

El Proceso Urbano en el Ecuador

**ANTOLOGIA
DE LAS
CIENCIAS SOCIALES**

**EL PROCESO
URBANO
EN EL
ECUADOR**

**Julio Carpio Vintimilla
Diego Carrión
Nicanor Jácome Bohórquez
Jorge García
Fernando Carrión
J.P. Pérez Sainz
Alfredo Rodríguez
Gaitán Villavicencio
Amparo Menéndez Carrión**



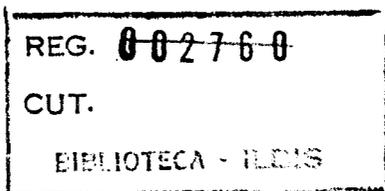
La Serie Antología de las Ciencias Sociales ha sido coordinada técnica y editorialmente por Santiago Escobar.



711
5228 pa

Es una publicación del Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales, ILDIS.

© ILDIS, 1987



Edición:
Santiago Escobar

Diseño y Diagramación:
Grupo Esquina Editores-diseñadores, S.A.

Secretaría:
Enna Arboleda

ILDIS, Av. Colón 1346, Telf.: 562-103, Casilla Postal 367-A
Quito, Ecuador.

Las opiniones vertidas en este libro son de exclusiva responsabilidad del o los autores y, por lo tanto, no representan el criterio institucional del ILDIS sobre el tema.

CONTENIDO

Presentación	9
SECCION I	
Balance General de la investigación urbana en el Ecuador	11
Introducción	13
1. Los inicios de la investigación urbana en el Ecuador	14
2. Las vertientes teóricas dominantes	23
2.1 El estructural-funcionalismo	23
2.2 La teoría de la dependencia	26
2.3 La corriente “eclectica”	27
3. Los grandes temas abordados	28
4. Reflexiones generales	36
SECCION II	
Antología de textos sobre el Proceso Urbano	41
Introducción	43
Las etapas de crecimiento de la ciudad de Cuenca-Ecuador, Julio Carpio Vintimilla	47
La renta del suelo y segregación urbana en Quito, Diego Carrión et. al.	81
La marginalidad urbana y el problema de la vivienda del estrato popular Nicanor Jácome Bohórquez	123
Las organizaciones de pobladores en Quito Jorge García	151

La política urbana del Municipio de Quito	
Fernando Carrión	181
Entre la fábrica y la ciudad	
J.P. Pérez Sainz	211
El problema de la vivienda en América Latina:	
El caso de Guayaquil	
Alfredo Rodríguez	
Gaitán Villavicencio	235
La conquista del voto	
Amparo Menéndez Carrión	271
SECCION III	
Bibliografía	293

SECCION II

Antología de textos sobre el Proceso Urbano

1. Introducción

El propósito de esta sección es introducir un factor adicional al balance de la investigación urbana; esta vez sobre la base de un conjunto de textos que consideramos significativos por los aportes que brindan al conocimiento de los procesos urbanos en el país.

La antología busca una mayor aproximación del lector hacia el conjunto de los trabajos, de manera que puede plantearse la posibilidad de reconstruir una visión propia y directa de los procesos urbanos. Es por ello que consideramos, no sólo a esta sección en particular sino al conjunto del libro, como un texto de trabajo inacabado, siempre en proceso.

Si es riesgoso hacer un balance de la temática urbana, de mucho mayor riesgo resulta seleccionar un cuerpo de textos que representen el desarrollo alcanzado por el campo. Siempre habrá el problema de que “no estén todos los que son, ni sean todos los que están”. Se trata, sin embargo, de una etapa necesaria e ineludible.

Los criterios seguidos para la selección de los textos presentes en esta antología provienen de la necesidad de presentar la mayor cantidad de *temas* que tratan lo urbano, de tal manera que el lector pueda tener una visión global del objeto de estudio. Sin embargo, como se trata de una antología representativa de la investigación urbana en el Ecuador, hemos tratado de matizar este criterio con la inclusión de trabajos referidos a diversas *ciudades*, sin que ello signifique una atadura que atente contra la *excelencia académica* del conjunto ni, consecuentemente, contra la expresión fiel del estado en que se encuentra hoy la investigación

urbana¹. Si se han excluido los textos inéditos ha sido por considerar que, en esas condiciones, no han podido generar un impacto significativo en la discusión de los procesos urbanos.

La antología tiene una lógica expositiva que, siguiendo el orden en que se presentaron los temas en la sección I, se corresponde con los criterios señalados. Se ha optado por ofrecer una lectura temática cruzada con la presencia mayoritaria de los estudios referidos a los procesos urbanos de carácter metropolitanos (Quito y Guayaquil), pero no precisamente por ser metropolitanos, sino porque ese es el estado actual de la investigación urbana.

2. Los textos.

2.1. Historia urbana

Etapas de crecimiento de la ciudad de Cuenca - Ecuador

Carpio Vintimilla, Luis 47

2.2. Estructura urbana

La renta del suelo y segregación urbana en Quito

Carrión, Diego; Rodríguez, Alfredo; Guayasamín, Handel; Carrión, Fernando; García, Jorge. 81

2.3. “Marginalidad urbana”

La marginalidad urbana y el problema de la vivienda del estrato popular 123

Jácome Bohórquez, Nicanor; Martínez, Vicente

Las organizaciones de pobladores en Quito 151

García, Jorge

2.4. Políticas urbanas

La política urbana del Municipio de Quito 181

Carrión, Fernando

2.5. Economía urbana

Entre la fábrica y la ciudad 211

Pérez, Juan Pablo

1. Es por ello que los textos seleccionados presentan, parcialmente algunos de ellos o en la totalidad, una combinación de resultados de investigación empírica, teórica y/o metodológica.

2.6. Vivienda

El problema de la vivienda en América Latina: el caso de Guayaquil
Rodríguez, Alfredo; Villavicencio, Gaitán 235

2.7. Nuevos temas

La conquista del voto 271
Amparo Menéndez-Carrión

La renta del suelo y segregación urbana en Quito*

Diego Carrión et. al.

* Fragmento publicado en el libro "Renta del Suelo y Segregación Urbana: Quito". Ed. Señal, Colección Premio Colegio de Arquitectos del Ecuador, Quito, 1979, pp. 1-6 y pp. 45-66.

Introducción

1. Desde fines de los años cuarenta se comienza a experimentar en América Latina, como fenómeno general, un violento proceso de urbanización que tiene sus raíces profundas en las formas de desarrollo capitalista de la región.

Con variaciones dependientes del nivel de desarrollo de las fuerzas productivas de cada país, pero en forma generalizada para el conjunto de ellos, la acumulación semicolonial o primaria exportadora que caracterizaba al capitalismo dependiente en América Latina da paso a una nueva forma de acumulación de base urbano industrial.¹

El cambio más significativo que se observa, desde los años treinta en los países más avanzados de la región y posteriormente en los demás países, es el hecho de que una parte importante de la plusvalía generada por sectores agrarios y mineros, que en períodos anteriores fluía directamente a los centros imperialistas, comienza a ser acumulada localmente a través de un proceso de industrialización de base urbana.²

En Ecuador las relaciones urbano-rurales se adecúan, a partir de los años sesenta, a los nuevos requerimientos del desarrollo capitalista; la organización primario-exportadora que caracterizaba la estructuración espacial de la producción comienza a modificarse e integrarse en estructuras espaciales con influencia regional y nacional; las grandes

1. Ver Quijano, Aníbal: "Imperialismo y relaciones internacionales en América Latina". En: Cotler y Fagen (compiladores). Relaciones políticas entre América Latina y Estados Unidos, Amorrortu Editores, Buenos Aires, 1974, pp. 82 y ss.

2. Ver Quijano, Aníbal: Ibid: y también su artículo: "Dependencia, cambio social y urbanización en América Latina". En: Scheingart, Martha (compiladora), Urbanización y dependencia en América Latina, Ediciones SIAP, Buenos Aires, 1973, pp. 19-69.

ciudades se convierten en los centros articuladores de las nuevas formas de acumulación.³

Importantes sectores de la población rural migran masivamente a las grandes ciudades por la imposibilidad de subsistir en las áreas rurales debido a las modificaciones de las estructuras agrarias de producción. Para la explicación de estos desplazamientos hay que considerar también la influencia que ejercen los cambios de las economías urbanas, la difusión de los productos urbanos, el mejoramiento de los sistemas de transporte y comunicaciones, la ampliación relativa del mercado interno y las atracciones objetivas y subjetivas de la vida urbana de las grandes ciudades.⁴

Los resultados de este proceso se observan en cualquiera de las grandes ciudades de América Latina: la violenta e incontrolada expansión de las áreas urbanas, los altos niveles de desempleo, la miseria y el surgimiento de enormes áreas suburbanas y tugurios en donde se “frustran” las esperanzas de los migrantes desplazados de las zonas rurales.⁵

Todo este proceso ha sido largamente estudiado, discutido y analizado;⁶ sin embargo, algunas de las consecuencias concretas que ha tenido respecto al espacio urbano han sido poco exploradas;⁷ por ejemplo, *el hecho de que la tierra urbana haya experimentado un violento proceso de valorización.*

-
3. Ver Kaplan, Marcos: “La ciudad latinoamericana como factor de transmisión de poder socio-económico y político hacia el exterior durante el período contemporáneo”. En: Scheingart, Martha (compiladora), *Ibid.*, pp. 132-175.
 4. En el folklore popular, el migrante dice: Las locas ilusiones me sacaron de mi pueblo/ abandoné mi casa para ver la capital/ ...” (valse El Provinciano).
 5. El valse sigue así: “.../ahora que conozco la ciudad/de mis dorados sueños/y veo realizada la ambición/que en mi querer forjé/es cuando el desengaño/de esta vida me entristece/...”
 6. Ver la discusión del problema de la dependencia en los trabajos de Quijano, Castells, Singer, Cardoso, Bambirra, Cueva, etc.
 7. Entre los pocos estudios que podemos mencionar están: Clichevsky, Nora: “El mercado de tierras en el área de expansión de Buenos Aires. Su funcionamiento e incidencia sobre sectores populares. (1943-1973)”. En: *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. IX, N° 33, Marzo 1975, pp. 98-131. Consiglieri, Luis: “Rol del Estado peruano en el control del mercado de tierras. Estudio del caso: Lima Metropolitana 1968-1972”, en: *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. IX, N° 34, Junio 1975, pp. 63-73. Rodríguez, Alfredo: “Oferta de vivienda y terrenos en Lima Metropolitana 1940-1967”. En: *Revista EURE*, Vol. II, N° 6, Noviembre 1972, Santiago, pp. 83-99.

2. La tierra urbana, su valorización, la apropiación de la renta del suelo, el papel que ésta juega en el proceso de conformación del espacio urbano, su inscripción en el circuito de acumulación interna, etc., son cuestiones que cada vez adquieren una importancia mayor; sin embargo, por un lado, en términos teóricos se los da por supuestos y conocidos o simplemente se los menciona en un par de líneas, y por otro, práctica de la gestión urbana, son deliberadamente olvidados.

La exploración de estos problemas es de importancia porque entre los factores que inciden directamente en el aumento del precio de la tierra se encuentran, entre otros, precisamente los instrumentos utilizados por los urbanistas y planificadores urbanos para “ordenar” el crecimiento de las ciudades: la zonificación, —los cambios de ésta—, la delimitación del área urbana, las prioridades y características de la dotación de infraestructura y servicios, las garantías legales al mercado de tierras, etc.

Presenciamos el engaño del que participan arquitectos y planificadores cuando, en innumerables estudios y propuestas de ordenamiento territorial, señalan entre sus objetivos (aparte de las líricas proposiciones de una más adecuada redistribución del ingreso), “una racionalización de los usos del suelo”, “mejores localizaciones de la población y de los servicios básicos”, “abaratamiento de la tierra urbana”, etc. Engaño también presente en las posteriores evaluaciones de dichas propuestas: estudios del por qué fallaron. La raíz está en que no se han detenido, porque así impone la lógica del sistema, a analizar entre otras cosas los problemas de la tenencia de la tierra urbana, de los mecanismos concretos que intervienen en la formación de los precios del suelo, y menos en las formas de generación-apropiación de la renta, para afectarlos.

Las consecuencias de esta práctica urbanística son varias; entre ellas vemos que:

- a) En la mayoría de los casos las soluciones propuestas para la ciudad inciden directamente en la valorización de la tierra; que agudizan los problemas que se pretende solucionar al segregar socialmente el espacio lo cual conduce, necesariamente, al desplazamiento de grandes sectores de la población de las localizaciones privilegiadas.

- b) Entregada la ciudad al libre juego de la oferta y la demanda, el crecimiento urbano queda determinado por la participación que ejercen los sectores que están en capacidad de controlar el mercado. Resulta así que las políticas urbanas son ineficaces y carentes de sentido, excepto para los grandes terratenientes urbanos y para los poseedores del capital.
- c) Se crean enormes áreas suburbanas en zonas de inconveniente localización que a la postre demandan cuantiosas inversiones para ser habilitadas.⁸
- Lo significativo de todo esto es que la mayoría de los instrumentos utilizados por los arquitectos y planificadores, son instrumentos de manejo exclusivo del Estado, y que al operar en beneficio del capital revelan con claridad el carácter de clase del urbanismo oficial.⁹ Cualquier crítica de las prácticas urbanas que quieren ir más allá de la denuncia verbalista, exige el análisis de los mecanismos concretos a través de los cuales se estructura el espacio urbano. Ese es precisamente el objetivo de este trabajo, que presenta los resultados de las discusiones que en torno a uno de esos mecanismos, como es la renta del suelo urbano, hemos sostenido a lo largo de un poco más de tres años.
3. Resulta necesario, para la comprensión de los alcances del trabajo, presentar las consideraciones básicas de la investigación y, para claridad en la lectura, adelantar la forma en que se ha estructurado la presentación de los resultados.

8. El caso del suburbio de Guayaquil es un excelente ejemplo de cómo el uso de áreas sin valor comercial, a través de ciertas acciones, se convierten en generadoras de renta in situ y cuya influencia no está aislada de los beneficios que persiguen los propietarios del suelo en otras zonas de la ciudad: por una parte está la defensa de la renta de la tierra en las zonas de expansión al permitirse la invasión de las áreas de menor valor comercial; por otra parte está la extracción de renta en las zonas de donde se extrae el material pétreo de relleno para las zonas anegadas; y finalmente se cumple el propósito: aprovechar las antiguas canteras (ya niveladas) para desarrollar urbanizaciones para los sectores de la demanda solvente.

9. Respecto a la crisis del urbanismo y su enseñanza, véase: "La crítica del urbanismo como crítica de la sociedad". En: *Ideología, diseño y sociedad*. Documento N° 5, Bogotá, 1971.

Limitaciones de la investigación

El carácter complejo y amplio del mercado de la **tierra urbana** y el interés de identificar aquellos elementos que permitan desentrañar el origen específico y actual de los mecanismos a través de los cuales se genera la rentabilidad del suelo que luego se revierte a manos de los propietarios territoriales, lleva necesariamente a que su estudio deba circunscribirse a situaciones concretas.

En el país dos ciudades, Quito y Guayaquil, presentan características particulares que hacen que el estudio del mercado de tierras en cada una de ellas sea significativo. Por razones de carácter operacional se escogió la ciudad de Quito.

El estudio corresponde al período 1962-1974 (75). Se seleccionó este período por varias razones:

- a) Permite hacer un estudio de la realidad actual de la ciudad, evitando así caer en un análisis historicista, —sin desconocer los condicionamientos históricos del presente—.
- b) En este período se han manifestado en el país, y en especial en Quito, los cambios del espacio urbano que corresponden a la readecuación de las formas capitalistas de acumulación que señalábamos al comienzo.
- c) Se dispone de información estadística de base.

Por otra parte, el análisis se limita al área urbana de Quito y a las modificaciones ocurridas en su interior, durante el período seleccionado. No hemos considerado las unidades periféricas localizadas en el Área Metropolitana, —en donde las fluctuaciones de los precios de la tierra pueden haber sido mayores—, por las dificultades de obtención de información.¹⁰

10. En una segunda fase del proyecto de investigación, del cual forma parte este trabajo, se estudiará el caso de las unidades periféricas, así como, el análisis comparativo entre las principales ciudades del país.

Carácter de los datos

La información recolectada proviene fundamentalmente de datos primarios no elaborados en sus fuentes; por lo tanto, la mayor parte de ellos se han obtenido a través de un arduo y lento procesamiento.

Parte de la información se deriva de un muestreo de los “Avisos Clasificados” (Sección Terrenos) del diario El Comercio de Quito en los años 1962 y 1975; además, se recolectó información del año 1973 con el objeto de explorar la influencia que la estructuración económica basada en el petróleo ejerce en las variaciones del precio de la tierra.

El resto de la información proviene de fuentes estadísticas y entrevistas en organismos públicos y privados; no está por demás señalar que el mayor problema que se encontró fue la falta de estadísticas de base en la mayoría de los casos y la dispersión y fragmentación en los casos en que existía.

Componentes de la renta del suelo que se analizarán

Está planteado, en la discusión teórica en la Sección 1, que la renta del suelo no es otra cosa que una fuente de beneficios extraordinarios que obtienen los propietarios¹¹ del suelo y la vivienda.

Como se sabe, la renta del suelo (en su forma monetizada: el precio) es un elemento propio e inherente al régimen de tenencia de la tierra en el modo de producción capitalista, por lo tanto, no se pretende en esta exposición, descubrir este secreto, ni solucionar sus contradicciones; de lo que se trata es de incursionar en un campo del cual mucho se habla y poco se sabe en el caso concreto del Ecuador. Desde este punto de partida, y tomando en cuenta las limitaciones, interesa desenmascarar y demostrar el carácter parasitario de la apropiación de la renta del suelo por

11. Considerándolos no sólo como beneficiarios directos del producto del suelo, sino tomando en cuenta que son miembros de la clase dominante, cuyo interés es acrecentar sus ganancias, en este caso, a través del control del mercado del suelo y la vivienda con el objeto de apropiarse de parte de la plusvalía, incorporada como valor agregado al suelo urbano. No por esta cruda simplificación se vaya a pensar que desconocemos la compleja gama de relaciones sociales, económicas e ideológicas en la relación propietario-inquilino, que no puede confundirse, como advierte Engels, en una simple relación capitalista-obrero.

parte de los propietarios territoriales, que sin participar en la creación de valor, son los beneficiarios directos del trabajo social.

Es necesario, desde el punto de vista teórico, precisar los alcances de la investigación dado que no se analizarán todas las particularidades del proceso de generación-apropiación de la renta.

- a) Existen varios modos, a través de los cuales, los terrenos urbanos permiten la apropiación de la renta:
- Terrenos que se alquilan.
 - Terrenos que se mantienen vacantes hasta el momento oportuno en que las condiciones del mercado les confieren mayor demanda.
 - Terrenos a los que se incorporan edificaciones y que se ofrecen en el mercado, en alquiler o venta.
 - Terrenos que se habilitan y se venden.

En la presente investigación consideramos únicamente aquellos terrenos que se habilitan y se venden, porque son los que en forma más clara expresan las condiciones puras de la renta capitalista, es decir, el precio del suelo.

- b) Partiendo de la base de que la apropiación de la renta tiene un carácter parasitario (cuestión que se desarrolla con más detalle a lo largo del texto), se han considerado sus dos formas generales:
- Apropiación directa de la renta a través de la propiedad sobre el suelo.
 - Apropiación indirecta y diferencial de la renta a través del consumo del espacio urbano “común”: vías, áreas verdes, equipamiento, servicios, infraestructura, etc.
- c) En la cuantificación de la renta del suelo en Quito, la magnitud bruta de la renta acumulada desde 1962 a 1975 incluye el costo social de la habilitación y los costos concretos de transformación en suelo construable, así como también, los efectos del proceso de consolidación de las estructuras urbanas. Asumimos que los costos sociales entran a formar parte de la composición del precio; usamos el precio dado que es un elemento empíricamente mensurable.

- d) El estudio de la renta del suelo en Quito debe ser entendido dentro del proceso de crecimiento y evolución económico-social de la sociedad ecuatoriana, por lo que resulta importante mantener presente el contexto global dentro del cual se sitúa el problema aquí planteado.

Cuantificación de la Renta del suelo urbano en Quito

1. Los datos y las fuentes

La información proviene de varias fuentes; se consultaron los estudios de catastro y planificación del Municipio; los datos de población y vivienda se recopilaron a partir de los materiales de la Oficina de los Censos Nacionales; la documentación del IESS, BEV-JNV, JUNAPLA, Banco Central y otras instituciones nos permitió recopilar las estadísticas específicas sobre vivienda, población, ingresos, valores del Sucre, precios al consumidor, etc. Además de estas fuentes de información general realizamos investigaciones específicas para determinar las características del mercado de la tierra y la vivienda; para ello consultamos el diario El Comercio en los años 1962, 1973 y 1975 (Sección Avisos Clasificados) y efectuamos entrevistas personales con informantes claves en instituciones públicas y privadas.

La muestra de Avisos Clasificados se realizó con el objeto de verificar las tendencias que manifiesta el mercado de la tierra y la vivienda (en alquiler), mas no como su explicación. La muestra se obtuvo considerando los avisos (Sección Avisos Clasificados) publicados en las ediciones de los días Viernes, Sábado y Domingo de todas las semanas de cada año, en los que se presentaban datos de venta de terrenos y alquiler de viviendas y considerando sólo aquellos avisos que contenían la siguiente información:

- terrenos: localización, área (m^2) y precio.
- viviendas (alquiler): localización, número de dormitorios y valor del arriendo.

Planteamos tales restricciones para que la información a obtenerse tuviera un mayor grado de validez: se requería localización del terreno o vivienda para ubicarlo en el plano de la ciudad, se necesitaba el área y el precio para poder calcular los promedios y determinar zonas de pre-

CUADRO N° 1
Avisos de alquiler de viviendas en Quito
1962-1975

Zona	N° de avisos en 1962				N° de avisos en 1975				Total	Zona
	1-2		3 y Más		1-2		3y Más			
	dormitorios	%	dormitorios	%	dormitorios	%	dormitorios	%	N°	%
a1	3	2.4	5	4.1	8	5.5	5	3.4	21	7.9
a2	4	3.2	2	1.7	1	0.7	3	2	10	1.3
b1	17	13.7	7	5.6	2	1.4	5	3.4	31	11.8
b2	8	6.4	8	6.5	7	4.9	1	0.7	24	9.3
c1	12	9.7	4	3.2	3	2	7	4.8	26	9.9
c2	18	14.5	23	18.6	23	15.8	49	33.5	113	42.9
c3	7	5.6	6	4.8	11	7.8	19	13	43	16.5
subtotal	69	55.5	55	44.5	57	39.0	89	60.9		
Total	124	(100)			146	(100)			274	(100)

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados)/Elaboración Autores.

CUADRO N° 2
Avisos de venta de terrenos en Quito
(1962-1975)

Zonas	1962		1975		Total	
	N° de Avisos	%	N° de Avisos	%	Total por Zonas	%
a1	26	21.5	24	12.5	50	15.9
a2	16	13.2	27	14	43	13.7
b1	9	7.4	12	6.3	21	6.7
b2	12	9.9	19	9.9	31	9.9
c1	10	8.3	26	13.5	36	11.5
c2	29	23.9	48	25	77	24.6
c3	19	15.7	36	18.8	55	17.6
total	121	100%	192	100%	313	100%

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Elaboración Autores

cios. Se recolectaron, en el caso de los terrenos de venta, 121 avisos para 1962, 163 para 1973 y 192 para 1975; los avisos para el caso de las viviendas (arriendo) se distribuyen así: 118 para 1962 y 146 para 1975 (subdivididos, a su vez, por el número de dormitorios). Una vez realizada la tabulación y zonificación de los datos contenidos en los avisos se obtuvo la siguiente distribución en la ciudad:

2. Determinación de zonas

a) Procedimiento

Para la determinación de las Zonas de Quito se adoptaron los siguientes criterios.

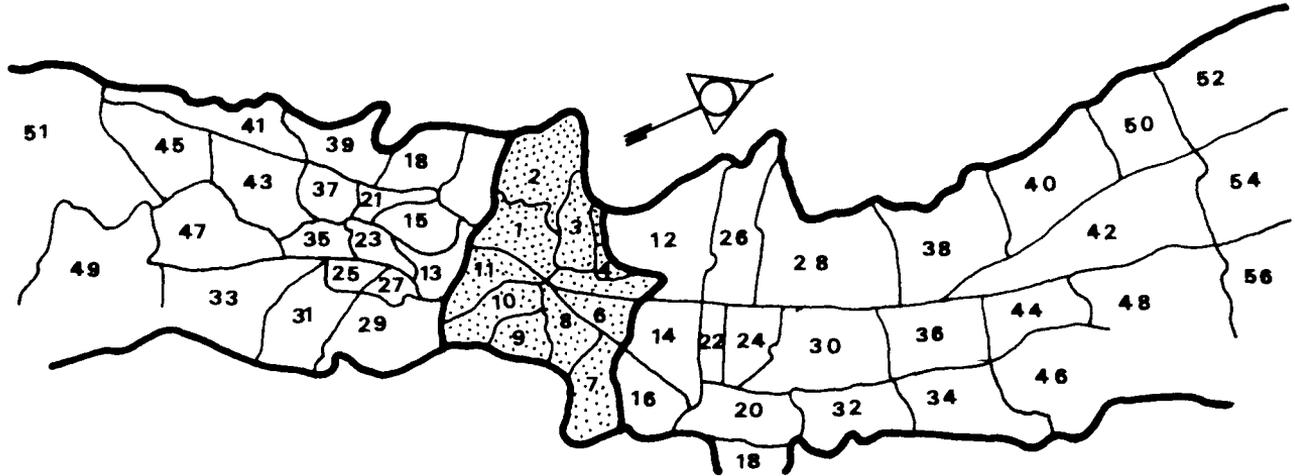
Primera zonificación:

1. Se tomó como base la zonificación municipal de 1975 considerando, fundamentalmente, la división de Sectores y Distritos: Norte, Centro y Sur. (Ver plano N° 1).
 - densidad de población por sectores (Censo 1974)
 - densidad de vivienda por sectores (Censo 1974)
 - accesibilidad de acuerdo a las vías principales
 - dotación de agua potable
 - evolución histórica del área urbana
 - área consolidada de la ciudad, en 1962 y 1975
 - planes reguladores y reglamentos de zonificación y uso del suelo.

Zonificación final

La zonificación final surge del proceso de reajustes de las dos zonificaciones previas y de la incorporación de los datos de 1975 y luego, retrospectivamente, los de 1962.

PLANO Nº 1
Esquema Sectorial



FUENTE: Ordenanza 1496

b) Características de la zonificación

Grandes zonas

La zonificación quedó establecida finalmente en base a tres grandes zonas (a, b y c) que, por una parte, se asemejan a la división de distritos municipales y, por otra, manifiestan una correspondencia coherente con la división económica y social del espacio, que discutiremos más adelante.

En términos del precio del suelo la zonificación general presenta la siguiente silueta (ver página siguiente).

Por otro lado, la localización de los datos de los avisos de venta de terrenos y alquiler de viviendas, dentro de la zonificación, quedó como sigue: (ver cuadro N° 3).

2. Se localizaron los datos de los avisos de venta de terrenos y de alquiler de viviendas en el plano de la ciudad.
3. Una vez ubicados los datos de los avisos en el plano de la ciudad, se promediaron los precios (considerando el esquema de división sectorial del Municipio), de la muestra de 1975.
4. En base a los promedios sectoriales se definieron, provisionalmente, zonas homogéneas de acuerdo con los valores promedio.

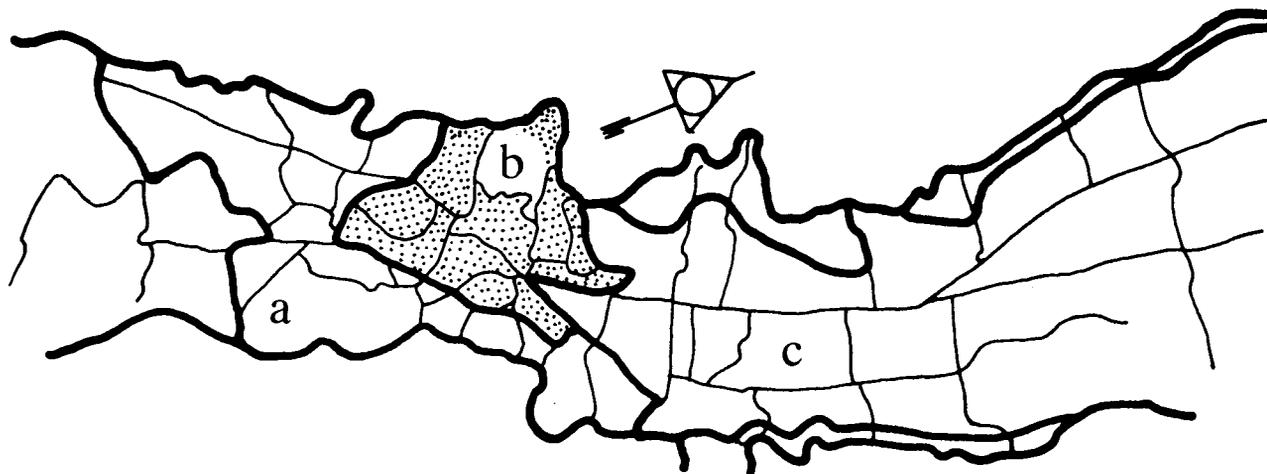
CUADRO N° 3

Precio promedio de la tierra y alquileres de vivienda, por zonas de Quito, (1962-1975)

Zonas	Tierra		Alquileres			
			1962		1975	
	1962	1974	1 y 2 dormitorios	2 y Más dormitorios	1 y 2 dormitorios	2 y Más dormitorios
a	S/. 52	S/. 205	S/. 824	S/.1.426	S/.1.826	S/.2.450
b	S/.400	S/. 524	S/.1.494	S/.2.210	S/.1.000	S/.2.260
c	S/.368	S/.1.043	S/.2.048	S/.9.307	S/.3.642	S/.5.157

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Elaboración Autores

PLANO N° 2
Zonificación (Zonas A-B-C)



FUENTE: Propuesta investigación propia

Segunda zonificación

Las zonas definidas provisionalmente se reajustaron considerando las siguientes variables:

Subzonas

Las diferencias internas de las “grandes zonas” crearon la necesidad de precisar el comportamiento heterogéneo que ocurría en su interior. Se establecieron zonas homogéneas más precisas en base a los promedios parciales de precio y alquiler:

Zona a): a1 y a2

Zona b): b1 y b2

Zona c): c1, c2 y c3

Además de estas subdivisiones al interior de las “grandes zonas” del mercado del suelo y la vivienda existe una cuarta zona que no participa de la oferta-demanda de tierras y viviendas dentro del mercado “legal”: es lo que constituye el submercado de las áreas periféricas y que no se ofrecen a través de los avisos analizados.

3. Análisis y discusión sobre la información¹²

a) Tendencias de localización de las tierras de venta y las viviendas de alquiler.

Considerando la localización de los avisos que ofrecen tierras y vivienda de alquiler podemos observar las siguientes tendencias.

La tierra

Las zonas de mayor oferta de terrenos son las que tienen menor densidad de uso residencial del suelo. Es el caso de las zonas c1, c2 y c3 ubicadas al Norte de la ciudad (53.7% de la oferta); en las zonas a1 y a2 del

12. Todos los valores en SUCRES que aparecen en los textos que siguen corresponden a la equivalencia de 1 sucre = 1.00 en los valores de 1975; para otros años se ha hecho la conversión de acuerdo a las depreciaciones de la moneda y reconocidas en los documentos oficiales del Instituto Nacional de Estadística.

Sur, la oferta es del 26.2% y, en las zonas del Centro, b1 y b2, se ofrece el 16.6%.¹³

Las viviendas de alquiler

Al igual que para el caso de la tierra, la oferta de viviendas de alquiler es mayor en las zonas del Norte (c1, c2 y c3) con el 69.3%. En la zona Central (b1 y b2) se ofrece al 21.5% mientras que en el Sur¹⁴ sólo se localiza el 9.2% de los avisos.

b) Tendencias de las variaciones de los precios de la tierra y del alquiler de viviendas.

La tierra

Las variaciones en los precios de la tierra urbana son la consecuencia, entre otras cosas, de las características que impone una sociedad en la cual la división económica y social del espacio, la segregación urbana, la movilidad residencial; las características del mercado, la estructura del ingreso, etc. condicionan el comportamiento económico de la ciudad; como resultado de lo cual, la estructura del precio del suelo no se distribuye en forma homogénea.

En el caso de Quito se puede observar claramente esta situación si revisamos las modificaciones ocurridas durante el proceso de desarrollo de la ciudad en el período 1962-1975. Comparando los precios del suelo en 1975 con los de 1962 podemos sacar algunas conclusiones. (Ver plano N° 3

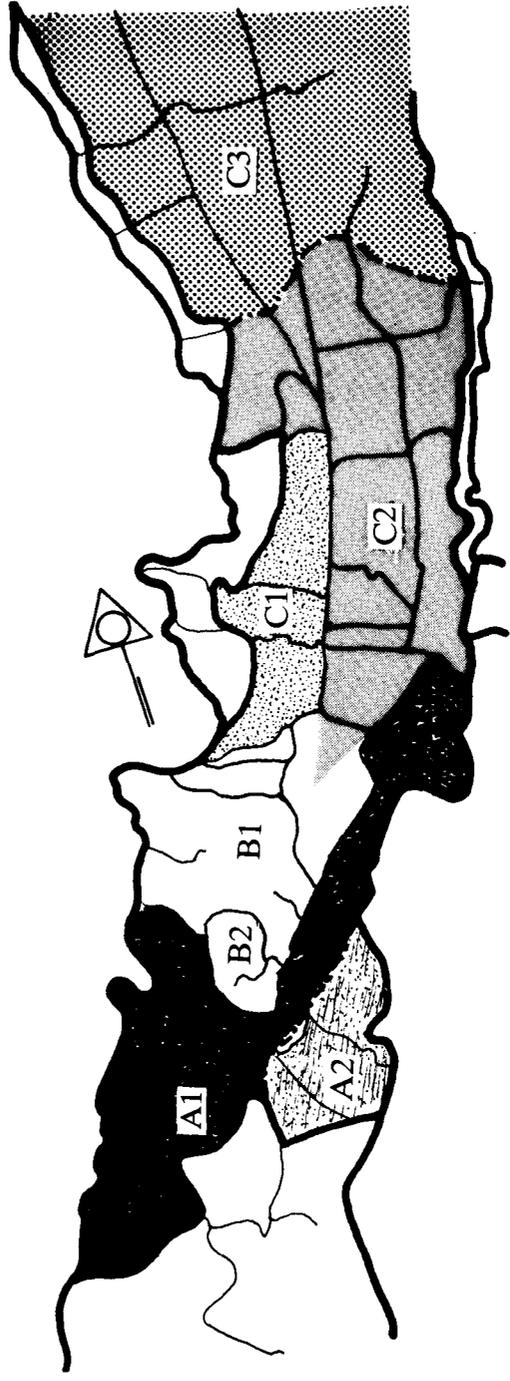
Los aumentos más significativos se han producido en zonas en las cuales tiene lugar el cambio de uso de suelo rural a urbano (zonas a1 y c3). En cambio, en las zonas centrales el aumento no es tan significativo pues son zonas antiguas que no han experimentado proceso de renovación urbana¹⁵.

13. Ver cuadros N° 1 y N° 2 (Avisos de venta de terrenos en Quito y Avisos de alquiler de viviendas, respectivamente).

14. En el caso de la zona a2 del Sur, debido a las condiciones económicas de sus habitantes, de sus medios de comunicación y de sus relaciones sociales se emplea en forma muy reducida el aviso por la prensa para ofrecer tierras y viviendas.

15. Es necesario tener en cuenta que los precios considerados en el área central (zonas b1 y b2) corresponden a la periferia de la zona de mayor actividad comercial y administra-

PLANO N° 3
Zonificación (Subzonas)



FUENTE: Investigación propia

En términos absolutos, el aumento de los precios del suelo se caracteriza por mantener una estructura piramidal cuya magnitud (promedios) varía entre S/.960. y S/90, en las zonas c2 y a2 respectivamente. (Ver cuadro N° 5).

CUADRO N° 4
Precios de la tierra (S./m²), por subzonas
(1962-1975)

Zona	1962	1975
a1	65	300
a2	30	120
b1	600	800
b2	250	350
c1	410	950
c2	540	1.500
c3	85	500

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Elaboración Autores

CUADRO N° 5
Aumento absoluto de precios de la tierra
por subzonas (1962-1975)

Zona	Aumento (sucres)
C2	960
C1	540
C3	415
a1	235
b1	200
b2	100
a2	90

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Elaboración Autores

tiva, en donde sí se producen acciones de renovación y restauración urbana (por ejemplo, las obras en la Plaza Grande y sus alrededores, la Plaza de San Francisco, etc.).

Los porcentajes de variación del precio del suelo reafirman planteamientos anteriores. Los mayores aumentos (798.5% en la zona c3 y 724.6% en la zona a1) se producen en las zonas de reciente incorporación al mercado legal del suelo urbano. (Ver cuadro N° 6).

CUADRO N° 6
Aumento porcentual del precio del suelo
por subzonas, (1962-1975)

Subzonas	Aumento % (1962-1975)
a1	724.6
a2	521.5
b1	33.3
b2	194.0
c1	308.6
c2	482.0
c3	798.5

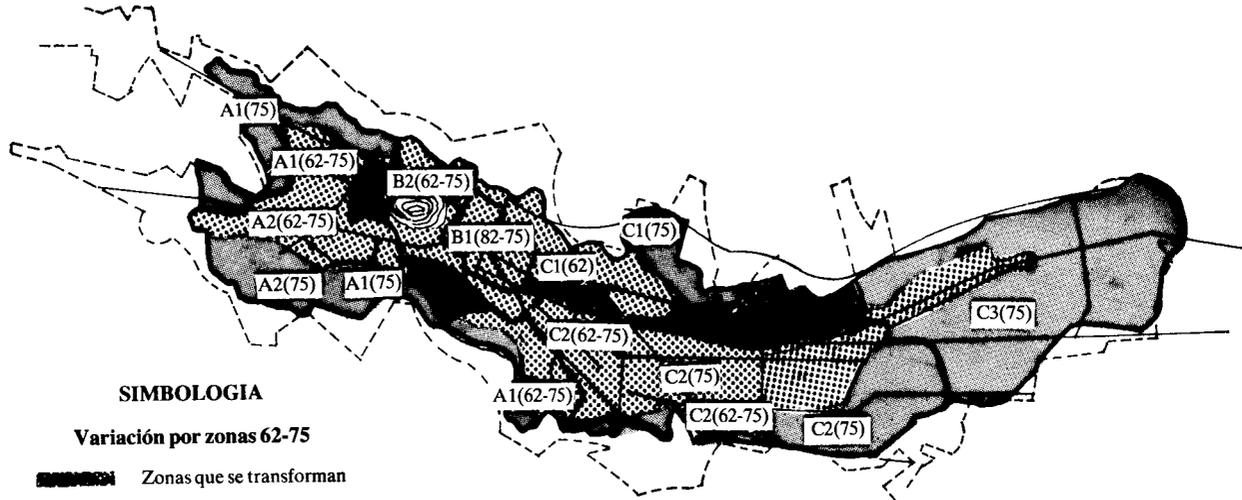
Fuente: Muestra de avisos (Cuadro N° 8)/Elaboración Autores

Sin embargo de reconocer estas tendencias generales que manifiesta la variación de los precios en las zonas de Quito conviene analizar lo que sucede al interior de cada una de ellas, dado que las variaciones y diferencias internas son quizá más espectaculares. De acuerdo con el plano N° 4 de la Variación de Zonas y el cuadro N° 8 de Cuantificación de la Renta en Quito se obtienen algunos datos ilustrativos: las variaciones del precio del metro cuadrado de tierra en la subzona c2 oscila, entre 1962 y 1975, entre 177.8% y 14.900%. (Ver cuadro N° 7).

Estas variaciones se explican, además del carácter especulativo del mercado de la tierra, por cambios de uso del suelo, uso intensivo del suelo, traslado de actividades administrativas, dotación de infraestructura y servicios y por el condicionamiento ideológico de “la zona de prestigio”. Esta situación, con las variaciones cuantitativas y cualitativas correspondientes también se observa al interior de las demás subzonas (Ver cuadro de la Cuantificación).

PLANO N° 4

Variación zonas 1962-1975



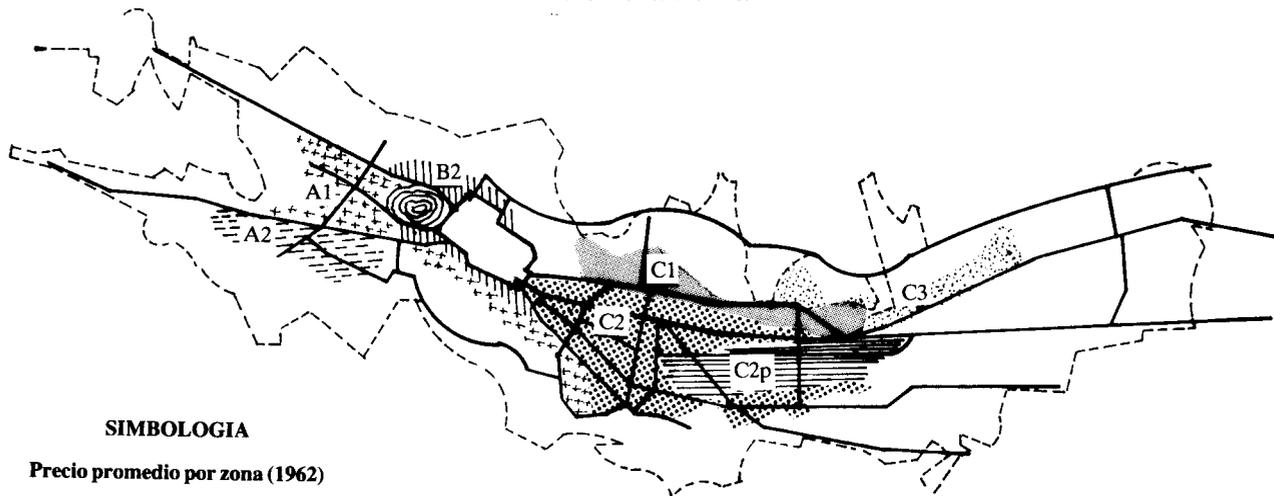
SIMBOLOGIA

Variación por zonas 62-75

-  Zonas que se transforman
-  Zonas que se mantienen
-  Zonas de crecimiento
-  Zonas actuales

FUENTE: Investigación Avisos

PLANO N° 5
Zonas de Quito 1962
Precio de la tierra



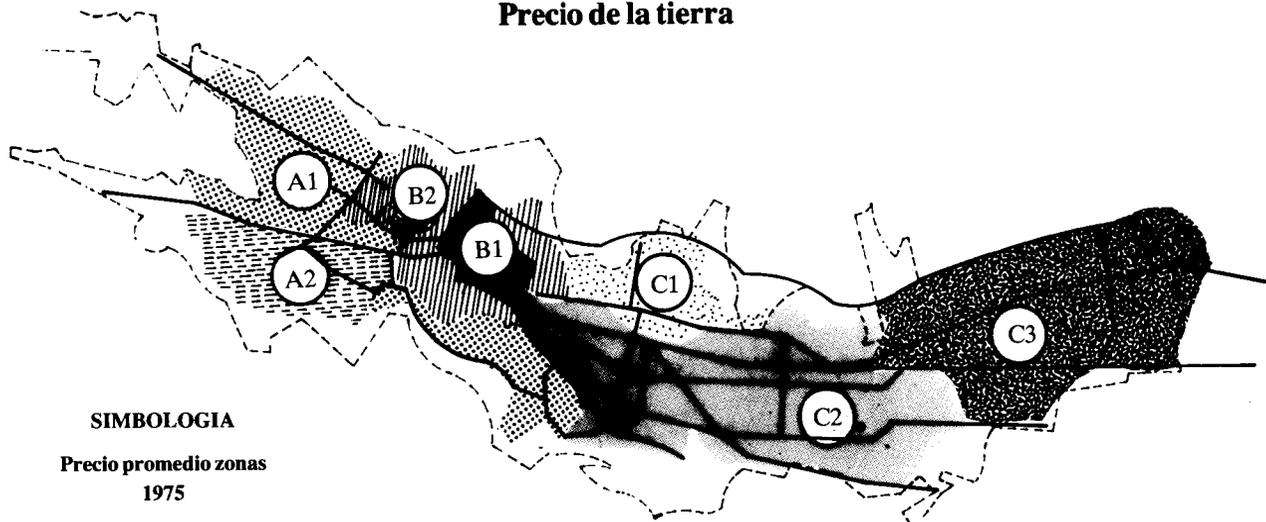
SIMBOLOGIA

Precio promedio por zona (1962)

Zona	Promedio	Zona	Promedio
A1	S/. 65	C1	S/. 410
A2	30	C2	540
B1	600	C3	85
B2	250	C2(p)	150

FUENTE: Investigación Avisos

PLANO N° 6
Zonas de Quito 1975
Precio de la tierra



SIMBOLOGIA

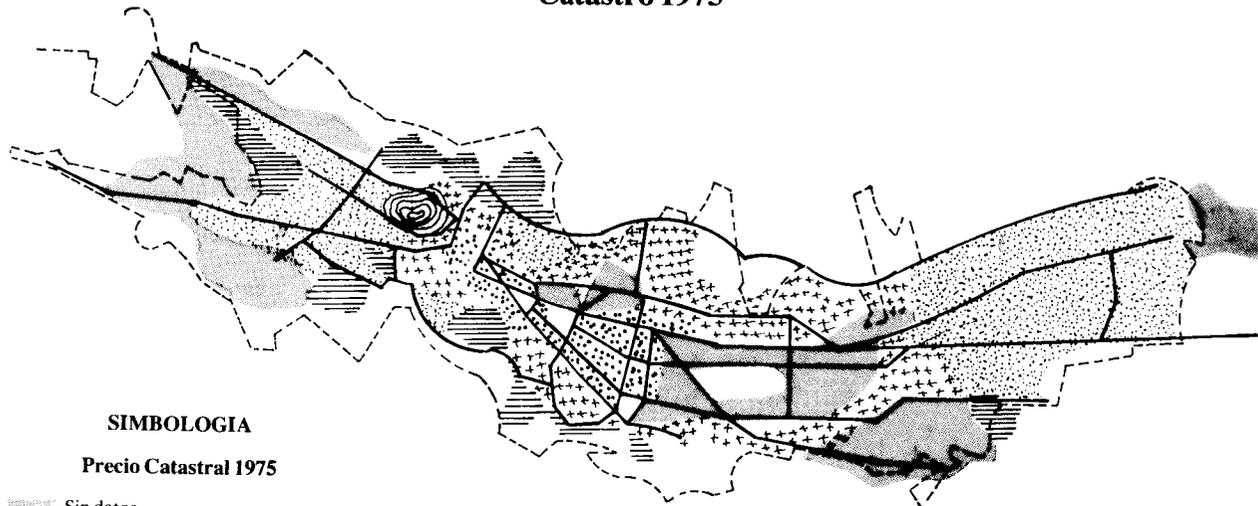
**Precio promedio zonas
 1975**

Zona	Promedio	Zona	Promedio
A1	S/. 300	C1	S/. 950
A2	120	C2	1.500
B1	800	C3	500
B2	350		Submercado

FUENTE: Investigación Avisos

PLANO N° 7

Precio del suelo Catastro 1975



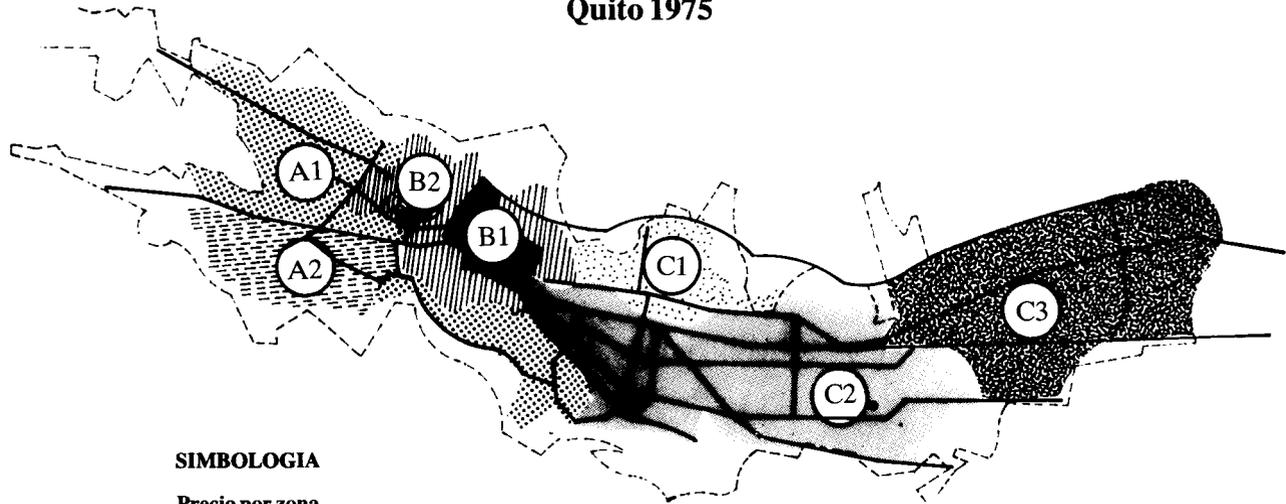
SIMBOLOGIA

Precio Catastral 1975

	Sin datos
	Hasta S/. 150 sucres
	151 - 300
	301 - 600
	601 - 900
	901 - en adelante

FUENTE: Catastro Municipal

PLANO N° 8
Precio catastral por zonas
Quito 1975



SIMBOLOGIA

Precio por zona

	Sucres		Sucres
A1	151 - 300	C1	301 - 600
A2	Hasta 150	C2	601 - 900
B1	600 - 960	C3	151 - 300
B2	301 - 600		

FUENTE: Catastro Municipal, Avisos (zonas)
 ELABORACION: Propia

PLANO N° 9

Sectores al interior de la Zubzona

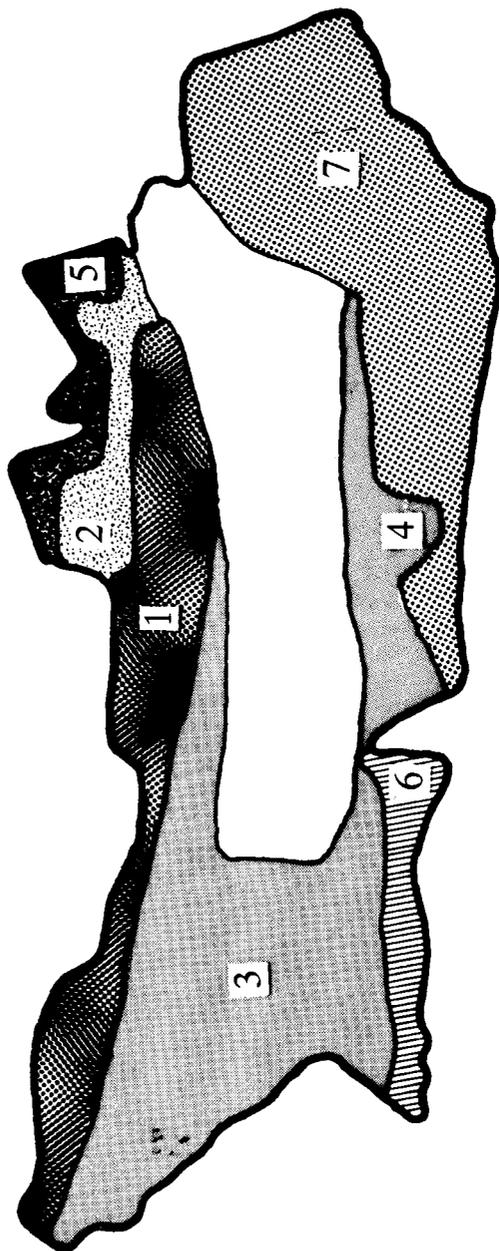
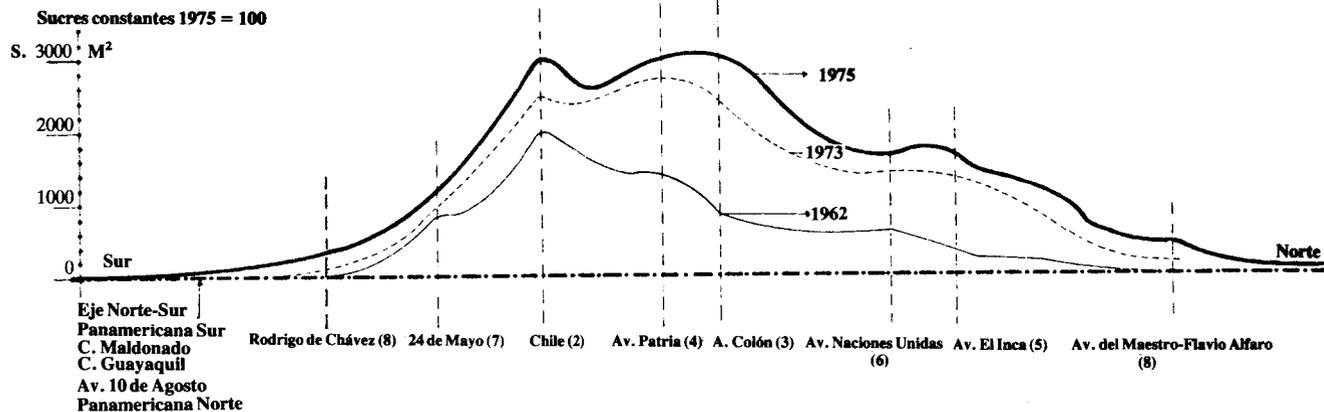


GRAFICO N° 1

Curvas de precio de la tierra en Quito Corte Norte-Sur



FUENTE: Investigación propia

CUADRO N° 7

Variaciones porcentuales del precio de la tierra al interior de la subzona C2, (1962-1975)

Sectores subzona C2	Aumento % (1962-1975)
1. C2 (1-62)	177.8%
2. C2 (2-62)	177.8
P. C2' (p-62)	900.0
3. C2 (3-75)	14.900.0
4. C2 (4-75)	14.900.0
5. C2 (5-75)	14.900.0
6. C2 (6-75)	1.664.0
7. C2 (7-75)	265.8

Fuente: Muestra de avisos (Cuadro N° 8)/Elaboración Autores

Estas variaciones del precio de la tierra se pueden ver más claramente en los perfiles de la ciudad realizados para el efecto.¹⁶

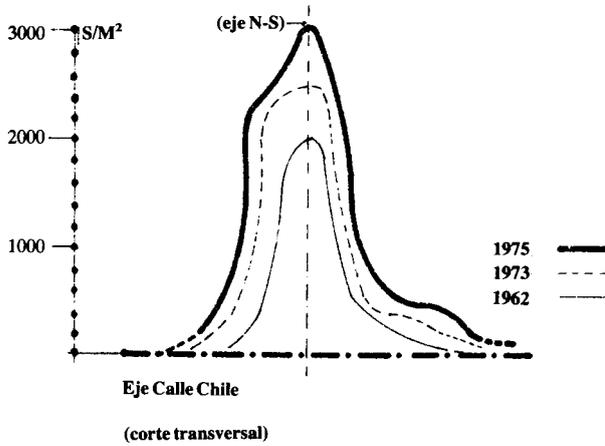
Las cortes nos permiten señalar algunas consideraciones adicionales; la curva de precios muestra como el Centro comparte, en 1975, la primacía de máximos precios con el “nuevo” centro alternativo localizado al Norte, entre La Alameda (Sector Santa Prisca) y la Colón-Orellana. (Ver gráficos N°s 2 y 3).

Según el perfil, las variaciones más altas de los precios se concentran fundamentalmente en la zona comprendida entre las calles Patria, al Sur, y Colón al Norte. (Ver gráfico N° 4).

16. Realizamos cortes de la ciudad sobre los cuales se proyectaron los precios de la tierra de las vías principales y de sus zonas de influencia, tanto en sentido longitudinal (Norte-Sur) como transversal (Este-Oeste).

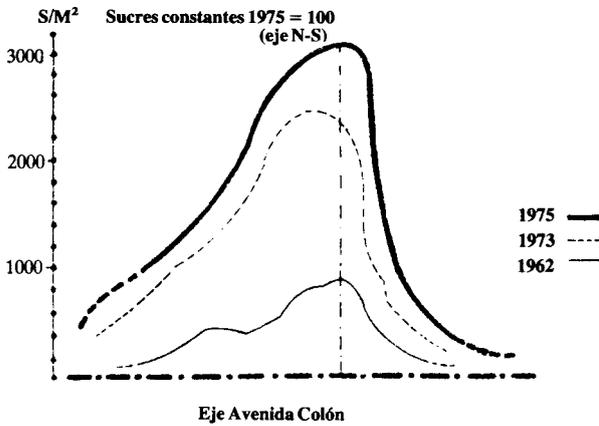
GRAFICO N° 2

Sucres constantes 1975 = 100



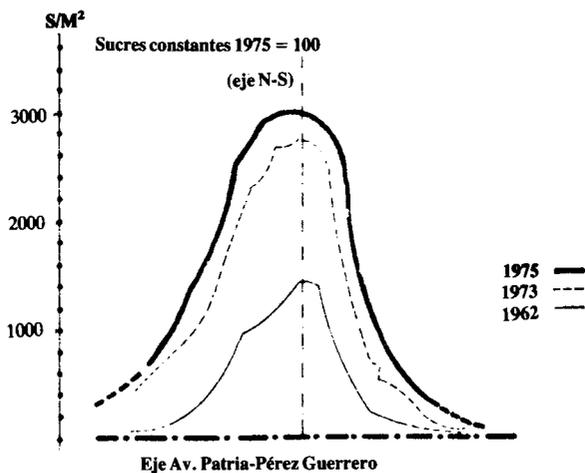
FUENTE: Investigación propia

GRAFICO N° 3



FUENTE: Investigación propia

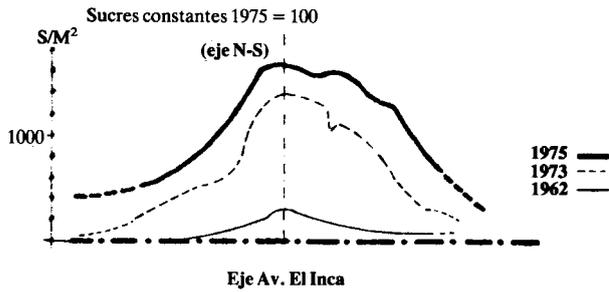
GRAFICO N° 4



FUENTE: Investigación propia

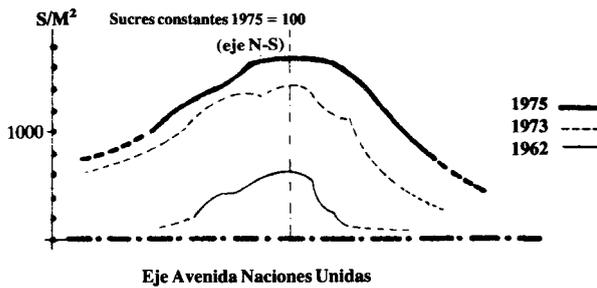
Se produce un descenso violento de los precios desde el Centro (calle Chile) hacia el Sur, mientras que la curva desciende en forma más lenta hacia el Norte; situación que empieza a acentuarse en 1962 y que se consolida en 1973. Las tendencias más significativas que se aprecian en los cortes transversales tienen que ver con la creación de un eje vial y su zona de influencia, (Panamericana Norte-10 de Agosto-Guayaquil-Maldonado-Panamericana Sur), sobre el cual se sitúan los precios más altos, sobre todo en las zonas del Norte en las que “el eje” recibe las mayores inversiones tanto del Municipio como de las empresas privadas. (Ver gráficos N°s 5 y 6).

GRAFICO N° 5



FUENTE: Investigación propia

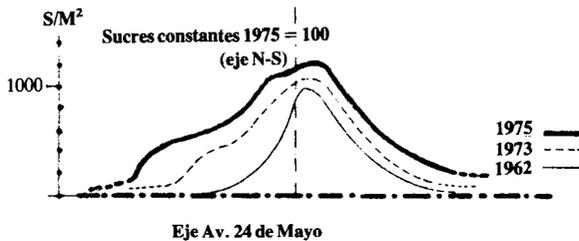
GRAFICO N° 6



FUENTE: Investigación propia

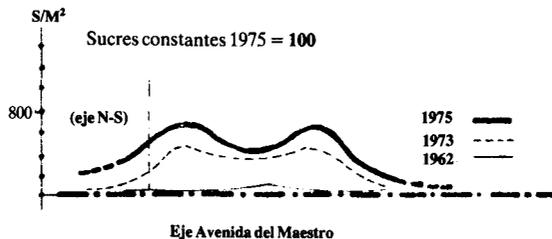
En los cortes Este-Oeste se expresa, en la mayoría de los casos, una tendencia en la que los precios más altos se localizan en torno del eje longitudinal (Norte-Sur) y sus zonas de influencia, para luego decrecer hacia la periferia. No es así el caso de las zonas más alejadas al Centro, tanto al Norte como al Sur, en las que se aprecian precios más altos fuera del eje. (Ver gráficos N^{os} 7 y 8).

GRAFICO N° 7



FUENTE: Investigación propia

GRAFICO N° 8



FUENTE: Investigación propia

El “precio de Quito”

Con el objeto de tener una idea de la magnitud de la renta del suelo en Quito y de sus variaciones cuantificamos el precio total de la tierra en oferta (en 1962 y 1975), considerando el supuesto de que toda el área comprendida dentro de esos límites estuviera de venta tomando en consideración las argumentaciones teóricas realizadas previamente, es decir, que el precio de venta de la tierra es la concreción material de la renta territorial; el siguiente cuadro es el resultado de tal cuantificación:¹⁷

Nota: Aclaraciones al cuadro N° 8

- A. Para los cuadros N^{os} 8, 9, 10, se toma como base de referencia el plano N° 3, de Subzonas de Quito (1962-1975), realizado con la cuantificación de los precios promedios de la tierra.
- B. En todos los datos en que aparecen los valores en sucres se considera el valor del sucre como constante (1975 = 1.00) de acuerdo al índice de precios al consumidor (índice general I.N.E.).
- C. El área total de Quito (4.813, 1 hás.) excluye todas aquellas zonas de la ciudad que no se “Ofrecen” a través del mercado legal (avisos clasificados).
- D. Los valores totales del “Precio de Quito” son la sumatoria del precio de las zonas de la ciudad, por lo tanto, no se puede distinguir la composición de los precios en los costos por habilitación, vías, servicios, edificaciones, etc., es un dato global.
- E. Por tratarse de un primer intento de cuantificación del precio total de la tierra en Quito, los datos merecen estudios posteriores más detallados, lo que se pretende es tener una idea global del problema.

El “precio de Quito” aumentó en términos absolutos de S/. 6.976 millones a S/. 36.784 millones, entre 1962 y 1975, lo que representa un aumento del orden del 427.5%.¹⁸ Por otra parte, el área urbana (sobre la

-
- 17. Tener presentes las Notas Aclaratorias que acompañan al Cuadro y considerar, además, que los precios son promedios de los precios de los terrenos que se ofrecen en venta y que no tienen edificaciones; suponemos, por tanto, que todos los terrenos están sin edificar y que están de venta, absorbiendo los productos del trabajo social que se incorporan directa o indirectamente al suelo.
 - 18. Tener presentes las explicaciones que acompañan al cuadro para el cálculo del aumento y del porcentaje.

CUADRO N° 8

Cuantificación del precio del suelo en Quito (1962-1975)

Zona	Subzona (1)	Area (2)	Prec. prom. tierra			Aumento		Prec. tierra por zona			Aumento	
			1962 (3)	1975 (4)	Prec. m ² (5)	% (6)	1962 (7)	1975 (8)	Prec. zon. (9)	% zona (10)		
a ₁	b1	119.2	600	800	200	33.33	715.2	953.6	238.4			
		119.2					715.2	953.6	238.4	33.33		
b ₂	b2 (x 75)	40	65	350	285	438.5	26	140	114			
	b2 (y 75)	165.2	10	350	340	3.400	16.52	578.2	561.68			
	b2 (z 75)	92	65	350	285	438.5	59.8	322	262.2			
	b2 (1-62) Panecillo	192 28	250	350	100	40	480	672	192			
	Total	517.2					582.32	1.712.2	1.129.88	194		
a ₁	a1 (x 75)	302.6	10	300	290	2.900	30.26	907.8	877.4			
	a1 (y 75)	108	10	300	290	2.900	10.8	324	313.2			
	a1 (1-62)	233.2	65	300	235	361.5	151.58	696.6	545.02			
	a1 (2-62)	144	65	300	235	361.5	93.6	432	338.4			
	Total	787.8					286.24	2.360.4	2.074.16	724.6		
a ₂	a2 (1-62)	188	30	120	90	300	56.4	225.6	169.2			
	a2 (x 75)	216	10	120	110	1.100	21.6	259.2	237.6			
	Total	404					78.0	484.8	406.8	521.5		
c ₁	c1 (x 75)	134	10	950	940	9.400	13.4	1.273.0	1.259.6			
	c1 (1-62)	168	410	950	540	131.7	688.8	1.596.0	907.2			
	Total	302					702.2	2.869.0	2.166.8	308.6		
c ₂	c2 (1-62)	390.4	540	1.500	960	177.8	2.108.16	5.856.0	3.747.84			
	c2 (2-62)	82.4	540	1.500	960	177.8	444.96	1.236.0	791.04			
	c2(p-62)	392	150	1.500	1.350	900	588	5.880.0	5.292.0			
	c2 (3-75)	36	10	1.500	1.490	14.900	3.6	540.0	536.4			
	c2 (4-75)	374	10	1.500	1.490	14.900	37.4	5.610.0	5.572.0			
	c2 (5-75)	52	10	1.500	1.490	14.900	5.2	780.0	774.8			
	c2 (6-75)	56	85	1.500	1.415	1.664.7	47.6	840.0	792.4			
	c2 (7-75)	216	410	1.500	1.090	265.8	885.6	3.240.0	2.354.4			
Total	1.598.8					4.120.52	23.982.0	19.861.48	482			

CONTINUACION CUADRO N° 8

	c3 (1-62)	142.5	85	500	415	488.2	121.125	712.5	591.375	
c ₃	c3 (2-75)	742	50	500	450	900	371.0	3.710.0	3.339.0	
	Aeropt.	200								
	Total	1.084.5					429.125	4.422.5	3.930.75	798.5
Total	Area (75)				Prec. Q. 1962	Prec. Q. 1975		Aumento	% aumento	
Quito			S/.		6.976.6 (13)	36.784.5 (13)		29.807.895		
	4.813.5 Há(12)		\$(11)	250.06		1.318,44		1.068.383	427.25%	

- (1) Subzona: Ver plano N° 4
- (2) Area en hectáreas
- (4) Precio promedio
- (6) Aumento %: (5) x 100 (3) = (6)
- (13) No se considera el desglose de costos incorporados
- (12) No se consideran las áreas de submercados
- (3) Precio promedio en sucres constantes 1975 = 1.00
- (5) Aumento del precio del m² de tierra: (4) - (3) = (5)
- (7) Precio tierra por zona: (2) x (3) = (7) en millones de sucres
- (8) Aumento precio por zona: (2) x (4) = (8) en millones de sucres
- (9) Aumento precio por zona: (8) - (7) = (9) en millones de sucres
- (10) Aumento % precio zona: Tot. (9) x 100 ÷ Tot. (7) = (10)
- (11) Un US (\$) = 27.90 sucres

cual se efectuaron los cálculos) aumentó solamente en 78% en el mismo período; esta relación desequilibrada entre aumentos de precio y área demuestra la importancia que tiene la renta del suelo en el proceso de configuración de la ciudad, por la retención pasiva de ciertas áreas en espera de "mejores precios". (Ver cuadro N° 9 y gráfico N° 6).

CUADRO N° 9

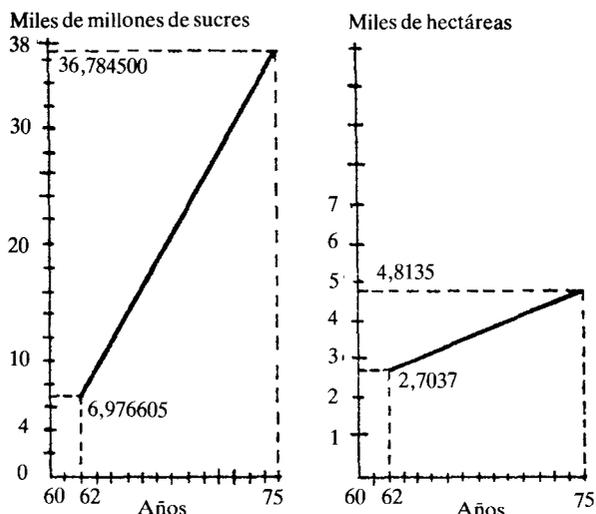
Variaciones totales (1962-1975)

Años	Precio Quito total (S/.)	% aumento	Superficie de Quito (total)	% aumento
1975	36.784.502		4.813	
1962	6.976.605	427.5%	2.703.7	78.03%
Diferencia	29.807.897		2.109.8	

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados); Muestra de Avisos (Cuadro N° 8)/Elaboración Autores

GRAFICO N° 9

Variaciones totales del precio del suelo en Quito 1962-1975



FUENTE: Cuadro N° 12
ELABORACION Pro pía

Este panorama del total de la ciudad tiene como base la desigual distribución de los precios de la tierra, y por tanto, de sus variaciones. Ya se ha señalado que se trata de un mercado heterogéneo en el cual hay zonas en las que ocurren mayores variaciones que en otras y que además existen zonas y subzonas de precios diferentes; la zona c, por ejemplo, aporta con el 87% en el aumento total (S/.25.959 millones de sucres) y, precisando un poco más, al interior de la zona c, solamente la zona c2 incorpora en tal aumento S/.19.861 millones, el 67% del total. (Ver cuadro N° 10).

Así mismo, y como síntesis de la variación comparativa entre las diversas zonas, se elaboró el siguiente cuadro que muestra el desbalance (ya mencionado) existente entre la zona c2 y el resto de la ciudad.

CUADRO N° 10

Aumento del 'Precio de Quito' porcentaje de participación por zonas subzonas (1962-1975)

Zona	% del total	Subzona	% del total
a	8	a 1	7
		a 2	1
		b 1	1
b	5	b 2	4
		c 1	7
		c 2	67
c	87	c 3	13
			100%
	100%		100%

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Muestra de Avisos (Cuadro N° 8)/Elaboración Autores

CUADRO N° 11

Variación comparativa por zonas (1962-1975)

Zonas	Precios (S./.) ⁽⁷⁾		Area ⁽⁸⁾	
	1975	1962	1975	1962
Zona C2 ⁽¹⁾	23.982.0	4.120.52	1.598.8	920.8
Total zonas C ⁽²⁾	36.784.5	6.976.60	4.813.5	2.703.7
Diferencia ⁽³⁾	12.802.5	2.856.08	3.214.7	1.782.9
% aumento ⁽⁴⁾	53.4%	69.3%	201%	193.6%
% C2 respecto Q. ⁽⁵⁾	62.2%	59.06%	32.2%	34.05%
Complemento Q. ⁽⁶⁾	34.8%	40.94%	67.8%	65.95%

“Notas (1) Ver plano N° 3; (2) valores totales para Quito; (3) = (2) - (1); (4) = (3) × 100 ÷ (1); % (5) = (1) × 100 ÷ (2); (6) Complemento % (5) + (6) = 100%; (7) Precio en millones de sucres (1975 = 100); (8) Superficie en Hás.

Fuente: Diario El Comercio de Quito (Aviso Clasificados), Muestra de Avisos (Cuadro N° 8)/Elaboración Autores

La vivienda

En las variaciones en el valor de los alquileres de viviendas, entre 1962 y 1975, se observan dos situaciones muy claras; por un lado, la tendencia de estabilidad de los precios en la zona b del Centro y, por otro, un considerable aumento en las zonas a y c. En el caso del comportamiento del precio de alquiler en la zona b, esta se explica porque el hacinamiento permite captar rentas diferenciales; Yujnovsky lo explica de la siguiente manera:

“Dada la importancia del factor situación en la renta diferencial, los terrenos céntricos exigen una renta relativamente elevada. Los sectores de bajos ingresos pueden residir en áreas céntricas sólo aumentando el hacinamiento, para poder pagar entre muchos la renta del suelo. Pero ello siempre que el monto (que va a manos del arrendatario) sea por lo menos igual al que se obtendría por renovación; en el caso que así no fuese y sin protección estatal sobrevendría el desalojo”.¹⁹

El aumento del precio de los arriendos en la zona Norte se explica, en cambio, por la “necesidad” de los propietarios de captar mayores rentas, que se generan a partir de: de la inversión de capitales, dotación de infraestructura y equipamiento, baja densidad del uso del suelo, factores ideológicos (status urbano) y precios de monopolio.

En el caso de la zona a (especialmente a2) las variaciones se explican por el cambio de uso del suelo (agrícola a urbano) y por la creciente demanda de viviendas para los grupos populares.

Del cuadro se desprende un hecho curioso, que refuerza el argumento de Yujnovsky; en las zonas b1 y b2 los alquileres de vivienda de 1 y 2 dormitorios disminuyen con respecto a los de 1962²⁰ se puede asumir que ha tenido lugar un proceso de subdivisión de las viviendas para aumentar la capacidad de alojamiento del sector.²¹

19. Yujnovsky, Oscar, op. cit., p. 18.

20. Hay que recordar que los precios de 1962 se calcularon sobre la base del índice del valor del sucre en 1975-1.00.

21. Al respecto en el informe que presenta el Municipio al BID, se puede constatar la dimensión del problema. (Esta obra será citada permanentemente en el Capítulo 3, de esta Sección).

CUADRO N° 12

Valor de los alquileres de vivienda, por subzonas (1962-1975) (Valores en sucres 1975)

Zonas	1962		1975	
	1 y 2	3 y más	1 y 2	3 y más
a1	921	600	1.900	2.600
a2	526	1.052	1.600	2.700
b1	1.578	2.631	1.000	3.000
b2	1.315	1.842	1.000	1.400
c1	1.842	2.631	1.600	3.600
c2	2.668	3.810	4.500	7.575
c3	1.052	1.842	3.000	5.000

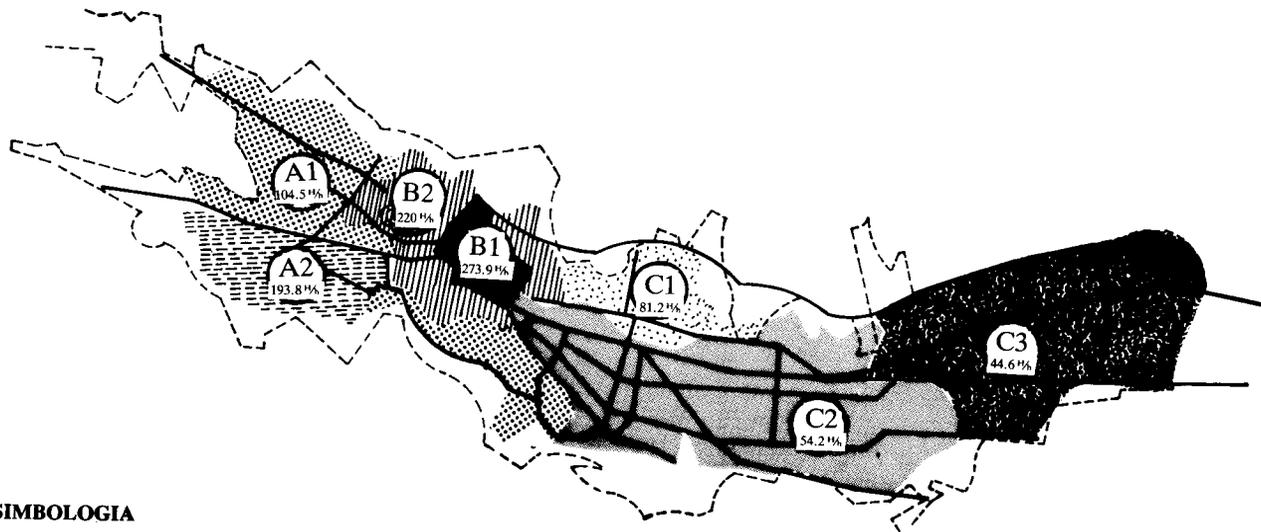
Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) Elaboración Autores.

c) Tendencias de localización de la población

La localización de la Población de Quito no es homogénea; las tendencias de localización de la población están altamente condicionadas por la renta del suelo y la segregación urbana ya que el carácter restrictivo del mercado de la tierra y la vivienda limita el acceso a grupos sociales definidos por su capacidad económica y status social.

La zona b del centro es la más densamente poblada (230.1 ha./Ha), lo que refuerza planteamientos anteriores. La zona c, en cambio, es la que tiene menor densidad (53.5 ha./Ha. promedio) debido al gran porcentaje de tierras destinadas para recreación y circulación, viviendas dispersas y aisladas, terrenos sin edificar para la especulación y, sobre todo, al impedimento de ocupación que significa el alto precio de la tierra. En el caso de la zona a, en que se localiza la mayoría de la población, la densidad (134.7 hab./Ha.) puede explicarse porque se trata de una zona que, por un lado, tiene un deficiente sistema de servicios e infraestructura y, por otro, por las prácticas constructivas artesanales que impiden un uso intensivo del suelo; además, es una zona en proceso de saturación por la creciente demanda de viviendas para los sectores populares vinculados con la producción industrial de la zona Sur (Ver cuadro N° 13 y plano N° 5).

PLANO N° 10
Densidad de población por sub-zonas
(Censo 1974)



SIMBOLOGIA

‰: Habitantes por hectárea

FUENTE: Censo 1974

ELABORACION: Propia

CUADRO N° 13

Densidad de población por zonas (1975)

Zona	Habitantes (a)	Area (Hás)	Densidad (Hab./Hás.) (b)
a	160.508	1.191.8	134.7
b	146.430	636.4	230.1
c	159.659	2.985.3	53.5
Total	466.597	4.813.5	96.93

Fuente: Censo de población 1974/ Elaboración Autores.

(a) Población según Censo Nacional 1974.

(b) Area de acuerdo con plano N° 2

Por otro lado, se desprende que cerca de 160.000 habitantes²² se localizan fuera de los límites de las zonas que se vienen analizando; habitan y solucionan el problema de alojamiento a través del *submercado*.

En definitiva, y resumiendo lo que se ha dicho hasta aquí, las alternativas de localización para la mayoría de la población se reducen a: el tugurio central por los bajos alquileres relativos, cercanía a los centros de trabajo y consumo y, por la existencia de ciertos niveles de equipamiento e infraestructura; o, las zonas periféricas, fuera del “mercado legal”, con las características ya mencionadas; o, camuflando su presencia en las zonas del Norte realizando actividades tales como: servicio doméstico, comercial al por menor, artesanías, cuidado de terrenos vacantes y construcciones, etc.

22. Estimación realizada considerando que la población de Quito en 1974 (Censo) era de 622.111 personas y que el cálculo de población dentro del área “en oferta” era de 466.597 habitantes.

CUADRO N° 14

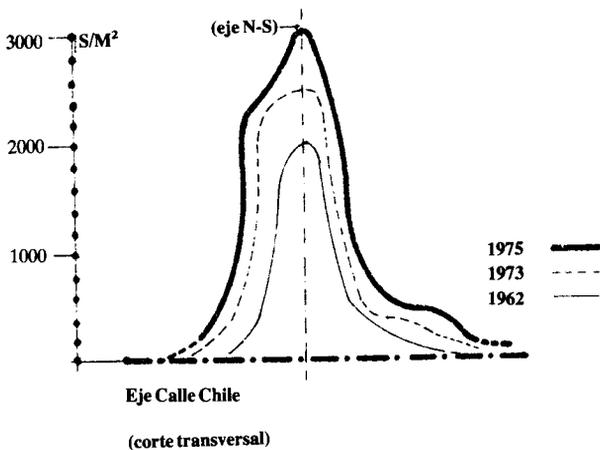
Densidad de población en seis barrios de Quito (1974)

Barrio	Densidad (Hab/Ha)
Centro Histórico	617.3
San Roque	580.2
(Zona media) Sn. Juan	455.7
(Zona baja) Sn. Juan	400.6
La Paz	37.4
Bellavista (El Batán)	24.5

Fuente: Investigación Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. Central, 1975.

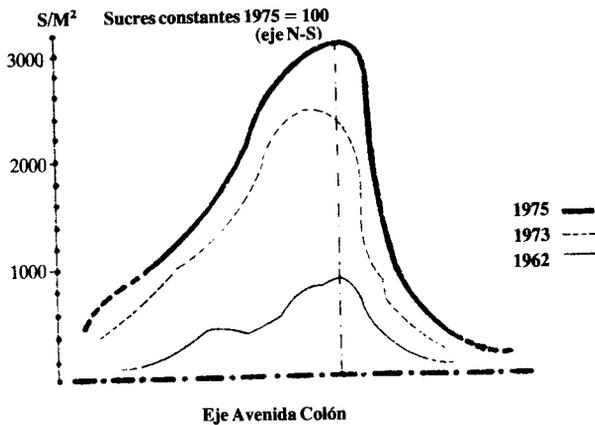
GRAFICO N° 2

Sucres constantes 1975 = 100



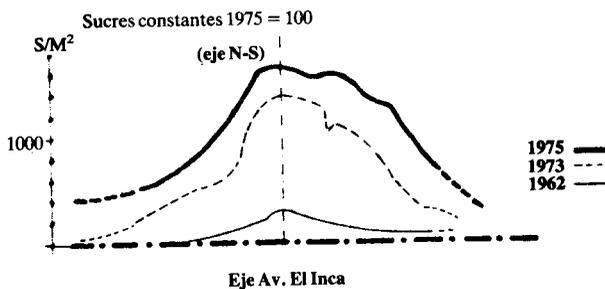
FUENTE: Investigación propia

GRAFICO N° 3



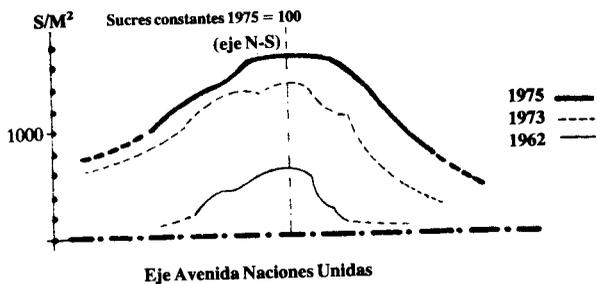
FUENTE: Investigación propia

GRAFICO N° 5



FUENTE: Investigación propia

GRAFICO N° 6



FUENTE: Investigación propia