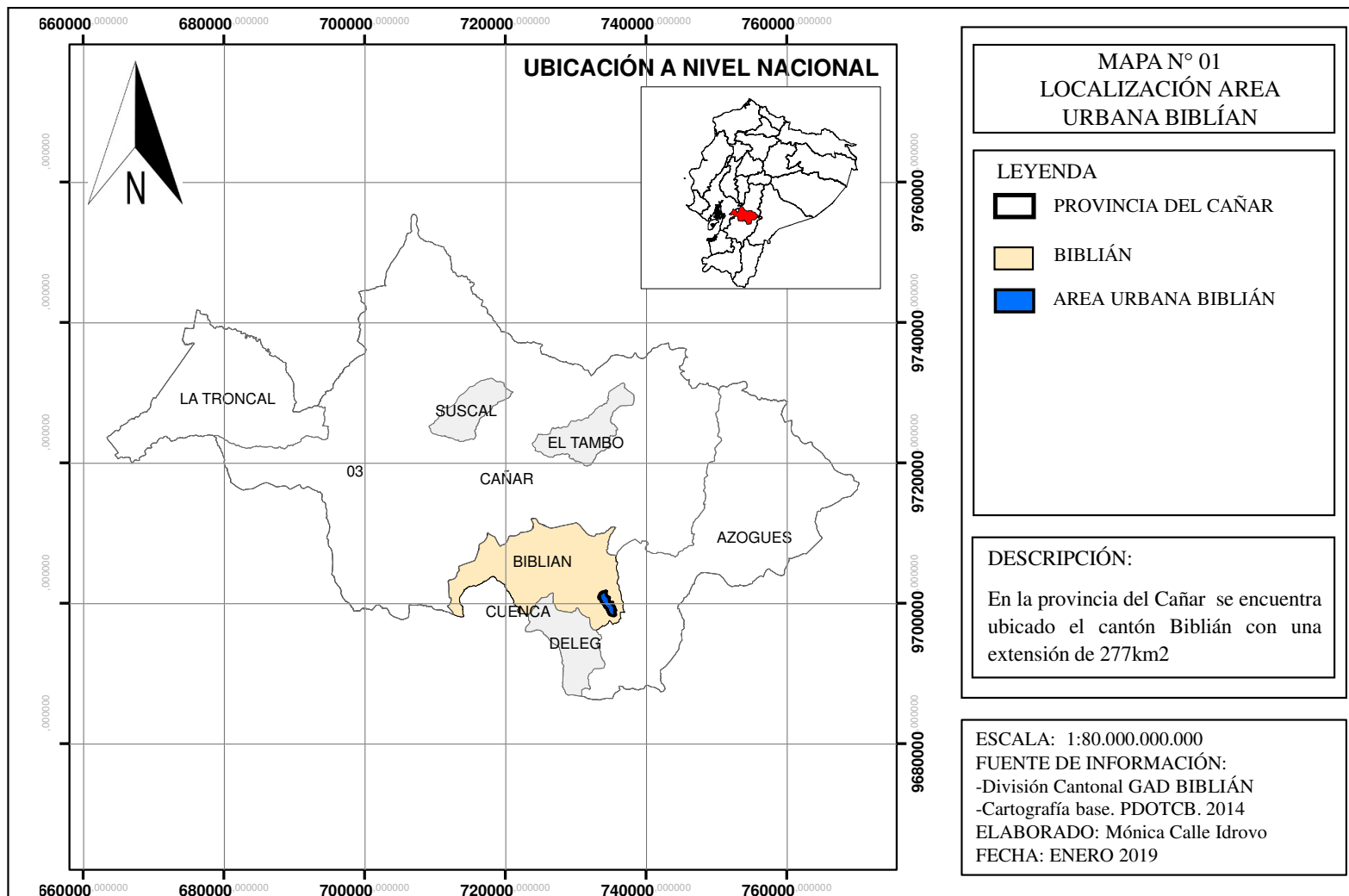


FIGURA 2.9: Localización del área urbana de Biblián

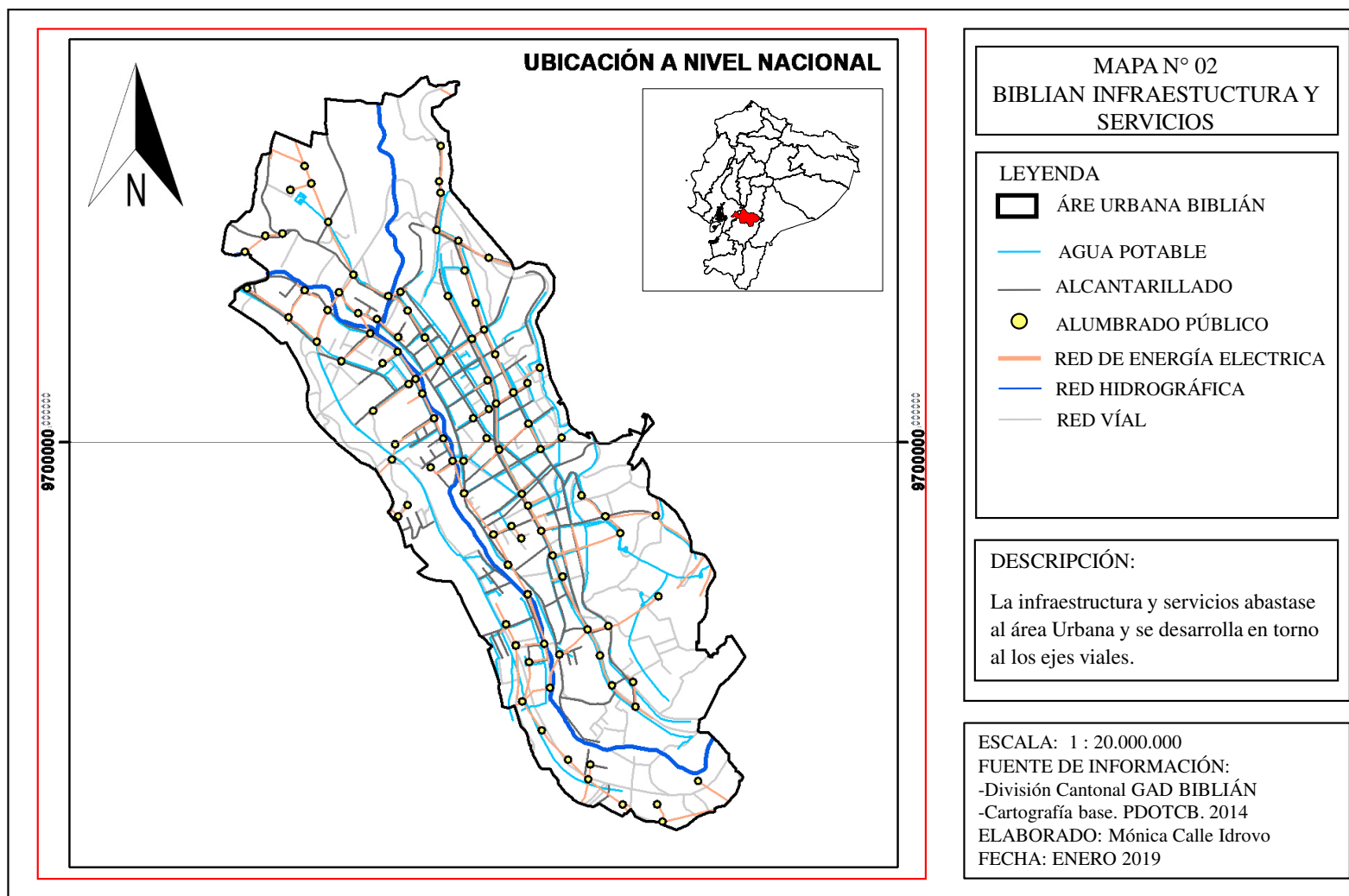


FIGURA 2.10: Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián

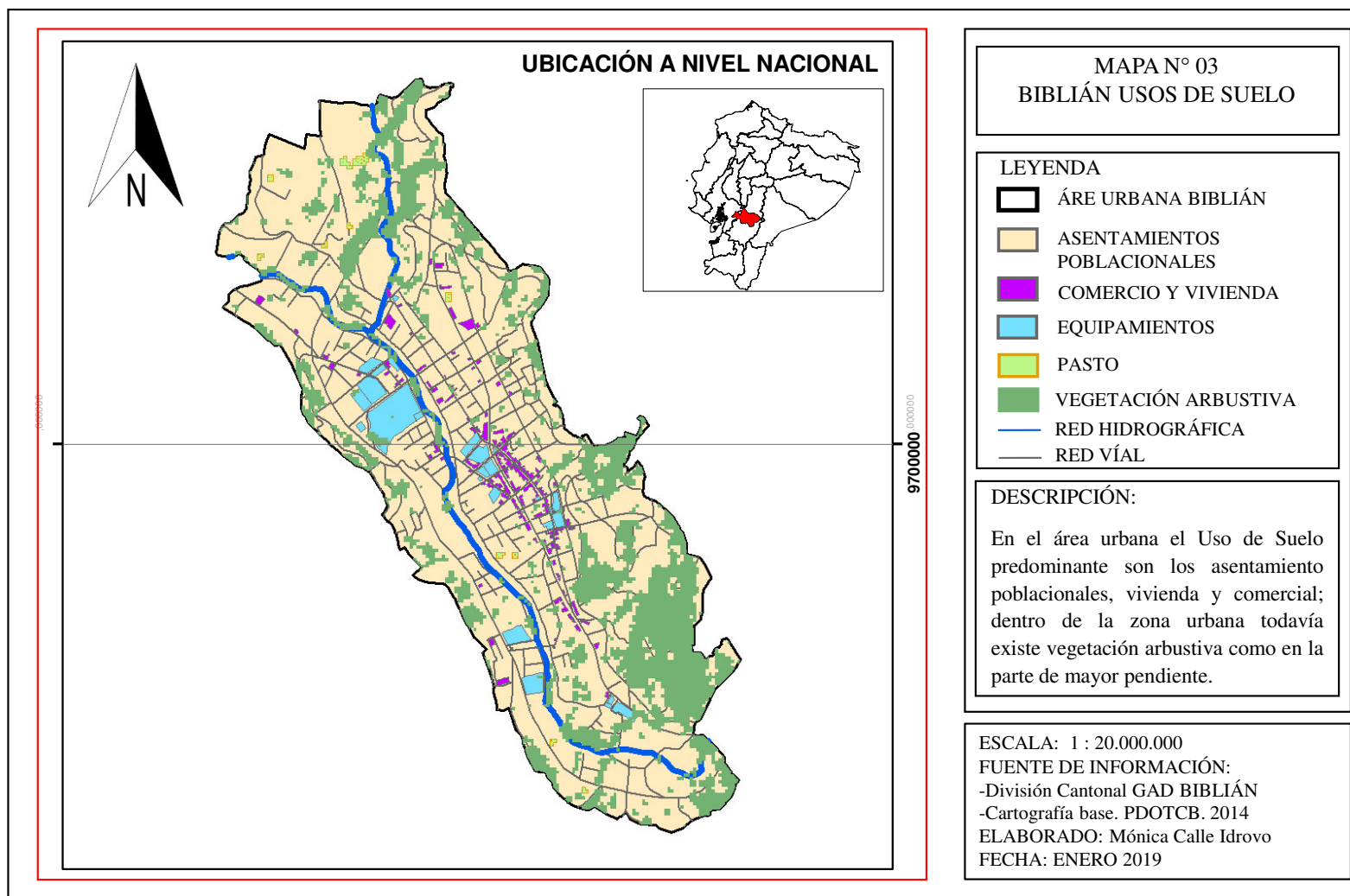


FIGURA 2.11: Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián

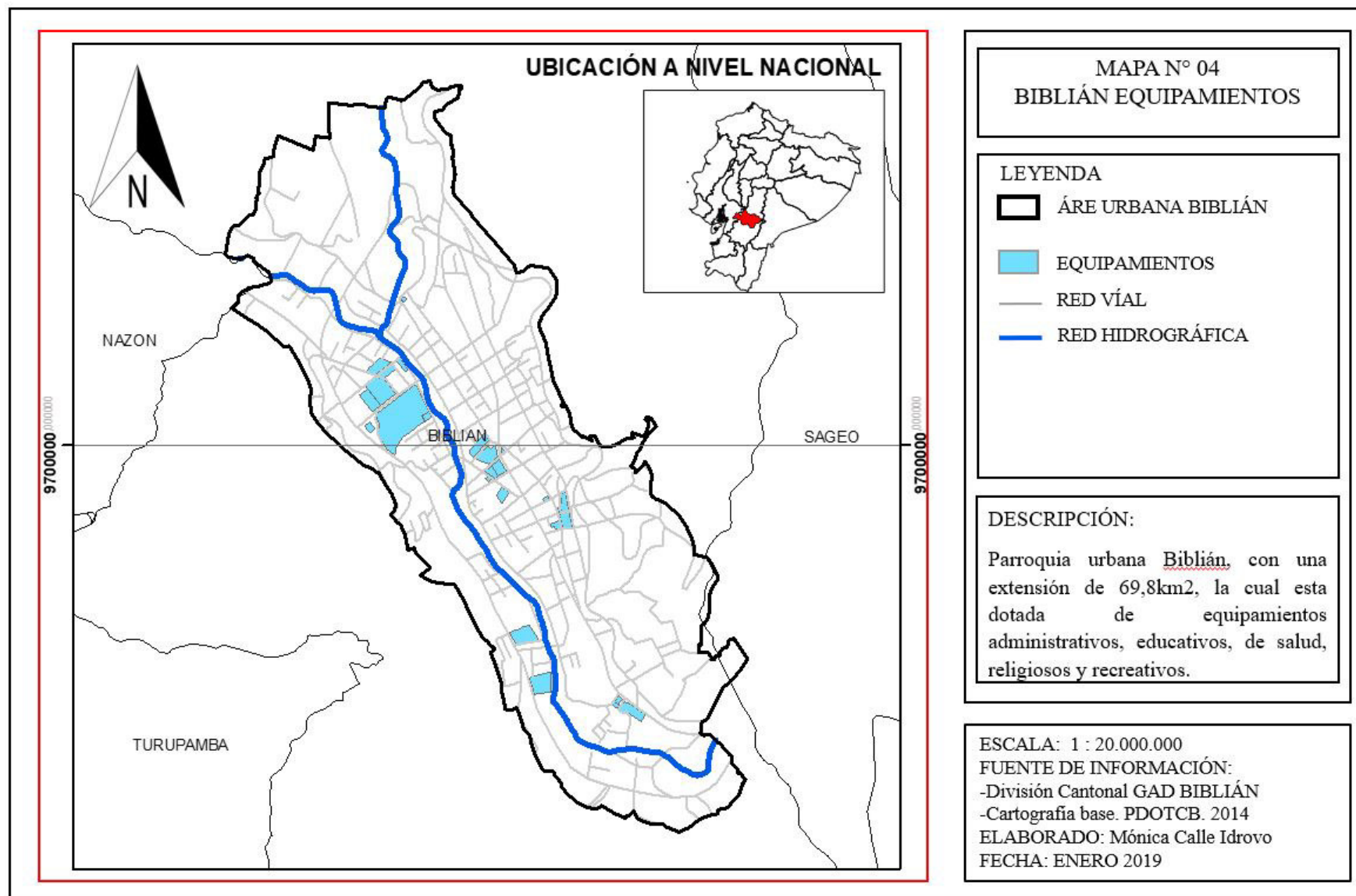


FIGURA 2.12: Infraestructura y servicios del área urbana de Biblián

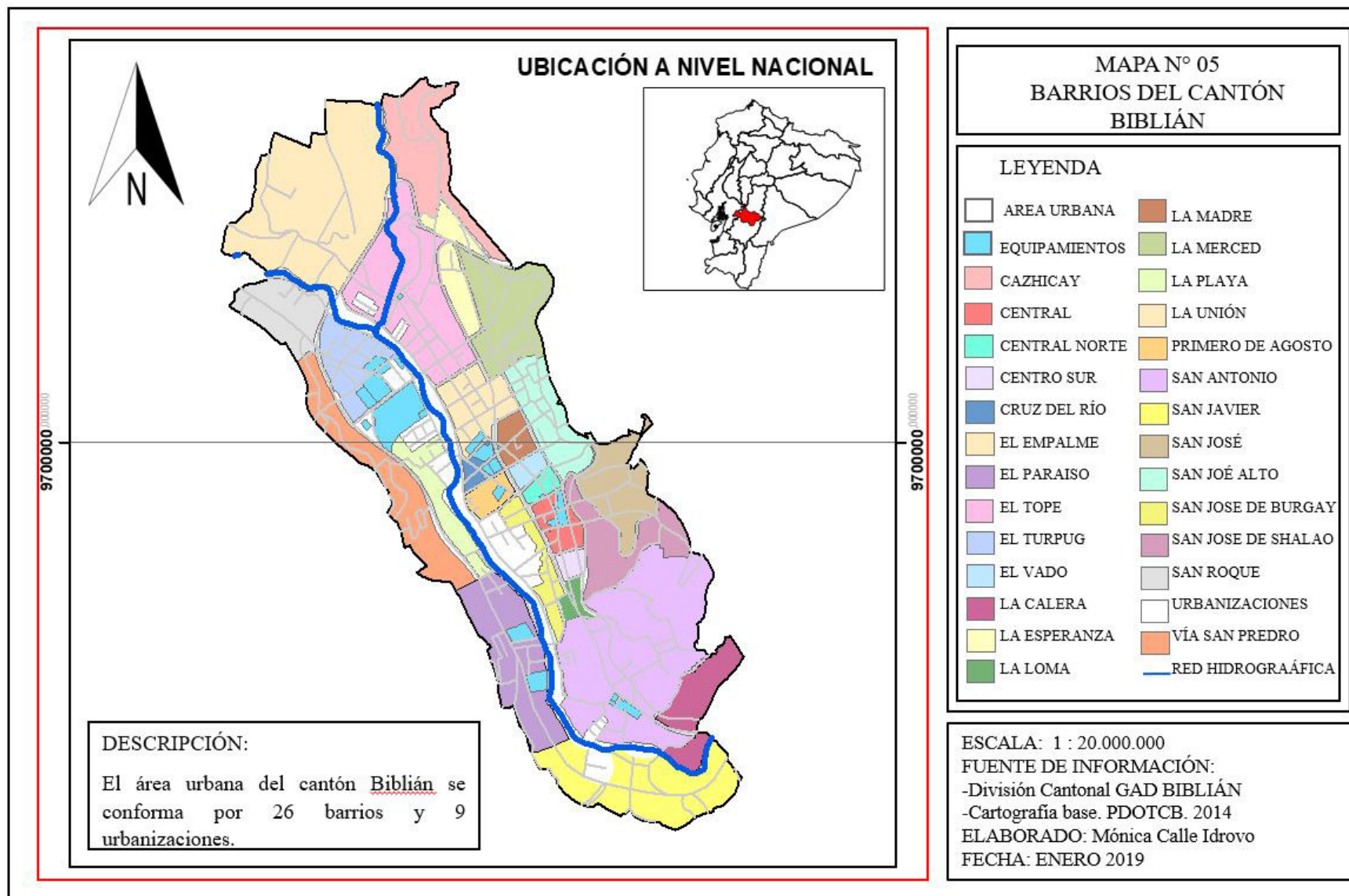


FIGURA 2.13: Uso de suelo y Equipamiento del área urbana de Biblián

Tabla 2.8: COSTO DE SUELOS SEGÚN BARRIOS DEL ÁREA URBANA BIBLIÁN

Barrios	Costo mínimo	Costo máximo	Promedio
Cruz del Río	96	245	170
Centro Norte	92	245	168
Centro Sur	92	245	168
El Vado	91	245	168
San José de Burgay	77	245	161
La Madre	63	245	154
Central	32	245	138
Primero de Agosto	25	245	135
San José	21	245	133
Urbanizaciones	90	135	112
La Loma	21	163	92
El Tope	48	136	92
La Merced	42	136	89
San José Alto	20	147	83
La Esperanza	25	136	80
La Unión	21	136	78
San José de Shalao	25	125	75
San Roque	54	92	73
San Antonio	25	113	69
El Turpug	41	92	66
La Playa	32	92	62
Cazhicay	23	98	60
La Calera	35	76	55
El Paraiso	15	93	54
Vía San Pedro	15	91	53
El Empalme	26	59	42
San Javier	25	27	26

El cuadro muestra el valor promedio dado en el avalúo catastral del metro cuadrado para cada barrio.

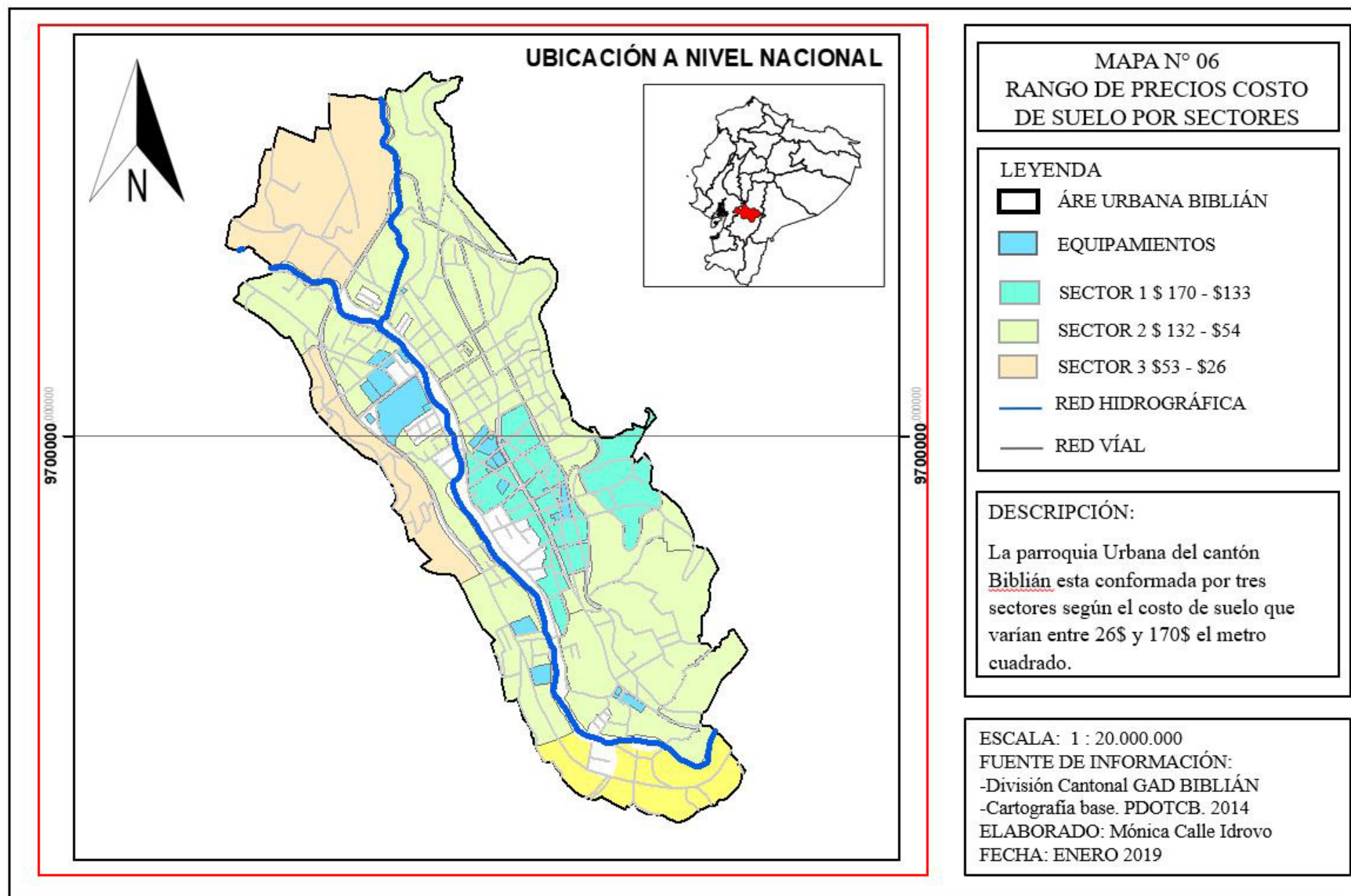


FIGURA 2.14: Uso de suelo y Equipamiento del área urbana de Biblián

Los rangos de precio se establecen mediante el análisis del catastro urbano ubicando en el primer rango el de mayor costo a los barrios Cruz del Río, Central, Centro Norte, Centro Sur, El Vado, San José de Burgay, La Madre, Central, Primero de Agosto, San José con precios entre 170 – 133 dólares el metro cuadrado; La Loma, El Tope, La Merced, San José Alto, La esperanza, La Unión, San José del Shalao, San Roque, San Antonio, El Turpug, La Playa, Cazhicay, La Calera, y El Paraíso con precios entre 132 – 54 dólares el metro cuadrado; y de tercer rango las áreas periféricas como Vía a San Pedro, El Empalme y San Javier su precio varía desde 53 – 26 dólares el metro cuadrado.

El costo del suelo se divide en: Sector 1 de mayor rango de precio, está ubicado en la zona central donde se genera el eje de desarrollo urbano. Sector 2 es el más extenso dentro de este se incluyen las urbanizaciones existentes esta es una zona de expansión y proceso de consolidación por ello su precio está en un rango intermedio y accesible; en los Sectores 1 y 2 se encuentra abastecido de servicios e infraestructura, y equipamientos. Sector 3 el de menor rango se da por estar ubicado en el área periférica en donde el valor del suelo disminuye en gran medida por su topografía.

2.8. Línea de Tiempo de Valorización del Suelo

El cantón Biblián se desarrolló desde su formación siguiendo el eje de la panamericana Cuenca – Cañar, a partir del boom migratorio de la década de los 70 los habitantes del sector salen del país para mejorar la calidad de vida de sus familiares, y contribuir al desarrollo del cantón. En esta época también se da la migración campo ciudad, siendo los familiares de las personas que salieron al extranjero los que habitaran el área urbana.

En la década de los 80 y 90 la comercialización del suelo se dio en sures, con el ingreso de remesas del extranjero y el cambio de moneda el suelo se vuelve accesible. La consolidación urbana se da en el área central del cantón denominado Sector 1 y el Sector 2 empieza a consolidarse. Los equipamientos administrativos, educativos primarios y secundarios existentes desde la década de los 80 también influyen en la consolidación urbana, por la necesidad de las familias por educar a sus hijos.

La dolarización del Ecuador en enero del 2000 produce un incremento en el costo del suelo, sin embargo, la adquisición de terrenos se vuelve indispensable provocando también al cambio de uso del suelo de agrícola a Urbano. El Sector 2 se consolida dando paso a partir del 2005 a la formación de la urbanización y el desarrollo en el área periférica Sector 3, se da con el crecimiento horizontal que se ha venido dando en el área urbana hoy en día ya se ha extendido hasta la parroquia Nazón y en el otro extremo a la parroquia Sageo.

La tabla muestra el costo Real del metro cuadrado establecido por el avalúo catastral y el costo comercial a la venta impuesto por los propietarios de los predios, basada en la primera sectorización del área de estudio, se aprecia que el incremento del valor del suelo de venta y comercial es mayor al 50 por ciento de lo establecido en el catastro.

Tabla 2.9: COSTO DEL SUELO REAL Y COMERCIAL

Sectores	Lote	Costo real m2	Costo co- mercial m2
Sector 1	Lote vacío	\$170 - \$133	\$500
	Lote con edificación	\$170 - \$133	\$2,500
Sector 2	Lote vacío	\$132 - \$54	\$300
	Lote con edificación		\$900
Sector 3	Lote vacío	\$53 - \$26	\$150
	Lote con edificación	\$53 - \$26	\$90

2.9. Análisis de Entrevista

En que ha influido la migración para el desarrollo urbano de la ciudad.

La migración es la fortaleza más importante que el cantón Biblián tiene a nivel de generación de fuentes de trabajo dinamiza todos los sectores productivos de nuestra sociedad. al ser mayoritariamente una migración rural se da la compra de bienes raíces de manera masiva y espontánea es decir la compra de propiedades se dan sin que exista mayor análisis en la calidad de construcciones se lleva un falso desarrollo urbano y a que se produzca una consolidación masiva con poco concepto. Cual considera que es el margen de diferencia entre el valor del suelo establecido por el avalúo catastral con el valor de venta.

Actualmente esta brecha se ha disminuido y de forma que hace 20 años el valor catastral era 20 menos que el valor comercial este fenómeno llevó a que el municipio tenga bajas recaudaciones catastrales, dicho fenómeno se ha ido modificando progresivamente hasta la actualidad llegando al punto en el que en ciertos sectores el avalúo catastral iguala al costo de venta por supuesto Esto lleva a recaudaciones exagerada en el GAD cantonal no obstante existen sectores en donde el avalúo catastral representa apenas del 50 por ciento del precio de venta y en otras casos se le va el 150 por ciento del precio comercial. Es recomendable por supuesto un análisis profundo sobre las curvas de precios del departamento catastral que se debe manejar en el área Urbana.

Actualmente el Cantón Biblián cuenta con estrategias de capturas de plusvalías.

El GAD cantonal de Biblián genera ínfimas estrategias por captura de plusvalías ya que lo generado no tiene planificación y más bien es el resultado de obras esporádicas que se vienen realizando, entre ellas ordenanzas que obligan al propietario a pagar por concepto de mejoras sustentadas en la COOTAD Bajo el argumento de que sus inmuebles incrementan su valor se tiene en nuestro cantón el criterio equivocado de que toda obra debe ser planificada al pueblo pensando que existen ciudadanos que por el hecho de tener

una vivienda modesta en determinado sector no debe ser sujeto de impuesto similares a otros que tienen negocios rentables, edificios suntuosos o áreas de expensas que supongan especulación por el suelo. El rango de migración influye sobre el costo de suelo. Indudablemente el hecho de que un bien inmueble tenga un costo impuesto a criterio del propietario el cual es pagado por un migrante lleva una cadena irreversible de incrementación en el costo de los lotes vecinos este proceso se extiende a través de los varios sectores y alcanza toda la localidad parcialmente, se vuelve una ciudad de costo altísimo inalcanzables para una persona que labora en nuestra tierra.

Los cambios de uso influyen sobre el costo del suelo En qué medida.

Definitivamente existen sectores que fueron eminentemente residenciales e incluso que aceptaban viviendas tipo Villa de máximo tres pisos de altura, ahora toda esa realidad se ha modificado ya que el uso comercial e industrial prevalece, este fenómeno tiene connotaciones nacionales y no son sólo de carácter cantonal tenemos un incremento irrefrenable en cuanto al costo del suelo pero es un proceso que va de la mano con el crecimiento de las ciudades en el caso del costo se multiplica por el arriba mencionado fenómeno migratorio.

- Entrevista al Arquitecto. Fernando Tello representante destacado de la ciudad.

En que ha influido la migración para el desarrollo urbano de la ciudad.

Gracias a la migración se ha tenido un gran adelanto sobre todo en lo que es construcciones edificaciones que anteriormente no había cuya incidencia mayor la tuvieron justamente los migrantes de no ser por las remesas económicas que ha llegado desde los Estados Unidos Biblián ha podido progresar sobre todo en lo se refiere a adquisición de predios y construcciones.

Cual considera que es el margen de diferencia entre el valor del suelo establecido por el avalúo catastral con el valor de venta.

Bueno como usted sabe la cuestión de avalúo catastral únicamente es para cuestiones impositivas por lo que es cálculo de impuesto Predial urbano rural lo que son impuestos de registros impuestos de plusvalía entonces nosotros al menos estamos aproximadamente al 50 por ciento del avalúo comercial Real lo que cuestan los predios aquí en el cantón Biblián.

El rango de migración influye sobre el costo de suelo. Es lógico al existir más divisas que nos vienen desde el extranjero, existen más demanda para la compra de terreno entonces de esto por lo general se aprovechan los propietarios los propietarios de los terrenos entonces sí que una persona se interesa en adquirir un terreno procuran siempre tratar de vender al precio más alto que sea posible.

Los cambios de uso influyen sobre el costo del suelo En qué medida. Si es que hablamos sobre todo de la zona urbana tenemos que pensar ya que definitivamente está 95 por ciento está dedicado a la construcción, entonces al momento en el que el terreno deja de ser agrícola o ganadero es obvio que el precio se incrementa porque ya entra demanda de construcción.

Los cambios de uso influyen sobre el costo del suelo En qué medida.

Es difícil establecer la medida en la que influye definitivamente si es que analizamos el casco urbano del cantón Biblián son muy pocas las propiedades de los terrenos donde vamos a encontrar dedicados a siembra de productos o ganadería.

- Entrevista al Sr. José Bustos. Director de avalúos y catastros del GAD Municipal Biblián.

En el Cantón Biblián, la migración juega un papel importan al hablar de desarrollo urbano y la adquisición de suelo, siendo una de las fortalezas por generar fuentes de trabajo en el área urbana que con la consolidación deriva la construcción de vivienda, pequeñas industrias y el comercio.

El precio del suelo ha ido variando en los últimos años, hace 20 años la relación entre el valor comercial era 20 por ciento menos del valor del avalúo catastral, en la actualidad se da un desorden de precio de suelo ya que existen sectores en donde el valor comercial es menor, igual, se duplica, y hasta triplica al valor establecido en el catastro municipal. Los precios del avalúo catastral son el 50 por ciento con relación al valor comercial, este valor es impositivo se utiliza para determinar el cobro de impuestos. La municipalidad actualmente no genera mecanismos de captura de plusvalías, por la falta de planificación de proyectos, solo aplica las ordenanzas para para el cobro de mejoras por obras esporádicas que se realizan en las diferentes áreas.

Con el crecimiento y consolidación urbana, se da el cambio de uso de suelo agrícola a suelo urbanizable, generando una demanda de compra e terreno es allí en donde el costo comercial al ser impuesto por los propietarios se incrementa, en la mayoría de los casos los que adquieren estos predios son familiares de migrantes que gracias a las divisas recibidas por sus familiares pagan lo que los propietarios impongan.

El sustento de la propuesta para esta investigación proviene de la interpretación conceptual, así como del diagnóstico realizado.

3.1. Análisis de la Ordenanza Bienio Jefatura de Avalúo y Catastros de Biblián

El Consejo Municipal Del Cantón Biblián, en la Ordenanza Bienio en los Capítulos I, II, III IV, Impuesto a la Propiedad Urbana determina que todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas serán objeto al impuesto anual de la propiedad, este valor se fijara mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, para que el consejo apruebe el plano de valor de la tierra considerando los factores como: aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad de servicios (agua potable, alcantarillado y otros).

El plano de sectores similares u homogéneos, se realiza mediante el análisis de las variables como cobertura, déficit de infraestructura y servicios urbanos; así se establece las zonas con características similares y se crea el universo de estudio. El municipio mantendrá actualizado de forma permanente los catastros de los predios urbanos, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, el valor de las construcciones, este valor constituye el valor propio del inmueble y servirá de base para la determinación de impuesto.

El artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala:

“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generan plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por sus usufructuarios, conforme a las ordenanzas respectivas”.
(COOTAD, 2018)

Los sectores homogéneos del área urbana se establecen considerando, la cobertura de servicios y las características de uso y ocupación de suelo, la morfología y equipamiento

urbano. La investigación de precios de venta se realizará por medio de la comparación entre las condiciones similares determinando el valor base por ejes o por sectores homogéneos.

	Sector	Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Alumbrado publico	Red vial	Aceras y bordillos	Telefonía	Recolector de basura	Promedio
1	Cobertura	100 %	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100 %
	Déficit	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2	Cobertura	93,12%	84,06%	90,30%	84,96%	69,76%	62,54%	69,43%	85,61%	80,00 %
	Déficit	6,88%	15,94%	9,70%	15,04%	30,24%	37,46%	30,57%	14,39%	20,00 %
3	Cobertura	66,32%	35,73%	53,46%	38,60%	41,59%	15,81%	25,68%	50,70%	40,00 %
	Déficit	33,68%	64,27%	46,54%	61,40%	58,41%	84,19%	74,32%	49,30%	60,00 %
4	Cobertura	23,89%	7,51%	21,71%	15,53%	32,02%	7,89%	4,42%	23,89%	18,00 %
	Déficit	76,11%	92,49%	78,29%	84,47%	67,98%	92,11%	95,58%	76,11%	82,00 %
	Promedio p's	70,83%	56,82%	66,37%	59,77%	60,84%	46,56%	49,88%	65,05%	60,00
	Promedio déficit	29,17%	43,18%	33,63%	40,23%	39,16%	53,44%	50,12%	34,95%	40,48 %

FIGURA 3.1: Cobertura de servicios e Infraestructura área urbana Biblián.

La tabla muestra la cobertura de servicio de infraestructura del área urbana dividida en 4 sectores de planeación, los sectores mencionados en la Tabla 11 y el sector 4 que corresponde a la cobertura de usos de las comunidades que están a la periferia del área urbana. El rango de cobertura y déficit en el Sector 1 es del 100 por ciento, Sector 2 cubre el 80 por ciento, con un déficit de 20 por ciento Sector 3 cubre el 18 por ciento con un déficit de cobertura del 80 por ciento, razón por la cual en este sector el precio del suelo se reduce considerablemente.

3.2. Valorización Individual

Para la valorización individual (VI) del terreno, se considera los siguientes elementos:

Vsh: valor del m2 de sector homogéneo o valor individual

Fa: Factor de afectación

S: superficie del terreno

Expresado en la siguiente fórmula (GAD Municipal de Biblián, 2019):

$$VI = Vsh * Fa * S$$

El factor de afectación se determina por: los coeficientes de los factores geométricos, topográficos y de servicios establecidos en la ordenanza. En donde factor de afectación será igual a la suma de todos los factores de afección descritos en la tabla 12, dividido para 11 obteniendo así un factor de afección del 0,98 para el área de planeación.

Tabla 3.1: FACTORES DE AFECTACIÓN DEL SUELO

Abreviatura	Factores	Coeficiente
Ffretfond	Frente fon- do	0,98
Fag	Agua pota- ble	1
Falc	Alcantarillado	0,94
Felec	Energía eléctrica	0,97
Fviam	Vialidad	1
Fvlau	Alumbrado publico	1
Finfr	Infraestructura	0,96
Ffma	forma	0,99
Floc	Localización de manza- nas	1
Fcsul	Característi- cas del suelo	0,97
Ftop	Topográfi- cos	0,97
Fa	Afectación	0,98

3.3. Clasificación de usos de suelo urbano en el cantón Biblián

El suelo urbano del Cantón Biblián 6980.00 Ha., se clasifica en:

Asentamientos poblacionales, comercio y vivienda, equipamiento, pasto y vegetación arbustiva. (Ver Mapa3)

3.3.1. Sectorización del área de estudio

La sectorización del área Urbana del Cantón Biblián para establecer el costo del suelo se realiza por medio de tres sectorizaciones: la primera divide al área en tres sectores, ver Mapa 6 y tabla 10, en donde el valor de venta en comparación del valor comercial es mayor al 50 por ciento de lo establecido en el catastro con un rango. La segunda es el valor

que establecido por el municipio en el avalúo catastral, descrito por barrios. Ver Mapa 3, tabla 9. Para establecer una propuesta de costo de suelo se divide ha dividido al área Urbana en 10 sectores de planeación tabla 12, según su ubicación topografía dotación de equipamientos servicios e infraestructura y costo de suelo con una jerarquización de mayor a menor y el precio del suelo entre 170 y 24 dólares el metro cuadro respectivamente. Ver mapa 07.

Tabla 3.2: COSTO DE SUELOS SEGÚN SECTORES DEL ÁREA URBANA BIBLIÁN

Sectores	Costo mínimo	Costo máximo	Promedio
1	78—	245	170
2	24	194	109
3	27	158	93
4	68	104	86
5	68	92	80
6	25	117	71
7	37	98	68
8	42	91	67
9	25	27	26
10	10	38	24

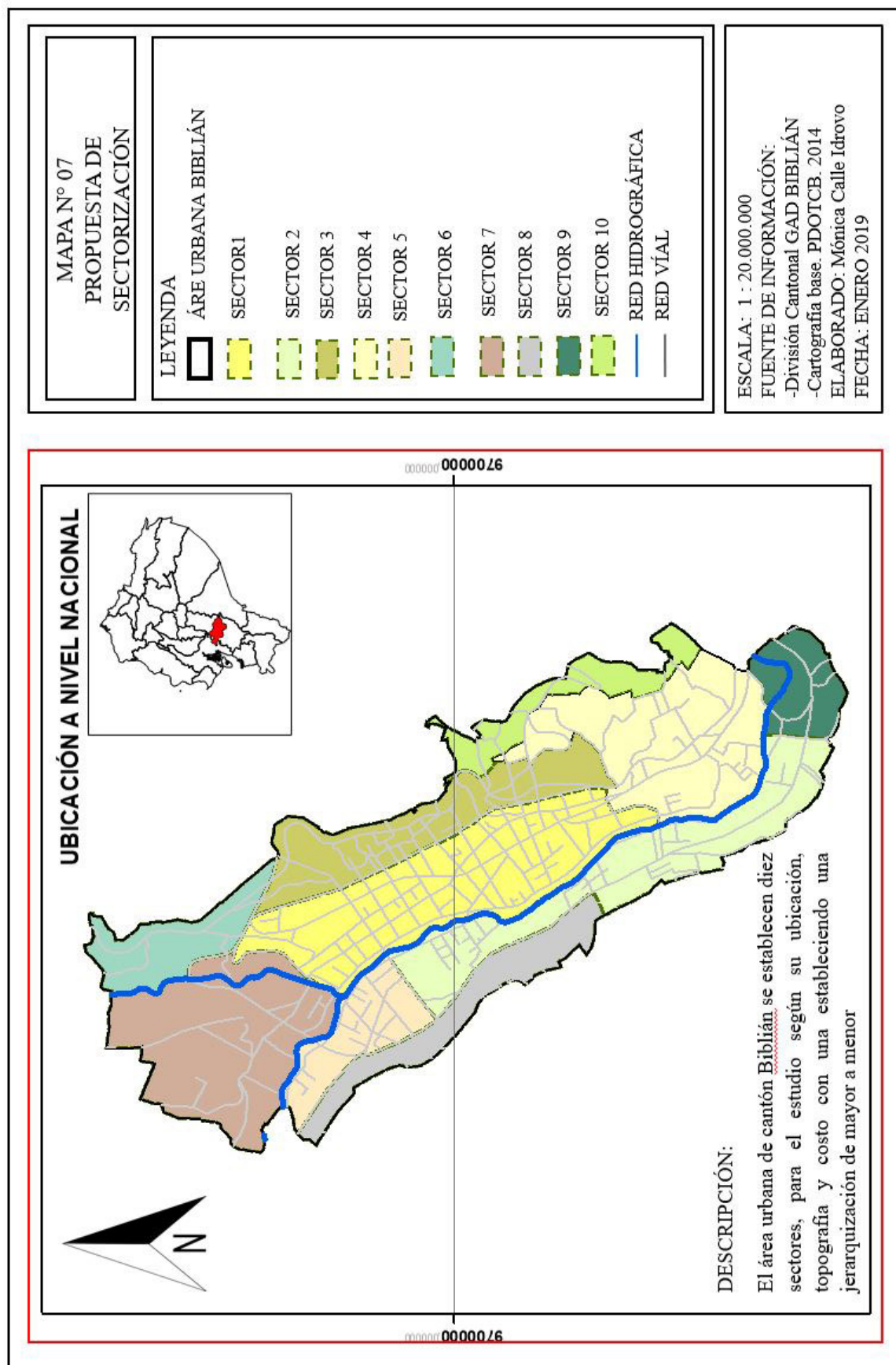


FIGURA 3.2: Propuesta Sectorización

3.4. Análisis de muestra del catastro para la obtención del precio comercial del suelo

Es necesario realizar el análisis de muestras en cada uno de los sectores homogéneos ver Mapa7, del área urbana para determinar el costo comercial del suelo, que se obtiene aplicando a formula de la Valorización Individual. En cada uno de los sectores se toma una muestra empírica.

Se entiende por muestra empírica al "subconjunto representativo y finito que se extrae de la población accesible" (Ob. cit. p. 83). Es decir, representa una parte de la población objeto de estudio. De allí es importante asegurarse que los elementos de la muestra sean lo suficientemente representativos de la población que permita hacer generalizaciones. Para Castro (2003), la muestra se clasifica en probabilística y no probabilística.

La probabilística, son aquellas donde todos los miembros de la población tienen la misma opción de conformarla a su vez pueden ser: muestra aleatoria simple, muestra de azar sistemático, muestra estratificada o por conglomerado o áreas.

La no probabilística, la elección de los miembros para el estudio dependerá de un criterio específico del investigador, lo que significa que no todos los miembros de la población tienen igualdad de oportunidad de conformarla. La forma de obtener este tipo de muestra es: muestra intencional y muestra accidentada o sin norma. Por otro lado, Ramírez (1999), indica que "la mayoría de los autores coinciden que se puede tomar un aproximado del 30 por ciento de la población y se tendría una muestra con un nivel elevado de representatividad". (p. 91). Por su parte Hernández citado en Castro (2003), expresa que "si la población es menor a cincuenta (50) individuos, la población es igual a la muestra" (p.69).

3.5. Valorización individual por sectores

El valor inicial del costo comercial del suelo aplicando la formula VI, tomando en cuenta que la superficie S es del predio sin construcción, porque el análisis está dirigido al costo suelo mas no al suelo con edificación, el factor de afección Fa será de 0,98 para todos los sectores Tabla 12, el análisis de los valores de suelo homogéneo Vsh se hace tomando una muestra de cada uno de los sectores.

El sector 1 de planeación está conformado por trece barrios, divididos en 52 manzanas y 1238 predios, es el sector del área Urbana más consolidado, la cobertura infraestructura y servicios es del 100 por ciento, el uso de suelo de comercio y de vivienda y la presencia de la mayoría de equipamientos es lo que influye en el rango de precio de suelo por metro cuadrado. En la tabla 15 se toma la muestra de 30 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 65 dólares el metro cuadrado hasta 92.37 y aplicando la formula el precio para todo el sector es de 166,60 dólares el m² a excepción de la urbanización existente que se valoran en 117,60 dólares el metro cuadrado. Ver Mapa 8.

Tabla 3.3: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 1

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
Central	30251010107014000	65,43	1284	170	0,98	86730,2	213914,4	166,6
Central	30250010108005000	244,89	179	170	0,98	72110,57	29821,4	166,6
Centro Nor- te	30250020133014000	43,16	601	170	0,98	25930,75	100126,6	166,6
Centro Nor- te	30250010109002000	245,29	163,32	170	0,98	61873,16	27,209,112	166,6
Centro Sur	30250010115010000	188,22	96	170	0,98	18142,73	15993,6	166,6
Centro Sur	30250010114001000	218,35	82	170	0,98	51687,9	13661,2	166,6
Cruz del Rio	30250010313031000	109,63	236	170	0,98	79,377,31	39317,6	166,6
Cruz del Rio	30250010314009000	136,25	359	170	0,98	58602,36	59809,4	166,6
El Tope	30250010408034000	97,92	109	170	0,98	22849,04	18159,4	166,6
El Tope	30250010408015000	98,22	271	170	0,98	76829,59	45148,6	166,6
El Tope	30250010410026000	113,89	154	170	0,98	47274,73	25656,4	166,6
El Tope	30250010409030000	114,35	157	170	0,98	26600,34	26156,2	166,6
El Vado	30250010101019000	245,32	167	170	0,98	63386,22	27822,2	166,6
El Vado	30250010102011000	190,86	199	170	0,98	127009,16	33153,4	166,6
La Esperan- za	30250010501006000	136,4	167	170	0,98	64161,5	27822,2	166,6
La Esperan- za	30250010403014000	92,1	169	170	0,98	67019,61	28155,4	166,6
La Madre	30250010518002000	245,33	141	170	0,98	117776,71	23490,6	166,6
La Madre	30250010519029000	245,33	202	170	0,98	82244,85	33653,2	166,6
La Madre	30250010516017000	191,06	169	170	0,98	84078,99	28155,4	166,6
La Loma	30254010104025000	21,3	5020	170	0,98	144516,8	836332	166,6
La Loma	30250010117026000	124,97	130	170	0,98	64377,29	21658	166,6
La Unión	30250010307002000	114,58	186	170	0,98	55545,56	30987,6	166,6
La Unión	30250010309004000	125,39	440	170	0,98	65349,06	73304	166,6
Primero de Agosto	30250010204063000	92,98	281	170	0,98	2628,05	46814,6	166,6
Primero de Agosto	30250010203003000	136,4	147	170	0,98	54705,4	24490,2	166,6
San José de Burgay	30250010209011000	114,46	218	170	0,98	108666,15	36318,8	166,6
San José de Burgay	30250010208007000	96,55	134	170	0,98	12964,32	22324,4	166,6
Urbanizaciones	30250030309014000	92,27	199	120	0,98	56047,98	23402,4	117,6
Urbanizaciones	30250030308046000	92,37	200	120	0,98	18473,43	23520	117,6

Tabla 3.4: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 2

Dirección Dirección		Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avalu' o	VI	Valor m2
La Playa	30250030401005000	58,59	126	109	0,98	14676,09	13459,32	106,82
La Playa	30250030211046000	92,89	315	109	0,98	70301,87	33648,3	106,82
La Playa	30251010103007000	48,62	1059	109	0,98	51494,4	113122,38	106,82
La Playa	30250030213003000	92,33	219	109	0,98	57179,11	23393,58	106,82
La Playa	30251010102002000	59,56	711	109	0,98	99063,26	75949,02	106,82
El Pa- raíso	30250030312007000	58,69	293	109	0,98	29143,5	31298,26	106,82
El Pa- raíso	30250030416004000	43,37	4323	109	0,98	257855,65	461782,86	106,82
El Pa- raíso	30250030436002000	27,13	208	109	0,98	38540,4	22218,56	106,82
El Pa- raíso	30250030410016000	91,28	205	109	0,98	31014,06	21898,1	106,82
El Pa- raíso	30250030414007000	59,81	2117	109	0,98	147657,67	226137,94	106,82
El Pa- raíso	30250030312010000	59,53	292	109	0,98	17381,37	31191,44	106,82
San Ja- vier	30250030415002000	41,97	263	109	0,98	11034,55	28093,66	106,82
San Ja- vier	30250030412006000	58,63	366	109	0,98	21471,07	39096,12	106,82
San Ja- vier	30250030405033000	59,71	453	109	0,98	27046,79	48389,46	106,82
San Ja- vier	30250030313017000	59,81	132	109	0,98	147657,67	14100,24	106,82

El sector 2 de planeación está conformado por tres barrios, divididos en 43 manzanas y 520 predios, es el sector del área Urbana en proceso de consolidación, la cobertura infraestructura y servicios es del 80 por ciento, los predios son de mayor extensión, este es uno de los sectores en el que se dio el cambio de uso de agrícola a urbano, con la formación de urbanizaciones la expansión se da a partir del año 2000 ver fig. 7. En la tabla 16 se toma la muestra de 15 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 27,13 dólares el metro cuadrado hasta 92,89 dólares, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 106,82 dólares el m². Ver Mapa 9.

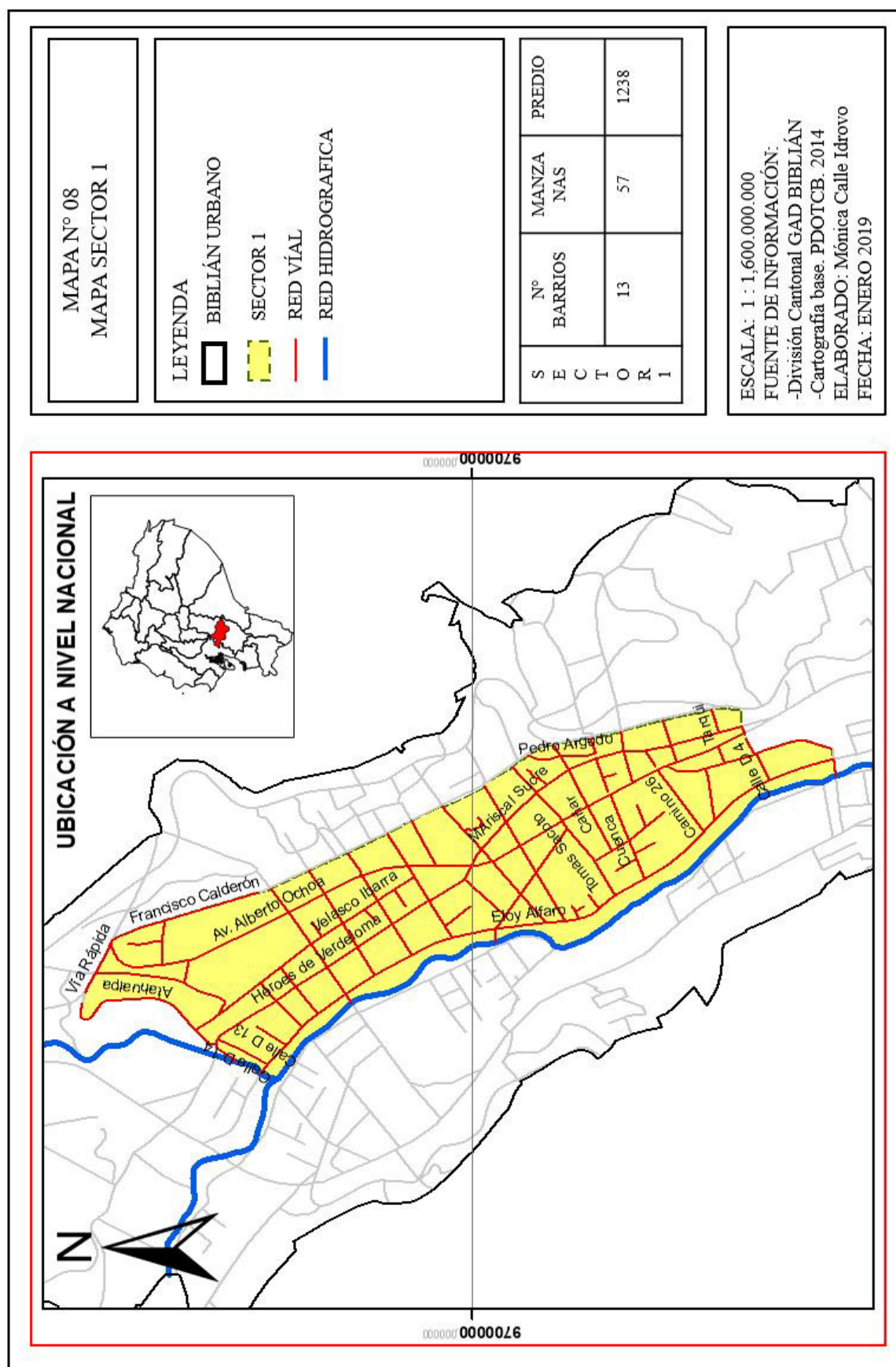


FIGURA 3.3: Mapa Sector 1

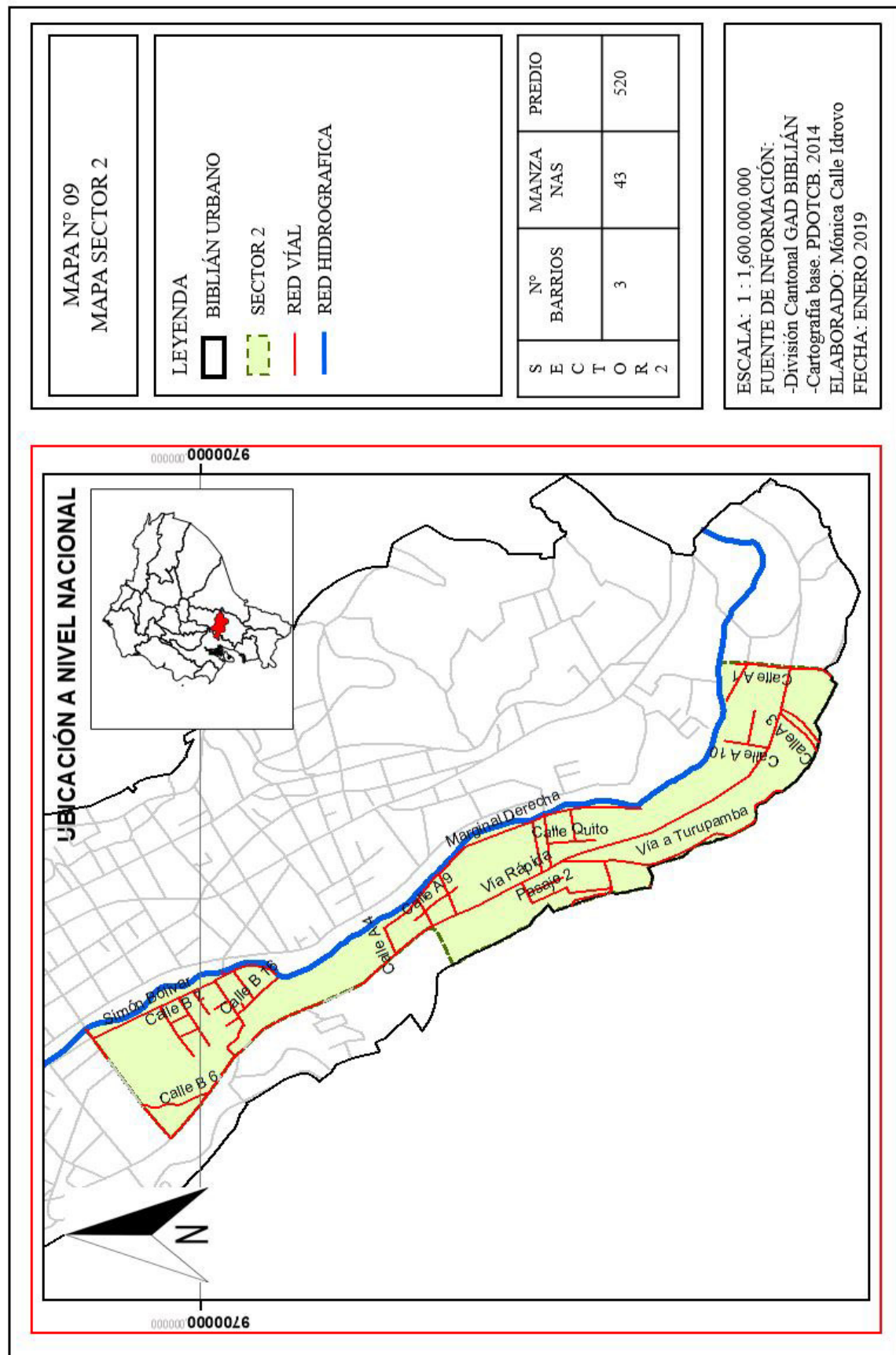


Tabla 3.5: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 3

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie Vsh	Fa	Valor avaluó	vi	Valor m2
La Merced	30250010405024000	92,57	295	93	0,98	56231,13	26886,3 91,14
La Merced	30250020113001000	26,66	1500	93	0,98	41110,22	136710 91,14
La Merced	30250020111003000	47,59	1332	93	0,98	63399,19	121398,48 91,14
La Merced	30250010405019000	199,91	434	93	0,98	131075,73	39554,76 91,14
La Merced	30250020111001000	47,67	1103	93	0,98	52574,4	100527,42 91,14
San José Al- to	30250020126007000	141,86	155	93	0,98	60105,58	14126,7 91,14
San José Al- to	30250020126006000	141,86	225	93	0,98	78421,59	20506,5 91,14
San José Al- to	30250010512002000	109,21	182	93	0,98	23068,82	16587,48 91,14
San José Al- to	30250020127020000	147,01	153	93	0,98	62233,95	13944,42 91,14
San José de Shalao	30250020208003000	32,64	2499	93	0,98	97052,12	227758,86 91,14
San José de Shalao	30250020203005000	98,21	152	93	0,98	59115,25	13853,28 91,14
San José de Shalao	30250020209017000	32,15	68	93	0,98	2200,76	6197,52 91,14
San José	30250010204039000	92,21	264	93	0,98	90637,63	24060,96 91,14
San José	30250020202001000	96,11	230	93	0,98	22104,41	20962,2 91,14
San José	30250010204047000	91,86	240	93	0,98	75569,42	21873,6 91,14

El sector 3 de planeación está conformado por cuatro barrios, divididos en 43 manzanas y 579 predios, el área esta mayormente consolidado, a diferencia del sector 2, la variación del precio entre estos dos sectores se da por su la topografía y tener predios con grandes pendientes, la cobertura infraestructura y servicios es del 80 por ciento, el uso predominante de suelo es de vivienda y vegetación arbustiva en la zona alta. En la tabla 17 se toma la muestra de 15 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 26,66\$ el metro cuadrado hasta 147,01\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 91,14\$ el m2. Ver Mapa 10.

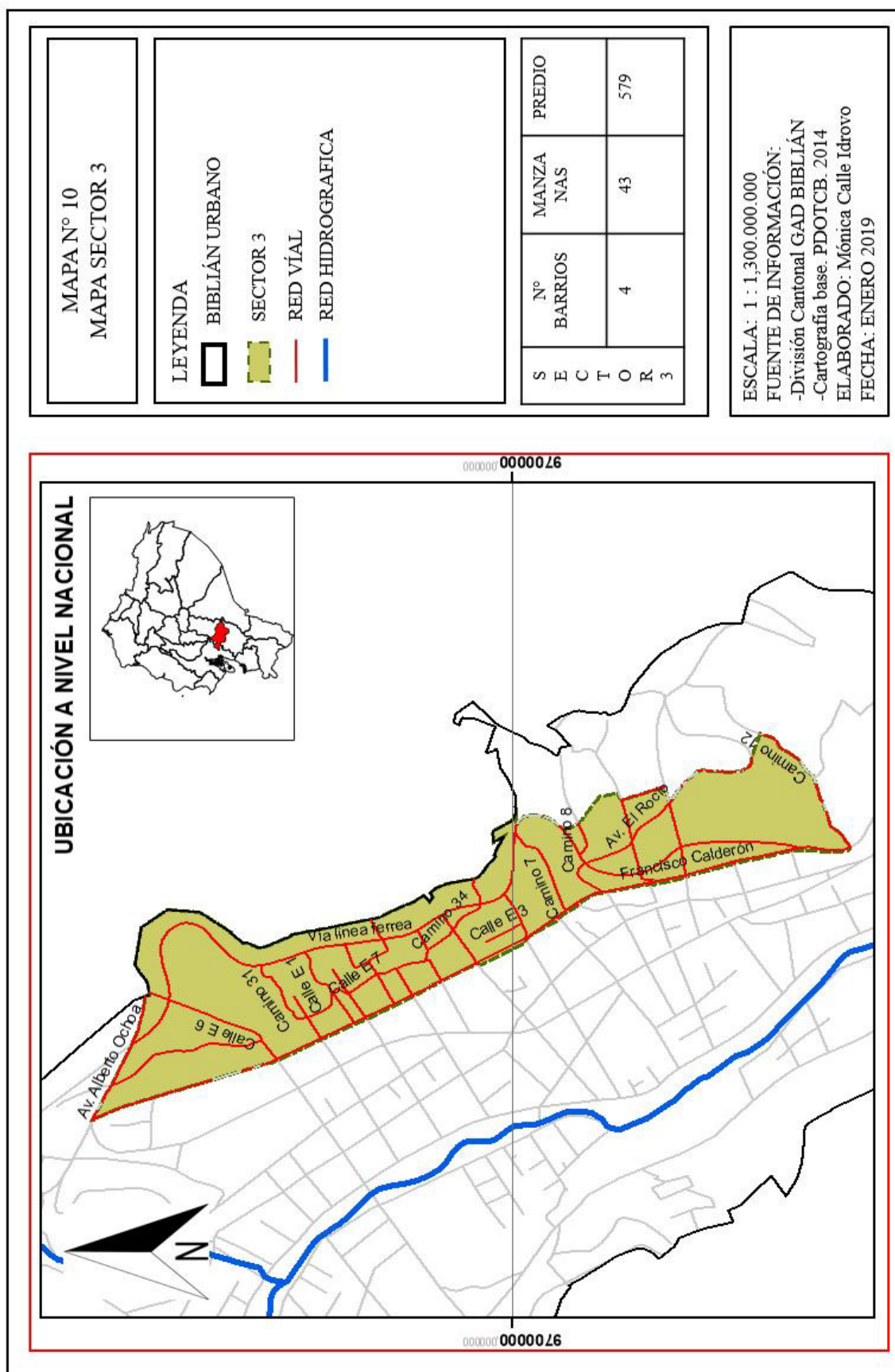


FIGURA 3.5: Mapa Sector 3

Tabla 3.6: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 4

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor Ava- luó	VI	Valor m2
San Antonio	30250020401086000	71,61	24	86	0,98	1712,2	2022,72	84,28
San Antonio	30250010122003000	80,63	405	86	0,98	91188,28	34133,4	84,28
San Antonio	30250020401035000	92,56	116	86	0,98	45666,33	9776,48	84,28
San Antonio	30250020308003000	26	225	86	0,98	6633,15	18963	84,28
San Antonio	30250020311001000	26,84	501	86	0,98	13447,76	42224,28	84,28
San Antonio	30250020401052000	75,95	427	86	0,98	75961,28	35987,56	84,28
San Antonio	30250030435006000	26	1652	86	0,98	42937,62	139230,56	84,28
La Calera	30250020407008000	76,2	329	86	0,98	25692,46	27728,12	84,28
La Calera	30250020407025000	36,09	1452	86	0,98	52405,96	122374,56	84,28
La Calera	30250020407006000	76,27	199	86	0,98	26047,2	16771,72	84,28
La Calera	30250020407017000	57,03	2055	86	0,98	117205,39	173195,4	84,28
San José de Shalao	30250020209020000	31,71	2487	86	0,98	86304,16	209604,36	84,28
San José de Shalao	30250020301019000	25,43	819	86	0,98	20833,03	69025,32	84,28

El sector 4 de planeación está conformado por tres barrios, divididos en 30 manzanas y 492 predios, la cobertura de infraestructura y servicios es del 60 %, el uso predominante es vegetación arbustiva esta zona es la más irregular y de mayores pendientes en cuanto a su topografía también cuenta zonas de riegos y la vivienda ubicadas en su mayoría en el barrio San Antonio desarrollado se a lo largo de la vía principal, y en torno al cementerio municipal. En la tabla 18 se toma la muestra de 13 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 25,43\$ el metro cuadrado hasta 92,56\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 84,28\$ el m2. Ver Mapa 11.

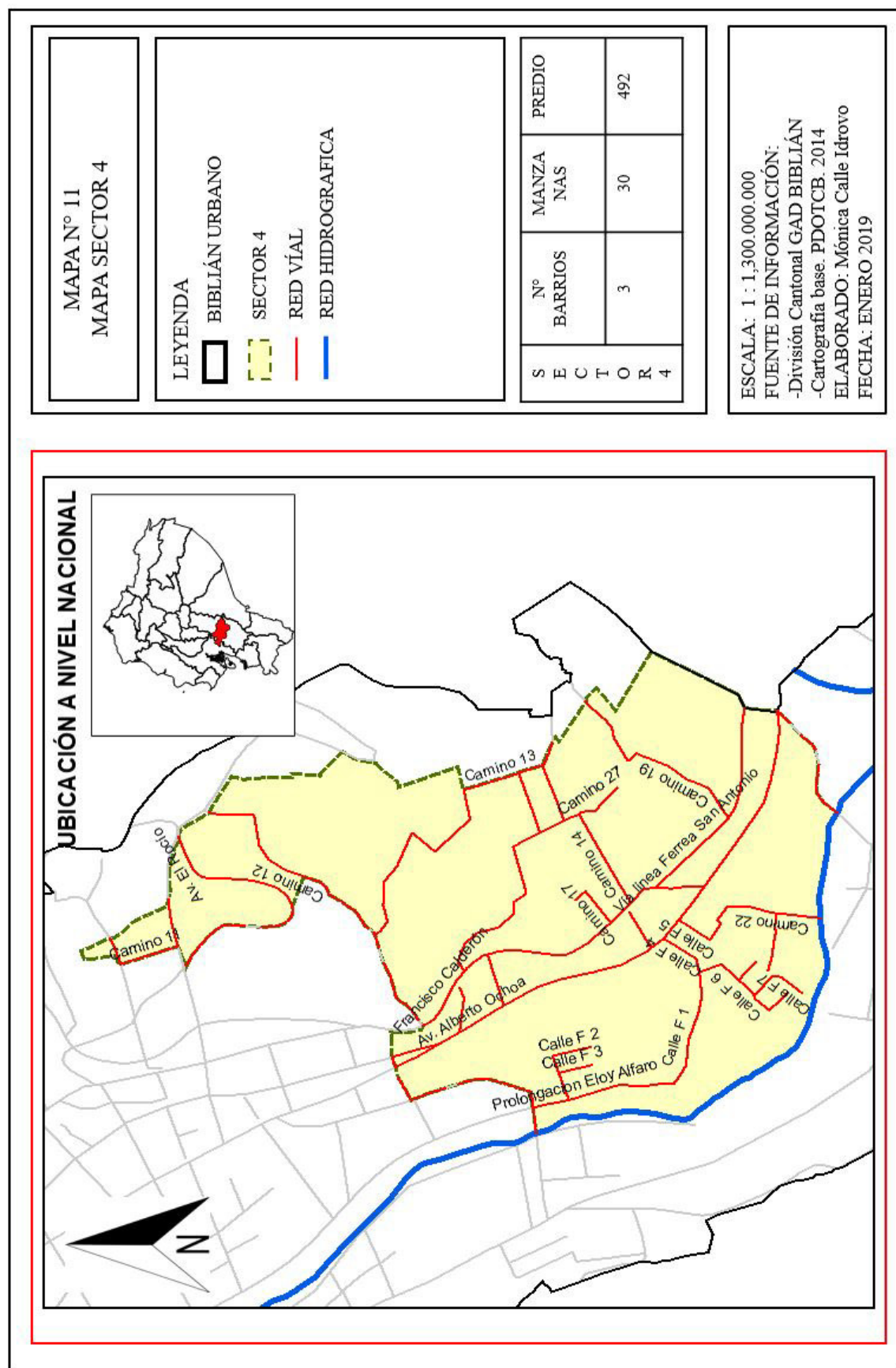


FIGURA 3.6: Mapa Sector 4

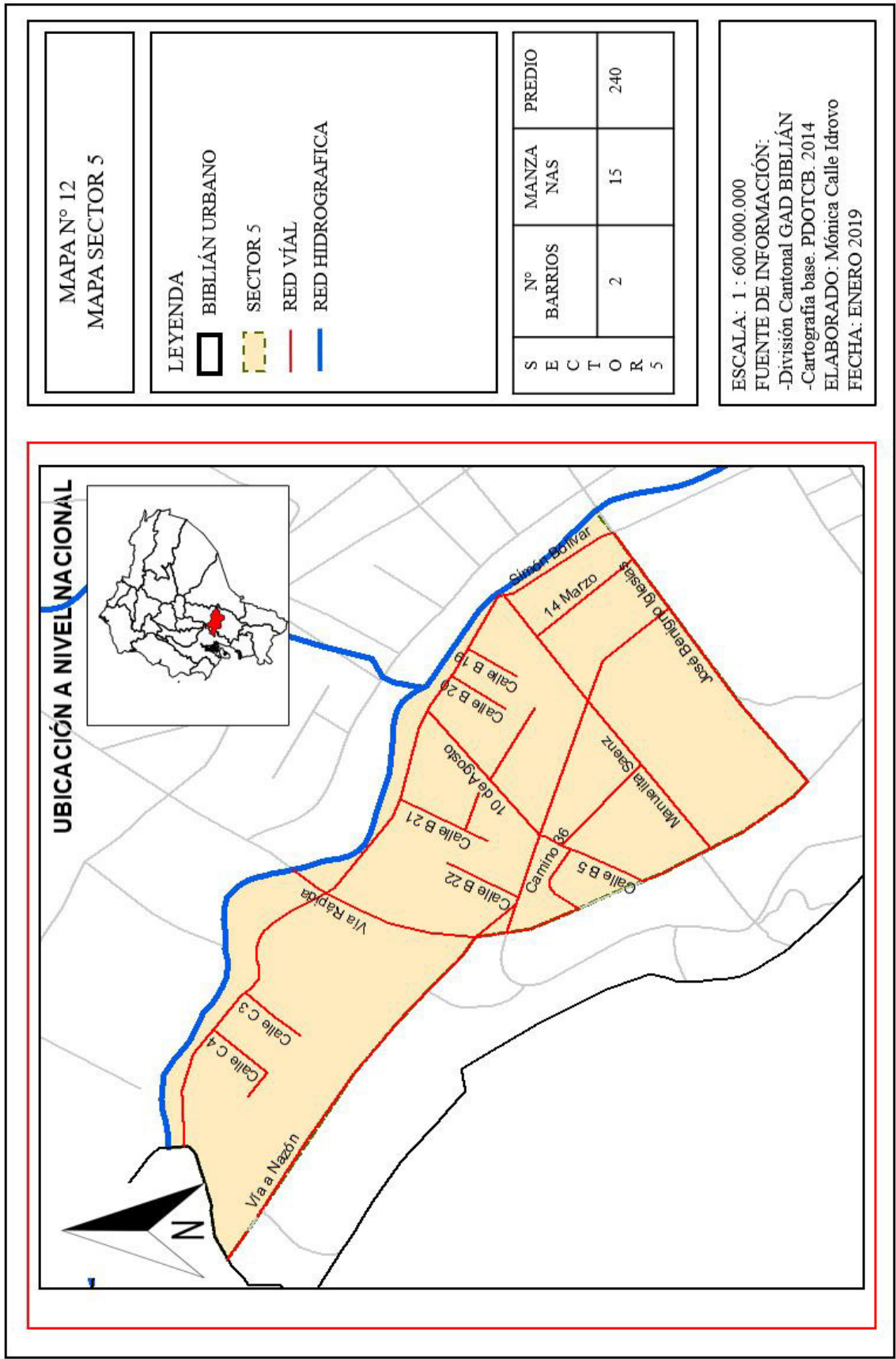


FIGURA 3.7: Mapa Sector 5

Tabla 3.7: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 5

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	F a	Valor avaluó	VI	Valor m2
El Turpug	30250030203007000	92,92	642	80	0,98	125468,08	50332,8	78,4
El Turpug	30250030202006000	92,66	534	80	0,98	91983,63	41865,6	78,4
El Turpug	30250030204013000	89,54	270	80	0,98	24176,04	21168	78,4
San Roque	30250030107009000	82,26	722	80	0,98	59420,86	56604,8	78,4
San Roque	30250030107003000	80,13	1002	80	0,98	80139,28	78556,8	78,4
San Roque	30250030103013000	7578	182	80	0,98	13754,83	14268,8	78,4

El sector 5 de planeación está conformado por dos barrios, divididos en 15 manzanas y 240 predios, el área esta mayormente consolidada aquí se da expansión urbana y en la actualidad se sigue consolidando formando un solo conjunto con la parroquia Nazón. La cobertura infraestructura y servicios es del 80 %, el uso predominante de suelo es de vivienda. En la tabla 19 se toma la muestra de 6 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 75,78\$ el metro cuadrado hasta 92,92\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 78,04\$ el m2. Ver Mapa 12.

Tabla 3.8: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 6

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
La Esperanza	30250040402004000	36,96	3474	71	0,98	128394,6	241720,92	69,58
La Esperanza	30250020107013000	49	445	71	0,98	21780,54	30963,1	69,58
Cazhica	30250010407025000	92,25	271	71	0,98	2500,64	18856,18	69,58
Cazhica	30250020107016000	50,99	195	71	0,98	9952,57	13568,1	69,58

El sector 6 de planeación está conformado por dos barrios, divididos en 6 manzanas y 164 predios, el área cuenta con predios de grandes extensiones de terreno. La cobertura infraestructura y servicios es del 60 %, el uso de suelo es de vivienda y vegetación arbustiva. En la tabla 20 se toma la muestra de 4 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 92,96\$ el metro cuadrado hasta 92,25\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 69,58\$ el m2. Ver Mapa 13.

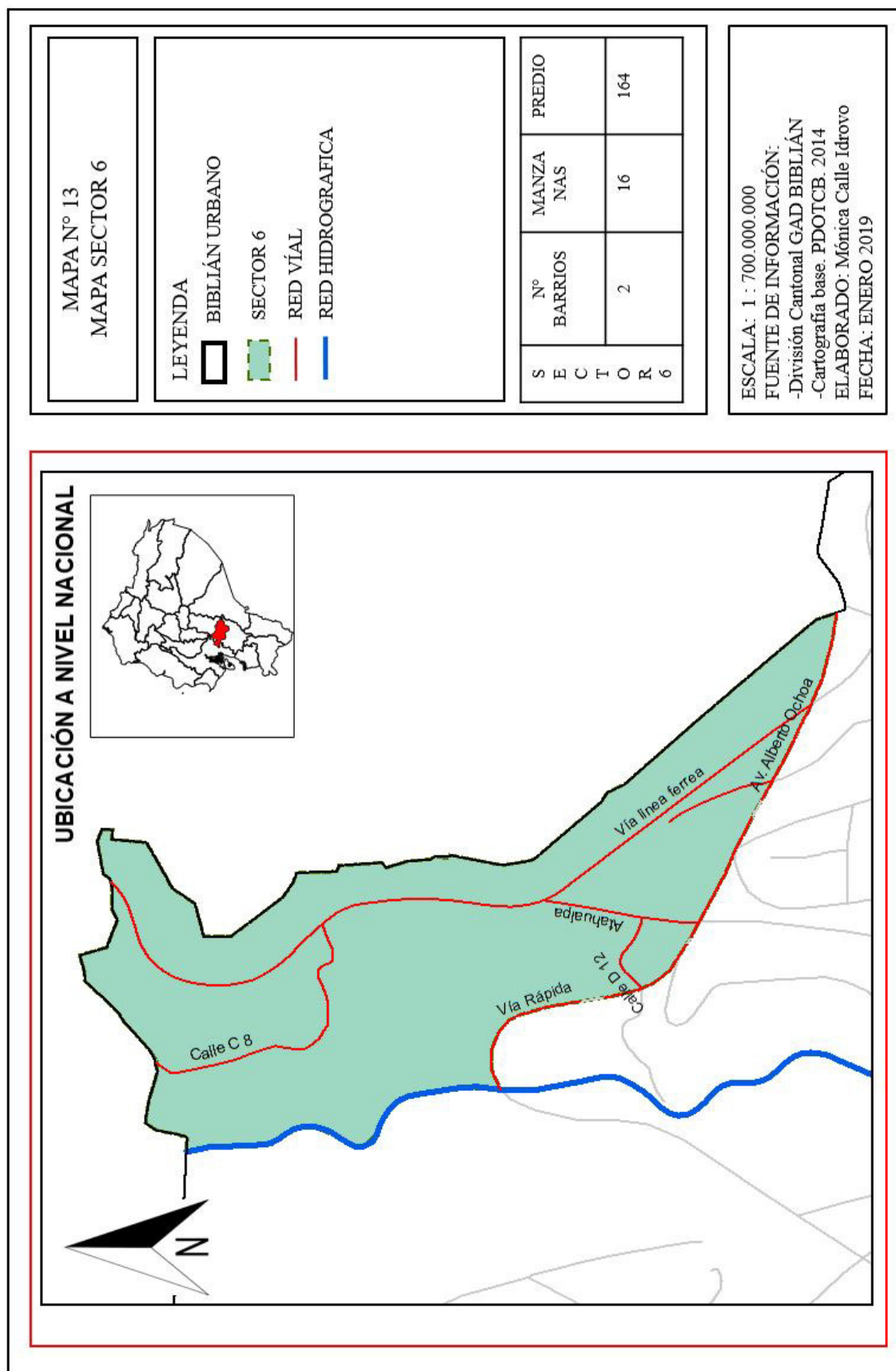


FIGURA 3.8: Mapa Sector 6

Tabla 3.9: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 7

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
El Em-palme	30250040101001000	43,52	250	68	0,98	38558,15	16660	66,64
El Em-palme	30250040107003000	59,82	2178	68	0,98	59,82	145141,92	66,64
El Em-palme	30250040101023000	100,38	881,82	68	0,98	88471,16	587,644,848	66,64
El Em-palme	30250040105005000	49,27	2897,39	68	0,98	142766,941,930,820,696		66,64
El Em-palme	30250040105008000	45,16	2897,39	68	0,98	130014,181,930,820,696		66,64
El Tope	30250040404010000	59,86	538	68	0,98	73547,27	35852,32	66,64
El Tope	30250040408007000	71,04	490	68	0,98	48889,27	32653,6	66,64
El Tope	30250010407018000	80,14	157	68	0,98	21718,7	10462,48	66,64

El sector 7 de planeación está conformado por dos barrios, divididos en 17 manzanas y 300 predios, el área esta mayormente consolidada en el barrio El Tope, a diferencia del barrio el Empalme donde sus predios son de mayor extensión. La cobertura infraestructura y servicios es del 80 %, el uso predominante de suelo es de vivienda. En la tabla 21 se toma la muestra de 8 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 43,52\$ el metro cuadrado hasta 100,38\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 66,64\$ el m2. Ver Mapa 14.

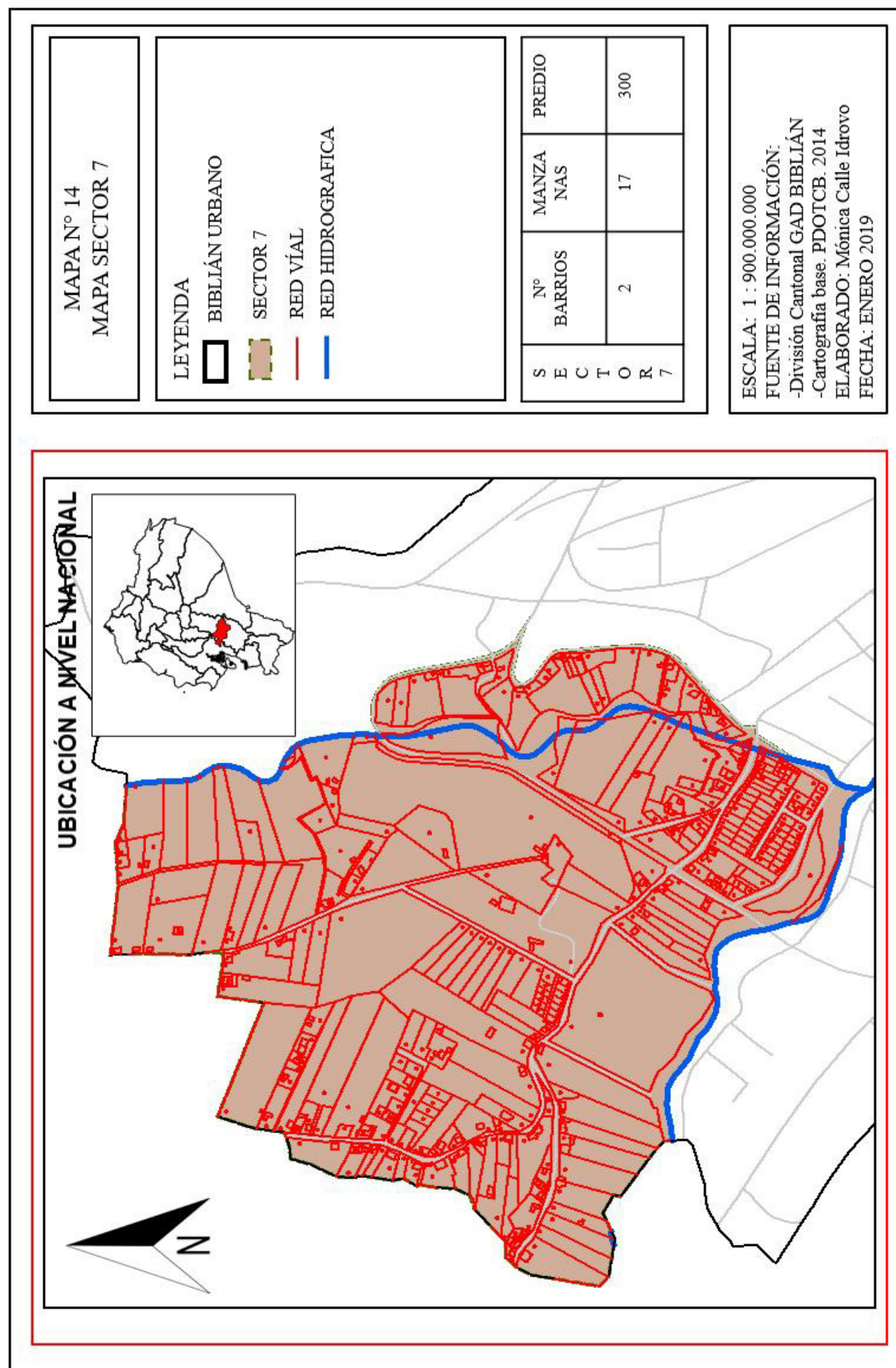


FIGURA 3.9: Mapa Sector 7

Tabla 3.10: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 8

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
Vía San Pedro	30250030306002000	21,29	1537	67	0,98	32859,48	100919,42	65,66
Vía San Pedro	30250030307009000	21,29	177	67	0,98	4767,26	11621,82	65,66
San Roque	30250030103008000	74,75	267	67	0,98	19950,39	17531,22	65,66
San Roque	30251010126067000	59,63	204	67	0,98	12188,17	13394,64	65,66

El sector 8 de planeación está conformado por dos barrios, divididos en 12 manzanas y 179 predios, el área esta mayormente consolidada en el barrio San Roque, este sector de planeación el costo del suelo es bajo por su topografía y por la presencia del relleno sanitario. La cobertura infraestructura y servicios es del 80 %, el uso de suelo es de vivienda y vegetación arbustiva. En la tabla 22 se toma la muestra de 4 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 21,29\$ el metro cuadrado hasta 74,75\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 65,66\$ el m2. Ver Mapa 15.

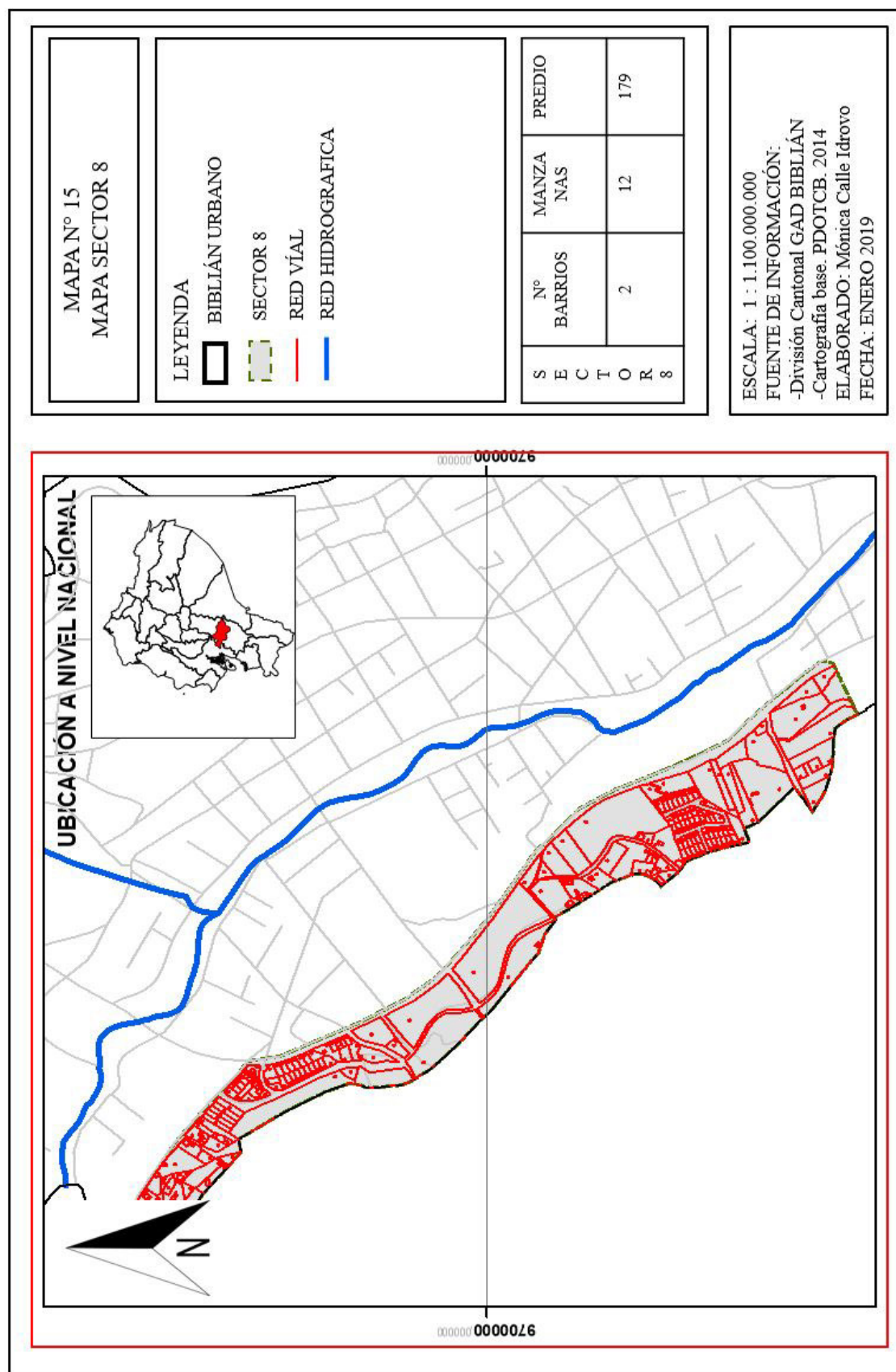


FIGURA 3.10: Mapa Sector 8

Tabla 3.11: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 9

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
La Cale- ra	30250020407024000	36,06	1874	26	0,98	67592,5	47749,52	25,48
San Ja- vier	30250030423010000	26,63	411,06	26	0,98	11046,5	104,738,088	25,48

El sector 9 de planeación está conformado por dos barrios, divididos en 14 manzanas y 79 predios, el área es la menos consolidada, este sector de planeación el costo del suelo es bajo por su topografía. La cobertura infraestructura y servicios es del 60 %, el uso de suelo es de vivienda y vegetación arbustiva. En la tabla 22 se toma la muestra de 4 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 26,63\$ el metro cuadrado hasta 36,06\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 25,48\$ el m2. Ver Mapa 16.

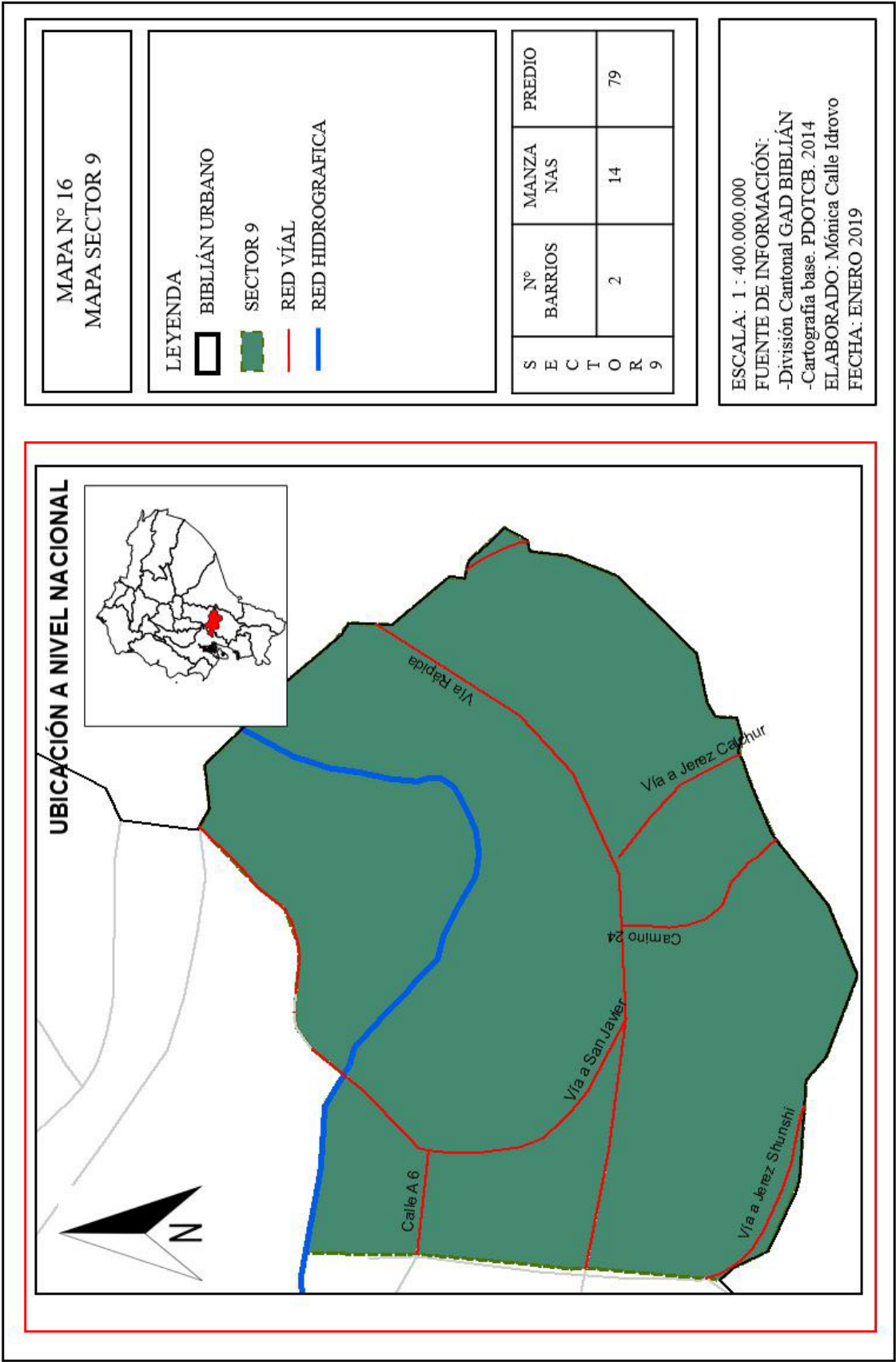


FIGURA 3.11: Mapa Sector 9

Tabla 3.12: VALORIZACIÓN INDIVIDUAL SECTOR 10

Dirección	Clave catastral	Valor m2	Superficie	Vsh	Fa	Valor avaluó	VI	Valor m2
San José	30250020302031000	10,31	624	24	0,98	6436,32	14676,48	23,52
San José de Shalao	30250020302014000	20,46	18891	24	0,98	386591,5	444316,32	23,52
San Antonio	30250020307006000	16,01	331	24	0,98	5295,43	7785,12	23,52

El sector 10 de planeación está conformado por tres barrios, divididos en 12 manzanas y 97 predios, el área del sector de planeación el costo del suelo es bajo por su topografía zona de mayor pendiente. La cobertura infraestructura y servicios es del 60 %, el uso de suelo predominante es vegetación arbustiva. En la tabla 23 se toma la muestra de 3 predios, aplicando la fórmula del valor individual de los predios en la cual el valor que establece el municipio en el catastro actual varía desde 10,31\$ el metro cuadrado hasta 20,46\$, aplicando la formula el precio para todo el sector es de 23,52\$ el m2. Ver Mapa 16.

Las tablas, determina el valor inicial del costo comercial del suelo con aplicación de la formula VI, tomando en cuenta que la superficie S es del predio sin construcción ya que el análisis está dirigido al costo suelo mas no con edificación, al ser el área urbana el factor de afección Fa se mantiene porque la dotación de servicios e infraestructura está cubierta, los valores de suelo homogéneo Vsh varían según el sector y su diferentes rangos de costos que se dan por las condiciones en las que está ubicado cada predio. Es así que el valor comercial del terreno aumenta al valor que está establecido en el catastro municipal.

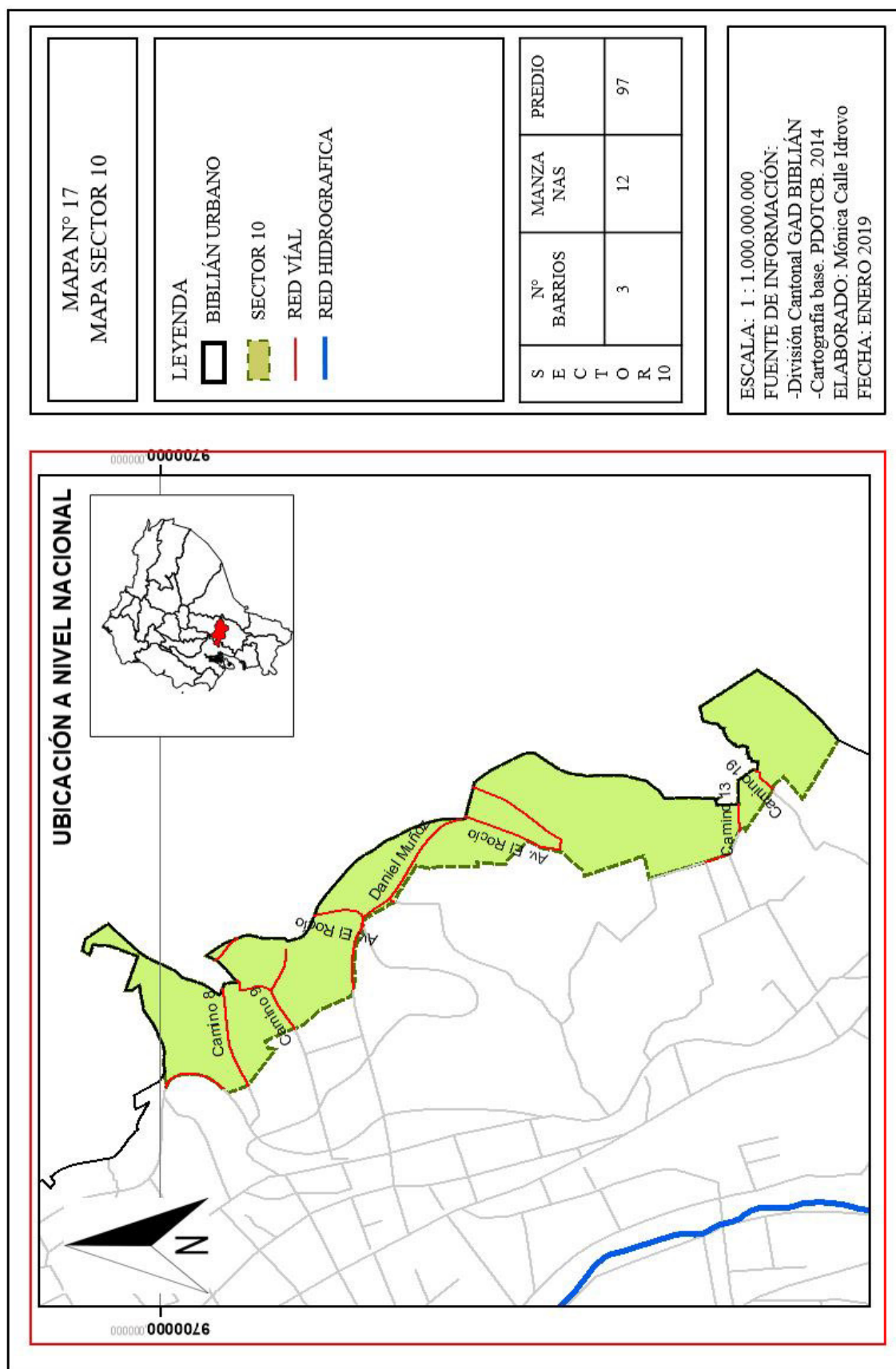


FIGURA 3.12: Mapa Sector 10

3.6. Estrategias de Revalorización del Suelo

En el Cantón Biblián la población urbana conjuga oportunidades y ventajas para el desarrollo económico y social, la valorización del suelo constituye uno de los factores importantes para el desarrollo urbano siendo un aspecto positivo para la economía de la ciudad y de sus habitantes.

Analizando la dinámica urbana del cantón la manera que se valoriza el suelo por parte del GAD municipal se basa en la sectorización del área según sus características urbanas, sin embargo, existe una variación entre el costo del avalúo y el costo comercial.

Mediante el análisis realizado en el diagnóstico y la delimitación de los sectores de planificación es necesario realizar una actualización del catastro y de precios del suelo aplicando la fórmula de valoración individual del suelo que tienen establecidos dentro del ordenanza municipal Bienio, considerando todas las características de uso y ocupación del suelo la morfología, equipamiento urbano e infraestructura para regular el precio.

La Ley Orgánica de ordenamiento territorial uso y gestión de suelo capítulo IV Art. 100 señala “ El catastro nacional integrado georreferenciado debe actualizarse de manera continua y permanente, Y ser administrador por el ente rector del hábitat y vivienda el cual regulará la conformación y funciones del sistema y establecerá normas estándares y protocolos plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación uso de suelos entre otros. mismo podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas sus atribuciones serán definidos en el reglamento de esta ley la información generada por el catastro deberá ser utilizada como principal insumo para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales”.

Con la actualización del catastro se puede hacer una reforma de la ordenanza municipal en la que se establezca la valorización del suelo conforme a la jerarquía establecida en la sectorización planteada para que el cobro al impuesto predial se estandarice según los sectores de planeación. Aplicando la metodología de valorización del suelo propuesta por la AME (Asociación de Municipalidades Ecuatorianas), y la formula de la Valorización inicial el valor que se establecerá a la propiedad será la base que determine el impuesto.

4.1. La Migración, el Costo de Suelo

El cantón Biblián en los últimos 20 años se ha ido consolidando y su crecimiento urbano ha influido en la variación del precio del suelo. La migración, el desarrollo urbano y el costo del suelo de Biblián están ligados ya que los migrantes con el envío de remesas buscan mejorar la calidad de vida de sus familiares, llevando a un proceso de compra de bienes y raíces, es lógico que con la recepción de divisas el costo de suelo se incrementa porque van ser impuesto a criterio del propietario y pagado por un migrante encadenando irreversiblemente la incrementación de los precios del suelo del sector. Por ejemplo:

En las grandes extensiones de terreno se da procesos de lotización por ende la compra y venta de terrenos incrementa con un precio del doble o tripe al del avalúo catastral, la migración campo ciudad también influyen en la adquisición y en el precio del suelo, ya que abandonan el campo para residir en la ciudad para facilitar el acceso a todos los servicios básicos infraestructura y equipamiento, a una mejor calidad de vida.

El suelo urbano de Biblián en su formación era considerado un suelo netamente ganadero y agrícola, el proceso de expansión y consolidación urbana lleva a la necesidad de plantearse un cambio de uso de agrícola ganadero a urbano residencial, comercial y de servicios. Este cambio incrementa el precio del suelo ya que la demanda de adquisición de suelo urbano es mayor. El uso de suelo residencial y comercial es el que prevalece hoy en día, ya que la población al recibir remesas del exterior se ve obligada a invertir su tiempo y dinero en algo generando pequeños negocios siendo el Sector 1 de planeación en que se da mayormente estos casos Ver Mapa 8.

En las grandes ciudades América Latina se realizan la planificación de proyectos enfocados directamente al desarrollo urbano y a capturar plusvalías por medio ejemplo creación de la VIS, grandes condominios para su autofinanciamiento en dotación de servicios. En el Ecuador los municipios realizan obras de regeneración, siendo las inversiones provenientes del estado, a los propietarios beneficiarios del proyecto se les cobra una contribución por mejoras en el impuesto predial que es un porcentaje mínimo.

En el cantón Biblián no existen proyectos de regeneración urbana que apliquen mecanismos de captura de plusvalías que regulen uso y precio del suelo, existe el cobro por mejoras en la ejecución de pequeñas obras como pavimentación de vías, alcantarillado,

es por ello que el precio del suelo del avalúo es diferente al precio comercial, se debería considerar una actualización del catastro urbano y proponer la reforma de la ordenanza encaminando a capturar plusvalías e incrementar el valor del suelo por el cambio de uso que se ha venido dando, con la aplicación de la fórmula de Valor Inicial el precio, contribuciones por mejoras pagos por derechos de construcción y se promoverá el desarrollo urbano, ya que el municipio financiara las obras, con la finalidad de que se regularice el precio de suelo y satisfacer la necesidades de la colectividad.

Conclusiones

Mediante el estudio de casos similares el estudio se plantea como una de las principales estrategias de captura de plusvalías la actualización del catastro, para revalorizar el precio del suelo con la aplicación de la fórmula del Valor inicial que da el GAD Municipal de Biblián. Ya que el precio del suelo de la ciudad en los últimos años se ha visto afectado por la recepción de remesas del extranjero dándose el incremento exagerado entre el precio real y el comercial.

- Plantear estrategias de plusvalía analizando las causas porque se da el aumento de la plusvalía del suelo en el área Urbana del Cantón Biblián, y la influencia ha tenido la migración en el desarrollo y planificación urbana, en los últimos veinte años.
- Realizar un estudio bibliográfico sobre: Desarrollo, Migración y Plusvalía del suelo.

Analizando diferentes autores y conceptualizaciones se establece un directriz para abordar el tema al hablar de desarrollo se vincula con el crecimiento de las ciudades que con la demanda de adquisición de suelo aumenta el precio tomando en cuenta aspectos físicos económico y sociales.

La migración busca mejorar la calidad de vida de las personas con el envío de remesas invierten en sus países de origen impulsando el desarrollo, con la compra y venta del suelo que busca la recuperación de plusvalía devolviéndole al suelo su valor.

- Determinar las causas que genera el incremento del costo del suelo.

La adquisición de suelo urbano es la principal causa del incremento en el precio del suelo, mientras más demanda de suelo urbanizable el precio comercial incrementa ya que es impuesto por los propietarios sin tomar en cuenta el precio real considerado en el predio urbano.

- Establecer una estrategia que controle y regule el costo del suelo

La estrategia que se plantea es la actualización del catastro Municipal para poder establecer la regularización del precio del suelo con la aplicación de la fórmula del Valor inicial del suelo, que se determinó para cada uno de los Sectores de planeación.

Referencias

- Acuña, P. (2012). *El Urbanismo y la Plusvalía Urbana*. Descargado de <http://www.urbanoperu.com/El-Urbanismo-y-la-Plusvalia-Urbana>
- Antunez, L. (2016). *Culturas sin gente. Enfoque de Desarrollo Humano Sostenible*.
- Bagnera, P. (2016). El derecho a la ciudad en la producción del suelo urbano. *Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales*.
- Bedoya, Y. & Jauregui, J. (2016). La recepción de remesas familiares internacionales y su impacto en la economía doméstica en Santiago de Cali, Colombia. , 39(243-262).
- Blanco, A. & Fretes, V. & Muñoz, A. (2016). Expandiendo el uso de la valorización del suelo: La captura de plusvalía en América Latina y el Caribe. , 189.
- Borrero, A. (2006). La migración: Estudio sobre las remesas de divisas que ingresan en el Ecuador. , 79–87.
- Castillo, M. (2011). Política económica: Crecimiento Económico, Desarrollo Económico, Sesarrollo Sostenible. *Revista Internacional del Mundo Económico y del Derecho*, III, 12.
- COOTAD. (2018). *CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL*.
- Delgado, R. & Márquez, H. & Rodríguez, H. (2009). Seis tesis para desmitificar el nexo entre migración y desarrollo. *Migración y desarrollo*, 27–52. Descargado de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-75992009000100002
- El Telégrafo. (2016). *El Telégrafo*. Descargado de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/702/51/la-regulacion-de-la-plusvalia-facilita-el-desarrollo-urbano>
- Galarza, M. (2013). *Un Geograafía de la Migración Rural: Lógicas de Movilidad y Transformaciones de los espacios comunitarios* (Tesis Doctoral no publicada). Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- George, H. (2004). Progreso y Miseria.
- INEC. (2010). *Instituto Nacional de Estadística y Censos*. Descargado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>
- IOM. (2007). *Los términos clave de migración*.
- Munévar, C. (2016). Una lectura epistemológica de la plusvalía urbana en el contexto de la ciudad, la propiedad y los derechos. *V Encuentro Latinoamericano de Metodología de las Ciencias Sociales*.
- Munévar, C. & Hernández, N. (2017). La naturaleza jurídica de la plusvalía urbana. Un análisis desde los derechos colectivos y la función social de la propiedad. , 19.
- Nagy, G. (2014). *Ciudades Sostenibles Desarrollo Urbano*. Descargado de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/plusvalia-en-america-latina/>
- OIT. (2018). *Organización Internacional del Trabajo*.
- ONU. (s.f.). *Asamblea General de las Naciones Unidas*.
- Palacios, G. & Ulloa, F. (2010). *Crisis Bancaria 1999, Crisis Financiera 2008 y sus efectos causados en la emigración y remesas del Ecuador* (Tesis Doctoral no publicada). Universidad de Cuenca.
- PAOT. (2003). *Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.* Descargado de <https://docplayer.es/27363526-Informe-anual-2003-apendice>

[-tematico-documentos-de-referencia-uso-de-suelo-introduccion.html](#)

- Pedone, C. (2005). "Tu siempre jalas a los tuyos". Cadenas y redes migratorias de familias ecuatorianas hacia España. En *La migración ecuatoriana transnacionalismo , redes e identidades* (p. 45). Quito-Ecuador: FLACSO, Sede Ecuador.
- Sanmartín, A. (2010). El vínculo migración y desarrollo en el marco de la política pública española. *Migración y desarrollo*, 13, 45–62.
- Smolka, M. (2012). *Una nueva mirada a la recuperación de plusvalías en América Latina*. Descargado de <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/una-nueva-mirada-la-recuperacion-plusvalias-en-america-latina>
- Vega, M. & Salgado, J. & Jaramillo, M. (2018). *Guía Catastros Prediales Valor de la Propiedad*.



PERMISO DEL AUTOR DE TESIS PARA SUBIR AL REPOSITORIO
INSTITUCIONAL

Yo, **Mónica Patricia Calle Idrovo** portador(a) de la cédula de ciudadanía N.º 0302306790. En calidad de autor/a y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación **“La Plusvalía del suelo y su nexo con el movimiento migratorio: caso de estudio Biblián-Cañar”** de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de éste trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 04 de junio de 2019

F:  