



**UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA**

*La Universidad Católica de Loja*

**ÁREA BIOLÓGICA Y BIOMÉDICA**

TITULO DE INGENIERO EN GESTIÓN AMBIENTAL

**Análisis comparativo de la dinámica de mercado de suelo de las parroquias  
Chuquiribamba y Vilcabamba de la provincia de Loja en el periodo  
2008 – 2014.**

TRABAJO DE TITULACIÓN.

**AUTOR:** Neira Sandoya, Jonathan Agustín

**DIRECTOR:** Reyes Bueno, Fabián René, Ph.D.

LOJA - ECUADOR

2018



*Esta versión digital, ha sido acreditada bajo la licencia Creative Commons 4.0, CC BY-NY-SA: Reconocimiento-No comercial-Compartir igual; la cual permite copiar, distribuir y comunicar públicamente la obra, mientras se reconozca la autoría original, no se utilice con fines comerciales y se permiten obras derivadas, siempre que mantenga la misma licencia al ser divulgada. <http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/deed.es>*

2018

## **APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN**

Doctor

Fabián Reyes Bueno

**DOCENTE DE LA TITULACIÓN**

El presente trabajo de titulación: Análisis comparativo de la dinámica de mercado de suelo de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba de la provincia de Loja en el periodo 2008 – 2014 realizado por Neira Sandoya Jonathan Agustín, ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, Enero de 2018

f.....

## DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

“Yo Neira Sandoya Jonathan Agustín, declaro ser autor del presente trabajo de titulación: Análisis comparativo de la dinámica de mercado de suelo de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba de la provincia de Loja en el periodo 2008 – 2014, de la Titulación de Gestión Ambiental, siendo Ph.D. Fabián Reyes Bueno director del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos o acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos, procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente, declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 88 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

f. ....

Autor: Neira Sandoya Jonathan Agustín

Cédula: 1105148504

## DEDICATORIA

Al esfuerzo realizado en mi vida universitaria, y a lo largo de todos mis estudios, el presente trabajo de fin de titulación lo dedico:

Primeramente a Dios, por ser mi guía espiritual, por brindarme las bendiciones diarias y darme el impulso necesario para culminar con ésta parte de mi vida.

En segundo lugar a mis amados padres Ramiro y Mercy, por ser mi apoyo incondicional, mi fuerza, mi aliento, y mi ejemplo a seguir; todos mis logros son fruto de su esfuerzo y dedicación.

A mi hermano Jandry, mi cuñada Ana Isabel y mi sobrina Ana María, por brindarme su apoyo continuo y ayudarme a la consecución de la presente meta.

Finalmente, lo dedico a mi familia, especialmente a mi abuelita Antolina, que forma parte del cielo, por permitirme conocer el verdadero amor y unión familiar, su ejemplo fue mi impulso para permitirme ser mejor cada día, y culminar con ésta etapa universitaria.

## **AGRADECIMIENTO**

Agradezco en primer lugar a Dios por las fuerzas brindadas durante la realización del presente trabajo de fin de titulación y a la vez por las bendiciones dadas a lo largo de toda mi vida, tanto a mí como a mi familia.

Agradezco a la Universidad Técnica Particular de Loja, por darme la oportunidad de formarme como estudiante tanto en conocimientos como en ética moral, formación que está basada en el humanismo de Cristo, principal visión de ésta institución.

Agradezco a mi tutor Fabián Reyes Bueno, por su tiempo, su apoyo y su guía en el presente trabajo de fin de titulación.

Agradezco a Mariuxi, por su comprensión, afecto y apoyo tanto en mi vida estudiantil, como en mi vida personal, por ser el impulso hacia la búsqueda de mi éxito personal.

Agradezco a mi familia: abuelos, tíos/as y primos/as, que gracias a la unión familiar que me han enseñado, me han ayudado a ser mejor cada día.

Finalmente agradezco a mis amigos que contribuyeron en mi etapa estudiantil, por permitirme compartir conocimientos y gratos momentos, los cuales han sido fortificantes en mi vida, y me alentaron a ser mejor cada día.

## INDICE DE CONTENIDOS

<b>CARATULA.....</b>	<b>i</b>
<b>APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN.....</b>	<b>ii</b>
<b>DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS.....</b>	<b>iii</b>
<b>DEDICATORIA.....</b>	<b>iv</b>
<b>AGRADECIMIENTO.....</b>	<b>v</b>
<b>INDICE DE CONTENIDOS.....</b>	<b>vi</b>
<b>RESUMEN.....</b>	<b>1</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>2</b>
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>3</b>
<b>OBJETIVOS.....</b>	<b>5</b>
<b>CAPITULO I.....</b>	<b>6</b>
<b>MARCO TEÓRICO.....</b>	<b>6</b>
1.1.Fragmentación.....	7
1.2.Causas de la Fragmentación.....	7
1.3.Situación actual de Fragmentación en Ecuador.....	7
1.3.1 Historia.....	7
1.3.2 Primera Ley de Reforma Agraria y Colonización (1964-1972).....	8
1.3.3 Segunda Ley de Reforma Agraria (1973-1979).....	8
1.3.4 Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario (1979).....	9
1.3.5 Ley de Desarrollo Agropecuario (LDA) de 1994.....	10
1.3.6 Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.....	10
1.3.7 Regulación actual de tenencia de tierras en Ecuador.....	11
1.4.Situación actual de Fragmentación a escala global.....	11
<b>CAPITULO II.....</b>	<b>14</b>
<b>MATERIALES Y METODOS.....</b>	<b>14</b>
2.1 Área de Estudio.....	15
<b>2.1.1 Vilcabamba:</b> .....	<b>15</b>
<b>2.1.2. Chuquiribamba:</b> .....	<b>16</b>
2.2 Metodología.....	17

2.3. Análisis de datos.....	19
<b>CAPITULO III: .....</b>	<b>20</b>
<b>RESULTADOS Y DISCUSIÓN .....</b>	<b>20</b>
3.1 Dinámica de mercado de tierras de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba en el periodo 2008 – 2014. ....	21
3.2 Análisis comparativo de los datos obtenidos que permita conocer la finalidad de adquisición de predios en Chuquiribamba y Vilcabamba. ....	26
<b>3.2.1 Características de actores y uso de suelo .....</b>	<b>26</b>
<b>3.2.2 Posibilidades de acceso a suelo rural .....</b>	<b>32</b>
3.3 Discusión .....	35
<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>39</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>41</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>42</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>45</b>

## INDICE DE FIGURAS:

<b>Figura 1.</b> Ubicación Geográfica de Vilcabamba.....	15
<b>Figura 2.</b> Ubicación Geográfica de Chuquiribamba .....	16
<b>Figura 3.</b> Porcentaje de Compra Venta en ambas parroquias .....	23
<b>Figura 4.</b> Porcentaje de rango de superficie de Compra Ventas en m <sup>2</sup> .....	23
<b>Figura 5.</b> Dinámica de mercado en zonas rurales .....	24
<b>Figura 6.</b> Personas nacionales que intervienen en la dinámica de mercado de tierras ..	24
<b>Figura 7.</b> Nacionalidades de extranjeros que intervienen en dinámica de mercado (Vilcabamba).....	25
<b>Figura 8.</b> Mapa Geográfico de Nacionalidades de Extranjeros (Vilcabamba) .....	26
<b>Figura 9.</b> Razones de Adquisición de tierra (Chuquiribamba).....	27
<b>Figura 10.</b> Razones de Adquisición de tierra (Vilcabamba) .....	27
<b>Figura 11.</b> Motivos de venta de tierra .....	28
<b>Figura 12.</b> Tiempo de uso de Predio .....	29
<b>Figura 13.</b> Cuantificación de terrenos.....	31
<b>Figura 14.</b> Información de crédito (Compradores) .....	33
<b>Figura 15.</b> Monto solicitado en el crédito .....	33
<b>Figura 24.</b> (Anexo 3) Relación Crédito / Solicitantes .....	52

**INDICE DE TABLAS:**

**Tabla 1.** Dinámica de mercado total (Parroquia Vilcabamba) ..... 21

**Tabla 2.** Dinámica de mercado total (Parroquia Chuquiribamba) ..... 22

**Tabla 3.** Promedio de Ingresos Mensuales por ocupación..... 28

**Tabla 4.** Tipos de compradores de terrenos ..... 29

**Tabla 5.** Finalidad de los terrenos..... 30

**Tabla 6.** Características de los terrenos..... 31

**Tabla 7.** Porcentaje de concesión de créditos inmobiliarios solicitados de acuerdo a ocupaciones..... 34

## RESUMEN

El presente estudio realiza un análisis de dinámica de mercado de tierras en Chuquiribamba y Vilcabamba; y la percepción de diferentes actores de ambas zonas sobre equidad en acceso a tierra. Se generó una base de datos, integrándose características de dinámica de mercado, tomando las transferencias entre el 2008 y 2014, obteniendo 500 datos en Chuquiribamba y 1900 en Vilcabamba. Para el análisis de percepción, se realizaron encuestas, permitiendo conocer las experiencias con respecto a acceso al crédito, al suelo, actores involucrados, motivos de venta, etc., aplicándose 122 encuestas en Vilcabamba y 60 en Chuquiribamba. Se obtuvo que: los actores involucrados en Chuquiribamba es mayor que Vilcabamba, principalmente por actividad económica (turismo-Vilcabamba, agricultura-Chuquiribamba). El acceso al crédito para compra de tierras, está relacionada con la capacidad de endeudamiento, (en agricultores es menor respecto a personas con otras actividades económicas); sumado al hecho que de un alto valor del suelo, los pobladores con menos recursos no accedan a comprar terrenos, cerrando un círculo, iniciando con una actividad económica heredada, la cual no tiene salida por deudas creadas por ésta misma actividad.

**Palabras Clave:** Compra Venta de suelo, crédito inmobiliario, dinámica de mercado, mercado de tierras, valor de suelo.

## **ABSTRACT**

The present study performs an analysis of land market dynamics in Chuquiribamba and Vilcabamba; and the perception of different actors of both zones on equity in access to land. A database was generated, integrating characteristics of market dynamics, taking transfers between 2008 and 2014, obtaining 500 data in Chuquiribamba and 1900 in Vilcabamba. For the analysis of perception, surveys were conducted, allowing to know the experiences with respect to access to credit, land, stakeholders, reasons for sale, etc., applying 122 surveys in Vilcabamba and 60 in Chuquiribamba. It was obtained that: the actors involved in Chuquiribamba are greater than Vilcabamba, mainly by economic activity (tourism-Vilcabamba, agriculture-Chuquiribamba). Access to credit for the purchase of land is related to the capacity of indebtedness (in farmers it is lower compared to people with other economic activities); In addition to the fact that a high value of land, people with fewer resources do not agree to buy land, closing a circle, starting with an inherited economic activity, which has no outlet for debts created by this activity

**Keywords:** Buy land sale, land market, land value, market dynamics, real estate credit.

## INTRODUCCIÓN

La liberalización del mercado de tierras y la débil planificación territorial de nuestro país, ha ocasionado el fraccionamiento del territorio, principalmente en el sector rural (Brassel et al., 2008). En algunos casos, pequeñas propiedades que resultan de la fragmentación, y están, a menudo por debajo del nivel de viabilidad económica, conformando unidades de producción agrícola que no permiten vivir únicamente de la agricultura. Esto obliga a las familias campesinas a recurrir a otras estrategias, como la venta de su fuerza de trabajo para poder sobrevivir, evidenciando la relación que existe entre el acceso a extensiones de tierra muy pequeñas para mantener a una familia. La pobreza de los pequeños productores y la migración como mecanismo de búsqueda a mejores oportunidades, con mayores ingresos económicos (Anstey, 2009).

Según SIPAE (2011), la implantación de zonas de uso residencial en el sector rural genera varios efectos adversos, tales como la pérdida de producción agrícola, conflictos entre campesinos y residentes rurales sobre prácticas agrícolas, limitaciones en la reestructuración parcelaria debido a altos valores de la tierra, y cambios del carácter del paisaje rural, es decir, podría afectar negativamente la situación económica del sector rural. Según el contexto anterior, la tierra en lugar de cumplir la función social, iría diversificando su uso, cambiando su disposición final de protección a la agricultura o ganadería, hacia formas de descanso y recreación.

Pero, ¿qué factores, además de los económicos, influyen en la fragmentación de la tierra?, para responder esto es necesario entender qué variables favorecen la fragmentación. La identificación y proximidad a las vías, así como distancia a tomas de agua y la agricultura a base de monocultivos y poco mecanizada, son las variables que más inciden sobre la fragmentación. La falta de integración de características en una misma base de datos por parte del Registro de Propiedad, es otro de los principales inconvenientes para desarrollar un manejo y una planificación adecuada del sector rural, ya que la generación de dichas bases, suponen gran esfuerzo, tanto económico como personal, principalmente por su tiempo de dedicación (Haines et al., 2012).

A nivel de leyes, la situación actual de nuestro país, plantea un desafío equilibrado, desde el punto de vista económico, político y social. La Constitución Política del Ecuador, aprobada el año 2008, en su artículo 281 busca concretamente promover políticas redistributivas que permitan el acceso del campesinado a la tierra, el agua y otros recursos productivos; mientras que, textualmente, el artículo 282, hace referencia al Estado, el cual:

“normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes”. Los artículos mencionados se encuentran dentro del capítulo tercero, denominado: “Soberanía alimentaria”, del Régimen de desarrollo, éstos resaltan la necesidad que, sujetos políticos orienten propuestas, acciones y debates que generen un proceso de cambio continuo en las estructuras agrarias del país (SIPAE, 2011).

Según SIPAE (2011), nuestro país, a pesar de ser uno de los países más pequeños de América del Sur, posee uno de los índices más altos de inequidad en el acceso a la tierra, siendo una contradicción grave, que afecta al desarrollo nacional y condena a la pobreza y hambre a la mayoría de campesinos pequeños y minifundistas; ubicando concretamente al cantón Loja como uno de los de mayor número de pequeñas propiedades, lo cual pone en riesgo la capacidad de autoabastecerse de productos agrícolas a nuestra ciudad y sus zonas aledañas.

Con estos antecedentes, el presente proyecto analiza el comportamiento de la dinámica de mercado de tierras, tanto en la población de Chuquiribamba como en Vilcabamba, pertenecientes al cantón Loja. Estas parroquias fueron seleccionadas por la diferencia en fuentes de ingreso que poseen (agricultura en el caso de Chuquiribamba, y turismo en el caso de Vilcabamba). Éste análisis se realizó mediante la generación de una base de datos, la cual integra características de dinámica de mercado, principalmente el proceso de compra venta, el cual permite conocer el comportamiento de las transacciones en un periodo de seis años. La fuente primaria de datos fue el Registro de la Propiedad, en el cual se recuperaron todas las transferencias inscritas en el periodo de estudio (2008 – 2014). Para complementar la investigación, se realizaron encuestas, con la finalidad de observar el nivel de percepción, conocimiento e importancia sobre el presente tema investigativo; pues, de manera general, se puede indicar que la parroquia Vilcabamba posee una dinámica de transferencia de tierras bastante alta, principalmente por personas extranjeras y con fines turísticos, mientras que la parroquia Chuquiribamba, aún conserva una dinámica de transferencia menor, siendo conocida por su agricultura; por ello, una comparación entre ambas parroquias, generaron conclusiones e información adecuada a futuro sobre dicha problemática, esto por las realidades opuestas existentes entre ambos sectores.

## **OBJETIVOS**

### **OBJETIVO GENERAL**

Realizar un análisis comparativo de la dinámica de mercado de suelo de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba de la provincia de Loja en el periodo 2008–2014.

### **OBJETIVOS ESPECIFICOS**

- ✓ Conocer la dinámica de mercado de tierras de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba del cantón Loja en el periodo 2008 – 2014.
  
- ✓ Realizar un análisis comparativo de los datos obtenidos tanto en Chuquiribamba como Vilcabamba que permita conocer la finalidad de adquisición de predios en el periodo 2008 – 2014.

## **CAPITULO I**

### **MARCO TEÓRICO**

### **1.1. Fragmentación.**

La fragmentación es un proceso de cambio que implica la aparición de discontinuidades en los hábitats, es decir, lo que era originalmente se presentaba como una superficie continua de vegetación, se transforma en un conjunto de fragmentos desconectados y aislados entre sí, en palabras sencillas podríamos definirla como el proceso de división de un hábitat continuo en secciones (Moreiras, 2007).

La fragmentación es estudiada en dos categorías: la primera que abarca la fragmentación ecológica, es decir, el papel que desempeña dentro de las poblaciones biológicas o sobre el diseño principal para una buena planificación de un paisaje ecológicamente sustentable (disminuyendo la fragmentación); y la segunda categoría basada en criterios para la cuantificación del grado de fragmentación: medidas métricas de los paisajes y su compleja conducta en términos de escala, resolución, medidas técnicas, interrelaciones y otros (Iñiguez, 2008).

### **1.2. Causas de la Fragmentación.**

Las principales causas de la fragmentación son la expansión urbanística, los procesos de industrialización, la agricultura y silvicultura intensivas, y los fenómenos de expansión de las infraestructuras de vías (carreteras). Los fenómenos de expansión de infraestructura viaria, tanto automovilísticas como de ferrocarriles, es una de las causas de la fragmentación, no tanto por la pérdida de superficie neta, sino más bien por la ruptura en el funcionamiento del conjunto del territorio (Fernández et.al., 2009).

Entre otras causas también está el parcelamiento ocasionado por efectos de la herencia, el reparto de las tierras para fines de la reforma agraria, la agricultura y silvicultura intensivas, los procesos de industrialización, deforestación y el avance de la frontera agrícola (Romero, 2004).

### **1.3. Situación actual de Fragmentación en Ecuador.**

#### **1.3.1 Historia.**

El Ecuador a través de su historia ha debido soportar diferentes formas de tenencia de la tierra, entre otras, una de las más injustas estuvo representada por los terratenientes, que no eran sino una mala copia de la época feudal en otros continentes, en donde pocas familias eran dueños y señores de grandes extensiones de terreno en perjuicio de la gran mayoría de la población que carecía de tierra o cumplían el papel de arrimados (Lopez, 2011).

La política de impedir la independencia económica de los indígenas, originó la expropiación jurídica de las tierras de las comunidades indígenas, quienes se vieron obligadas a sujetarse a la Hacienda: donde recibían una parcela de tierra como pago a su trabajo, esto origina la aparición de “huasipungueros”, trabajadores indígenas que vivían permanentemente en la hacienda y recibían una parcela para trabajar y cultivarla, para su subsistencia. En este período existían otras formas de tenencia precarias como la del partidario, arrendatario, desmontero, arrimado y aparcerero, que en ningún caso daban derecho de propiedad sobre la tierra trabajada, sino solamente un derecho de uso temporal (Aguirre, 2005).

### **1.3.2 Primera Ley de Reforma Agraria y Colonización (1964-1972).**

Como menciona Francescutti (2002), la primera Ley de Reforma Agraria fue expedida el 23 julio de 1964, a través del Decreto 1480, por la extinta Junta Militar de Gobierno y adjudicó una mayor superficie bajo la modalidad de colonización de tierras baldías por expropiación de tierras. La Ley tuvo como objetivo corregir los efectos de la estructura agraria, mediante una mejor distribución y utilización de la tierra. Por un lado busca integrar el minifundio, prohibiendo los fraccionamientos a superficies menores a la unidad agrícola familiar, provisionalmente fijada en 5 ha, excepto en el caso de predios destinados a viviendas, fincas vacacionales o explotaciones agropecuarias menores.

Sin embargo en las adjudicaciones de tierra, aunque menciona tener como objetivo la formación de unidades económicas de tamaño adecuado, no establece una superficie mínima. Prohíbe la transferencia de tierras adjudicadas provisionalmente, y menciona claramente que los predios adjudicados definitivamente podrán ser transferidos por sucesión por causa de muerte o por contrato aprobado previamente por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización (IERAC). Este primer proceso de Reforma Agraria y Colonización afectó principalmente a la Sierra ecuatoriana la cual concentró el 50% del total de predios afectados representando 450.902 hectáreas de las cuales el 39% eran por Reforma Agraria y el 61% restante bajo colonización (Francescutti, 2002).

### **1.3.3 Segunda Ley de Reforma Agraria (1973-1979).**

El 9 de octubre de 1973, la Junta Militar dictó por Decreto 1172 (publicado en el Registro Oficial Nº 410 de 15 de octubre de 1973) la segunda Ley de Reforma Agraria. En esta nueva Ley las tierras podían ser expropiadas cuando: se encuentren sometidas a presión demográfica, cuando pertenezca a una persona jurídica sin fines agrícolas, cuando no han

sido explotadas por más de dos años y menos de cinco y al ser explotadas por precaristas (Viteri, 2007).

Para abolir el minifundio, el Artículo 53 establece claramente la autorización de transferencia de minifundio únicamente cuando sea a favor de uno de sus colindantes y dispone la prohibición de fraccionar los predios. También establecen la obligatoriedad de obtener permiso del IERAC para parcelaciones que tengan como fin la formación de fincas vacacionales, huertos familiares y formas de división para uso agropecuario. La transferencia de tierras adquiridas directamente al IERAC también debía contar con la autorización de esa entidad. Tampoco se establecen unos límites mínimos para adjudicar la tierra (Viteri, 2007).

#### **1.3.4 Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario (1979).**

Mediante Decreto Supremo No. 3289, publicado en el Registro Oficial No. 792 de 6 de marzo de 1979, se expidió la Ley de Fomento y Desarrollo Agropecuario. En ésta Ley se modificó el Artículo 82 de la Ley de Reforma Agraria de 1973, la cual exigía que se trabaje un porcentaje mínimo del predio para que el mismo no sea expropiado. Con ello la mayor parte de las propiedades pasaban a ser consideradas eficientes sin tener una proporción importante en explotación productiva. Además se estableció que para que un predio sea afectado y apropiado por el Estado, este debía cancelar en efectivo al propietario del mismo. Así mismo se estableció que el Estado debía garantizar por medio de organismos y autoridades competentes, la integridad de los predios rústicos aún con el empleo de la fuerza pública (Brassel, Herrera, & Laforge, 2008).

La Ley de fomento y desarrollo agropecuario dejó de ser un organismo encargado de distribuir y defender la tierra a defender las grandes propiedades del país, esto provocó la invasión de grandes predios por parte de grupos de campesinos que luego negociaban con el IERAC el control del área invadida. En este periodo se continuó con la entrega de tierra por Reforma Agraria y colonización a cargo del IERAC, adicionalmente se desarrollaron políticas de crédito significativas por parte de Banco Nacional de Fomento, se impulsó la generación de tecnología adecuada para los campesinos por parte del Instituto Nacional de Investigaciones Agropecuarias (INIAP) y se trabajó por la conformación y fortalecimiento de organizaciones indígenas en todo el país (Brassel, Herrera, & Laforge, 2008).

### **1.3.5 Ley de Desarrollo Agropecuario (LDA) de 1994.**

Según Viteri (2007), sostiene que en ésta Ley se promueve el libre mercado y arrendamiento de tierras, sin establecer control a la venta e impuestos de tierras rurales, y sin llegar a la consolidación del modelo de agricultura familiar campesina basada en la soberanía alimentaria; además, se creaba el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA) en reemplazo del IERAC el cual era ahora el responsable de la adjudicación de la tierra y la solución de conflictos con respecto a su tenencia. Además el INDA se encargaría de vender las tierras públicas evaluadas por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros (DINAC); y finalmente, se estableció que las concesiones de uso del agua estaban ahora obligatoriamente ligadas a la propiedad de la tierra.

Se limitaron las causales para expropiación de tierras a:

- Mantenimiento de tierra ociosa por más de tres años
- Utilización de formas precarias de explotación de la tierra (huasipungo, arrimazgo)
- Presión demográfica en áreas adyacentes
- Uso de prácticas que deterioren el medio ambiente.

Ésta Ley promueve las parcelaciones de predios, la venta activa de tierras y la disolución de las comunas y cooperativas de producción que han demostrado ser ineficientes. Se puede asegurar que la LDA ha alterado fundamentalmente los derechos sobre la propiedad rural en Ecuador. Sin embargo, la Ley no constituye una reforma integral como la que en realidad se necesita para un uso y manejo adecuado de la riqueza ambiental (SIPAE, 2011).

### **1.3.6 Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.**

A través de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, aprobada el 14 de marzo de 2016, busca normar el uso de la propiedad de la tierra, la cual deberá cumplir la función social, la cual debe mantener una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria. Para garantizar la soberanía alimentaria, la compraventa, arrendamiento o usufructo de tierras rurales productivas por parte de una o varias personas naturales o jurídicas deberá ser autorizada por la Autoridad Agraria Nacional cuando supere las 200 hectáreas en la Sierra y estribaciones, 1000 hectáreas en la Costa y 1500 hectáreas en la Amazonia y Galápagos. El reglamento a esta Ley determinará los criterios para la delimitación de estas regiones (Del Pozo, 2016).

La Ley también garantiza el derecho de la propiedad, para evitar el fraccionamiento y subdivisión de la tierra rural. Por otro lado se deberá cumplir la función ambiental para el buen uso del suelo, manteniendo así su fertilidad para conservar el recurso, para el cumplimiento de las funciones se contara con el apoyo de políticas públicas y no serán sujetos a expropiación, siempre y cuando cuya superficie sea inferior o igual a la Unidad Productiva Familiar dedicados a la agricultura familiar campesina así como tierras comunitarias y territorios ancestrales (Del Pozo, 2016).

### **1.3.7 Regulación actual de tenencia de tierras en Ecuador.**

Según Arroyo (2016), afirma que la administración de las tierras estatales en Ecuador corresponde a la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria, y el Ministerio del Ambiente, ambas con diferente marco legal.

Desde el año 2010, la Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria (que reemplaza al antiguo INDA), tiene como misión la gestión estratégica en la formulación, aplicación e implementación de las políticas, programas, normas e instrumentación de acceso, distribución, redistribución, reagrupamiento, legalización y uso de la tierra integrado a planes productivos, para un uso sostenible del recurso tierra y el perfeccionamiento de la reforma agraria (Arroyo, 2016). Por otro lado, el Ministerio del Ambiente, que asumió las funciones del ex Instituto Ecuatoriano Forestal de Áreas Naturales y Vida Silvestre (ex INEFAN) tiene la jurisdicción sobre el patrimonio de tierras protegidas. Así el Ministerio del Ambiente regulariza las áreas que están dentro del Sistema de Áreas Protegidas (SNAP) incluyendo también el Patrimonio Forestal del Estado (PFE) y las Áreas Naturales (AN) (Arroyo, 2016).

### **1.4. Situación actual de Fragmentación a escala global.**

Se puede afirmar que durante la segunda mitad del siglo XIX y primera mitad del siglo XX, surgió el primer manifiesto vinculado con el concepto progresista del urbanismo, el cual se centraba en la necesidad de analizar y separar las funciones urbanas, exaltar los espacios verdes y utilizar sistemáticamente nuevos materiales de construcción; cada uno de estos compromisos demandaba entonces considerar al urbanismo como disciplina; sin embargo, el ritmo, magnitud y alcance espacial de las alteraciones humanas en la superficie de la Tierra no tiene precedentes; actualmente, los distintos tipos de cambios de cobertura del suelo son globales en escala y magnitud espacial, con un ritmo bastante elevado, contrastando completamente el concepto de urbanismo u ordenamiento (Pérez & Rodríguez, 2002) (Ornés, 2009).

Las demandas de producción-consumo de la sociedad moderna no pueden concebirse sin una modificación y conversión considerable de las coberturas del suelo para varios usos; la mayor parte de ellos recae dentro de algunas categorías: cultivo, producción ganadera, usos de recreo, asentamientos o infraestructuras, etc. Todas las categorías de uso del suelo se han expandido significativamente a través de la historia humana y particularmente a partir de la Revolución Industrial. Actualmente, la agricultura y la producción ganadera han enlentecido su expansión global, mientras que la expansión de asentamientos humanos está creciendo. Durante la próxima década y siglo, de acuerdo a muchos expertos la agricultura desplazará su expansión hacia la intensificación, mientras que las áreas urbanas seguirán creciendo (Ruttan, 2004).

Estas transformaciones de zonas naturales están ligadas al aumento de la población humana, pues el crecimiento poblacional, así como las transformaciones tecnológicas, han conducido y conducirán siempre de forma acelerada a profundas transformaciones en la ocupación y el uso de los suelos en el planeta. Los cambios de usos de las tierras se consideran como una de las principales causas de la actual degradación del ambiente y pérdida de biodiversidad (Lubchenco & Olson, 2001).

Las normas, reglas, decretos y leyes forman parte indiscutible de la política pública y del Estado, con serias implicaciones en el ejercicio de la soberanía sobre los territorios, en la asignación de competencias y roles de las distintas instancias gubernamentales y no gubernamentales, a ser ejercidas por el colectivo (Pérez & Rodríguez, 2002).

Complementariamente, y de acuerdo con lo previsto en la Carta Europea de Ordenamiento Territorial emitida durante la Conferencia de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio, el ordenamiento territorial es concebido como una respuesta ante los problemas expuestos, ya que se la puede entender como: "la expresión espacial de las políticas económica, social, cultural y ecológica de la sociedad", ya que, los nuevos usos del suelo, genera una tasa exorbitante de deforestación, pues en países en desarrollo como en África Central y América de Sur (especialmente la Amazonia), se generan modificaciones de los ecosistemas áridos y semiáridos como consecuencia de la tendencia a la degradación y desertificación, la intensificación agrícola definida como altos niveles de entradas y aumento de salidas de productos cultivados o criados por unidad de área y tiempo; y finalmente, la urbanización en forma de construcción o pavimentación de áreas para usos humanos (Meyer & Gregory, 2007).

Por ello tenemos que, a escala global, la planificación urbana permite modernizar y gestionar ciudades en forma sustentable y segura, evitando la generación de problemas ambientales y sociales para lograr un desarrollo sostenible, y a la par. La evolución conceptual del urbanismo demanda claramente una disciplina que se responsabilice por el análisis funcional y sistémico de la ciudad, y establezca pautas para su intervención (con reglas y normas internacionales) (Ornés, 2009).

## **CAPITULO II**

### **MATERIALES Y METODOS**

## 2.1 Área de Estudio.

Para la realización del presente proyecto, se ha tomado como área de estudio las parroquias de Vilcabamba y Chuquiribamba, de la provincia de Loja, del territorio ecuatoriano, las cuales poseen características propias, con grandes diferencias entre sí, siendo necesario una descripción general de dichos lugares.

### 2.1.1 Vilcabamba.

Vilcabamba es una parroquia rural del cantón Loja, ubicada al sureste de la provincia de Loja, en el Sur de Ecuador, a 4° 15' 39" de latitud Sur y a 79° 13' 21" de longitud Oeste, (Figuras 1), se encuentra a una altura de 1700 msnm aproximadamente, posee una superficie 157,26 km<sup>2</sup>, una población de alrededor de 5000 habitantes, con una densidad poblacional de 32 personas por Km<sup>2</sup> aproximadamente, posee una temperatura media de 20,3°C, con un clima denominado subtropical-seco; posee alrededor de 6 barrios urbanos y 13 barrios rurales. Cuenta con una gran riqueza paisajística, y goza de una importante demanda turística relacionada a sus recursos naturales y al interés por conocer la razón de la longevidad de muchos de sus habitantes. Por ello es que son cada vez más los extranjeros residiendo en la zona, con lo que los recursos tierra y suelo se han visto sometidos a una presión cada vez mayor, haciéndose urgente una adecuada administración de tierras por parte de las autoridades locales (Municipio de Loja, 2015).

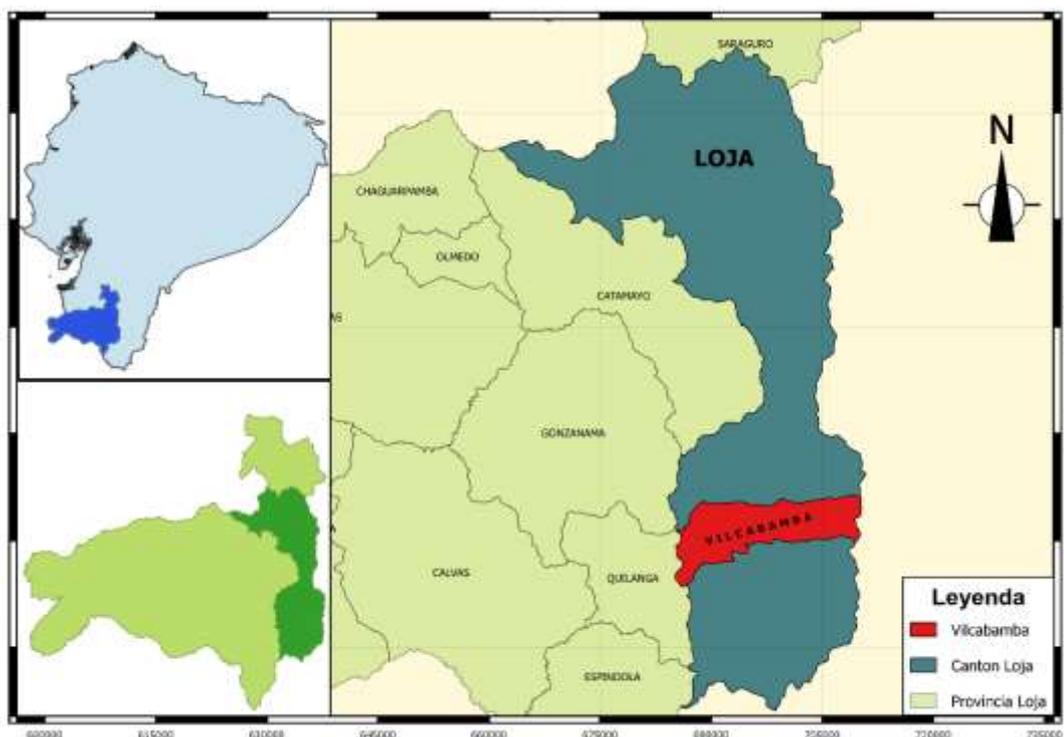


Figura 1. Ubicación Geográfica de Vilcabamba.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

### 2.1.2. Chuquiribamba.

La parroquia de Chuquiribamba se ubica al noroccidente del cantón Loja, en las faldas del Santa Bárbara, uno de los montes más altos de la provincia de Loja a  $79^{\circ} 22' 33''$  de longitud Oeste y a  $3^{\circ} 20' 40''$  de Latitud Sur (Figuras 2), tras la hoya septentrional, con una superficie de  $71,98 \text{ km}^2$  localizada a 2723 msnm, posee una población aproximada de 2798 habitantes, con una densidad poblacional de 39 personas por  $\text{km}^2$  aproximadamente, posee una temperatura promedio de  $12,5^{\circ}\text{C}$ , un clima templado – frío, con 2 barrios centrales y un total de 19 barrios considerados rurales. Chuquiribamba es conocida como una parroquia abastecedora de hortalizas y cuyes para la ciudad de Loja con tecnología moderna; un dato importante de ésta parroquia es que tiene 400 años de existencia, siendo una de las más antiguas del país, siendo elevada a ésta categoría el 23 de abril de 1694, un problema de éste lugar son las vías de acceso, pues, a pesar de ser un centro poblado de gran interés que une a varios pueblos con los que requiere relacionarse, no cuenta con una red de carreteras de primer orden, definiéndose como vías de estado regular, con una capa de lastre y un esporádico mantenimiento (Municipio de Loja, 2015).

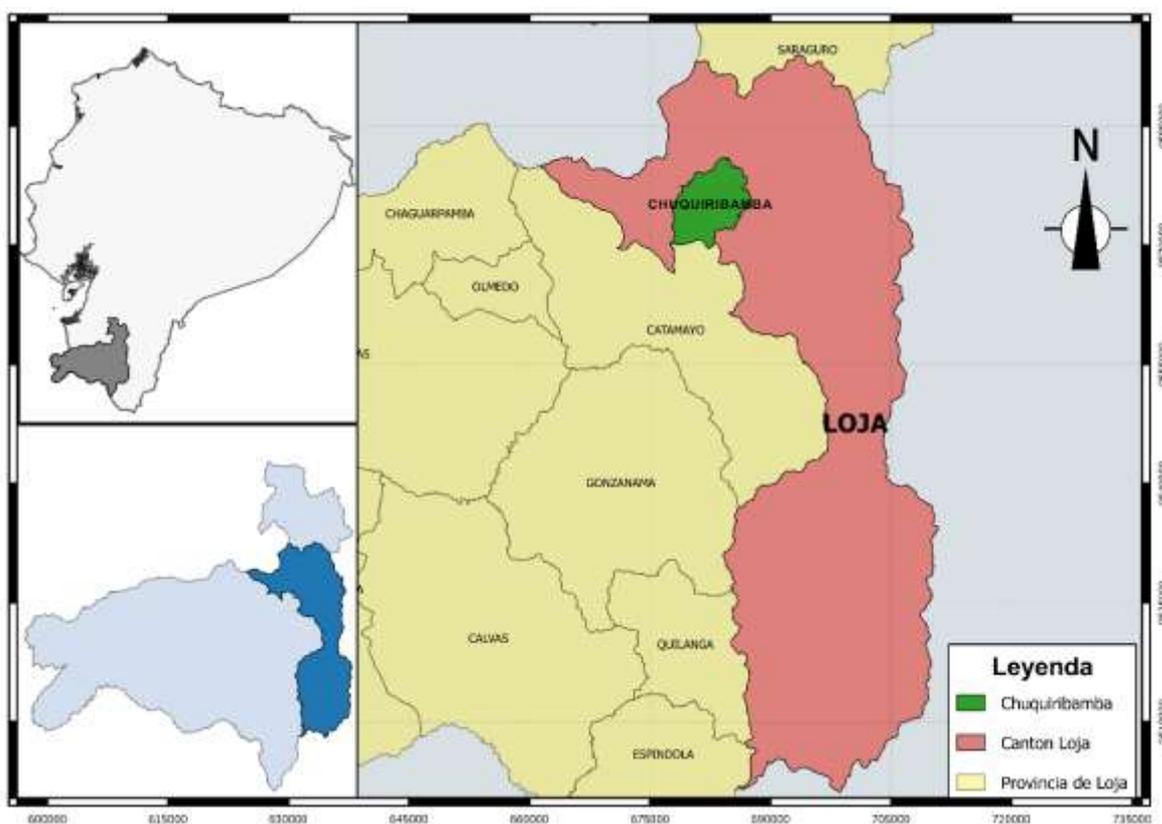


Figura 2. Ubicación Geográfica de Chuquiribamba.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

## 2.2 Metodología.

### Dinámica de Mercado:

Para el cumplimiento del primer objetivo, se generó una base de datos, mediante la integración de las características de dinámica de mercado, obtenidas con la ayuda del Registro de la Propiedad. Los datos fueron incorporados en una base de datos en el programa: "Microsoft Access", en ella se tomaron en cuenta todas las transferencias realizadas entre el año 2008 hasta el año 2014, tanto en Vilcabamba como en Chuquiribamba, y que fueron inscritas en el Registro de la Propiedad, obteniendo un total de 2400 datos aproximadamente (500 datos de Chuquiribamba y 1900 de Vilcabamba). De ellas, se emplearon los procesos de transferencia obteniendo un total de 1993 procesos (1553 procesos en Vilcabamba y 440 en Chuquiribamba), puesto que éste análisis se centró únicamente en el sector rural de ambas parroquias. Los datos recolectados fueron:

- Tipo de transacción: tipo de transferencia que se realizó: compra venta, adjudicación, donación, partición extrajudicial, permuta, posesión efectiva, subdivisión y testamento.
- Fecha de inscripción: es la fecha en la que fue inscrita en el Registro de la propiedad.
- Fecha de escritura: fecha en la que se celebró el contrato de transferencia del predio.
- Barrio: nombre del barrio en donde se encuentra el terreno transferido, con ésta referencia se logró identificar los barrios que pertenecían solamente al sector rural.
- Parroquia: nombre de la parroquia en estudio: Vilcabamba.
- Localización de referencia: indica la localización del terreno (norte, sur, este y oeste) en algunos casos se pudo encontrar como (cabecera, pie, costado y otro costado).
- Nacionalidad de compradores y vendedores actuales: indica si el comprador (o vendedor) tiene nacionalidad: ecuatoriana o extranjera.
- Residencia de compradores y vendedores actuales: indica el lugar en donde vive el comprador (o vendedor).
- Nacionalidad de vendedores anteriores: indica si el anterior vendedor tiene nacionalidad: ecuatoriana o extranjera.
- Residencia actual de vendedores anteriores: indica el lugar en donde viven los vendedores anteriores.
- Superficie actual transferida: es el tamaño del terreno: metros o hectáreas.
- Precio: valor del terreno transferido, en sucres o dólares.
- Superficie anterior transferida: es el tamaño del terreno transferido anteriormente.

- Información histórica referente a los nombres, nacionalidad y residencia del vendedor anterior, superficie anterior vendida.

Análisis de percepción poblacional:

Para el cumplimiento del segundo objetivo, la información generada en el primer objetivo fue complementada con encuestas en ambas parroquias, esto permitió conocer la percepción sobre el mercado de tierras de los habitantes de dichos sectores, además, relacionar y comparar datos entre ambas localidades, buscando similitudes y diferencias entre las características de fraccionamiento de suelo mencionadas en el primer objetivo. En dicha encuesta se identificó además, las razones por las que se da la compra – venta de los terrenos en ambas parroquias, asimismo, el acceso al crédito que permita dinamizar el mercado de tierras de la parroquia en cuestión, las características generales de los terrenos, el mercado y uso del suelo de cada sector, y, finalmente, se conoció si los actores tienen igualdad de acceso o no a la compra de terrenos, haciendo un énfasis especial al sector rural.

Para éste análisis de percepción poblacional, fue preciso establecer el número de encuestas necesarias a partir del número total de transferencias realizadas en el periodo de estudio (2008 – 2014), en ambas parroquias; por ello aplicaremos el cálculo para obtener el tamaño de una muestra, con el uso de diferentes datos como:

- Porcentaje de error: Es el monto de error que se puede tolerar, empleadas generalmente en encuestas de opinión. Este porcentaje se refiere al margen de error que el resultado que obtenga debería tener, mientras más bajo por cierto es mejor y más exacto.
- Nivel de Confianza: Es el monto incertidumbre que se puede tolerar. Mientras mayor sea éste nivel, más alto deberá ser este número, y por tanto más alta será la muestra requerida.
- Distribución de respuesta: Éste es un término estadístico que provee una muestra más exacta.
- Tamaño de la población: Es el total de personas a la que se desea testear, y que poseen una característica común; generalmente, ésta muestra no se altera significativamente para poblaciones mayores de 20.000 habitantes.
- Total recomendada: Es el monto mínimo de personas a testear para obtener una muestra con el nivel de confianza deseada y el nivel de error deseado.

Para el caso de Vilcabamba, hemos tomado 971 transferencias como muestra universo. Éste dato ha sido tomado de acuerdo a la cantidad de transferencias por compra-venta realizada en el periodo de investigación (entre los años 2008 al 2014); una vez conocida ésta información podemos aplicar la fórmula en éste sector de la siguiente manera:

- Porcentaje de error: 7 %
- Nivel de Confianza: 90 %
- Distribución de respuesta: 50 %
- Tamaño de la población: 1052
- Total recomendada: **122 encuestas (VILCABAMBA)**

Mientras que para el caso de Chuquiribamba, hemos tomado 104 transferencias como muestra universo. Al igual que en el caso anterior, éste dato ha sido tomado de acuerdo a la cantidad de transferencias por compra-venta realizada en el periodo de investigación (entre los años 2008 al 2014); con ésta información podemos aplicar la fórmula en éste sector de la siguiente manera:

- Porcentaje de error: 7 %
- Nivel de Confianza: 90 %
- Distribución de respuesta: 50 %
- Tamaño de la población: 104
- Total recomendada: **60 encuestas (CHUQUIRIBAMBA)**

### **2.3. Análisis de datos.**

Para el análisis tanto del primer objetivo (dinámica de mercado), y del segundo objetivo (análisis de percepción poblacional), empleamos el programa EXCEL, puesto que, tanto la base de datos como las encuestas, no poseen una estructura considerablemente compleja, permitiendo generar ideas y conclusiones con la ayuda de dicho programa mediante la correlación de variables y el uso de estadística descriptiva, las cuales permiten determinar la relación entre dos o más variables, herramientas muy necesarias para el presente estudio y el cumplimiento del segundo objetivo.

Finalmente, se generó un mapa de valor del suelo en los sectores de estudio, mediante el software denominado QGis, donde se tomaron los datos de intención de compra venta, mediante el cual se pudo observar las diferencias entre los sectores rurales y periféricos al centro de la parroquia Vilcabamba, y de los sectores rurales y periféricos a la parroquia Chuquiribamba.

**CAPITULO III:**  
**RESULTADOS Y DISCUSIÓN**

### 3.1 Dinámica de mercado de tierras de las parroquias Chuquiribamba y Vilcabamba en el periodo 2008 – 2014.

El número total de transferencias generadas en el presente periodo de estudio en las dos parroquias fueron de 1993, de los cuales 1553 procesos, es decir el 77,92%, se realizaron en Vilcabamba (y se detallan en la Tabla 1), mientras que en Chuquiribamba se realizaron 440 procesos, es decir el 22,08% restante (y se detallan en la Tabla 2).

Con éstos datos, tenemos que, el proceso legal que más se ha obtenido en la parroquia de Vilcabamba en cada uno de los años es el proceso de Compra Venta que ocupa un 67,74% del total de procesos judiciales llevados en dicha parroquia y que compete exclusivamente la transferencia de territorio; mientras que en el caso de Chuquiribamba tenemos que el proceso legal con mayor relevancia es el proceso de adjudicación conjuntamente con las compra-venta de dicho lugar, en el caso de las adjudicaciones representa el 41,49% del total de procesos legales, mientras que las compra venta representan el 23,64% del total de procesos de transferencia de territorio.

Tabla 1. Dinámica de mercado total (Parroquia Vilcabamba)

VILCABAMBA (%)								
TIPO DE TRANSACCIÓN	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
ACTAS (EXTINCIÓN/ AMOJONAMIENTO / AREA COMUNAL / POSESIÓN EFECTIVA / CONSTATACIÓN / DILIGENCIA)	0,00	4,08	3,59	3,54	9,85	23,21	24,67	8,24
ADJUDICACION	0,00	2,04	2,94	6,43	2,96	1,19	1,33	2,83
<b>COMPRA VENTA *</b>	<b>95,29</b>	<b>70,20</b>	<b>63,07</b>	<b>60,45</b>	<b>71,92</b>	<b>60,12</b>	<b>60,00</b>	<b>67,74</b>
DONACION	4,71	4,90	10,13	3,54	1,97	0,60	3,33	4,64
EXPROPIACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00	0,49	0,00	0,00	0,06
GANANCIALES, DERECHOS Y ACCIONES	0,00	3,27	4,58	2,89	3,94	2,98	0,00	2,83
LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL	0,00	2,04	0,00	0,64	0,00	0,60	1,33	0,64
PARTICION EXTRAJUDICIAL	0,00	11,84	15,36	10,93	7,88	10,12	8,00	9,98
PERMUTA	0,00	1,22	0,00	10,93	0,49	0,00	0,00	2,45
RATIFICACIÓN	0,00	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06
REGLAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,32	0,49	0,00	0,00	0,13
REMATE	0,00	0,00	0,33	0,32	0,00	0,00	0,00	0,13
TESTAMENTO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,67	0,06
TRASPASO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,19	0,67	0,19
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>							

(\*) Proceso legal más representativo de la parroquia.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Tabla 2. Dinámica de mercado total (Parroquia Chuquiribamba)

CHUQUIRIBAMBA (%)								
TIPO DE TRANSACCIÓN	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
ACTAS ( EXTINCIÓN / AMOJONAMIENTO / CLAVE CATASTRAL / POSESIÓN EFECTIVA )	1,69	3,77	0,00	1,52	0,00	9,52	30,77	3,86
<b>ADJUDICACION*</b>	<b>27,12</b>	<b>35,85</b>	<b>18,48</b>	<b>50,76</b>	<b>88,89</b>	<b>54,76</b>	<b>34,62</b>	<b>41,59</b>
<b>COMPRA VENTA*</b>	<b>28,81</b>	<b>43,40</b>	<b>21,74</b>	<b>17,42</b>	<b>8,33</b>	<b>26,19</b>	<b>26,92</b>	<b>23,64</b>
GANANCIALES, DERECHOS Y ACCIONES	13,56	16,98	20,65	5,30	2,78	9,52	0,00	10,91
DONACION	1,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,23
PARTICION EXTRAJUDICIAL	27,12	0,00	39,13	21,97	0,00	0,00	3,85	18,64
REMATE	0,00	0,00	0,00	3,03	0,00	0,00	3,85	1,14
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>							

(\*) Proceso legal más representativo de la parroquia.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Con los datos obtenidos anteriormente, se trabajaron únicamente los procesos de compra venta. En primer lugar, mencionamos los procesos desarrollados en la parroquia Vilcabamba, donde el proceso de Compra-Venta posee una predominancia bastante marcada por sobre los demás procesos legales, pues, en todos los años sobrepasa el 50% del total de dichos procesos (únicamente el año 2014 posee un valor un tanto menor a dicho porcentaje). Según la bibliografía presente en el Municipio de Loja y actualizada hasta el 2017, esto se debe a la finalidad de Turismo que posee Vilcabamba, por ello el proceso de Compra Venta se ha incrementado en los últimos años, principalmente hacia la gente extranjera que llega a habitar en dicha parroquia (Figura 3). Además mencionar que el rango de superficie de compra venta con mayor frecuencia se encuentra entre 5001 a 10000 m<sup>2</sup> (Figura 4).

En el caso de la parroquia Chuquiribamba, por el contrario el proceso de Adjudicación es el proceso legal más relevante, sin embargo el proceso de Compra-Venta también posee importancia significativa, pues tanto en el año 2008 como 2009 y 2010, sobrepasa al número de procesos de adjudicación, sin embargo, en años recientes lo ha sobrepasado, principalmente en el año 2012 (Figura 3). Las adjudicaciones poseen una gran relevancia debido a los fines Agrícolas y ganaderos que posee Chuquiribamba, donde se pretende ampliar dichas fronteras agrícolas, por ello, los terrenos han sido adjudicados en su mayoría para su uso y explotación agrícola, y, a la par, con los procesos de compra-venta, se pretende acumular tierras que permita generar ganancias más significativas por dichas actividades agrícolas, principalmente en una superficie entre 5001 a 10000 m<sup>2</sup> de terrenos en procesos de compra venta (Figura 4) (República del Ecuador, 2016).

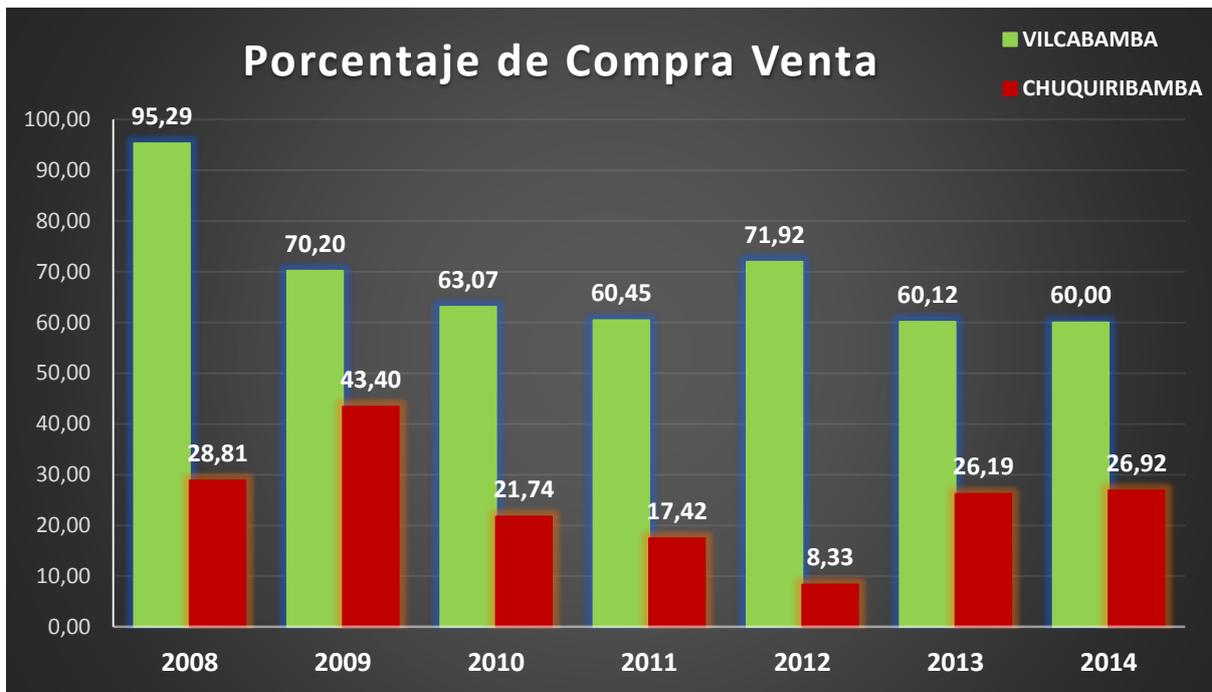


Figura 3. Porcentaje de Compra Venta en ambas parroquias.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

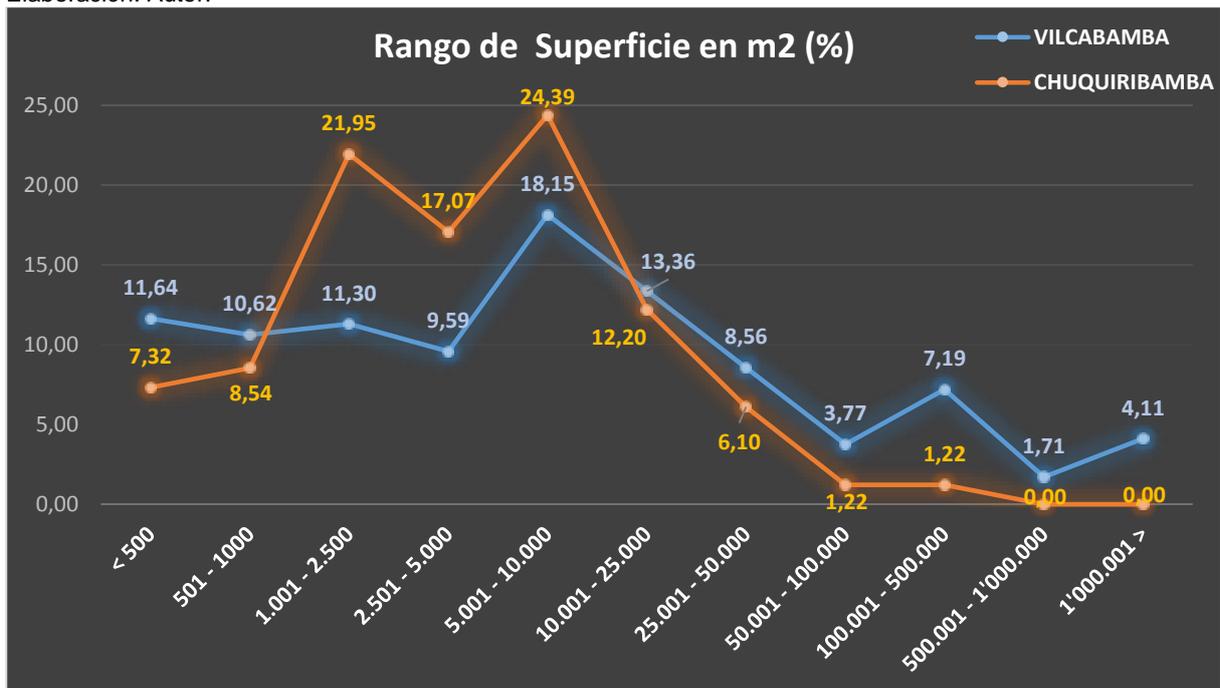


Figura 4. Porcentaje de rango de superficie de Compra Ventas en m<sup>2</sup>.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

En ambas parroquias de estudio, la mayoría de procesos legales se ubican en las zonas rurales de dichos sitios (Chuquiribamba posee una media de 86,30% y Vilcabamba 74,17% de procesos llevados a cabo en zonas rurales del total de transacciones generadas en el periodo de estudio), por ello se considera importante asegurar que el mercado de tierras se concentra directamente en éstas zonas periferias de ambas parroquias (Figura 5).

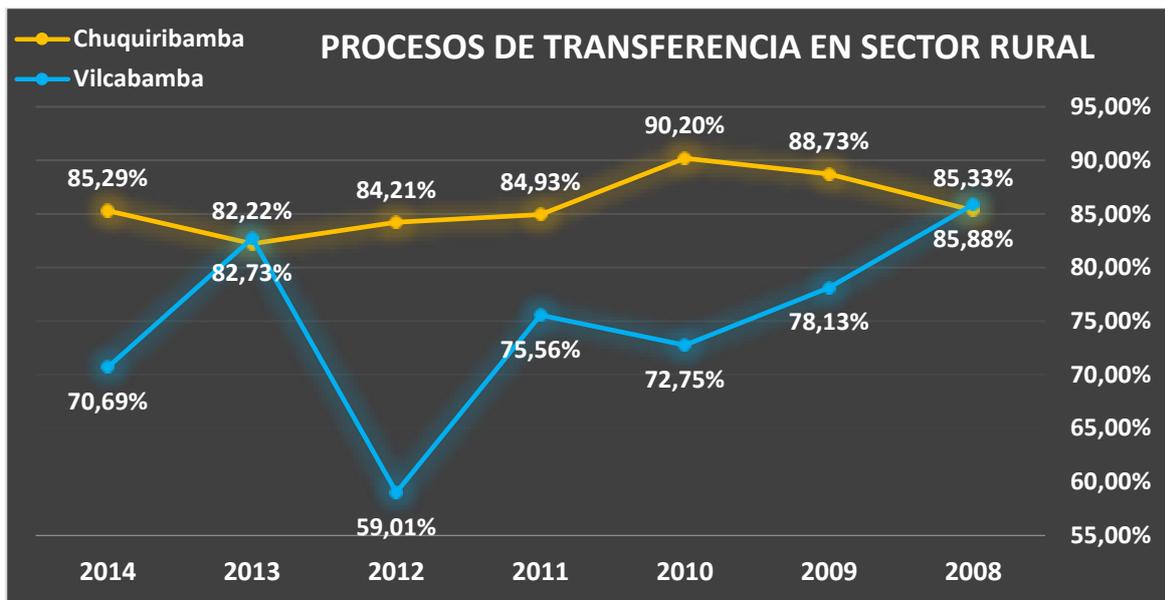


Figura 5. Dinámica de mercado en zonas rurales.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Ambas parroquias poseen realidades diferentes, pues en la parroquia de Chuquiribamba, ningún proceso legal fue llevado a cabo por parte de algún extranjero, la procedencia de las personas que intervienen en los procesos legales (especialmente la compra-venta), se realizan entre personas propias y/o cercanas a la parroquia. Mientras que en el caso de Vilcabamba, existe una relación 4/1 en los procesos de compra-venta entre personas de nuestra nación y extranjeros (aproximadamente un 22,78% de extranjeros que participan de procesos de transferencia de territorios), es decir, en 1 de cada 4 procesos, interviene una persona con nacionalidad extranjera.



Figura 6. Personas nacionales que intervienen en la dinámica de mercado de tierras.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Tomando en cuenta la procedencia de las personas extranjeras que intervienen en la dinámica de mercado de tierras en Vilcabamba, se han podido detallar en la figura 7, y han sido modeladas en la figura 8. Con los datos, obtenidos, tenemos que existe una clara prioridad por parte de las personas procedentes de Estados Unidos, seguido de las personas procedentes de Canadá, esto se debe al renombre que posee nuestra parroquia en el norte de nuestro continente ya sea por su calidad de agua, la tranquilidad del lugar y la flora y fauna de dicho sector; éste renombre llega incluso a Europa, concretamente a Alemania, Francia y Gran Bretaña, que se encuentran en tercer, cuarto y quinto puesto respectivamente, como principales interventores en procesos legales de la parroquia, dejando con un total del 20,13% a personas con otra nacionalidad, específicamente: Colombia, Suiza, Argentina, Australia, Bélgica, Holanda, Nueva Zelanda, Chile, Italia, España, México, Suecia, Irlanda, Japón, Malasia, Perú, Sudáfrica, Polonia; de todos éstos países resaltan las nacionalidades un tanto exóticas como Japón, Malasia, Sudáfrica, Nueva Zelanda, etc.; el cual, deja marcado el alto nivel de renombre que posee la parroquia Vilcabamba a nivel mundial.

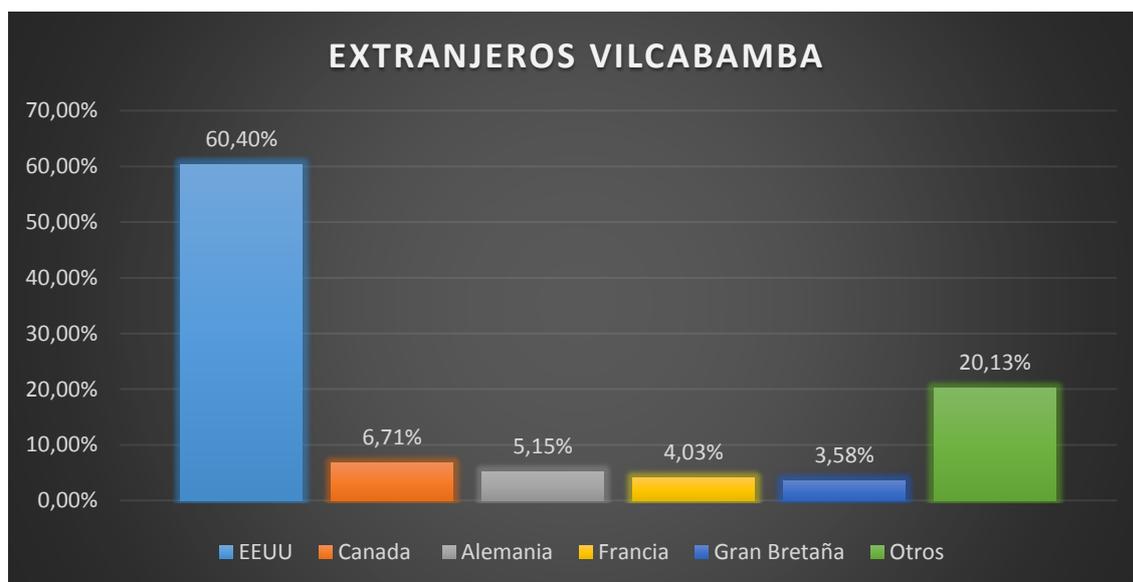


Figura 7. Nacionalidades de extranjeros que intervienen en dinámica de mercado (Vilcabamba).  
 Fuente: Autor.  
 Elaboración: Autor.



Figura 8. Mapa Geográfico de Nacionalidades de Extranjeros (Vilcabamba).

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

### **3.2 Análisis comparativo de los datos obtenidos que permita conocer la finalidad de adquisición de predios en Chuquiribamba y Vilcabamba.**

#### **3.2.1 Características de actores y uso de suelo.**

Luego de procesar los resultados de la encuesta aplicada tanto a compradores como vendedores de Vilcabamba y Chuquiribamba, se observan diferencias marcadas propias por las características de cada parroquia. En Chuquiribamba, dado que la principal fuente de ingresos del lugar son las actividades de Agricultura y Ganadería, la principal razón de adquisición es la ampliación de tierras con estos fines. Mientras que en la parroquia Vilcabamba se puede observar que la principal razón de adquisición es la residencia temporal con fines recreacionales, y, a la par la residencia permanente, debido a las características de turismo propias de la zona.

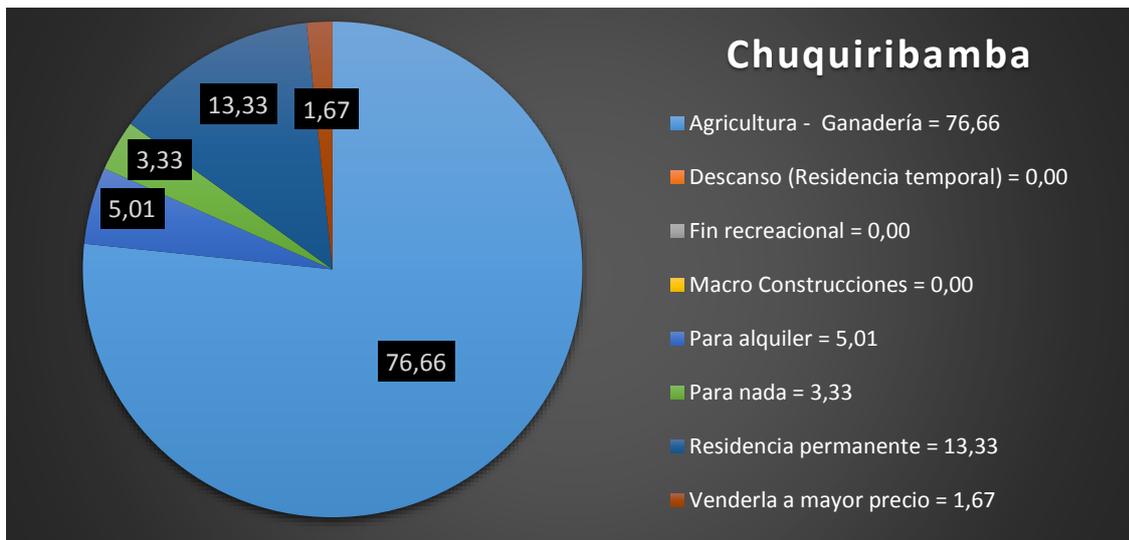


Figura 9. Razones de Adquisición de tierra (Chuquiribamba).

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

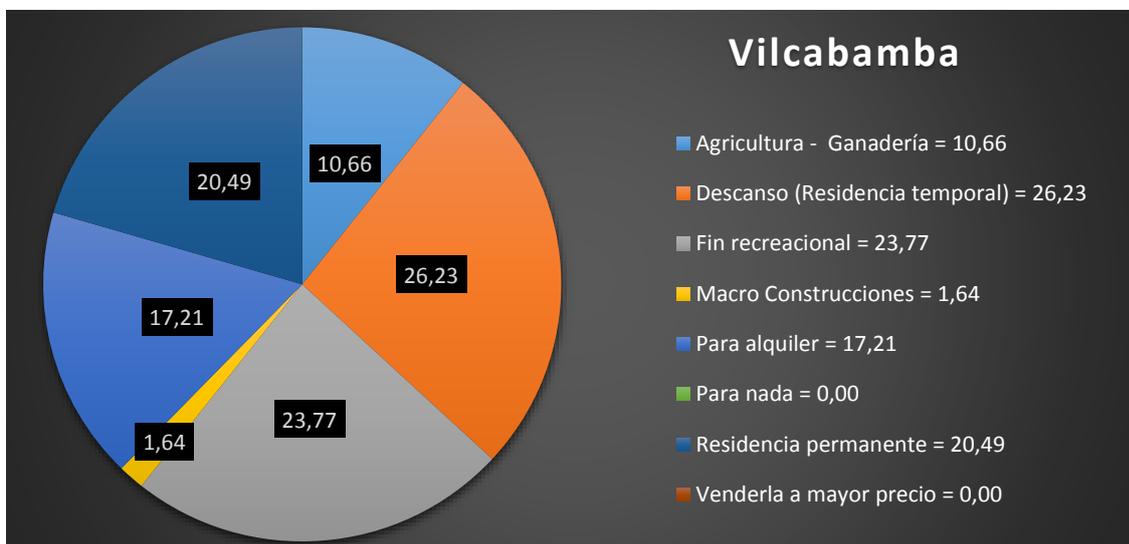


Figura 10. Razones de Adquisición de tierra (Vilcabamba).

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Como se observa en las figuras 11 y 12, en Vilcabamba un porcentaje considerable (27%) dice venderlas porque no les da ningún uso. Ese motivo, junto con la posibilidad de adquirir otro terreno en el sector (38%) son las principales razones por las que la gente vende sus predios en Vilcabamba. Llama la atención que el 17% de los encuestados mencionan que usan el predio 1 vez al año o nunca. En Chuquiribamba las principales razones dadas para la venta de predios son la búsqueda de nuevos terrenos en sectores rurales (43%), así como por motivos de migración al sector urbano (27%). Esto se refleja en el uso que dan al suelo, que en el caso más crítico llega a ser de 1 a 3 veces al mes.

Tabla 3. Promedio de Ingresos Mensuales por ocupación.

Parroquia	Ocupación	Promedio Ingresos Mensuales
Chuquiribamba	Trabajadores Rurales	402,78
	Trabajadores informales	513,50
	Profesional (3er Nivel)	725,00
	Jubilado	375,00
Vilcabamba	Trabajadores Rurales	466,67
	Trabajadores informales	461,11
	Profesional (3er Nivel)	1445,17
	Jubilado	1025,00

Fuente: Autor.  
Elaboración: Autor.

En la tabla 3 podemos observar una división del promedio de ingresos mensuales para determinar el nivel económico que poseen las personas que participan dentro de la dinámica de mercado de la parroquia Vilcabamba y Chuquiribamba. Para ésta clasificación dividimos las ocupaciones en cuatro categorías, en los trabajadores rurales se incluyen: agricultores y ganaderos; en los trabajadores informales se incluyen: albañiles, carpinteros, choferes profesionales, comerciantes, jornaleros, trabajadores de minas y de fábricas, personas con quehaceres domésticos y tejedoras; en los profesionales están: abogados, biólogos, docentes, fiscalizadores, guías turísticos, ingenieros, inversionistas, jueces, médicos, servidores públicos; y en la categoría jubilados, las personas que poseen una pensión económica o reciben ingresos por tercera edad.

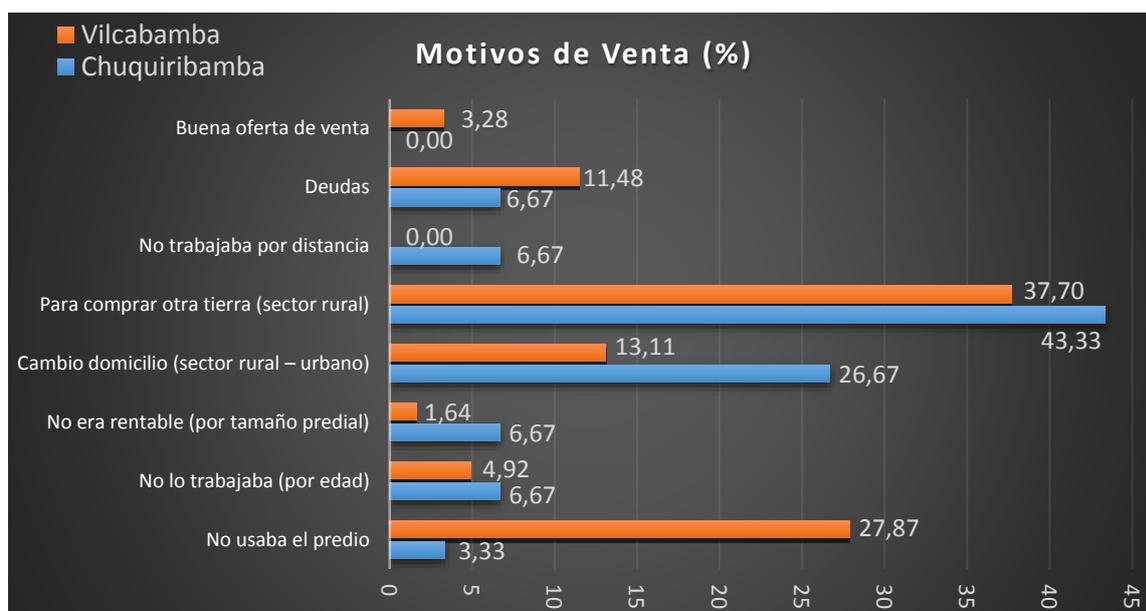


Figura 11. Motivos de venta de tierra.

Fuente: Autor.  
Elaboración: Autor.



Figura 12. Tiempo de uso de Predio.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

El tiempo de uso del predio está directamente relacionado con el lugar de residencia de los compradores. Como se observa en la tabla 3, de acuerdo a los datos recogidos en la parroquia Vilcabamba, los principales compradores provienen de la ciudad de Loja y del extranjero, quienes adquieren terrenos con fines sobre todo de vivienda permanente y vivienda de fin de semana (tabla 4). Se debe destacar que los campesinos del lugar tienen muy poco peso (2%) entre los principales compradores de tierras en el lugar, sobre todo por no contar capital necesario para competir con un extranjero.

En el caso de la parroquia Chuquiribamba, los pobladores del lugar son los que más destacan en la compra de tierras (83%), y en menor cantidad los migrantes que viven fuera del sector (13%), y el suelo es dedicado en la mayoría de los casos exclusivamente para actividades de agricultura y ganadería (tabla 4).

Tabla 4. Tipos de compradores de terrenos

LUGAR	CATEGORIA	PRIORIDAD					IMPORTANCIA
		1	2	3	4	5	
VILCABAMBA	Campesinos del lugar	2,46%	7,38%	30,33%	38,52%	21,31%	Poca Importancia
	Campesinos otras parroquias	0,82%	9,84%	32,79%	31,15%	25,41%	Mediana Importancia
	Pobladores Loja	78,69%	16,39%	4,92%	0,00%	0,00%	Muy Alta importancia
	Pobladores otras ciudades	4,10%	6,56%	41,80%	40,16%	7,38%	Mediana Importancia
	Migrantes que viven fuera	4,10%	9,02%	36,89%	38,52%	11,48%	Poca Importancia
	Migrantes que retornaron	5,74%	12,30%	40,98%	31,97%	9,02%	Mediana Importancia
	Extranjeros	99,18%	0,82%	0,00%	0,00%	0,00%	Muy Alta importancia
	Otros	0,82%	0,00%	0,00%	0,00%	99,18%	Ninguna importancia

CHUQUIRIBAMBA	Campeños del lugar	83,33%	5,00%	3,33%	3,33%	5,00%	Muy Alta importancia
	Campeños otras parroquias	1,67%	15,00%	20,00%	28,33%	35,00%	Ninguna importancia
	Pobladores Loja	0,00%	8,33%	15,00%	40,00%	36,67%	Poca importancia
	Pobladores otras ciudades	3,33%	6,67%	8,33%	13,33%	68,33%	Ninguna importancia
	Migrantes que viven fuera	16,67%	18,33%	16,67%	28,33%	20,00%	Poca importancia
	Migrantes que retornaron	1,67%	6,67%	23,33%	38,33%	30,00%	Poca importancia
	Extranjeros	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	Ninguna importancia
	Otros	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	Ninguna importancia

(\*) Prioridad más representativa de cada una de las categorías en ambas parroquias.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Tabla 5. Finalidad de los terrenos

Lugar	Categoría	Prioridad					Importancia
		1	2	3	4	5	
VILCABAMBA	Vivienda permanente	54,92%	31,15%	9,02%	4,92%	0,00%	Muy Alta importancia
	Vivienda de fin de semana	59,84%	35,25%	4,92%	0,00%	0,00%	Muy Alta importancia
	Agricultura / Ganadería	3,28%	4,10%	19,67%	34,43%	38,52%	Ninguna importancia
	Para venderlo a mayor precio	18,85%	17,21%	35,25%	27,87%	0,82%	Mediana importancia
	Para alquiler	23,77%	23,77%	31,15%	19,67%	1,64%	Mediana importancia
	Otros	0,82%	0,00%	0,00%	0,00%	99,18%	Ninguna importancia
CHUQUIRIBAMBA	Vivienda permanente	31,67%	15,00%	30,00%	18,33%	5,00%	Muy Alta importancia
	Vivienda de fin de semana	0,00%	6,67%	15,00%	26,67%	51,67%	Ninguna importancia
	Agricultura / Ganadería	81,67%	6,67%	0,00%	3,33%	8,33%	Muy Alta importancia
	Para venderlo a mayor precio	0,00%	3,33%	20,00%	38,33%	38,33%	Poca importancia
	Para alquiler	1,67%	6,67%	20,00%	33,33%	38,33%	Ninguna importancia
	Otros	1,67%	0,00%	0,00%	0,00%	98,33%	Ninguna importancia

(\*) Prioridad más representativa de cada una de las categorías en ambas parroquias.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Pese a que en Vilcabamba existe una menor dependencia directa del suelo como medio de producción y un considerable porcentaje de la gente no habita en el sector sino que visita temporalmente sus terrenos, los pobladores de esta parroquia tienen un mejor acceso a servicios e infraestructura que los habitantes de la parroquia Chuquiribamba (tabla 5). Mientras un mayor porcentaje de encuestados de la parroquia de Vilcabamba cuentan con servicios básicos (agua potable, alcantarillado, electricidad), ocurre todo lo contrario en Chuquiribamba, en donde la gente menciona nunca haber tenido estos servicios). En las dos parroquias analizadas la mayoría de los pobladores manifiestan no contar con servicio de recolección de basura, y la mayor parte también mencionan contar con servicio de riego. En este punto cabe analizar cuán eficaces han sido las estrategias de planificación, puesto que la creación de infraestructura de riego (sobre todo con financiamiento estatal) no parece haber sido clara para aprovechar adecuadamente esa inversión especialmente en Vilcabamba.

Tabla 6. Características de los terrenos

Características	Vilcabamba			Chuquiribamba		
	Nunca ha tenido	Ya tenia	Cambio	Nunca ha tenido	Ya tenia	Cambio
Vía de acceso	2,46%	97,54%	0,00%	1,67%	98,33%	0,00%
Agua potable	6,56%	93,44%	0,00%	60,00%	38,33%	1,67%
Alcantarillado	40,16%	58,20%	1,64%	61,67%	38,33%	0,00%
Electricidad	41,80%	58,20%	0,00%	65,00%	35,00%	0,00%
Recogida de basura	63,11%	36,89%	0,00%	95,00%	5,00%	0,00%
Riego	41,80%	58,20%	0,00%	15,00%	78,33%	6,67%
Teléfono	68,03%	30,33%	1,64%	100,00%	0,00%	0,00%
Uso de suelo	0,82%	99,18%	0,00%	0,00%	96,67%	3,33%
Cerramiento	27,05%	70,49%	2,46%	16,67%	70,00%	13,33%
Edificación	47,54%	45,90%	6,56%	76,67%	20,00%	3,33%
Superficie	2,46%	97,54%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%

(\*) Prioridad más representativa de cada una de las características de los terrenos en ambas parroquias.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Estas características contrastantes en su mayoría entre las dos parroquias, han llevado a un comportamiento de precio del suelo también contrastante (figura 13).

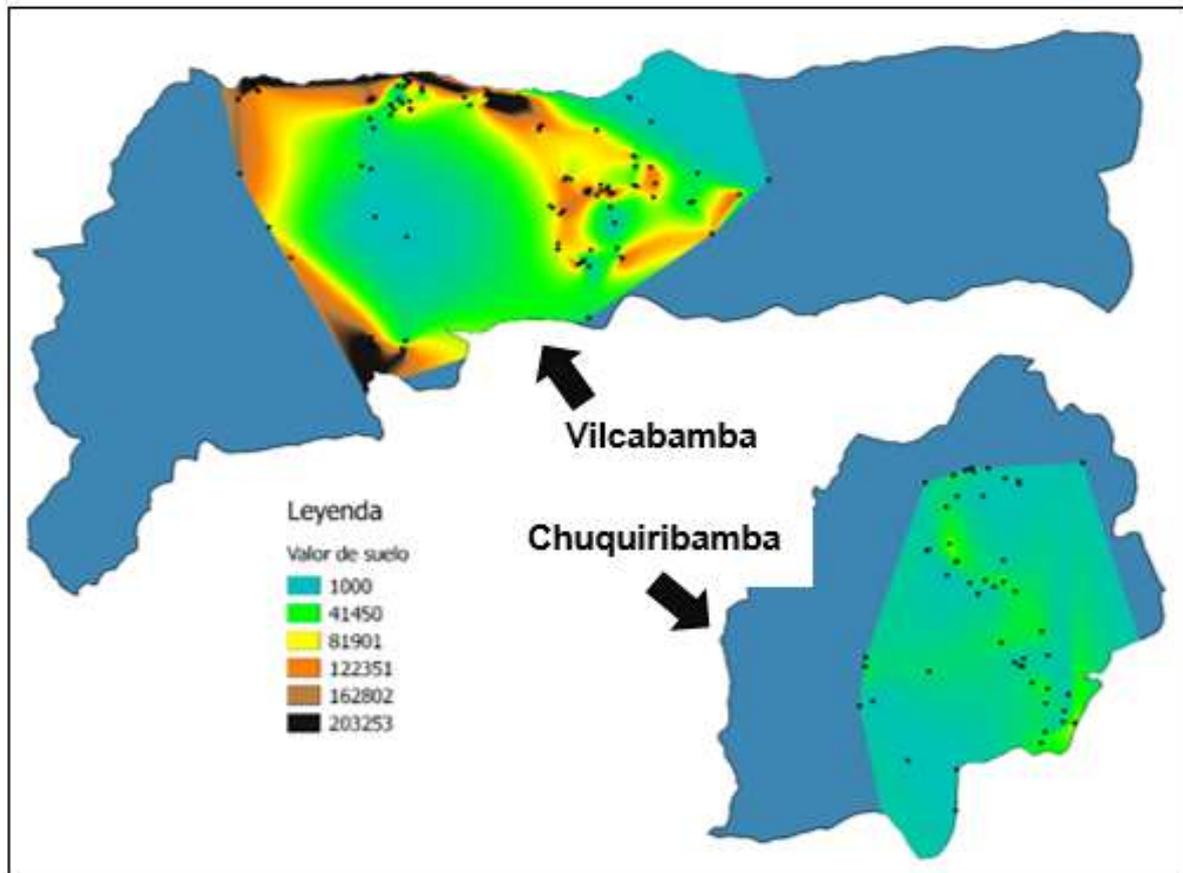


Figura 13. Cuantificación de terrenos.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

La figura 13 muestra que el precio del suelo en Vilcabamba puede llegar a ser hasta cinco veces mayor al precio del suelo en Chuquiribamba (precio máximo en Vilcabamba de \$200 000 /ha, y en Chuquiribamba de \$40 000/ha). En el caso de la parroquia Chuquiribamba, se han obtenido que tienen como factor fuertemente influyente a la carretera de conexión desde el centro de Chuquiribamba con los barrios aledaños, y especialmente en zonas con menor altitud, donde las actividades agrícolas y ganaderas poseen ventajas tanto climáticas como geográficas con respecto a otras zonas. La media geométrica de esta parroquia es de \$14133/ha. Por otro lado, en la parroquia Vilcabamba la media geométrica es de 67810,11 dólares por hectárea, siendo fuertemente influyente el acceso hacia la cabecera parroquial de Vilcabamba.

### **3.2.2 Posibilidades de acceso a suelo rural**

De acuerdo a los datos facilitados por los compradores de predios encuestados, como se observa en la figura 14, aunque en igual cantidad (33%) los compradores en las dos parroquias solicitaron crédito para la compra de tierras, la forma de financiarse el monto restante para la compra de terrenos es diferente en las dos parroquias debido a los ingresos económicos de los pobladores. En Vilcabamba, pese a que el precio del suelo es mucho mayor al de Chuquiribamba, la mayor parte de los compradores utilizaron sus ahorros para completar el dinero para la compra de predios, mientras que en Chuquiribamba, a falta de ahorros, los pobladores venden otras tierras, más alejadas o separadas de sus predios de producción, para comprar terrenos más cercanos o colindantes a las tierras que les pertenecen. Se mencionó también en Chuquiribamba el acceso a préstamos informales (chulqueros), debido a la quiebra de la única cooperativa de ahorro y crédito que existía en el sector.

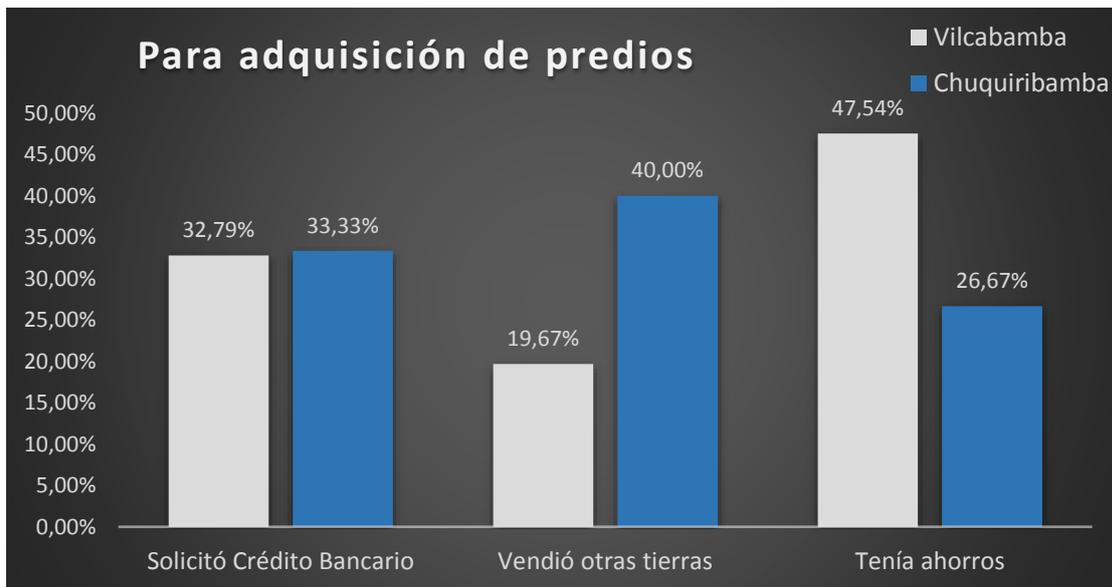


Figura 14. Información de crédito (Compradores).

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

De las personas involucradas en procesos de crédito, como se observa en la figura 15, quienes solicitan montos altos de crédito son exclusivamente los encuestados de Vilcabamba, mientras que créditos con montos más bajos son solicitados sobre todo por pobladores de Chuquiribamba. En Vilcabamba, el crédito más común es el Inmobiliario o de Vivienda, mientras que en Chuquiribamba es el denominado como microcrédito, pues al ser terrenos con precios relativamente bajos, y al tener recursos de la venta de otros predios, solicitan créditos que comúnmente no exceden los \$4000.

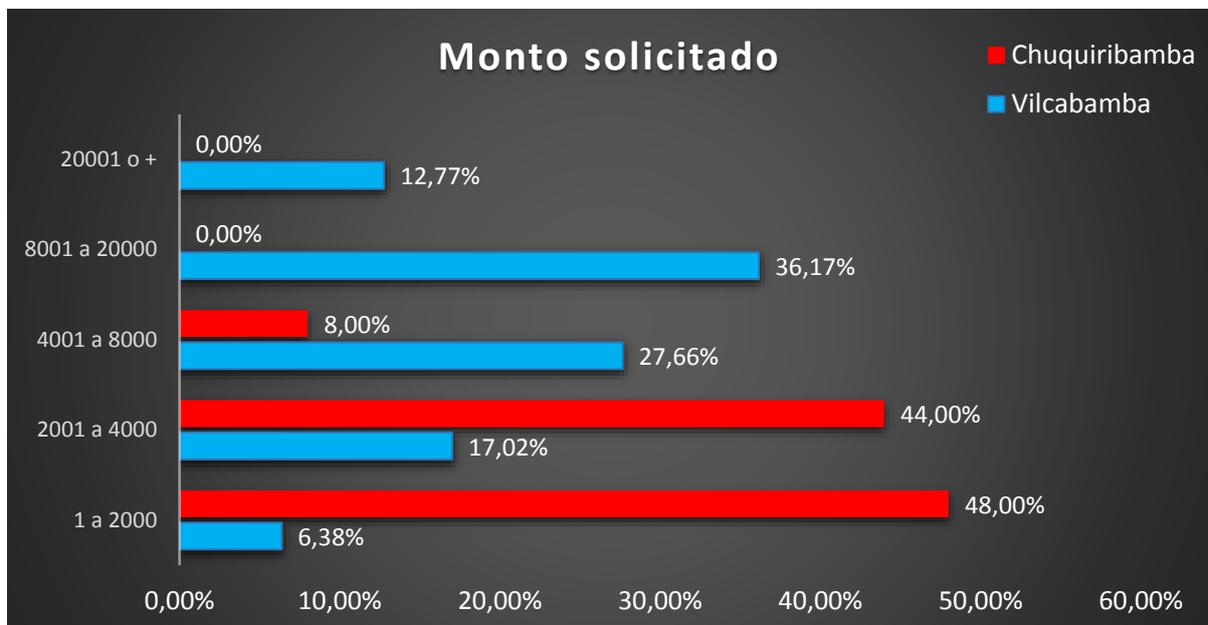


Figura 15. Monto solicitado en el crédito.

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

La razón principal por la que los pobladores de Chuquiribamba solicitaron microcrédito fue por la baja probabilidad de que les sea concedido un crédito inmobiliario. Como se observa en la tabla 6, aunque solamente 3 de las personas encuestadas en esta parroquia y que trabajan en el ámbito rural solicitaron crédito inmobiliario, en el 100% de los casos fue negado. La tabla evidencia que los trabajadores informales (mineros sobre todo) tienen una mayor probabilidad de acceder a crédito.

Tabla 7. Porcentaje de concesión de créditos inmobiliarios solicitados de acuerdo a ocupaciones.

<b>CREDITOS INMOBILIARIOS SOLICITADOS / OCUPACIONES (%)</b>				
<b>OCUPACIÓN</b>	<b>CHUQUIRIBAMBA</b>		<b>VILCABAMBA</b>	
	<b>NO SE CONCEDIÓ</b>	<b>SE CONCEDIÓ</b>	<b>NO SE CONCEDIÓ</b>	<b>SE CONCEDIÓ</b>
<b>JUBILADO</b>	0,00	0,00	100,00	0,00
<b>Profesional (3er Nivel)</b>	0,00	0,00	26,32	73,68
<b>Trabajadores Informales</b>	0,00	100,00	25,00	75,00
<b>Trabajadores Rurales</b>	100,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL PARCIAL</b>	66,67	33,33	29,17	70,83
<b>TOTAL GENERAL</b>	100		100	

Fuente: Autor.

Elaboración: Autor.

Dentro de las razones para negar el crédito, en Vilcabamba se debe a que quienes solicitaron constan en la Central de Riesgo dados por la Superintendencia de Bancos. En el caso de la parroquia Chuquiribamba la principal razón para negar créditos es la falta de capacidad de pago, pues las personas de éste sector viven casi exclusivamente de la ganadería o de la agricultura, pero otra causa es el sobreendeudamiento de las personas del sector, debido a pérdidas económicas por enfermedades de ganado o de plantas, y en algunos casos sequías prolongadas que llevan a la pérdida de cosechas. Finalmente podemos mencionar que los créditos informales son un mal que afecta a ambas parroquias, principalmente a la Chuquiribamba, las cuales ven como única alternativa de obtención de dinero, que en muchos de los casos son emergentes.

Finalmente, al consultar a los pobladores sobre su percepción respecto a si existe desigualdad de acceso a la tierra entre la gente del área urbana y la del área rural, el 50% de pobladores de la parroquia de Chuquiribamba y 42% de los pobladores entrevistados de Vilcabamba consideran que las oportunidades de acceso al suelo son similares entre área urbana y área rural.

De acuerdo a los pobladores encuestados en las dos parroquias la desigualdad está presente por:

- La falta de distribución equitativa de recursos en la parroquia
- Acceso preferencial a personas con mayor poder económico (en éste caso extranjeros)
- Mientras es menor la accesibilidad a barrios aumenta la desigualdad de acceso.

Un problema secundario identificado fue la falla de dialogo entre moradores de barrio, o entre autoridades y mandantes (Vilcabamba), debido principalmente a que no es posible contar con la participación de propietarios de terrenos que son de la ciudad de Loja, que no permite una socialización constante entre colindantes.

Como alternativas de solución los encuestados plantean:

- Distribuir equitativamente los recursos hacia toda la parroquia,
- Dejar de lado las preferencias territoriales y/o económicas,
- Mejorar la interconexión vial entre los barrios de la parroquias que libere del aislamiento a ciertos barrios,
- Generar una adecuada planificación en el sector que permita controlar el mercado de tierras, especialmente en compra y venta de los mismo (Vilcabamba),
- Creación de talleres o charlas que permitan mejorar el dialogo y la socialización tanto entre moradores.

Finalmente, como dato curioso, un 7,5% de los encuestados consideran que no hay manera de generar soluciones, y que los problemas planteados, no tienen ninguna solución viable.

### **3.3 Discusión**

Los resultados obtenidos en la presente investigación, indican que ambas parroquias poseen características propias de la tendencia de desarrollo que ha tenido cada una, y que generan una dinámica de mercado con tendencias diferentes.

La parroquia Chuquiribamba, al ser considerada una parroquia históricamente agrícola y ganadera, tiene una relevancia nula de adquirientes extranjeros, siendo las personas netamente nacionales quienes intervienen en procesos de traspaso de terrenos, principalmente vecinos del lugar, los cuales, obtienen predios por adjudicación, dando al

proceso de compra venta un papel secundario, lo que produce una baja dinamización de mercado de tierras en dicho sector. Mientras que Vilcabamba, posee un desarrollo totalmente opuesto, pues, al ser actualmente considerado como destino recreacional y/o de actividades de ocio de fin de semana, los actores con mayor relevancia son las personas nacionales (especialmente de la ciudad de Loja), aunque no dejan de tener relevancia la intervención de personas extranjeras, las cuales lo consideran como lugar de retiro, debido a sus atractivos naturales, climas templados e instalaciones dedicadas al ocio, dinamizando así el mercado de tierras por procesos de compra venta en dicho sector, produciendo un incremento de movimientos económicos en la parroquia Vilcabamba (Samaniego & Laspina, 2015).

Por otro lado, podemos recalcar que, el valor de la tierra también se ve influenciado por varios factores, tales como: la finalidad de adquisición de predios, el contexto socio-económico de las personas que intervienen en el proceso, la oferta y demanda de terrenos, y finalmente, la influencia de características del sector que definen las potencialidades del territorio (Reyes, 2012). Con ello tenemos que, en el presente periodo de estudio, en la parroquia Vilcabamba se realizaron 67,74% procesos de compra venta, del total de procesos de transferencia de tierras llevados entre el año 2008 y el año 2014, mientras que en el caso de Chuquiribamba se llevaron a cabo 23,64% del total de transferencias; aproximadamente una dinámica tres veces mayor en Vilcabamba por sobre Chuquiribamba. Esto genera un mayor precio en los terrenos de Vilcabamba, los cuales poseen valor promedio de \$ 47456,15/ha en valores de oferta de mercado, muy por encima de los terrenos de Chuquiribamba, que poseen un valor promedio de \$17746,63/ha., (valor 2,7 por encima), aproximadamente un valor 3 veces mayor, lo que demuestra como una mayor dinamización de transferencia de terrenos, genera un aumento económico en dichos predios (plusvalía). Con ello podemos observar cómo se cumple el principio de la ley de oferta y demanda, que se puede sintetizar de la siguiente manera: “A mayor demanda de compra/venta de terrenos de Vilcabamba, mayor será el precio de los terrenos en éste sector; y, mientras menor sea la demanda de compra/venta de terrenos en Chuquiribamba, menor será el precio que se paguen por estos predios”

De acuerdo a las características de uso de suelo, tenemos que, en la parroquia Vilcabamba, los terrenos se constituyen como un bien de consumo o como bien de inversión, esto debido a la finalidad que poseen dichos predios, resaltando la importancia turística que posee ésta parroquia, y que continúa en auge hasta los días actuales. Por otro lado, en la parroquia Chuquiribamba los terrenos constituyen un medio de producción.

Pero, ¿por qué existe una inequidad de acceso de territorio tanto en la parroquia Vilcabamba, con en la parroquia Chuquiribamba? El presente trabajo permite identificar que Chuquiribamba tiene una dinámica baja de mercado compra/venta de terrenos, un acaparamiento medio de terrenos debido a las actividades agrícolas y ganaderas del sector, la intervención completa personas nacionales en procesos de transferencia de terrenos y el bajo costo de los terrenos debido principalmente por la poca demanda de predios. Por otro lado, Vilcabamba tiene una dinámica alta de mercado compra/venta de terrenos, un acaparamiento bajo de terrenos debido a las actividades de ocio del sector, la intervención relevante de personas extranjeras en procesos de transferencia de terrenos y el alto costo de los terrenos debido principalmente por la gran demanda de predios; de ésta manera se pueden resumir la diferencias contrapuestas entre ambos sectores.

En este estudio se pudieron identificar varios indicios de inequidad entre los que se mencionan:

- El salario de un trabajador rural (en promedio de \$402 en Chuquiribamba y \$467 en Vilcabamba) es mucho menor que el sueldo de un profesional (\$725 en Chuquiribamba y \$1445 en Vilcabamba). La diferencia de sueldo entre los profesionales de las dos parroquias se debe a que en Vilcabamba los actores involucrados en el proceso de compra-venta son en su mayoría de la ciudad de Loja o extranjeros.
- El valor del suelo es tres veces mayor en Vilcabamba que en Chuquiribamba, lo que tiene una relación directa entre las diferencias de salario de profesionales de Chuquiribamba y Vilcabamba (3 veces) pero no las diferencias entre salarios de trabajadores rurales.
- Por estos salarios, y los precios de la tierra, los trabajadores rurales no pueden ser sujetos de crédito,
- Existe una mayor cobertura de servicios básicos en la parroquia Vilcabamba, cuyos propietarios en su mayoría utilizan sus predios más con fines recreacionales que de conservación
- La inversión de obras estatales para el desarrollo rural (construcción de canales de riego) ha sido desaprovechada en Vilcabamba, puesto que la ausencia de planificación y de control de uso del suelo llevó a cambiar el uso del suelo.

Al ser parroquias rurales pertenecientes además al mismo cantón, no deberían existir diferencias marcadas en cuanto a la dotación de servicios, sin embargo, la realidad es diferente, y se la puede simplificar en: acceso preferencial a personas con mayor poder

económico. Los propietarios de Vilcabamba poseen un mayor poder económico, lo cual indirectamente ha generado cierto “favoritismo” por parte de las autoridades al momento de realizar obras en parroquias fuera de la cabecera cantonal.

Finalmente, tenemos la equidad en el acceso al crédito inmobiliario. En Chuquiribamba, el acceso al crédito bastante complejo, pues, al no poseer bienes ni salario estable que permita una garantía de pago, las entidades crediticias se ven obligadas a negar los créditos, y provocan efectos secundarios como la escasez de capital económico en el sector, abandono de actividades históricas, y migración (Aguinsaca, 2014). Una de las alternativas ante la falta de crédito es el acceso a préstamos informales (en otras palabras el chulco o la usura), que generan efectos sobre la economía del sector, con el enriquecimiento de unos pocos, y en algunos casos la bancarrota de los involucrados, descapitalización, pérdida de propiedades, desocupación, enfermedades, muertes (por estrés, hambre, enfermedad y suicidio), empobrecimiento e indigencia (Castillo, 2016). Por otro lado tenemos a Vilcabamba, la cual, posee una economía dinámica, por la cantidad de procesos continuos que se dan alrededor del mercado de tierras del sector, por ello es que, el porcentaje de aceptación de créditos es elevada (72%), de los cuales, la gran mayoría de créditos superan los 10.000 dólares, dinamizando directamente el mercado de tierras del sector; esto se debe al patrimonio que poseen los solicitantes, generando una seguridad económica a las entidades crediticias, las cuales procuran aceptar y aprobar estos créditos, que generen una solvencia financiera en la entidad. Aunque estas cifras son altas, la mayor parte de los préstamos son concedidos a profesionales, mientras que los trabajadores rurales en Vilcabamba no pueden acceder a créditos hipotecarios. Esta situación se ahonda por los precios que tiene la tierra en este sector que básicamente obliga a la venta de las propiedades a los trabajadores rurales.

## CONCLUSIONES

### Conclusiones Generales:

- Los datos que se ubican y almacenan en el Registro de la Propiedad, son una importante fuente de información que permite conocer la dinámica de tierras en el territorio, no sólo de los sitios de estudio, sino del cantón Loja en general.
- Las políticas gubernamentales relacionadas con el mercado de tierras han promovido la compra-venta de tierra, pero han puesto en riesgo la seguridad y soberanía alimentaria; asimismo acrecientan el factor de fragmentación de tierras.
- Los factores que influyen en el precio de los terrenos son: tipo de suelo, ubicación, topografía, aptitud de la tierra o suelo, altitud, superficie del predio, situación socio económica de los compradores, según la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (2016).
- La localización del predio en ambas parroquias, es un factor importante para los pobladores y ejerce influencia sobre el precio de la tierra. Son menos valoradas las parcelas mientras más se alejan de carreteras, del centro económico de la parroquia, de la vía principal o de los centros poblados.
- Las encuestas son una importante herramienta que nos permite conocer la realidad y la actualidad en la que vive una zona determinada, en éste caso las parroquias Vilcabamba y Chuquiribamba.
- La información generada en el proceso de encuestas, fue bastante compleja de conseguir y a la vez confidencial, por ello fueron realizadas de manera incógnita, dado que envuelven realidades económicas, sin embargo, dichos datos fueron los más útiles al momento de realizar afirmaciones y aseveraciones de cada una de las parroquias.

### **Conclusiones (Vilcabamba)**

- La mayor dinámica de tierras realizadas en los periodos de estudio corresponde a los procesos de compra-venta de propiedades.
- Existe una alta dinámica de venta de terrenos debido a su clima, paisaje y turismo.
- Las tierras son adquiridas en su gran mayoría para actividades ajenas a la agricultura, es decir, se adquieren para descanso, recreación o para ocio.
- De acuerdo a la nacionalidad de personas que venden o adquieren un terreno, son personas Ecuatorianas, principalmente residentes en el cantón Loja; sin embargo, existe un número bastante significativo de personas extranjeras, que forman parte de éstos procesos legales, dado como resultado al nivel de “popularidad” que posee dicha parroquia como sitio de descanso, principalmente a personas de la tercera edad.
- La gran mayoría de procesos legales fueron desarrollados en las zonas rurales de la parroquia.
- La mayoría de créditos que permitan el acceso a nuevos terrenos en ésta parroquia son aprobados, y si tomamos únicamente los créditos inmobiliarios tenemos que la aprobación permanece en mayor porcentaje sobre los que no lo aprueban, aunque no están destinados a trabajadores rurales.

### **Conclusiones (Chuquiribamba)**

- La mayor dinámica de tierras realizadas en los periodos de estudio corresponde a los procesos de adjudicación, seguidos de los procesos de compra-venta de propiedades.
- Existe una baja dinámica de tierras en procesos de compra-venta debido a que la mayoría de involucrados son agricultores y ganaderos, que buscan nuevas tierras únicamente para el aumento de sus zonas agrícolas o su producción ganadera.
- De acuerdo a la nacionalidad de personas que venden o adquieren un terreno, son personas Ecuatorianas, principalmente residentes en la parroquia Chuquiribamba; es decir personas propias del lugar o sus alrededores, esto con el fin de acumular terrenos destinados a la agricultura, que representen una ganancia mucho más significativa que la generada por el número actual de terrenos.
- La gran mayoría de procesos legales fueron desarrollados en las zonas rurales de la parroquia.
- Aunque existe una paridad entre el porcentaje de aceptación y rechazo de créditos para la adquisición de terrenos, las negaciones se deben al bajo patrimonio de los pobladores, dando a las entidades crediticias poca seguridad al momento de otorgar algún tipo de préstamo económico a sus habitantes, especialmente hipotecarios.

## RECOMENDACIONES

- En el Ecuador existen varias normas que se relacionan con el medio ambiente, sin embargo para la regularización del uso y funciones de la tierra que son destinadas para la agricultura, estas normas son escasas. Es por ello que se debe tener en cuenta la creación de nuevas leyes y/u ordenanzas que aseguren el uso equitativo de la tierra, y reformas integrales que abarquen los problemas de los pequeños agricultores.
- Se sugiere la aplicación de este tipo de proyectos a nivel provincial, para un análisis de fragmentación de la propiedad y así tomar medidas respectivas que permitan contrarrestar el uso inadecuado de la tierra.
- Sería de gran utilidad la creación de una base de datos (BBDD) a nivel provincial, e incluso a nivel nacional, para posteriormente realizar diferentes tipos de investigaciones que permitan controlar el mal uso de la tierra que se da principalmente en las zonas rurales; y de esta manera contribuir con la información para la toma de decisiones que garanticen el acceso y disponibilidad de tierras para los pequeños productores.
- En el momento de solicitar información con las personas involucradas en procesos de mercado de tierra de ambas parroquias, se lo debe realizar de la manera más respetuosa y prudente posible, ya que, al ser información muy personal, podría ocasionar problemas, que irían desde la falsedad de información hasta su negación de la misma.
- Al tomar los puntos con la ayuda de un GPS, se debe realizarlo de manera óptima, que permita una identificación adecuada de cada uno de los terrenos, evitando así inconvenientes posteriores.

## BIBLIOGRAFÍA

- Aguinosa, R. (2014). *Dinámica Productiva Agrícola: La estructura y funcionamiento de los sistemas de producción de los agricultores de las parroquias del noroccidente del cantón Loja, Ecuador*. Universidad Nacional de la Plata, Departamento de Desarrollo Rural. La Plata, Argentina: Universidad Nacional de la Plata.
- Aguirre, C. (2005). Algunos criterios sobre: Tierra, Tenencia y Legalización. *Región Sur*, 42.
- Anstey, G. (2009). Unplanned rural living and its policy implications: Some findings from Bundaberg, Australia. *Science*, 26(2), 401-413. doi:10.1016
- Arroyo, I. (2016). *Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria*. MAGAP, Sistema Nacional de Información. Quito: Gobierno Nacional del Ecuador.
- Brassel, F., Herrera, S., & Laforge, M. (2008). *¿Reforma Agraria en el Ecuador?: Viejos temas, Nuevos Argumentos*. Universidad Central del Ecuador. Quito: SIPAE.
- Camacho, C. (1993). *Evaluación del proceso de cambio en la tenencia de la tierra en la Sierra norte y central 1964 - 1991*. Quito: CEPLAES.
- Carbonell, Y., & Rosero, F. (2011). *Soberanía alimentaria, modelos de desarrollo y tierras en Ecuador*. Quito: CAFOLIS.
- Carrión, D., & Herrera, S. (2012). *Ecuador Rural del Siglo XXI. Soberanía alimentaria, Inversión Pública y Política Agraria*. Instituto de Estudios Ecuatorianos. Quito: Instituto de Estudios Ecuatorianos.
- Castillo, S. (2016). *LA USURA Y LA NULIDAD DE LOS DOCUMENTOS QUE CONTENGAN OBLIGACIONES DE PAGO*. Universidad Católica de Cuenca, Facultad de Jurisprudencia. Ambato: Universidad Regional Autónoma de los Andes.
- Constructora & Consultora Inka Pirka Cia. Ltda. (2013). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. GAD Chuquiribamba, Ordenamiento Territorial. Loja: GAD Chuquiribamba.
- Del Pozo, H. (14 de Marzo de 2016). Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. (L. Rivas, Ed.) *Diario El Telégrafo*, págs. 1-34.
- Espinosa, G. (2015). *Evolución histórica de la fragmentación de tierras y la incidencia de la Ley de Desarrollo Agrario en la parroquia Vilcabamba del cantón Loja*. Universidad Técnica Particular de Loja, Área Biológica. Loja: UTPL.
- Espinoza, L., & Achig, L. (1989). *Aspectos socioeconomicos de la sierra centro sur en el siglo XVIII. Formas de produccion y estructuracion social (Vol. I)*. (L. Espinoza, Ed.) Quito, Pichincha, Ecuador: Editorial El Conejo.

- FAO. (2014). *POLÍTICAS AGROAMBIENTALES EN AMERICA LATINA Y EL CARIBE*. Oficina Regional de la FAO para América Latina y el Caribe, Organización de las Naciones Unidas para la alimentación y la agricultura. Santiago de Chile: Gobierno de Brasil.
- Fauroux, E. (1983). Poder Regional e instituciones regionales en la provincia de Loja desde principios del siglo XX. Ejes de investigación. *Cultura*, 15, 235 - 254.
- Fernández, L., Mezquida, A., Olmos, S., & Martínez, A. (2009). La fragmentación del paisaje como principal amenaza a la integridad del funcionamiento del territorio. (J. d. Andalucía, Ed.) *Medio Ambiente*, 29-34.
- Francescutti, D. (Marzo de 2002). Regularización de la tenencia de tierras: Evolución, costos, beneficios y lecciones. *FAO(13)*, 14.
- FUNDAGRO. (1996). *Regularización de tenencia de tierras y aguas*. Quito: MIMEO.
- Haines, A., Kennedy, T., & McFarlane, D. (2012). *Parcelization: Forest Change Agent in Northern Wisconsin*. Wisconsin: Journal of Forestry.
- INEC. (2010). *Censo de Población y Vivienda*. Estadísticas y Censo. Quito: Gobierno del Ecuador.
- Inga Torres, M., & Salazar, F. (2012). *Tamaño de la muestra para una investigación de mercado*. Ciudad de México: Universidad Rafael Landívar.
- Iñiguez, A. (2008). *Caracterización de la Fragmentación del Área Agrícola en la Cuenca del Rio Paute*. Universidad de Cuenca, Facultad de Ciencias Agropecuarias. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Lopez, M. F. (2011). Tenencia, seguridad y regularización de tierras rurales en el Ecuador: entre el problema agrario y los incentivos para la conservación. (M. Mejía, Ed.) *GEOPUCE(3)*, 8-18.
- López, R. (4 de Marzo de 2013). *Psicosociología del turismo*. Obtenido de Relación del transporte y el turismo: [http://www.monografias.com/usuario/perfiles/rosmay\\_lopez\\_3/monografias](http://www.monografias.com/usuario/perfiles/rosmay_lopez_3/monografias)
- Lubchenco, J., & Olson, L. (2001). The sustainable biosphere initiative: an ecological research agenda. (M. Holland, & P. Hubell, Edits.) *Ecology*, 11(72), 371.
- Martínez, L. (1998). *Comunidades y tierra en el Ecuador*. Quito: Editoria Ecuador Debate.
- Meyer, W., & Gregory, D. (2007). Los Mundos Internos de la Geografía: Temas Continuos en la Geografía Americana Contemporánea. En J. Peña, *Efectos ecológicos de los cambios de coberturas y usos del suelo en la Marina Baixa (Alicante)* (pág. 12). Alicante, España: Universidad de Alicante.

- Moreiras, J. P. (2007). Fragmentación. (C. N. Biodiversidad, Ed.) *Biodiversidad Mexicana*, 27.
- Municipio de Loja. (2015). *Vilcabamba: Datos generales y geográficos*. Loja, Loja, Ecuador: Municipio de Loja.
- Ornes, S. (Enero de 2009). El urbanismo, la planificación urbana y el ordenamiento territorial desde la perspectiva del derecho urbanístico venezolano. *Scielo*, 14-19.
- Pauta, F. (2013). *Ordenación territorial y urbanística. Un camino para su aplicación en Ecuador*. Universidad de Cuenca. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Pérez, A., & Rodríguez, C. (Julio de 2002). El ordenamiento territorial en la adaptación de las ciudades cubanas al cambio ambiental global. *Scielo*, 7(31), 12-15.
- República del Ecuador. (2016). *Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales*. Asamblea Nacional, Secretaria de la Asamblea Nacional de Ecuador. Quito: Gobierno de la República del Ecuador.
- Reyes, F. (Marzo de 2012). *Valoración de tierras en Vilcabamba (Ecuador): Diseño de un Modelo de Valoración Catastral Rural*. Escuela Politécnica Superior Universidad de Santiago de Compostela, Departamento de Ingeniería Forestal. Lugo: Universidad de Santiago de Compostela.
- Romero, M. (2004). *Análisis de los cambios en la estructura del paisaje de l' Alt Empordà en el período 1957-2001*. Girona: Universidad de Girona.
- Ruttan, V. (2004). Agricultura, medio ambiente y salud: Hacia un desarrollo sostenible en el siglo XXI. En J. Peña, *Efectos ecológicos de los cambios de coberturas y usos del suelo en la Marina Baixa (Alicante)* (pág. 13). Alicante, Alicante, España: Universidad de Alicante.
- Samaniego, D., & Laspina, G. (2015). *Migraciones Residenciales en el Valle de Vilcabamba y su Impacto Socio Espacial*. Facultad de Ciencias Humanas, Escuela de Sociología. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- SIPAE. (2011). *Atlas sobre la tenencia de la tierra en el Ecuador*. Quito, Pichincha, Ecuador: Universidad Central del Ecuador. Recuperado el 6 de Mayo de 2016, de <https://es.scribd.com/doc/75466967/Atlas-Tenencia-de-la-tierra-en-Ecuador>
- Vasquez, B. (2009). *Vilcabamba: FAntasia o Realidad*. Loja: Pixeles.
- Viteri, G. (2007). *Reforma Agraria en el Ecuador*. Guayaquil, Guayas, Ecuador: EUMED. Obtenido de [www.eumed.net/libros/2007b/298/](http://www.eumed.net/libros/2007b/298/)

## **ANEXOS**

## Anexo 1: Modelo de encuesta para compradores

Nro.

UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA

ESCUELA DE GESTIÓN AMBIENTAL

ENCUESTA PARA COMPRADORES



Estimado/a Comprador/a:

Como estudiante de la carrera de Gestión Ambiental de la UTPL, le solicito su gentil colaboración para responder la presente encuesta, cuyas respuestas me servirán exclusivamente como lineamientos para la elaboración de mi trabajo de fin de titulación.

### DATOS GENERALES:

Lugar de domicilio permanente (Parroquia/Barrio).....

Nivel Educativo: ..... Ocupación: .....

Principal fuente de ingresos: ..... Ingresos medios del hogar (mes): \$.....

Localización del predio: (coordenadas o código de predio).....

Superficie de compra (en ha):..... Precio de compra del predio: \$.....

Fecha de Compra: .....

### DESARROLLO:

1. ¿Cómo adquirió la tierra (terreno)?

- ( ) Herencia
- ( ) Compra-Venta
- ( ) Donación
- ( ) Adjudicación
- ( ) Otro: .....

2. Razón por la que adquirió la tierra:

- ( ) Ampliar sus tierras (agricultura - ganadería)
- ( ) Fin recreacional
- ( ) Residencia permanente
- ( ) Otros: .....

3. Cree que el precio de venta fue el adecuado:

- ( ) Adecuado
- ( ) Muy barato
- ( ) Muy costoso

4. Actualmente, ¿sigue siendo dueño del terreno?

- ( ) Si
- ( ) No

### CRÉDITO BANCARIO

a. Para adquirir el predio, usted:

Tenía ahorros ( ) Vendió otras tierras ( ) Solicitó crédito bancario ( )

b. Si solicitó crédito bancario:

¿Solicitó la totalidad del monto para adquirir la tierra? Todo ( ) Una parte ( %)

¿Qué tipo de crédito bancario fue solicitado?.....

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

¿Cuál fue el monto solicitado? .....

¿Cuál fue la entidad crediticia?.....

¿En qué tiempo fue concedido dicho crédito bancario? .....

¿En cuántas entidades crediticias intentó obtener el préstamo?.....

Si no le prestaron el dinero, ¿cuáles fueron las razones dadas por la entidad?.....

.....

5. Marque la opción que se adecue a partir del momento en que usted compró-vendió el predio.

Característica	Nunca ha tenido	Ya tenía	Cambió	En qué consistió el cambio:
Vía de acceso				
Agua potable				
Electricidad				
Alcantarillado				
Recogida de basura				
Riego				
Teléfono				
Uso del suelo				
Cerramiento				
Edificación				
Superficie				

6. En caso de una potencial venta del predio, ¿cuál sería el valor mínimo por el cual lo vendería si sólo fuese terreno (sin construcciones)? \$.....

Y en caso de una hipotética compra futura, ¿cuál sería el valor máximo por el que lo compraría al terreno (sin construcciones)? \$.....

7. ¿Quién compra tierra en su parroquia? (1 más importante, 5 menos importante):

- ( ) Campesinos de la parroquia
- ( ) Campesinos de otras parroquias
- ( ) Pobladores de la ciudad de Loja
- ( ) Pobladores de otras ciudades
- ( ) Migrantes que viven fuera
- ( ) Migrantes que retornaron
- ( ) Otros. ¿Cuáles?.....

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

8. ¿Para qué cree usted que compran tierra? (1 más importante, 5 menos importante):

- ( ) Vivienda permanente
- ( ) Vivienda de fin de semana
- ( ) Agricultura o ganadería
- ( ) Para vender luego a mayor precio
- ( ) Otras razones. ¿Cuáles? .....

9. A nivel de su parroquia, ¿Considera usted que las oportunidades que tienen las personas del área urbana son las mismas que las personas del área rural para adquirir terrenos?

Sí ( ) No ( )

En caso de responder NO en la pregunta anterior:

¿Por qué?:

.....

.....

.....

.....

¿Cómo podría cambiar esa situación?

.....

.....

.....

.....

**OBSERVACIONES Y/O SUGERENCIAS**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

## Anexo 2. Modelo de encuesta para vendedores

Nro.

UNIVERSIDAD TECNICA PARTICULAR DE LOJA  
ESCUELA DE GESTIÓN AMBIENTAL  
ENCUESTA PARA VENDEDORES



Estimado/a Vendedor/a:

Como estudiante de la carrera de Gestión Ambiental de la UTPL, le solicito su gentil colaboración para responder la presente encuesta, cuyas respuestas me servirán exclusivamente como lineamientos para la elaboración de mi trabajo de fin de titulación.

### DATOS GENERALES:

Lugar de domicilio permanente (Parroquia/Barrio).....

Nivel Educativo: ..... Ocupación: .....

Principal fuente de ingresos: ..... Ingresos medios del hogar (mes): \$.....

Localización del predio: (coordenadas o código de predio).....

Superficie de venta:..... Precio de venta del predio: \$.....

¿Qué tiempo tardó en vender el predio desde su anuncio?..... Fecha de Venta: .....

### DESARROLLO:

#### 1. Razones por motivo de venta del predio

- ( ) No usaba el predio
- ( ) No lo trabajaba (por edad)
- ( ) No era rentable (por tamaño predial)
- ( ) Cambio domicilio (sector rural – urbano)
- ( ) Para comprar otra tierra (sector urbano)
- ( ) Para comprar otra tierra (sector rural)
- ( ) Otros: .....

#### 2. Razones por las que el comprador adquirió la tierra:

- ( ) Agricultura
- ( ) Ganadería
- ( ) Descanso (Residencia temporal)
- ( ) Residencia permanente
- ( ) Para nada
- ( ) Otros: .....

#### 3. ¿Cada qué tiempo hacía uso del predio?

- ( ) Diario
- ( ) 1 vez a la semana
- ( ) 1 vez al mes
- ( ) Otro: .....

#### 4. Cree que el precio de venta fue el adecuado:

- ( ) Adecuado
- ( ) Muy barato
- ( ) Muy costoso

5. Si tuviera la oportunidad de comprarlo nuevamente al predio anunciado, ¿cuánto estaría dispuesto a pagar por él (terreno sin construcciones ni infraestructura)? \$ .....

6. ¿Poseía escrituras de su propiedad? Si ( ) No ( )

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

### CRÉDITO BANCARIO

- a. ¿Ha solicitado alguna vez crédito bancario para adquirir un predio? Si ( ) No ( )

Si en la pregunta anterior seleccionó "No":

¿Cuáles fueron las razones dadas por la entidad?.....  
.....

Si en la pregunta anterior seleccionó "SI":

¿Hace qué tiempo lo solicitó por última vez? .....

¿Qué tipo de crédito bancario fue solicitado?.....

¿Cuál fue el monto solicitado? .....

¿El crédito fue concedido? Si ( ) No ( )

¿Cuál fue la entidad crediticia?.....

¿Qué tiempo tardó en obtener dicho crédito bancario? .....

¿En cuántas entidades ha intentado obtener un crédito bancario?.....

7. Marque la opción que se adecue a partir del momento en que usted compró-vendió el predio.

Característica	Nunca ha tenido	Ya tenía	Cambió	En qué consistió el cambio:
Vía de acceso				
Agua potable				
Electricidad				
Alcantarillado				
Recogida de basura				
Riego				
Teléfono				
Uso del suelo				
Cerramiento				
Edificación				
Superficie				

8. En caso de ser un potencial comprador, ¿cuál sería el valor máximo por el cual lo compraría si sólo fuese terreno (sin construcciones)? \$.....

Y en caso de una hipotética nueva venta, ¿Cuál sería el valor mínimo por el que lo vendería (sin construcciones)? \$.....

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!

9. ¿Quién compra tierra en su parroquia? (1 más importante, 5 menos importante):

- ( ) Campesinos de la parroquia
- ( ) Campesinos de otras parroquias
- ( ) Pobladores de la ciudad de Loja
- ( ) Pobladores de otras ciudades
- ( ) Migrantes que viven fuera
- ( ) Migrantes que retornaron
- ( ) Otros. ¿Cuáles?.....

10. ¿Para qué cree usted que compran tierra? (1 más importante, 5 menos importante):

- ( ) Vivienda permanente
- ( ) Vivienda de fin de semana
- ( ) Agricultura o ganadería
- ( ) Para vender luego a mayor precio
- ( ) Otras razones. ¿Cuáles? .....

11. A nivel de su parroquia, ¿Considera usted que las oportunidades que tienen las personas del área urbana son las mismas que las personas del área rural para adquirir terrenos?

Sí ( ) No ( )

En caso de responder "No" en la pregunta anterior:

¿Por qué? .....

.....

.....

¿Cómo podría cambiar esa situación?

.....

.....

.....

**OBSERVACIONES Y/O SUGERENCIAS**

.....

.....

.....

.....

**¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!**

### Anexo 3

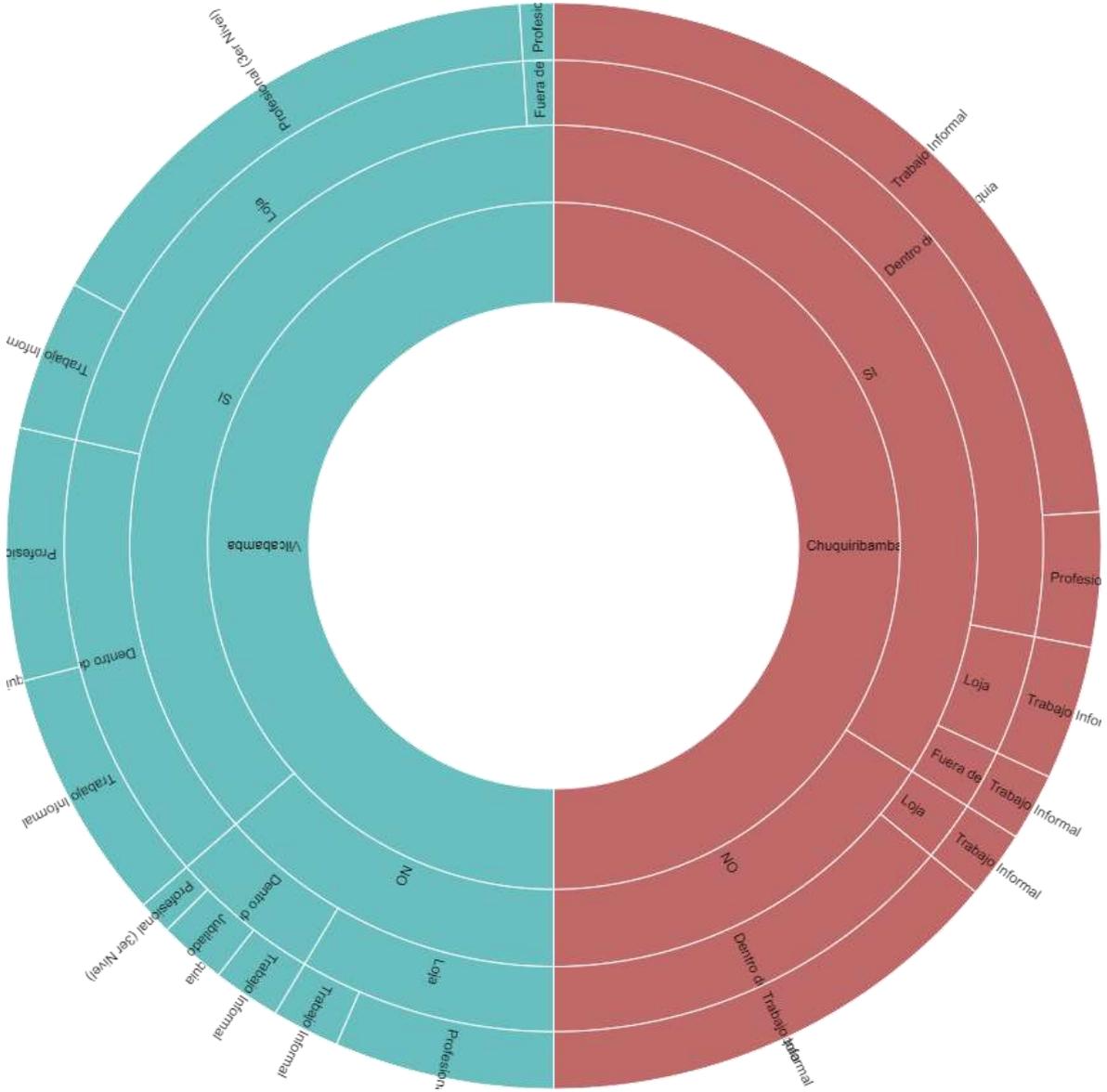


Figura 24. Relación Crédito / Solicitantes  
 Fuente: Autor.  
 Elaboración.