

CIVITIC

Revista Interuniversitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador



FLACSO
ECUADOR



Revista Interuniversitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador

Director

Francisco Enríquez Bermeo

Coordinadora de Edición

María Cecilia Picech (FLACSO Ecuador)

Consejo Editorial

Fernando Carrión Mena (FLACSO Ecuador)

María Augusta Hermida (Universidad de Cuenca)

Carla Hermida (Universidad del Azuay)

Christian Contreras (Universidad Católica de Cuenca)

María Eloísa Velázquez (Universidad Católica Santiago de Guayaquil)

Holger Patricio Cuadrado Torres (Universidad Técnica Particular de Loja)

Valeria Reinoso (Universidad Central del Ecuador)

Karina Borja (Universidad Católica de Quito)

Diana Orellana (Universidad Tecnológica Indoamericana de Ambato)

Andrea Bazarro (Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí)

Diseño y diagramación

FLACSO Ecuador, Antonio Mena y Shiti Rivadeneira

Fotografía de portada

Kagai19927/Shutterstock

© De la presente edición FLACSO, Sede Ecuador La Pradera E7-174 y Diego de Almagro
Quito, Ecuador Telf.: (593-2) 294 6800 Fax: (593-2) 294 6803 www.flacso.edu.ec

ISSN: 2588-0985

Primera Edición: febrero 2018

Cuatrimstral- febrero-junio-octubre

Índice

Editorial	5-7
-----------------	-----

Relatorías

Conversatorio en Plenaria IV

Derecho a la Ciudad	9-14
----------------------------------	------

Mishel Gabriela Guillén Arias

La participación ciudadana en el Patrimonio y la realidad de los centros históricos de las ciudades de Quito y Bogotá

Mesa temática 3: eje Patrimonio	15-20
--	-------

Stephanie Cabrera

Actividad complementaria

Mesa de Asociación de municipalidades del Ecuador	21-23
--	-------

Dulce Gpe. Cristino García

Documentación y gestión del patrimonio. Lecciones y desafíos contemporáneos

24-29

Daniela Cobo Torres

Detrás de las renovaciones urbanas: implicaciones económicas, sociales y políticas

30-35

Natalia Juca Freire

Economía urbana: Mercados inmobiliarios e injerencia del

Estado en los procesos urbanos	36-41
---	-------

Karla Andrea Alvarado Palacios

Derecho a la ciudad: Derecho al espacio público 42-45
Karla Andrea Alvarado Palacios

**¿Cómo gobernar la complejidad urbana? Mesa Plenaria
Gobernabilidad** 46-49
Gabriela Bustos

Artículos

**Centros Históricos: ¿Es posible y necesario el espacio
residencial en su seno?** 51-64
Fernando Carrión M.

Bañados de amarillo 65-70
Pablo Samaniego Ponce

**El "otro lado" de la cultura en Quito:
Zona Roja en el epicentro del Centro Histórico** 71-78
María Cecilia Picech

**Reflexiones sobre la planificación y gestión municipal del
transporte público en Cuenca entre 1999 y 2014** 79-87
Carla Hermida

Entrevista

**Espacio Público y Ciudadanía en América Latina
Un diálogo con Patricia Ramírez Kuri** 89-99
Juan Pablo Pinto y María Cecilia Picech

Referencias Bibliográficas 101-104

Agenda de Actividades 106-110

Convocatoria Revistas, Concursos y Postulaciones 112-114

Relatorías

Economía urbana: Mercados inmobiliarios e injerencia del Estado en los procesos urbanos

Karla Andrea Alvarado Palacios*

Introducción

La economía urbana es un tema que se ha abordado desde la interdisciplinariedad que supone el urbanismo *per sé*. Muestra de ello, el foro Economía Urbana, desarrollado en el segundo día del Congreso de Estudios de la Ciudad organizado por CIVITIC, fue abordado por investigadores de lo urbano desde diferentes especialidades, sociólogos, economistas y urbanistas, todos comprometidos con las cuestiones de ciudad.

En general, se presentaron las consecuencias del proceso de metropolización de ciudades como Guayaquil y Quito, de Ecuador y Santiago de Chile, capital chilena. El análisis estuvo en función de la expansión de mercados inmobiliarios como la variable más incidente en la economía urbana. A continuación se presenta la síntesis de lo que cada investigador aportó al debate de la economía urbana.

Mercados de suelo como determinante del proceso de metropolización de Guayaquil

El foro inició con la exposición del sociólogo Gaitán Villavicencio¹; la ponencia se enmarcó en el análisis de las transformaciones territoriales del Guayaquil Metropolitano (conurbación de 6 cantones, entre ellos: Guayaquil, Durán, y Samborondón) en función del mercado inmobiliario y la segregación socio-espacial que ello genera. Esto fue presentado como parte de la investigación que desarrolla en la academia, en conjunto con otras instituciones.

De inicio, con una imagen satelital del área metropolitana de Guayaquil, reflexionó sobre la necesidad de actualizar la manera de determinar los límites geográficos

* Arquitecto, Magister en Desarrollo Urbano por la Pontificia Universidad Católica de Chile, docente investigador del Instituto Tecnológico Superior Andrés F. Córdova. E-mail: kaalvarado@uc.cl

1 Docente de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Tabla 1: Precio de uso de suelo en Samborondón

Sector	Ubicación	Inmueble	avaluó catastral mt ² del Suelo urbano	avaluó catastral mt ² del construcción	Precio de mercado mt ² de Suelo urbano	Precio de mercado mt ² de Construcción
Vía Samborondón	Samborondón la Puntilla - Mocoli (Km 1 - Km 6) (Urbanizaciones cerradas)	casas de 2 pisos	180-250	320-520	380-400	460-1102
	Sector La Aurora (urbanizaciones cerradas)	casas de 2 pisos	150-180	300-400	200-276	604-705
	Sector de la T de La Aurora Vía Salitre (urbanizaciones cerradas)	casas de 2 pisos	150-200	420-480	255-275	688-1008

Fuente: Villavicencio, Gaitán (2017). "Proceso urbano reciente en Guayaquil Metropolitano: mercado inmobiliario y segregación socioresidencial", ponencia para el Congreso de Estudios de la Ciudad, CIVITIC, Cuenca, Ecuador.

de cantones y/o provincias en función de la nueva conformación espacial del área metropolitana. Ésta denota una variedad de problemas que deben ser abordados de manera holística, siendo que, desde lo local, con la actual división político-administrativa, resulta bastante difícil.

Por otra parte, aludió la continuidad política del partido social cristiano, en la gestión administrativa de la ciudad, como eje transversal de transformaciones urbanas. Desde el año 1992, Guayaquil ha tenido dos Alcaldes de la misma línea ideológica, que fueron calificadas de carácter "empresarial". En ese contexto, se analizaron someramente, por una parte, algunos de los grandes proyectos construidos por la administración municipal, como: Malecón 2000 y La Perla, agentes para el esparcimiento, y el Programa Habitacional Mi Lote. Todos ellos, con enfoque social, pero que, según el expositor, tienen más un efecto de imagen ciudad, con lo que se intenta vender la urbe con un carácter elitista, sin solucionar problemas de fondo, como la plusvalía del suelo. Ergo, estos proyectos han

beneficiado principalmente a los mercados inmobiliarios. Por otra parte, se puntualizó sobre los centros comerciales (tipo Mall), que han sido hitos del proceso de metropolización, a razón de que Guayaquil es la ciudad con más centros de este tipo (aproximadamente 38) en el Ecuador.

Con estos antecedentes, se presentó el análisis del precio de suelo de algunos lugares considerados como exclusivos en la ciudad, a razón del alto precio que han generado los promotores inmobiliarios, desde los condominios cerrados situados en Samborondón, hasta los grandes edificios que se sitúan a las faldas del Cerro Santa Ana y dan la bienvenida a la ciudad, invisibilizando la realidad de los ciudadanos de ese sector, como se muestra en la tabla 1.

Con estos datos, el ponente hizo hincapié en el control que ejercen los mercados inmobiliarios en el desarrollo de la ciudad. Los precios de suelo no son accesibles para los sectores populares, quienes no son blanco de promotores, si no de expropiaciones. Ello genera, a su vez, el esparcimiento de ciu-

dad de manera desordenada, sin propuestas de desarrollo. Gaitán concluyó su ponencia señalando la necesidad de buscar nuevas alternativas, de carácter incluyente para afrontar el proceso de metropolización del Gran Guayaquil.

Producción social del espacio en Guayaquil

Patricia Sánchez², segunda ponente del foro, con enfoque socialista, presentó su análisis sobre el mercado de suelo popular de Guayaquil, como parte de su proceso de metropolización. Al igual que Gaitán, fundamentó las características capitalistas del modelo de desarrollo guayaquileño en manos de la administración social-cristiana.

Con las alarmantes cifras sobre la urbanización acelerada de América Latina, mostró imágenes de ciudades segregadas con modelos capitalistas como: Rio de Janeiro, Buenos Aires, Santiago de Chile, y de modelos como el de Caracas, que mal podría ser llamado capitalista. A partir de esto, se presentó la “informalidad” como característica que identifica las ciudades latinas, que desde los años 70 ya estuvo siendo estudiada en Latinoamérica. Sin embargo, las administraciones municipales y metropolitanas dieron paso a que el modelo capitalista se apodere de las ciudades y genere espacios para el consumo indiscriminado de la clase alta, media y baja.

Dicho esto, se enfocó en el análisis de las 3 lógicas de la producción de la ciudad: la lógica del estado, la lógica del mercado y la

lógica de la necesidad. Esta última, se refiere a los sectores invisibles para las políticas públicas (habitacionales, comerciales, educacionales, etcétera), y para los mercados inmobiliarios y comerciales que inventan una serie de acciones para sobrevivir en la ciudad. Labores como ocupar ilegalmente el suelo urbano, e improvisar negocios informales a través de la adquisición de capital social son los elementos más importantes de su supervivencia. Con ese contexto, se define la producción social del espacio informal, en función de la ocupación del suelo y afianzamiento de capital social.

Todo esto, apoya la autoconstrucción de viviendas, sin necesidad de acceso a la banca, al estado o a promotores inmobiliarios. Las características de producción social del espacio se presentan, como ejemplo, en el proyecto estatal Guayaquil Ecológico, enfocado a sectores populares, que intenta integrar la Isla Santay, el Parque Samanes y la recuperación del Estero Salado. El proyecto esperaba alojar a 8.000 familias desalojadas del suburbio, no obstante, en la actualidad, son más de 20.000 familias en el sector. Patricia señala que esto responde a las características de la producción social del espacio, donde una familia de bajos recursos recibe hasta tres generaciones en una misma vivienda. Esto denota la deficiente planificación participativa de los proyectos en los que no se analiza el contexto y la realidad social de quienes habitan la ciudad informal, sino solo se intenta generar estrategias de *zoning*. Para concluir, la investigadora arguye que, por primera vez en la historia del país, con el proyecto Guayaquil Ecológico, se ha conformado un *ghetto*.

² Urbanista y docente de la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Pericentro de Santiago de Chile

El colombiano Daniel Moreno³, presentó la actualización de la investigación que se origina en 2014 sobre las dinámicas urbanas del pericentro de la ciudad de Santiago de Chile. Como resultados enfatiza la influencia del modelo neoliberal que dio paso a un desdoblamiento de la comuna central, en contraste con el desarrollo del pericentro. En los últimos 20 años, señala Moreno, se han generado iniciativas inmobiliarias en el centro y periferia de la ciudad. En función de la revisión bibliográfica se determina que el pericentro ha sido históricamente considerado como zona de deterioro de las ciudades; pero, por otra parte, en el caso de Santiago, se han conformado como zonas de oportunidad de desarrollo de industria de bajo impacto.

En ese sentido, el pericentro de Santiago, a diferencia de otras ciudades, incluso anglosajonas, presenta potencialidades comerciales que han sido aprovechadas a la luz del modelo neoliberal que rige en el país. No obstante, no deja de presentar una normativa urbana obsoleta y desactualizada que es aprovechada por promotores inmobiliarios. Para ejemplificar se toma la comuna Independencia, donde en la última década se ha generado una suerte de centro comercial y de industria textil de bajo impacto, con precios accesibles a las clases media y baja, y productos de toda calidad. Al terminar, se remarcó la necesidad de regular el desarrollo inmobiliario en el pericentro, dado que es el mercado inmobiliario quien decide cómo y cuál es el

lugar habitable para estratos medios y bajos, quienes en búsqueda de acercarse al centro de la ciudad conviven en espacios carentes de calidad de vida.

Competitividad Urbana

Con la última ponencia del foro, el economista Francisco Garcés⁴ realizó el análisis de las posibilidades de las ciudades ecuatorianas para administrar sus economías en pro del desarrollo urbano, desde el punto de vista estadístico. Garcés mostró algunos datos estadísticos, decisivos de la economía de las ciudades, para argumentar el imperativo de que los ingresos económicos que se producen en la ciudad deben ser administrados desde lo local. En primer lugar, se analizan dos factores que influyen en la economía urbana: i) la globalización como un fenómeno en el que las ciudades están inmersas innegablemente, y que ha dado paso al dinamismo de la economía en función de transacciones nacionales e internacionales que tocan puerto en las ciudades, generando un punto de inflexión en su desarrollo; y ii) la aglomeración relacionada al conjunto de industrias y servicios que generan el crecimiento económico de las ciudades, a pesar de las desventajas que ello conlleva.

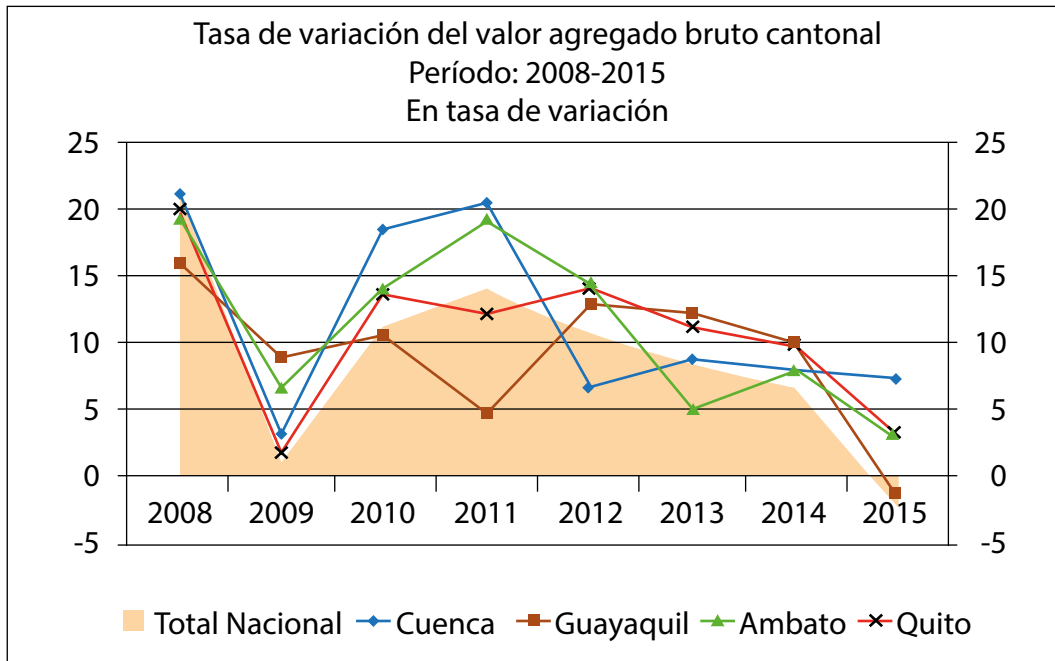
En segundo lugar, Garcés presentó una serie de gráficos estadísticos para ilustrar el crecimiento de la economía de ciudades ecuatorianas.

Se enfocó en las características de Cuenca, calificada como ciudad intermedia, pero que ha demostrado un crecimiento económico acelerado como se muestra en la tabla 2.

3 Economista y urbanista de la Dirección de Extensión y Servicios Externos de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

4 Director del Observatorio de Ciudades de Quito (CUBO).

Tabla 2. Tendencia del crecimiento económico de las principales ciudades del Ecuador



Fuente: Banco Central del Ecuador. Cuentas Cantonales. Boletines Anuales 2007-2015.
Elaboración: QUBO-Observatorio Urbano de Quito.

Junto con los gráficos, el panelista identificó que, pese al crecimiento económico de las ciudades, el modelo centralizado de administración de impuestos y políticas económicas incide directamente en la monopolización de recursos por parte del Estado y el consecuente detrimento de las oportunidades de competencia a nivel internacional y nacional de las ciudades. En ese sentido, el Estado capta la mayor parte de regalías que se generan en los sectores productivos y de servicios, y no son entregadas a las administraciones locales, lo que dificulta la gestión.

El autor concluye, advirtiendo sobre la necesidad de administrar la economía desde lo local para generar grandes ventajas en relación a incrementos de productividad, de empleo y competitividad urbana. Además, inquiera acerca de la necesidad de poner en marcha

estrategias para propender al desarrollo económico local y que, al mismo tiempo, atraigan inversiones.

Conclusiones

Entre los ponentes existió un punto en común, la profunda crítica a los modelos capitalistas y neoliberales que han marcado el desarrollo urbano de las ciudades, generando una serie de impactos sociales y económicos. La segregación, la dispersión y la densificación descontrolada, fueron los tópicos más comentados por los panelistas. En ese contexto, a propósito de lo escrito por Brenner⁵,

5 Brenner, Neil (2013). Tesis sobre la urbanización planetaria. En *Revista Nueva Sociedad* N° 243. Disponible en: <http://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>

la destrucción creativa del espacio urbano sigue poniendo en tensión las decisiones que se toman desde arriba, y que solo afectan a los de abajo (lo local).

Otro punto en común, entre los académicos, fue el rechazo a las políticas atingentes a las ciudades, desde el punto de vista económico y social, promulgadas por el correísmo. Los investigadores argumentaron que la continuidad política y su visión centralista

han desencadenado graves problemas que se reflejan en el menoscabo del desarrollo de las ciudades intermedias y pequeñas del país.

En suma, el foro generó un espacio de debate sobre las consecuencias económicas y sociales que se producen con la aplicación de políticas que tocan puerto en las ciudades y que afectan a los sectores populares, a quienes les corresponde resignarse a los designios de los máximos tomadores de decisiones.