05

CIVITIC

ISSN: 2588-0985

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad • Semestral

LA CUESTIÓN DE LA GESTIÓN URBANA EN ECUADOR

THE URBAN GOVERNANCE QUESTION IN ECUADOR

FLACSO ECUADOR • MAYO - NOVIEMBRE 2020

www.flacsoandes.edu.ec

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad
Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador – RED CIVITIC

FLACSO ECUADOR

CIVITIC
Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad 5 – REVISTA CIVITIC
Noviembre de 2020
Quito, Ecuador

ISSN: 2588-0985

La Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad – REVISTA CIVITIC es un proyecto editorial de la Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador – RED CIVITIC. Fundada en 2017, la REVISTA CIVITIC busca ser una herramienta para la reflexión crítica, el debate, la actualización de conocimientos, la investigación y la consulta sobre temáticas urbano-regionales ecuatorianas, principalmente. Está destinada a la comunidad científica y a personas, instituciones y organizaciones vinculadas con la planeación de ciudades y con el desarrollo de políticas públicas, sobre todo en Ecuador.

Indexación
La REVISTA CIVITIC está incluida en los catálogos de las siguientes bibliotecas universitarias: FLACSO ECUADOR, Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE) sedes Quito e Ibarra, Universidad Católica de Cuenca (UCACUE), Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG), Universidad Central del Ecuador (UCE), Universidad de Cuenca (UCUENCA), Universidad de Guayaquil (UG), Universidad de Los Hemisferios (UHEMISFERIOS), Universidad del Azuay (UDA), Universidad Internacional del Ecuador sedes (UIDE) Quito y Loja, Universidad Internacional SEK Ecuador (UISEK), Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí (ULEAM), Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), Universidad Nacional de Loja (UNL), Universidad Regional Amazónica Ikiam (IKIAM), Universidad San Francisco de Quito (USFQ), Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL), Universidad Tecnológica Indoamérica (UTI) sede Quito y Universidad UTE (UTE), además de en el Fondo Bibliográfico Flacso Andes.

Publicación digital
La REVISTA CIVITIC está disponible en versión digital.
https://www.flacso.edu.ec/civitic/

El Comité Editorial de la REVISTA CIVITIC decidirá la publicación o no de los trabajos recibidos, sobre los cuales no se comprometerá a mantener correspondencia. Los artículos serán sometidos a evaluación de expertos mediante el sistema de doble ciego. Lo expuesto en los trabajos es de responsabilidad estricta de los autores y no refleja la línea de pensamiento de civitic. Los artículos publicados en la REVISTA CIVITIC son propiedad exclusiva de CIVITIC. Se autoriza la reproducción total o parcial de los contenidos siempre que se cite expresamente como fuente a la Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad – REVISTA CIVITIC.

Comité Asesor Internacional
Jonatan Barton, Pontificia Universidad Católica de Chile (UC); Susana Finquelievich, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y Universidad de Buenos Aires (UBA), Argentina; Manuel Dammert-Guardia, Pontificia Universidad Católica de Perú (PUCP); Diana Wiesner, Fundación Cerros de Bogotá, Colombia; Gloria Aponte, Universidad de Ibagué (UIBAGUÉ), Colombia; y Antonio di Campli, Politecnico di Torino (POLITO), Italia

Comité Asesor Nacional
Fernando Carrión Mena, Valeria Reinoso Naranjo, Francisco Enríquez y Paulina Cepeda (FLACSO ECUADOR); Karina Borja y Alexandra Mena (PUCE QUITO); Morella Briceño, Jorge Andrade, Anabela Sánchez, Andrea Molina y Hellen Izquierdo (PUCE IBARRA); Christian Contreras, Antonio di Campi, María del Cisne Aguirre, Giovanny Vélez, Sandra Mora, José Solano y José Pesántez (UCACUE); María Eloísa Velásquez, Teresa Pérez de Murzi, Félix Chunga de la Torre, Ricardo Pozo, Filiberto Viteri y Gabriela Durán (UCSG); Juan Carlos Sandoval (UCE); María Augusta Hermida, Lorena Vivanco y Pedro Jiménez Pacheco (UCUENCA); Alina Delgado y Lorena Vasco (UG); Gisela Montalvo y Vanessa Rodríguez (UHEMISFERIOS); Carla Hermida, Santiago Vanegas y Natasha Cabrera (UDA); Andrea Sosa, María Isabel Vintimilla, Ignacio Espinosa y Andrea Pacheco (UIDE QUITO); Vanessa Vélez, Verónica Muñoz y Andrea Ordóñez (UIDE LOJA); Verónica Vaca y Cyntia López (UISEK); Simón Baque, Tatiana Cedeño, Ángel Zambrano, Mercedes García, Milton Moreano, Ramón Pérez, Eric Cabrera, Jacqueline Domínguez, Marcelo Oleas, Nemar Torres, Abel Quimís, Andrés Cañizares y Valeria Moreira (ULEAM); Valeria Arroba, Alejandro Becerra, Víctor Molina, Nelson Muy y Fredy Ruiz (UNACH); Ramiro Villamagua (UNL); Myrian Larco, Andrea Jaramillo, Noemí López, Pablo Meneses y Mauricio Masache (IKIAM); María Amelia Viteri (USFQ); Katherine Soto (UTPL); Sonia Cueva, María Daniela Zumárraga, Amadeu Casals, Teresa Pascual y Julio Vega (UTI); Víctor Llugsha y María Soledad Oviedo (UTE); Elsa María Castro, Luz Haro, Gaitán Villavicencio, Patricio Cuadrado, María de los Ángeles Cuenca, María Belén Troya, Francisco Sánchez Flores, María Cecilia Picech, Juan Pablo Pinto y Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC)

Comité Editorial
Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC), Valeria Reinoso Naranjo (FLACSO ECUADOR), Carla Hermida (UDA) y María Eloísa Velásquez (UCSG)

Director – FLACSO ECUADOR
Felipe Burbano de Lara

Presidente – CIVITIC
Jaime Erazo Espinosa

Director – REVISTA CIVITIC
Jaime Erazo Espinosa

Casa editorial – REVISTA CIVITIC
Flacso Ecuador

Coordinadores editoriales – REVISTA CIVITIC
Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC) y Valeria Reinoso Naranjo (FLACSO ECUADOR)

Colaboradoras – REVISTA CIVITIC
Carla Hermida (UDA) y María Eloísa Velásquez (UCSG)

Diagramación y diseño – REVISTA CIVITIC
Débora Noboa y Gandhy Ponce

Editores de estilo – REVISTA CIVITIC
Alejo Romano y Ana Aulestia

Información – REVISTA CIVITIC
civitic@flacso.edu.ec

©CIVITIC
Casilla: 17-11-06362
Dirección: Calle Pradera E7-174 y Av. Diego de Almagro, Torre 1, oficina 609, Quito, Ecuador
https://www.flacso.edu.ec/civitic/
Telf. 593-2-3238888, ext. 2609

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad – REVISTA CIVITIC
Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador – RED CIVITIC
Noviembre de 2020
Quito, Ecuador
V: IL. 25 cm.
Semestral
ISSN: 2588-0985
1. Editorial. 2. Tema de investigación. 3. Temas varios. 4. Entrevista.
5. Relatorías. 6. Reseñas. 7. Bibliografía

www.flacsoandes.edu.ec

CIVITIC

Red Universitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador

N.° 5 (2.° semestre)
ISSN: 2588-0985
https://www.flacso.edu.ec/civitic/

FLACSO
ECUADOR

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
Sede Ecuador

www.flacsoandes.edu.ec

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad
Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador – RED CIVITIC

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
sede Ecuador – FLACSO ECUADOR

Dr. Felipe Burbano de Lara
Director

Dra. María Fernanda López
Subdirectora Académica

Dra. Margarita Manosalvas
Coordinadora de Investigación

Dr. Santiago Basabe
Coordinador del Departamento de Estudios Políticos

Red Universitaria de Estudios Urbanos de Ecuador – RED CIVITIC

Dr. (c). Jaime Erazo Espinosa
RED CIVITIC
Presidente

Dra. Carla Hermida
Universidad del Azuay (UDA)
Vicepresidenta

Dra. Valeria Reinoso Naranjo
Flacso Ecuador
Secretaria

Arq. María Eloísa Velásquez
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG)
Tesorera

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad – REVISTA CIVITIC

Casa editorial
Flacso Ecuador

Director
Jaime Erazo Espinosa

Comité asesor internacional
Jonatan Barton, Pontificia Universidad Católica de Chile (UC); Susana Finquelievich, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET) y Universidad de Buenos Aires (UBA), Argentina; Manuel Dammert-Guardia, Pontificia Universidad Católica de Perú (PUCP); Diana Wiesner, Fundación Cerros de Bogotá, Colombia; Gloria Aponte, Universidad de Ibagué (UIBAGUÉ), Colombia; y Antonio di Campli, Politecnico di Torino (POLITO), Italia

Comité asesor nacional
Fernando Carrión Mena, Valeria Reinoso Naranjo, Francisco Enríquez y Paulina Cepeda (FLACSO ECUADOR); Karina Borja y Alexandra Mena (PUCE QUITO); Morella Briceño, Jorge Andrade, Anabela Sánchez, Andrea Molina y Hellen Izquierdo (PUCESI); Christian Contreras, Antonio di Campi, María del Cisne Aguirre, Giovanny Vélez, Sandra Mora, José Solano y José Pesántez (UCACUE); María Eloísa Velásquez, Teresa Pérez de Murzi, Félix Chunga de la Torre, Ricardo Pozo, Filiberto Viteri y Gabriela Durán (UCSG); Juan Carlos Sandoval (UCE); María Augusta Hermida, Lorena Vivanco y Pedro Jiménez Pacheco (UCUENCA); Alina Delgado y Lorena Vasco (UG); Gisela Montalvo y Vanessa Rodríguez (UHEMISFERIOS); Carla Hermida, Santiago Vanegas y Natasha Cabrera (UDA); Andrea Sosa, María Isabel Vintimilla, Ignacio Espinosa y Andrea Pacheco (UIDE QUITO); Vanessa Vélez, Verónica Muñoz y Andrea Ordóñez (UIDE LOJA); Verónica Vaca y Cyntia López (UISEK); Simón Baque, Tatiana Cedeño, Ángel Zambrano, Mercedes García, Milton Moreano, Ramón Pérez, Eric Cabrera, Jacqueline Domínguez, Marcelo Oleas, Nemar Torres, Abel Quimís, Andrés Cañizares y Valeria Moreira (ULEAM); Valeria Arroba, Alejandro Becerra, Víctor Molina, Nelson Muy y Fredy Ruiz (UNACH); Ramiro Villamagua (UNL); Myrian Larco, Andrea Jaramillo, Noemí López, Pablo Meneses y Mauricio Masache (IKIAM); María Amelia Viteri (USFQ); Katherine Soto (UTPL); Sonia Cueva, María Daniela Zumárraga, Amadeu Casals, Teresa Pascual y Julio Vega (UTI); Víctor Llugsha y María Soledad Oviedo (UTE); Elsa María Castro, Luz Haro, Gaitán Villavicencio, Patricio Cuadrado, María de los Ángeles Cuenca, María Belén Troya, Francisco Sánchez Flores, María Cecilia Picech, Juan Pablo Pinto y Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC)

Comité editorial

Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC), Valeria Reinoso Naranjo (FLACSO ECUADOR), Carla Hermida (UDA) y María Eloísa Velásquez (UCSG).

Revista Ecuatoriana de Estudios sobre la Ciudad 5 – REVISTA CIVITIC 5

La cuestión de la gestión urbana en Ecuador
The question of urban management in Ecuador

Coordinadores editoriales
Jaime Erazo Espinosa (CIVITIC) y Valeria Reinoso Naranjo (FLACSO ECUADOR)

Colaboradoras
Carla Hermida (UDA) y María Eloísa Velásquez (UCSG)

Diagramación y diseño
Débora Novoa y Gandhy Ponce

Corrector de estilo
Alejo Romano

Fotografía
Oscar Raúl Ospina Lozano

REVISTA CIVITIC 5
La cuestión de la gestión urbana en Ecuador
The question of urban management in Ecuador

ISSN: 2588-0985

www.flacsoandes.edu.ec

CIVITIC
Red Universitaria de
Estudios Urbanos de Ecuador

N.° 5 (2.° semestre)
ISSN: 2588-0985
https://www.flacso.edu.ec/civitic/

Contenido/Content

Editorial

Directorio CIVITIC 2019-2021 8

Tema de investigación

01|El proceso de suburbanización en el desarrollo urbano de Guayaquil: 1948-1957

The process of suburbanization on urban development in Guayaquil: 1948-1957

Gilda Melissa San Andrés Lascano, Félix Chunga de la Torre y Doménica Vásconez Acosta
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG) 10-20

02|Gestión del turismo urbano: La zona especial turística La Mariscal, Quito

Urban tourism management: The special touristic zone of La Mariscal, Quito

Víctor Llugsha G. y María Soledad Oviedo C.
Universidad UTE 21-32

03|Cuenca en el siglo XXI, ciudad de ocio global: De la ilusión patrimonial al rentismo cultural

Cuenca in the 21st century, global leisure city: From the cultural-heritage illusion to the cultural rentism

Pedro Jiménez Pacheco y Jennifer Marcillo Chasy
Universidad de Cuenca (UC) y Universidad Católica de Cuenca (UCC) 33-46

04|La gestión urbana de la Revolución Ciudadana en la concepción socioespacial de las plataformas gubernamentales de Quito

The urban management of the Citizen Revolution in the socio-spatial conception of the government platforms of Quito

Vladimir Morales Pozo
Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) 47-60

05|Informalidad urbana y políticas habitacionales en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, 1990 y 2018

Urban informality and housing policies in the city of Guayaquil, Ecuador, 1990 and 2018

Patricia Sánchez Gallegos
Universidad Central de Venezuela (UCV) y Fundación Vida Urbana (FVU) 61-76

Temas varios

06|El estado de la investigación científica sobre movilidad urbana en Ecuador

The state of scientific research in urban mobility in Ecuador

Carla Hermida y Elisa Bernal Reino
Universidad del Azuay (UDA) 78-87

www.flacsoandes.edu.ec

07|Patrones espaciales de arte urbano y su relación con los procesos de transformación urbana

Spatial patterns of street art and their relation with urban transformation

María Laura Guerrero
Universidad de Cuenca (UC) 88-107

08|Una aproximación al proceso de ocupación, transformación y gentrificación en la ciudad de Cuenca

An approach to the process of occupation, transformation, and gentrification in the city of Cuenca

Ana Cecilia Salazar Vintimilla
Universidad de Cuenca (UC) 108-120

Entrevista

De la ciudad imaginada a la ciudad construida. Entrevista a Jorge Bailón

Víctor Llugsha G.
Universidad UTE 122-124

Relatorías

Arquitectura latinoamericana: Identidad, solidaridad y austeridad
Conversatorio n.º 19. Noviembre de 2018

Álex Narváez Ricaurte
Universidad Internacional SEK (UISEK) 126-129

Ciudades capitales del socialismo del siglo XXI
Conversatorio n.º 21. Abril de 2019

Teresa Pérez de Murzi
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG) 130-134

Urbanización transfronteriza
Conversatorio n.º 24. Septiembre de 2019

Teresa Pérez de Murzi
Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG) 136-140

Ciudad de la información
Conversatorio n.º 25. Octubre de 2019

Sonia Cueva Ortiz
Universidad Tecnológica Indoamérica Quito (UTI) 141-145

La multidimensión del paisaje
Conversatorio n.º 26. Octubre de 2019

María Dolores Montaño y Ekaterina Armijos
Pontificia Universidad Católica de Quito (PUCE) 146-149

Reseñas

La ciudad de los niños: Un nuevo modo de pensar la ciudad

Lorena Vivanco Cruz y Mónica González Llanos
Universidad de Cuenca (UC) 151-154

Dinámicas urbanas en la ciudad de Quito

Alejandro Flores y Ledys Hernández
Universidad de Otavalo (UO) 155-158

www.flacsoandes.edu.ec

Hacia una teoría de la renta del suelo urbano

Valeria Reinoso Naranjo
Flacso Ecuador 159-161

Bibliografía

De la investigación "El gobierno urbano de las ciudades intermedias en Ecuador", financiada con una beca del Fondo de Desarrollo Académico 2019-2020 de Flacso Ecuador (FDA – IP1062), de acuerdo a la XII Convocatoria de Apoyo Financiero para Investigación

Fernando Carrión, Jaime Erazo Espinosa y Paulina Cepeda
CIVITIC y Flacso Ecuador 162-170

01

Editorial

www.flacsoandes.edu.ec

CIVITIC es la RED UNIVERSITARIA DE ESTUDIOS URBANOS DE ECUADOR, creada a partir del evento HÁBITAT 3 ALTERNATIVO, realizado en Quito en octubre de 2016. CIVITIC también es una RED ACADÉMICA Y DE INVESTIGACIÓN registrada en el SISTEMA DE EDUCACIÓN SUPERIOR y en el SISTEMA NACIONAL DE CIENCIA, TECNOLOGÍA, INNOVACIÓN Y SABERES ANCESTRALES, con el código REG-RED-18-0065, emitido mediante ACUERDO N.° SENESCYT-2018-040, de la SECRETARIA DE EDUCACIÓN SUPERIOR, CIENCIA, TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN de ecuador, del 27 de junio de 2019. además, CIVITIC es MIEMBRO DE PLENO DERECHO de la FEDERACIÓN IBEROAMERICANA DE URBANISTAS (FIU), desde el 30 de septiembre de 2019.

Actualmente, CIVITIC está conformada por 49 profesoras y 38 profesores de temáticas urbanas, metropolitanas y regionales, repartidos en 21 universidades públicas y particulares de 8 ciudades ecuatorianas: FLACSO ECUADOR, Pontificia Universidad Católica del Ecuador (PUCE) sedes Quito e Ibarra, Universidad Católica de Cuenca (UCC), Universidad Católica de Santiago de Guayaquil (UCSG), Universidad Central del Ecuador (UCE), Universidad de Cuenca (UCUENCA), Universidad de Guayaquil (UG), Universidad de los Hemisferios (UHEMISFERIOS), Universidad del Azuay (UDA), Universidad Internacional del Ecuador (UIDE) sedes Quito y Loja, Universidad Internacional SEK Ecuador (UISEK), Universidad Laica Eloy Alfaro de Manabí (ULEAM), Universidad Nacional de Chimborazo (UNACH), Universidad Nacional de Loja (UNL), Universidad Regional Amazónica Ikiam (IKIAM), Universidad San Francisco de Quito (USFQ), Universidad Técnica Particular de Loja (UTPL), Universidad Tecnológica Indoamérica Sede Quito (UTI) y Universidad UTE (UTE).

La AGENDA ANUAL de CIVITIC se compone de 4 partes: 01. CONVERSATORIOS. entre marzo y octubre de cada año se presentan 8 encuentros mensuales. los 4 primeros son de temáticas libres y los otros 4 son de investigación. 02. CONGRESOS ECUATORIANOS DE ESTUDIOS DE LA CIUDAD – CONGRESOS CEC. se desarrollan anualmente en distintas ciudades de Ecuador, tanto en modalidad presencial como semipresencial y virtual. 03. COLECCIÓN ECUATORIANA DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD – COLECCIÓN CIVITIC, primer proyecto editorial, que reúne PUBLICACIONES ACADÉMICAS RESULTANTES DE LOS CONGRESOS CEC. 04. REVISTA ECUATORIANA DE ESTUDIOS SOBRE LA CIUDAD – REVISTA CIVITIC. segundo proyecto editorial, que publica ARTÍCULOS CIENTÍFICO-SOCIALES y ENSAYOS ACADÉMICOS en SIETE SECCIONES. Hasta hoy, CIVITIC ha presentado 35 conversatorios, 3 congresos en Cuenca (2017), Guayaquil (2018), Loja (2019) y Tena (2020). 5 tomos para la COLECCIÓN CIVITIC y 5 números para la REVISTA CIVITIC. Además, ha organizado 3 seminarios de investigación y más de 15 eventos académicos, en asociación con otras redes académicas y de investigación en Ecuador y fuera de él.

Más particularmente, la REVISTA CIVITIC, fundada en 2017, busca ser una herramienta para debatir sobre temáticas urbano-regionales ecuatorianas, principalmente. Está destinada a la comunidad científica y a personas, instituciones y organizaciones vinculadas con la planeación de ciudades y con el desarrollo de políticas públicas, sobre todo en Ecuador. La REVISTA CIVITIC está incluida en los catálogos de veintiún bibliotecas universitarias ecuatorianas, localizadas en Cuenca, Guayaquil, Ibarra, Loja, Manta, Quito, Riobamba y Tena. Además, en el fondo bibliográfico Flacso Andes, con alcance global. Cada REVISTA CIVITIC está constituida por SIETE SECCIONES: 01. EDITORIAL, 02. TEMA DE INVESTIGACIÓN, 03. TEMAS VARIOS, 04. ENTREVISTA, 05. RELATORÍAS, 06. RESEÑAS y 07. BIBLIOGRAFÍA. Sus contenidos son presentados como ARTÍCULOS CIENTÍFICO-SOCIALES (secciones 03-04) o como ENSAYOS ACADÉMICOS (secciones 05-07), después de haber sido sometidos a revisión de expertos mediante el sistema de doble ciego.

En octubre de 2018, CIVITIC y el Programa Ciudades Intermedias Sostenibles (CIS), implementado por la Cooperación Técnica Alemana (GIZ), invitaron al CONCURSO NACIONAL DE APOYOS PARA LA ESCRITURA DE ARTÍCULOS INÉDITOS 2018-2019, cuyos reconocimientos consistieron en publicar los artículos seleccionados en la sección Tema de investigación de los números 5 y 6 de la REVISTA CIVITIC, de noviembre de 2020 y mayo de 2021, respectivamente. El Directorio CIVITIC 2019-2021 agradece a GIZ por este aporte.

DIRECTORIO CIVITIC 2019-2021

Jaime Erazo Espinosa
Presidente

Carla Hermida
Vicepresidenta

Valeria Reinoso Naranjo
Secretaria

María Eloísa Vázquez
Tesorera

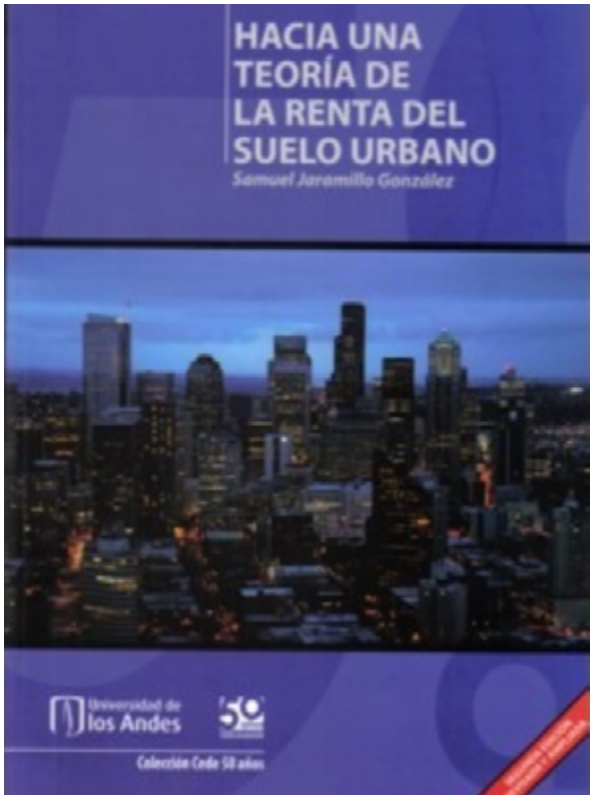
06

Reseñas

www.flacsoandes.edu.ec

Hacia una teoría de la renta del suelo urbano

Valeria Reinoso Naranjo[1]



Escrito por Samuel Jaramillo en el año 2004 y reeditado de manera ampliada en 2009, *Hacia una teoría…* es un referente para entender la complejidad de la formación de la renta del suelo urbano. En la revista *Estudios Demográficos y Urbanos,* del Colegio de México, se puede encontrar una reseña realizada por Emilio Duhau en el año 2011, en la que se establece un diálogo bastante bien logrado con apreciaciones y comentarios bibliográficos que complementan al libro. Asimismo, otras reseñas han permitido generar el interés por mantener en circulación la valiosa aportación de Jaramillo a los estudios urbanos. El hecho de que en las ciudades siga creciendo la preocupación por cómo se forma el precio del suelo, y las incidencias que esto tiene sobre la dinámica social, hace de esta obra una teoría en permanente revisión y discusión.

Este libro se estructura en ocho capítulos. La reedición en la cual se basa esta reseña contiene dos introducciones; la versión de 2004, elaborada como una introducción al pensamiento marxista, y otra de 2009, con nuevas anotaciones y apreciaciones adicionales y actualizadas del autor. En ellas vuelve a recalcar la importancia de la teoría marxista y enfatiza en la importancia de generar propuestas específicas y más concretas para abordarla y aplicarla.

La presente reseña, en consonancia con el motivo de esta revista, se detiene en el capítulo séptimo, "El Estado y el mercado del suelo urbano", que resume de manera más amplia los instrumentos aplicados por el Estado sobre el suelo urbano y que posteriormente incidirán en la renta y la gestión urbanas.

Para iniciar, en el primer capítulo, "La teoría general de la renta de la tierra", Jaramillo expone los antecedentes para la formulación de la teoría de la renta urbana del suelo, nociones básicas y reformulaciones para entender el origen mismo de la propiedad del suelo urbano y exponer ideas de Marx que a menudo se omiten o no son puestas en consideración, como la naturaleza de la renta del suelo, la renta de la tierra, la noción de la renta de tierra, la renta en la agricultura y sus modalidades. Esto es una base marxista importante para comprender las modalidades de la renta: diferencial tipo I (fertilidad y localización tipo II (intensidad y desigualdad de distribución del capital), renta absoluta (propiedad privada de la tierra) y renta de monopolio (escasez de tierras). Adicionalmente, expone los contrastes que el mismo Marx propone cuando estas modalidades se relacionan en la formulación de la renta y el precio del suelo.

En el segundo capítulo, "Anotaciones y replanteamientos a la teoría general de la renta de la tierra (TGRT)", el autor propone un reajuste al marco analítico de la TGRT marxista, centrándose en tres aspectos: la renta absoluta, la renta diferencial tipo II y las distinciones entre la renta diferencial y la absoluta. De esta manera, en el primer punto, referido a la renta absoluta —parte central de la teoría marxista que explica la razón de ser de la propiedad privada—, propone considerar una base

[1] Máster en Estudios Urbanos por FLACSO, sede Ecuador; arquitecta urbanista por la Universidad Central del Ecuador, y doctora en Ciudad, Territorio y Sostenibilidad por la Universidad de Guadalajara, México. Investigadora del Grupo de Etnografía Interdisciplinaria (Kaleidos). Coordinadora del Grupo POLISTIC y Secretaria CIVITIC. Correo electrónico: vcrn7@hotmail.com.

ISSN: 2588-0985

www.flacsoandes.edu.ec

empírica que explique los procedimientos que los agentes propietarios aplican sobre el suelo para generar más valor y provocar una mejoría en la productividad del suelo y en el precio.

En el segundo punto de esta sección, acerca de la renta diferencial tipo II —que Marx define como la intensidad de capital que los capitalistas invierten sobre la tierra y cómo esto incide en el aumento de la renta—, Jaramillo apela a considerar tres cuestiones adicionales a la inversión inicial: 1) el hecho de que, además de una inversión inicial, existe una inversión variable o adicional en el tiempo, como un proceso de explotación sostenido de la tierra; 2) la diversidad y la competencia entre inversores; y 3) la diferencia de naturaleza entre la renta diferencial y la renta absoluta, y el papel de la propiedad en la existencia de la renta. Dentro de la teoría marxista, estos últimos están superpuestos y combinados; el reajuste que propone Jaramillo es —sin que esto afecte la relación planteada por Marx— analizar cada una de estas nociones por separado, para que se vean fortalecidas por la complejidad de la formación del precio y el papel de la escasez de la tierra. A partir de esto, las principales conclusiones de esta sección consideran que la tierra no se produce sino que se invierte en ella, y que la renta de la tierra se apoya en su escasez como fuente de ganancia. Por otro lado, se afirma que tanto la renta diferencial como la renta absoluta se sustentan en la escasez y la propiedad, lo que las hace categorías indisolubles pero factibles de analizarse por separado.

En el tercer capítulo, la TGRT da el salto hacia el entendimiento de la tierra urbana, recalcando que la diferencia entre esta y la tierra rural radica en los productos que se encuentran en cada una de ellas. Así, la tierra rural genera una renta asociada a su ciclo de producción y reproducción de un producto y su consumo, mientras que la tierra urbana, por otro lado, está condicionada a ciertas particularidades, como su localización con respecto a los valores de uso de la ciudad, con lo que la propiedad del suelo adquiere un papel fundamental para la consolidación de las relaciones capitalistas. De esta manera, en una primera instancia, este capítulo se centra en comprender la articulación primaria del suelo ligada a la industria de la construcción, la producción y la promoción inmobiliarias, así como la interacción de otros agentes de inversión y consumo; en una segunda instancia, plantea las articulaciones secundarias del suelo urbano asociadas a los usos alternativos del espacio construido de características diversas y heterogéneas, propias del fenómeno urbano; y, finalmente, se enfoca en los agentes y las operaciones básicas alrededor del suelo urbano.

Como hiciera en el primer capítulo, en el cuatro, llamado "Las rentas del suelo urbano", Jaramillo desglosa las rentas urbanas primarias (diferencial tipo I y II, absoluta y de monopolio de segregación), además de la renta asociada a los tipos urbanos, como la renta diferencial de la vivienda y la renta diferencial del monopolio industrial, considerando que cada una de ellas está asociada a los usos y símbolos propios de la dinámica social y ligada a distintos procesos económicos que incidirán en el precio y la plusvalía total.

En el quinto capítulo, "La dinámica de los precios del suelo urbano", se abordan dos cuestiones importantes que inciden en el comportamiento de la renta: a) las distintas modalidades de variaciones de precios del suelo urbano de acuerdo a movimientos estructurales generales y particulares, como los cambios de uso de suelo y la intensidad de la construcción; y b) los impactos de estas variaciones en los precios del suelo en distintos escenarios (como el mercado de terrenos) y la explicación de cómo operan la especulación sobre el suelo y los procesos de la acumulación.

Como lo explica su título, el capítulo sexto se dedica a explicar las formas de manifestación de la renta en las ciudades. Para ello, Jaramillo realiza un ejercicio interesante: pasa de la abstracción utilizada en los capítulos anteriores a una representación de la complejidad de los distintos fenómenos sobre el mercado y la propiedad del suelo, con manifestaciones concretas y cualitativas relacionadas con el precio del suelo: la compra y venta de inmuebles nuevos y antiguos, el alquiler, la estimación de precios, etc.

Al llegar al capítulo séptimo, "El Estado y el mercado del suelo urbano", la visión de la teoría general de la renta urbana se complementa con el análisis de la acción del mercado cuando el Estado incide en el precio del suelo. Se ratifica entonces que el Estado es un importante agente inmobiliario en el mercado de tierras en las ciudades: además de controlar a los agentes inmobiliarios privados, es propietario de tierras, y no solo las de uso público, sino también de tierras apropiables de manera privada.

Dentro de este escenario, el Estado, a través de la reglamentación urbana, designa suelo para distintos usos: para uso propio (en oficinas gubernamentales, sedes administrativas, etc.), uso colectivo (bibliotecas, teatros,

ISSN: 2588-0985

www.flacsoandes.edu.ec

instituciones educativas, culturales y de salud, entre otras) e incluso produce inmuebles de uso mixto (como la vivienda social promovida o construida directamente por organismos estatales). Jaramillo recalca que, en la medida en que alteran y transforman la estructura urbana, estas operaciones introducen cambios en los precios de los terrenos, y no solamente en los desarrollados por el Estado, sino en aquellos que se relacionan espacialmente con ellos.

Como menciona Jaramillo, el accionar del Estado tiene un efecto similar al de los grandes especuladores, pues es dueño de una cantidad considerable de terrenos que son subutilizados y que podrían dedicarse a otros usos. De esta manera también contribuye a agudizar la eventual escasez de tierras y a elevar su precio, además de retener propiedades en localizaciones privilegiadas que, según sean intervenidas, revalorizan el suelo (pp. 330 y 348).

Pero de manera negativa o positiva, las acciones del Estado, dentro del control y la gestión del suelo, comprenden:

- El impuesto predial: El instrumento más extendido de acción estatal sobre el mercado del suelo urbano lo constituye el impuesto general a la propiedad inmobiliaria.
- La recuperación de plusvalías: Es un instrumento de gestión del suelo y de imposición de la propiedad inmobiliaria que no tiene como referente el precio total del inmueble o el precio total del suelo, sino sus incrementos. El control sobre la plusvalía tiene diversos objetivos: algunos básicamente fiscales, que buscan aumentar los recursos estatales, y otros con intenciones distributivas, pues se considera que los aumentos del precio del suelo constituyen un enriquecimiento inmotivado de los propietarios, sobre todo cuando los precios más abultados están asociados a acciones directas del Estado, o cuando se producen casos notables de cambios en la reglamentación de usos del espacio construido o de densidades. Con esto se busca contrarrestar la inequidad generada en el mercado inmobiliario.
- El suelo creado: Lo componen mecanismos para capturar plusvalías concomitantes con las normas urbanísticas. Un ejemplo es el cobro por edificabilidad adicional, permitida por la reglamentación urbana en algunos lugares de la ciudad (los más rentables): en el mismo terreno se puede producir más espacio construido que el límite mínimo fijado por la reglamentación. Vía normativa se crea un suelo virtual adicional, y en consecuencia se cobra una tasa proporcional a la construcción adicional que supera la edificabilidad básica.
- Cobros por infraestructura que el Estado provee en las ciudades y en sus expansiones.

Por otro lado, el Estado tiene la obligación de activar el mercado inmobiliario, que con frecuencia produce resultados indeseables, como mantener muchos lotes no construidos o los llamados “de engorde”. Se podría añadir asimismo la situación de terrenos edificados que podrían ser reasignados a usos más rentables, y que continúan usándose en actividades que generan rentas menores.

Para Jaramillo, esta situación puede llegar a constituir un problema urbano de gran magnitud. No es rara la paradoja de encontrar una escasez de tierras que obstaculiza la producción de espacio construido y, al mismo tiempo, grandes extensiones de tierra vacante. Esta escasez puede determinar que el precio del suelo se eleve y obstaculice aún más la actividad constructora. Precisamente para evitar estas operaciones especulativas, superar los bloqueos y estimular el funcionamiento del mercado, es necesario que el Estado utilice ciertos instrumentos de gestión del suelo, como el impuesto predial especial para inmuebles subutilizados, con tarifas progresivas, el régimen de desarrollo prioritario, los bancos de tierras, y formas de expropiación y reajuste de tierras.

El texto finaliza con el capítulo ocho, “La evolución histórica de la propiedad del suelo urbano”. En él, Jaramillo, a partir de representaciones, traza un puente entre las relaciones estructurales y las históricas, para mostrar cómo ha cambiado la renta a lo largo del tiempo. Quizá una de las secciones más interesantes de esta última parte es la que expone, cómo los agentes que están por fuera del capitalismo inmobiliario producen sus territorios con rentas compatibles con base en las relaciones estructurales planteadas por los agentes denominados como formales.

Este libro no solo es una lectura obligado para comprender el mercado de tierras, la renta, la plusvalía y su dinámica. Los aportes de Samuel Jaramillo sientan una base transversal para comprender y teorizar la complejidad de la ciudad. Entre sus líneas, la obra aporta al entendimiento de las diversas disputas y prácticas espaciales y materiales, trazando un puente interdisciplinar.

ISSN: 2588-0985