



RESUMEN

La parroquia Abdón Calderón conocida como la Unión, pertenece al cantón Santa Isabel de a la provincia del Azuay el centro parroquial cuenta con los servicios básicos, sus calles son amanzanadas pero no tiene nombre. Está a 50 km. de distancia, se viaja por la vía Cuenca- Girón- Pasaje que se encuentra en excelente condiciones y en constante mantenimiento. Esta zona de estudio posee un clima subtropical, y cálido en las vegas de los ríos Jubones y Rircay.

Su temperatura promedio es de 18-20°C, posee 19 comunidades. Por su agradable clima se ha convertido en una zona de atracción turística.

Sobresale el Parque Extremo de propiedad del señor Jorge Eljuri, es muy conocido y visitado por propios y extraños al lugar. Tiene la hostería Sol del Valle, hostería Los Cisnes. También se destacan las quintas vacacionales especialmente en los sectores de Atalaya y Portovelo, muchas de ellas tienen canchas y piscinas familiares.

Se practica el monocultivo de caña de azúcar, se observa moliendas donde se fabrica el aguardiente. Tiene una reserva de Jocotoco de la fundación de Inglaterra, para preservar al Ave Morralero Cabecipalido.

Hasta el año 2003 la tenencia de la tierra consistía en fincas o haciendas, luego a partir del año 2004 se comienza a lotizar.

Es por estas razones que en los dos últimos años, según los datos de Avalúos y Catastros del Municipio de Santa Isabel, se ha incrementado notablemente el costo de los terrenos.



PALABRAS CLAVES

Abdón Calderón

Parroquia

Clima

Vías

Turismo

Hosterías

Servicios Básicos

Avalúos

Terreno

Costos



Í N D I C E

Certificado.....	6
Dedicatoria.....	7
Agradecimiento.....	9
Introducción.....	10
CAPITULO I	
Aspectos generales.....	11
Ubicación geográfica de la Parroquia Abdón Calderón.....	11
Creación y reseña histórica.....	13
Orgánico funcional.....	14
Clima.....	16
Flora y Fauna.....I.....	17
Hidrografía.....	18
Atractivos turísticos.....	19
Vías.....	21
CAPITULO II	
Población y Servicios.....	22
Población.....	22
Agua para consumo humano.....	23
Luz eléctrica.....	24
Eliminación de residuos sólidos.....	24
Vivienda.....	25
Comunicación.....	25
Servicio de salud.....	26
Educación.....	27
Migración.....	27
CAPITULO III	
Generalidades y Definiciones.....	30
Catastro.....	30
Avalúo.....	31



Predio.....	32
Tenencia de la tierra.....	32
Clasificación del suelo.....	34
Historia del costo de la tierra en la parroquia.....	36
Valoración de la tierra.....	37
Transporte.....	37
Costo de los terrenos.....	38
Conclusiones.....	43
Recomendaciones.....	44
Bibliografía.....	45
Fuentes.....	46
Anexos.....	47



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE FILOSOFÍA ESCUELA DE HISTORIA Y GEOGRAFÍA



**COSTO DE LA TIERRA EN LA PARROQUIA ABDÓN CALDERÓN VALLE DE
YUNGUILLA DESDE EL AÑO 2001 AL 2011**

TESINA PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
LICENCIADA EN CIENCIAS DE LA EDUCACIÓN
ESPECIALIDAD EN HISTORIA Y GEOGRAFÍA

AUTORAS:

**FAICÁN CORONEL LIGIA MARINA
GALÁN CASTRO MARCIA CATALINA**

DIRECTOR:

MTS. MANUEL CARRASCO

CUENCA/ECUADOR

2011



CERTIFICADO

Nosotras, FAICÁN CORONEL LIGIA MARINA y GALÁN CASTRO MARCIA CATALINA, certificamos que todo el contenido del presente trabajo es exclusiva responsabilidad de las autoras.

FAICÁN CORONEL LIGIA MARINA

GALÁN CASTRO MARCIA CATALINA



DEDICATORIA

Con el mayor de los respetos y cariño dedico esta tesina a mi familia, de manera especial a mis padres y hermana quienes les debo lo que soy, pues con su apoyo, confianza y paciencia han hecho posible la culminación de esta etapa de mis estudios.

Una dedicatoria muy especial a mis hijos Gabriela y Sebastián quienes me han sabido brindar cariño, apoyo y compañía, ya que sin ellos este trabajo no tendría el significado tan especial como lo tiene ahora.

Además doy gracias a mis amigos que estuvieron muy prestos en los momentos que más necesite.

Catalina Galán.



DEDICATORIA

A Dios, por permitirme llegar a este momento tan especial en mi vida.

A mis Padres, que se convirtieron en el pilar fundamental de mi familia. Gracias por sus consejos, amor que siempre me han brindado.

A mi esposo Rubén, por las palabras de aliento que se constituyeron en la fortaleza para continuar hacia mi meta.

De manera muy especial a mis hijos Janyre, Braulio e Ivonne, por su gran capacidad de paciencia y comprensión, a pesar de su corta edad han sabido asumir su responsabilidad.

A mis hermanos, mi sobrino Christian por su apoyo incondicional.

Ligia Faicán.



AGRADECIMIENTO

Al culminar una etapa más de estudios, quiero dejar constancia de mis más sinceros agradecimientos a todos y cada uno de los profesores que de una u otra manera colaboraron en mi formación académica.

A la vez debo expresar muy especialmente mi agradecimiento y admiración al Máster Manuel Carrasco, quien con su esfuerzo supo guiar el presente trabajo, ya que hizo posible la culminación del mismo.



INTRODUCCIÓN

La parroquia se ha constituido en el objetivo de estudio de nuestra investigación por ser una zona turística de mayor afluencia, sobre todo de la gente cuencana que ha encontrado en este valle las condiciones climáticas propicias para su esparcimiento.

Además los costos difieren de un lugar a otro, dependiendo de algunos factores como son la forma del terreno, por ejemplo si tenemos lugares estratégicos cerca como el Parque Extremo, hosterías, mercado, restaurantes, iglesias, etc. Es importante señalar que la migración ha permitido mejorar la construcción con viviendas modernas y amplias utilizando mejores materiales de construcción.

Esta investigación permitirá informar a los posibles compradores o turistas los precios reales de los terrenos en la parroquia Abdón Calderón. De igual forma la investigación nos ayudará a clarificar con mayor exactitud las razones del margen de precio de los terrenos según el avalúo catastral.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPITULO I

ASPECTOS GENERALES

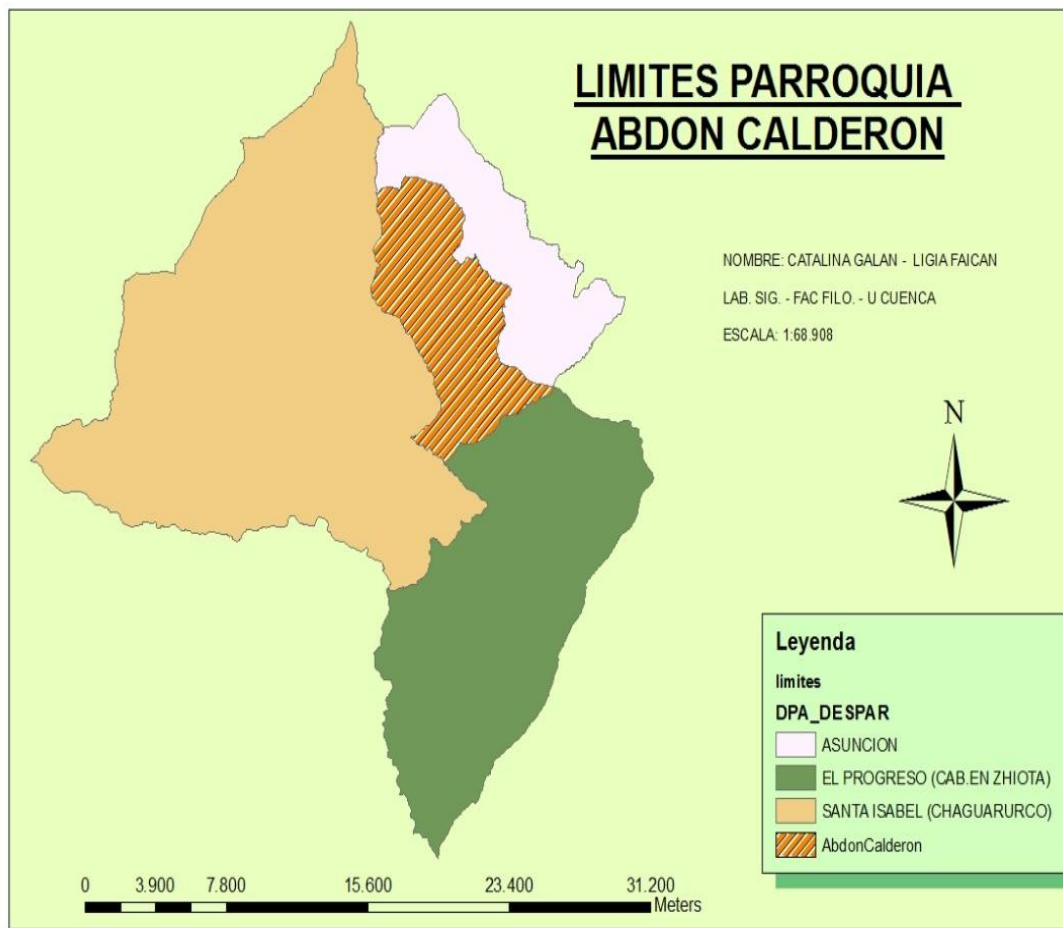
1.1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA DE LA PARROQUIA ABDÓN CALDERÓN.-



La parroquia Abdón Calderón, también conocida como la UNIÓN, ubicada a siete km. al este de la cabecera cantonal, se levanta en la parte baja del hermoso valle de Yunguilla, se encuentra localizada al suroeste de la ciudad de Cuenca, aproximadamente a 50 km, pertenece al cantón Santa Isabel provincia del Azuay. Se encuentra ubicada entre los 1040 y 2800 m.s.n.m., posee una superficie de 61, 15 km².



Límites:



Limita al norte con la parroquia Asunción del cantón Girón, al Sur con las parroquias El Progreso y Santa Isabel de los cantones Nabón y Santa Isabel, al Este con la parroquia Asunción del cantón Girón y al oeste con el cantón de Santa Isabel.



1.2 CREACIÓN Y RESEÑA HISTÓRICA.

La parroquia Abdón Calderón más conocida como la Unión pertenece al cantón Santa Isabel de la provincia del Azuay fue fundada aproximadamente en el año de 1900, en un inicio su cabecera parroquial estaba ubicada en el sector llamado CHAQUISCACOCHA, nombre que tomó por la laguna que se encontraba a orillas del río Rircay, en aquellos años era un pueblo pequeño y había una capilla en donde se celebraban las primeras veneraciones a la Virgen del Carmen.

Antiguamente el centro parroquial estaba ubicado junto al río, cerca de la laguna, por las características climáticas y geográficas esta zona era propicia para la proliferación de moscas e insectos, que causaban enfermedades a su población.

La constante aparición de enfermedades afectó de manera directa a los niños, llevándolos en algunos casos a la muerte, esto motivó a los señores Manuel Eugenio Carrasco, Manuel Toledo y la familia Terreros moradores del sector a realizar las gestiones respectivas en el Municipio de Girón para que les permitieran un reasentamiento de su poblado en el sector llamado LA UNIÓN. Los trámites realizados en dicha institución obedecían a que en ese entonces la parroquia Abdón Calderón pertenecía jurídicamente al cantón anteriormente mencionado.

Los resultados fueron muy alentadores para su población y aproximadamente en el año de 1925 los moradores se trasladaron al lugar donde actualmente está ubicada el centro parroquial.



1.4. ORGÁNICO FUNCIONAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL "ABDÓN CALDERÓN"

ADMINISTRACIÓN 2009 - 2014



Teniente político.

Sr. Luis Carpio, Encargado.

Organización eclesiástica.

La parroquia eclesiástica es dirigida por el Sr. Cura padre Javier Bermeo

1.5. COMUNIDADES DE LA PARROQUIA.

La parroquia cuenta con las siguientes comunidades

Almíbar , La Paz de Portovelo, San Antonio, Cataviña, Molino, San
Javier, Cercaloma Molinopata , Sulupali Chico, Cochaseca,
Naranjos, Tobachiri, Colinas de Yunguilla, Pillcocajas Topali,
Gualdeleg, Portovelo Grande, Yaritzahua, Atalaya, Centro
Parroquial

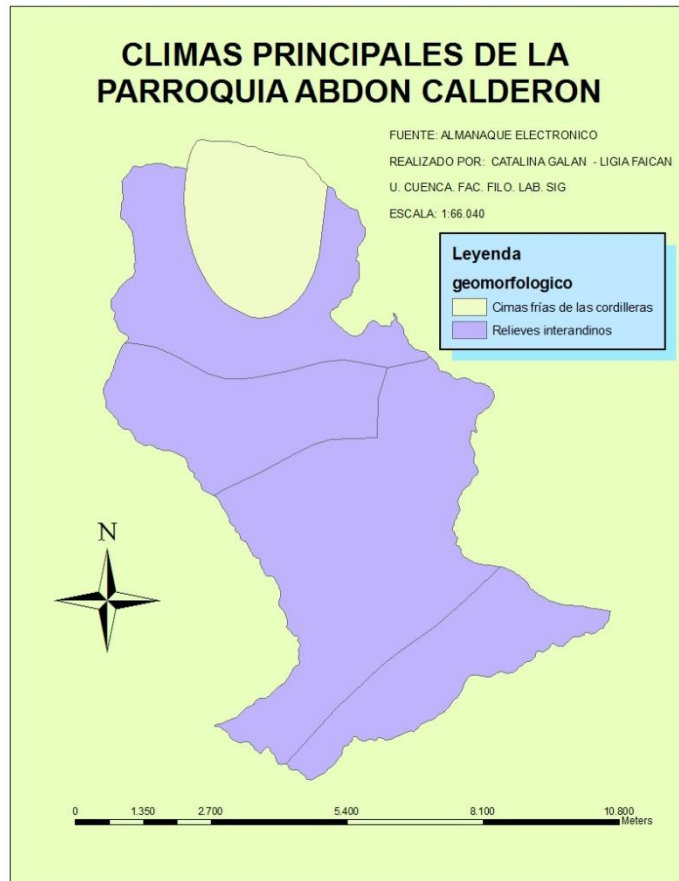
AUTORAS:

Faicán Ligia
Galán Catalina





1.6 CLIMA.-



Por la topografía irregular la parroquia presenta muchas variaciones climáticas, el clima es subtropical y cálido en las vegas de los ríos Jubones y Rircay pues sus elevaciones no sobrepasan los 1000 metros de altura.

La diferencia de altitud, la variada topografía, la influencia de corrientes frías que se originan en el Nudo de Portete y de corrientes cálidas que ingresan desde la Costa a través del cañón del Río Jubones contribuyen a la formación de micro y meso climas.

La temperatura media anual es de 18 a 20°C., registrándose máximas de 31 °C., especialmente en el sector de Sulupali Grande.



PRECIPITACIONES.-

Por su ubicación la parroquia posee un régimen de precipitaciones similares a los del clima costero, registrándose promedios de 291 mm anuales en la zona baja sector Jubones y en la alta 800mm anuales. Los meses de Enero a Mayo son los más lluviosos y los secos Junio, Septiembre y Noviembre. La parroquia tiene un clima variado que oscila entre los 18 a 20°C y una precipitación promedio por año inferior a 500 mm.

1.8. FLORA Y FAUNA

Vegetación Pionera

Esta cobertura está constituida principalmente por una vegetación herbácea incipiente, que no se ha podido desarrollar a plenitud debido a que se encuentra ubicada sobre suelos pocos profundos, erosionados sobre pendientes fuertes y que presentan un muy bajo desarrollo genético.

Se encuentran localizados tanto al Norte de la Parroquia como al Sur, entre los ríos Rircay y Mandur. Cubre una superficie de 1434 ha, que presentan el 23% de toda la parroquia.

Vegetación Arbustiva

Esta cobertura vegetal alcanza una superficie de 1409 ha, que representa el 23% del total de la superficie parroquial, se encuentra localizada por debajo de los 1920 msnm y a lo largo y ancho del área de estudio, lo que hace suponer que existió una sobre explotación del recurso forestal y que este chaparro es el resultado de la regeneración natural.

Vegetación Arbórea

Constituida principalmente por especies de clima cálido seco, entre las más importantes podemos anotar al faique



Esta vegetación se encuentra ubicada principalmente junto a ríos y quebradas formando avenidas naturales; cubre una superficie de 785 ha, que representan el 13% de la cobertura vegetal total.

FAUNA

Mamíferos Ganado Vacuno Ganado Porcino Animales Domésticos

Ave Matorralero Cabecipalido.- A esta ave se la creía extinguida pero se la encontró en nuestra Parroquia y ahora la preservan en la Reserva Yunguilla denominada Jocotoco, con varias especies de pájaros como el pájaro amarillo y el pájaro azul.

Reptiles Serpiente coral, Culebra ratonera

1.9. HIDROGRAFÍA

El sistema hidrográfico que se encuentra en la parroquia Abdón Calderón, pertenece a la cuenca del río Jubones, subcuenca del río Rircay, cuyas aguas fluyen hacia el occidente y pertenecen a la gran cuenca del Pacífico. Existen tres microcuencas definidas que a continuación detallamos

Microcuenca del río Naranjos conformado por el río del mismo nombre, recorre dentro del territorio parroquial, tiene una superficie de 548 has., acoge a las comunidades de Colinas de Yunguilla y la Paz de Portovelo.

Microcuenca del río Llausari, recorre por el espacio parroquial, cubre una superficie de 2967 ha. y se encuentran comunidades como Gualdeleg, Pillcocajas, Cercaloma, Centro parroquial.

Microcuenca del Río Rircay, que tiene como uno de sus afluentes al río Mandur, la quebrada Santiago cubre una superficie de 2600 has., y acoge a comunidades como Tobachiri, San Antonio, Naranjos.



1.10. ATRACTIVOS TURÍSTICOS

Al llegar a la comunidad de San Antonio nos encontramos con el Parque Extremo. A la entrada a la Unión encontramos Servicios como restaurantes que ofrecen diferentes platos para servirse, es muy conocido el Descanso de Don León sus propietarios., preparan cuyes y entregan a domicilio, la unión cuenta en el centro parroquial con la cooperativa de ahorro y Crédito Santa Isabel parque central, junta parroquial, la iglesia, farmacias y en la carretera principal esta la Cooperativa de Ahorro y Crédito Baños, almacenes de materiales de construcción como el almacén Femmco, el de Mega Hierro que ni siquiera la Cabecera cantonal de Santa Isabel cuenta con este almacén.

La parroquia cuenta con un clima muy acogedor para el turismo, lo que hace que la mayoría de los visitantes escojan este lugar como un espacio de recreación y descanso.

Siendo un valle que se encuentra aproximadamente a 45 minutos de la ciudad de Cuenca, hace que se desarrolle un turismo de tipo estacional, los visitantes llegan especialmente los fines de semana y feriados, los que se hospedan en las villas vacacionales y hosterías entre las que podemos citar Sol del Valle, los Cisnes.

En la parroquia Abdón Calderón es muy notorio la presencia de Quintas Vacacionales, especialmente en la comunidad de Atalaya, muchas de ellas poseen piscinas de uso familiar. Los propietarios de estas quintas son de la ciudad de Cuenca. Cabe señalar que en esta zona se destaca las construcciones del señor Jorge Eljuri.



1.11. ACTIVIDADES.

La actividad productiva que predomina en la zona es la existencia de moliendas, especialmente en la elaboración del aguardiente, que es comercializado en la ciudad de Cuenca, en ocasiones se vende directamente al consumidor, pero también se dedican a la elaboración de la panela, miel de caña y del mapanagua y el jugo de caña o guarapo.

El señor Luis Mora de 70 años, cuenta que antes era muy buena la venta de panelas, pero a partir de que comenzaron a comercializar las panelas de Loja, éstas bajaron de precio y afectó a las personas que se dedicaban a esta actividad.

Desde los años 1997 y 1998, se ha desarrollado la industria florícola en la parroquia. Tal es el caso de la Sociedad Crespo, esta es una sociedad privada, que tienen grandes extensiones de cultivo de flores en invernaderos, por la zona de Gualdeleg. Los propietarios son de Cuenca, resaltando que esta Sociedad ya existía antes en los cantones de Paute y Gualaceo.

En la parroquia se observa criadero de truchas en pocas cantidades, una fábrica de ladrillos, hay una quesería, criaderos de pollos actividades que lo realizan de forma artesanal y en familias.



Es curioso observar por la comunidad de Sulupali Chico un criadero de chanchos y pollos, según cuentan los habitantes pertenece a la fábrica La Italiana.

Es necesario indicar la presencia del Parque Extremo de propiedad del señor Jorge Juan Eljuri, construido en los últimos tres años, el mismo que cuenta con diferentes tipos de diversiones, con pistas de motocross, constituye un gran atractivo para los amantes al deporte extremo.

1.11.1. VÍAS

En cuanto se refiere a la infraestructura vial, se puede indicar que la parroquia se encuentra atravesada por la carretera Girón Pasaje, en una longitud de aproximadamente 6 Km., en la actualidad esta vía de primer orden se encuentra en buen estado debido al constante mantenimiento de su capa asfáltica. El resto de vías que existen en la parroquia y que comunican a las diferentes comunidades son de segundo y tercer orden, o son lastradas.





CAPITULO II

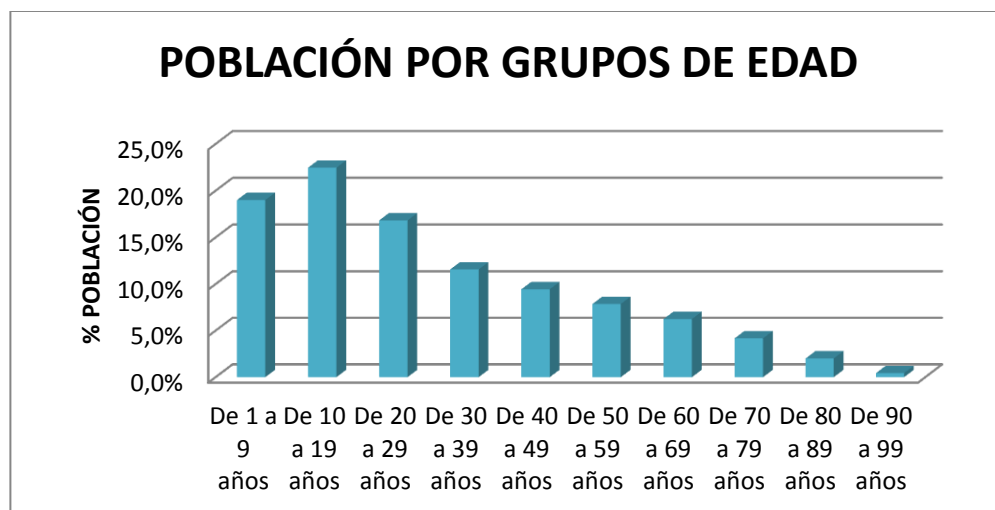
POBLACIÓN Y SERVICIOS

2.1. POBLACIÓN.

Edad	Hombre	Mujer	Total	% Población
De 1 a 9 años	456	424	880	19,0%
De 10 a 19 años	536	504	1040	22,5%
De 20 a 29 años	379	400	779	16,8%
De 30 a 39 años	243	293	536	11,6%
De 40 a 49 años	195	142	437	9,4%
De 50 a 59 años	179	185	364	7,9%
De 60 a 69 años	136	153	289	6,2%
De 70 a 79 años	105	88	193	4,2%
De 80 a 89 años	52	41	93	2,0%
De 90 a 99 años	10	10	20	0,4%
TOTAL	2291	2340	4630	100,0%

INEC Censo 2010.

De acuerdo al censo del 2010 realizado en la parroquia Abdón Calderón tiene una población de 4630 habitantes, 2290 hombres y 2340 mujeres, dándose un predominio de las mujeres.



En lo que respecta a la población por grupo de edades el que sobresale más es el de 10 a 19 años en un 22%, teniendo una población mayoritaria joven.

ACCESO DE LA POBLACIÓN A SERVICIOS BÁSICOS.

Según datos proporcionados por el INEC en el censo del 2010 constatamos que la población cuenta con 380 líneas telefónicas, 7 8 9 habitantes poseen celular, 34 personas disponen de internet y 174 tienen acceso a una computadora.

2.3 AGUA PARA CONSUMO HUMANO.

En lo referente al agua para consumo humano, de acuerdo a la información obtenida en el censo del 2010 la parroquia se abastece de la siguiente manera.

Procedencia agua para tomar	Casos	%	Acumulado %
La beben tal como llega al hogar	885	71.95	71.95
La hierven	119	9.67	81.63
Le ponen cloro	50	4.07	85.69
La filtran	7	0.57	86.26
Compran agua purificada	169	13.74	100.00
Total	1,23	100.00	100.00



De acuerdo a los mayores porcentajes podemos observar la mayor parte de la población se abastece del liquido vital tal cual como llega a su domicilio y le sigue en porcentaje la compra de agua purificada la que se vende en botellones.

2.3.1. JUNTAS DE AGUA.

Nos comenta la Ing. Civil Doris Neira, que cada comunidad cuenta con Junta de Agua que son organizadas. Para tener acceso a este servicio el costo del derecho de agua varía, así: Para las personas naturales del lugar cuesta \$ 800, para las personas extrañas que compren sitios para la construcción de quintas vacacionales deben cancelar \$ 1000. Tal es el caso de las comunidades de Portovelo Grande, Gualdeleg, Pilcocajas y especialmente el centro parroquial.

También existen canales de riego, varios trabajan por comités con su directiva.

En el caso del canal de riego de Pilcocajas, se distribuye el agua por grupos cada día, de este modo los moradores deben estar pendientes de el día que les toca o sino tienen que esperar hasta la próxima fecha. Aquí no pagan dinero por el agua, pero están obligados a colaborar con trabajos de mingas para la limpieza de los caminos o canales.

2.4. LUZ ELÉCTRICA.

En cuanto a la luz eléctrica, el 90 % de la población dispone de este servicio, siendo las comunidades que menos acceso tienen las de Cochaseca, Colinas de Yunguilla y Yaritzagua.

2.5. ELIMINACIÓN DE EXCRETAS.

En lo relacionado al sistema de eliminación de excretas la cobertura en la parroquia es del 86,26 % de uso exclusivo. Compartido con varios hogares

¹ Fuente INEC



6,99% y los que no tienen es el 6,75 %, señalando que el centro parroquial cuenta con un sistema de alcantarillado, mientras que el resto de comunidades disponen únicamente de letrinas, dándose también las excretas al aire libre. De acuerdo a la información obtenida los sistemas de eliminación a través de letrinas pueden presentar problemas de contaminación y obstrucción de tuberías.

Servicio higiénico o escusado del hogar	Casos	%	Acumulado %
De uso exclusivo	1,061	86.26	86.26
Compartido con varios hogares	86	6.99	93.25
No tiene	83	6.75	100.00
Total	1,23	100.00	100.00

²

2. 6. ELIMINACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

En lo referente a la eliminación de residuos sólidos, únicamente el Centro Parroquial cuenta con servicio de recolección a cargo de la Municipalidad del cantón, en el resto de comunidades la mayoría de la población quema, entierra, usa como abono y otras botan directamente la basura en los campos.

Los problemas que presenta esta forma de disposición de los residuos sólidos son la contaminación ambiental y proliferación de enfermedades.

2.7. VIVIENDA.

Se puede apreciar que hay en la zona un total 2.305 viviendas, que están distribuidas de la siguiente manera

² Fuente INEC



2.7.1. TIPOS DE VIVIENDA.

Tenemos de dos tipos. La Particular con un porcentaje del 99.87 y la Colectiva un 0.13 %.

Tipo de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
Casa/Villa	2,054	89.11	89.11
Departamento en casa o edificio	7	0.30	89.41
Cuarto(s) en casa de inquilinato	14	0.61	90.02
Mediagua	131	5.68	95.70
Rancho	39	1.69	97.40
Covacha	27	1.17	98.57
Choza	17	0.74	99.31
Otra vivienda particular	13	0.56	99.87
Hotel, pensión, residencial u hostel	1	0.04	99.91
Cuartel Militar o de Policía/Bomberos	1	0.04	99.96
Centro de acogida y protección para niños y niñas, mujeres e indigentes	1	0.04	100.00
Total	2,305	100.00	100.00

INEC Censo 2010

La mayor parte de las viviendas son casas o villas de uso familiar siguiéndole en porcentaje las mediaguas como podemos observar en el cuadro.

2.8. COMUNICACIÓN.

Los medios de comunicación e información más utilizados son la radio, teléfono convencional la televisión, a la prensa escrita se accede únicamente los días domingos. En la actualidad uno de los medios más utilizado es el celular y el internet como citamos en líneas anteriores.



Es importante señalar que todavía se siguen manteniendo las comunicaciones por medio de esquelas, convocatorias internas dentro de la celebración de las misas y por parlantes.

2.9. SERVICIOS DE SALUD.

En la parroquia existe una sola unidad de atención médica, pertenece al Ministerio de Salud pública, la misma que se encuentra ubicada en el centro parroquial dispone de un médico rural una enfermera y una odontóloga contratada., Los días de atención son el médico de domingo a jueves, enfermera y odontóloga de lunes a viernes en un horario de 8h00 a 16h00. Además brinda servicios de control sanitario, vacunación y salud escolar.

2.9.1 MEDICINA TRADICIONAL.

En la parroquia existe todavía presencia de la medicina tradicional, existen 22 agentes no formales de salud de los cuales 16 son curanderos y 6 parteras que utilizan plantas medicinales de la zona para los tratamientos respectivos, las plantas medicinales que más se utilizan son. , el llantén, hierba luisa, toronjil, mortiño, cola de caballo, manzanilla, ataco, matico, poleo, ruda, entre otras.

2.10. EDUCACIÓN

La parroquia cuenta con 9 escuelas, de las cuales funcionan ocho, ya que la de Naranjos está suspendida por falta de alumnos, las escuelas son en su mayoría completas, cuentan con un solo colegio llamado Ab. Jaime Roldós Aguilera con su Rector el Agrónomo Luis Uzho.



En la parroquia no existe planteles bilingües, todas las escuelas de parroquia tienen seis grados de educación básica, el 100% de los locales son propios, la mayoría de las establecimientos disponen de mobiliario cuyo estado es regular.

2.11. MIGRACIÓN.

La falta de fuentes de empleo es la principal razón para la migración en la parroquia es un fenómeno que constantemente está vigente. Le sigue por unión familiar, por estudios y en un porcentaje menor por otras razones.

Principal motivo de viaje	Casos	%	Acumulado %
Trabajo	151	91.52	91.52
Estudios	3	1.82	93.33
Unión familiar	9	5.45	98.79
Otro	2	1.21	100.00
Total	165	100.00	100.00

Censo 2010. Faicán Ligia-Galán Catalina.

Los lugares a donde la gente más migra son los Estados Unidos, seguido de España y en un menor porcentaje a Argentina.

Actual país de residencia	Casos	%	Acumulado %
Argentina	2	1.21	1.21
Estados Unidos	132	80.00	81.21
Dominicana, República	1	0.61	81.82
Venezuela	1	0.61	82.42
España	28	16.97	99.39
Sin Especificar	1	0.61	100.00
Total	165	100.00	100.00

Censo 2010. Faicán Ligia-Galán Catalina.



Como podemos observar en el cuadro las personas que más migran son los hombres dándose en un 72.12%.

Sexo del migrante	Casos	%	Acumulado %
Hombre	119	72.12	72.12
Mujer	46	27.88	100.00
Total	165	100.00	100.00

Censo 2010. Faicán Ligia- Galán Catalina.

AÑOS DE SALIDA

Año de salida del país	Casos	%	Acumulado %
2001	23	13.94	13.94
2002	25	15.15	29.09
2003	19	11.52	40.61
2004	19	11.52	52.12
2005	20	12.12	64.24
2006	10	6.06	70.30
2007	13	7.88	78.18
2008	22	13.33	91.52
2009	3	1.82	93.33
2010	5	3.03	96.36
9999	6	3.64	100.00
Total	165	100.00	100.00

Censo 2010. Faicán Ligia-Galán Catalina.

En los años en los que la población salió más de la parroquia fue en el 2001 con un porcentaje de 13,94, en el 2002 15,15 % en el 2008 con el 13,33 %.



CAPITULO III

GENERALIDADES Y DEFINICIONES

3.1 GENERALIDADES

El tercer capítulo está destinado al estudio del costo de la tierra en la parroquia en mención para lo cual hay que tener en claro los siguientes conceptos que han sido dados por el organismo que se encarga en la evaluación de los costos de los terrenos como es el Departamento de Avalúos y Catastros de cada uno de los municipios del cantón como es el caso del Municipio de Santa Isabel en nuestra parroquia de estudio.

A este departamento le corresponde la evaluación de la propiedad inmobiliaria sea esta urbana o rural, confeccionar los catastros y emitir los correspondientes títulos de crédito tributario para que sean inscritos en el Registro de la Propiedad y así poder entregar su clave catastral de acuerdo con lo establecido en el artículo 339 de la ley de Régimen municipal,. Pero para poder tener claro los conceptos sobre lo que es la tenencia, avalúo catastro debemos saber sus definiciones.

3.2 UNIDAD CATASTRAL.

Es el territorio o jurisdicción de una unidad política administrativa denominada cantón conformada por sus correspondientes parroquias. Las labores catastrales de que tratan las leyes y demás disposiciones que la reglamentan se sujetaran en todo el país a las normas, técnicas establecidas por la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

3.1. CATASTRO.

Es el inventario de la propiedad inmueble de un determinado territorio. La vialidad es un factor predominante en un catastro, ya que la cercanía o lejanía de ella determina el valor comercial de los predios.



EL SISTEMA CATASTRAL

El sistema catastral implementado en el Cantón Santa Isabel desde el año 2007, tiene como objetivo:

- . Planificar la zona rural y su relación con el entorno urbano.
- . Planificar proyectos de producción riego.
- . Ampliar un plan vial del sector rural.
- . Mantener actualizado el inventario de la infraestructura existente: vías, alcantarillado

Que a su vez pueden ser de tres clases.

A. CATASTRO FÍSICO.

Es el registro de las características físicas de los predios

B. CATASTRO ECONÓMICO.

Es la recopilación de los parámetros económicos de la propiedad inmueble.

C. CATASTRO JURÍDICO.

Constituyen los documentos de carácter jurídico tendientes a identificar a los titulares de dominio o a los usufructuarios legales de los predios.

3.2 AVALÚOS.

El avalúo puede ser e tres clases

AVALÚO CATASTRAL.

Es el valor con que constan los predios en el Catastro y está conformado por la suma de todos los elementos constituidos de un inmueble.



AVALÚO COMERCIAL.

Es el que se practica al momento de su requerimiento, tomando en consideración para el efecto los precios de mercado, prescindiendo de factores especulativos.

AVALÚO IMPONIBLE.

Es aquel que sirve de base para la liquidación del impuesto predial.

BASE IMPONIBLE.

Es la resultante de la deducción que se efectúa del avalúo imponible, la rebaja general y demás rebajas a que hubiere lugar.

3.3 PREDIO

Es el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica. El predio puede ser de dos clases. Predio Urbano es el inmueble ubicado dentro del casco urbano, el Predio Rustico es el inmueble ubicado fuera del perímetro señalado por la Ordenanza de los respectivos Municipios y aprobada por el Ministerio de Gobierno, Policía y Municipalidades de conformidad con la Ley de Régimen Municipal.

3.5 TENENCIA DE LA TIERRA

Es importante resaltar que hasta el año 2001 hasta el 2003 se mantenía la tenencia de la tierra por medio de fincas o haciendas, como son los casos de las haciendas del Carmen que colindaba con Lentag, La hacienda El Tablón de San Antonio, la Hacienda Molino Pata de propiedad de los señores Talbot La Hacienda La Atalaya de propiedad de La familia Coellar, la hacienda Cataviña que después fue comprada por el Sr. Jorge Eljuri con una dimensión de 208 has. Hay de indicar que el Sr. Jorge Eljuri posee otras propiedades en diferentes comunidades dan un total de 800 has.



A partir del año 2004 se empezó a desmembrar o lotizar los terrenos por parte de los nuevos dueños, razón por la cual no existen datos concretos sobre el precio del terreno.

De acuerdo a auto diagnóstico comunitario se conoce que aproximadamente el 6 % de las familias no tienen tierras, el 72 % de la población dispone de una propiedad menor de dos hectáreas, un 15% de familias poseen de 2 a 5 has, el 4% dispone de 5 a 10 has y finalmente un 3% cuenta con más de 10 has.

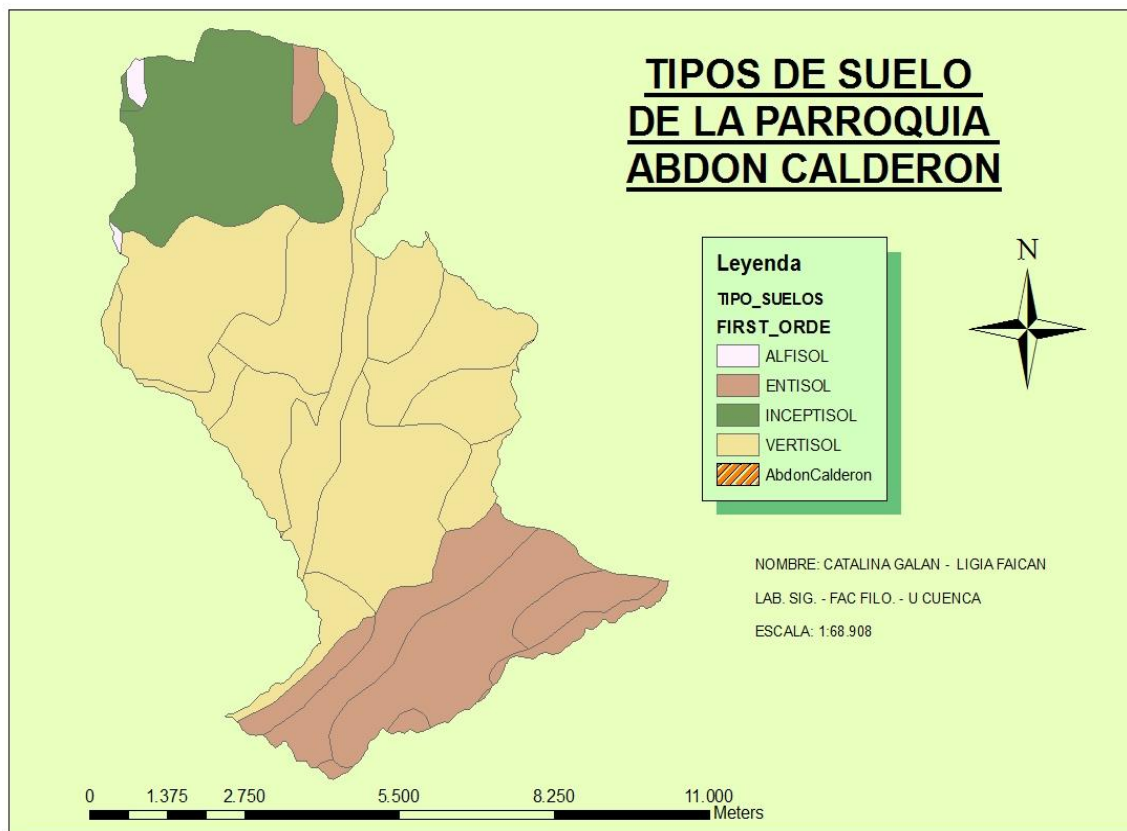
Hay que resaltar que en siete comunidades hay haciendas con un promedio de 25 has., y en las comunidades de Cataviña y San Antonio se encuentra ubicada la hacienda de propiedad del Sr. Jorge Juan Eljuri con una extensión de más de 800 has., para el año 2004. En la actualidad han aumentado notablemente sus propiedades como uno de los ejemplos podemos citar el conocido Parque Extremo.

Con respecto a la tenencia de la tierra se aprecia que cerca del 90 % de la población tienen títulos de propiedad de acuerdo a los datos obtenidos del Registro de la Propiedad de Santa Isabel, mientras que únicamente 78 familias no disponen de tierras, por lo general las familias que no tienen tierras corresponden a aquellas que han inmigrado de otros lugares y se han establecido como mano de obra en las haciendas o fincas vacacionales.

Hay 52 familias que no tienen títulos de propiedad, los mismos que deben acercarse al INDA, que es la Subsecretaría de Tierras y Reforma Agraria que está dirigida por el Dr. Wilson Solís quien se encarga de resolver litigios de las propiedades, encargándose de legalizar los títulos de propiedad.



3.6 CLASIFICACION DE LOS SUELOS



El Suelo es un complejo biogeoquímico donde las plantas crecen y los seres humanos viven. Los suelos tienen propiedades físicas, químicas y biológicas que dependen del material a partir del cual se originan. Los suelos son también dinámicos ecosistemas habitados por distintas poblaciones de plantas, animales y algunas clases de microorganismos

La parroquia cuenta con los siguientes tipos de suelos:

1. SUELOS ENTISOLES:

·Estos suelos ocupan el segundo lugar en cuanto a cobertura de territorio se refiere, representan el 11,63% (711 ha). Sus características generales nos



indican que son suelos poco profundos, con problemas de erosión, sobre fuertes pendientes, presentan un desarrollo genético bastante pobre.

Este tipo de suelos lo encontramos al sur de la parroquia en Portovelo Grande y Sulupali Chico y una pequeña parte en el norte.

2 SUELOS INCEPTISOLES:

Desde el punto de vista agrológico, son suelos que presentan serias deficiencias para el desarrollo agropecuario, pues poseen contenidos limitados de materia orgánica (3 – 6%), baja capacidad de intercambio catiónico (menor al 10%) y poseen altos contenidos de óxido de hierro y aluminio que en algunos casos podrían causar toxicidad al suelo.

Este tipo de suelo ocupa la parte norte de la parroquia, lo que corresponde al sector de Pillcocajas.

3 SUELOS VERTISOLES:

Estos suelos representan el 8,14% del total de la parroquia, cubren una superficie de 498 hectáreas, según las características edáficas de estos suelos son: arcillosos, con un espesor entre 40 y 60 cm, buena estructura granular en los horizontes superiores; las arcillas predominantes son las denominadas expansibles. Esta última característica hace que este tipo de suelo no sea más apropiado para actividades agrícolas; en épocas de sequía se agrietan y en invierno se vuelven sumamente pesados.

Como se observa en el mapa, este tipo de suelo ocupa la mayor parte de la parroquia en las comunidades de Bellavista, Gualdeleg, Huashapamba, Portovelo Chico, Tobachire, San Antonio, Cataviña, Portovelo Grande y el centro parroquial Abdón Calderón.



4. SUELO ALFISOL:

Lo encontramos en una mínima cantidad al norte de la parroquia.

De acuerdo al mapa de suelos, podemos concluir que este territorio está cubierto por suelos poco desarrollados, con contenidos bajos de materia orgánica, impidiendo un desarrollo normal del ciclo vegetativo.

Con relación a la actividad agrícola, podemos mencionar que debido a los tipos de suelo que posee la parroquia, se observa la presencia de grandes extensiones del monocultivo, es decir, producción de la caña de azúcar, como se puede observar en la comunidad de Atalaya. Algunas personas que cultivan maíz y hortalizas, que lo comercializan con la ciudad de Cuenca y Santa Isabel.

3.7 HISTORIA DEL COSTO DE LA TIERRA EN LA PARROQUIA

La parroquia Abdón Calderón durante los años 2001 al 2006 tenía condiciones de vida difíciles, presentaba indicadores alarmantes en cuanto a la incidencia de la pobreza e indigencia, siendo característica general de los grupos pobres el fácil acceso a los servicios básicos, las condiciones de salud no eran muy buenas, dándose esto sobre todo en las zonas rurales.

La población presentaba bajos niveles de instrucción en un 36,11 por ciento, el deterioro de las carreteras de poseer solo carreteras lastradas el no contar con bancos, cooperativas, almacenes de materiales de construcciones, restaurantes que ofrezcan los platos tipos de la localidad no permitían el desarrollo de la parroquia de acuerdo a datos obtenidos en el Plan Participativo de Desarrollo Local realizado por la fundación RIKCHARINA en el año 2004.

Lo que perjudicaba a su vez notablemente el precio de los lotes en la zona de estudio. Cabe recalcar que en un número considerable recibían las tierras por herencia muy poco se daba la ventas de lotes.



A continuación citaremos algunos ejemplos en los cuales indicaremos el precio de algunos lotes en esa época:

LUGAR	LOTE	VALOR
Centro Parroquia	10 x 30	10.000
Atalaya	10 x 30	7.000
Cataviña	10 x 30	8.000
Portovelo Grande	10 x 30	4.000

Fuente: Personas de la localidad

3.8. VALORACION DE LA TIERRA.-

Para la valoración de la tierra, se considera los siguientes factores:

- a. **Destino económico:** Dentro del proceso de valoración se considera los siguientes destinos: agrícola, ganadero, agropecuario, forestal, avícola, bioacuático, industrial, recreacional, de vivienda, minero, comercial, otros.
- b. **Superficie del predio:** La superficie de la propiedad incidirá en la aplicación de los predios, de la tierra mediante el uso de coeficientes y formación de estratos, que se aplicarán a predios con destino agrícolas.
- c. **Obras de infraestructura:** las obras de infraestructura tales como las vías de comunicación, obras de riego, puentes, energía eléctrica, agua potable, centros educativos, centros y subcentros de salud y otros.

3.9 TRANSPORTE.

El transporte es un factor influyente también para avaluar un terreno. Es así que para llegar a la Unión contamos con las siguientes líneas de transporte



Líneas de transporte	Frecuencia	Valor
Santa Isabel	Cada 15 a 20 minutos	1.50
Azuay	Cada 30 hora	1.50
Rutas Orenses	Cada 3 horas	3.00
Piñas	Tres veces al día	1.50
Pullman Sucre	Tres veces al día	1.50

Fuente: Oficinas del Terminal Terrestre.

3.10. COSTO DE LOS TERRENOS.

Es importante señalar que de acuerdo a las mejoras que tiene la localidad va a ir en aumento su precio, es decir, si tiene un buen clima, una vía de primer orden como es el caso de la carretera Cuenca Girón Pasaje la misma que fue construida por la compañía Herdoiza-Crespo entre los años 2006 al 2009, la que se encarga en dar mantenimiento, las quintas vacacionales, las hosterías, los restaurantes, el transporte, el Parque Extremo han mejorado notablemente el precio de los lotes en la parroquia y sus alrededores.

El parque extremo cuenta con una extensión de 591.489,08 mt² que equivale a 59 hectáreas, estando avaluado este terreno en 1.836.759,79 de dólares de acuerdo a datos proporcionados por el Topógrafo Sr. Armando Tapia Mejía asistente de campo y oficina del Municipio de Santa Isabel.

Según datos proporcionados por la Ing. Elaine Patiño, funcionaria del Departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Santa Isabel señala que:

Además la ingeniera Patiño informa que recién a partir del año 2007 se procedió a realizar el catastro de esta parroquia, por lo que los datos apenas constan desde el año 2008.



A continuación damos a conocer el costo por metro cuadrado dado por el departamento de Avalúo y Catastro del Municipio de Santa Isabel en las siguientes comunidades.

SITIO	PRECIO POR M2
Portovelo Chico:	\$ 81, 00
Tobachirí Chico:	\$ 0,54
Gualdeleg	\$ 3,90
Cataviña	\$ 1,50
Topali	\$ 1,72
Gualdeleg	\$ 1,61
Portovelo Grande	\$ 3,50 – 1,74
San Antonio:	\$ 3,20 – 1,80
Cercaloma	\$ 0,48
Atalaya	\$ 2,60
Atchuasi Chico	\$ 2,15
Centro Parroquial:	\$ 50,00

3.11 COSTO DEL TERRENO EN BASE A ENTREVISTAS.

Hemos considerado conveniente, realizar entrevistas a los moradores de la zona, para poder conocer el precio real sobre el verdadero costo del terreno en la parroquia de estudio. Es decir, conocer el precio comercial como resultado de la oferta y demanda.

Cabe señalar que el precio fluctúa también de acuerdo al lugar donde esté ubicado, esto quiere decir que si está ubicado en una ladera el valor será diferente al que está situado junto al carretero principal.



COMUNIDAD DE SAN ANTONIO

Comenzamos las entrevistas desde la Comunidad de San Antonio, por el sector del Parque Extremo.

El señor Ávila Fausto, informa que a la vía principal el costo del terreno es de \$ 20,00 el m². Existe una propiedad de 6000 m² y tiene un costo de \$ 40.000. A la parte de arriba de la vía cuesta \$ 18,00 el m². Tiene cultivos de caña de azúcar, maíz sólo para consumo interno.

El señor Eugenio Maldonado informa que una casa con plantas de una extensión de 1750 m², tiene un precio de \$ 80 000.

En la misma zona en el complejo vacacional Puertas del Río, el señor Cornelio Pesantez vende el metro cuadrado a \$ 20,00.

En la propiedad de la señora Zoila Brito Serrano, vende a \$ 130,00 m².

En otros casos están las personas que cuidan esas villas, así nos informa la señora María Herminia Valverde Suárez, quien dice que el dueño es de Cuenca pero que vive en los Estados Unidos.

En el sector del Parque extremo una quinta de extensión de 4000 m² tiene un costo de \$ 85 000.

COMUNIDAD DE CATAVIÑA

Un buen terreno tiene un precio de \$ 25,00 el metro cuadrado

SECTOR DE LA UNIÓN

Cerca de la vía principal, el precio es de \$ 100,00 el m². Según nos comenta el señor Abel Giordano Vanegas Sari, que su hermano vendió a ese precio hace poco tiempo. En otros sectores de la parroquia cuesta entre \$ 60,00 y 70,00 el m². Un señor que no quiere decir su nombre, manifiesta que un terreno de extensión de 378 m² tiene un costo de \$ 45 000.



PORTOVELO GRANDE

El precio es de \$ 20,00 – 15,00 y 10,00 el m²., dependiendo del terreno y cultivos que posea. Además estima que por Portovelo existe más de 500 quintas vacacionales, conoce estos datos por lo que hizo el censo de población y vivienda en esta zona.

EL ALMÍBAR

Indica el señor Luis Mora Morales que tiene algunos lotes de venta porque son de herederos y que cada lote de una extensión de 800 m² sale a \$ 25 000. Junto a su casa se pudo observar algunas hermosas villas. Una es de propiedad del señor profesor Leonardo Carpio, de la ciudad de Cuenca



Al frente de este lugar se observa Pillcocajas, por aquí atraviesa el río San Francisco y baña esta zona en época de invierno. Desde la casa de este señor Carpio se puede apreciar la otra mansión del señor Jorge Juan Eljuri.



ATALAYA.

Tiene una hermosa vista hacia el río. Encontramos cultivos de caña de azúcar durante el recorrido se observa gran cantidad de quintas vacacionales de diferentes modelos y extensiones, muchas de ellas tienen piscinas, canchas.

De acuerdo al terreno el precio varía entre \$20,00 – 15,00 y 12,00 el m². Cerca del río, el suelo es arenoso.

NARANJOS

El terreno es árido y seco, no existe mucha vegetación.

El precio del metro cuadrado es de \$ 7,00 – 8,00, según datos proporcionados por el señor Juan Marcelo Paredes.

La hacienda más grande de este sector es de la Familia Coellar de la ciudad de Cuenca.



CONCLUSIONES

Luego de haber culminado nuestra investigación hemos llegado a las siguientes conclusiones

. Conocer el complejo panorama de este sector y las ordenanzas que las rigen, nos asiste la imperiosa necesidad de protegerla a fin de asegurar la perdurabilidad de los recursos naturales.

. Vemos que las mayores aglomeraciones humanas se encuentran establecidas en zonas donde el clima es agradable, una tierra fértil facilitando las actividades agrícolas, económicas, turísticas.

. La construcción de vías de comunicación, canales de riego propicia la expansión y poblamiento del lugar investigado.

. Es importante aprovechar racionalmente el uso del suelo en productividad y evitar por todos los medios la alteración de los suelos que todavía están a buen recaudo.

. Nuestra zona de estudio posee una tierra fértil con cultivos variados entre los que básicamente tenemos la caña de azúcar de la misma que se obtiene la panela actividad a la que se dedica muchas personas de la localidad, la extracción del guarapo siendo típico en todo el valle de Yunguilla el Mapanagua, tomates de árbol y riñón, maíz entre otros.

. También se ha impulsado la construcción de un gran número de paraderos y hosterías turísticas equipadas de servicios de recreación.

. Se observa el mejoramiento de la capa asfáltica la misma que está siempre en mantenimiento por la Compañía Herdoiza-Crespo.



RECOMENDACIONES

- . Valorar la importancia económica, turística, agrícola de la parroquia Abdón Calderón.
- . Identificar los principales recursos económicos, forestales, flora y fauna del lugar.
- . Comprender y apoyar la necesidad de mejorar e incrementar los servicios básicos de todos los moradores de las comunidades.
- . Racionalizar el aprovechamiento de sus recursos naturales.
- . Es necesario que incentive el turismo, ya sea por parte del Gobierno local, como Nacional, sin descuidar otros campos importante como la educación, salubridad y que son la fuente de desarrollo de nuestra economía provincial.



BIBLIOGRAFÍA

Abdón Calderón. Corazón del Valle. Edición Nro. 1, julio 2008.

RIKCHARINA. Plan Participativo de Desarrollo Local. Junta Parroquial Abdón Calderón. PROLOCAL. 2004.

Laboratorio del SIG de la Universidad de Cuenca. Facultad de Filosofía.

LOJA Zeas, Cecilia Lucía. Metodología para el Avalúo del Catastro Rústico en el Cantón Sigsig. Universidad del Azuay. Cuenca. Ecuador. 2000.

SEMPLADES Secretaría Nacional de Planeación y Desarrollo.

PÁGINAS DE INTERNET

www.inec.gob.ec

www.gpabdoncalderon.gob.ec



FUENTES

Armando Tapia Mejía. Topógrafo

Asistente de Campo y Oficina del Municipio de Santa Isabel.

Ing. Elaine Patiño. Funcionaria de la oficina de Avalúos y Catastros del Municipio de Santa Isabel.

Dr. Wilson Solís. Director del INDA. Subsecretaria de Tierras y Reforma Agraria.

Micaela Farfán. Presidenta del gobierno Parroquial Autónomo Descentralizado de Abdón Calderón.

Catalina Sigcha. Secretaria Tesorera del Gobierno Parroquial Autónomo Descentralizado de Abdón Calderón.

Luis Carpio. Teniente Político.

Blanca Soledad Tacuri Mendieta . Habitante de la zona.

Abel Jordano Vanegas Sari. Habitante de la zona.

Ing. Civil Doris Neira. Habitante de la zona.

Diana Jiménez. Ayudante de cátedra.

Eugenio Maldonado Maldonado. Habitante de la zona.

Luis Antonio Mora Morales. Habitante de la zona.

Juan Marcelo Paredes. Habitante de la zona.

John Alvarado. Habitante de la zona.

Julio Cuenca. Trabajador de la Fundación Jocotoco.

Manuel García García. Habitante de la zona.

María Herminia Valverde Suarez. Habitante de la zona.

Telmo León Naranjo Maldonado. Habitante de la zona.

Wilmer Fabián Pereira Arpi. Habitante de la zona.

Zoila Brito. Habitante de la zona.

AUTORAS:

Faicán Ligia
Galán Catalina



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ANEXOS

Fotografías de la parroquia:





UNIVERSIDAD DE CUENCA



















