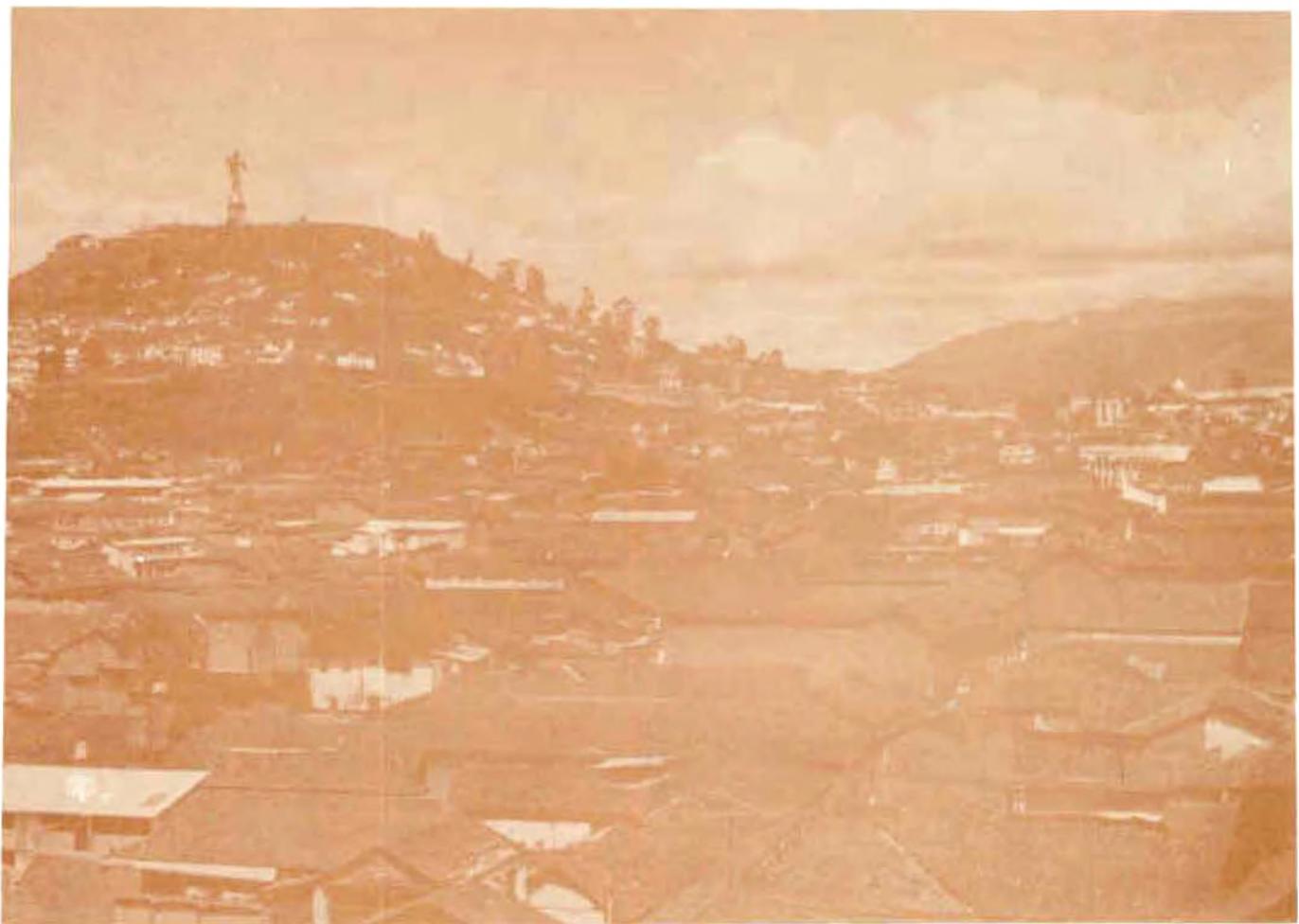


# Q u i t o

renta del suelo y segregación urbana

DIEGO CARRION  
ALFREDO RODRIGUEZ  
FERNANDO CARRION  
HANDEL GUAYASAMIN  
JORGE GARCIA



## PRESENTACION

### EL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR Núcleo de Pichincha

Presenta el primer número de su Colección Editorial Premio. Este hecho es una gran satisfacción para el CAE, pues el trabajo que le da inicio es un documento de suma importancia y extraordinario valor, para la comprensión de nuestra realidad.

Deseamos que este primer volumen se constituya en la base del pensamiento teórico de nuestros arquitectos.

EL DIRECTORIO

El presente trabajo, que se publica dentro de la colección editorial PREMIO del Colegio de Arquitectos del Ecuador, es el resultado de un proceso de discusión e investigación realizado durante un período de aproximadamente tres años.

Con esta obra, los Autores— miembros del Centro de Investigaciones CIUDAD— buscamos iniciar la discusión crítica respecto de los temas que aquí se tratan. Por tratarse de un primer estudio de acercamiento a la problemática urbana desde la perspectiva de la renta del suelo, reconocemos sus limitaciones. Por tanto, esperamos recibir las críticas, comentarios y sugerencias pertinentes, tan necesarios para el desarrollo de la investigación.

DICIEMBRE DE 1978

LOS AUTORES

	pág.
PRESENTACION	i
INDICE	iii
LISTA DE CUADROS	iv
LISTA DE PLANOS Y GRAFICOS	v
LISTA DE FOTOS	vi
<b>INTRODUCCION</b>	<b>7</b>
<b>SECCION I. LA RENTA DEL SUELO</b>	<b>7</b>
<b>CAPITULO 1. LA RENTA DEL SUELO AGRICOLA</b>	<b>9</b>
1. Evolución histórica de la renta del suelo agrícola	9
2. Renta capitalista del suelo agrícola	10
3. Tipos de renta	12
<b>CAPITULO 2. LA RENTA DEL SUELO URBANO</b>	<b>13</b>
1. Desarrollo del estudio de la renta del suelo urbano	13
2. El espacio urbano	16
3. Tipos de renta del suelo urbano	20
4. El papel de la gestión urbana	24
<b>SECCION II. LA RENTA DEL SUELO Y LA SEGREGACION URBANA EN QUITO</b>	<b>29</b>
<b>CAPITULO 1. QUITO: PROCESO DE DESARROLLO URBANO</b>	<b>29</b>
<b>CAPITULO 2. CUANTIFICACION DE LA RENTA DEL SUELO URBANO</b>	<b>45</b>
1. Los datos y las fuentes	45
2. Determinación de zonas	47
3. Análisis y discusión sobre la información	50
<b>CAPITULO 3. FACTORES EXPLICATIVOS DE LA RENTA DEL SUELO Y LA SEGREGACION URBANA EN QUITO</b>	<b>68</b>
1. El mercado del suelo y la vivienda	88
2. La publicidad	84
3. La acción del Estado	90
<b>CAPITULO 4. LAS MANIFESTACIONES DE LA RENTA DEL SUELO EN QUITO</b>	<b>110</b>
<b>SECCION III. CONCLUSIONES</b>	<b>120</b>
1. Conclusiones	120
2. Recomendaciones	124
3. Futuras áreas de investigación	128
<b>SECCION IV. ANEXOS</b>	<b>127</b>
1. Urbanizaciones de Quito (1945 - 1975)	127
2. Bibliografía	130

## LISTA DE CUADROS

	PAG.
1. POBLACION EN EL ECUADOR/QUITO.	40
2. MIGRACION EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA. (1962-1974)	40
3. CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE LAS PRINCIPALES CIUDADES DEL ECUADOR. (1885 - 1974).	43
4. AVISOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS EN QUITO. (1962-1975).	46
5. AVISOS DE VENTA DE TERRENOS EN QUITO. (1962-1975).	47
6. PRECIO PROMEDIO DE LA TIERRA Y ALQUILERES DE VIVIENDA, POR ZONAS DE QUITO. (1962-1975).	51
7. PRECIOS DE LA TIERRA (\$/m <sup>2</sup> ), POR SUBZONAS. (1962-1975).	52
8. AUMENTO ABSOLUTO DEL PRECIO DE LA TIERRA, POR SUBZONAS. (1962-1975).	52
9. AUMENTO PORCENTUAL DEL PRECIO DEL SUELO, POR SUBZONAS. (1962-1975).	53
10. VARIACIONES PORCENTUALES DEL PRECIO DE LA TIERRA AL INTERIOR DE LA SUBZONA C 2. (1962-1975).	56
11. CUANTIFICACION DEL PRECIO DEL SUELO EN QUITO. (1962-1975).	61
12. VARIACIONES TOTALES (1962-1975)	62
13. AUMENTO DEL 'PRECIO DE QUITO', PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR ZONAS Y SUBZONAS (1962-1975).	83
14. VARIACION COMPARATIVA POR ZONAS (1962 - 1975)	83
15. VALOR DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDA, POR SUBZONAS. (1962-1975). (VALORES EN SUCRES 1975).	84
16. DENSIDAD DE POBLACION POR ZONAS. (1975).	85
17. DENSIDAD DE POBLACION EN SEIS BARRIOS DE QUITO (1974).	66
18. DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS PARA QUITO Y GUAYAQUIL. (1964-1973).	69
19. DEFICIT DE VIVIENDA EN EL ECUADOR	89
20a. SERVIDORES PUBLICOS, 1972. (ECUADOR/QUITO)	70
20b. SERVIDORES PUBLICOS, 1972. (ECUADOR/QUITO), (DISTRIBUCION DE EMPLEADOS CON INGRESOS SUPERIORES A \$. 6.000)	70
21. CARACTERISTICAS DE UNA CASA DEL CENTRO DE QUITO	78
22. UBICACION DE LA OFERTA DE EMPLEOS DOMESTICOS (PUERTAS ADENTRO) POR ZONAS DE QUITO 1976.	82
23. FINANCIAMIENTO INICIAL DEL BEV.	90
24. FINANCIAMIENTO ACTUAL DEL BEV.	94
25. AYUDA FINANCIERA DEL BEV AL SISTEMA MUTUALISTA DEL PAIS.	94
26. PAVIMENTACION EN QUITO (1971-1975).	108
27. POBLACION, SUPERFICIE Y DENSIDAD DE POBLACION POR SUBZONAS 1975	112
28. TABULACION DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACION.	114
29. TIPOS DE CONSTRUCCION SEGUN FUENTES DE FINANCIAMIENTO (PERMISOS DE CONSTRUCCION) 1974	117

## LISTA DE PLANOS

U

		PAG.
1.	EVOLUCION HISTORICA DEL CRECIMIENTO DE QUITO.	26
2.	PLANO QUITO 1636.	30
3.	PLANO QUITO 1740	31
4.	PLANO QUITO 1888.	32
5.	PLANO QUITO 1914.	34
6.	PLANO QUITO 1932	35
7.	PLANO QUITO 1947.	37
8.	PLANO QUITO 1964.	39
9.	PLANO QUITO 1972	42
10.	PLANO QUITO 1975	44
11.	ESQUEMA SECTORIAL.	48
12.	ZONIFICACION, (ZONAS A-B-C).	49
13.	ZONIFICACION, (SUBZONAS).	51
14.	VARIACION ZONAS, 1962 - 1975.	52
15.	ZONAS DE QUITO 1962, PRECIO DE LA TIERRA.	54
16.	ZONAS DE QUITO 1975, PRECIO DE LA TIERRA.	54
17.	PRECIO DEL SUELO, CATASTRO 1975.	55
18.	PRECIO CATASTRAL POR ZONAS, QUITO 1975.	56
19.	SECTORES AL INTERIOR DE LA SUBZONA C2.	56
20.	DENSIDAD DE POBLACION POR SUBZONAS. (CENSO 1974).	56
21.	URBANIZACIONES.	73
22.	BANCOS Y GALERIAS DE ARTE, ZONAS 1975.	87
23.	CRECIMIENTO DE QUITO (AREA CONSOLIDADA), 1962-1975.	112
24.	CALIDAD DE VIAS Y PASOS A DESNIVEL.	116
25.	DENSIDAD DE POBLACION, 1974.	117
26.	DENSIDAD DE VIVIENDA, AREA TOTAL 6.072 Ha.	118
27.	CONCENTRACION DE EDIFICACIONES QUE PRODUCEN RENTA DIFERENCIAL.	118
28.	Ocupacion de la ESTRUCTURA URBANA; TENDENCIAS.	119

## LISTA DE GRAFICOS

1.	CURVAS DE PRECIO DE LA TIERRA EN QUITO, CORTE NORTE - SUR.	57
2.	EJE CALLE CHILE, CORTE TRANSVERSAL.	58
3.	EJE AVENIDA COLON, CORTE TRANSVERSAL.	58
4.	EJE AVENIDA PATRIA-PEREZ GUERRERO, CORTE TRANSVERSAL	58
5.	EJE AVENIDA EL INCA, CORTE TRANSVERSAL.	59
6.	EJE AVENIDA NACIONES UNIDAS, CORTE TRANSVERSAL.	59
7.	EJE AVENIDA 24 DE MAYO, CORTE TRANSVERSAL.	60
8.	EJE RODRIGO DE CHAVEZ Y AVENIDA DEL MAESTRO, CORTE TRANSVERSAL.	60
9.	VARIACIONES TOTALES, DEL PRECIO DEL SUELO EN QUITO. (1962-1975).	62

## LISTA DE FOTOS

	PG.
1. CENTRO HISTORICO DE QUITO. M. JARAMILLO	1
2. SUBURBIO DE GUAYAQUIL. PUBLICACIONES FAU, LACAV EN ARQUITECTURA Y SOCIEDAD. 1975	3
3. AVDA GONZALES SUAREZ. M. JARAMILLO	6
4. SAN BLAS. M. JARAMILLO	6
5. AVISOS CLASIFICADOS CIUDAD	16
6. PANORAMICA DE QUITO. M. JARAMILLO	25
7. EDIFICIO DE APARTAMENTOS JERICO. M. JARAMILLO	28
8. PLANO DE QUITO. DE ALSEDO (1885) BANCO CENTRAL.	29
9. CALLE ESPEJO BANCO CENTRAL.	35
10. PLAZA DEL TEATRO BANCO CENTRAL.	36
11. EDIFICIO DEL M.A.G. (EN CONSTRUCCION). M. JARAMILLO	44
12. AVISOS CLASIFICADOS. CIUDAD	45
13. QUITO ANTIGUO Y MODERNO. M. JARAMILLO	49
14. PANORAMICA DE QUITO. M. JARAMILLO	57
15. AVDA PATRIA. M. JARAMILLO	59
16. CENTRO HISTORICO, QUITO. M. JARAMILLO	65
17. PROGRAMA DE VIVIENDA. SANTA ANITA. M. JARAMILLO	67
18. GUAPULO Y VALLE DE TUMBACO. M. JARAMILLO	74
19. CENTRO HISTORICO, CALLE CHIMBORAZO. M. JARAMILLO	76
20. CENTRO HISTORICO, CALLE MIDEROS. M. JARAMILLO	80
21. GUACHIMANIA. M. JARAMILLO	80
22. PLANTA BAJA, VIVIENDA URBANIZACION ALDEBARAN CIUDAD	81
23. LAVANDERIA. M. JARAMILLO	83
24. PROMOCION PUBLICITARIA. CIUDAD	85
25. PROMOCION PUBLICITARIA. CIUDAD	86
26. PROMOCION PUBLICITARIA. CIUDAD	87
27. PROMOCION PUBLICITARIA. M. JARAMILLO	88
28. PROMOCION PUBLICITARIA. CIUDAD.	89
29. LIMITES DEL AREA METROPOLITANA DE QUITO (A.M.Q.), MUNICIPIO DE QUITO	101
30. PASO A DESNIVEL 10 DE AGOSTO Y ORELLANA. M. JARAMILLO	105
31. CENTRO HISTORICO, TUNEL DE SN. JUAN. M. JARAMILLO	109
32. BELLA VISTA. M. JARAMILLO	113
33. QUITO SUR. M. JARAMILLO	123

---

## INTRODUCCION

---

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 el capitalismo dependiente en América Latina da paso a una nueva forma de acumulación de base urbano industrial.<sup>1/</sup>

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 los sectores agrarios y mineros, que en periodos anteriores fluía directamente a los centros imperialistas, comienza a ser acumulada localmente

1/ Ver QUIJANO, Aníbal: "Imperialismo y relaciones internacionales en América Latina." En: Cotler y Fagon (compiladores), *Relaciones políticas entre América Latina y Estados Unidos*, Amorrortu Editores, B. Aires, 1974, pp. 82 y ss.

2/ Ver QUIJANO, Aníbal: *ibid.*; y también su artículo: "Dependencia, cambio social y urbanización en América Latina." En: Schteingart, Martha (compiladora), *Urbanización y dependencia en América Latina*, Ediciones SIAP, B. Aires, 1973, pp. 19-89.

a través de un proceso de industrialización de base urbana.<sup>2/</sup>

En Ecuador las relaciones urbano-rurales se adecuán, 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 ciudades se convierten en los centros articuladores de las nuevas formas de acumulación.<sup>3/</sup>

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.<sup>4/</sup>

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 tugu-

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: Schteingart, 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/... "(vale El Provinciano).

rios 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.

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 importan-

5/ El valen sigue así: ".../ahora que conozco la ciudad/de mis dorados sueños/y veo realizada la ambición/que en mi querer forjé/ cuando el desengaño/de esta vida me entristeció/..."

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: CLICHÉVSKY, 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, No. 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, No. 34, Junio 1975, pp. 63-73. RODRÍGUEZ, Alfredo: "Oferta de vivienda y terrenos en Lima Metropolitana 1940-1967". En *Revista EURE*, Vol. II, No. 6, Noviembre 1972, Santiago, pp. 83-99.

cia 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 porqué 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:

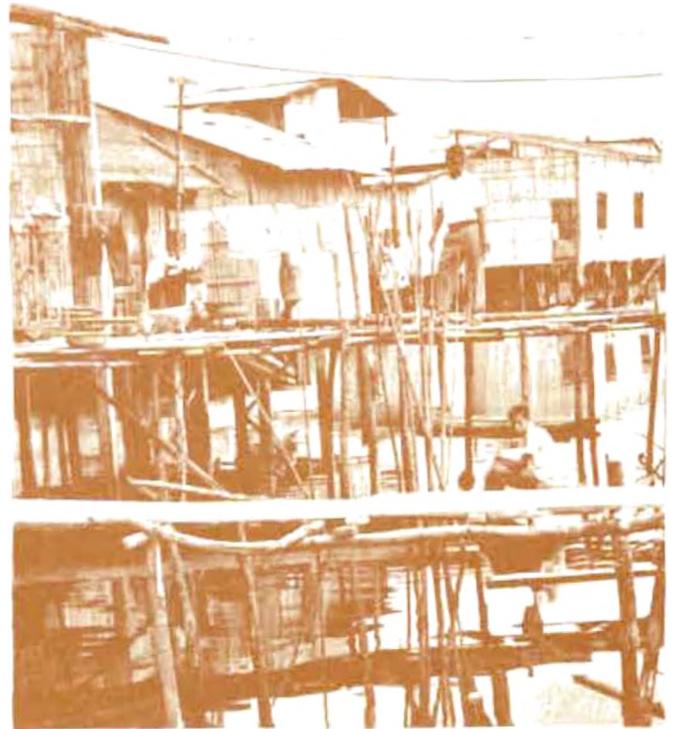
- a. En la mayoría de los casos las soluciones propuestas para la ciudad inciden directamente en la valorización de la tierra; se agudizan los problemas que se pretende solucionar al segregar socialmente el espacio lo cual conduce, necesariamente, al desplazamiento de grandes sectores de la población 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.<sup>8/</sup>

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.<sup>9/</sup>

Cualquier crítica de las prácticas urbanas que quiera 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.



2

<sup>8/</sup> 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. La alta 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 pétrico 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.

<sup>9/</sup> Respecto a la crisis del urbanismo y su enseñanza, véase: "La crítica del urbanismo como crítica de la sociedad.", En: *Idrología, diseño y sociedad*, Documento, No. 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.<sup>10/</sup>

### 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 I, que la renta del suelo no es otra cosa que una fuente de beneficios extraordinarios que obtienen los propietarios<sup>11/</sup> del suelo y la vivienda.

<sup>10/</sup> 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.

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 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 con-

fieren 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 capitalizada, 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 construible, 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.

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.

- 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.

#### Esquema general de la exposición.

El trabajo se ha dividido en tres secciones: en la primera se presentan los aspectos teóricos de discusión sobre las categorías de análisis de la renta del suelo tanto agrícola como urbano; la segunda re-

coge los resultados y el análisis del material de la investigación del caso de Quito (1962-1974) (75); y la tercera contiene las conclusiones y recomendaciones.

Cabe señalar, a modo de advertencia, que este trabajo es un primer intento de aproximación al problema de la renta del suelo en Quito, por lo que no lo consideramos un trabajo completo y esperamos, eso sí, recibir las críticas constructivas necesarias para enriquecerlo. En este sentido, incluimos al final del trabajo las líneas de investigación, que a nuestro juicio, se deben desarrollar para lograr una comprensión más global del problema.



---

## SECCION I. LA RENTA DEL SUELO

---



---

### INTRODUCCION

---

En esta sección definiremos las categorías de análisis de la renta del suelo agrícola y del suelo urbano, discutiendo las particularidades de cada una de ellas para evitar los errores que surgen de la traducción mecánica de la primera a la segunda.

Sin embargo, antes de comenzar la discusión particular de estos dos tipos de renta, y de la renta del suelo urbano que es la que nos interesa en especial, es necesario, para fines de claridad en la exposición, dejar definido qué es lo que se entiende por renta del suelo y la forma en que este concepto se inserta en la teoría del valor. Para esto desarrollaremos muy esquemáticamente dos puntos que nos interesa clarificar: i. como se produce el hecho de que la tierra posea un valor de cambio; y, ii. como se valoriza la tierra. La base de esta explicación está contenida en el análisis que hace Marx respecto de la renta agraria. Vamos por partes:

1. El desarrollo de la teoría de la renta del suelo en Marx es la explicación de la forma en que la tierra se convierte, en el modo de producción ca-

pitalista, en una mercancía, y de como adquiere, aparte de su valor de uso, un valor de cambio.

El problema reside precisamente en que el valor de cambio de una mercancía está determinado por la cantidad de trabajo socialmente invertido en su producción, y en que la tierra como elemento de la naturaleza no ha sido producto del trabajo del hombre. Por lo tanto, el problema es como responder, desde la teoría del valor, al hecho de que en el modo de producción capitalista existan mercancías que no tienen trabajo incorporado, pero que, sin embargo, tienen un valor de cambio.

En la Contribución a la Crítica de la Economía Política, Marx señala claramente este problema cuando dice:

*“La última contradicción, la más sorprendente en apariencia (. . .) es la siguiente: si el valor de cambio no es otra cosa que el tiempo de trabajo contenido en la mercancía, cómo puede suceder que mercancías que no contienen nada de trabajo posean valor de cambio?, o en otros términos: ¿de dónde proviene el valor de cambio de las simples fuerzas de la naturaleza? Este problema está resuelto en la teoría de la renta de la tierra”.<sup>1/</sup>*

El desarrollo de la teoría de la renta del suelo está planteado por Marx en el **Libro Tercero de El Capi-**

1/ MARX, Carlos. *Contribución a la crítica de la economía política*, ed. La Oveja Negra, Bogotá, p. 96, citado por Mariano ARANGÓ en: “La renta del suelo en Marx y la renta urbana del suelo”, *Cuadernos Colombianos*, Año II, Bogotá, 1975, p. 173.

tal, 2/ en donde discute en detalla la conversión de la sobreganancia en renta del suelo. El eje central de la argumentación es la demostración de la forma como, a partir del precio de las mercancías agrícolas, "una vez deducidos el precio de costo (capital constante consumido y capital variable) y la ganancia media del capitalista, puede quedar un remanente de valor para los propietarios de las fuerzas naturales monopolizables." 3/ Este remanente es la **renta del suelo**, 4/

Dos conclusiones importantes se derivan entonces:

a. **La renta del suelo determina el precio de la tierra.** Si la renta no es otra cosa que "una suma de dinero que el terrateniente percibe todos los años por el arriendo de una porción del planeta", 5/ esta suma de dinero puede ser considerada como "el interés de un capital imaginario." 6/ Tenemos entonces que "esta renta del suelo así capitalizada es la que constituye el precio de compra o el valor de la tierra." 7/

2/ MARX, Carlos. *El Capital*, Tomo Tercero, Sección Sexta, el Fondo de Cultura Económica, Bogotá, 1976. Duodécima impresión. Trad. W. Rocca.

3/ ARANGO, op. cit., p. 125.

4/ La renta es entonces una parte del valor, y más en especial de la plusvalía de las mercancías, que en lugar de ir a parar a manos de la clase capitalista que la extrae de los obreros, va con exclusividad a los terratenientes, quienes la extraen de los capitalistas. (en Marx, op. cit.)

5/ MARX, *ibid.*, p. 580.

6/ MARX, *ibid.*, p. 580.

7/ MARX, *ibid.*, p. 581.

b. **La renta del suelo es la forma como la propiedad de la tierra se realiza económicamente.** Veamos que, de la teoría del valor, la tierra en sí no posee un valor de cambio; entonces, el precio de la tierra no expresa propiamente el precio de compra del suelo, sino el **precio de compra de la renta que éste rinde**, calculada de acuerdo a la tasa de interés corriente. 8/

Esto nos lleva a la conclusión de que la renta del suelo o su forma capitalizada (el precio de la tierra), no es otra cosa que "la forma específica, independiente, de la propiedad territorial basada en el régimen capitalista de producción." 9/

2. El segundo aspecto que, señalábamos, era necesario tener presente, es la forma como se determina la valorización o monto de la renta. Aquí se presenta un aspecto singular de la renta, ya que su "cuantía no depende en absoluto de la intervención personal de quien la recibe, sino del desarrollo del trabajo social, independiente de su acción y en el que él no tiene intervención alguna." 10/ Es decir, para el caso de la renta agraria que estudia Marx, en la cual interviene el terrateniente, el capitalista arrendatario y el trabajador agrícola, el primero de los nombrados se limita, gracias a la propiedad de la tierra, a captar una parte de la plusvalía.

A medida que la producción de mercancías se hace más generalizada, se produce una expansión del

8/ MARX, *ibid.*, p. 581.

9/ MARX, *ibid.*, p. 582.

10/ MARX, *ibid.*, p. 583.

mercado y de la demanda de la tierra misma; <sup>11/</sup> esta es una simple consecuencia del desarrollo de las fuerzas productivas (desarrollo de las condiciones que permiten una producción mercantil de los productos agrícolas); <sup>12/</sup> sin embargo, lo característico y particular es que también se desarrolla "la capacidad de la propiedad territorial para apropiarse una parte cada vez mayor de (los) valores creados sin intervención suya, convirtiéndose así en renta del suelo una parte cada vez mayor de la plusvalía." <sup>13/</sup>

Se establece así, el carácter claramente parasitario de la renta del suelo; forma económica que permite a los propietarios territoriales apropiarse, sin intervenir directamente en el proceso productivo, de los valores creados por el desarrollo social.

---

## CAPITULO 1. LA RENTA DEL SUELO AGRICOLA

---

### 1. Evolución histórica de la renta del suelo agrícola.

De acuerdo con los diferentes grados de desarrollo del proceso social de producción, se presentan diferentes formas de renta del suelo agrícola: renta en trabajo, renta en productos, renta en dinero.

A pesar de la diferencia de cada uno de estos tipos de renta entre sí, debemos tener presentes sus similitudes. Dos son los rasgos comunes: i. la apropiación de la renta es la forma económica en que se realiza la propiedad de la tierra; ii. la renta presupone la propiedad de la tierra.

#### Renta en trabajo

Es la expresión económica característica de las primeras etapas del feudalismo. Consiste en que el campesino--productor directo--, a quién el terrateniente le ha entregado parte de su feudo, debe a cambio de lo cual trabajar una parte de la semana en tareas productivas para el 'Lord', con sus propios instrumentos, y sólo el resto del tiempo en la parcela asignada, para el sostenimiento suyo y de su familia. De ésta manera el terrateniente se apropia del trabajo y del desgaste de los instrumentos del campesino, convertidos en renta; "vemos que la cosa se presenta aquí todavía con mayor claridad, que la renta y la plusvalía son aquí idénti-

<sup>11/</sup> Ver MARX, *Ibid*, pp 593-596

<sup>12/</sup> Es decir, que pueda existir un sobretabajo agrícola, un excedente y que dicho excedente pueda ser realizado

<sup>13/</sup> MARX, *ibid*, p. 595

### Renta en productos

Con el avance de la capacidad productiva de la sociedad, la renta va modificándose para convertirse en renta en especie. Para el terrateniente resulta más lucrativo y más cómodo obligar a que el productor directo abone cada cierto tiempo, por concepto de renta, una cantidad de productos o especies, por el derecho de vivir en su feudo. Las diferencias con la renta en trabajo son básicamente dos: por una parte, para el productor directo ya no aparece la diferencia entre el trabajo necesario y el sobretabajo, y por otra parte, el terrateniente ya no recibe el trabajo mismo, sino el producto de este.

### Renta en dinero.

En las postrimerías de la época feudal, cuando se ha intensificado la producción y las relaciones mercantiles, y se ha generalizado el dinero como medio de cambio, la renta se paga a través del llamado "censo en metálico" que realiza periódicamente el terrateniente recolectándolo a través de la tributación, impuestos, derechos indirectos, etc. De esta forma, el terrateniente ya no recibe la renta ni en trabajo, ni en productos, sino que recibe en dinero el valor de ese trabajo, de esos productos.

La renta en dinero modifica las relaciones entre el terrateniente y el trabajador, convirtiéndolas "en una simple relación monetaria, fijada por contrato según las rígidas reglas de la ley positiva". El cambio fundamental es que de esta manera se conduce la incorporación del campo al modo de producción

capitalista, ampliando, por una parte, la producción de mercancías, y por otra, la explotación del trabajador agrícola.

*"De forma normal de la plusvalía y del trabajo sobrante descendiendo hasta convertirse en el remanente de este trabajo sobrante sobre la parte del mismo que el capitalista explotador se apropia bajo forma de ganancia; como todo el trabajo sobrante, la ganancia y el remanente sobre la ganancia, que ahora se extrae directamente de él, se apropia y se realiza bajo la forma de producto sobrante. No es sino una parte remanente de esta plusvalía extraída por él, gracias a su capital y mediante la explotación directa de los obreros agrícolas y que él entrega como renta al terrateniente."* 15/

## 2. La renta capitalista del suelo agrícola.

Los supuestos básicos que explican la renta capitalista del suelo son claramente definidos por Marx al comienzo de su análisis. 16/

Asumiendo que el modo de producción capitalista es el dominante en la formación social, así, en "la agricultura, lo mismo que la industria manufacturera, se encuentra sometida al modo capitalista de producción, es decir, que la practican capitalistas que en primera instancia solo se distinguen de los otros por el sector en que se encuentra invertido su capital". Por lo tanto, se presentan en la agricultura

15/ MARX, *Ibid.*, p. 740

16/ Ver Marx, *Ibid.*, pp. 725-753

14/ MARX, *Ibid.*, p. 732

ra en plenitud las características del capitalismo concurrencial, "libre competencia de capitales, posibilidad de transferirlos de una esfera de producción a otra, la misma tasa de ganancia media, (etc)."

La separación del productor directo de los medios de producción que le pertenecían o no y que lo ligaban al terrateniente, tienden a transformarse; y en las nuevas relaciones de producción es solamente un obrero asalariado, los medios de producción son de propiedad del capitalista; los propietarios territoriales no participan directamente en el proceso productivo, se limitan a cobrar un tributo (tribut fonciere) en base a un título jurídico de propiedad.

Entendiendo que la agricultura es una esfera de inversión que los capitalistas escogen de acuerdo con las ventajas, que en comparación con otros sectores, ofrece para la reproducción del capital, para usar la tierra en el proceso productivo los inversionistas deben pagar, a los terratenientes, una renta territorial. <sup>17/</sup>

Al existir una tasa de ganancia media para el conjunto de las actividades productivas, tanto industriales como agrícolas, los terratenientes—capitalistas buscan alcanzarla a través del monopolio de la tierra, en este caso.

Se presentan en la agricultura capitalista, según lo que hemos avanzado, tres clases claramente diferenciadas: los terratenientes, los capitalistas y los obreros agrícolas. Según Arango, las relaciones son

claras, "los capitalistas extraen directamente la plusvalía de los obreros asalariados; parte de dicha plusvalía, la que excede la ganancia media del capital, es arrebatada por los terratenientes al conjunto de los capitalistas mediante el monopolio de la tierra" <sup>18/</sup>

### El precio de la tierra

Ya habíamos visto que el precio de compra de la tierra, en el mercado, no es otra cosa que la renta capitalizada fijada en términos que explícita o implícitamente la condicionan. Al considerar la renta como interés de un 'capital imaginario', es posible establecer, al menos, las bases de la formación del precio de la tierra.

De estas aproximaciones podemos considerar que:

- a. No es el valor de la tierra lo que determina la magnitud de la renta, sino, por el contrario, la magnitud de la renta es la que determina el precio del suelo. <sup>19/</sup> Para que esto suceda, es necesaria la existencia de una ganancia media, la cual condiciona la determinación de la tasa de interés media, y que es la que el terrateniente emplea para fijar el precio de la tierra.
- b. El precio de la tierra puede aumentar o disminuir en razón inversa al aumento o descenso de la tasa de interés, si la tasa de interés es del 5 o/o, una renta territorial anual de 200, repre-

<sup>17/</sup> Ver LIPPIETZ, Alain. *Le tribut fonciere urbain*, Documents et recherches d'économie et socialisme, No. 6, Edit. Francois Maspéro, Paris, 1974, pp. 257-258.

<sup>18/</sup> ARANGO, Mariano. *op. cit.* pp. 178-179.

<sup>19/</sup> Ver ALOQUIER, François. "Contribución al estudio de la renta del suelo urbano", pp. 4-5. (referencias del artículo en Bibliografía)

senta la valorización de un capital de 4.000; pero si la tasa baja al 4 o/o, el capital pasaría a ser de 5.000, esa sería la base más elemental sobre la cual se fija el precio de compra de la tierra.

- c. "La baja tendencial de la tasa de ganancia tiene como consecuencia una baja correlativa de la tasa de interés, y por consiguiente, una alza tendencial de los precios del suelo. (...) Resulta de todo ello que el precio de la tierra tiende a aumentar, con independencia inclusive del movimiento de la renta del suelo y del precio de los productos de la tierra, de los cuales la renta es una parte." 20/

### 3. Tipos de renta.

La renta del suelo no puede explicarse en términos técnicos únicamente por la productividad de la tierra, es necesario reconocer la existencia de relaciones sociales concretas e históricamente determinadas para comprenderla como parte del proceso de distribución del excedente.

La teoría de la renta del suelo agrícola, desarrollada por Marx, presupone la existencia de relaciones capitalistas en el campo, en donde la propiedad privada de la tierra es el mecanismo a través del cual se consolida la desigual distribución del excedente y que se expresa en las distintas formas que adquiere la renta; renta absoluta, renta diferencial I y II, renta de monopolio.

#### Renta absoluta.

Surge cuando el precio de mercado de los productos agrícolas provenientes de tierras de mala calidad es mayor que su costo de producción; enton-

ces, los propietarios de las mejores tierras percibirán el incremento del valor del remanente como consecuencia de la reducción del costo general de producción y estarán en capacidad de apropiarse gradualmente del suelo de mejor calidad. En otras palabras, la propiedad monopólica de la tierra es una de las causas del incremento de los precios de los productos agrícolas y por tanto de la sobreganancia que genera la renta absoluta.

#### Renta diferencial.

Es la forma que adquiere la renta al momento en que el terrateniente percibe una ganancia extraordinaria, que excede a la tasa media de ganancia, en la cual los beneficios adicionales se generan por menores costos de producción relativos: por fertilidad, por localización de la tierra, por capitales iguales que al ser invertidos en la producción agrícola arrojan ganancias diferentes (renta diferencial I); cuando la concentración de capital de explotación determina un aumento de la productividad del suelo (renta diferencial II)

#### Renta de monopolio

Se genera cuando la tierra—una parcela específica en propiedad— es capaz de dar ciertos productos de excepcional calidad y de escasez relativa en el mercado. Este hecho permite imponer un precio de monopolio, que deja un remanente extra sobre el costo social de producción y que, por otro lado, estará determinado por la capacidad adquisitiva de los consumidores; parte de este precio constituye la renta de monopolio.

20/ ALQUIER, *ibid.*, p. 5

---

## CAPITULO 2. LA RENTA DEL SUELO URBANO

---

### 1. Desarrollo histórico del estudio de la renta del suelo urbano.

El problema de la renta del suelo urbano ha sido parcialmente descuidado por los investigadores especializados; la literatura sobre el comportamiento de los factores que inciden en la generación-apropiación de la renta territorial urbana es escasa. Al respecto hay que señalar que los antecedentes teóricos se remontan al siglo XIX, en que principalmente los economistas ingleses se refieren al comportamiento de la renta agrícola.<sup>21/</sup> Los estudios que se ocupan del suelo urbano responden a distintos conceptos económico-políticos de la realidad social; por lo tanto, las apreciaciones que se hacen están matizadas por el contenido ideológico de los mismos. Para el presente trabajo consideramos valioso referirse a la investigación de Nora Clichevsky, de la cual adjuntamos el siguiente texto.<sup>22/</sup>

21/ Según Nora CLICHEVSKY, en su obra citada. " sobre el tema se puede consultar: Autores Varios. *Los Platónzates*, Ediciones del Centro Editor de América Latina, Buenos Aires, 1967; Adam Smith. *Indagación acerca de la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones*, Ediciones Aguilar, Madrid, 1961; David Ricardo. *Principios de economía política y tributación*, México, Fondo de Cultura Económica, 1959; Carlos Marx. *El Capital*, Tomo III, Capítulos XXXVIII al XLVII (solo en el capítulo XLIV se esbozan algunos conceptos sobre la teoría de la renta urbana para el caso de Inglaterra en el siglo XIX); Carlos Marx. *Historia crítica de la plusvalía*, tomo IV, Buenos Aires, Cartago, 1956.

22/ Ver CLICHEVSKY, Nora op. cit., pp. 101 y 102

"John Stuart Mill es el primer autor que se ocupa del suelo urbano, planteado que se trata de un simple problema de monopolio. Alfred Marshall se refiere exclusivamente a los usos urbanos comerciales e industriales, destacando la importancia de la localización intraurbana. Al término de la Primera Guerra Mundial el interés de la economía política por el comportamiento de los agentes inmobiliarios aumenta; así surgen los trabajos de **Land Economics**, teniendo como punto de partida la escuela neoclásica de Marshall. Se afirma en ellos que los mecanismos del mercado de tierras producen la utilización óptima del suelo urbano. Interesa mencionar asimismo algunos modelos, como el de Paul Wendt, pues a través de ellos se aclaran las relaciones entre los distintos elementos que intervienen en el mercado.

Desde otro enfoque, la ecología urbana no ha prestado más que un interés secundario a la estructura de precios de la tierra. Para Hawley las familias se distribuyen en relación con varios factores, los cuales son resumidos en el valor de la renta del suelo residencial. Por otra parte, otros autores generalizan la teoría de los mínimos costos de fricción.

En Francia, la creciente elevación de los precios y la retención de tierras a partir de 1950 como consecuencia de una acelerada urbanización y las dificultades que ella ha puesto a la construcción de mercados, han contribuido a reavivar su interés por los problemas inmobiliarios.

La preocupación es entonces hallar modelos explicativos de la generación de los precios del suelo urbano, teniendo en cuenta las imperfecciones del mercado. G. Maarek deduce una función de satisfacción que depende del tiempo libre, la localiza-

ción, superficie y cantidad de otros bienes, desconociendo el costo del transporte. Según René Mayer, los valores territoriales reflejan el valor del tiempo de transporte y el precio del suelo.

Mediante análisis económicos, Granelle estudia la influencia de la distancia al centro sobre el precio de la tierra de las ciudades de París, Marsella y Lyon, para varios tipos de construcción y para diferentes zonas urbanas y suburbanas.

En 1961, L. Wingo plantea un modelo donde el mercado de tierras está condicionado por los transportes urbanos; cada individuo trata de aumentar al máximo la renta neta localizándose más cerca del trabajo y de esta manera hacer mínima la incidencia desfavorable del costo generalizado de desplazamiento.

Se crea una competencia por los emplazamientos próximos al centro, donde Wingo concentra todos los empleos. La jerarquía de las rentas determina entonces el conjunto de las localizaciones.

William Alonso desarrolla un modelo más general, partiendo de iguales hipótesis de competencia perfecta y racionalidad de los agentes económicos. A partir del equilibrio residencial de la familia, el empresario y el agricultor llega a la formulación de un modelo de localización según el precio de la tierra y la competencia entre usos.

La totalidad de estos trabajos presentan modelos teóricos entre usos urbanos y valores de la tierra, donde se estudian los comportamientos de los agentes individuales no vinculados a la estructura social y por lo tanto sus conclusiones corresponden a una abstracción. Por ende el conocimiento que aportan de la realidad, para actuar posteriormente sobre ella, es mínimo.

Paralelamente a la aparición de estos modelos, Surge en E.E.UU. otra literatura acerca de la dispersión urbana. Se destacan entre otros, el trabajo de Marion Clawson que plantea las causas y problemas generados por la dispersión urbana, así como también, los posibles controles para la misma.

En la misma dirección apunta el trabajo de Harvey y Clark llegando a anunciar como natural la forma que adopta la expansión.

Donald Shoup y Richard Muth plantean asimismo modelos de usos alternativos en el proceso de conversión de la tierra agrícola a urbana, sin poner en discusión la estructura de precios ni las consecuencias que ella tienen para las clases sociales y para su localización en el espacio.

Desde otra perspectiva, basándose en la teoría marxista de la renta agraria, Fracoise Alquier y Jean Lojkine esbozan algunas ideas generales acerca de la renta urbana, aplicadas al caso de Francia.

A partir de igual concepción, Paul Vieille hace un análisis de la ciudad de Teheran, Persia, aunque no llega a profundizar el estudio de los agentes que intervienen ni los mecanismos que utilizan, dado que es un primer trabajo sobre el problema.<sup>23/</sup>

A esta descripción sintética que hace Nora Cliehevsky faltaría agregar algunos otros estudios que, por considerarnos importantes, debemos mencionar. Así tenemos, por ejemplo, el trabajo desarrollado por Alain Lipietz <sup>24/</sup> que parte de que la

23/ CLICHEVSKY, Nora, *op. cit.*, pp. 100-102.

24/ Ver LIPiETZ, Alain, *Le tribut foncier urbain*, *op. cit.* y también su artículo "Algunos problemas sobre la producción monopolista del espacio urbano", en *Revista Zona Abierta*, Número 8, Madrid, 1976, pp. 61-72.

formulación y regulación de las ciudades surgen como consecuencia de una división del espacio en términos técnicos, económicos y sociales en una formación social, y que constituye, en definitiva, el parámetro en base al cual se determinan las composiciones de los diferentes tipos de renta; reconoce, para el caso francés, los agentes y los métodos con que actúan en la consolidación segregada del medio urbano, y las formas que adoptan en el proceso de generación—apropiación de la renta territorial o, como él lo llama, “le tribut fonciere urbain”.

Por otro lado, también es necesario mencionar la posición que asume Oscar Yujnovsky 25/ respecto de la renta. En sus planteamientos el aporte más significativo está dado por la concepción global de la problemática urbana; sobre todo por su intento de diferenciar cualitativamente los conceptos de la renta del suelo agrícola de la renta territorial urbana, considerando que la agricultura actúa sobre una base económica relativamente homogénea, mientras que la ciudad—en este caso la tierra urbana—está condicionada por muchos factores externos que la convierten en un medio heterogéneo. Además considera la tierra urbana como un medio de producción no reproducible individualmente, lo que le permite tratar al suelo como una mercancía que genera renta en la medida en que se incorpora una parte del producto excedente de la economía, y donde la generación—apropiación se define por la presencia de clases sociales indistinguibles.

En el caso de Mariano Arango, 26/ la contribución más importante para el estudio de la renta urbana

radica en que presenta la concepción marxista de la renta agrícola, y de ella toma los elementos más representativos para definir la renta urbana, partiendo de la base de que son los obreros, las clases trabajadoras—por su situación en el proceso productivo— quienes hacen posible la formación de la renta. Dice,

*“La explicación de la renta urbana es importante sobre todo en cuanto el alquiler de la vivienda es una parte integrante del costo de producción de la fuerza de trabajo urbana. El problema es de importancia secundaria cuando se trata del suelo urbano ocupado por la burguesía y las demás clases dominantes pues, en este caso, la renta urbana está asociada a la redistribución de plusvalía ya producida, entre la burguesía y los propietarios territoriales; no afecta así las condiciones de reproducción del régimen de producción, ya que la demanda por suelo urbano de la burguesía es el resultado de su decisión previa sobre la división de la plusvalía entre el consumo y la acumulación de capital” 27/*

Campos Venuti, en su **Administración del urbanismo**, 28/ también se ocupa del problema de la renta del suelo urbano; lo hace para el caso de Italia. Sus aportes no son tan significativos en términos teóricos, pero sí es valiosa la estrategia que presenta para la lucha contra algunas formas de renta.

25/ Ver YUJNOVSKY, Oscar: “La renta del suelo y la configuración del espacio y medio ambiente urbanos”, Ponencia mimeografiada, XI Congreso de Planificación, Guayaquil, 1976.

26/ Ver ARANGO, Mariano: “La renta del suelo en . . .”, op. cit.

27/ ARANGO, op. cit., p. 208

28/ CAMPOS VENUTI, G.: **La Administración del Urbanismo**, Ed. G. Gill, Barcelona, 1971.

Y finalmente, en esta revisión, no se puede dejar de reconocer el valor de las contribuciones de Engels en la clarificación del problema cuando, al analizar la "crisis de la vivienda", plantea que la renta no es sino una forma más de explotación hacia la clase obrera; cuando define las características del alquiler como forma de apropiación de la renta, dice: "... este contrato (el contrato de alquiler) representa para el (el obrero) una de las mil formas de la estafa burguesa."

Los servicios, garage, sistema de calefacción, baño, cocina, sala, comedor, cocina, baño, garage por Cda. Jardines del Pichinche. Juan, casa 94 Informas al 4.800

3 Casas

2 Departamentos

CASA AMOBLADA

1 Piezas

Arrendamientos

Arriendo Casa Grande

Quintas y Chalets

ATENCION

DPTO. ALFOMBRADO EN MIRAVALLE

## 2. El espacio urbano.

La íntima relación dialéctica entre los procesos de división del trabajo, acumulación de excedentes y aparición de las clases sociales determinó, en la Historia, el surgimiento de las ciudades, "... la base (...) del surgimiento de las ciudades se encuentra precisamente en una división del trabajo social." 29/

Dentro del desarrollo histórico de la sociedad, las ciudades, por su ubicación en la división del trabajo, han constituido el centro de acumulación y reproducción del excedente; lo cual, implícitamente, las ha convertido en el lugar de permanencia de las clases dominantes, al mismo tiempo que en centros de concentración de la fuerza de trabajo.

Al interior de cada ciudad y de cada formación social concreta existen determinadas formas de división del trabajo y de relaciones sociales que condicionan la diferenciación de los habitantes urbanos en clases y fracciones de clase que, en evidente y permanente contradicción, dinamizan, entre otras cosas, la conformación del espacio urbano.

En el modo de producción capitalista, con la generalización de la mercancía, la ciudad y la realidad urbana se transforman, "... la ciudad y lo urbano, valores de uso y creación colectiva, son transformados en valores de cambio, en mercancías cuyo producto, producto social, es apropiado de acuerdo a las relaciones propias del modo de producción." 30/

29/ PRADILLA, Emilio y Otros "La evolución de la ciudad y el sistema urbano colombiano", en *Revista de Planificación*, Número 8, DEPUR, Universidad de Chile, Santiago, 1973, p. 51

30/ PRADILLA, *ibid.*, p. 52

Es así como la ciudad se convierte en un 'mercado' en el cual se compran y se venden sus elementos 'ideológicamente valorados' —terrenos privilegiados, status urbano, vida urbana, etc—, estableciéndose para ello una segregación social de parte de la clase dominante a través de los mecanismos que controla: la planificación, la legislación, los aparatos represivos, la burocracia, la propaganda, etc.

La ciudad tiene en su interior una división de funciones específica producto de la participación de los distintos elementos mencionados. Esta división de funciones se distribuye en el espacio urbano de acuerdo con lo que llamaremos, siguiendo a Lipietz, **la división económica y social del espacio**, que engloba una **división técnica y una división social del espacio**,<sup>31/</sup> concordantes con la división técnica y división social del trabajo en el modo de producción capitalista.

Es así como, la división técnico—económica y la división social del trabajo no solo se inscriben y se manifiestan en el espacio urbano sino que son su fundamento estructural; la formación de la renta del suelo urbano surge, entonces, condicionada por el carácter de la división económico—social del espacio en un momento y en una unidad urbana concreta.

31/ Ver LIPIETZ, Alain: *Le tribut.*, op. cit., pp. 21—33.

"La división técnica del espacio está determinada por la división técnico—económica del trabajo en un nivel del desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones de producción, que se expresan en el espacio: aquí el puerto, allá la fábrica, allá la vivienda; (. . .) La división social del espacio está determinada por la división social del trabajo que regula el nivel de las relaciones sociales de producción y que se reproducen en el espacio: aquí los patrones, allá los ingenieros, allá los obreros."

Esto nos lleva a señalar algunas características particulares del suelo urbano: i). es el "conjunto social" (en los términos de Yujnovsky) o la "división económico—social del espacio" (Lipietz) lo que convierte la 'tierra' en tierra urbana y, aun más, lo que determina sus distintos usos y localizaciones; por tanto, no se puede hablar de 'productores individuales' de tierra urbana; **ésta no se produce sino que sólo se la habilita** para ciertos usos determinados por el "conjunto social" o por la "división económico—social del espacio",

ii). **la tierra urbana no es un medio de producción**, a diferencia de la tierra agrícola, sino que es el soporte material de las actividades urbanas.<sup>32/</sup> Por tanto, hay que considerar en la definición de las rentas del suelo urbano las diferencias cualitativas y cuantitativas que existen respecto del suelo agrícola.

### El suelo urbano.

Con estos antecedentes trataremos de plantear aquellos elementos fundamentales que caracterizan al suelo urbano, y que tienen que ver con la formación de la renta territorial urbana.

La tierra urbana no es producto del trabajo humano (en el sentido que tiene existencia previa a la acción del hombre), por tanto, desde el punto de vista teórico, no puede tener valor; pero la realidad es diferente; en el sistema capitalista la tierra es una mercancía como cualquier otra que se compra, se vende, se alquila, pero con ciertas características particulares.

32/ CLICHEVSKY, Nora, op. cit., p. 102

En general, "Para poder vender una cosa, basta con que esta cosa sea monopolizable y enajenable".<sup>33/</sup> entonces, el propietario territorial, al poseer un monopolio legalmente garantizado y socialmente reconocido sobre una porción del planeta, está en condiciones de recibir una cantidad de dinero—la renta capitalizada— al arrendar o vender su 'propiedad'.

Los dueños de la tierra tienen así, el privilegio de apropiarse de parte del sobre—producto social sin haber participado, ni aportado en la producción de las condiciones que otorgan al suelo la capacidad de generar renta.

La ciudad capitalista es, en un sentido amplio, el lugar físico de concentración de las actividades fundamentales de la producción capitalista, al mismo tiempo es, desde el punto de vista del suelo, un conjunto de espacios integrados por un conjunto de terrenos construidos o por construir sobre los cuales se materializa la propiedad de la tierra.

El carácter de la propiedad privada determina que el suelo urbano presente, como generador de renta, algunas particularidades que trataremos de desarrollar. Antes de seguir se hace necesario aclarar que el desarrollo de las ciudades—sociedades—, es producto de la lucha de clases en el seno de la formación social y que, por lo tanto, el espacio urbano—el suelo en este caso—, expresa el contenido de esa lucha, en forma tal que se distinguen diferentes cualidades del suelo correspondientes con las funciones inherentes a la división económico—social del espacio. Este hecho, vinculado con el de-

sarrollo social,<sup>34/</sup> confiere al suelo un rango de escalas para su uso y sus funciones.

Un terreno urbano construible, consecuentemente susceptible de generar renta, es una parcela de suelo jurídicamente limitada sobre la cual es posible construir de acuerdo con la división social del espacio<sup>35/</sup> y con sus características físicas, geológicas, climáticas y condiciones naturales específicas que se convierten en 'umbrales' dentro del grado de desarrollo de las fuerzas productivas.

La premisa básica que se tiene en cuenta para este trabajo es que el sistema de tenencia de la tierra en las sociedades capitalistas,— predominantemente capitalistas—, es el soporte para la realización del suelo como mercancía. Sin embargo, la tierra urbana se expresa con características propias que la diferencian del resto de mercancías, porque:<sup>36/</sup>

- a. No es un medio de producción sino que es el soporte de actividades urbanas;
- b. A su vez, no es producida en tanto tierra, pues tiene existencia previa, aunque si se producen los servicios que se le adicionan para convertirla en urbana. Es en este sentido que se puede afirmar que la tierra no es un bien producido;

34/ El concepto de desarrollo social en la obra de Marx cubre el conjunto de fenómenos ligados al crecimiento económico: aumento de los medios de producción, disminución de la población agrícola, crecimiento de la población no agrícola, etc.

35/ Ver LIPÍETZ, Alain, op. cit.

36/ CLICHEVSKY, Nora, op. cit. p. 102

33/ MARX, *El Capital*, op. cit., p. 590

- c. No es un bien fungible dado que no es consumida al ser usada por las actividades urbanas.

#### Habilitación de terrenos urbanos.

En términos poco rigurosos se podría hablar de 'producción' de terrenos construibles, entendiendo que: se tiene la materia prima (suelo propiamente tal) y que participan en su transformación, de una u otra forma, medios de producción y fuerza de trabajo dando valor al suelo y obteniendo así, un 'producto—mercancía' de características especiales y que, en definitiva, se ofrece como 'mercancía—terreno construible'.

Sin embargo, no podemos caer en el error de tales interpretaciones: la tierra en general y el suelo urbano en particular no se producen, pues *están* en la naturaleza; lo que el hombre hace es, bajo determinadas condiciones del desarrollo social, *habilitar* la tierra para los usos deseados. Para el caso del suelo agrícola, el proceso de habilitación permite que el agricultor lo emplee en la producción, como medio de producción; en el caso del suelo urbano, la habilitación le confiere condiciones para construir sobre él.

La habilitación del suelo urbano consiste esencialmente, en adecuar el terreno—áreas de tierra— de tal forma que pueda recibir obras y edificaciones que correspondan al rango de calidades y formas determinadas por la división económico—social del espacio y por el desarrollo de las fuerzas productivas, en el contexto del desarrollo urbano.

Una vez habilitados los terrenos, se ofrecen en el mercado; en el mercado de la tierra urbana la oferta se presenta bajo distintas formas: venta de te-

rrenos habilitados (urbanizaciones), habilitación con edificaciones incorporadas para la venta, habilitación con construcciones incorporadas para alquilar, etc.. Lo interesante, para efectos de esta discusión, es que en estos procesos, aparte del propietario inicial y del propietario final (cuando ya se ha realizado la transacción), participan diversos agentes: empresas urbanizadoras y constructoras (nacionales y extranjeras), organismos del Estado, agencias inmobiliarias, oficinas de publicidad, medios de comunicación, etc. Esta gama de agentes obtienen ganancias que se derivan de la apropiación 'parcial' de las rentas que genera el suelo y que, al final del proceso de comercialización del suelo habilitado terminan por incorporar elementos condicionadores del precio de la tierra y sus edificaciones, si ese es el caso.

#### El precio del suelo urbano.

El precio de la tierra urbana, ya lo dijimos, es la capitalización de la renta que es capaz de producir el suelo, en función de la amortización del capital invertido. La renta, entonces, se convierte en precio del suelo en el momento en que el propietario recibe una cantidad de dinero por la transacción consistente en transferir el título jurídico de propiedad. Este sería el caso de una fijación simple del precio; pero en la formación del precio del suelo—que se comporta como mercancía—, intervienen otros factores que son característicos del modo de producción capitalista; esto, a su vez, condiciona las formas en que la absorción de la masa de plusvalía por parte de los terratenientes sea cada vez mayor.

Por tratarse de una mercancía, que se ofrece en el mercado, el precio está altamente condicionado por la relación capitalista de la oferta y la demanda dentro de una doble relación entre la mayor o menor disponibilidad de terrenos urbanos y la capacidad adquisitiva de la población. El precio se fijará, pues, dentro de los límites que para el efecto, en un momento dado, se establecen en el mercado.

Revisemos ahora algunos de los factores, que dentro del proceso de habilitación del suelo, determinan el precio de la tierra: 37/

- a. El paso de suelo agrícola a urbano, determinado por el desarrollo social y condicionado por la división económico-social del espacio, se expresa en los cambios de los límites del área urbana; cuando el terreno rural ha sido transformado en urbano, los propietarios territoriales hacen efectiva la realización de los diferentes tipos de renta. 38/
- b. La incorporación de 'mejoras' al suelo: mejoras de diferente tipo y calidad, cuyos costos son asumidos fundamentalmente por el Estado y sus aparatos de gestión urbana, con el dinero de los contribuyentes.
- c. La incorporación de capitales al conjunto de la ciudad (servicios, infraestructura, etc.) afectan la valorización del suelo.
- d. El precio también está altamente condicionado

por el carácter segregacionista de la ideología dominante, la que, a más de incidir en la estructuración ideológica del consumo, aplica leyes, ordenanzas y planes que zonifican la ciudad de acuerdo con sus categorías de rentabilidad.

- e. La participación del capital financiero que, por un lado, obtiene beneficios de los créditos otorgados a las empresas urbanizadoras y constructoras y, por otro lado, de los créditos otorgados al comprador.
- f. En la formación del precio del suelo se deben considerar, también, los salarios y honorarios profesionales que reciben los agentes técnicos intermedios (diseñadores, urbanistas, arquitectos, ingenieros, etc.) que adecúan, prefiguran, ponen en marcha y controlan el proceso de habilitación del suelo.
- g. Igualmente hay que considerar los 'gastos de operación' (empleados burocráticos) y los 'gastos de oficina', al mismo tiempo, también, los valores que los empresarios abonan a los trabajadores que realizan materialmente las obras.
- h. Los valores que se agregan por concepto de 'comisiones' que reciben los 'corredores' o agentes comerciales que ponen en circulación la mercancía suelo-habilitado.

### 3. Tipos de renta del suelo urbano.

La renta del suelo urbano, como fenómeno económico, surge en condiciones muy concretas dentro de una formación social y 'aparece' representada por una suma de dinero que el propietario reci-

37/ Ver PRADILLA, Emilio: "Notas sobre el problema de la vivienda", en: *Revista Ideología y Sociedad*, No. 16, CISCOL, Bogotá, Enero-Marzo 1976, pp. 88-89.

38/ PRADILLA, *ibid.*, p. 89.

be al efectivizar un cambio de propiedad. 39/

Como veíamos, la tierra urbana no funciona como medio de producción sino que opera como soporte para el desarrollo de las actividades urbanas, y en un sentido más amplio, opera como el espacio obligado para el desarrollo de la vida humana. Pero, en el sistema capitalista, esta necesidad del espacio no se puede satisfacer gratuitamente: se debe pagar por él, una cantidad de dinero al 'propietario' territorial, esa es la renta del suelo.

La renta territorial debe ser entendida, en su estructura general, como la transferencia de plusvalía de los sectores sociales productivos a los 'ociosos' propietarios de la tierra; considerando que la propiedad del suelo y los inmuebles no está precisamente en manos de los sectores productivos de la sociedad, los cuales, por este hecho deben permanentemente 'vivir arrendando'.

El comportamiento de la tierra urbana—en términos de la renta—, 40/ requiere para su estudio de algunas precisiones:

- a. La tierra urbana, ya lo hemos dicho, no se demanda como medio de producción o extracción, sino como espacio que se habilita indis-

39/ Respecto del alquiler se debe tener presente, como lo recomienda Engels, que la renta del suelo es únicamente una parte del alquiler de la vivienda porque, además se incorporan a la renta, los intereses del capital invertido tanto en las obras de urbanización, adecuación del terreno y en la edificación de la vivienda; la depreciación del capital tomando en consideración las tasas de inflación, los gastos de administración y mantenimiento de la casa y la urbanización; el término medio de los alquileres no pagados (viviendas temporalmente desocupadas y alquileres incobrables), etc.

40/ Ver ARANGO, Mariano, op. cit.

pensablemente para el desarrollo de actividades humanas.

- b. La base de la renta del suelo urbano se regula, en alguna medida, por la renta agrícola en sentido estricto, considerando:
  - la renta agrícola por situación (cercanía a las ciudades),
  - la renta agrícola por el uso intensivo en las afueras de las ciudades.
- c. La influencia predominante del factor situación sobre la calidad de la renta diferencial.
- d. La renta del suelo en las ciudades no solo aumenta por el crecimiento de la demanda, sino también con el desarrollo del capital fijo que se incorpora a la tierra.
- e. El predominio, en muchos casos, del precio de monopolio. 41/

Para la explicación del proceso de formación de la renta del suelo debemos, necesariamente, tener presentes las formulaciones realizadas en páginas anteriores respecto de los elementos que estructuran las unidades urbanas y las proposiciones teóricas concretas que en torno de las categorías de la

41/ "Cuando hablamos de precio de monopolio, queremos referirnos a un precio que se determina exclusivamente por la aptitud de compra y la capacidad de pago de los compradores, independientemente del precio determinado por el precio general de producción o por el valor de los productos. Una viña que produce vino de una calidad excepcional y que solo puede producirse en una cantidad relativamente escasa, podrá imponer un precio de monopolio." MARX, *El Capital*, op., cit., p. 719

renta del suelo han desarrollado varios autores.<sup>42/</sup> Esta confrontación teórica nos ha permitido redefinir, para el caso urbano, los conceptos de la renta del suelo.

## RENTA ABSOLUTA

La renta absoluta surge en la medida en que existe la posibilidad legal y social de que los individuos se apropien de una parcela de suelo urbano. Esta parcela participa de un mercado sujeto al libre juego de la oferta y la demanda y, al mismo tiempo, condicionado por su carácter especulativo. En la conformación de la renta absoluta se pueden distinguir dos formas:

**Renta absoluta por retención especulativa**, que se genera a partir del carácter especulativo de la propiedad privada; es decir, cuando las condiciones económicas permiten poseer tierras urbanas—o por urbanizar—, hasta el momento en que las opciones del mercado ofrecen las 'mejores' condiciones para realizar la transacción, apropiándose no solo de la renta de propiedad sino también de las otras formas de valorización territorial. Esta renta está asociada con la capacidad de retener ciertas tierras que 'capitalicen' la inversión inicial; es lo que vulgarmente se conoce como "tener terrenitos de engorde", que naturalmente pueden mantenerlos fuera de la circulación los grupos sociales cuya capacidad de la circulación los grupos sociales cuya capacidad de la inversión.

**Renta absoluta por retención de renta acumulada potencial**, en este caso, existiendo propiedad priva-

da del suelo, éste no es objeto especulativo. En otras palabras, cuando la tierra en propiedad se demanda únicamente para uso del propietario que, además, no posee otras propiedades que le 'produzcan' renta. Es la situación de algunas familias obreras y de clase media que disponen de tierra y vivienda en propiedad como una manera de reducir los gastos de reproducción de la fuerza de trabajo. Decimos que es renta acumulada potencial porque no se trata de una situación especulativa a pesar de que el suelo, de todas maneras, capitalizará la renta cuando se realice una transacción.

## RENTA DIFERENCIAL.

La renta diferencial del suelo urbano resulta de la confrontación en el mercado de las diferentes cualidades—naturales o adquiridas— del suelo y, por lo tanto, de su distinta 'capacidad productiva', con relación al resto de tierras urbanas. En esta confrontación, el rasgo que la caracteriza es la situación—física y social— de cada terreno dentro del agregado urbano, ya que es en virtud de esa localización física y social que los terrenos se demandan en diferente grado, y generan, por lo tanto, rentas diferenciadas.

Estas rentas diferenciadas se pueden inscribir dentro de los conceptos de **renta diferencial I** y **renta diferencial II** que, al aplicarse a caso urbano, merecen definiciones particulares.

### Renta diferencial I.

La renta diferencial I, en el caso urbano, está constituida por la diferente factibilidad de construibilidad que ofrecen los terrenos de la ciudad; estas diferencias surgen de la conjunción de todos los con-

<sup>42/</sup> Básicamente los trabajos de Marx, Engels Yujnowsky, Clichevsky, Lipietz, Arango, Lojkine y Alquior.

dicionamientos técnicos y sociales que afectan el espacio urbano en general, y el suelo urbano en particular. De ahí que se distingan dos expresiones de la renta I:

**a. Renta diferencial I por situación social o habitabilidad social.**

Esta forma de renta corresponde a la diferenciada valorización del espacio correspondiente con el 'status urbano' conferido a ciertos sectores de la ciudad por las condiciones subyacentes de la ideología y la estructuración socio-económica capitalista; en términos de Lipietz, la división económico-social del espacio otorga características sociales diferentes a los distintos espacios urbanos; es decir, existen parcelas o sectores de la ciudad que son 'mejores' en términos de su capacidad de asimilar grupos social y económicamente 'homógenos'.

**b. Renta diferencial I por construibilidad y accesibilidad.**

Cuando hablamos de renta de construibilidad y accesibilidad nos referimos a aquellos valores diferenciales que se obtienen debido a las distintas capacidades de orden físico-natural o adquirido— que poseen ciertos terrenos o áreas de la ciudad en comparación con los demás terrenos urbanos. Hemos visto que la tierra no es un bien producido por el hombre, sin embargo puede modificarse por su acción; de aquí que el grado de desarrollo de las fuerzas productivas condiciona el nivel de intervención del hombre en la modificación de las condiciones del suelo, de su capacidad de generar renta. En este sentido, dos intervenciones humanas son básicas: i. la utilización intensiva del suelo urbano debido al desarrollo tecnológico, ii. la incorporación de vastas áreas urbanas consolidadas o en ex-

pansión al sistema de transporte y accesibilidad. En ambos casos se trata de intervenciones controladas por los grupos dominantes, que buscan beneficios adicionales en la apropiación de la renta del suelo.

**Renta diferencial II.**

La renta diferencial II surge del diferente nivel de 'productividad' del suelo debido a la concentración de inversiones que en forma desigual se realizan directamente en el sitio o en el conjunto de la ciudad, por lo tanto dos son sus manifestaciones:

**a. Renta diferencial por volumen de capital invertido en el suelo.**

Debido a la desigualdad de inversiones concentradas puntualmente en la ciudad, se crea una diferente 'productividad' de las parcelas en términos de su capacidad para recibir edificaciones cuya característica reside en el uso intensivo del suelo. Para la formación de este tipo de renta es esencialmente importante la participación del capital financiero, de la industria de la construcción y del Estado. Al tratarse de una renta generada por el uso intensivo del suelo debido a las inversiones puntualmente localizadas, también se debe considerar el caso de las áreas de estructuras urbanas deterioradas —hacinadas—, en las cuales el alquiler de 'viviendas' (piezas, habitaciones, conventillos, etc) permite que entre muchos inquilinos se pague el valor de la renta que podría generarse con un programa de renovación o rehabilitación urbana; además, la amortización del capital invertido en tales edificaciones rebasa, en mucho, la inversión inicial.<sup>43/</sup>

43/ El problema del alquiler de viviendas deterioradas está claramente explicado por Engels en sus trabajos: *Contribución al problema de la vivienda y Situación de la clase obrera en Inglaterra*.

**b. Renta diferencial II por volumen de capital invertido en la ciudad.**

Esta forma de la renta diferencial II se estructura debido a las diferencias de capital invertido y consolidado en la ciudad durante su proceso de desarrollo. Este capital diferencialmente localizado en la estructura urbana corresponde a las inversiones (capital y trabajo) realizadas en infraestructura, servicios, equipamiento, etc. que, al ser distribuidos de una cierta manera, benefician ciertas zonas en desmedro de otras. Este tipo de renta es una de las claras expresiones de la participación de la gestión en beneficio de los terratenientes urbanos, dado que asume los costos de habilitación del suelo y por tanto asume la amortización de los capitales, que en este caso, se recuperan a muy largo plazo.

**RENTA DE MONOPOLIO. 44/**

La renta de monopolio se materializa en la medida en que el suelo—una zona o un terreno en particular—, posee características naturales o adquiridas que lo convierten en único por sus 'calidades excepcionales' comparadas con el resto de terrenos de la ciudad. Esta situación permite la fijación de precios, así mismo, excepcionales en función del monopolio sobre esos terrenos y, condicionados a su vez, por la capacidad de pago de los compradores más solventes.

Conviene aclarar dos asuntos. Primero, que estos tipos de renta no se presentan solos ni aislados, sino que conforman una unidad coherente en la cual posiblemente puede haber preponderancia de uno de los tipos de renta descritos. Segundo, que en

44/ Tener presente la cita 41/ y revisar los aportes de Mariano Arango en su obra ya citada.

la formación de las rentas está siempre presente la acción del Estado, ya sea financiando, construyéndolo, subvencionando obras y servicios y brindando las garantías y condiciones legales para la realización económica de las rentas.

**4. El papel de la gestión urbana.**

Los fenómenos urbanos—en este caso la renta del suelo—, son el producto de las condiciones dentro de las cuales se desarrolla la sociedad; no son una consecuencia mecánica y directa de tales condiciones, sino que expresan el conjunto de prácticas económicas y sociales acumuladas en la historia y en acción actual con nuevas prácticas.

El Estado capitalista 45/ actúa dentro del marco de la formulación y ejecución de políticas destinadas a satisfacer las necesidades de las clases dominantes. Es en la esfera del problema de la lucha entre los grupos sociales que actúa el Estado para atenuar y regular el 'buen desarrollo' de la socie-

45/ Entendiendo al Estado capitalista como todos los organismos formales e informales a través de los cuales se conduce la vida de un país: "... para nosotros, el Estado burgués, tipo específico del Estado en los países capitalistas modernos dependientes, tiene un claro sello de clase determinado por el carácter antagónico de las contradicciones entre las clases sociales fundamentales en el capitalismo: burguesía y proletariado. Como órgano de cohesión de la sociedad burguesa, sus funciones esenciales son las de garantizar la reproducción—éxito y ampliada— del régimen capitalista de producción, ejercer a nombre de la burguesía la dominación de ésta sobre la clase obrera y demás clases explotadas y conciliar las contradicciones secundarias en el seno de las fracciones de la burguesía y de estas con las clases sociales dominantes heredadas de antiguos modos de producción (vgr. los terratenientes)". PRAJILLA Emilio, "Notas sobre las políticas de vivienda de los Estados Latinoamericanos. Ponencia (mimeografiada), XI Congreso de Planificación, Guayaquil, 1976, p. 2.

dad, resolviendo, transitoriamente, aquellos problemas que afectan el desenvolvimiento del capitalismo.

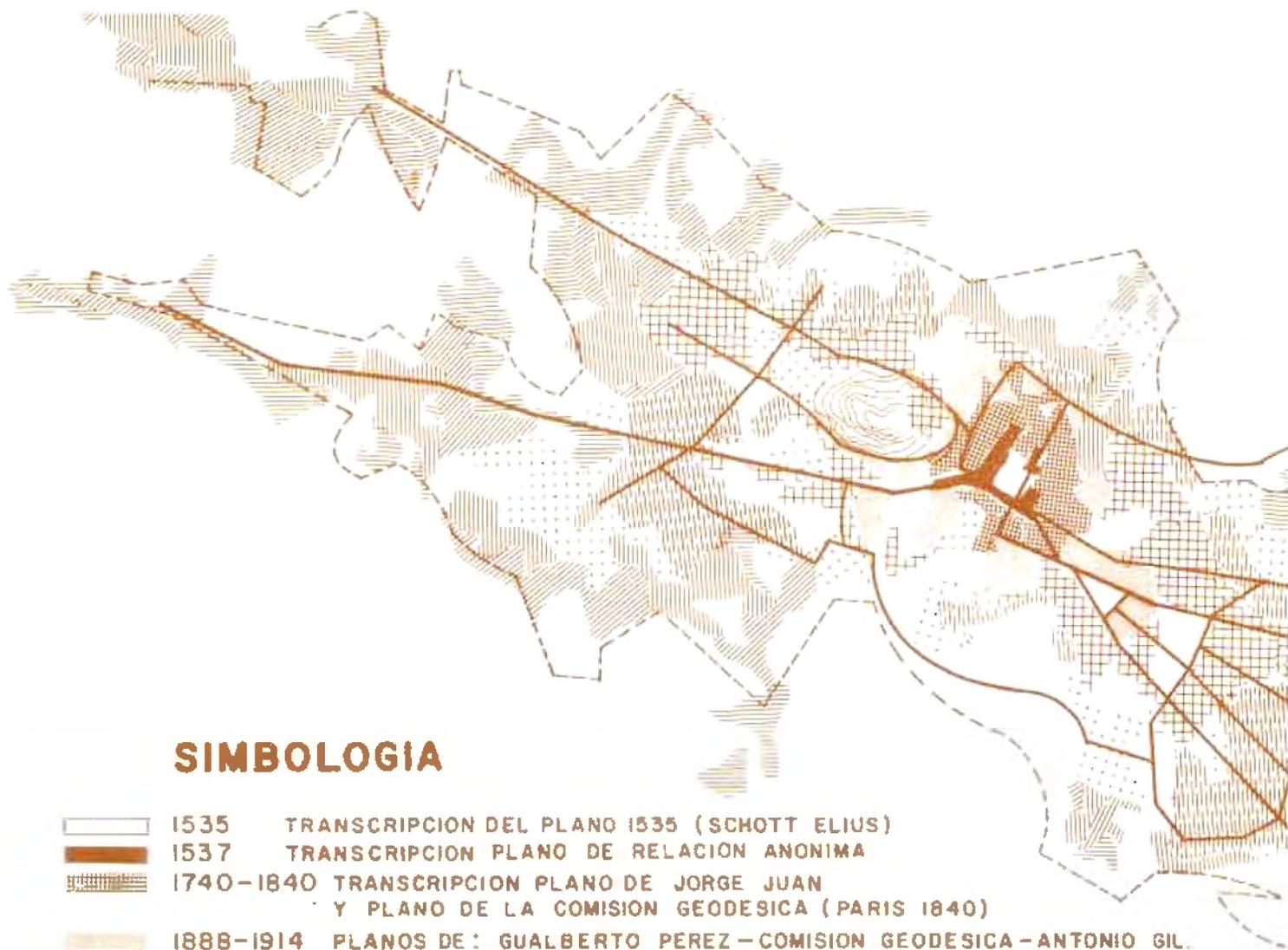
Por la intervención del Estado, la ciudad se adecúa a las necesidades del capital mediante la creación de las condiciones generales para la producción y la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo vinculada a ese proceso productivo. La expresión espacial de tal intervención aparece en la segregación social del habitat, en la incorporación de nuevas áreas para la actividad del capital y en la regla-

mentación del uso del suelo. 46/

A continuación, en el desarrollo de la Sección II, veremos con mayor detalle y en el caso de Quito el comportamiento de los factores que hasta aquí hemos definido teóricamente.

46/ PRADILLA, Emilio "La política urbana del Estado Colombiano", en CASTELLS, M. (comp.), *Estructura de clases y política urbana en América Latina*, ediciones SIAP, B Aires, 1974, p. 20



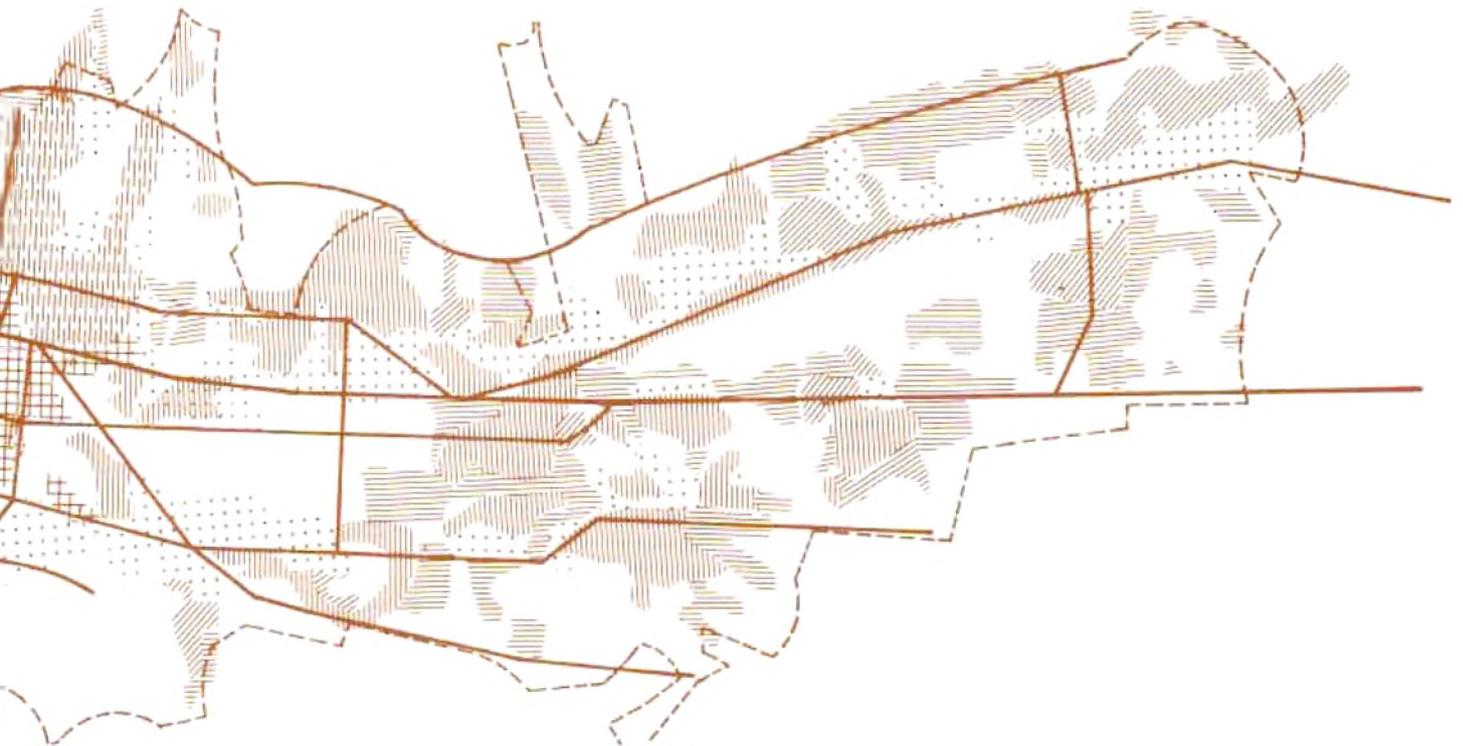


## SIMBOLOGIA

	1535	TRANSCRIPCION DEL PLANO 1535 (SCHOTT ELIUS)
	1537	TRANSCRIPCION PLANO DE RELACION ANONIMA
	1740-1840	TRANSCRIPCION PLANO DE JORGE JUAN Y PLANO DE LA COMISION GEODESICA (PARIS 1840)
	1888-1914	PLANOS DE: GUALBERTO PEREZ - COMISION GEODESICA - ANTONIO GIL.
	1922-1932	PLANOS DE: RIVADENEIRA Y HERRERA - I.G.M.
	1947	PLANO DE Q.Q.P.P.M. Y DEL I.G.M.
	1958-1964	PLANOS DE: PLAN REGULADOR Y TRANSCRIPCION FOTOGRAFIA AREA I.G.M.
	1968	TRANSCRIPCION FOTOGRAFIA AEREA I.G.M.
	1971	(idem)
	1976	(idem)

# PLANO N.-1

## EVOLUCION HISTORICA DEL CRECIMIENTO DE QUITO

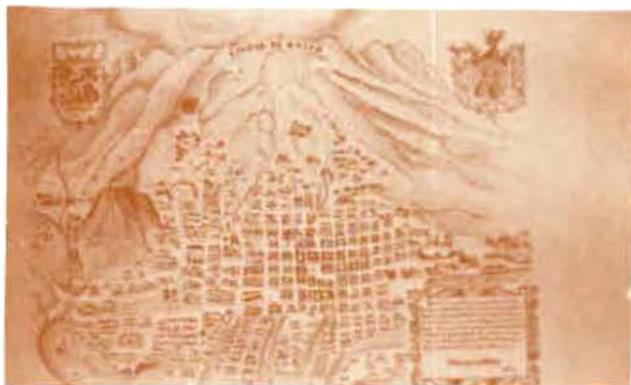




## SECCION II. LA RENTA DEL SUELO Y LA SEGREGACION URBANA EN QUITO

### INTRODUCCION

En esta sección presentamos los aspectos más significativos que explican y definen, —en el caso concreto de Quito—, los problemas de la renta del suelo y la segregación urbana planteados previamente, en términos teóricos. Para el efecto incluimos: una breve revisión del proceso de desarrollo urbano, los factores relevantes que ayudan a explicar los mecanismos de generación—apropiación de la renta del suelo en el período 1962—1975, y finalmente, la identificación de los tipos de renta del suelo en la realidad de la ciudad.



## CAPITULO 1. QUITO: PROCESO DE DESARROLLO URBANO

El proceso de desarrollo urbano de Quito y de las demás ciudades del país debe entenderse dentro del proceso de desarrollo global de la sociedad ecuatoriana; vale decir, dentro del proceso de dominación, desde la condición de dependencia colonial española hasta el neocolonialismo imperialista de los monopolios transnacionales. 1/

La ciudad de Quito, dentro de este proceso, ha tenido que asumir funciones concretas; no ha sido un centro dedicado al comercio exportador o a la industria sino que, más bien, se ha definido, hasta la última década, por su carácter eminentemente administrativo, han existido, si, algunas actividades de producción artesanal y de pequeña industria para el consumo local (vestuario, alimentos, bebidas, textiles, etc.); no deja de ser importante, tampoco, el rol hegemónico que desempeña, en todos los órdenes con respecto a la zona Norte y Central de la Sierra. Una situación de relativo aislamiento producida por su localización geográfica ha determinado que, en cierta medida, los acontecimientos y fenómenos externos sean asimilados tardíamente (en términos de la arquitectura y el urbanismo).

1/ Véanse los trabajos de Quijano, Pradilla (ya citados) además Manuel Castells: "Urbanización dependiente en América Latina", en *Urbanización y dependencia en América Latina* (M. Scheingart, compilador), Ediciones SIAP, Buenos Aires, 1973, pp. 70-92. Y la discusión de Paul Singer: "Urbanización, dependencia y marginalidad en América Latina", en *ibid.*, pp. 93-122.

La conformación inicial de la ciudad y de su estructura urbana se define con la apropiación—posesión del territorio, (de lo que posteriormente sería la ciudad), por parte de los conquistadores españoles en el proceso de conquista—fundación. La forma y distribución de funciones que habría de desempeñar la ciudad correspondieron a los lineamientos generales que los españoles dispusieron para la mayoría de ciudades americanas. La estructura del diseño formal de la ciudad es, así mismo, semejante al de las demás ciudades fundadas por la misma época; sin embargo, en el caso de Quito, el medio geográfico juega un papel determinante; las barreras físicas condicionaron su emplazamiento y futuro crecimiento, al respecto Paz y Miño relata:

*“La superficie verdaderamente plana es, en realidad, muy reducida. Apenas llega a tener unas 21,5 hectáreas, ocupadas por 23 manzanas. Al salirse de esta área, el terreno es bastante acci-*

*dentado y si bien es cierto que las diversas pendientes del terreno y la proximidad de las quebradas han facilitado el desague de las aguas lluvias y servidas, la expansión de la ciudad ha encontrado graves obstáculos. Y el dominarlos ha costado mucho trabajo y dinero.”*<sup>2/</sup>

Durante la primera etapa de formación de la ciudad el Cabildo, (organismo administrador de la nueva Villa asume sus funciones el 6 de Diciembre de 1534), realiza la distribución de solares y cargos a sus habitantes de acuerdo con el 'rango' social, militar y religioso. Se consolida así el núcleo urbano inicial básico como soporte para la realización de las actividades coloniales y, sobre todo, se legitima la propiedad privada del suelo 'urbano' y rural.

<sup>2/</sup> PAZ Y MIÑO, Luis. Cartografía Quitena, Ed. Cultura, México, 1960, p. 3





La fundación española de Quito junto con la organización colonial produjeron una total desintegración del asentamiento anterior, obligando a la población indígena a desplazarse a las zonas agrícolas aledañas. Esta situación generó una primera y gran segregación residencial: la población española y posteriormente criolla habitarán en la 'ciudad', <sup>3/</sup> y el conjunto de la población indígena se ubicará en la periferia. <sup>4/</sup> Al mismo tiempo coexiste una forma de segregación residencial al interior de la ciudad, al interior de las residencias coloniales: por lo general los sirvientes, 'huasicamas', etc. alojan en la planta baja mientras en la planta alta lo hacen los propietarios. Según Achig, los límites de la ciudad en el siglo XVIII eran:<sup>5/</sup> al Sur, el actual Ministerio de Defensa y el Panecillo; al Norte, la Alameda; al Oeste, la calle Imbabura; al Este, la parte alta de San Marcos.

Si bien el crecimiento inicial se define como concéntrico, la forma de la ciudad, poco a poco, adquiere un carácter más bien lineal debido a las condiciones topográficas y a las directrices de expan-

sión generadas a partir de la Plaza Mayor. La apropiación del suelo por parte de los conquistadores, la ubicación de los elementos arquitectónicos como expresión de la hegemonía económica, ideológica, política y social, la segregación social, las necesidades de defensa militar y la disponibilidad de ma-

<sup>3/</sup> "Cuando los encomenderos, dados a la ostentación, se arruinan económicamente y venden sus tierras, los criollos aprovechan esta coyuntura para comprar las más productivas y mejor situadas porque consideran que la propiedad territorial es la base de todo poder." Ricardo Cappa, citado por Oswaldo Hurtado, *El poder político en el Ecuador*, Centro de Publicaciones de la Pontificia Universidad Católica, Quito, 1977, p. 20

<sup>4/</sup> "A mediados del s. XVIII se produce un despoblamiento indígena importante: la población indígena era aproximadamente un tercio en 1738 y en 1763 era de un sexto. (Achig se refiere a la proporción de población indígena en Quito). Esto se explica por el II Pacto Colonial y mayor libertad a los comerciantes." ACHIG, Lucas: *Análisis histórico del desarrollo urbano de Quito*, Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo, No. 2, FAU-U. Central, Quito, 1973, edic. mimeografiada, p. 28

<sup>5/</sup> ACHIG, *ibid.*, p. 28

no de obra definieron la conformación del espacio urbano.

Una vez consolidada la unidad urbana con el desarrollo de la economía colonial y con el surgimiento de condiciones favorables para la acumulación local, se producen las luchas por la Independencia que emprenden criollos y españoles interesados en romper los vínculos económicos y políticos con España: en esta empresa independizadora colaboraron, eso sí, las potencias europeas que para la época requerían ampliar sus dominios. Sin embargo, aunque se hace efectiva la ruptura, las condiciones de vida urbana y rural no se modifican sustancialmente en un primer momento; en cambio, se posibilitó, por una parte, que los terratenientes criollos asumieran el control de los aparatos de decisión y, por otra, que los grupos 'independentistas' (criollos, españoles, clérigos, comerciantes, terratenientes, etc.) retuvieran en sus manos parte de los excedentes de la producción agrícola, minera, manufacturera al controlar los procesos de comercialización y al haberse liberado de los impuestos que se debían cancelar a la Corona. Esta situación económica y política permitió a los terratenientes, en el caso de Quito, manejar y controlar el crecimiento y dotación de servicios de la ciudad a través de los organismos de gestión local; control que tendría por objeto, entre otras cosas, garantizar la captación de valores agregados al suelo urbano.

Debido a la participación económica y política de Inglaterra, Francia, Holanda en el proceso de Independencia queda condicionada una nueva forma de dependencia cualitativamente diferente a la anterior en la que, el proceso de desarrollo industrial europeo de los siglos XVIII y XIX requería, para su expansión, de grandes cantidades de materias primas y alimentos. El país se integra a esta División

Internacional del Trabajo regulada por el comercio y el mercado mundial, a través de la provisión de productos agrícolas tropicales (cacao, café, arroz, banano, cascarilla, etc.) cuya base productiva y de comercialización se localiza en la Costa y básicamente en torno a Guayaquil, por ésta razón, los efectos que produjo este nuevo ordenamiento de la economía se materializaron fundamentalmente en aquellas zonas; sin embargo, cabe mencionar, que la mano de obra que se habría de emplear en las actividades de producción agrícola tropical 'Bajarían' de la Sierra. Durante este período, Quito prácticamente no crece, en contraposición con el importante desarrollo que adquiere Guayaquil.<sup>6/</sup>

Dentro de este contexto general, el crecimiento de Quito se produce a lo largo de las vías de acceso (norte y sur), que desde ya adquieren caracteres di-

6/ Véanse Cuadros de Población No. 1 y 3 en p. 40 y p. 43, respectivamente.



ferenciados: hacia el sur la presencia de actividades comerciales relacionadas con el tránsito desde y hacia Guayaquil, lo cual define el tipo de edificación y funciones; hacia el norte se habían configurado ya la Alameda, El Ejido y las quintas de descanso de los grupos dominantes, con lo cual se garantizaba el crecimiento preferencial en esa dirección.

Con el desarrollo de las condiciones sociales, económicas y políticas a lo largo del siglo XIX se requería de un cambio estructural para la futura expansión capitalista; la Revolución Liberal (1895–1905) conducida por Eloy Alfaro, con el apoyo financiero e ideológico de la burguesía guayaquileña y con un contingente masivo de campesinos costeños (montubios) fue el evento socio-político necesario para tales cambios. Como consecuencia del reordenamiento liberal se producen importantes modificaciones en la estructura urbana de Quito. La llegada del ferrocarril <sup>7/</sup> significó un gran impulso para las obras de infraestructura, la instala-

ción de agua potable, alumbrado eléctrico público, importación de nuevos materiales para la construcción (hierro y cemento), etc. Para esta época se consolidan nuevos barrios como San Blas, y se encuentran en proceso de consolidación, desde 1914 en adelante, los barrios América, San Juan, Mariscal, Vicentina y Floresta por el Norte y por el Sur, La Magdalena, La Libertad, Chimbacalle. <sup>8/</sup> Junto con el crecimiento físico, el liberalismo impulsó, bajo la tutela y financiamiento inglés una serie de obras en la Capital.

*Escuchemos a Pareja Diezcanseco:*

*“Pues bien, la alfareada y el liberalismo — aquellos hijos de Satanás que decían los odiosos predicadores transformaron la Capital. Con una prisa febril, dieron comienzo a las obras. Fue construido el primer mercado. Se dió al Municipio el auxilio pecuniario del Estado para los trabajos de higienización. Se hicieron enormes estanques de agua para aumentar el volumen de la que necesitaba la ciudad. Los impíos liberales, como si la luz eléctrica fuese un artículo del infierno, dieron a Quito el alumbrado. Y tranvías, agua y los primeros trazos de urbanización. Eran cosas del dibalo.” <sup>9/</sup>*



<sup>7/</sup> La construcción del Ferrocarril, que en esa época otras viviendas que se instalan a lo largo de la calle Maldonado, arteria que por sí misma incrementan la influencia de la zona, pues se constituye en uno de los eslabones de la carretera de conexión con Guayaquil.” MUNICIPIO DE QUITO, *Quito y su Área Metropolitana. (Plan Director 1973–1993)*, Vol. 1, ‘Edición Borrador’, Quito, 1973, p. 8.

<sup>8/</sup> MUNICIPIO DE QUITO *ibid.*, p. 8.

<sup>9/</sup> PAREJA DIEZCANSECO, Alfredo *Historia del Ecuador*, Vol. II, CCE, Quito, 1958, pp. 242–243.



La economía nacional basada en la exportación de cacao, desde fines del siglo pasado y primeras dos décadas del presente, declina violentamente en 1922. La destrucción parcial de las plantaciones y el cierre de los mercados internacionales produjo paralización económica. Cientos de campesinos fueron expulsados de las plantaciones, los pequeños productores tenían dificultad para vender sus productos y los campesinos serranos sufrían consecuencias colaterales. Migraciones masivas ocurren durante 1922–1945 fundamentalmente de la Sierra a la Costa y del campo a las ciudades, principalmente a Guayaquil. En esta situación de crisis económica, social y política (que no se resuelve hasta los años cincuenta) los terratenientes, propietarios de quintas y haciendas cercanas a la ciudad de Quito, buscan resolver 'su' crisis económica a través de la parcelación de sus propiedades; parcelación que tiene lugar fundamentalmente en la zona Norte, y sin ningún control.

Por efectos del crecimiento de la ciudad se comienzan a sentir las presiones sociales para lograr la sa-

rifacción de necesidades tales como vivienda, servicios, infraestructura, transportes y, sobre todo, de espacios habitables cercanos al centro de la ciudad donde se realizan las principales actividades de sus habitantes. Estas necesidades chocan con los intereses de los terratenientes urbanos, ya que el "valor del suelo (...) no permite en el núcleo urbano nuevas construcciones por falta de espacio económicamente disponible y por el encarecimiento del suelo, debido a la plusvalorización resultante de las mejoras urbanísticas." 10/ Los medianos y pequeños capitales se ven obligados a invertir en terrenos en donde "el valor del suelo (es) relativamente barato, es decir en las áreas que rodean el núcleo urbano," 11/

Para esta época, la expansión de la ciudad define dos tendencias muy claras:

10/ PAZ Y MIÑO, *op. cit.*, p. 29

11/ PAZ Y MIÑO, *op. cit.*, p. 29

- ocupación de las colinas cercanas al Centro en donde las tierras son baratas pero carecen de los servicios básicos de infraestructura pero, en cambio, están muy bien situadas con respecto al centro comercial y administrativo.
- expansión hacia la planicie de Iñaquito (Norte) dadas sus cualidades topográficas de accesibilidad, construibilidad y posibilidad de instalación de redes de infraestructura.



9



La expansión preferencial hacia la zona Norte se debió, entre otras cosas, a las posibilidades de obtención de alta rentabilidad dados los 'bajos' costos de urbanización con relación a los de las colinas; es así como los propietarios de haciendas, fincas, quintas de recreo, huertos, etc. localizados en el Norte aprovechan esta situación para impulsar un proceso de transformación de sus tierras agrícolas o semi agrícolas en urbanas; para el efecto utili-

zaron al Municipio que podía emitir regulaciones e invertir en las obras. <sup>12/</sup> Este crecimiento, hasta cierto punto descontrolado, provocó la necesidad de plantear lineamientos para el futuro.

<sup>12/</sup> "Pero, en 1933, el Municipio dictó una ordenanza con la cual dispuso que cualquier propietario de terreno que quisiera "lotizar" procediera, antes de ofrecerlos a la venta a realizar ciertos trabajos de urbanización." PAZ Y MIÑO, op. cit., p. 31

Es así como la Municipalidad se plantea la necesidad de intervenir directamente en el proceso de crecimiento de la ciudad. Ya en Noviembre de 1939, con el informe del Ing. Polix Moreno, se puede vislumbrar el carácter segregacionista de las políticas que habrían de implementarse

*"El plan presentado por el Ing. Polix Moreno explica que los terrenos del Norte solo están al alcance de medianas y grandes fortunas. En cambio propone hacer barriadas obreras junto a las fábricas Internacional y Artigas (Chimborazo). Propone además hacer barriadas en el sector de la Bahía."* 13/

La superación parcial de la crisis económica de los años 30, por efectos del incremento de las exportaciones 14/ se siente también en las principales ciudades del país: los Municipios reciben mayores asignaciones del Estado y del cobro de impuestos, con lo que se amplía su capacidad de inversión. La dinámica del crecimiento urbano se presenta en forma más evidente en Quito y Guayaquil y en algunas ciudades de la Costa vinculadas con los procesos de producción y comercialización de los productos tropicales de exportación. Dadas las condiciones de urbanización de la Capital se requería de la implementación de un programa de crecimiento 'coherente'. se contrata al Arquitecto

13/ MUNICIPIO DE QUITO, op. cit., p. 15

14/ "En efecto, el monto de nuestras exportaciones se elevó de 7'583 000 dólares en 1940, a 10'385 000 en 1942, 22'606.000 en 1943 y 28'611.000 en 1944. Por su parte, el índice de precios subió de 100, en 1940, a 207 en 1944." CUEVA, Agustín. *El proceso de dominación política en Ecuador*, Ed. Critica, Quito 1972, p. 43.

uruguayo Guillermo Jones Odriozola para realizar el Plan Regulador (Agosto 1941). El Plan constituyó el instrumento a través del cual se canalizó la acción municipal en beneficio de los terratenientes de la zona Norte. Ya para 1944-45 el paisaje urbano empezó a modificarse sustancialmente de acuerdo con los lineamientos trazados en el Plan Jones y a la decidida acción del Municipio que se convirtió en el principal promotor de la especulación del suelo urbano, legitimizando prácticas sobre las cuales, más tarde, trabajarán los especuladores inmobiliarios. 15/

A finales de la década del cuarenta la economía nacional se fortalece por las exportaciones de banana se había descubierto el 'oro verde'; se inicia una etapa de estabilidad política (tres gobiernos constitucionales entre 1948-1960) durante la cual se emprendieron numerosas obras públicas en el país. Las ciudades crecen rápidamente, en especial se desarrollaron las ciudades de la Costa (Guayaquil, Machala, Quevedo, Esmeraldas) y, por efectos de la ampliación de las funciones administrativas se desarrolla Quito, en la Sierra.



15/ Ver p. 96 y ss. (Los planes Reguladores)



El desarrollo urbano de Quito, en ésta etapa, se caracteriza por la incorporación de nuevas áreas urbanas, especialmente en la zona Norte 16/ y por la construcción de una serie de obras que ‘modernizaron’ la Capital y que se encargaron de definir por se la segregación urbana y las rentas del suelo. Se construyeron mercados, nuevas vías, el aeropuerto, campos deportivos, edificios públicos, . . . el primer paso a desnivel. 17/ Mientras tanto, la mayoría de

la población se hacinaba en los conventillos del Centro y se definían las características de los barrios periféricos, al Sur y trepando al Pichincha. . . El carácter monumental planteado en el Plan Jones ya se había concretado hacia los años 60.

*“En cuanto al suelo urbano, este quedó en manos de pocas y ‘despiertas’ personas que han aprovechado del vertiginoso engorde de precios a medida que pasan los años, provocando una situación espectacular y no prevista, generada por la demanda de albergue para la población siempre creciente.” 18/*

Hacia la década del sesenta, la crisis de la economía nacional producto de la reducción de las exportaciones de banano, produjo en Quito y las demás ciudades del país una serie de transformaciones de importancia; culmina la etapa de ‘estabilidad polí-

16/ Ver Anexo 1: (Urbanizaciones de Quito- 1945/1975) y Plano No. 21, p. 73.

17/ CARRION, Benjamín: *Nuevas Cartas al Ecuador*, Colección Ariel, Ed. Cronograph, Quito, 1974, pp. 106 – 106.

“ . . . Ese dichoso palacio Legislativo —nombre almidonado y pomposo, propio del almidonamiento reinante— se lo ha diseñado entre gallos y media noche, de manera que será criatura sin padres, incluso, hallado en un zaguán, como todos los hijos de señoritas bien. . . y todavía, por las maquetas, tiene — en esa ciudad luminosa pero fría— todas las características de los casinos y hoteles de veraneo tropical. A los ejemplos ya publicados por LA CALLE, pueden agregarse el Hotel Caribe Hilton, de San Juan de Puerto Rico, EL PANAMA y cien más, diseminados por todas las villas cálidas de América. En Acapulco, el primer balneario marítimo del mundo, hay por lo menos una docena de PALACIOS LEGISLATIVOS ecuatorianos. . .”

18/ JUNTA NACIONAL DE PLANIFICACION: *El desarrollo urbano en el Ecuador*, Ed. mimeografiada, Quito, 1974, p. 27.

tica' y por tanto, las acciones que se emprenden al interior de las ciudades se caracterizan por una desarticulación orgánica permanente.

Esta situación de crisis que se arrastraba desde fines de la década del cincuenta (recordar el gobierno de Ponce), tenía que superarse, en términos capitalistas, para garantizar la estabilidad del sistema; por tanto, sus manifestaciones no pueden dejar de entenderse sino dentro del contexto general de los fenómenos económicos, políticos y sociales que acontecen tanto al interior como al exterior del país.

A nivel latinoamericano se pueden señalar al menos dos hechos relevantes. Por una parte se produce un ascenso considerable de las luchas populares, teniendo como su máxima expresión la victoria de la Revolución Cubana, y por otra parte, una ofensiva imperialista que busca readecuar el modelo de desarrollo capitalista con el objeto de garantizar la estructura de dominación; para ello, el imperialismo impone un nuevo modelo de crecimiento económico basado en la 'modernización', contemplando en la estrategia: una readecuación de las formas de producción agrícola (consecuentemente de las técnicas y la productividad), el inicio (en el caso del Ecuador) de un proceso de industrialización, la modernización del aparato estatal, la ampliación del mercado interno y, la represión a los movimientos populares. En el caso ecuatoriano, la implementación del 'modelo' se realizará, como veremos más adelante, bajo la conducción de la Junta Militar de Gobierno del año 1963.

El modelo económico-político que se proponía para superar la crisis, en el caso ecuatoriano, se basaba, por una parte, en la capitalización que había logrado la burguesía financiera y agroexportadora en las épocas del auge bananero para traducirla en

inversiones que permitieran crear un parque industrial, que siendo amparado por el Estado y el crédito externo, desarrollara la economía; y por otra parte, en los modelos sociales y políticos de soporte que dictaba el imperialismo a través de sus agencias: USAID, Alianza para el Progreso, Cuerpo de Paz, Caritas, Misión Andina, etc.

Los cambios políticos que se producen en la conducción del Estado, entre 1960 y 1970, demuestran la existencia de una pugna al interior de las clases dominantes por controlar los aparatos de decisión tanto a nivel local como a nivel nacional. Surge el Ejército como conciliador de estas pugnas y asume, en 1963, el gobierno central con apoyo foráneo.<sup>19/</sup> El gobierno militar impulsa una serie de medidas de carácter demagógico y apariencial; concentra su atención en la modernización del aparato del Estado (Ley de Carrera Administrativa, Ley de Régimen Municipal, Reforma Tributaria, etc) y, sobre todo, se pone énfasis, de acuerdo con los lineamientos dictados en Punta del Este, en la implementación de los programas de Reforma Agraria y Fomento Industrial. La reforma agraria era una necesidad urgente para el desarrollo del capitalismo: "los campesinos debían disponer de dinero para adquirir los productos para el consumo y la producción",<sup>20/</sup> lo que debía generar, entre otras cosas, una ampliación del mercado interno que fomentara la producción industrial que se iniciaba. Era una verdadera empresa de modernización capitalista, dentro de un contexto diferente al

19/ Véase, AGEE, Phillip: *CIA Diary (Inside the Company)*, Penguin, London, 1975.

20/ MORENO CORNEJO, Alberto: *Ecuador. Capitalismo y dependencia*, vol. 2, Cuadernos Amanecer, Guayaquil, 1973, pp. 11-12.

que produjo procesos similares en otros países de América, "Ecuador se articulará en forma dinámica al capitalismo central cuando este ha procreado los gigantes consorcios transnacionales cuyo interés principal desborda los sectores clásicos de explotación, ampliando su área de intereses a los llamados sectores modernos—especialmente el industrial—con el propósito de aprovechar el bajo costo de mano de obra y transferir tecnología obsoleta en la metrópoli. Es decir en la época en que el capital internacional comienza a establecer circuitos internos de acumulación en nuestros países." 21/

Esta nueva estructuración económico—política del país se expresa también en el espacio; la población se moviliza del campo a las ciudades y de la Sierra a la Costa produciendo un cambio en el cuadro demográfico nacional. En el caso de Quito, por efectos del incremento de la capacidad de empleo burocrático, el asentamiento de actividades industriales y afines, la migración, etc., el espacio urbano se transforma.

Quito se reafirma como centro de poder nacional y, Guayaquil, a pesar de haber reducido su primacía económica, no ha dejado en ningún momento de ser un centro de suma importancia para la vida nacional. El crecimiento desarticulado de Quito durante los primeros años de la década del sesenta se convertía en una limitante para el modelo desarrollista: se implementa un nuevo Plan Regulador (1967) 22/ para controlar y poner racionalidad capitalista al desarrollo de la ciudad; simultáneamente, las necesidades de vivienda y servicios de la mayoría de la población recibían tibias soluciones 23/. Al interior de las ciudades el problema de la vi-

21/ BAEZ, René "Hacia un subdesarrollo 'moderno', en ECUADOR Pasado y presente Instituto de Investigaciones ECUADOR: pasado y presente, (Instituto de Investigaciones p. 263.

22/ Ver. p. 96 y ss. (Los planes reguladores)

23/ Ver p. 68 y ss. (El mercado del suelo y la vivienda).



CUADRO No. 1

## POBLACION EN EL ECUADOR / QUITO

	(a) 1962	(b) 1966	(c) 1974
REPUBLICA	4.721.100	5.401.100	6.521.710
PROV. PICHINCHA	612.366	720.054	988.306
QUITO ( CANTON )	510.286	631.217	782.671
QUITO ( A. URBANA )	368.338	442.619	599.828
QUITO REPUBLICA (n/o)	7,8 o/o	8,2 o/o	9,2 o/o

Fuente: Elaboración en base a: (a) y (c) Censos Nacionales; (b) Quito y sus Estadísticas.

Censos

CUADRO No. 2

## MIGRACION EN LA PROVINCIA DE PICHINCHA ( 1962 - 1974 )

PERIODO DE RESIDENCIA	INMIGRACION	EMIGRACION	MIGRACION NETA
MENOS DE 12 AÑOS	114.086	34.063	80.023
5 A 9 AÑOS	33.103	10.368	42.735
10 A 12 AÑOS	27.392	5.449	21.943
TOTAL	194.581	49.880	144.701

FUENTE: ESTUDIO DE CONSULTORES (PLANIFICACION DEL MUNICIPIO DE QUITO), Ed. MIMEO, P. 4.

vienda se acentúa; para paliar este fenómeno se crean las mutualistas, el BEV, las cooperativas de vivienda, etc., que responden a los lineamientos que para toda América Latina se trazaron en Punta del Este, en 1962. A pesar de las limitaciones que contiene este tipo de soluciones, se hacen esfuerzos por convertirlos (ideológicamente) en la solución de un problema que, dentro de la estructura capitalista, no tiene salida definitiva: el déficit habitacional continúa en ascenso, ya sea por demanda de nuevas viviendas o por el deterioro y malas condiciones de las ya existentes.

A partir de 1965, el capital extranjero <sup>24/</sup> dinamiza la industria, los bancos, la agricultura y los inicios de la actividad petrolera. Estas inversiones alteran sustancialmente la estructura socio-económica del país; el desarrollo de la industria de sustitución de importaciones junto con la descomposición de la agricultura tradicional producirán, entre otras cosas, la formación de un proletariado urbano cada vez más definido, ubicado fundamentalmente en Quito y Guayaquil.

Sin embargo de la implementación del modelo desarrollista la economía permanece estancada; entre las características de este período de doce años (1960-72) se debe mencionar la angustiada situación de desempleo urbano y rural, la caída del poder adquisitivo de las familias de bajos ingresos, una situación de inestabilidad política y, consecuentemente, de represión.

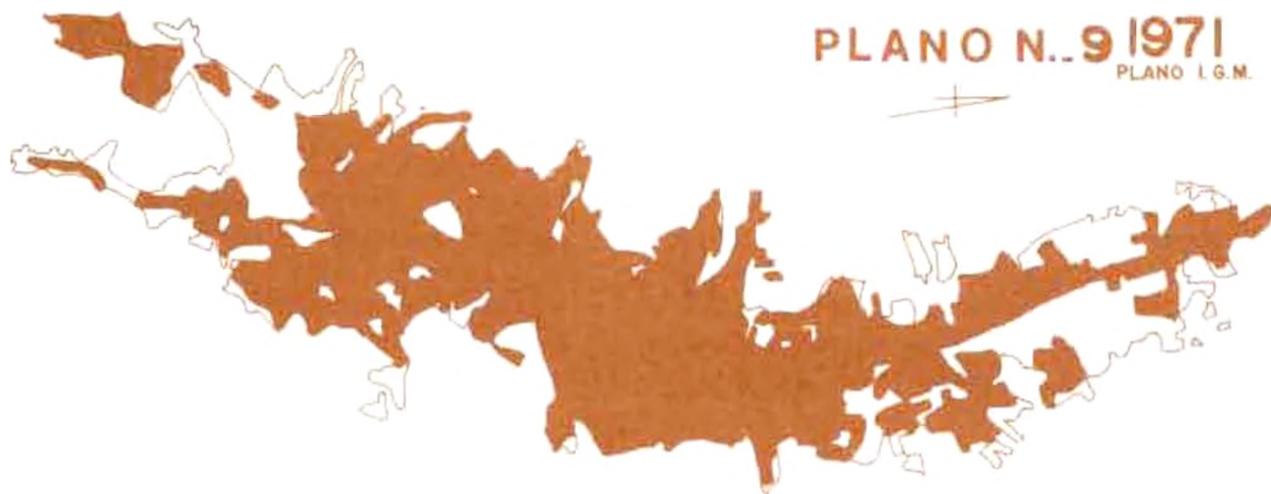
24/ "La entrada de capital externo (préstamos e inversiones directas) se eleva de 29.7 millones de dólares en 1961 a 78.9 en 1968; el Presupuesto Fiscal aumenta de 1,080 millones a 2,775 millones de sucres en igual período." BAEZ op. cit. p. 250.

Con la explotación petrolera y el ascenso de los militares al poder (Rodríguez Lara-1972) se evidencia una reactivación del modelo desarrollista y un cambio en el 'estilo' de modernización; el disfraz ideológico contenido en el Plan de Acción y Filosofía, . . . permitiría promover el desarrollo capitalista dentro de un contexto 'nacionalista' y 'revolucionario' que no sería otra cosa que utilizar los recursos petroleros, bajo control del Estado y el Ejército, para favorecer a las empresas multinacionales y a los grupos de poder local.

El Estado comienza a caracterizarse, en términos financieros, por la captación directa de los ingresos provenientes de la actividad petrolera y por la participación más amplia en varios sectores de la economía: CEPE, FLOPEC, ENPROVIT, TRANSNAVE, empresas de economía mixta, industrias del Ejército, FONAPRE, FONADE, etc.

El inicio de la explotación petrolera (Agosto 1972) desencadena forzosamente procesos de lucha por el poder al interior de los grupos dominantes ante el 'deseo' de controlar el aparato del Estado, inflado económicamente por los ingresos de la actividad petrolera. Con el cambio de Gobierno en Febrero de 1972, esas pugnas quedan momentáneamente rezagadas en espera del desarrollo de las políticas propuestas por los militares. Imprevisiblemente, los ingresos petroleros superaron los cálculos iniciales, lo cual reactivó la presión de los grupos dominantes y de ciertos sectores de la pequeña burguesía; en cambio los campesinos, los obreros y los grupos populares que carecen de canales de expresión y de participación política, se enfrentan a un proceso de aguda pauperización, apuntalado por la inflación.

El reordenamiento económico-político que se ini-



cia en 1972 ha producido, entre otras cosas, una modificación del cuadro demográfico nacional; el proceso migratorio de la Sierra a la Costa se mantiene, pero al mismo tiempo, las ciudades crecen aceleradamente. Quito se reafirma como centro de poder económico y político y Guayaquil, a pesar de haber reducido su primacía en estos aspectos, no deja de ser el más fuerte centro de captación migratoria.

El 'enclave petrolero' ha originado un reordenamiento de las fuerzas sociales: los partidos políticos tradicionales y las organizaciones populares se expresan, en la medida de sus posibilidades, respecto del petróleo, de la política, de la economía. Los poderosos grupos vinculados a la actividad petrolera, se fusionan y (siendo los mismos) toman el lugar cedido por los terratenientes y agroexportadores, lo cual ha conducido a la unificación y reforzamiento de las posiciones oligárquicas en torno del objetivo de recuperar la dirección del Estado. Es así como se induce a la aparente modificación estructural del régimen militar con la destitución de

Rodríguez Lara (Enero 1976) y la instrumentalización de la llamada 'Fórmula del Retorno' como modo de satisfacer las demandas de los consorcios petroleros (bajo las políticas del Presidente Carter) y de los grupos políticos tradicionales.

La ciudad de Quito, como centro de distribución de los excedentes petroleros y de administración política, asimila, en cierta manera, las repercusiones del reordenamiento socio-económico nacional; el incremento de los ingresos fiscales determina un aumento considerable de los recursos municipales lo que permite, a su vez, emprender nuevas tareas de planificación con asistencia técnica y financiera foránea (BID, First National Citibank, Banco Mundial, etc.). Dentro de éstas tareas se realiza El Plan Director (1973-1993) o Plan de Área Metropolitana; <sup>25/</sup> concomitantemente con la realización de varias otras acciones lo que se bus-

25/ Ver p. 96 y ss. (Los planes reguladores).

CUADRO No. 3

CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE LAS PRINCIPALES  
CIUDADES DEL ECUADOR. ( 1885 – 1974).

	1885 (a)	1938 (b)	1960 (c)	1982 (d)	1974 (e)
1 GUAYAQUIL	40.000	159.937	258.996	510.804	823.219
2 QUITO	80.000	160.374	209.932	360.764	599.828
3 CUENCA	30.000	48.300	39.983	60.402	104.470
4 AMBATO	12.000	25.000	31.312	53.372	77.965
5 MACHALA			7.549	29.036	69.170
6 MANTA			19.028	33.622	64.519
7 ESMERALDAS				33.439	60.364
8 PORTOVIEJO				32.228	59.550
9 RIOBAMBA	18.000	19.500	29.830	41.625	58.087
10 LOJA				26.785	47.697
11 QUEVEDO			4.168	20.602	43.101

Fuentes: (a) y (b) Dorselaer, citado por O. Hurtado, en : *Dos Mundos Superpuestos* (1971), p. 87; (c), (d) y (e) Censos Nacionales.

ca (además de beneficiar a la ciudad en términos relativos) es incorporar valor real y ficticio a las 'nuevas' tierras urbanas y a las ya existentes. Estas acciones se ven reforzadas por la relativa estabilidad administrativa, con Durán Ballén en la Alcaldía.

Como el Plan de Area Metropolitana se quedó corto ante las demandas de crecimiento y desarrollo urbano se inicia, en 1975, la revisión del Plan. . . el llamado Plan Quito 1976, que no deja de ser un misterio, cuando ya estamos en 1978.

Esta visión somera de las principales tendencias del proceso de desarrollo urbano y de los principales elementos del proceso histórico nacional que han influido en la formación de la ciudad no expresan sino la irracionalidad e incoherencia de los mismos (eso sí, racionalidad y coherencia capitalista). La ciudad se ha convertido en un conjunto de estructuras contradictorias, que responden a las políticas de gestión urbana encaminadas a fortalecer la posición privilegiada de sectores minoritarios de la población vinculados al capital y a la propiedad territorial urbana.



## CAPITULO 2. CUANTIFICACION 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<sup>2</sup>.) y precio.
- viviendas (alquiler): localización, número de dormitorios y valor del arriendo.

The image shows a collage of real estate advertisements from the newspaper 'El Comercio' in Quito, Ecuador. The ads are overlapping and feature various headlines such as 'EN VENTA', 'GRAN INVERSION', 'VENDO EDIFICIO', 'Arriendo departamento', 'Oportunidad Venta', and 'VENDO'. The ads describe properties like houses, apartments, and commercial buildings, often mentioning location (e.g., 'La Mariscal', 'Miraflores', 'Sector Mariscal'), price, and contact information. Some ads include phone numbers and specific details about the properties, such as the number of bedrooms or the type of construction.

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 promedio y determinar zonas de precios. 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 distribuyeron 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:

CUADRO No. 4

**AVISOS DE ALQUILER DE VIVIENDAS EN QUITO  
1962 - 1975**

ZONA	No. DE AVISOS EN 1962				No. DE AVISOS EN 1975				TOTAL	ZONA
	1 - 2		3 - MAS		1 - 2		3 Y MAS			
	dormitorios		dormitorios		dormitorios		dormitorios			
	No.	a/o	No.	a/o	No.	a/o	No.	a/o	No.	a/o
a 1	3	2.4	5	4.1	8	5.5	5	3.4	21	7.9
a 2	4	3.2	2	1.7	1	0.7	3	2	10	1.3
b 1	17	13.7	7	5.6	2	1.4	5	3.4	31	11.8
b 2	8	6.4	8	6.5	7	4.9	1	0.7	24	9.3
c 1	12	9.7	4	3.2	3	2	7	4.8	26	9.9
c 2	18	14.5	23	18.6	23	15.8	49	33.5	113	42.9
c 3	7	5.6	8	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)

CUADRO No. 5

**AVISOS DE VENTA DE TERRENOS EN QUITO  
( 1962 - 1975 )**

ZONAS	1962		1975		TOTAL	
	No. DE AVISOS	o/o	No. DE AVISOS	o/o	TOTAL POR ZONAS	o/o
a 1	26	21.5	24	12.5	50	15.9
a 2	16	13.2	27	14	43	13.7
b 1	9	7.4	12	6.3	21	6.7
b 2	12	9.9	19	9.9	31	9.9
c 1	10	8.3	26	13.5	36	11.5
c 2	29	23.9	48	25	77	24.6
c 3	19	15.7	36	18.8	55	17.6
total	121	100 o/o	192	100 o/o	313	100 o/o

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

## 2. Determinación de zonas.

### a. Procedimiento.

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

#### Primera zonificación.

i. Se tomó como base la zonificación municipal

de 1975 considerando, fundamentalmente, la división de Sectores y Distritos: Norte, Centro y Sur. (Ver Plano No. 11, p. 48).

ii. Se localizaron los datos de los avisos de venta de terrenos y de alquiler de viviendas en el plano de la ciudad.

iii. Una vez ubicados los datos de los avisos en el plano de la ciudad, se promediaron los precios

## ESQUEMA SECTORIAL



FUENTE : ORDENANZA 1496

(considerando el esquema de división sectorial del Municipio), de la muestra de 1975.

iv. en base a los promedios sectoriales se definieron, provisionalmente, zonas homogéneas de acuerdo con los valores promedio.

### Segunda zonificación.

Las zonas definidas provisionalmente se reajustaron considerando las siguientes variables:

- densidad de población por sectores (Censo 1974) 26/
- densidad de vivienda por sectores (Censo 1974) 27/

26/ Ver Plano No. 25, p. 118 (Densidad de población por zonas).

27/ Ver Plano No. 26, p. 117 (Densidad de vivienda).

- accesibilidad de acuerdo a las vías principales 28/
- dotación de agua potable 29/
- evolución histórica del área urbana 30/
- área consolidada de la ciudad, en 1962 y 1975 31/
- planes reguladores y reglamentos de zonificación y uso del suelo. 32/

28/ Ver plano No. 24, p. 116 (Calidad de vías).

29/ Ver Plano No. 23, p. 112 (Línea límite de cota de agua).

30/ Ver Plano No. 1, pp. 26-27 (Evolución histórica de Quito).

31/ Ver Plano No. 23, p. 112 (Área consolidada de Quito: 1962-75).

32/ Ver Foto No. 32, p. 114-115 (Zonificación de uso del suelo) y Cuadra No. 28, pp. 114-115 (Código de zonificación).

### 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.

#### 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 mas adelante.

En términos del precio del suelo la zonificación general presenta la siguiente silueta:



13

### ZONIFICACION ( ZONAS A-B-C)



FUENTE: PROPUESTA INVESTIGACION PROPIA

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 No. 6, página siguiente).

#### Subzonas.

Las diferencias internas de las 'grandes zonas' crearon la necesidad de precisar el comportamiento heterogeneo 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 información. 33/

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

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

33/ 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 las depreciaciones de la moneda y reconocidas en los documentos oficiales del Instituto Nacional de Estadística.

#### 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 o/o de la oferta); en las zona a1 y a2 del Sur, la oferta es del 26.2 o/o y, en las zonas del Centro, b1 y b2, se ofrece el 16.6 o/o 34/

#### 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 o/o. En la zona Central (b1 y b2) se ofrece el 21.5 o/o mientras que en el Sur 35/ solo se localiza el 9.2 o/o de los avisos. 36/

- 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.

34/ Ver Cuadros No. 5 y No. 4 (Avisos de venta de terrenos en Quito y Avisos de alquiler de viviendas, respectivamente), pp. 47 y 46.

35/ En el caso de la zona a2 (el 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.

36/ Ver Cuadros citados en 34/

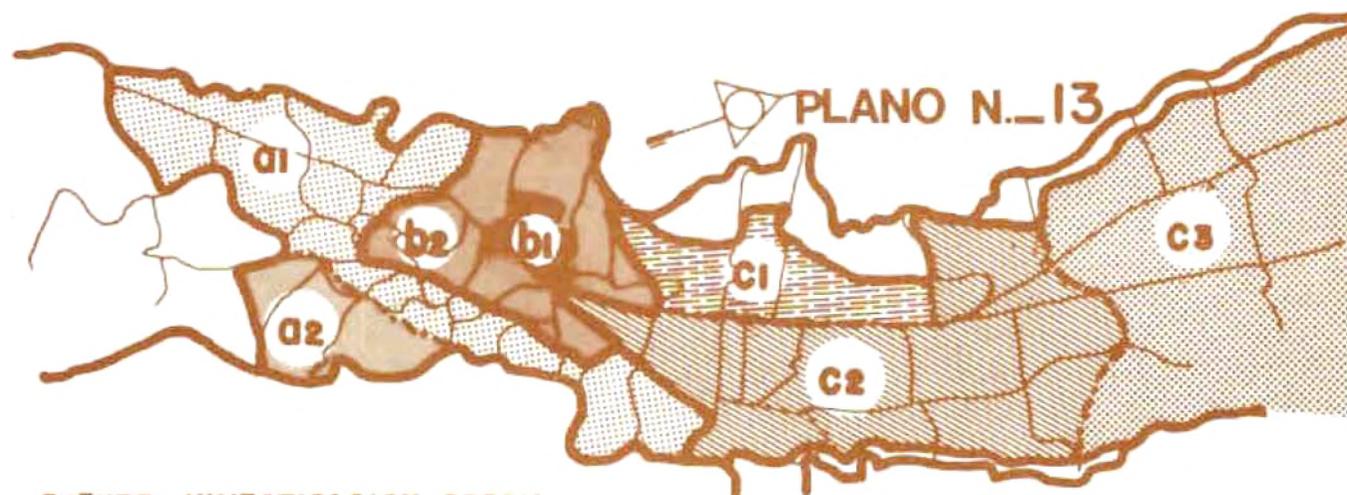
CUADRO No. 6

PRECIO PROMEDIO DE LA TIERRA Y ALQUILERES  
DE VIVIENDA, POR ZONAS DE QUITO. ( 1962 – 1975)

ZONAS	TIERRA		ALQUILERES			
	1962	1974	1962		1975	
			1 Y 2 dormitorios	2 Y MAS dormitorios	1 Y 2 dormitorios	2 Y MAS dormitorios
a	S/. 52	S/. 206	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.

## ZONIFICACION ( SUBZONAS ).



FUENTE: INVESTIGACION PROPIA

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 No. 13).

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 urbana. 37/



CUADRO No. 7      PRECIOS DE LA TIERRA  
(\$, / M2 ), POR SUB ZONAS  
(1962 – 1975)

ZONA	1962	1975
a 1	65	300
a 2	30	120
b 1	800	800
b 2	250	350
c 1	410	950
c 2	540	1.500
c 3	85	500

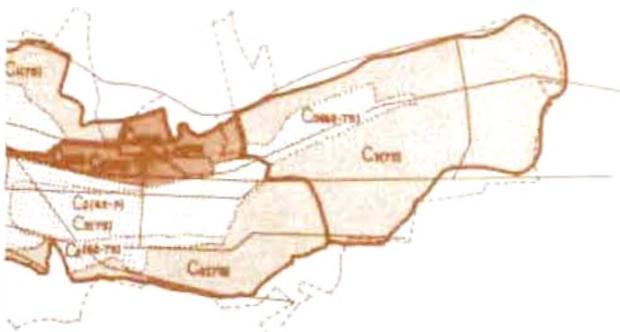
Fuente: Diario El Comercio de Quito (Avisos Clasificados) / Elaboración Autores.

CUADRO No. 8      PRECIO DE LA TIERRA, POR  
SUBZONAS ( 1962 – 1975 )  
AUMENTO ABSOLUTO DEL

ZONA	AUMENTO (SUQUES)
C 2	960
C 1	540
C 3	415
a 1	235
b 1	200
b 2	100
a 2	90

Fuente: Diario EL COMERCIO de Quito (Avisos Clasificados) / Elaboración Autores.

PLANO N. 14  
VARIACION ZONAS  
1962 - 1975



AUMENTO PORCENTUAL  
CUADRO No. 9 DEL PRECIO DEL SUELO,  
POR SUBZONAS. ( 1962 - 1975 )

SUBZONAS	AUMENTO o/o ( 1962 - 1975)
a 1	724.6
a 2	521.5
b 1	33.3
b 2	194.0
c 1	308.6
c 2	482.0
c 3	798.5

Fuente: Muestra de Avisos (Cuadro N. 11) / Elaboración  
Autpres.

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 No. 8).

Los porcentajes de variación del precio del suelo reafirman planteamientos anteriores. Los mayores aumentos (798.5 o/o en la zona c3 y 724.6 o/o en la zona a1) se producen en las zonas de reciente incorporación al mercado legal del suelo urbano. (Ver Cuadro No. 9)

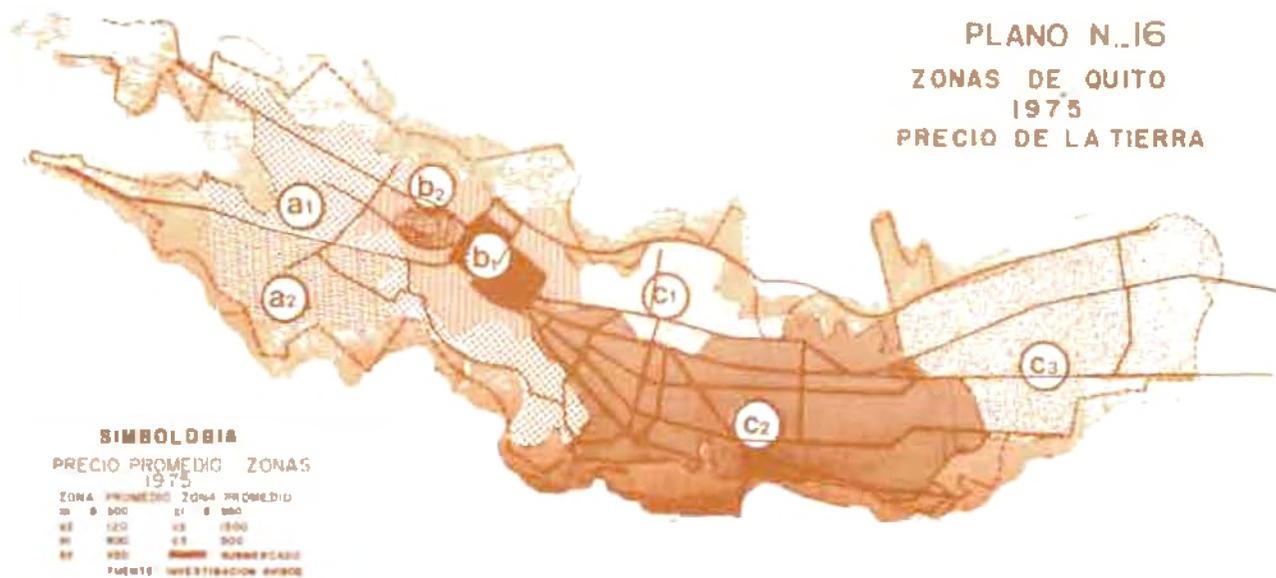
Sin embargo de reconocer estas tendencias generales que manifiesta la variación de los precios en las zonas de Quito conviene analizar lo que sucede al interior de cada una de ellas, dado que las variaciones y diferencias internas son quizá más espectaculares. De acuerdo con el Plano No. 14 de Variación de Zonas (en pág. 52-53) y el Cuadro No. 11 de Cuantificación de la Renta en Quito (pag. 61) 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 por ciento y 14.900 o/o. (Ver Cuadro No. 10 en p. 56).

37/ 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 administrativa, 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 Sn. Francisco, etc.)

PLANO N.15  
ZONAS DE QUITO  
1962  
PRECIO DE LA TIERRA



PLANO N.16  
ZONAS DE QUITO  
1975  
PRECIO DE LA TIERRA



PLANO N-17  
PRECIO DEL SUELO  
CATASTRO 1975



PLANO N-18  
PRECIO CATASTRAL POR ZONAS  
QUITO 1975

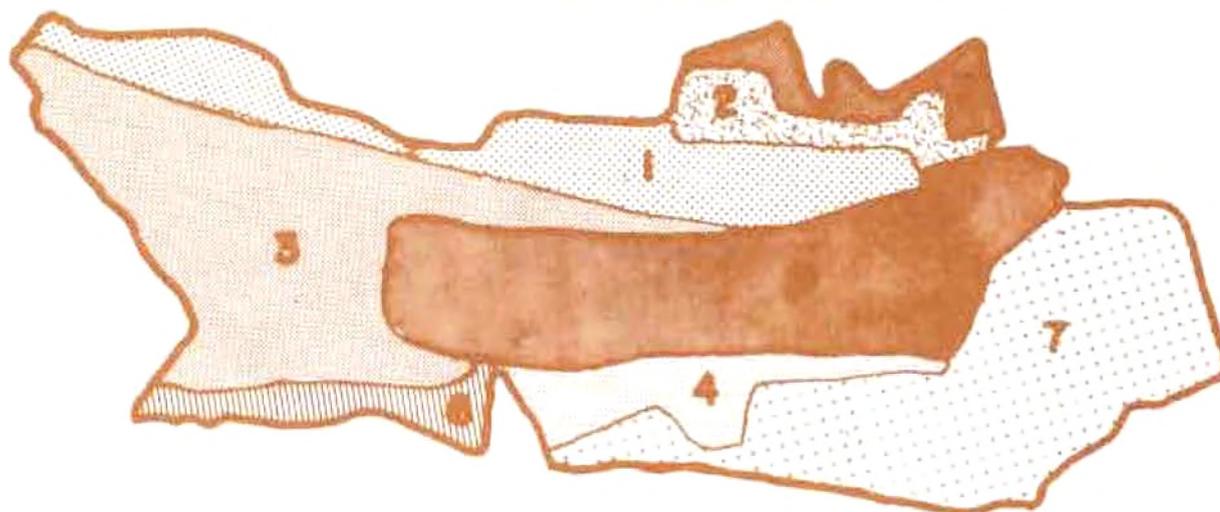
**SIMBOLOGIA**

PRECIO POR ZONA

SUAVES		RUIDOS	
a1	800 - 900	c1	900 - 950
a2	HASTA 800	c2	950 - 990
b1	800 - 900	c3	990 - 990
b2	900 - 950		

FUENTE: CATASTRO MUNICIPAL, AVISO 1120/81  
E1 AEROPUERTO VIEJO

## PLANO N.º 19 SECTORES AL INTERIOR DE LA SUBZONA C2



FUENTE: INVESTIGACION AVISOS. (ver cuadro n.º 10)

CUADRO No. 10

VARIACIONES PORCENTUALES DEL PRECIO DE LA TIERRA AL INTERIOR DE LA SUBZONA C2. (1962 - 1975)

SECTORES SUBZONA C2	AUMENTO a/b (1962 - 1975)
1. C2 (1 - 62)	177.8 a/b
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)	1.064.0
7. C2 (7 - 75)	265.8

Fuente: Muestra Avisos (Cuadro no. 11) / Elaboración Auto-

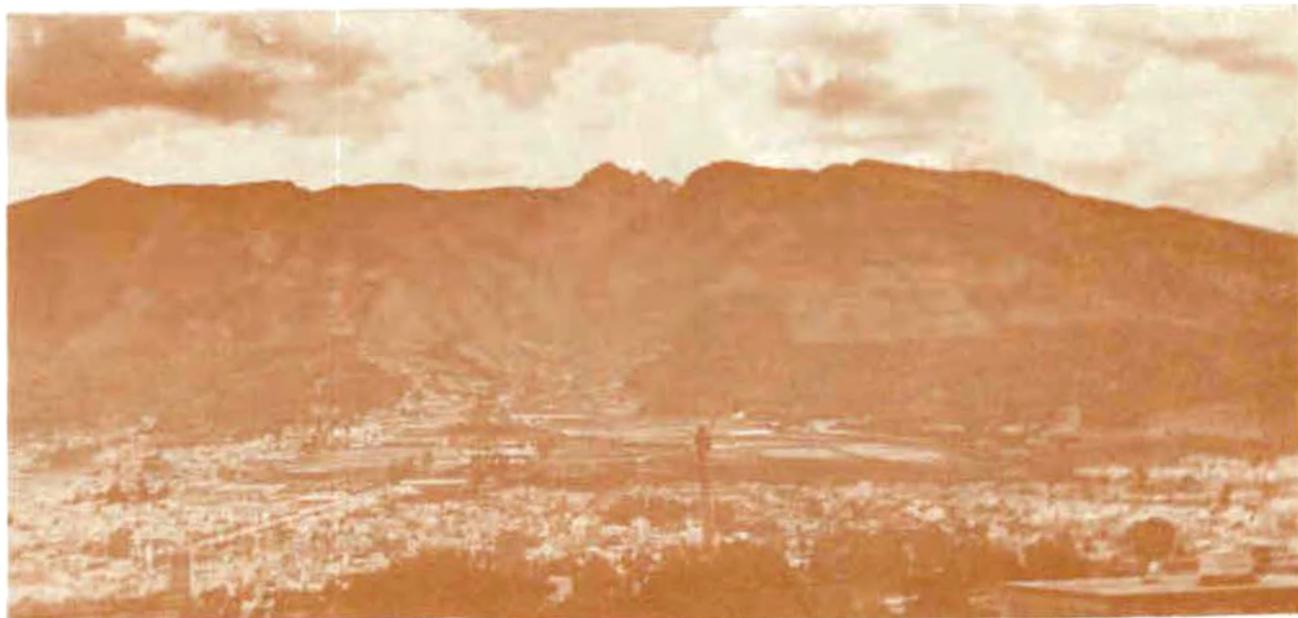
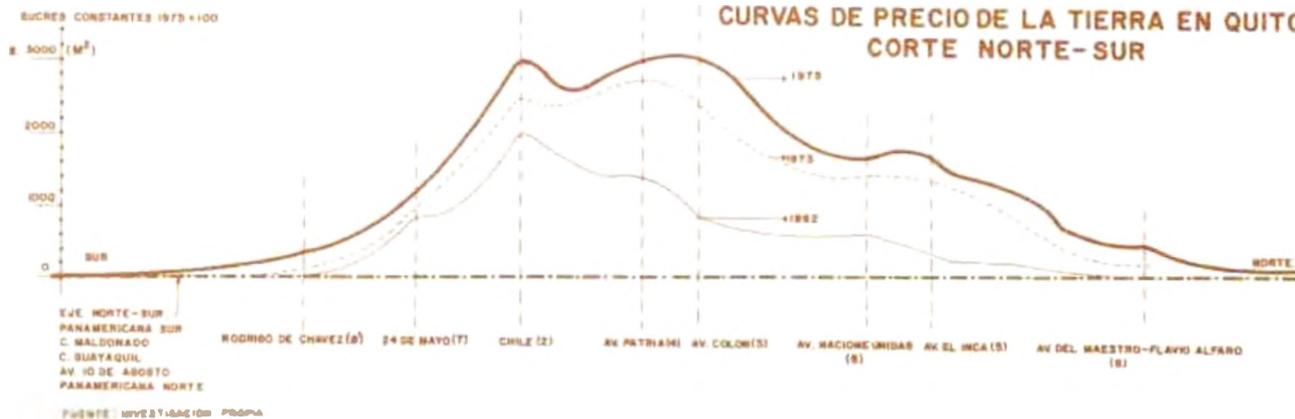
res.

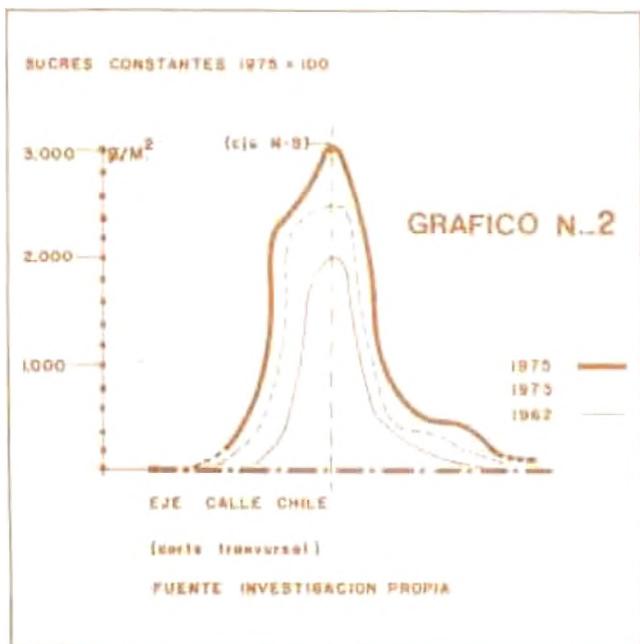
Estas variaciones se explican, además del carácter especulativo del mercado de la tierra, por cambios de uso del suelo, uso intensivo del suelo, traslado de actividades administrativas, dotación de infraestructura y servicios y por el condicionamiento ideológico de 'la zona de prestigio'. Esta situación,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

Estas variaciones del precio de la tierra se pueden ver más claramente en los perfiles de la ciudad, realizados por el efecto. 38/

38/ 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.1

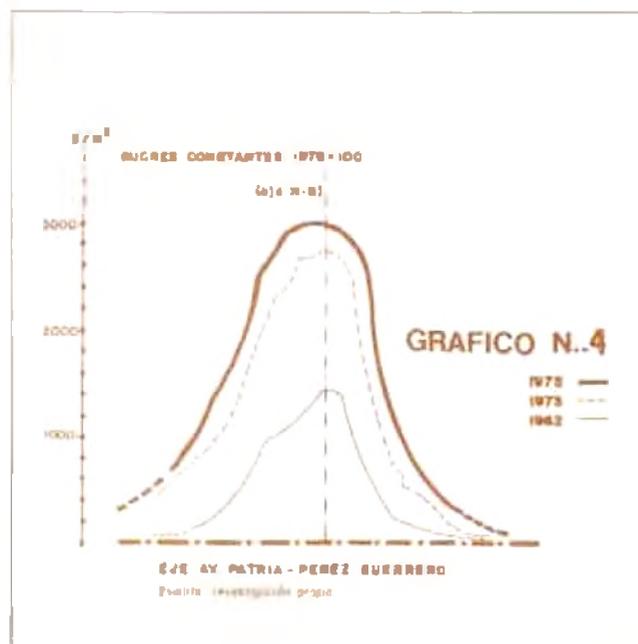
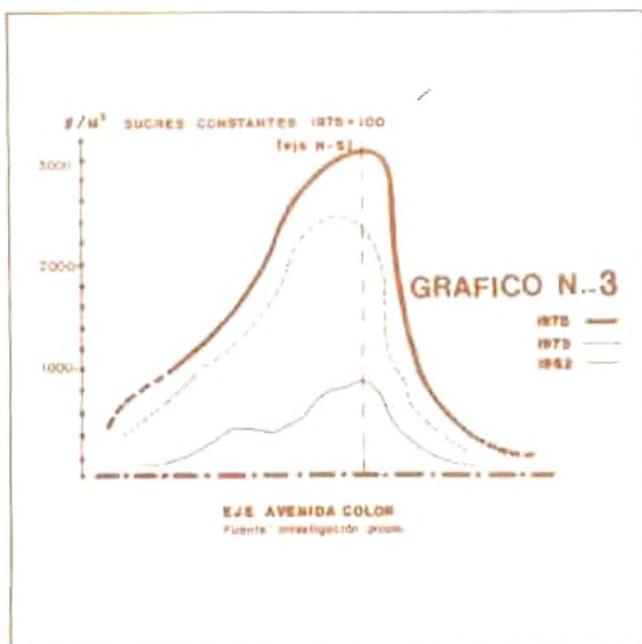
CURVAS DE PRECIO DE LA TIERRA EN QUITO  
CORTE NORTE-SUR



Los 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 Sta Prisca) y la Colón-Orellana.  
(Ver Gráficos No. 2 y No. 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 No. 4)

Se produce un descenso violento de los precios desde el Centro (calle Chile) hacia el Sur, mientras

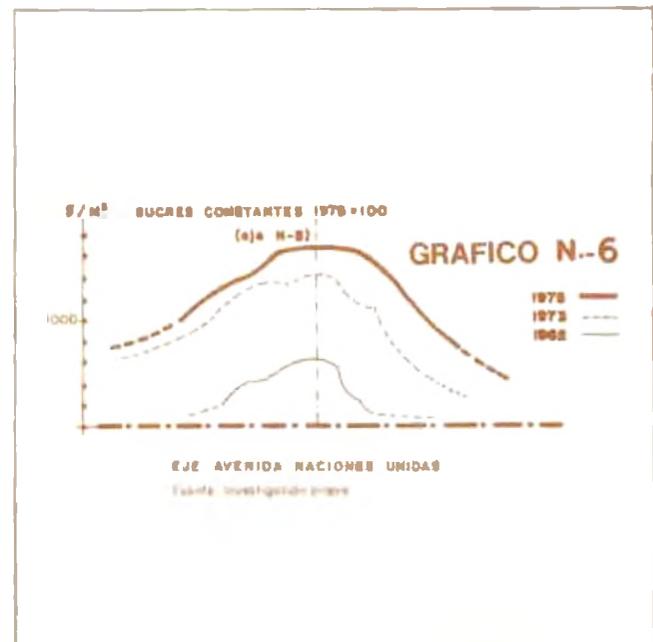
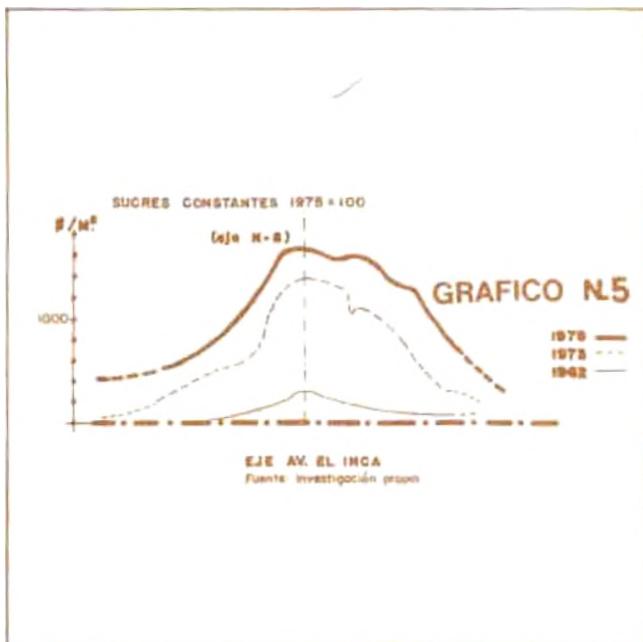


que la curva desciende en forma más lenta hacia el Norte; situación que empieza a acentuarse en 1962 y que se consolida en 1973. Las tendencias más significativas que se aprecian en los cortes transversales tienen que ver con la creación de un eje vial y su zona de influencia, (Panamericana Norte-10 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 No. 5 y No. 6)

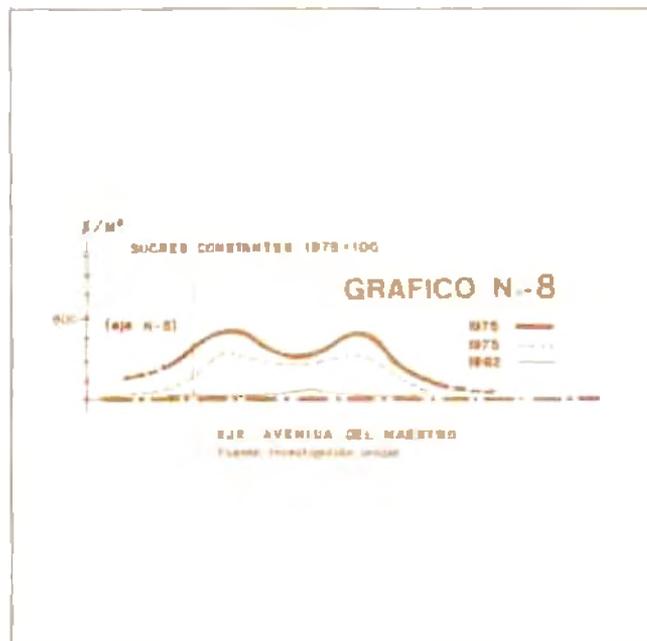
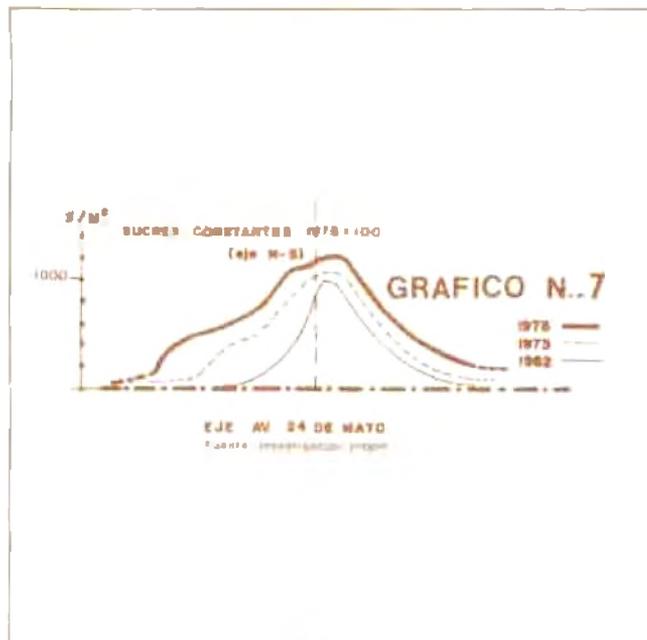
En los cortes Este-Oeste se expresa, en la mayoría de los casos, una tendencia en la que los precios más altos se localizan en torno del eje longitudinal (Norte-Sur) y sus zonas de influencia, para luego decrecer hacia la periferie. No es así el caso de las zonas más alejadas al Centro, tanto al Norte como



15



al Sur, en las que se aprecian precios más altos fuera del eje. (Ver Gráficos No. 7 y No. 8 ).



### 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: 39/

- 39/ 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.

#### NOTA ACLARACIONES AL CUADRO No. 11

- Para los cuadros No. 11, 12, 14, se toma como base de referencia el plano No. 13, de Subzonas de Quito (1962-1975), realizado con la cuantificación de los precios promedio de la tierra.
- En todos los datos en que aparecen los valores en sucres se considera el valor del suero como constante (1975 = 1.00) de acuerdo al índice de precios al consumidor (índice general I.N.E.).
- 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 (aviso clasificados).
- 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 habitación, vías, servicios, edificaciones, etc., es un dato global.
- 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.

CUADRO N<sup>o</sup>. 11

## CUANTIFICACION DEL PRECIO DEL SUELO EN QUITO (1962-1975)

ZONA	SUBZONA	AREA	PRECIO PROM. TIERRA		AUMENTO		PRECIO DE TIERRA POR ZONA		AUMENTO	
			1962	1975	PRECIO M <sup>2</sup>	o/o	1962	1975	PRECIO ZONA	o/o ZONA
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
a <sub>1</sub>	b1	119.2	600	800	200	33.33	715.2	953.6	238.4	
		110.2					715.2	953.6	238.4	33.33
b <sub>1</sub>	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	39.8	322	262.2	
	b2(1-62)	192	250	350	100	40	480.	672	192.	
	Panecillo	28								
TOTAL	517.2						582.38	1.712.2	1.129.88	194
a <sub>1</sub>	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)	232.2	65	300	235	361.5	151.58	696.6	545.02	
	a1 (2-62)	144	65	300	235	361.5	93.6	332.	338.4	
	TOTAL	787.8						286.24	2.360.4	2.074.16
a <sub>2</sub>	a2 (1-82)	188	30	120	90	300	56.4	225.6	169.2	
	a2 (x 75)	216	10	120	110	1.100	31.6	259.2	237.8	
	TOTAL	404					78.0	484.8	406.8	521.5
c <sub>1</sub>	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	1.586.6	907.2	
	TOTAL	302					702.2	2.869.0	2.166.8	308.6
c <sub>2</sub>	c2 (1-62)	390.4	540	1.500	960	177.8	2.108.16	6.856.0	3.747.84	
	c2 (2-62)	32.4	540	1.500	960	177.8	444.96	1.236.0	791.04	
	c2 (p-62)	192	150	1.500	1.350	900	588	5.880.0	5.292.0	
	c2 (3-75)	36	10	1.500	1.490	14.900.	3.8	540.0	536.4	
	c2 (4-75)	373	10	1.500	1.390	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	35	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
c <sub>3</sub>	c3 (1-62)	742.5	85	500	415	488.2	121.125	712.5	591.375	
	c3 (2-75)	742	50	500	450	900	371.0	3.710.0	3.338.0	
	Acropuerto	200								
TOTAL	1.084.5						429.125	4.422.5	3.930.75	798.5
TOTAL QUITO	AREA (75)	PRECIO Q.1962		PRECIO Q.1975		AUMENTO		o/o AUMENTO		
	4.813.5 H <sup>2</sup> (12)	S/.	6.976.6 (13)	36.784.5 (13)	29.807.895					
		\$ (11)	250.06	1.318.44	1.068.383			427.26 o/o		

(1) SUBZONA. VER PLANO No. 14

(2) AREA EN HECTAREAS

(4) PRECIO PROMEDIO

(6) AUMENTO o/o: (5) x 100 (3)=(6)

(13) NO SE CONSIDERA EL DESGLOSE DE COSTOS INCORPORADOS.

(12) NO SE CONSIDERAN LAS AREAS DE SUBMERCADOS

(3) PRECIO PROMEDIO EN SUCRETES CONSTANTES 1975 = 1.00

(5) AUMENTO DEL PRECIO DEL m<sup>2</sup> DE TIERRA: (4)-(3) = (5)

(7) PRECIO TIERRA POR ZONA: (2) x (3) = (7) EN MILLONES DE SUCRETES

(8) AUMENTO PRECIO POR ZONA: (2)x(4) = (8) EN MILLONES DE SUCRETES

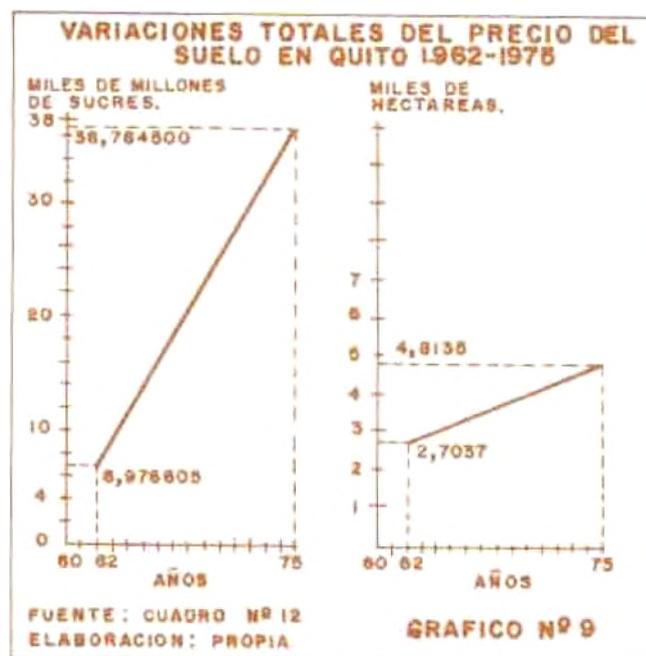
(9) AUMENTO PRECIO POR ZONA: (8)-(7) = (9) EN MILLONES DE SUCRETES

(10) AUMENTO o/o PRECIO ZONA: Tot. (9) x 100 = Tot. (7) = (10)

(11) UN US (\$) = 27.90 sucretes

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 o/o <sup>40/</sup>. Por otra parte, el área urbana (sobre la cual se efectuaron los cálculos) aumentó solamente en 78 o/o en el mismo periodo; 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 No. 12 y Gráfico No. 9).

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 heterogeneo 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 o/o 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 millo-



nes, el 67 o/o del total. (Ver Cuadro No. 13).

40/ Tener presentes las explicaciones que acompañan al Cuadro para el cálculo del aumento y del porcentaje.

CUADRO No. 12

VARIACIONES TOTALES ( 1962 - 1975 ).

AÑOS	PRECIO QUITO		SUPERFICIE DE QUITO (TOTAL)	
	TOTAL (S/.)	o/o AUMENTO	TOTAL	o/o AUMENTO
1975	36.784.800		4.813	
1962	6.976.605	427,5 o/o	2.703,7	78,03 o/o
DIFERENCIA	29.807.897		2.109,8	

CUADRO No. 13 AUMENTO DEL 'PRECIO DE QUITO', PORCENTAJE DE PARTICIPACION POR ZONAS Y SUBZONAS. ( 1962 - 1975)

ZONA	o/o DEL TOTAL	SUBZONA	o/o 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 o/o		100 o/o

FUENTE: Diario **EL COMERCIO** de Quito (Avisos Clasificados), Muestra de Avisos (Cuadro No. 11) / Elaboración Autores.

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.

#### 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, este se explica porque el hacimiento permite captar rentas diferenciales; Yuj-

CUADRO No. 14

#### VARIACION COMPARATIVA POR ZONAS ( 1962 - 1975 )

ZONAS	PRECIOS (\$./.) (7)		AREA (8)	
	1.975	1.962	1.975	1.962
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
o/o AUMENTO (4)	53.4 o/o	69.3 o/o	201 o/o	193.6 o/o
o/o C2 RESPECTO Q. (5)	62.2 o/o	59.06 o/o	32.2 o/o	34.06 o/o
COMPLEMENTO Q. (6)	34.8 o/o	40.94 o/o	67.8 o/o	65.95 o/o

\*\* NOTAS: (1) Ver Plano No. 13; (2) Valores totales para Quito; (3) = (2) - (1); (4) = (3) x 100 ÷ (1); o/o (5) = (1) x 100 ÷ (2); (6) Complemento o/o (5) + (6) = 100 o/o; (7) Precio en Millones de sucres ( 1975 = 100 ); (8) Superficie en Hás.

FUENTE: Diario **EL COMERCIO** de Quito (Avisos Clasificados), Muestra de Avisos (Cuadro No. 11) / Elaboración Autores.

novsky 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 solo 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."* 41/

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: la inversión de capitales, dotación de infraestructura y equipamiento, baja densidad de 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 1962 42/ se puede adivinar que ha tenido lugar un proceso de subdivisión de las viviendas para aumentar la capacidad de alojamiento del sector. 43/

41/ YUJNOVSKY, Oscar op. cit., p. 18

42/ Hay que recordar que los precios de 1962 se calcularon sobre la base del índice del valor del suelo en 1975 = 1.00.

43/ 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 No. 15

VALOR DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDA, POR SUBZONAS  
(1962 - 1975) (Valores en SUCRES 1975).

ZONAS	1.962		1.975	
	1 Y 2	3 Y MAS	1 Y 2	3 Y MAS
a 1	921	600	1.900	2.600
a 2	526	1.052	1.600	2.700
b 1	1.578	2.631	1.000	3.000
b 2	1.315	1.842	1.000	1.400
c 1	1.842	2.631	1.600	3.600
c 2	2.668	3.810	4.500	7.575
c 3	1.052	1.842	3.000	5.000

### 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 No. 16 y Plano No. 15).

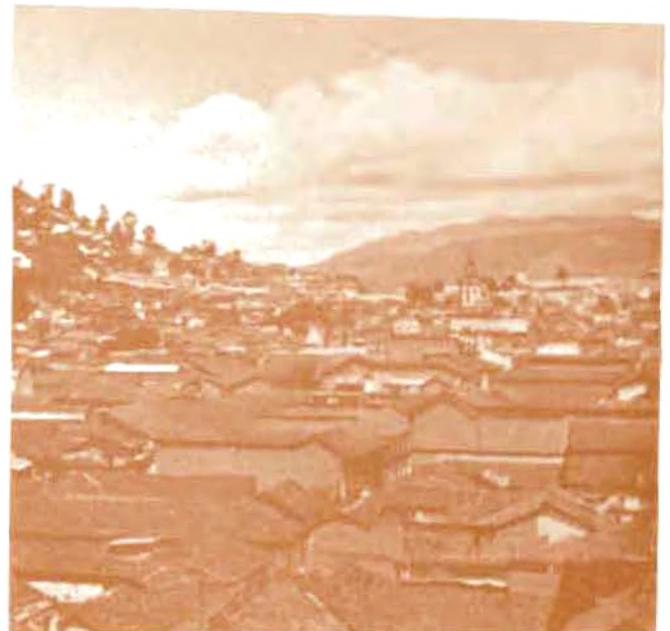
Por otro lado, se desprende que cerca de 160.000 habitantes <sup>44/</sup> se localizan fuera de los límites de las zonas que se vienen analizando; habitan y solucionan el problema del alojamiento a través del

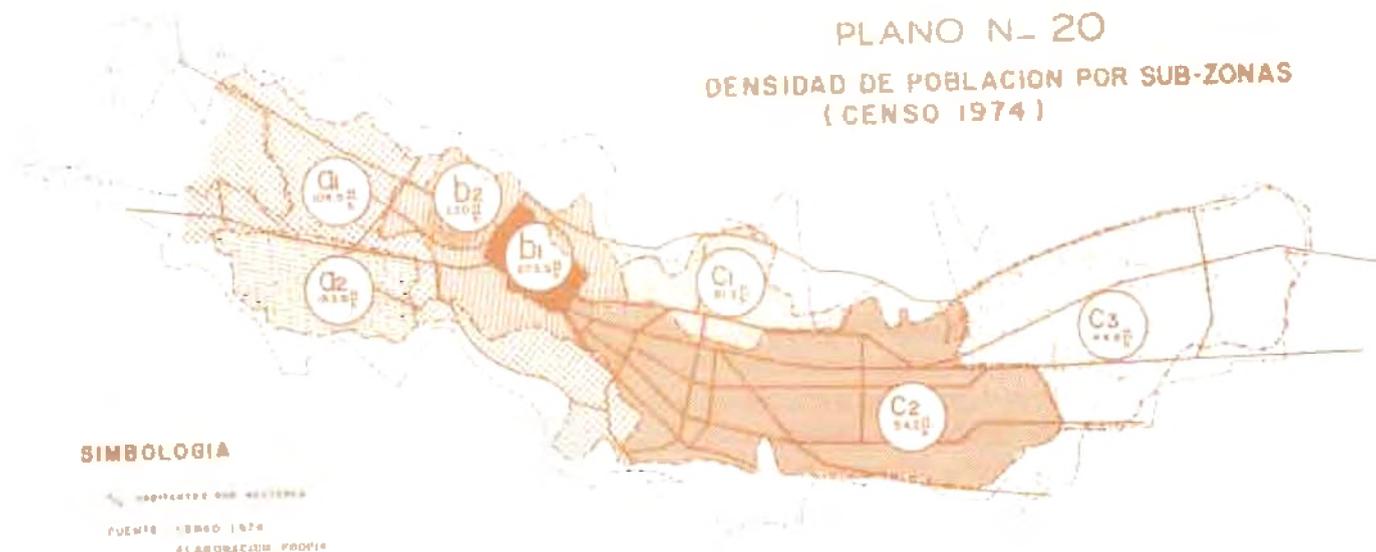
<sup>44/</sup> Estimación realizada considerando que la población de Quito en 1974 (Censo) era de 622.111 personas y que el cálculo de población dentro del área "en oferta" era de 466.597 habitantes.

CUADRO No. 16 DENSIDAD DE POBLACION POR ZONAS ( 1975 )

ZONA	HABITANTES (a)	AREA (Has)	DENSIDAD (Hab / Has.) (b)
a	160.508	1.191.8	134.7
b	146.430	636.4	230.1
c	169.659	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 No. 12.





**submercado**, (cuestión que analizaremos con más detalle en el siguiente capítulo).

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. <sup>45/</sup>

<sup>45/</sup> Estas formas de Submercado se analizarán más adelante, en el numeral 1 del capítulo 3 de esta misma Sección.

CUADRO No. 17  
DENSIDAD DE POBLACION EN SEIS BARRIOS DE QUITO.  
(1974)

BARRIO	DENSIDAD (HAB / HA)
CENTROHISTÓRICO	617.3
SAN ROJUE	580.2
(ZONA MEDIA) SN JUAN	456.7
(ZONA BAJA) SN JUAN	400.6
LA PAZ	37.4
BELLAVISTA (EL BATANI)	24.5

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



### CAPITULO 3. FACTORES EXPLICATIVOS DE LA RENTA DEL SUELO Y LA SEGREGACION URBANA EN QUITO

#### 1. El mercado del suelo y la vivienda

Para explicar como opera el mercado de la tierra y la vivienda en Quito partiremos esclareciendo el comportamiento de los elementos que participan en él. Es decir, se trata de analizar como la tierra urbana con los valores que se le agregan en la habilitación y construcción, interviene en un mercado que posibilita y garantiza la apropiación de rentas por parte de los sectores que controlan, al mismo tiempo, la propiedad y los mecanismos que permiten promover los procesos de habilitación y construcción de inmuebles. 46/

Concentrando un poco la atención en la vivienda, veremos como el bien vivienda se convierte en dinero, cuando ya está en condiciones de ingresar al mercado; esta situación viene dada fundamentalmente por un doble condicionamiento que tiene sus bases en el carácter de la oferta y la demanda. Por una parte, la vivienda—mercancía tiene que responder necesariamente a la compleja gama de procesos de valorización de los capitales que intervienen en la determinación del precio final y en la orientación ideológica—económica de los organismos e instituciones que ofrecen viviendas. Por otra parte, la vivienda al ser requerida como un bien para el consumo debe satisfacer las condiciones de los demandantes; ello supone, a su vez, una variedad

de soluciones arquitectónicas, de financiamiento, precio, etc. que permitan el encuentro con la oferta, este encuentro presupone la transferencia de dominio a través de una operación de intercambio comercial, en la cual—y como parte importante— se incluye el suelo.

*“La mercancía vivienda, construida como medio para la valorización de un capital, tiene que realizar su doble carácter de valor de uso y valor de cambio, de lo contrario sería inútil y no se produciría, o no se valorizaría el capital, dando lugar al mismo resultado. El valor del uso lo realizará en la medida en que satisfaga la necesidad para la cual fue creada, es decir, en la medida que sea ocupada como alojamiento por un individuo, familia o grupo familiar; su valor de cambio y con él las ganancias de los diferentes capitales, lo realizará en la conversión del objeto vivienda en dinero a través de la circulación comercial. Se define así tres instantes de un mismo y único proceso: producción intercambio y consumo de vivienda.” 47/*

Si revisamos los datos de las inversiones realizadas por el sector de la construcción en Quito (Encuesta de la Construcción, 1967-73) podemos hacer algunos comentarios. La empresa privada ha financiado en promedio anual, el 46 0/0 de las edificaciones declaradas ante el Municipio durante este periodo de seis años. Si a este promedio añadimos el 10.6 0/0 que han financiado las asociaciones mutualistas tenemos así, que el sector privado en conjunto ha financiado el 56.6 0/0 del total de inversiones realizadas en el sector de la construcción.

46/ Ver Capítulo 3, numeral 2. La Publicidad

47/ PRADILLA, Emilio. “Notas sobre el problema de la vivienda”, op. cit., p. 84

Esta situación contrasta con la acción del Estado y las instituciones públicas que actúan en este campo. Tenemos por ejemplo, que el BEV ha financiado únicamente el 3 o/o y el IESS el 25 o/o anual, lo que quiere decir que el Estado ha financiado solamente el 28 o/o de los montos totales invertidos en la producción de construcciones.

Si bien resulta muy complejo establecer con precisión la magnitud del problema de la vivienda en Quito, podemos presentar, al menos un panorama general.

*"Quito, al igual que otras ciudades capitales de Sud América debe afrontar una demanda de vivienda sin precedentes, una demanda complicada por la existencia de numerosas familias con recursos económicos extremadamente limitados. Se estima que 5.000 nuevas unidades de vivienda deben construirse cada año para satisfacer la demanda actual de Quito. Cuando uno considera que la población de Quito crece a una tasa de 4.6 o/o anualmente, que 60 o/o de la población actual tiene ingresos que no le permiten entrar al mercado comercial de la vivienda, y que existe al momento un déficit de 39.300 viviendas, la dimensión del problema se clarifica."* 48/

Según datos estimativos de la Junta Nacional de Planificación se tiene que en Quito el déficit habitacional cuantitativo\* para el año 1964 era de

48/ KESSLER, Earl; COLLYER, James "Planning for Housing" (Working Boy's Center, Quito—Ecuador). En: *Ekystics*, Vol. 38, No. 227 Octubre 1974, p. 398.

\* Se considera únicamente el número de nuevas viviendas para satisfacer la demanda existente sin tomar en cuenta el deterioro del actual stock de viviendas. (JUNAPLA).

2.731 unidades y para 1973 de 4.344; para 1974, Kessler afirma que se requieren más de 5.000 viviendas anualmente; si las cifras citadas aquí no están equivocadas ello significa que al momento el déficit de vivienda en Quito afecta aproximadamente a un tercio de su población.

CUADRO No. 18		
DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS PARA QUITO Y GUAYAQUIL. (1964 — 1973)		
AÑO	QUITO	GUAYAQUIL
1964	2.751	5.896
1965	2.891	6.199
1966	3.041	6.517
1967	3.197	6.854
1968	3.363	7.208
1969	3.538	7.585
1970	3.724	7.981
1971	3.919	8.391
1972	4.125	8.843
1973	4.344	9.311
TOTAL	34.893	74.793
o/o RESPECTO PAIS	18.1 o/o	38.8 o/o

FUENTE: Elaboración JUNAPLA.

CUADRO No. 19	
DEFICIT DE VIVIENDA EN EL ECUADOR.	
AÑOS	No. VIVIENDAS REQUERIDAS
1960 (a)	322.000 VIV.
1962 (b)	571.000 VIV.
1966 (c)	324.000 VIV.

FUENTES (a) J.N.P.: *La Vivienda, Las Obras y los Servicios Sociales del Estado*. Libro II(1); (b) CEPAL, Octavio Cabello: *Programación de la Vivienda en América Latina*; (c) BEV (1971).

Por otro lado, vemos que "en nuestra población, en mayor o menor grado, el 40 o/o de sus familias son sujetos de crédito, no así el 60 o/o que se encuentra imposibilitado al mismo; si consideramos que una vivienda tiene que ser calculada considerando que el usuario pueda pagarla con tres años con su ingreso familiar, prestados a plazos superiores a 15 años y a bajo interés." 49/ En esas condiciones, solo un pequeño porcentaje de la población podrá acceder al consumo de viviendas producidas con fines comerciales; entre tanto, la mayoría de la población urbana al no tener acceso a este tipo de oferta, se ve forzada a resolver el problema del alojamiento en las condiciones que ofrece el sistema en el hacinamiento, el suburbio u otras formas de submercado.

Sin embargo de la dura realidad a la que se ven sometidos amplios sectores de la población existen otros grupos que se benefician de los recursos nacionales y que, en términos de vivienda ven ampliada su capacidad de demanda. A partir de 1972, los ingresos provenientes del petróleo han generado la ampliación de la demanda solvente en sectores tales como la burocracia, especialmente de aquellos empleados localizados en la Capital. (Ver Cuadro No. 20).

Existe otro aspecto de fundamental importancia que se debe considerar al hablar de la vivienda, esto es el precio final. El alto precio que alcanza la vivienda y las modalidades de pago que para adquirirla existen en el mercado determinan, así mismo una nueva forma de exclusión de amplios sectores de la población. La orientación del crédito y las faci-

dades que se brindan a los consumidores están siempre en relación directa con su capacidad y solvencia económica. Estas organizaciones, sean estatales (BEV, IESS) o privadas (Mutualistas, Bancos, Cooperativas de Ahorro y Crédito) fijan las condiciones y las modalidades del crédito en condiciones ventajosas para el capital con que operan y no con respecto a las necesidades de vivienda de los clientes.

Con relación al mercado del suelo en Quito, la tendencia marcada hacia la extracción de mayores utilidades por parte de la empresa privada (propietarios de terrenos, urbanizadores, empresas constructoras, organizaciones financieras, etc.) tiene un efecto directo en el incremento de los precios de los terrenos; el incremento especulativo que ha alcanzado el precio del suelo urbano en Quito es impresionante. En la cuantificación que hemos realizado se tiene que este incremento en el perio-

CUADRO No. 20a.	SERVIDORES PÚBLICOS, 1972. (QUITO / ECUADOR)	
	TOTAL NACIONAL (No SERVIDORES PÚBLICOS)	QUITO
	150.552 100 o/o	44.445 29.52 o/o

CUADRO No. 20 b.	SERVIDORES PÚBLICOS, 1972. (ECUADOR / QUITO)	
	TOTAL NACIONAL	QUITO
	13.308 100 o/o	6.947 52.2 o/o

(Distribución de empleos con ingresos superiores a \$/ 6.000)

FUENTE: Censo de Servidores Públicos 1972, OCN/ Elaboración Autores

49/ CEDOC (Departamento Técnico) "La vivienda y los trabajadores de la construcción en el Ecuador", Dpto. Técnico, mimeografiado, 1974, p. 5.

do 1962-75 alcanza al 427.5 o/o<sup>50/</sup> lo que quiere decir que anualmente el precio del suelo aumentó en 32.9 o/o; porcentaje que supera cualquier tipo de interés comercial bancario o fiduciario vigente en el país. Eso sin contar con los precios de oportunidad que muchos terrenos consiguen obtener debido a su localización dentro de la ciudad.

Los precios especulativos que alcanzan el suelo y la vivienda al interior del mercado capitalista son los que establecen las bases para la fijación del precio y las características de la oferta. Esta situación determina que, dentro de sociedades como la nuestra, no se pueda ejercer control en beneficio de la mayoría de los habitantes urbanos. Veamos ahora como operan los procesos de habilitación y adecuación del suelo para convertirlo en suelo urbano construable. Veremos así mismo cual es la participación que desarrolla el Estado y sus instituciones.

#### Los procesos de habilitación del suelo.

En la discusión teórica de la Primera Sección se establecieron los componentes que intervienen en el proceso de habilitación de los terrenos a fin de convertirlos en suelo urbano construable. Trataremos de observar la forma como este proceso se lleva a la práctica en el caso concreto de Quito, para lo cual cabe previamente resumir (con el párrafo que a continuación citamos) los componentes parciales que intervienen en el proceso.

*"...Sus componentes serán: rentas del suelo sin adecuar de los propietarios, ganancia comercial como componente fundamental de los cos-*

*tos de la comercialización del suelo sin adecuar, ganancia como reembolso del capital productivo invertido en la adecuación (materias primas, amortización del equipo, salarios 'honorarios' de los agentes intermediarios, etc.), intereses sobre capital crédito utilizado por el capital productivo, reembolso del capital comercial invertido en la comercialización del lote adecuado (publicidad, gastos generales, etc.) y la ganancia que le corresponde al mismo, nuevas rentas del suelo saneadas por el proceso de adecuación y finalmente intereses del comprador del lote, sumarán el precio global que pagará el comprador a plazos o de la gente que detente la propiedad del objeto y asuma la financiación del crédito de consumo."*<sup>51/</sup>

Los procesos de habilitación de los terrenos exigen al Estado asumir importantes porcentajes de los costos de adecuación, sobre todo en lo que se refiere a la dotación de servicios e infraestructura (agua, luz, alcantarillado, pavimentación, teléfono, etc.). Los fondos para la realización de tales obras provienen, a través de diversos caminos y mecanismos, de las aportaciones que hacen los contribuyentes al Gobierno y al Municipio. La definición de dónde, cuándo y cómo se realizan estas inversiones en la ciudad dependerá de dos factores: la disponibilidad de recursos y el poder de influencia de los sectores dominantes al interior de los organismos de decisión y control de las políticas urbanas.

Los resultados concretos de la habilitación de zonas urbanas corresponden a la distribución de las inversiones que se realizan para tal objeto. Es así como debido a los poderes de ciertos grupos socia-

50/ Ver CUADRO No. 7, p. 52 (Variación de los Precios de los terrenos, 1962-75).

51/ PRADILLA, Emilio: "Notas acerca de la vivienda", op. cit., pp. 89-90.

les se emprenden procesos de habilitación de terrenos en la perspectiva de acrecentar las rentas y los privilegios que emanan de tales procesos de habilitación: se satisfacen las demandas de los sectores de altos ingresos ubicados en 'sus' zonas, en perjuicio de las zonas en donde predominan las viviendas de mala calidad, habitadas por los sectores de bajos ingresos.

El criterio del Alcalde de Quito, Arq. Sixto Durán al referirse a las mejoras que obtienen ciertos terrenos por efectos de las acciones municipales, es claro y concluyente:

*"... todo esto mejoraría los valores catastrales, lo cual redundaría en la mejor valorización del predio, en beneficio del Municipio, que así podría continuar su acción en este campo."<sup>52/</sup>*

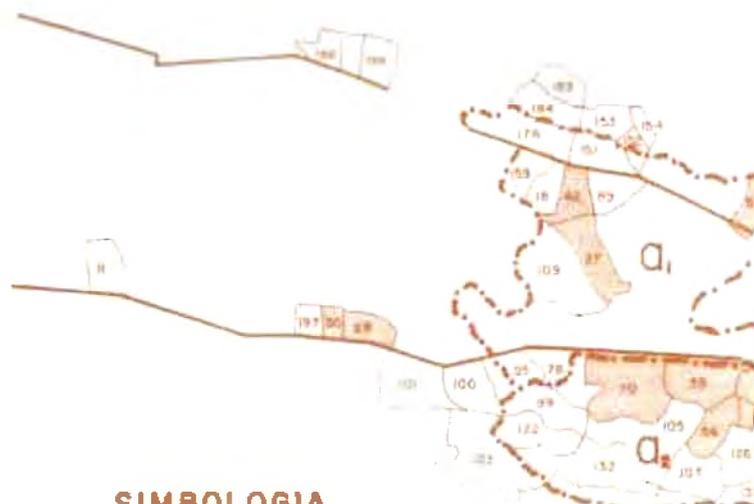
La participación directa del Estado en el proceso de habilitación del suelo urbano debe entenderse como la acción que se emprende para obtener beneficios directos e inmediatos y por otra parte, para satisfacer los intereses de los propietarios territoriales. En el un caso el Estado fija precios y valores, en el otro, los propietarios privados tienen la capacidad de negociar las tasas de interés de ese capital imaginario del que habláramos anteriormente.

La habilitación del suelo urbano representa un gran negocio para los propietarios territoriales, empresarios y financistas, sobre todo cuando existen situaciones coyunturales favorables para el desarrollo urbano (migraciones rurales, disponibilidad de recursos en las ciudades, fuentes de trabajo, etc.) y/o

52/ DURAN B., Sixto. Carta No. 3686, Alcaldía de Quito, 1971 (Carta fotocopiada e incluida en el Informe que el Municipio de Quito en vía al BID, 1971), pp. 143 y ss.

en situaciones de definición económica (como pueden ser las etapas de crisis debido a la inflación, depreciación de la moneda, etc.). El caso de Quito ejemplifica situaciones como las anotadas, así tenemos que de alrededor de 130 urbanizaciones oficialmente reconocidas<sup>53/</sup> y realizadas durante el periodo 1962-1975, el 77 o/o corresponde a las construidas entre 1962 y 1970 mientras que el 33 o/o se ha realizado entre 1971 y 1975. El crecimiento y desarrollo de las empresas urbanizadoras a partir de los años 60 corresponde justamente a

53/ Datos obtenidos en la recopilación de Ordenanzas Municipales editada por el Municipio de Quito. Ver ANEXO 1 y Plano No. 21. Recopilación realizada por M. Ruales y C. Altamirano (ver referencias en Bibliografía).



### SIMBOLOGIA

#### URBANIZACIONES - PERÍODOS

HASTA	1960
1961	1962
1963	1969
1970	1975

--- LÍMITES ZONAS 1970

FUENTE: ELABORADO EN BASE A ANEXO 1

aquellas situaciones de crisis; en cambio, el desarrollo posterior a 1971 está en relación con el aumento de la capacidad económica de ciertos sectores que constituyen la demanda solvente (ya sea por ahorro o por crédito).

Con relación al surgimiento de las nuevas urbanizaciones en Quito, podemos diferenciar dos etapas: la primera, que se desarrolla durante la década del sesenta, y que se caracteriza por el auge de los procesos de habilitación de terrenos para la venta (gran cantidad de terratenientes urbanos lotizan sus propiedades); y la segunda, que corresponde a los años posteriores a 1970, etapa en la que los procesos de habilitación del suelo se integran con los de construcción de viviendas multifamiliares. Esta se-

gunda etapa está en relación con el crecimiento de las empresas de la construcción, el desarrollo de la tecnología que interviene en el sector, el monopolio de la construcción y producción de materiales, el incremento de los sectores sociales con capacidad de pago por aquellas edificaciones y, sobre todo, por la manipulación que realizan los interesados en obtener mayores rentas, sobre los condicionamientos del mercado del suelo y la vivienda.

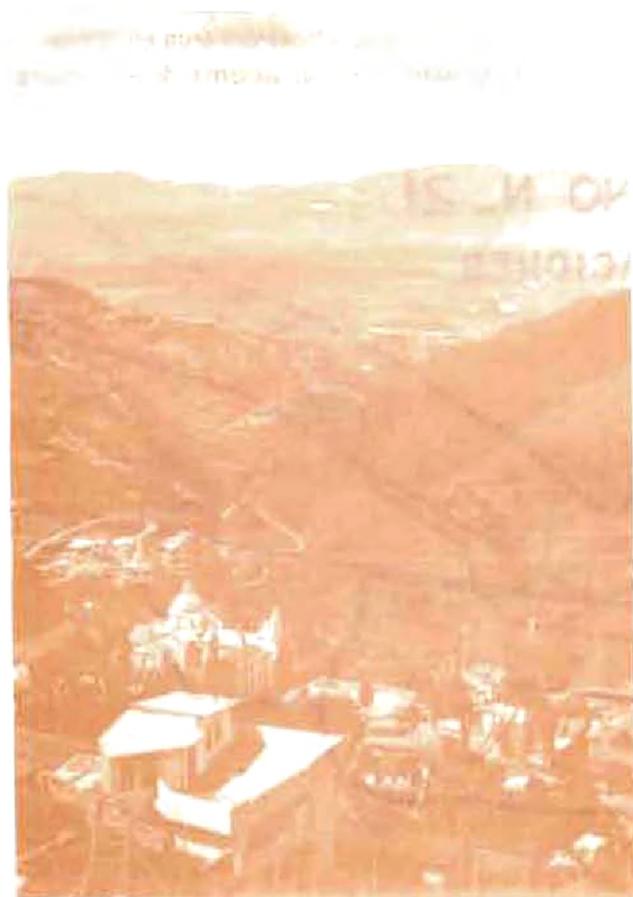
La localización de las nuevas urbanizaciones en Quito ha seguido dos tendencias básicas: hacia las zonas del Norte y hacia el Sur de la ciudad. Estas dos tendencias están definidas en gran medida por las características topográficas del área en donde se desarrolla la ciudad y por el sistema de estructura-

## PLANO N. 21 URBANIZACIONES



ción urbano propio de Quito. Al ser un valle longitudinal claramente definido al Este por el cerro Ichimbia y otros accidentes topográficos y al Oeste por el Pichincha, ello ha determinado que la expansión urbana adopte un carácter eminentemente lineal. Existen, sin embargo, otras áreas de expansión ubicadas en los valles cercanos a la ciudad; existen nuevas zonas de crecimiento urbano en el Valle de los Chillos, Tumbaco, Calderón, a los cuales se accede por la 'autopista al Valle', 'vía Interoceánica' y Panamericana Norte, respectivamente.

El surgimiento de nuevas zonas urbanizadas en las áreas inscrites dentro de las tendencias anotadas ha puesto en juego una serie de mecanismos especulativos que elevan el precio de los terrenos beneficiados por los procesos de habitación correspondientes. Es así como los terrenos que se encuentran entre la ciudad y las nuevas áreas urbanas consolidadas en los 'valles' han adquirido condiciones de extrema rentabilidad dado que sin haberse invertido directamente en su habitación están en capacidad de cotizarse refiriendo los precios a los valores máximos de las áreas cercanas.



En la actualidad, en Quito, gran parte de los terrenos posibles de adecuar, e inscritos dentro del perímetro urbano, ya poseen las condiciones potenciales para edificar; lo que existe, por tanto, es una **retención especulativa** de los mismos, ante la cual tienen que competir los sectores con capacidad de compra, (individuos o empresas constructoras), para comprar y/o producir edificaciones. Esta circunstancia ha determinado que sean los terrenos ubicados en las zonas periféricas, —sobre todo aquellos que se encuentran al Este de la ciudad (en el Valle de Tumbaco—Cumbayá, Los Chillos), los que se están convirtiendo en 'urbanos' por efecto de la acción de habilitación o, en el caso extremo de aquellas urbanizaciones sin servicios (como la de El Inca—Monteserrín), en las que simplemente se cambia la vocación de uso, como dicen algunos, para realizar el negocio.

*"3.500 m<sup>2</sup> de terreno destinado al cultivo de hortalizas (zanahoria, cebolla, rábanos) produce S/. 15.000 (sucres) al año, incluyendo el valor de la mano de obra empleada en el cultivo y mantenimiento, semillas, transporte, riego, etc. Este terreno se ofrece a la venta a razón de S/. 30 el m<sup>2</sup>. Una empresa urbanizadora adquiere éste y dos lotes vecinos al mismo precio, con lo cual dispone de un área de 12.000 m<sup>2</sup> para realizar obras que permitan la parcelación para venta de lotes urbanizados (sin agua potable y alcantarillado) a un precio de S/. 250 el m<sup>2</sup>, en superficies promedio de 400 m<sup>2</sup> (sin escrituras, solamente en base a una promesa de venta hasta que la zona se incorpore definitivamente al perímetro urbano legal)." 54/*

54/ Síntesis de los datos obtenidos en entrevistas con informantes del sector y de los urbanizadores.

A manera de síntesis, vemos como en los procesos de habilitación de los terrenos en la ciudad intervienen una serie de factores que condicionan tales procesos; por una parte, la existencia de una cantidad de terrenos (que niega los criterios de escasez normalmente enarbolados para justificar la elevación de precios) junto con la existencia de una masa importante de capital de circulación, fuerza de trabajo de baja calificación y bajo costo y la existencia de una fusión tecnológica entre las prácticas artesanales e industriales determinan que el negocio de la construcción tenga altas tasas de retorno del capital. Y, si sumamos a todo esto la intervención estatal que asume una parte importante de los costos de adecuación, la rentabilidad es aún mayor

#### **El submercado de la tierra y la vivienda en Quito.**

Las condiciones que impone el mercado capitalista de la tierra y la vivienda obliga a que los sectores de bajos ingresos resuelvan el problema de su ubicación en la ciudad y del desarrollo de su vida en zonas urbanas en donde los niveles de dotación de infraestructura y de los servicios básicos son casi inexistentes o, por lo menos, deficitarios. El acceso al suelo y a la vivienda por parte de estos sectores mayoritarios de la población se realiza dentro de lo que llamamos el 'submercado' de la tierra y la vivienda, el cual opera fuera de los parámetros de la 'legalidad urbana'; las formas de apropiación, arrendamiento, compra—venta, etc., del suelo y la vivienda se desarrollan en condiciones particulares, que trataremos de ilustrar.

*"... mientras que oficialmente se los considera como una manifestación extrema del problema de la vivienda (se refiere a los sectores mayoritarios de la población), el hecho real es que constituyen una verdadera solución para*

*los sectores públicos y privado dominante, no solo porque sin mayor costo efectivo para éstos —y sin utilizar recursos de inversión destinados a áreas de la economía más directamente vinculados a sus intereses— un gran número de familias se han procurado un alojamiento barato, lo cual reduce el costo de un elemento esencial para la reproducción de la fuerza de trabajo.”<sup>55/</sup>*

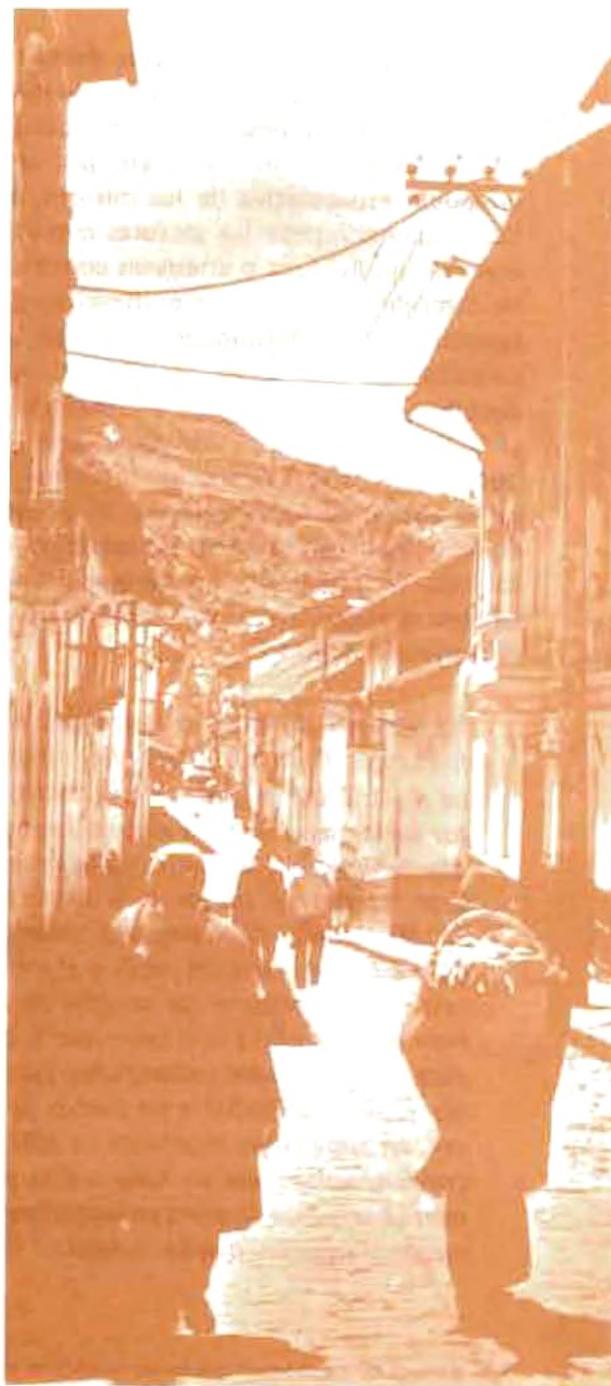
A pesar de la magnitud de este tipo de mercado en el contexto urbano, y de la importancia económica de los sectores populares dentro de la economía en general y de las ciudades en particular; los estudios realizados al respecto y las cuantificaciones de los mismos son casi inexistentes.

En Quito se distinguen tres tipos de zonas donde se ubican los sectores sociales de menores ingresos; zonas diferenciadas sobre todo a nivel del entorno espacial: **el centro viejo de la ciudad** (donde las condiciones de habitabilidad lo definen como tugurio), **las zonas periféricas** (donde se han desarrollado barrios populares espontáneos con sus propios procesos de asentamiento, construcción de viviendas, acceso a la tierra, ordenamiento espacial, etc.) y, **las barriadas populares** (localizadas en torno al Centro Histórico y ubicadas, en la mayoría de los casos, al Sur de la ciudad).

### El Centro Histórico

La localización de los sectores populares en este sector de la ciudad se puede explicar, en parte, por

<sup>55/</sup> VALENZUELA, Jaime; VERNEZ, Georges: "Construcción popular y estructura del mercado de la vivienda: el caso de Bogotá," en: *Revista Interamericana de Planificación*, No. 31, Septiembre 1974, p. 80.





algunos factores: los alquileres de viviendas (léase piezas) de precios relativamente bajos y que se combinan con algunas facilidades, como por ejemplo, las posibilidades de obtener trabajo en actividades suplementarias (ventas ambulantes, cuidado de vehículos, empleos en restaurantes, bares, tiendas, mercados, etc.) y, con algunas ventajas respecto de la dotación de servicios de transporte, infraestructura, etc., que si bien son insuficientes, existen en el área. Estos mismos factores y la imposibilidad de continuar subdividiendo las antiguas casas del Centro, junto con las nuevas políticas de remodelación y rehabilitación, han determinado que se produzca una saturación de su capacidad de alojamiento y, como consecuencia los sectores populares que demandan viviendas en la zona tengan que buscar otras opciones en la periferie de la ciudad o en los barrios del Sur.

Con relación a mercado del suelo, se debe señalar que por tratarse de una zona 'vieja' de la ciudad prácticamente no existen terrenos vacantes y aquellos que, por deterioro o demolición deliberada de sus construcciones, han quedado vacantes buscan percibir los beneficios que por efectos de la materialización de las rentas del suelo les corresponden.<sup>56/</sup> Entonces, los precios de los pocos terrenos de venta son sumamente altos y por tanto las edificaciones que se realicen deben garantizar el retorno de la inversión; por otra parte, las casas deterioradas cuando se venden presuponen, por un lado, el desalojo y, por otro, el cambio de uso, de usuarios, de funciones; en definitiva el cambio de las funciones de la centralidad urbana, discutida en varios artícu-

<sup>56/</sup> El análisis y discusión de las rentas diferenciales en las zonas centrales se presenta varias veces a lo largo del texto, en especial ver pp 22-23 y p. 116 ss.

## los y trabajos, 57/

Estas características particulares y contradictorias del área han determinado el desarrollo de formas de submercado de viviendas—piezas— de arriendo a las que acceden los sectores populares e incluso algunos grupos de la clase media (estudiantes, burócratas, etc) como una de las alternativas para la solución del alojamiento; pero de un alojamiento de pésimas condiciones de habitabilidad.

En esta zona de submercado aparecen muchísimas formas peculiares para el financiamiento del canon de arrendamiento: el anticresis, compartir una pieza o vivienda y pagarla entre varios, arrendar y subarrendar, etc. Las clases populares tienen que in-

geniárselas, fuera de la legalidad urbana, para afrontar el costo del alquiler con sus reducidos ingresos.

## Las zonas periféricas.

Consideramos que dentro del submercado del suelo y la vivienda se incluyen también todas aquellas áreas habitadas que a pesar de estar fuera del límite urbano, son parte activa de la vida de la ciudad. 58/

Las áreas periféricas se pueden definir como zonas de submercado por los términos condicionantes de la 'legalidad urbana', para: edificar, subdividir la tierra, inscribir títulos de compra—venta de inmuebles, tener derecho a la infraestructura y los servicios, etc. En términos físicos esta frontera de la 'legalidad urbana', en el caso de Quito, podría

57/ Al respecto se puede consultar: Segre, Roberto. *Las Estructuras Ambientales de América Latina*. Siglo XXI editores, México, Octubre 1977, pp. 119—162. CASTELLS, Manuel. *La Cuestión Urbana*, op. cit., pp. 262—277. GUAYASAMIN, Hazel y GRANDA, O. "El Centro Histórico en el desarrollo urbano de Quito. Transformaciones y tendencias." (Tesis de Grado), Facultad de Arquitectura, Universidad Central, Quito, 1978.

58/ Datos obtenidos en la Calle Bolívar No. 721, Quito y que constan en el Informe que el Municipio envía al BID, op. cit., Sección Estadística del Centro Histórico, p. 17.

59/ En estas áreas no se pueden incluir los barrios residenciales o urbanizaciones que estando fuera del límite urbano corresponden a otros niveles más elevados de consumo y por lo tanto no pueden considerarse como parte del submercado.

CUADRO No. 21

## CARACTERÍSTICAS DE UNA CASA DEL CENTRO DE QUITO

ASENTAMIENTO PROM/FAM.	ARRIENDO PROMEDIO/S/	SERVICIOS		o/a FAM./SERVICIOS			No. CUARTOS POR VIVIENDA	INGRESOS PROMEDIO/FAM. (S/)	
		COCINA APARTE	COCINA EN EL CUARTO	WC	LAV.	GRIFO DUCHA			
7—9 años	229.50	15.2	83.0	7.0	7.6	7.6	7.6	31	2.944.00

FUENTE Informe que el Municipio de Quito envía al BID, 1971, p. 17./Adaptación Autores.  
(Casa de la Calle Bolívar No. 721 en 1971)

(haciendo abstracción de muchos factores) determinarse por la 'cota de agua'. 60/ Sin embargo de la existencia de esta limitante de infraestructura se han consolidado numerosos barrios 'sin permiso' sobre la altitud indicada o fuera de los programas de dotación de agua potable. Estos barrios ilegales, piratas, fantasmas, o como se los quiera llamar, no disponen de agua potable, alcantarillado, vías, etc. . . . algunos con luz eléctrica: más fácil es tender un cable, poner unos postes. . . que hacer igual cosa con el agua de tubería.

De todas estas expresiones o características de estas zonas se debe señalar que los factores determinantes para la consolidación de estos barrios están íntimamente ligados a la renta del suelo por cambio de uso (rentas diferenciales) y por retención especulativa (rentas absolutas) reforzando y dando forma a la segregación residencial; los habitantes más pobres de estas zonas tienen que retirarse a medida que se expande la ciudad, a medida que se expande el mercado legal.

### Los barrios populares del Sur.

Se define como área de submercado una buena parte de la zona Sur de la ciudad en la cual se han desarrollado barrios populares fuera de la trama urbana y sus servicios; son por lo general soluciones de pésimas condiciones de habitabilidad tanto en términos de la calidad de la vivienda como en cuanto se refiere a los servicios e infraestructura de que disponen; son barrios o 'urbanizaciones de Tercera Clase' (según la clasificación municipal), que alojan a familias de escasos recursos económicos y que no serán servidas en Primera Prioridad, por la

acción municipal. Además de estos barrios (legalmente reconocidos pero en la práctica desconocidos), existen otras áreas que se han sumado a las anteriores pero que ya no se las considera dentro de los términos de la legalidad urbana; son barrios 'ilegales', es otra forma más de submercado.

Decimos que los barrios populares del Sur constituyen otra zona de submercado por varias razones:

- Son barrios que a pesar de estar dentro de los límites de la ciudad no tienen servicios e infraestructura suficientes debido a que las clases representadas en el Municipio no les preocupa tanto la condición en que viven sus habitantes. Se preocupan de ellos únicamente cuando existen presiones populares o reclaman sus derechos en términos de la infraestructura y los servicios.
- Como se observa en las tendencias de localización de avisos de tierra y vivienda, no se utilizan los mecanismos de la publicidad 'legal' para anunciar; se emplean otros sistemas de comunicación restringida a los sectores sociales que constituyen la demanda no solvente.
- Las características cualitativas y materiales de la vivienda demuestran las condiciones de habitabilidad de estas zonas; se emplean prácticas de construcción artesanal con materiales precarios y que en general, agregan valores temporales al suelo debido a la calidad perecedera de los materiales empleados. Sin embargo, las rentas del suelo son muy altas en comparación con las anteriores de uso agrícola del suelo.
- Las soluciones de vivienda se realizan bajo completa responsabilidad de sus habitantes, sin la participación o ayuda de las instituciones estatales.

60/ La cota de agua en Quito asciende a 2860 mts. s/Nivel del mar altitud hasta la cual se contempla el servicio de agua potable.

- En estas zonas, por su cercanía a la zona industrial del Sur, se posibilita la localización de sectores obreros que al reducir sus gastos de transporte permiten la fijación de salarios más bajos, por una parte, y, por otra reducir los costos de reproducción de la fuerza de trabajo.

De esta manera, los barrios populares del Sur y sus zonas periféricas constituyen la zona de la ciudad en que se aloja la mayoría de la población urbana (junto con el Centro Histórico) con densidades promedio que varían entre 100 y 500 habitantes por hectárea, servicios deficientes, hacinamiento; en definitiva, pésimas condiciones de habitabilidad desde todo punto de vista.

**Otras formas de submercado: 'las guachimánias', 'las viviendas de servicio.'**

### Las "guachimánias"

El "guachimán"<sup>61/</sup> es el obrero de la construcción que se encarga del cuidado y vigilancia de la obra mientras dura el proceso de edificación, por tratarse de un trabajo para el que se requiere vivir en la obra, el contratista (arquitecto, ingeniero) y el propietario le construyen una guachimanía para que tenga donde vivir él y su familia, garantizando así, que no haya motivo para abandonar las tareas de vigilancia.

<sup>61/</sup> Si no nos equivocamos, el término guachimán, del cual deriva guachimanía proviene de la deformación del término inglés 'watch-man' (custodio) utilizado por el personal inglés durante la construcción del Ferrocarril Quito-Guayaquil, a principios de siglo.



20



21

submercado, por varias razones:

- Es una solución de vivienda para numerosas familias de migrantes campesinos, especialmente de aquellas que basan su ingreso en las actividades de la construcción. Es una solución temporal, mientras dura la edificación.
- Por tratarse de una vivienda temporal que debe ser demolida al concluir la obra, —teóricamente, porque en la práctica no siempre sucede—, las condiciones de habitabilidad son pésimas.
- En muchos casos la guachimanía se convierte en alojamiento provisional para miembros de la familia del 'maestro', mientras consiguen trabajo o hasta que hayan concluido sus 'diligencias' en la ciudad.
- La guachimanía, por las implicaciones ideológicas que representa el cuidado y vigilancia de los intereses de los propietarios y empresarios, se convierte en una institución que produce arribismos y ruptura de los intereses de clase del obrero . . . tiene que, por su tarea, delatar a los compañeros.
- La guachimanía genera, para el guachimán y su familia, una serie de ingresos adicionales al salario: venta de "almuerzos" preparados, venta de refrescos, lavado de ropa, etc. para los jornaleros de la obra, por un lado, y otro otro, la posibilidad de conseguir comisiones de las "órdenes" y compras de materiales de construcción, a través de todo un sistema de compadrazgos.

Estas y otras manifestaciones características de la guachimanía confirman que no sólo se trata de una solución habitacional sino que también tiene connotaciones económicas e ideológicas importantes. Por otra parte, hay que señalar que como se trata de una vivienda temporal mientras dura el proceso

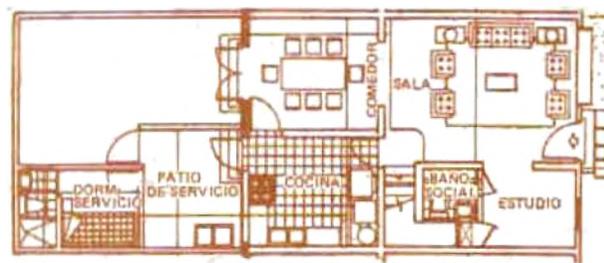
constructivo de una obra, las características de la segregación del espacio urbano también son temporales. Los sectores sociales que buscan mantener un determinado status en el barrio no se preocupan tanto por la presencia de los obreros de la construcción en esas condiciones . . . argumentarán: molestarán un año y luego se irán.

La guachimanía se convierte así en una forma particular de alojamiento para ciertos sectores populares vinculados, mientras dura su trabajo, con el sector de la construcción. Es una solución de vivienda indefinida en términos de su localización zonal dentro de la ciudad; habrán guachimanías en las áreas en que se construya. . . con arquitecto.

#### Las "viviendas de servicio".

Esta es una forma particular que adquiere la solución al problema de la vivienda en Quito. Consiste en dar a la empleada/o de servicio doméstico (la muchacha/o) un cuarto, (generalmente el más pequeño o deteriorado de la casa), como componente del salario mensual <sup>62/</sup>. Así, la habitación y su va-

<sup>62/</sup> Salario que varía de acuerdo con la preparación de la empleada, responsabilidades, nivel económico del empleador, edad, años de servicio, etc., este salario puede variar entre S/. 300 y S/. 1.000 mensuales.



urbanización ALDEBARAN

PLANTA BATA.

SALA • COMEDOR • ESTUDIO • BAÑO SOCIAL • COCINA AMOBLADA • CUARTO Y BAÑO DE SERVICIO • LAVANDERIA •

lor, —en el supuesto de que se arrendara—, se suman a la comida, el consumo de agua potable, luz eléctrica y . . . no siempre el teléfono. En algunos casos es aún más claro: no se paga ningún salario pero se les ofrece la habitación a cambio de realizar tareas en la casa.

Esta manifestación del empleo y de la solución de la vivienda está dirigida a los jóvenes migrantes campesinos, especialmente mujeres y generalmente restringida a aquellos que no tienen hijos, y en el caso que los tuvieran, éstos tienen que quedarse en el campo, o en otros lugares de la ciudad bajo el cuidado de parientes cercanos. Cuando no sucede así, el empleo de servicio doméstico se realiza bajo la condición de "puertas afuera", puertas afuera también para solucionar el problema del alojamiento.

*"La vida en el campo, la migración y la incorporación al servicio doméstico, constituyen etapas comunes en la vida de la mayoría de las empleadas domésticas"* 63/

63/ RUTTE GARCÍA, ARMANDO. *Simplemente explotadas*, Serie Praxis, Lima, 1973. (Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo).

Para comprender, aunque sea en términos generales, las características del alojamiento de servicio como parte del submercado de vivienda recurrimos al Diario *El Comercio*, a la "Sección 19 - Servicio Doméstico" de Avisos Clasificados 64/ con el objeto de ver la localización y el número de empleos ofrecidos por zonas de la ciudad.

La muestra de avisos consistió en adoptar el número del promedio diario de avisos no repetidos en el período de 60 días. El número promedio de avisos cada día resultó ser, curiosamente, 60. De estos 60 avisos, el 82 o/o (52) ofrecen empleos de servicio doméstico "puertas para adentro", y el 18 o/o restante las demás formas de servicios domésticos. Nos interesaban los de "puertas para adentro", pero había que establecer al menos una limitación: del 82 o/o de avisos tenían que tomarse solo aquellos que permitían su localización (los que indicaban dirección precisa). De este 82 o/o (52 avisos), 43 contenían datos para su localización, por lo tanto 43 avisos constituyeron el 100 o/o para efectos de la tabulación.

64/ Muestra obtenida consultando el Diario *El Comercio* de Quito, de los meses Octubre y Noviembre de 1976 (sesenta días consecutivos).

CUADRO No. 22

UBICACION DE LA OFERTA DE EMPLEOS DOMESTICOS (puertas adentro) POR ZONAS DE QUITO 1976.

	ZONAS						
	C1	C2	C3	a1	a2	b1	b2
No. de Avisos	6	22	3	7		6	
n/o por zona	13,9	51,2	7,0	16,2		11,6	
TOTAL							
o/o ACUMULADO		72,1 o/o		27,9 o/o			

FUENTE: Diario *EL COMERCIO* de Quito (Sección Avisos Clasificados, Oct - Nov. 1976) / Elaboración Autores

El Cuadro nos permite establecer algunas tendencias:

- Más del 70 o/o de los empleos ofrecidos, se ubican en las zonas c, en donde residen los sectores sociales con niveles de ingresos medios y altos.
- Cerca del 30 o/o de los avisos se ubican en las subzonas a1 y b1, mientras que más del 50 o/o se localiza en la zona c2.
- No se ofrecen empleos domésticos (a través del periódico, en esta muestra) en las zonas b2 y a2. (Ver Plano No. 12, p. 49).

Estas tendencias de localización de la oferta de empleos domésticos pueden explicarse por:

- La localización mayoritaria en la zona Norte responde a la mayor capacidad económica de sus habitantes para contratar empleados/as domésticos/as.
- Las posibilidades de alojamiento en viviendas en las cuales se dispone de espacios "planificados" 65/ para el objeto o, simplemente por las posibilidades de "acomodar" al empleado/a. Situaciones particularmente ventajosas en las viviendas de la zona Norte.
- Factores de comportamiento ideológico tanto de los empleadores, (se "necesita una muchacha"), como de las empleadas que buscan a través del empleo doméstico una suerte de relaciones humanas que les permita elevar socialmente. Esta combinación de factores económicos e ideológicos determina el lugar de la ciudad que "prefieren" las empleadas.
- En el caso de las zonas de la ciudad ocupadas por los sectores populares, no existe oferta de

empleos por dos razones: uno, porque no existe el empleo doméstico con las características económicas e ideológicas de los otros barrios de la ciudad y dos, porque en caso de haber, no se anuncian por el periódico, sumado a todo esto la insuficiencia de espacio en las viviendas, hacinamiento, etc

En la ciudad, como ya hemos mencionado, las características del espacio no son homogéneas. Existen diferencias entre zonas y al interior de ellas. El caso de las viviendas de servicio es un ejemplo de la sutileza con que actúa el sistema para satisfacer numerosos intereses económicos e ideológicos, individuales y colectivos en el interior de un mismo espacio físico que incluye la vivienda y el barrio.

- 65/ Los Departamentos tipo "D" construidos por el BEV en el Programa San Carlos tienen 87 80 m<sup>2</sup>, dentro de los cuales 3,6 m<sup>2</sup> corresponden al cuarto de servicio con su baño (como se señala en los folletos de promoción del programa)



## 2.— La Publicidad

Para que "... el opio de los deseos produzca el sueño que hace olvidar la explotación."

E. Pradilla

En Quito, al igual que en todas las ciudades insertas en el sistema capitalista, no es ajena la presencia de mercaderes de tierras y viviendas que actúan con una lógica determinada.

Toda la producción en el sistema capitalista es, en definitiva, la producción de mercancías fetichizadas para mantener la organicidad del ciclo de rotación de capital, la generación de plusvalía, la revalorización del capital y, en última instancia, la satisfacción de necesidades sociales. La vivienda no se diferencia, en esencia, de las demás mercancías. Toda actividad humana, y en general toda la producción capitalista, participa del mundo y de la lógica de la mercancía<sup>66/</sup>, y como tal se satisface en el mercado: en este caso, en el mercado de la vivienda.

Pero tenemos que entender, por otro lado, que existen mercados y "mercados"<sup>67/</sup>, por lo que las soluciones que se dan a la "habitación" son variadas en términos del futuro destinatario.

Para el caso del presente trabajo, revisaremos aquella producción de viviendas dentro del llamado "mercado legal", dado que sus implicaciones económicas e ideológicas en el contexto social son mayores. Este "mercado legal" se refuerza a través de los medios de comunicación al promover un esquema de valores favorables para la construcción y aceptación de soluciones que le interesan al capitalismo.

Como decíamos, la vivienda pertenece al mundo de los objetos de consumo alrededor del cual se ha creado un fabuloso mundo de lo arquitectónico y urbano. Son precisamente los mercaderes de vivienda (y tierra) los que, a través de los mecanismos de control ideológico, "no sólo sirven para crear nuevas necesidades de consumo, sino para ir reproduciendo los valores ideológicos de la sociedad burguesa"<sup>68/</sup>, en donde se expresan por separado, pero formando una unidad coherente, el diseño, el capital especulativo y la publicidad.

En términos generales, en qué consiste la tarea de publicidad? La publicidad es un mecanismo típico del sistema capitalista. Su misión fundamental es la de orientar los criterios de consumo de la población, y canalizar la demanda a través de la valorización de esquemas y patrones de satisfacción de necesidades correspondientes al "ideal de vida" (aspiraciones creadas por el conjunto de relaciones sociales capitalistas). Por otro lado, en el caso urbano, impone moldes para el consumo considerando a las personas como elementos pasivos de ese consumo, y dinamiza la competencia entre las empresas dedicadas a la producción y al intercambio de viviendas y otras edificaciones.

A través de estas funciones, la publicidad contribu-

67/ "Como una respuesta y reto a esta falta de preocupación por solucionar institucionalmente los problemas derivados de la urbanización y de la carencia de vivienda es que crece una ciudad subdesarrollada cuyo volumen físico y poblacional guarda una relación significativa con el volumen y crecimiento de la ciudad reconocida o legal". Diego Robles Rivas, "La Marginalidad Urbana", pág. 94. En: *América Latina en su Arquitectura*, Relator R. Segre, Siglo XXI, Editores, México 1975.

66/ MATTELART, Armand y otros. *Revolución Socialista y Comunicación masiva*. Ed. Rocinante, Bogotá, 1974, Pág. 21

68/ Pradilla, Emilio

ye a consolidar cierto tipo de gestión municipal en torno a la segregación territorial urbana. Es decir, **la publicidad se constituye a la vez en mecanismo de gestión informal**, como producto necesario, a nivel del intercambio, de todo el proceso productivo previo. En cuanto la publicidad es resultado y mecanismo de todo el proceso productivo de viviendas (y tierra), **su finalidad principal es la elevación de la renta territorial urbana.**

entrada inicial desde 80.000,00 sucres  
grandes facilidades de pagos a través de  
**Mutualista Pichincha / Mutualista Banalcázar / IESS**

### ...VENTAJAS QUE NO SE IGUALAN

Con-Tech es un sistema único, de resultados sorprendentes.  
CONSTRUCCION MONOLITICA, CON PAREDES Y LOSAS  
DE HORMIGON ARMADO Y ACERO REFORZADO,  
ANTISISMICO POR EXCELENCIA INDESTRUCTIBLE AL FUEGO,  
ADEMAS PUERTAS Y CLOSETS DE MADERAS TRATADAS,  
Y GRIFERIAS IMPORTADAS, PISOS DE PARQUET.

Por eso, JARDINES DEL PICHINCHA es  
"la inversión eterna"

# Jardines del PICHINCHA

Informes de lunes a viernes en **Constructora Colón**  
Salinas 765 y Santiago 3er. Piso Teléfono 541-602 - 528-687

24

No se pretende hacer un análisis exhaustivo de la publicidad que hace referencia a la oferta de tierras y viviendas en Quito, pero si intentaremos caracterizar las tendencias que en ellas se manifiestan. Una rápida revisión de los avisos de venta de viviendas y tierras en Quito <sup>69/</sup>, nos permite extraer algunas conclusiones. Agrupando la muestra por el

tipo de mensaje, se pueden visualizar las siguientes tendencias:

- Se venden servicios (que escasean en la zona)
- Se vende la ubicación;
- Se vende la seguridad de la inversión;
- Se vende la "otra vida";
- Se vende la "propiedad privada";
- Se vende la calidad de la vivienda;
- Se venden, . . . tantas cosas, tantas casas!

En todos los avisos existe un trasfondo ideológico que se trata de esconder: "se anuncia todo menos el objeto real y subyacente" <sup>70/</sup>. Es así como se hace gala, en los avisos, **justamente de aquellos elementos urbanos inexistentes o deficitarios en el sector** y que son la traba para su consumo: agua potable, transportes, vías, energía eléctrica, accesibilidad, etc.

*"Nueva urbanización Agua Clara. El Barrio que resplandece en Cotocollao. . . Agua en Abundancia: dos pozos de captación y tanques reservorios propios de la urbanización proveerán a su casa." (se adjunta plan de ubicación). "Línea de buses (color verde) Carcelén—La Ofelia."*

*"Barrio Residencial Casas Quito. Urbanización completa con Agua propia."*

*"En 1810 Quito miraba al futuro. . . ahora Departamentos Patria en el corazón de Quito. . . A cinco minutos del centro de la Ciudad con servicio de cuatro líneas de buses" (se adjunta plano de ubicación y foto con el emplazamiento del Conjunto).*

<sup>69/</sup> Avisos publicados en el Diario El Comercio de Quito, 1975.

<sup>70/</sup> Gaviria, Mario. *Campo, Urbe y Espacio del Ocho*. Edit. Siglo XXI, Madrid, 1971. p. 119.

Tampoco es gratuita la actividad de los "mercaderes", al momento en que en su publicidad emprende una campaña de valorización ideológica de los conceptos de la "vida norteamericana."

*"Viva en Quito como en Estados Unidos. Conjunto Residencial Beethoven. Lujosas casas brillantemente terminadas. Ubicadas en el sector que ha llegado a ser el más moderno, de mayor agrado y de más rápida valorización de Quito." Construye Constructora Pichincha Arquitectos Durán Ballén y León Cevallos.*

*"Bellas y cómodas casas al Estilo Americano. Urbanización Agua Clara."*

*"Urbanización Agua Clara. Casas cómodas y funcionales construidas al Estilo Americano."*

## un palacio? no, simplemente condominios **CARNELL**

Estructura antisísmica

Agua abundante en sistema y estanque elevado (50 000 lts.)

Dos ascensores de lujo marca "Sabren" de fabricación italiana. Ventanas en aluminio anodizado y pulido, con cristal flotado de la PPG de EEUU.

El mercado capitalista de la vivienda no puede dejar de lado la caracterización de la "vida independiente", aislada y "cerrada" a todo contacto social, ya que ello implica ofrecer las garantías para el desarrollo de la "vida plena".

*"Condominio Puerta de Oro. Casas independientes".*

*"Edificio de departamentos Puerta de Hierro"*

No falta, tampoco, la necesaria garantía de poder disponer de decenas de viviendas que ofrezcan "nuevas formas de vida" el ideal de vida en sectores privilegiados donde se presenta un "nuevo mundo", una nueva alternativa diferente a la rutina del trabajo diario.

*"Esto sí es vivir...! Reseñarlo de naturaleza y servicios 'San Pedro Claver'. Una zona residencial al norte de la ciudad"*

*"Una nueva forma de vivir en el mejor lugar de Quito. Condominios El Batán. La inversión que le asegura una ganancia futura!"*

*"Aquí en Ciudad Jardín hay un mundo que lo espera. Venga a disfrutar de Ciudad Jardín y compre uno de los bellos departamentos de tres dormitorios"*

*"Viva cerca del Cielo! Con Quito a sus pies en la Urbanización más exclusiva y distinguida. Urbanización más exclusiva y distinguida. Urbanización El Batán Alto."*

El emplazamiento de las inversiones también merece un tratamiento especial en la oferta de viviendas, ya que se trata, en último término, de obtener mayores rentas del suelo "bien ubicado".

## PLANO N. 22

BANCOS Y GALERIAS DE ARTE  
ZONAS 1975

*“Vivir en el Quito Tennis es cuestión de una buena oportunidad en la vida. El Edificio Brasil tiene el mejor “handicap” 71/... la ubicación.”*

*“El sector de las grandes comodidades está alrededor del Edificio Interandina. Las más importantes dependencias públicas y privadas están cerca de nuestra obra que le ofrece también las grandes comodidades de su moderna arquitectura”*

Pero, por otra parte, también es importante “ofrecer al futuro usuario” un lugar seguro y rentable para sus ahorros, en la medida en que es una inversión para toda la vida. . .

71/ Ni siquiera disimulan su ignorancia es el caso de este anglicismo.

contra los **handicap**  
espacios familiares  
**CASAS..!**

auspicio  
mutualista  
**PICHINCHA**

**CONJUNTO RESIDENCIAL  
ANA MARIA**

Casas de 4 dormitorios, con amplios closets Sala - Comedor 2 baños completos Cuarto y baño de servicio 2 patios Jardín Garage FORTALECIMIENTO eléctrico 130 mts.2 de construcción. • ADEMÁS: PISCINA DE AGUA TEMPERADA PARA LOS COPROPIETARIOS • UBICACION PRIVILEGIADA, a 330 mts. de la Av. 6 de Diciembre (Entre los Rosales y los Tulipanes) diagonal a la Academia Militar Ecuador. • PLANES EXCLUSIVOS DE CREDITO. Atención todos los días, inclusive Sábados y Domingos en la casa modelo No. 2



*"Una inversión acertada que asegura su futuro. Adquiera en la Ex-Lotización 'La Eloisa' Lotes de Terrenos."*

*"Condominios El Inca. Casa en el nuevo sector residencial de Quito, en el sitio de mayor plusvalía. Vista Panorámica."*

Como hemos dicho, la vivienda (la tierra), es una mercancía y, como tal, la promoción deberá garantizar su apropiación individual reforzando las connotaciones ideológicas de la propiedad privada y el consumo.

Y, para finalizar esta revisión, no estaría por demás ver cuál es la magnitud del "mercadeo" de tierras y viviendas en las esteras más sutiles del mercado monopolístico, cuando en Quito se venden edificios con "helipuerto" haciendo el alarde técnico imprescindible que "aunque pueda parecer sofisticado, nadie puede decir que un helipuerto no sea una necesidad de aquí a unos años..." (Conjunto Residencial Almagro). Mercado que se amplía tanto hasta convertirse en un "mercado internacional" en Quito se anuncian y se venden departamentos en Miami

Esta revisión de algunas características de la "gran publicidad" tiene por objeto señalar las manifestaciones del mercado de la tierra y la vivienda que responden a la demanda solvente. Pero, además de estas manifestaciones de la publicidad, existen otras que corresponden a niveles de consumo más restringidos. En el diario El Comercio, por ejemplo, aparecen avisos de venta, alquiler, anticresis, etc. de tierras y viviendas en la Sección Avisos Clasificados, en subsecciones especializadas (Piezas, Departamentos, Casas, Chalets, Terrenos, etc.) que facilitan a los interesados escoger viviendas, tierras,

etc. dentro de la gama de alternativas que corresponden con sus disponibilidades financieras. En otras palabras, también en la estructura del Diario se aprecia una forma de segregación publicitaria. Además de este tipo de publicidad (escrita) existen otros mecanismos de promoción y oferta. En Radio Exito, por ejemplo, existe un programa de Avisos Radiales (8:00 a.m. todos los días) en el cual se anuncian, (por viva voz de los oferentes y demandantes), entre otras cosas viviendas, terrenos, etc. en los diferentes tipos de transacción. También hay otras formas publicitarias de menor difusión pero que sin embargo llegan a importantes sectores de la población, como por ejemplo las agencias de mandato (disponen de carteleras de avisos.)

Estas expresiones conforman el cuadro general que adquiere la oferta a través de la publicidad, para sectores de demanda solvente y no solvente que se inscriben dentro del marco de la legalidad urbana. Al margen de estas formas de publicidad legal existen diversos mecanismos de comunicación popular para la consecución de vivienda y tierra, que no podrían catalogarse como formas de publicidad.

**QUE VA A  
OBSEQUIAR  
A SU FAMILIA?**

**compare de acuerdo a  
necesidad e importancia**

**JUGUETES** 25 **OBJETO \* PUNTOS**  
**REFRIGERADORA**  
**AUTO** 50 **TELEVISOR** 20  
**RADIOLA** 30  
**VIVIENDA** 100



PERMITE  
DESARROLLAR LA  
VIDA FAMILIAR  
CON ARMONIA Y  
FELICIDAD.

## condominios EL BATAN

el sitio más exclusivo del norte de Quito

A S/ 280.000  
ADQUIERA  
EL SUYO.  
CON SOLO  
EL 10%  
DE CUOTA  
INICIAL



### 3. La acción del Estado. 72/

El Estado capitalista dependiente asume el papel central en los procesos urbanos definidos estructuralmente "por su inserción en la reproducción de la fuerza de trabajo y organizados en torno de la reproducción colectiva de la fuerza de trabajo." 73/ Las funciones del Estado son las de asegurar la reproducción del capital en su conjunto y garantizar los niveles mínimos para la reproducción ampliada de la fuerza de trabajo; para cumplir con tales funciones el Estado actúa, entre otras cosas, en el campo de las políticas de vivienda y manejo urbano, cuando:

- mediatiza la 'anarquía urbana', que produce efectos negativos para el proceso de desarrollo capitalista, mediante el planeamiento físico; este mecanismo busca distribuir el uso y las funciones del suelo sobre la base de una 'correcta' canalización de recursos o inversiones en la ciudad y, naturalmente, calificando los usos más 'apropiados' para el suelo urbano.
- Reduce, —en ciertos casos hasta elimina—, el costo de las obras que por obligación le compete realizar, al momento de forzar a la población a prolongar la jornada de trabajo con el objeto de que se satisfagan ciertos niveles de dotación de vivienda y servicios (mingas, autoconstrucción: 'esfuerzo propio y ayuda mutua', etc. 74/
- prefinancia y postfinancia las actividades del sector de la construcción al absorber las amortizaciones hipotecarias del crédito, a través del BEV y el IESS, al abrir y facilitar las operaciones crediticias, al contratar los servicios de las empresas privadas (en condición de subcontratistas de las obras estatales, etc.).

Precisando un poco más, la participación del Esta-

do en el proceso de generación—apropiación de la renta del suelo urbano debe ser entendida como el conjunto de realizaciones tanto formales como informales que las clases dominantes emprenden para garantizar la mayor rentabilidad territorial. Desde este punto de vista, la acción de Estado utiliza dos caminos: **acciones directas y acciones indirectas**, formales e informales.

Las **acciones directas** que realiza el Estado se viabilizan a través de la participación de sus instituciones (Gobierno Central, Municipio, Consejo Provincial, etc.) y de sus agentes, cuando:

72/ Ver las definiciones que respecto del Estado capitalista hemos hecho en la Primera Sección.

73/ CASTELLS, Manuel. "Clase, Estado y marginalidad urbana". En: *Estructura de clase y política urbana en América Latina*. Castells Manuel (compilador), Ediciones SIAP, B. Aires, 1974, p. 10.

74/ Formas que promueven el desarrollo individual de la solución de los problemas urbanos descargando así la responsabilidad directa del Estado.

CUADRO No. 23 FINANCIAMIENTO INICIAL DEL BEV.

INSTITUCION	MONTO ( S/. )	o/o
BID - AID	280.381.200	60
GOBIERNO - IESS	158.882.660	34
TOTAL	467.301.974	100

FUENTE: Informe de Labores BEV / JNV, 1972 - 74

- se resguarda la propiedad privada de la tierra se garantiza la formación de **renta absoluta**.
- se implementa y ejecutan políticas de distribución del espacio urbano (Planes Reguladores, legislación, etc) se consolidan las **rentas diferenciales**.
- se absorben los altos costos de habilitación del suelo para convertirlo en suelo urbano construable se posibilita la creación de **rentas diferenciales II**, porque las inversiones en obras de infraestructura, equipamiento y servicios se dirigen y concentran en ciertas zonas de la ciudad.
- se mantiene una política marginal respecto del mercado del suelo y la vivienda se permite la especulación y la fijación arbitraria de precios que conducen a la formación de **rentas de monopolio** y a la creación de una escasez artificial de tierras al interior de la ciudad.

Las **acciones informales**, en cambio, buscan la reproducción de las características generales de la sociedad capitalista, al interior de la formación social; en este caso, para acrecentar los valores de las rentas territoriales y crear la segregación social del espacio; estas acciones buscan:

- reforzar las connotaciones ideológicas de la propiedad y la vida privada a través de las campañas de publicidad que emprenden las empresas inmobiliarias en tácita combinación con las políticas de subsidio estatal; todo lo cual busca crear una demanda solvente en términos económicos e ideológicos que permita, a mediano y largo plazo, ampliar el acceso de la población al mercado en que se 'venden casas, buenas, bonitas, baratas y en lindos sitios'.
- fortalecer el status urbano de ciertas zonas de 'prestigio' por medio de campañas de adecentamiento, dotación de servicios exclusivos, realizando valores estéticos y morales burgueses con

el objeto de garantizar la formación de rentas diferenciales de habitabilidad física y social.

Revisemos ahora las acciones concretas que realizan el Gobierno Central y el Municipio respecto de la cuestión de la vivienda, el suelo urbano y la segregación.

#### a. El Gobierno Central.

El Gobierno Central, para cumplir con las atribuciones que debe asumir en el circuito de acumulación capitalista, actúa, por un lado, para satisfacer las necesidades específicas del capital productivo y, por otro, para satisfacer las exigencias del capital privado del sector de la construcción.

En la primera situación, el Estado tiene que responder ante las exigencias del capital productivo reduciendo los costos de reproducción de la fuerza de trabajo de los trabajadores; el capital productivo se encarga de entregar al obrero la cantidad de dinero que se asigna por la venta de su fuerza de trabajo; sin embargo, esta cantidad de dinero (el salario que percibe el obrero) representa solamente el valor indispensable para su reproducción, para su recuperación, para satisfacer las necesidades mínimas y determinadas por el grado de desarrollo de la sociedad: habitación, vestido, comida, educación, etc. La reproducción de la fuerza de trabajo, por sus propias definiciones, debe realizarse fuera de la unidad productiva; es allí, justamente, donde el Estado tiene que actuar: en el caso de la vivienda, para lograr que los costos de alojamiento de la población remunerada por el capital <sup>75/</sup> se reduzcan con el objeto de obtener una mayor plusvalía relativa.

<sup>75/</sup> Véanse los trabajos de Emilio Pradilla para una explicación más completa del problema.

*" Toda disminución de los gastos de producción de la fuerza de trabajo es decir, toda reducción por largo tiempo de los precios de los medios de subsistencia del obrero equivale en virtud de las férreas leyes de la doctrina de la economía nacional, a una baja del valor de la fuerza de trabajo y lleva, en fin de cuentas, a una disminución correspondiente del salario*

*De esta manera los ahorros invertidos por el obrero en la casa se convertirían efectivamente y en cierta medida, en capital, pero no para él, sino para el capitalista de quien es asalariado " 76/*

En el segundo caso, en que el Estado tiene que satisfacer las exigencias del capital inmobiliario su acción se orienta hacia la realización y/o subsidio de aquellas actividades que por su carácter y magnitud no las asume el sector privado y, hacia el aumento de la demanda solvente para ampliar las bases del mercado porque, como lo confiesan los propios empresarios:

*"No somos pretenciosos como para tratar de beneficiar toda la población que esté incluida en el déficit habitacional (del 62 al 74 el déficit aumenta 21 8 año en el sector urbano) ya que sus solución no es tarea exclusiva del Estado, lo que tratamos de hacer es que la mayor parte de la población se incorpore a estos programas y que con las medidas adoptadas esta mayor parte sea siempre creciente." 77/*

76/ ENGELS, Federico: *Contribución al problema de la vivienda*. Editorial Arca, B. Aires, 1974, p. 63.

77/ INY - BEV: *48 años de Patria*. Informe 1972 - 1976. Documento de Relaciones Públicas. INY - BEV. (Julio Domínguez) No. 21 de 1976, p. 1 (Fotografía adjunta).

Para llevar adelante estas exigencias el Gobierno Central crea las condiciones, crea las Instituciones. . .

### El Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

La creación del BEV obedeció a la estrategia imperialista de los años 60-70/ implementada con el objeto de detener, en parte, las presiones sociales urbanas ante la creciente necesidad de viviendas y servicios. Para el objeto se concretó una política de crédito basada en la "ayuda" extranjera, el representante de los Estados Unidos a la Conferencia de Punta del Este (Uruguay) se adelantaba diciendo:

*"Mirando hacia los años venideros y a todas las fuentes de financiamiento externo ( . . . ) si Latinoamérica toma las medidas internas necesarias, condición previa, podrá lógicamente esperar que sus esfuerzos ( . . . ) serán igualados por un flujo de capital del orden de por lo menos veinte mil millones de dólares en los próximos diez años. Y la mayoría de estos fondos procederán de fuentes oficiales" 78/*

Los fondos de estos créditos debían dirigirse hacia el mejoramiento de las condiciones de dotación de servicios urbanos, vivienda, infraestructura, asesoría técnica, etc. pero en ningún caso para el desarrollo económico porque, esa es una cuestión que vendrá después.

*"A veces se expresa la idea de que un aumento en el nivel y la diversidad de la actividad eco-*

78/ Para ver el contexto en el cual se crea el BEV revisar p. 38 y ss.

79/ GUELLAHA Ernesto. *Obra*, 1967-67, Casa de las Américas Vol. 2, Habana, 1970, p. 437.

*nómica redundante necesariamente en la mejoría de las condiciones sanitarias. Sin embargo, el grupo es de opinión que el mejoramiento de las condiciones sanitarias no sólo es deseable en sí mismo, sino que constituye un requisito esencial, previo al crecimiento económico y debe formar, por lo tanto, parte esencial de los programas de desarrollo de la región."* 80/

Bajo esas condiciones nace el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, sustituyendo al anterior Instituto de la Vivienda, mediante la expedición del Decreto Ley de Emergencia No. 23; 81/ se funda con el objeto de "financiar la construcción de viviendas destinadas a familias de escasos recursos, mediante créditos a 25 años plazos" 82/ y además ejercer control sobre las nacientes asociaciones de ahorro y crédito (mutualistas y cooperativas de vivienda). Debía constituirse en el organismo receptor del crédito externo que se entregaba para financiar los programas de vivienda; es así como en su financiamiento inicial tiene un 66 o/o de capitales provenientes del capital extranjero, de las instituciones que los yanquis crearon para 'ayudar' a los pueblos de América Latina.

Con las modificaciones en la economía nacional a partir de 1972, el BEV recibe fuertes asignaciones del Gobierno Central y del IESS; además percibe fondos provenientes de la tasa de participaciones en los excedentes de la producción petrolera, de conformidad con el Decreto 149 (11 de Diciembre, 1972): en el que se establece la participación del BEV en el 40 o/o del 15 o/o de los excedentes de la utilidad de los trabajadores petroleros. El financiamiento actual ha variado con respecto al financiamiento inicial, sin embargo el contenido de sus acciones no ha cambiado; sus políticas no se han encaminado a satisfacer las necesidades de vivienda

de las mayorías sino que mas bien se han dirigido hacia las clases medias o, como dicen ellos, a los grupos sociales que son 'sujetos de crédito' 83/

**El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) 84/**

El IESS, organismo semiautónomo creado a partir de la fusión administrativa de la Ex-caja de Pensiones y Ex-caja del Seguro, tiene por objeto, entre otras funciones prestar servicios esenciales de seguridad social, crédito y construcción de viviendas para sus afiliados. Las realizaciones del IESS en el campo de la vivienda han sido comparativa-

80/ GUEVARA, Ernesto *ibid.*, p. 434.

81/ JNV-BEV: "48 meses de Labor", INFORME 1972-1976. Publicaciones JNV-BEV. Quito, Diciembre 31 de 1975 p. 8 "El 26 de Mayo de 1961 como respuesta al llamado de Punta del Este, se crea mediante Decreto Ley de Emergencia No. 23 publicado en el Registro Oficial No. 223, el Banco de la Vivienda que, vendría a sustituir al efímero Instituto Nacional de Vivienda."

CREDITO A 25 AÑOS PLAZO  
(BEV/JNV)

VALOR VIVIENDA	o/o ENTRADA	o/o INTERES
Hasta 50	0 al 5	4
de 51 a 75	0 al 5	5
de 76 a 100	0 al 5	6
de 101 a 125	0 al 10	7
de 126 a 150	0 al 10	8
de 151 a 175	5 al 15	9
de 176 a 200	10 al 20	10
de 201 a 300	10 al 20	12

83/ "El BEV construía una vivienda y luego buscaba sujetos de crédito para ella. En esa forma no atendía a las familias de escasos recursos."

Junta Nacional de la Vivienda, Trabajo informativo sobre política Nacional de vivienda, mimeo. p. 3.

84/ Para ver el contexto en el cual opera el IESS ver p. 37 y ss.

mente extensas pero al mismo tiempo muy limitadas. 85/ El financiamiento del IESS proviene de las aportaciones de los empleados y asalariados afiliados al sistema de seguridad social, de las asignaciones estatales, de la especulación de sus propiedades inmobiliarias, de los intereses de los créditos otorgados a personas e instituciones y, de las utilidades que producen las empresas de las cuales es accionista. Sin exagerar mucho, es una de las instituciones más solventes del país.

### El sistema mutualista

El sistema mutualista se creó, en la misma época y condiciones que el BEV, en este caso el propósito era colaborar en la solución del problema de la vivienda de aquellos sectores que por "definición" debían ser excluidos de los créditos del BEV, es decir, el mutualismo se creaba con el propósito explícito de trabajar para los grupos sociales de medianos y altos ingresos, que no tenían suficiente capacidad de ahorro como para poder solventar por su propia cuenta la construcción de sus viviendas. Estas fueron las definiciones.

AYUDA FINANCIERA DEL  
CUADRO No. 25 BEV AL SISTEMA MUTUALISTA DEL PAÍS.

ANO	MONTO
1972	31 065.679,00
1973	59 745.000,00
1974	94 241.179,24
1975 (Sep. 30)	50 905.650,11
TOTAL	235.957.608,35
ACUMULADO	441 154 412,05

FUENTE: Informe 1972 - 1976, BEV; INV, p. 15

85/ En la producción de viviendas el IESS ha construido por contratación directa 30 000 unidades desde su creación en 1928 hasta 1971, lo que representa 678 viviendas por año. "Pero vale la pena destacar (dicen en el IESS) que desde 1972 a 1975 la obra realizada ha sido casi el doble que la de todos los años anteriores" (GARCÉS, Fabián, "Los Programas de Vivienda" en "El Corredor", Enero 1, 1976)

CUADRO No. 24

FINANCIAMIENTO ACTUAL DEL BEV

ACCIONISTAS	CAPITAL BEV NOV. 1974 VALOR	A %	INCREMENTO DE CAPITAL	CAPITAL SOCIAL SUSCRITO VALOR	a/o
GOB. NACIONAL	13'137.500	11,53	689.741.000	572.878.500	85,05
IESS	100.750.000	88,77		100.750.000	14,95
TOTALES	113.887.000	100,00	589.741.000	673.628.500	100,00

FUENTE: Informe de Estructura del BEV / INV, 1974

Los planteamientos económicos correspondían claramente a las definiciones de rentabilidad del capital financiero, que en este caso tenían el total apoyo del Estado. Al Estado, por las consideraciones establecidas en páginas anteriores, le interesaba solventar el problema de la vivienda, aunque sea en forma parcial, sobre todo de aquellos sectores de la población que por sus niveles de influencia y condicionamiento ideológico debían disponer de viviendas 'decentes': la clase media, la burocracia civil y militar. . . . Es así como el Estado es el mayor financiador del capital de operaciones del sistema mutualista,—los aportes de los afiliados constituyen solo una pequeña parte—. Además de la ayuda financiera directa, el mutualismo opera con el BEV a través de un sistema por el cual el Banco absorbe las amortizaciones de los créditos hipotecarios a largo plazo.

Estas instituciones creadas o auspiciadas por el Estado buscan satisfacer, en último término, las exigencias del capital y de su desarrollo de acuerdo con lo que hemos expuesto en páginas anteriores; no se las puede entender sino dentro de ese contexto.

## b. El Municipio

El Municipio,—en tiempos coloniales el Cabildo—, 86/ tiene las funciones específicas de administrar la ciudad en términos de su desarrollo urbano; concreta su acción (como parte integrante del Estado) al regular el crecimiento de la ciudad para que ésta sea utilizada, en forma 'óptima', en beneficio de los intereses y modelos burgueses de las clases dominantes y, es justamente al nivel más amplio de la gestión municipal que su acción se convierte en política urbana mediante:

"1. Adelantar una política de equipamiento urba-

- no: la subvención y dotación para la prestación de servicios básicos de consumo colectivo.
2. Adaptar el espacio a las exigencias actuales de reproducción del capital, delimitando, en el establecimiento de prioridades, cierta preferencia al sector de clase hegemónico.
3. Mejorar y garantizar las condiciones generales de producción, consumo e intercambio mediante una política de ordenación y organización funcional del espacio, mitigando los efectos del 'desorden de la ciudad'.
4. Adecuar la ciudad al ejercicio de sus funciones de dominación y represión, y prevenir levantamientos populares ejerciendo un control ideológico sobre las masas urbanas por medio del asistencialismo y paternalismo estatal.
5. Impulsar , por medio de planes de desarrollo urbano, la valorización del suelo en determinadas áreas de la ciudad, y recuperarla donde está en deterioro.
6. Superar las contradicciones y apaciguar los conflictos que surgen en el sistema urbano en nombre de una racionalidad 'técnica moderna del progreso'. 87/

El Municipio, dentro del esquema general asignado dentro de las políticas generales del Estado, orienta su accionar hacia la creación de las condiciones ne-

86/ Los Cabildos fueron, en la Colonia, los encargados de la administración urbana, lo cual condujo a que, en gran medida, sean los ejes sobre los cuales giró la conformación de la ciudad. Estaban encargados de distribuir la tierra, legislar sobre los problemas de la ciudad, imponer y recaudar impuestos, dotar de servicios e infraestructura, etc.

87/ GRUPO DE ESTUDIOS "JOSÉ RAIMUNDO RUSSI": *Lucha de clases por el derecho a la ciudad*, Editorial 8 de Junio, Medellín, s/f, p. 27-28.

cesarias para que el capital y los propietarios de la tierra se apropien, —a través de las distintas formas de renta—, de los beneficios originados por la sociedad y materializados en la ciudad, en el suelo urbano. Por otra parte, para que este proceso de apropiación de la renta tenga lugar, el Municipio debe conciliar los conflictos sociales que se generan entre las demandas de las clases populares y los intereses de los grupos dominantes; sus participaciones están condicionadas por el carácter contradictorio entre la creciente necesidad de socialización de las actividades urbanas y las barreras que impone la propiedad privada.

- La política municipal mantiene una estrecha ligazón con los capitales e inversionistas tanto nacionales como extranjeros <sup>88/</sup> que buscan terrenos y condiciones propicias para su actividad; es por esta razón, entre otras, que las tierras urbanas adquieren una singular importancia en el desarrollo de la ciudad, . . . del capital. En esos términos, los valores económicos y sociales que representan las tierras urbanas (amparadas por el carácter ideológico que se les consigna) determinan las condiciones de uso del suelo y del espacio urbano, y se convierten en factores decisivos en la formación del suburbio, del tugurio, etc., que al final no son otra cosa que las únicas alternativas que las clases dominantes ofrecen a los sectores populares para la solución de sus necesidades de vida urbana, <sup>89/</sup>

Revisemos, ahora, con un poco más de detalle dos manifestaciones de la actividad municipal que ilustran, objetivamente, los planteamientos anteriores: la planificación y el financiamiento.

88/ Ver Tesis de Grado en elaboración: GARCÍA, Jorge; CARRIÓN, Fernando; EGUEZ Remiro, "POLÍTICAS URBANAS MUNICIPALES.", 1970-1978. Facultad de Arquitectura, U. Central, Quito.

## Los planes reguladores.

El Estado, en este caso el Municipio, requiere para la implementación de sus políticas de ordenamiento del territorio, del espacio y sus actividades, de mecanismos concretos que permitan su materialización; para ello utiliza la legislación, la tributación, la represión, **los planes reguladores.**

Los planes reguladores, dentro de este contexto, no son otra cosa que instrumentos a través de los cuales se 'planifica y regula' el crecimiento y las funciones de una unidad urbana; son el instrumento técnico que utilizan las clases dominantes (a través de los planificadores urbanos), para dar forma al territorio. Desde el punto de vista de la generación de rentas del suelo, los planes reguladores actúan dentro del marco de la formulación de políticas concretas que la gestión urbana debe asumir para imponer un determinado 'orden' que esté en concordancia con los intereses del capital y de los propietarios inmobiliarios; no se puede decir como se afirma en la Memoria del Plan Jones, <sup>90/</sup> que el crecimiento de Quito corresponde a una "tendencia natural" o al evidente querer de las gentes", tal vez, . . . de las gentes que representan los intereses de las fracciones de la burguesía que actúan a nombre del capital y la propiedad del suelo.

De acuerdo con la visión general que hemos presentado en páginas anteriores sobre el proceso de desarrollo urbano de Quito y con los demás criterios expuestos, consideramos que una de las bases de la actual estructuración territorial de la renta del suelo en Quito tiene sus raíces en la puesta en prác-

89/ Ver las formas de financiamiento en p. 75 y ss.

90/ MUNICIPIO DE QUITO: (Memoria del Plan Jones) **Plan Regulador de Quito. Memoria Descriptiva**, Imprenta Municipal, Quito, 1949.

tica de los planteamientos fundamentales del Plan Jones y en los reajustes que se le han hecho posteriormente. Basamos estas afirmaciones entendiendo que se buscaba, en último término:

- Proporcionar a las tierras del Norte de la ciudad un determinado valor de uso que permita adecuarlas para construir; se habilitaron áreas agrícolas o semiagrícolas y se invirtieron grandes sumas de dinero para optimizar su rendimiento como suelo urbano privilegiado.
- Incorporar las nuevas tierras urbanas al mercado y al circuito de acumulación capitalista; en otras palabras, convertir esas tierras en mercancías aptas para el consumo de ciertos grupos sociales.

Para el cumplimiento de tales proposiciones tácitas, el nuevo ordenamiento del espacio se basó en la polarización social entre los distintos sectores urbanos: surgen amplias zonas de tugurio para los sectores populares en el Sur y 'zonas jardín para medianas y grandes fortunas',<sup>91/</sup> en el Norte.

El crecimiento longitudinal Norte-Sur de la ciudad provoca una extensión de las redes de infraestructura, transporte, servicios, etc., con lo cual las diferencias cualitativas del espacio se definen aun más debido a que la dotación de tales facilidades debían realizarse prioritariamente en el Norte para financiar—teóricamente— las obras a efectuarse posteriormente en el Sur. Para no tergiversar citemos:

### *"Expropiaciones y Plan de Realización*

*En nuestro caso la base de la financiación existe, como una realidad perfectamente tangible.*

*Partamos para ese análisis de los 'hechos' económicos actuales lo cual nos dará el punto de partida necesario. El I. Consejo Municipal posee, numerosos terrenos ubicados y más o menos concentrados en ciertos puntos urbanos y suburbanos de la ciudad. Esos terrenos tenidos fundamentalmente en cuenta para nuestro proyecto, dan ubicaciones precisas y básicas para la realización de ciertas partes muy importantes del plan; es necesario entonces estudiar las posibilidades de agregar, por expropiaciones, el resto de terrenos necesarios para completar las superficies que permitan la realización de lo previsto. Como la base principal es la ejecución de las obras de la Gran Zona Residencial del Norte, con sus avenidas, parques y terrenos para lotes, tomamos como primer paso la expropiación de los terrenos necesarios para la creación de los parques e instalaciones de la Zona Residencial del Norte."*

*"El conjunto del costo de tales obras (áreas verdes, avenidas y calles del Norte), más el de expropiación de los terrenos no pasará de ochenta millones de sucres a ser costeados en varios años.*

*Según un cálculo inicial aproximado, El Consejo Municipal necesitaría únicamente veinte millones de sucres para comenzar las obras de urbanización municipal en el Norte y luego, por la venta de lotes podría ir cubriendo este empréstito inicial e ir realizando el resto de la misma urbanización.*

<sup>91/</sup> NARVAEZ, Antonio; ULLOA, Sócrates. "La experiencia urbana y metropolitana de Quito", mimeografiado, Quito, 1971, p. 24. (Ponencia presentada al XI Congreso de Planificación, Guayaquil, Noviembre 1977).

*La urbanización municipal del Norte contemplará tres millones de metros para ser lotizados en lotes no inferiores a mil metros cuadrados. Esto supone tres mil familias o sea aproximadamente treinta mil personas a habitar en la zona residencial del Norte, lo cual supone a su vez, teniendo en cuenta las proporciones de crecimiento y relaciones entre las tres categorías en que hemos dividido la población de la ciudad, un incremento de cien mil personas en el total de habitantes de Quito." 92/*

Como podemos ver, en este extracto de la Memoria del Plan Jones, de lo que se trataba en definitiva era habilitar una zona de la ciudad a través de la dotación de servicios, infraestructura, etc. que fuera rentable desde el punto de vista de la empresa que se iniciaba y que, al mismo tiempo se creara un paisaje urbano que refuerce la valorización social de la Gran Zona Residencial del Norte. Lo que estaba de por medio no era otra cosa que la incorporación de nuevas tierras a la ciudad para realizar un lucrativo negocio, lo cual queda claramente establecido en las líneas que siguen y que son parte de la Memoria del Plan:

*"Tres millones de metros a cien sucres nos da una venta total de trescientos millones de sucres, en quince años por ejemplo. Descotando los intereses de los capitales invertidos y los gastos realizados nos queda siempre que como mínimo el Concejo puede obtener una ganancia líquida de doscientos millones de sucres, en quince años como máximo." 93/*

92/ MUNICIPIO DE QUITO: *Memoria Descriptiva del Plan Regulador de Quito*, op. cit., p. 141 y ss.

93/ MUNICIPIO DE QUITO: *ibid.* p. 143

El gran incremento de terrenos para la especulación, las inversiones a realizar en la zona Norte (el Parque de La Carolina, el equipamiento y nuevos servicios a implementarse), ponen al descubierto los intereses de clase de los mentalizadores y organizadores, y evidencian, lo que ya hemos señalado, la contradicción entre los grupos dominantes en control de los organismos de dirección municipal y los sectores populares marginados de los beneficios creados por su trabajo.

Los defectos de la Propuesta, analizados actualmente por los técnicos del Departamento de Planificación del Municipio, en síntesis serían:

- desconocimiento de la base socio-económica sobre la que se desarrolla la ciudad
- visión parcializada del futuro
- desproporcionado análisis formal de la ciudad que se traduce en la satisfacción de las aspiraciones de un sector minoritario de la población, con lo cual se induce a la segregación espacial,
- El Plan parte de la "tendencia natural" de la ciudad lo cual no es en ningún momento una razón técnica es más bien lo deseable.

El Plan presenta, en términos generales, una propuesta de ordenamiento vial, de localización de servicios y de áreas industriales, distinguiéndose una tendencia de mayor preocupación por la Zona Norte, lo cual se indica claramente en la Memoria, al hablar de las prioridades de las obras y sus posibles formas de financiamiento.

*"Todo plan urbanístico, plan regulador o plan orgánico, además, del fundamento social, técnico y humano que encierra debe tener, para plasmar en realidad las ideas contenidas un fundamento económico que permita la realización pronta y en forma natural de las partes o del es-*

*queleta mejor dicho de ese plan.” 94/*

Y continúa,

*“... tomamos como primer paso la expropiación de los terrenos necesarios para la creación de los parques e instalaciones de la zona residencial del Norte.”*

*“Por tanto el segundo paso es: abrir y urbanizar las avenidas parques que enlazarán la gran zona residencial del Norte y centro deportivo, con el resto de la ciudad.”*

*“El tercer paso a dar, pues, es: construcción en los terrenos Municipales, de las obras de ‘verde’ e instalaciones para juegos deportivos. Iniciar la ejecución de las instalaciones principales de la zona.”*

*“La Urbanización municipal del Norte contemplará tres millones de metros para ser lotizados en lotes no inferiores a mil metros cuadrados.”*

*“... si el I. Consejo gasta ochenta millones de sucres en expropiaciones y en urbanización, instalaciones, parques, etc., y luego le queda un remanente de tres millones de metros a vender con todas las enormes mejoras establecidas, no es utópico suponer que esos predios se pueden vender a un promedio de cien sucres el metro cuadrado;...” 95/*

94/ *ibid.*, p. 141 y ss.

95/ *ibid.*, p. 142 y ss.

Las fallas principales que contiene el Plan, desde un punto de vista objetivo, responden al origen y destino del proyecto. Estas fallas pueden resumirse en: a) el Plan corresponde a la adaptación de un modelo a un medio extraño, y b) la incapacidad real de implementar mecanismos para su realización y control.

En la Propuesta se plantean algunos criterios para su realización que en la práctica han expresado su contradicción: por un lado se propone una política municipal de control sobre la tierra urbana (lo cual es correcto en la medida en que los beneficios de ese control se distribuyan equitativamente en la ciudad) y, por otro, la realidad urbana que ha demostrado que estos mecanismos no han sido instrumentos para la especulación y refuerzo de la segregación urbana a fin de privilegiar a ciertas clases sociales, discriminando el acceso de los servicios, equipamiento, etc., a la mayoría de la población.

Como decíamos, ésta ha sido una de las bases sobre las que se ha estructurado la renta del suelo en Quito: se crearon los lineamientos políticos estratégicos y, al rato, se empezaron a realizar las obras. Sin embargo, el desarrollo de la ciudad en las décadas posteriores obligó a que se realizaran los reajustes y readecuaciones necesarias con el objeto de actualizar su funcionamiento. En 1964, el Municipio emprende la rehabilitación de la Oficina del Plan Regulador; en 1965 se contratan los servicios de un grupo de profesionales dirigidos por el Arq. Javier Dávalos y en 1967 se concluye el llamado Plan Director, amparado por la Ordenanza No. 1165.

El Plan Director de 1967 surge de la evaluación del Plan Jones y de los criterios técnicos de urbaniza-

ción que se manejaban en esos momentos. 96/ El Plan de 1967 establece, en lo fundamental, un conjunto de medidas de orden físico para regular el desarrollo de la ciudad en lo que se refiere al uso del suelo, emplazamiento de equipamientos mayores, vialidad, zonas de vivienda, Centro Histórico. La implementación del Plan Director, en coherencia con los intereses de los grupos dominantes en control del Municipio, reforzó en forma expresa la segregación residencial y las rentas del suelo, se definieron las pautas para la estructuración del espacio urbano sobre la base de las normas para las construcciones y del uso del suelo. 97/

A pesar de que los lineamientos generales trazados en el Plan de 1967 han sido determinantes para la configuración segregada del espacio urbano, su propio carácter empírico y alejado de la realidad socio-económica impidieron que se implementara en su totalidad debido, entre otras cosas, a las limitaciones económicas y legales existentes.

Este Plan, al igual que el anterior, carece de un detenido análisis de la realidad urbana y como consecuencia de ello las propuestas para el futuro desarrollo de la ciudad pecan de una ingenuidad absoluta: se preveía que la ciudad para 1977 debía tener 6.094 Hás. y para "el futuro", 7.700 Hás. ("Meta del Plan para el futuro"); el desencuadre fue total: ya en 1975 la ciudad ocupaba un área de 8.819 Hás. (según plano del I.G.M.). Se hacía necesario entonces, para principios de la década del setenta,

96/ Congreso realizado en San José de Costa Rica, por La Organización de Estados Americanos (OEA), el año de 1962, en donde se acordó uniformar un sistema de reglamentación (R.) para A.L.

97/ En los casos de *concesiones especulativas* se dejaron pendientes las regulaciones para las llamadas "zonas de estudio especial". Ver Foto No. 32, p. 114-115 y Cuadro No. 28, p. 114-115

disponer de un instrumento más adecuado, más moderno y más amplio que estuviera de acuerdo con la nueva realidad económica y política del país, de la ciudad y, naturalmente, de los intereses del capital industrial, financiero, inmobiliario...

Se implementa, bajo la dirección de Durán Ballén desde la Alcaldía, un nuevo plan. En esta vez se extienden los límites del estudio hacia el 'hinterland' de Quito porque, según citaban sus autores, .

"NO ES PORQUE LAS COSAS SON DIFÍCILES QUE NO OSAMOS. ES PORQUE NO OSAMOS QUE ESTAS SON DIFÍCILES." 98/

Y lo que sucedía es que no 'osaban', porque si lo hacían era porque habían otros intereses, muy bien representados; citando nuevamente:

*"Deseamos expresar nuestro agradecimiento a la Agencia para el Desarrollo (USAID/E) por la ayuda económica y técnica prestada a la municipalidad, sin cuyo concurso, este trabajo no hubiera sido posible y en particular a los siguientes profesionales que han trabajado con el equipo local de planificación dentro del programa de asistencia técnica provisto por USAID/E: Arq. Fernando Guardia Buitrón, Consultor en Planeamiento Urbano de USAID/E; programa de asistencia técnica provisto por USAID/E: Arq. Fernando Guardia Buitrón, Consultor en Planeamiento Urbano de USAID/E; Dr. Schachar, Director del Instituto de Investigaciones Urbano Regionales de la Universidad*

98/ Citado en: (Documento Borrador), Quito y su Área Metropolitana Plan Director 1973-1993, Vol. 1, s/d. (Documento mimeografiado, 1973).

de Jerusalem; Dr. Henry Schechter del Departamento de Economía del Congreso (Washington); Ings. William Raymond y Thomas Benyo, Consultores en transporte; Dra. Lisa Peattie, del Departamento de Sociología del Instituto Tecnológico de Massachusetts; Dr. James M. Fitch, Director del Instituto de Preservación de la Arquitectura Histórica de la Universidad de Columbia; Ings. Bob Jack Sisson y Hugo Bresciani consultores en transportes de Louis Berger Inc.; Dr. Wilhelm Von Moltke, Director del Departamento de Diseño Urbano de la Universidad de Harvard." 99/

Algunos nombres, muchos intereses!

Era, pues, necesario planificar para satisfacer a los amigos que enviaban sus técnicos. A los amigos que veían en el Ecuador, y en Quito en este caso, un lugar adecuado para fijar sus inversiones. Pero para realizarlo debían tener seguro un instrumento que al utilizarlo produjera los efectos requeridos para el ordenamiento del territorio, no solo de Quito sino también de su área de influencia. . . porque había mano de obra barata, porque las condiciones de accesibilidad podían mejorarse, en fin, porque era más lucrativo, por ejemplo, tener una fábrica de Cerveza en Cumbayá que tenerla en pleno Centro, en la Av. 24 de Mayo.

Tan amplio y ambicioso era el Plan de 1973 que nunca llegó a materializarse en todas sus partes. El Municipio se encargó de que se cumplieran aquellos aspectos prioritarios e indispensables que tenían que ver con el sistema vial periférico, los lími-

tes del Área Metropolitana de Quito y la futura dotación de servicios e infraestructura en ciertas áreas destinadas al uso de vivienda e industria. 100/ Fue un Plan que al igual que los anteriores, terminó siendo el punto de apoyo para la consolidación de las rentas territoriales, sobre todo de las que tienen que ver con el cambio de uso del suelo agrícola a urbano al incorporar oficialmente tierras y parroquias rurales dentro de la administración urbana de la Capital.



99/ *ibid.*, s/p (Introducción).

100/ Al respecto consultar *Revista Trama*, No. 1, 1977, el artículo de Evelia Peralta: "Quito Área Metropolitana", pp. 1-24.

Se argumentaba en el sentido de que "Quito, (de-  
cían en el Vol. 1 del Informe del Plan), puede toda-  
vía evitar el desarrollo amorfo de las áreas edifica-  
das desde el centro de la ciudad hacia las parro-  
quias estableciendo una clara política de desarrollo  
urbano. El establecimiento de esta política es de  
suma urgencia, toda vez que el A.M.Q. habrá de se-  
guir indudablemente el proceso de desarrollo gene-  
ral metropolitano, según el cual la integración eco-  
nómica de las diferentes partes del Area Metro-  
politana siempre procede a la integración física del  
Area." 101/ Estaba claro que había que prever y  
orientar el crecimiento de la ciudad para satisfacer,  
por un lado, las demandas lógicas de una unidad  
urbana en crecimiento y, por otro lado, las exigen-  
cias de los industriales, de las empresas inmobilia-  
rias, de los terratenientes, etc., que buscaban incre-  
mentar los beneficios a costa de manipular sobre la  
estructura de la ciudad.

El Plan, como decíamos, no se implementó en su  
totalidad y muchas partes quedaron pendientes.  
En 1975-76 el Departamento de Planificación del  
Municipio inicia una serie de estudios de revisión y  
actualización del Plan AMQ, que se traducen en el  
llamado Plan Quito 76. . . estamos en 1978 y toda-  
vía es un misterio.

Es importante señalar que, a diferencia con las eta-  
pas anteriores, la capacidad de respuesta económica  
y política del Municipio se amplía y se invierten  
ingentes sumas de dinero en obras que habían esta-  
do previstas, pero pendientes, desde las épocas del  
Plan Jones. Es justamente en este período, 1970  
en adelante, en que las rentas del suelo y la segre-  
gación, que tenían sus bases en el Plan Jones, em-  
pezaron adquirir las dimensiones buscadas.

101/MUNICIPIO DE QUITO. Quito y su Área Metropolitana, op.  
cit., p. 39.

## Financiamiento.

El Municipio, como organismo de gestión local,  
tampoco puede mantenerse aislado de la situación  
general en que se desenvuelve la vida nacional; la  
dependencia económica y política de nuestro país  
también se expresa en la política de financiamiento  
municipal, y la mejor manera de ver esa ligazón con  
los intereses capitalistas nacionales y extranjeros es  
presentando a los propios representantes de esos in-  
tereses. En una carta enviada por el Alcalde, Sixto  
Durán Ballén, al Presidente del BID se expresa con  
extrema claridad la relación entre la actual política  
municipal y los intereses que sobre ella tienen los  
representantes del imperialismo. Citando

*Al Sr. Doctor  
Antonio Ortiz Mena  
Presidente del Banco Interamericano de  
Desarrollo*

*EN SU DESPACHO. —*

*Señor Presidente:*

*Me es grato adjuntar la solicitud revisada, para  
un préstamo que permitirá a esta l. Municipali-  
dad, llevar a cabo un programa de cuatro años  
de DESARROLLO URBANO INTEGRADO,  
por un monto de US\$ 11'450.000,00 equiva-  
lentes al 40.95 o/o del costo de un programa  
que, con las aportaciones locales, tiene un valor  
de S/. 705'353.200,00 (. . . )  
(. . . )*

*Ya en Abril de 1970, tuve la oportunidad de  
discutir sobre este proyecto, con ocasión de la  
gentil invitación a la reunión de Punta del Este,  
que me hiciera el ex-Presidente, Dr. Felipe He-*

rrera, en mi calidad de uno de los funcionarios fundadores de la Institución, en la cual tuve la suerte de prestar mis servicios profesionales entre Septiembre de 1.960 y Noviembre de 1.968. En aquella oportunidad, como candidato a la Alcaldía de Quito, informalmente, presenté algunas de mis ideas y ambiciones de servicio a la ciudad Capital de la República; sabía que, en aquella ocasión, el BID no podía comprometerse formalmente ya que yo no estaba investido de ninguna autoridad, ni tenía autorización del Concejo, para tratar asunto alguno. Sin embargo, en dichas conversaciones pude formular varios proyectos que podían ser materia de una posible operación crediticia, en base a las políticas operativas vigentes a esa fecha. (. . .)

En julio de 1.970, ya en mi calidad de Alcalde Electo, visité Washington y mantuve conversaciones con representantes de varios organismos internacionales, que facilitan la ayuda técnica y financiera a América Latina, en una serie de reuniones propugnadas por la A.I.D., en base a gestiones previas realizadas en esta ciudad, por la representación local de la misma. En esta reunión interagencial se discutió sobre el tipo de operaciones que podrían ser factibles para las diversas organizaciones concurrentes. (. . .)

El programa consta de los siguientes capítulos:

1. VIAS URBANAS	S/. 281'410.700,00
2. EDUCACION	71'580.100,00
3. HIGIENE Y SANEAMIENTO AMBIENTAL	69'922.000,00
4. VIVIENDA	158'549.800,00
5. ALCANTARILLADO	59'875.500,00

6. EQUIPO DE MANTENIMIENTO	36'745.200,00
7. ASISTENCIA TECNICA	2'700.000,00
8. INSPECCION Y VIGILANCIA	<u>2'641.100,00</u>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>683'424.400,00</b>
<b>INTERESES Y COMISIONES DURANTE EL PERIODO DE DESEMBOLOSO</b>	<b>21'928.800,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b><u>705'353.200,00</u></b>

El préstamo solicitado, podría ser a un plazo de veintisiete años, con cuatro años de gracia y veintitrés años para el pago escalonado de las obligaciones. (. . .)

La acción que puede llevarse a cabo en la restauración del Centro Histórico Colonial, en cuya planificación ha participado un experto de la OEA, lograría una repercusión en la actividad privada, lo cual, como ha sucedido en otras partes, donde se ha iniciado programas similares, ha seguido con más entusiasmo los pasos dados por los organismos oficiales. Esto repercutiría en un fomento turístico, por el atractivo de la zona.

Por otro lado, esto mejoraría los valores catastrales, lo cual redundará en la mejor valorización del predio, en beneficio del Municipio, que así podría continuar su acción en este campo. (. . .)

Anticipándole al Sr. Presidente, nuestros sentimientos de agradecimiento y reiterándole mis personales manifestaciones de consideración y aprecio, me suscribo de Ud. muy atentamente,

## DIOS, PATRIA Y LIBERTAD

*Arq. Sixto Duran Ballén*

### ALCALDE DE SAN FRANCISCO DE QUITO<sup>102/</sup>

Los párrafos extractados de la carta enviada al BID, por el máximo personero municipal, son significativos y dicen mucho respecto de la política interna y externa desarrolladas por el Concejo Municipal. La 'extensa documentación' a que hace alusión la carta es un documento de ochocientos veinte y cinco páginas que dan información sobre la situación actual de las obras municipales y de los proyectos de inversión en el futuro.

En general, las instituciones que manejan la planificación y el desarrollo en América latina han estado asesoradas y financiadas por organismos internacionales que representan la estrategia imperialista; normalmente estos programas de 'ayuda' para el desarrollo, lo único que hacen es perpetuar el subdesarrollo y la dependencia—al mismo tiempo que hablan de libertad.

Es a partir de la década del 60 en que se implementan sistemáticamente una serie de programas de ayuda y asistencia como una forma de introducir el capital imperialista y consolidar la dominación. Dentro de este marco general se sitúa la política de financiamiento externo de la municipalidad, de lo cual la carta del Alcalde es una prueba fehaciente. De esta petición veremos algunos de los pormenores para comprender cual es el rol que juega el capital financiero externo y el aporte local a través de un conjunto de planteamientos programáticos concretos que se expresan en el mencionado informe de ochocientos veinte y cinco páginas.

<sup>102/</sup> DURAN B., Sixto. Carta N.º 365b, en Informe (1972), [sin fecho exacto].

Se solicita asistencia para la realización de un Plan Integral de Desarrollo Urbano, que comprendía los siguientes subprogramas:

- Vías
- Educación
- Higiene y Saneamiento
- Equipo de mantenimiento y Talleres
- Alcantarillado
- Asistencia Técnica,

y que desglosados en términos de costos se demuestra que el aporte extranjero no alcanza ni siquiera al 50 o/o del total.

*"Cuyo costo total (se refiere al costo del Programa) alcanza la cifra de S/ 705'353.200 (US 27'934.780), de los cuales el Banco Interamericano de Desarrollo, financiera la suma de S/ 288'879.100 (US 11'450.000), que representa el 40.95 o/o del costo total del programa de los cuales S/ 162'763.308 (US 6'446.072), o sea el 56.34 o/o sería en divisas, y la diferencia, o sea S/ 126'115.800 (US 4'994.700) que representa el 43.66 o/o en moneda nacional.*

*En este monto se considera en uno por ciento (1 o/o) para gastos de inspección y vigilancia del BID. Que asciende a la suma de S/ 2'641.150 (US 104.600) y los intereses y comisiones de 21'928.808 sucres (US 868.467) durante el período de desembolso.*

*El aporte local asciende a la suma de S/ 416'474.100 (US 16'494.000) que representa el 59.04 o/o del programa total." 103/*

<sup>103/</sup> MUNICIPIO DE QUITO — Informe (1972), Sección Financiamiento, Capítulo costo del Programa, op.cit. p. 1.

Sin embargo, las condiciones del crédito determinan un tipo de dependencia muy concreta: deuda a largo plazo, <sup>104/</sup> obligación de adquirir maquinaria asignada, empleo de técnicos extranjeros para la realización y vigilancia de los programas, etc.

Por otra parte, si revisamos los montos desglosados por sub-programas, la línea de crédito del BID está orientada a aquellos sectores en que la recuperación del capital es mucho más rápida y directa, como por ejemplo en:

- vivienda: se presta el 52 o/o del costo total del programa.
- equipo y mantenimiento: el 96 o/o del total del sub-programa.
- asistencia técnica: el 100 o/o del total del sub-programa.

Esta situación nos hace recordar las palabras que Ernesto Guevara pronunciara en Punta del Este (Uruguay) en 1962.

*“Esto, por otra parte, se ve reflejado, también en la estructura de los préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo, pues el análisis que hicimos de los 120 prestados en primer término, 40 millones, es decir, una tercera parte, co-*

*rresponden directamente a préstamos de este tipo; para casas de habitación, para acueductos, alcantarillados.*

*Es un poco. . . yo no sé, pero casi la calificaría como una condición colonial. Me da la impresión de que se está tratando de hacer la letrina como una cosa fundamental. Eso mejora las condiciones sociales del pobre indio, del pobre negro, del pobre individuo que yace en una condición subhumana; vamos a hacerle la letrina y entonces, después que le hagamos letrinas, y después que su educación le haya permitido mantenerla limpia, entonces podrá gozar de los beneficios de la producción’. Porque es de hacer notar, a los Señores delegados, que el tema de la industrialización no figura en el análisis de los señores técnicos.”* <sup>105/</sup>



<sup>104/</sup> Condiciones crediticias del BID para el préstamo de Desarrollo Urbano de Quito

Plazo:	27 años
Interés:	2.25
Servicio:	0.75
Compromiso:	0.5
Periodo de gracia:	4 años
Monto del préstamo:	US 11.440.756 (288'879.108 sucres)
Dividendo anual:	US 695.607.9 (17'564.099.77 sucres)

Fuente: Municipio de Quito, *Informe* (1973), op. cit., p. 20.

<sup>105/</sup> GUEVARA, Ernesto. op. cit., p. 435.

En esta medida los 705 millones de sucres del préstamo constituyen una parte del conjunto de créditos que el BID nos ha proporcionado para... hacer las letrinas. No estaría por demás echar un vistazo a algunos de los créditos recibidos por el Municipio y sus empresas 106/ para preguntarse:

*"¿No se tiene un poco la impresión de que se les está tomando el pelo? Se dan dólares para hacer carreteras, se dan dólares para hacer caminos, se dan dólares para hacer alcantarillas, señores, ¿con qué se hacen las alcantarillas? No se necesita ser un genio para eso. ¿Por qué no se dan dólares para equipos, dólares para maquinarias, (no barredoras ni recolectoras de basura) dólares para que nuestros países subdesarrollados, todos, pueden convertirse en países industriales, agrícolas, de una vez? Realmente es triste." 107/*

Decíamos que la 'ayuda económica' siempre viene acompañada de otras, la más común, la 'ayuda técnica'. Esta ayuda, a más de significar un trasplante mecánico de planes y programas ajenos a nuestra realidad, representa una fuerte dependencia cultural que se manifiesta en el afán por traer nuevos modelos cuya eficacia no ha sido probada ni siquiera en los países de origen, pero son en cambio, lo 'último' en planificación, lo que supuestamente es más avanzado y moderno.

En estos programas de asistencia técnica se pone de manifiesto la necesidad del imperialismo de controlar los distintos proyectos de investigación y de desarrollo en los países dependientes que puedan significar, en alguna medida, intentos por buscar rutas independientes. En realidad, en todos los programas de asistencia técnica dirigidos por el imperialismo existe un interés político: no solo vienen los

proyectos sino que con ellos también vienen los expertos, a los cuales se les concede el derecho de insmiscuirse en la política interna al momento en que

106/ Algunos préstamos concedidos a las empresas municipales. (Datos tomados del Informe al BID), p. 823, Sección Financiera y Base Legal. Capítulo: Antecedentes del Préstamo.

#### Empresa de Alcantarillado:

a.	Entidad concesionaria	BID
	Fecha	10 de Julio de 1972
	Monto	US 3'000.000
	Plazo	20 años
	Interés	3,75 o/o (incluye comisión)
	Forma de pago	Dividendos semestrales
	Condición actual	Pagado el último dividendo semestral 10 de Enero de 1974. Pagos cumplidos normalmente

#### Empresa de Agua Potable:

a.	Entidad concesionaria	Eximbank
	Préstamo	No. 328
	Fecha	Octubre de 1945
	Monto	US 4'020.000
	Plazo	25 años
	Interés	3,5 o/o
	Condición actual	Pagado Septiembre 1970
b.	Entidad concesionaria	Eximbank
	Préstamo	No. 328-A
	Fecha	Diciembre 1951
	Monto	US 3'650.000
	Plazo	20 años
	Interés	4,5 o/o
c.	Entidad concesionaria	Banco Interamericano de Desarrollo
	Fecha	21 de Octubre de 1966
	Monto	US 12'000.000
	Plazo	20 años
	Interés	3,5 o/o (incluye comisión)
	Forma de pago	Dividendos Semestrales
	Condición actual	Desembolso recibido US 4'976.156,87. Se encuentran en el período de gracia.

107/ GUEVARA, Ernesto op. cit., p. 436

pueden: solicitar disminución de las tasas arancelarias de los artículos del país donante, determinar el manejo de los fondos del préstamo, tener derecho de obtener cualquier tipo de información, proponer sistemas de recaudación para administrar la recuperación del crédito, etc.; como dice K. Nkrumah:

*"Se elaboraban programas que incluían el empleo sistemático de ciudadanos norteamericanos en el extranjero en actividades prácticamente de espionaje y trabajo de propaganda." 108/*

Y como el Municipio no puede actuar el margen de esa política, ni corto ni perezoso, también solicita 'ayuda' técnica, para ver si así llega. . . el préstamo!

*"En consecuencia, el I. Municipio de Quito, solicita asistencia técnica al BID, como aspecto esencial para la implementación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, . . . 109/*

*" . . . con el objeto de conformar un amplio programa de asistencia técnica que contemple los objetivos de planificación urbano—regional de carácter integral, en coordinación y complementación con la asistencia técnica solicitada al BID, se ha gestionado ante AID/ECUADOR, la colaboración de los siguientes especialistas. (. . .)*

- 1 Planificador General Urbano;
- 2 Ingenieros de Tráfico y Transporte;
- 1 Geógrafo Urbano;
- 1 Economista Urbano;
- 1 Especialista en Renovación Urbana;
- 1 Sociólogo Urbano;
- 1 Especialista en Preservación Histórico." (. . .)

El promedio mensual que cada uno de los expertos recibe es de US 3.000, o sea S/. 86.400 sucres.

*"Y el monto total, que es pagado con parte del préstamo, asciende a US 108.000, o sea S/. 3'744.000 sucres, el promedio de la estadía de los expertos es de aproximadamente 4 meses." 110/*

Y, al final, el préstamo. . . ¡legal! Pero,

*"Para los señores técnicos, planificar es planificar la letrina, lo demás, quien sabe cuando se hará!" 111/*

## Las inversiones

El Municipio a través de sus políticas de inversión y administración participa directamente en el proceso de generación de rentas territoriales; asume una parte importante de los costos de habilitación y adecuación del suelo para transformarlo en suelo urbano construible; estos costos son sumamente altos, poco rentables y lentos con respecto a su recuperación mercantil por lo que tienen que ser financiados o subsidiados por las instituciones del Estado, porque simplemente los propietarios urbanos aislados o las empresas vinculadas al mercado

108/ NKRUMAH, Kwame: *Neocolonialismo, última etapa del imperialismo*, Editorial Siglo XII, 1a. Edición en Español, México, 1966, p. 210.

109/MUNICIPIO DE QUITO Informe (1972), op. cit. p. 523., Capítulo: Asistencia Técnica.

110/ Ibid, p. 526 – 527

111/ GUEVARA, Ernesto: op. cit., p. 436

inmobiliario son incapaces y no les interesa realizar tales inversiones.

Por otra parte, los recursos del Estado son limitados, por tanto su utilización queda limitada y condicionada a la presión que ejerce el gran capital: el destino de tales fondos procura garantizar y promover la configuración de rentas territoriales produciendo, como consecuencia, "desigualdad en las inversiones, privilegiando áreas urbanas donde opera (n) la (s) firmas) industrial (les) o la construcción de viviendas para el consumo de los grupos de altos ingresos." 112/

Las inversiones municipales, durante el período estudiado, se han dirigido fundamentalmente hacia la dotación de infraestructura y servicios en ciertas zonas fortaleciendo, de esa manera, la segregación urbana y las rentas territoriales. Revisemos algunas evidencias: a partir de 1972, como consecuencia de las modificaciones en la economía nacional, el Municipio de Quito adquiere una mayor solvencia económica lo que le permite contraer créditos en el mercado financiero nacional e internacional, y además recibe fuertes asignaciones del Gobierno Central. Con esos fondos se inician los programas de vialidad (pavimentación y apertura de nuevas vías), equipamiento, servicios, planificación. Dentro del programa de pavimentación, por ejemplo, se puede observar el salto en las inversiones. (Ver Cuadro No. 26).

Situaciones similares se producen en el caso de la energía eléctrica (en estos cinco años se duplica la producción de KW.) y del agua potable (en el mismo período se triplica el caudal). 113/

La 'modernización' de la ciudad también contempla la creación de un sistema de vialidad periférico

CUADRO No. 26 PAVIMENTACION EN QUITO. (1971 - 1975)

AÑO	AREA PAVIMENTADA (M <sup>2</sup> )
1971	48.000
1972	148.200
1973	261.820
1974	247.300
1975	102.620
TOTAL	809.920

FUENTE: Carta Municipal No. 2, 1975, p. 4.

pla la creación de un sistema de vialidad periférica (vías Oriental y Occidental en construcción) y la solución de los problemas de tránsito urbano a través del diseño y construcción de 'facilidades' de tránsito (pasos a desnivel y rotondas). La participación financiera del Gobierno Central y del capital foráneo han posibilitado la realización de tales obras; este programa de inversiones forma parte de una estrategia amplia para satisfacer las demandas impuestas por el presente y futuro desarrollo de la ciudad, considerando la maximización de la rentabilidad del capital.

Esta estrategia contempla la conformación de un sistema de tránsito rápido que comunique los accesos Norte y Sur sin cruzar la ciudad, la creación de un sistema de accesos desde el sistema periférico (especialmente al Centro), la construcción de parqueaderos para vehículos, modificaciones a las restricciones del uso del suelo, racionalización de los

112/ PRADILLA, Emilio. "Notas sobre el problema de la vivienda", op. cit., p. 86.

113/ MUNICIPIO DE QUITO: "Carta Municipal", No. 4, Quito, 1976, p. 1.

recorridos del transporte colectivo etc., todo esto, con el objeto de crear las condiciones óptimas para la canalización de la plusvalía y "... traspasar al capital monopólico las nuevas rentas del suelo creadas por la inversión colectiva de la población hecha a través del Estado." 114/

114/ CASTELLS, Manuel. *Estructura de clases y política urbana en América Latina*, op. cit., p. 106.

Para ilustrar, la construcción de los famosos pasos a desnivel puede ser un indicador de esta política de beneficiar a las minorías; se han construido, desde 1970 hasta la actualidad, once pasos a desnivel localizados justamente en los lugares y zonas de más alto precio de la tierra, privilegiando aún más la calidad y cantidad de servicios e infraestructura de aquellas zonas: ocho se encuentran en la zona c2 y tres en la zona b1; sólo para ilustrar, . .



## CAPITULO 4. LAS MANIFESTACIONES DE LA RENTA DEL SUELO EN QUITO

Al hablar de las manifestaciones de la renta del suelo nos referimos a los tipos de renta que se reconocen en términos teóricos y que en la realidad de la ciudad expresan la primacía de ciertos rasgos dominantes. Con esto queremos decir que, si bien se ha hecho un desglose de los tipos de rentas del suelo, eso no significa que éstos existan en forma aislada.

**Renta absoluta:** por retención especulativa y por retención de renta acumulada potencial.

Por las propias definiciones estructurales del sistema, la renta absoluta de la tierra se genera a partir de la existencia de propiedad privada sobre el suelo. La posesión privada de la tierra no es un hecho gratuito ni aislado dentro del conjunto de relaciones que conforman y caracterizan a la sociedad capitalista, hecho que tampoco es particular para la ciudad de Quito,

La legislación vigente garantiza y protege la propiedad privada de tal manera que la ficción jurídica, de la cual hablábamos, otorgue al poseedor del 'derecho' y la capacidad de disponer, a su antojo, de un bien socialmente reconocido como suyo. Esta protección legal, en el Ecuador, está explícitamente definida en la Constitución Política, en el Código Civil, en la Ley de Régimen Municipal y en todo el cuerpo legislativo; la observancia del respeto a la propiedad privada es responsabilidad ejecutiva de las instituciones del Estado, amparando, "El

dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social." 115/

La Constitución Política también, en términos concretos, establece las garantías que el Estado deberá proveer y observar para bien del poseedor.

*"El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad privada mientras esta cumpla su función social que le es inherente, la ley regulará su adquisición y facilitará el acceso a todos a la propiedad."*

*"Nadie puede ser privado de la propiedad, ni de la posesión de sus bienes sino en virtud de mandato judicial o de expropiación legalmente por causas de utilidad pública o de interés social"*

*"Solo el Estado y demás entidades de derecho público podrán decretar expropiaciones por causa de utilidad pública o de interés social, reconociendo la justa indemnización, salvo los casos que la ley lo establezca." 116/*

Sensatos planteamientos, verdad?

A pesar del carácter social que se le quiere conferir

115/ REPUBLICA DEL ECUADOR: Código Civil, en CYMA, Quito, 1971, Título Segundo, Artículo No. 618, p. 91, (énfasis añadido).

116/ REPUBLICA DEL ECUADOR: Constitución Política de la República, (1948), ed. CYMA, Quito, Capítulo 50., Artículo 47 y 49, (énfasis añadido).

Hacemos mención a esta Constitución debido a que, a pesar de todo, es la 'más progresista'. A la presente fecha no sabemos la suerte que correrá la Constitución aprobada en el Referendum (Enero 15, 1978).

a la propiedad los mecanismos legales son tan generales que su aplicación e interpretación, controladas por los grupos dominantes en el poder, no hacen otra cosa que reforzar y garantizar los privilegios que de ella emanan.

Este doble condicionamiento de la tenencia de la tierra, hace que en la realidad las restricciones a su tenencia sean muy limitadas y difíciles de concretar, especialmente cuando hay grandes intereses de por medio. Mas todavía si consideramos dos cosas:

- La propiedad de la que habla la Constitución Política se refiere mas bien a las tierras agrícolas y si no es así, tampoco dice nada en concreto respecto de la propiedad urbana.
- Que dicha Constitución fue sancionada justamente por contemplar, entre otras cosas, ciertas restricciones a la propiedad. 117/

Esta situación indefinida ha permitido a los aparatos de gestión local—Municipios—, implementar políticas de control y uso del suelo que fortalecen las garantías a la propiedad del suelo; los reglamentos aplicados a la tenencia de la tierra urbana se aplican indiscriminadamente para toda la ciudad, sin establecer diferencias cualitativas; el sistema de impuestos que se aplica a los predios urbanos solo se limitan a establecer las magnitudes que los propietarios deben acreditar al Municipio, sin considerar impuestos progresivos de acuerdo con la calidad y el tamaño de las tierras en propiedad; 118/ igual cosa sucede con la reglamentación que tiene que ver con el carácter de las expropiaciones que realiza el Municipio dado que para su aplicación existen innumerables resquicios legales y sistemas de corrupción administrativa que protegen y favorecen a los propietarios con influencias en los aparatos de gestión que en último término al realizarse la ex-

propiación, reciben las indemnizaciones correspondientes ya sea en terrenos—que representan el valor del avalúo—, o el dinero en efectivo. 119/

Como consecuencia, la realidad urbana expresa en sí, el resultado de la implementación de esas leyes: la propiedad privada se respeta, se garantiza y más aún, se vigoriza permanentemente por medio de aparatos de gestión informal tales como la publicidad; que tiene por misión orientar los criterios de consumo de la población valorando sobremanera la propiedad. . . la casa propia'.

Las expresiones jurídicas que soportan las relaciones capitalistas de producción se expresan, entre otras cosas, en las garantías que el Estado proporciona para monopolizar la tierra; es un derecho establecido por y para las clases dominantes y que significa, en última instancia". . . libertad, igualdad y seguridad para unos pocos, (. . .) miseria, esclavitud e inseguridad para las mayorías." 120/

Así, la renta absoluta de la tierra 121/ tiene asegurada su realización: por un lado la seguridad que brindan los aparatos legales y represivos y por otro

117/ AGUIRRE, Manuel Agustín: *Del Socialismo utópico al socialismo científico*, Edit. Universidad Central, 4a. Ed., Quito, 1973, p. 336.

118/ Para mayor claridad revisar la *Ley de Régimen Municipal* en lo que respecta a los "Impuestos de Predios Urbanos" (Artículos 315 al 337), ed. CEPSE, Codificación actualizada en Abril 1976, Quito, 1976, pp. 72—79.

119/ Revisar lo que se refiere a las "Expropiaciones de Predios Urbanos", *ibid.* (Artículos 251 al 260), pp. 60—62.

120/ AGUIRRE, Manuel Agustín: *Del socialismo. . .* op. cit., p. 334.

121/ En sus dos manifestaciones: por retención especulativa y por retención de renta acumulada potencial.

lado la ideología del consumo y la propiedad privada.

El proceso de cómo opera la renta absoluta por retención especulativa se puede entender, en parte, por las estrategias de valorización que emprenden los propietarios de las zonas de expansión; entre las estrategias más corrientes está la retención, por un tiempo, de la tierra comprendida entre el área ya consolidada y la recién habilitada. Son los llamados "terrenos de engorde". Luego, pasado un tiempo, se hace la habilitación de las tierras retenidas para que participen, en el momento oportuno, en el mercado de tierras. La participación de éstas tierras en el mercado no dependerá solamente de la voluntad del propietario y/o los urbanizadores sino que estará definitivamente regulada por las condiciones que la división económico social del espacio impone para el sector en el cual están ubicadas.

Esta situación queda claramente ejemplificada, para el caso de Quito, en la Lista de Urbanizaciones (1945-1975) y el Plano de las mismas No. 21, 122/

122/ Ver Anexo 1, Urbanizaciones de Quito (1945-1975).

POBLACION, SUPERFICIE Y  
CUADRO No. 27 DENSIDAD DE POBLACION  
POR SUBZONAS 1975

SUBZONAS	HABITANTES	SUPERFICIE (Hés)	DENSIDAD (Hab/Ha)
a 1	82.204	787,8	104,6
a 2	78.304	40,0	193,8
b 1	32.650	119,2	273,9
b 2	113.780	517,2	220,0
c 1	24.515	302,0	81,2
c 2	86.793	1.598,8	54,2
c 3	48.351	1.084,5	44,6
TOTAL	466.557	4.813,5	

FUENTE: Censo de Población 1974 / Elaboración Autores



que muestra como se han ido urbanizando zonas alejadas para inducir crecimientos que en el futuro favorezcan las áreas vacantes retenidas dentro del área urbana.

### Renta Diferencial I por situación social o habitabilidad social.

Este tipo de renta corresponde a aquellos valores que la formación social confiere a ciertos terrenos y áreas de la ciudad caracteres particulares de 'habitabilidad' dentro del marco de lo que llamamos el status urbano.

En Quito la zonificación planteada desde los inicios del proceso de desarrollo urbano corresponde a un programa tácito de segregación urbana <sup>123/</sup> que se lleva a la práctica, entre otras cosas, a través de los instrumentos técnicos de planificación, como son los planes reguladores y sus ordenanzas. La aplicación del Plan Jones (propuestas hechas en 1942) para el ordenamiento de la ciudad ha sido el modelo sobre el cual se han estructurado la renta del suelo y la segregación urbana, en las últimas décadas. Este Plan trazó los lineamientos ordenadores del crecimiento y zonificación de la ciudad; posteriormente, primero en 1948, luego en 1967-68 y por último en 1973 (A.M.Q), se han reforzado y actualizado los criterios básicos del Plan Jones. <sup>124/</sup>

La implementación de este modelo de desarrollo urbano ha requerido de grandes inversiones y de mecanismos legales que lo viabilicen; por un lado, la inversión preferencial en la zona Norte de la ciudad y por otro, las regulaciones respecto a la

subdivisión de predios, usos del suelo, impuestos prediales, características de clasificación de la urbanización, etc. Simultáneamente actúan los mecanismos de promoción urbana para otorgar y crear imágenes ideológicas respecto del carácter del consumo en las diferentes áreas de la ciudad, por medio de las cuales se producen criterios de rentabilidad social del suelo, del barrio.



<sup>123/</sup> Ver el trabajo de Lucas ACHIG: El proceso de... op. cit.

<sup>124/</sup> Mantener presente el análisis de los Planes Reguladores (pp. 96).

## TABULACION DEL REGLAMENTO DE

ZONA TIPO	CONSTRUCCION TIPO	LOTES		INTENSIDADES DE USO			RETIROS				ALTURAS		P. C		
		ÁREAS MINIMAS	FRENTE MINIMO	C.O.S. PLANTA BAJA	C.O.S. OTRO PISO	C.O.S. AREA LIBRE	FRENTE	LATERAL	FONDO	ENTRE MOLDES	PISOS	METROS			
														70 %	50 %
R.1	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	1500	35	30 %	30 %	70 %	50 %	5	5	5	5	5	5		
R.2	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	800	25	35 %	35 %	65 %	70 %	5	3	3	5	3	5		
R.3	A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	450	15	40 %	40 %	60 %	80 %	5	3	3	5	3	5		
	B VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA	500	15	45 %	40 %	65 %	80 %	5	3	3	5	3	5		
R.4	A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA	300	14	40 %	40 %	60 %	80 %	5	3	3	5	3	5		
	A VIVIENDA UNIFAMILIAR PARCEADA	300	10	40 %	40 %	60 %	80 %	5	3	3	5	3	5		
	B VIVIENDA BIFAMILIAR AISLADA	300	14	50 %	50 %	70 %	100 %	5	3	3	5	3	5		
	C VIVIENDA BIFAMILIAR PARCEADA	300	10	50 %	50 %	70 %	100 %	5	3	3	5	3	5		
	A VIVIENDA UNIFAMILIAR PARCEADA	180	10	50 %	50 %	60 %	100 %	5	3	2	5	2	5		
R.5	B VIVIENDA UNIFAMILIAR PARCEADA	150	8	60 %	60 %	60 %	100 %	5	0	0	5	2	5		
	C VIVIENDA BIFAMILIAR PARCEADA	200	10	50 %	50 %	60 %	100 %	5	3	3	5	2	5		
	D VIVIENDA BIFAMILIAR CONTINUA	200	8	60 %	60 %	60 %	100 %	5	0	3	5	2	5		
	E VIVIENDA BIFAMILIAR SOBRE LINEA	180	8	70 %	70 %	60 %	100 %	0	0	3	5	3	5		
R.6	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	600	20	50 %	35 %	60 %	200 %	5	3.00 MTS CUANDO SE ILUMINAN Y VENTILAN POR CEDOS FRENCES LOCALES, SECUNDARIO (RAMOS, SOCIAS, CIRCULACIONES, DEPOSITOS, ETC.) EN CUALQUIER OTRO CASO, 0.5 H.				ANCHO DE LA CALLE + EL METRO DE FRENTE QUE ADOPTA EL PROYECTISTA		C S I E D
R.7	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	900	20	50 %	35 %	60 %	250 %	5							
R.8	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1000	25	50 %	30 %	60 %	300 %	5							
R.9	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1400	30	50 %	30 %	60 %	400 %	5							
R.E.	VIVIENDA ESPECIAL	VIVIENDA ESPECIAL POR CONDICIONES PARTICULARES DE AMPLANTACION U OTRAS SUS CARACTERISTICAS LAS FIJARA EN CADA CASO LA OFICINA DE PLANIFICACION													
RC.1	VIVIENDA CON COMERCIO	400	15	50 %	50 %	60 %	250 %	SE FIJARA EN CADA CASO LA OFICINA DE PLANIFICACION		0.5 H. O CONTAR DESDE EL 2º PISO ALTO CUANDO LA EXPOSICION ES SOBRELINEA		6	18	C T D	
RC.2	VIVIENDA CON COMERCIO	500	20	60 %	50 %	60 %	300 %					7	21		
RC.3	VIVIENDA CON COMERCIO	800	25	70 %	50 %	60 %	400 %					10	30		
C.1	COMERCIO VEGINAL	PLANIFICACION TIPO PLAN MASS DE COMERCIO ESPECIALIZADO.		FIJARA EN CADA CASO LA OFICINA DE PLANIFICACION ATENDIENDO EL CARACTER, DENSIDAD, ETC DE LA ZONA EN QUE SE ESTABLEZCAN				ESTUDIO PARTICULAR				2	8	C S D	
C.2	COMERCIO DE BARRIO														
C.3	COMERCIO DE ZONA														
C.Y.	COMERCIO INDUSTRIAL	ESTUDIO PARTICULAR		60 %	60 %	40 %	120 %	ESTUDIO PARTICULAR				2	8		
Y.L.	INDUSTRIA LIVIANA	1000	25	60 %	30 %	60 %	90 %	5	5	5	5	5	5	H	
Y.S.	INDUSTRIA SEMIPESADA	3000	40	50 %	30 %	60 %	80 %	10	5	5	5	5	5		
Z.A.	ARTESANIAS	ESTUDIO PARTICULAR DE ACUERDO A LA IMPORTANCIA DEL ESTABLECIMIENTO													
E.E.	ESTUDIO ESPECIAL	ZONAS SOMETIDAS A REGULACION ESPECIAL (V. O. ORDENANZAS CORRESPONDIENTES)													
A.E.	AFECTACION ESPECIAL	ZONAS CON AFECTACION ESPECIAL DE USO DE SUELO Y SUJETAS A UN PLAN CORRESPONDIENTE / OBJETO													



### Renta Diferencial I por construibilidad y accesibilidad.

La renta Diferencial I por construibilidad está dada por aquellos factores técnicos y naturales del suelo que le confieren características diferentes en comparación con otras tierras urbanas.

En Quito, gran parte del territorio urbano actual y sus áreas de expansión son capaces de recibir edificaciones, con excepción de las zonas de gran pendiente y altitud. La verdadera diferenciación de los terrenos surge en la calidad y cantidad de servicios que se les incorporan para que puedan ser habitables y el costo que se debe pagar por esa infraestructura. Tan es así, que aparecen barrios fuera de los límites de servicio, de agua potable, por ejemplo; unos barrios para dar alojamiento a la pobla-

ción urbana que está incapacitada de pagar por esos servicios y otros para satisfacer las demandas ideológicas de vida privada alejada de los 'inconvenientes' urbanos.

La construibilidad de los terrenos está condicionada, a su vez, por la calidad de la accesibilidad: transporte, calidad de las vías en relación con la distancia (tiempo) de recorrido a los centros de trabajo y consumo. Las políticas de inversión y dotación de servicios controladas por los sectores sociales que tienen acceso a las decisiones municipales crean diferencias de accesibilidad que los benefician. Se construyen sistemas de circulación para el automóvil privado y muy poca atención se presta al servicio de transporte público; la cantidad y calidad de las vías de la ciudad son la expresión física de la accesibilidad diferenciada.



**Renta Diferencial II por volumen de capital invertido en el suelo.**

Se genera una renta diferencial debido a la rentabilidad que generan las inversiones concentradas en el suelo. Esta forma de la renta diferencial se realiza a través de dos caminos; i. uso intensivo del suelo—altas densidades de ocupación— que es capaz de generar el desarrollo tecnológico y financiero de la industria de la construcción, en asocio con las facilidades legales que presta el Municipio al 'liberar' las restricciones para los desarrollos en ciertas zonas de la ciudad (zonas en "estudio"; v. gr. Av. González Suárez, Av. Naciones Unidas, Av. Amazonas, etc.); ii. uso intensivo del suelo—altas densidades de ocupación— que se genera a partir de la subdivisión de viejas casonas creando hacinaamiento, de tal manera que entre muchos se pueda pagar la renta; es el caso del Centro Histórico en donde la rentabilidad del suelo se paga a través del alquiler de 'piezas'.

Se podría asumir un tercer camino para la formación de este tipo de renta; sería cuando se fusionan los dos conceptos, industrialización y uso intensivo, y el Estado subsidia la demanda que puede acceder al consumo ya sea creando las condiciones para el crédito o absorbiendo los costos difícilmente recuperables (los programas del BEV, IESS y en alguna medida el Mutualismo son los ejemplos).

**CUADRO No. 29** TIPOS DE CONSTRUCCIONES SEGUN FUENTES DE FINANCIAMIENTO (PERMISOS DE CONSTRUCCION) 1974.

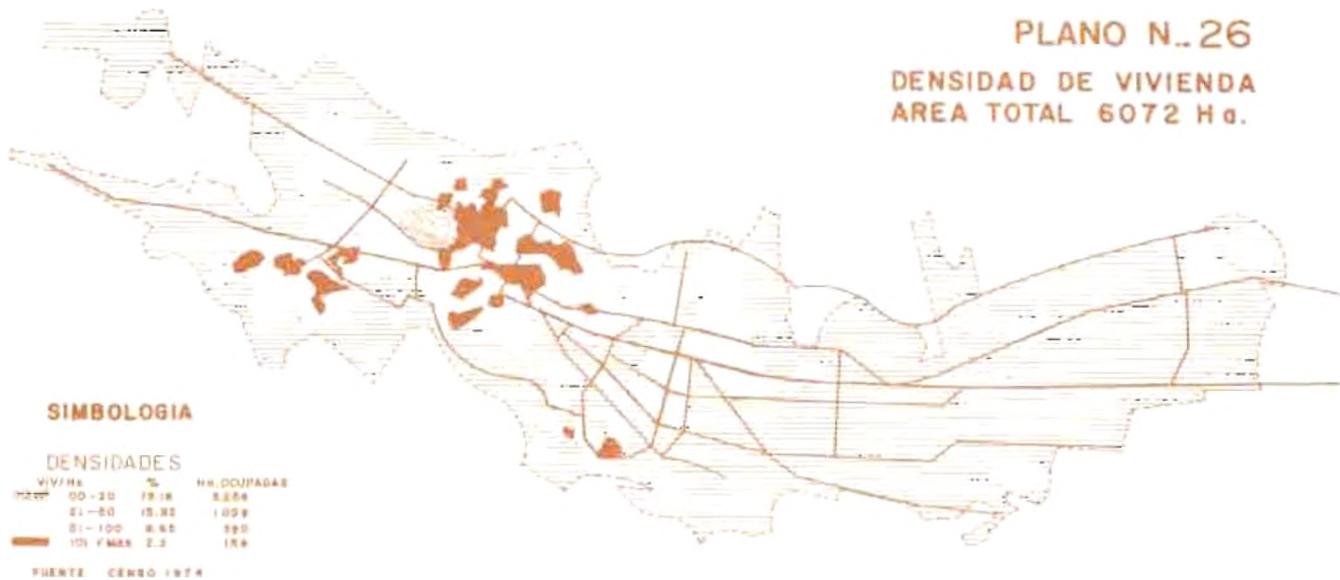
FUENTE DE FINANCIAMIENTO-RECURSOS	RESIDENCIAL	NO RESIDENCIAL	MIXTO.
PROPIOS	311.569	253.673	182.088
IESS	142.675	—	34.130
MUTUALISTAS	142.675	—	45.280
B.E.V.	218.590	—	—
OTROS	83.963	121.536	66.925
<b>TOTAL</b>	<b>871.185</b>	<b>375.229</b>	<b>328.223</b>

FUENTE: Encuesta de Construcciones 1974 (Tabla No. 5) p. 16. (Valores de SUCRES en MILES).

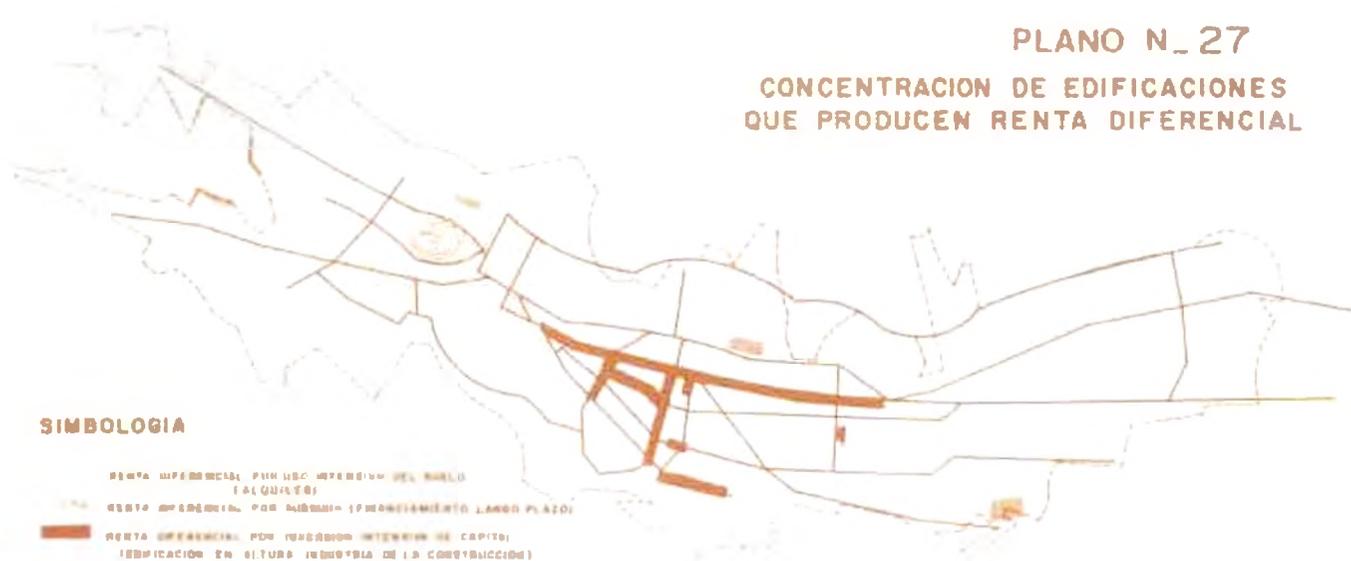
## PLANO N. 25 DENSIDAD DE POBLACION 1974



**PLANO N. 26**  
**DENSIDAD DE VIVIENDA**  
**AREA TOTAL 6072 Ha.**



**PLANO N. 27**  
**CONCENTRACION DE EDIFICACIONES**  
**QUE PRODUCEN RENTA DIFERENCIAL**



Generalizando podríamos decir, que éste tipo de renta no solo está presente en los 'sectores caros' sino que también aparece en otras zonas, ya que se establece en función de los precios de monopolio que se fijan con respecto a las variaciones en la escala de ingresos de la población; estos significa condicionar el acceso a ese mercado a los sectores que se mantienen por sobre y por debajo del nivel establecido por el precio de monopolio, y por el status urbano que mantiene el sector.

### Renta Diferencial II por volumen de capital invertido en la ciudad.

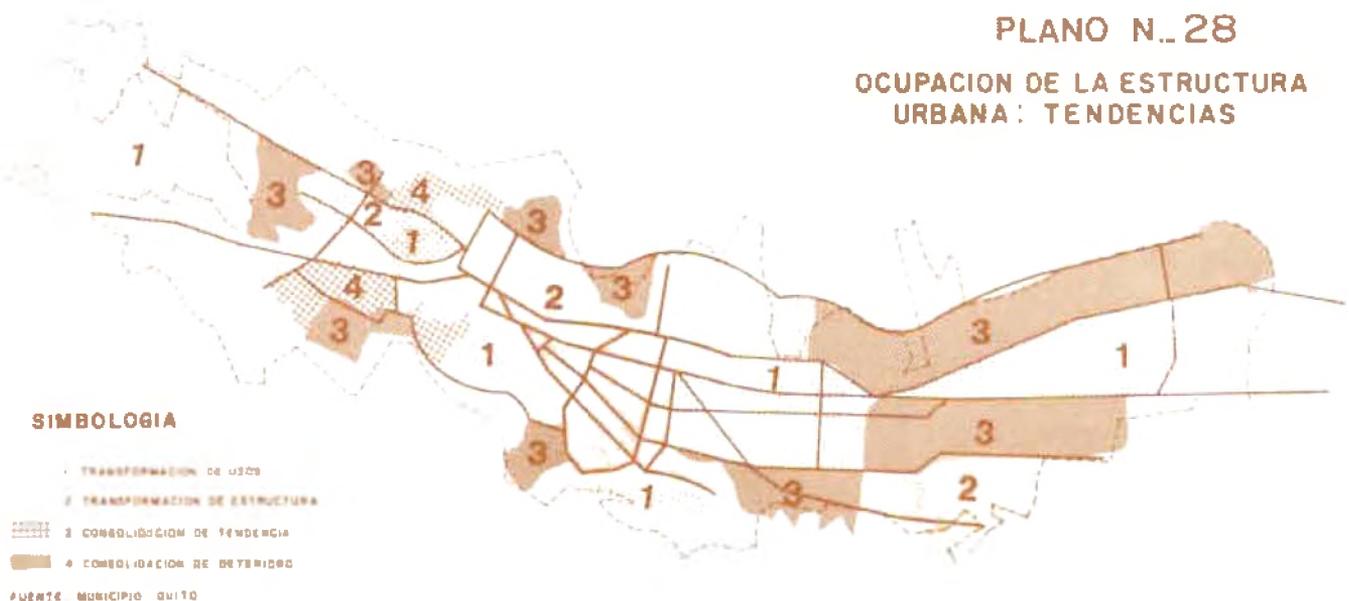
Este tipo de renta se genera a partir de un doble condicionamiento; por un lado la existencia de capital y trabajo materializados a lo largo del desarrollo de la ciudad, y por otro las nuevas inversiones que agregan valores adicionales. La apropiación diferenciada de ese capital ya existente y las nuevas inversiones dirigidas a valorar ciertas zonas

son la fuente de este tipo de renta. Para poner ejemplos, se puede mencionar el sistema de circulación y de infraestructura al que se le agregan nuevas inversiones para aprovechar la capacidad existente y privilegiar ciertas zonas.

### Renta de Monopolio.

La renta de monopolio está dada básicamente por los precios de monopolio que puedan imponer los propietarios del suelo debido a dos situaciones: i. poseen terrenos de excepcional 'calidad', ii. hay una demanda capaz de pagar tales precios. Se restringe así el acceso al consumo de esos terrenos a los miembros de la sociedad que en un momento determinado no corresponden con el status urbano conferido al sector. A manera de ejemplo, en Quito, los edificios de la Av. González Suárez con vista excepcional sobre el Valle de Tumbaco, se pueden considerar como generadores de renta de monopolio,

## PLANO N. 28 OCUPACION DE LA ESTRUCTURA URBANA: TENDENCIAS



---

## SECCION III. CONCLUSIONES

---



---

### I. CONCLUSIONES

---

De la presente investigación, se puede llegar a establecer que la renta, como categoría de análisis permite dilucidar varios elementos de la estructuración del espacio, dado que es una variable importante en la toma de decisiones, (tomando en cuenta que el espacio urbano es heterogeneo y contradictorio dentro del cual la renta es una categoría que señala la existencia de una contradicción adicional en el sistema capitalista), a través de la cual los grupos sociales se expresan y toman posición en el contexto más amplio de la lucha de clases.

La renta territorial urbana, (como hecho económico concreto y vinculado directamente al comportamiento de las características urbanas), permite analizar cómo los elementos de la estructura social actúan sobre la estructura espacial al momento en que los sectores sociales ligados a los mecanismos de apropiación de la renta implementan planes concretos para su realización, (planes reguladores, legislación, inversiones, etc.), en contraposición con los intereses globales del desarrollo de la sociedad.

Por otro lado, se ha demostrado cómo el Estado

(todas las instancias del poder), interviene directamente en el proceso generador de renta, asegurando la reproducción de las relaciones sociales en su conjunto al momento de garantizar la apropiación de los beneficios urbanos, a través de las inversiones diferenciales de capital en los distintos sectores de la ciudad, a través de la legislación vigente y del control represivo de aquellas manifestaciones que difieren o perjudican el "normal" desarrollo de la sociedad.

El desarrollo de la ciudad y la progresiva concentración del capital, a la par que el desarrollo social, imponen una subordinación inmediata del Municipio y de los aparatos de gestión a los objetivos del capital, dando lugar a una política urbana al servicio cada vez más explícito y exclusivo de las necesidades de acumulación capitalista (renta territorial, plusvalía, etc.), en desmedro de las condiciones de consumo, de vida urbana de la población.

La 'planificación urbana' (políticas de gestión urbana), en respuesta a la división económica y social del espacio, se ha encaminado a reforzar la segregación urbana y a favorecer las rentas territoriales debido a la desigual dotación de equipamiento, infraestructura y servicios en los distintos sectores de la ciudad. La zonificación y la determinación del uso del suelo corresponden necesariamente a los criterios de rentabilidad territorial y de restricciones urbanas en beneficio de los poderosos propietarios del suelo y los inmuebles urbanos así como de las grandes empresas constructoras y del capital financiero.

Se ha producido la consolidación de rentas diferenciales por la participación de las "burguesías nacionales" a través del sector de la construcción. Sector de la economía que resulta muy rentable y "se-

guro" al lado de otras ramas de actividad.

La rentabilidad del negocio de la construcción, es mayor en los terrenos de bajo costo (no urbanizados) que en los terrenos ya incorporados y de mayor costo. En estas zonas de expansión se materializa el cambio de uso agrícola del suelo a uso urbano, con lo cual se da paso a la capitalización de nuevas rentas sin que los propietarios participen en su producción.

#### a. La especulación del suelo y la vivienda

La especulación del suelo y la vivienda se deben fundamentalmente a:

- i).— La necesidad de la población de disponer de lugares donde habitar.
- ii.)— la existencia de una demanda que privilegia ciertas zonas valorizadas socialmente y funcionalmente deseables que han sido equipadas, o van a ser algún momento, en forma preferencial.
- iii).— La presencia de "mercaderes" de vivienda (empresas inmobiliarias) que fortalecen la concepción ideológica de la propiedad privada y conforman el "mercado legal" de acuerdo con sus intereses inmediatos.
- iv).— Escasez artificial de tierras y vivienda en la ciudad, dada por la desocupación de grandes áreas, baja densidad de ocupación del suelo, incorporación de zonas alejadas de la ciudad, etc.
- v).— La restringida acción del Estado y sus aparatos de gestión urbana en torno de las políticas de tenencia y

uso del suelo y la vivienda.

- vi).— El carácter de la división económica y social del espacio en el presente estado de desarrollo de la sociedad.

#### b. Existe una renta del suelo urbano.

La tierra, —urbana—, es un objeto natural y monopolizable (monopolizado), por lo tanto la propiedad privada de la tierra impone un tributo al capital por el permiso que le concede por su utilización: la renta. "La tierra urbana no opera como un medio de producción natural, sino como espacio obligado para el desarrollo de la vida humana y la realización de todas las actividades productivas y no productivas que esta supone. Pero la necesidad del espacio no se puede satisfacer gratuitamente, es necesario pagar un tributo a la propiedad territorial, la renta del suelo urbano." 1/

#### c. La renta del suelo urbano es diferente a la renta del suelo agrícola.

- i).— La renta del suelo urbano no surge, como en el caso agrícola, de la mayor o menor capacidad cualitativa y cuantitativa de producir ciertas mercancías, ya que la tierra urbana no se puede considerar como un medio de producción natural, sino como el soporte físico de las instalaciones y actividades urbanas.
- ii).— En el caso de la agricultura, en que los productos se trasladan a un mer-

1/ Arango, Mariano, op. cit. p. 208.

cado único que uniformiza su precio, la renta se regula por la tasa de sobreganancia de esas mercancías, mientras que en "el marco construido", los "productos" no concurren a un mercado único.

iii).— Cuando se invierten iguales capitales en la tierra, urbana y rural, las diferencias del producto colocado sobre el terreno, no son cuantitativas sino cualitativas.

iv).— Se puede decir que el espacio agrícola es homogéneo, mientras que el espacio urbano es heterogéneo, en la medida en que intervienen también factores extraeconómicos (ideológicos, sociales, etc.).

d) **La renta del suelo urbano está asegurada por la división económica y social del espacio.**

i).— El hecho concreto de que exista segregación urbana y que los espacios se "destinen" a ciertos usos, no es un hecho casual. La formación social, con todas sus manifestaciones, otorga al suelo urbano características sean estas físicas o sociales, que confieren al suelo condiciones especiales que al momento de confrontarlas en el mercado se "transforman" en renta de la tierra.

ii).— La división económica y social del espacio, establece las condiciones en que el suelo urbano debe emplearse,

por lo tanto garantiza la realización económica de la renta.

e) **La renta diferencial es a su vez un factor que refuerza la división económica y social del espacio.**

La renta diferencial del suelo urbano se expresa física y socialmente en el espacio: los sectores de la ciudad se manifiestan con características diferentes de acuerdo con la magnitud y caracteres de la renta diferencial, lo cual fortalece las condiciones que la DESE ha planteado para el uso y empleo del suelo. Desde la otra perspectiva, la renta diferencial refuerza la DESE en la medida en que es uno de los vehículos a través de los cuales se revierte económicamente la transferencia de plusvalía de los sectores productivos a los ociosos propietarios de la tierra.

f) **La apropiación de la renta se concentra en manos de sectores parasitarios.**

i).— La retención especulativa de la tierra, por efecto de las condiciones externas al terreno, permite que éstos adquieran un valor adicional al precio de compra inicial; valor adicional que se debe al conjunto del trabajo social incorporado a la ciudad y que luego es pasivamente apropiado por los propietarios territoriales.

ii).— Se apropian de la renta aquellos sectores de la sociedad que están en capacidad de acumular capitales (ahorro), controlar los aparatos de gestión urbana, disponer de crédito,

etc., para invertir en tierras, no para su uso sino para retenerlas especulativamente hasta cuando las condiciones especulativas determinen que sea oportuno. Retención que significa esperar para apropiarse gratuitamente de los "beneficios" urbanos que las "valoricen".

iii).- Los obreros por lo general no disponen de tierras y viviendas en propiedad (arriendan) y en caso que sean propietarios, no es precisamente la apropiación de la renta lo que caracteriza esa tenencia sino, más bien, la reducción de los gastos del ingreso familiar.

g) **No se realiza materialmente y de una sola vez, la conversión de la renta urbana potencial acumulada de toda la ciudad.**

— La realización económica de la renta, se efectúa a través del cambio de dominio de la propiedad, sea este temporal o permanente (arriendo o venta) o a través de otras variables no cuantificables, sin embargo de lo cual no todos los terrenos, —y edificaciones incorporadas—, de la ciudad, se venden o alquilan; por lo tanto el volumen total del "Precio de Quito" no significa que toda la tierra esté de venta, pero sí condiciona y afecta la nueva oferta de tierras: ésta se ofrecen en función de los precios de mercado ya consolidados.

h) **La estructura económica particular del país, hace preveer que junto con el boom petrolero, la renta del suelo urbano aumentará.**

— Resulta objetivo en el cuadro No. 11, p. 61, cómo entre 1973 y 1975 el incremento del precio de la tierra es comparativamente mayor que en el período 1962—1975. El "salto" es visible.

— La demanda por tierras y viviendas está amparada por las políticas de distribución del ingreso planteado a nivel nacional: los beneficiarios del auge económico son los sectores medios y altos de la sociedad que buscan la inversión en tierras y viviendas como una manera de escalar socialmente y garantizar la adecuada capitalización de los ahorros.

— Por efectos del proceso inflacionario la tierra, —bien inamovible—, absorbe fácilmente la desvalorización monetaria y es terreno fértil para la acción del capital financiero y el crédito.



## 2. RECOMENDACIONES

Una vez concluido el presente trabajo y cuando se han planteado una serie de conclusiones emanadas del contexto general del desarrollo del mismo, resulta muy importante plantear algunas líneas de acción dentro de la realidad concreta, para llevarlas a cabo por parte del Estado y por los sectores sociales excluidos de la participación de las rentas urbanas, tomando en consideración que de todas maneras estas acciones estarán limitadas por la estructura económico-política de nuestra sociedad, —de nuestra formación social—, y en la cual están implícitas todas las disquisiciones teórico-prácticas que respecto de ella se mantienen aún en discusión.

Debe quedar claro que existe plena conciencia de que el origen básico de la renta territorial es la propiedad privada y que todo el “andamiaje” sustentador no se ha construido en vano, por lo tanto la única y efectiva acción que se debe emprender para modificar el contenido y la esencia de los problemas de la sociedad capitalista, entre ellos la problemática urbana, debe ser la lucha por la supresión de la propiedad privada, (en este caso del suelo urbano) . . .

*“Cómo resolver, pues, la cuestión de la vivienda?*

*En nuestra sociedad actual, del mismo modo que cualquier otra cuestión social: mediante el*

*establecimiento gradual de un equilibrio gradual entre la oferta y la demanda; esta solución, que no impide que el problema se replantee sin cesar, no es pues una solución. En cuanto a la manera en que una revolución social resolvería la cuestión, depende no sólo de las circunstancias en que se produjese, sino de cuestiones mucho más amplias, de las cuales una de las más esenciales es la supresión de la oposición entre la ciudad y el campo. Como no queremos construir sistemas utópicos para organizar la sociedad futura, sería más que ocioso extendernos sobre este tema. Lo cierto es que las grandes ciudades hay ya bastantes inmuebles para habitar como para remediar sin demora, mediante su empleo racional, una verdadera crisis de la vivienda.”<sup>1</sup>*

Aclarada esta situación, consideramos importante destacar algunos aspectos a través de los cuales se puede atacar el problema, como una manera de echar las bases para el futuro....

a) La tierra, por sus condiciones específicas y por las limitaciones reales que su existencia natural le consignan, debe ser considerada como patrimonio de la humanidad.

b) El modo de utilizar el suelo, debería estar determinado por los intereses sociales a largo plazo y su control debería estar, en última instancia, fijado por la sociedad, y no por los intereses particulares de los propietarios del suelo o de los beneficiarios directos de esa propiedad.

1/ ENGELS Federico, *La Cuestión de la Vivienda*. Cit. en: “El Urbanismo, Utopías y Realidades” Pág. 233.

c) La tierra como recurso natural, debe ser protegida ante la expansión urbana y las consecuencias ecológicas que los centros urbanos generan, por lo tanto se debe legislar e implementar políticas de preservación de los recursos forestales, animales, minerales, vegetales, etc. que conforman el paisaje natural permitiendo el cambio de uso del suelo (rural a urbano) únicamente en zonas aptas para el crecimiento urbano y que respondan a un **plan general de planificación y diseño del espacio y de la economía**. Estos cambios deben estar clara y terminantemente reglamentados y programados a largo plazo.

d) Como se anotaba anteriormente, el carácter de la propiedad del suelo es el factor determinante de la estructuración espacial urbana, sin embargo de lo cual, se pueden aplicar mecanismos de carácter legal e impositivo para transferir de alguna manera los beneficios de la acumulación capitalista privada al conjunto de la sociedad.

e) La propiedad pública de la tierra debe considerarse como una necesidad imperativa de los organismos de planificación urbana, de tal manera que la sociedad en su conjunto disponga de reservas territoriales cualitativa y cuantitativamente importantes para su futura expansión.

Por otro lado, resulta necesario definir algunas acciones concretas que tiendan a reducir los beneficios que por efecto de la renta perciben los propietarios territoriales.:

a) Reducción de los beneficios por rentas diferenciales:

i) Promover el control estatal de las zonas privilegiadas de la ciudad (vis-

ta, recursos naturales, condiciones excepcionales para urbanizar, etc.), en beneficio del conjunto de los habitantes urbanos.

ii) Redistribución equitativa de los servicios urbanos en beneficio de toda la población urbana de tal manera que las opciones de acceder a los servicios sean equilibradas.

iii) Controlar la movilidad improductiva de los habitantes urbanos a través de la autosuficiencia zonal de los servicios en la ciudad, de tal manera que exista una equilibrada distribución de funciones en todas las partes de la ciudad, para que sean igualmente "deseables" por habitabilidad y construibilidad.

b) Reducción de los beneficios por renta absoluta.

i) A través de la aplicación de impuestos progresivos a la propiedad acumulada de la tierra.

ii) Produciendo una radical modificación del régimen inmobiliario a través de la incidencia en la distribución y formación de los ingresos de la población.

iii) Para lograr la total desaparición de la renta absoluta, habría que promover un control de los cambios del uso del suelo, eliminando las características del mercado de la tierra y la vivienda (eliminando la especulación y el parasitismo de la propiedad del suelo),

lo, que en definitiva significaría la nacionalización del suelo a través de una adecuada y progresiva reforma urbana.

---

### 3. FUTURAS AREAS DE INVESTIGACION

---

En general los trabajos de investigación, cuando inician un proceso, deben madurar y permitir la discusión permanente de tal manera que se enriquezcan y complementen. Por estos motivos y por las consideraciones planteadas a lo largo del trabajo, resulta importante señalar aquellos campos que merecen un estudio posterior.

- a) En el presente trabajo, por razones metodológicas, se ha tomado el problema de la tierra y la vivienda al margen de los demás elementos que intervienen en el proceso de estructuración del espacio urbano (sin desconocerlos); pero sería sumamente importante llegar a establecer y definir los demás componentes de generación—apropiación de la renta: el problema de la vivienda, la industria de la construcción, los mecanismos de financiación, la migración, etc., ligados al concepto de la renta.
- b) Realizar una investigación más amplia y profunda de las formas que adoptan las diferentes empresas dedicadas a la construcción y los mecanismos a través de los cuales operan: las rela-

ciones con los propietarios de la tierra, con las instituciones, con los capitales financieros, con el Municipio, etc.

- c) Realizar una investigación más amplia respecto de los submercados de vivienda y tierra en Quito, para lograr definir exactamente su comportamiento y ubicación espacial: tugurio, suburbio, dónde?, por qué?, etc.
- d) Ampliar el análisis del presente trabajo al Área Metropolitana de Quito, cuando se defina precisamente su conformación.
- e) Profundizar aún más las definiciones teóricas respecto de la renta territorial urbana, dado que lo que se ha presentado no es más que un primer intento de acercamiento al tema sobre todo, considerando que es un tema muy discutido sobre el cual no está dicha la última palabra.
- f) Realizar un levantamiento más preciso, —incorporando otras variables del valor de la RENTA en las principales ciudades del país para establecer el monto total de la renta urbana nacional y de esa manera comprender más claramente el papel que juegan los conjuntos urbanos en el contexto económico global del Ecuador.
- g) Realizar una investigación a través de la cual se precisen las componentes sociales (grupos, organizaciones, instituciones, etc.) que participan en el proceso de conformación de la ciudad, vinculándolos con el fenómeno de la renta territorial urbana.

## SECCION IV. ANEXOS

## 1. URBANIZACIONES DE QUITO (1945-1975)

No.	Nombre	Lugar	Fecha
1	Fierro Laura	Quinta Verde	Ene. 1945
2	Cueva Reinaldo	No consta	Sept. 1945
3	Panizo Bonifaz	No consta	Oct. 1945
4	Moeller Jorge	Zona Norte	Abr. 1946
5	Pólit Carlos	Calle Valparaíso	Jun. 1946
6	Mena Eduardo	Av. Mariano Aguilera	Agos. 1946
7	Falconí José M.	No consta	Agos. 1946
8	Egúez Francisco	El Batán	Nov. 1946
9	Gómez de la Torre L.	Av. 12 de Octubre	Ene. 1947
10	Arroyo Delgado Enrique	El Batán	Abr. 1947
11	Empresa de Ferrocarriles	Hda. Las Monjas	Agos. 1947
12	Bonifaz Cristóbal	Cdta. Universitaria	Nov. 1947
13	Zaldumbide Gonzalo	La Floresta	Nov. 1947
14	Larrea Pablo	Av. América	May. 1948
15	Maldonado Braulio	Av. 12 de Octubre	Agos. 1948
16	Marguiet Raymond	El Dorado	Ene. 1949
17	Albornoz Ma. Elena	Zona Norte	Ene. 1949
18	Minist. Defensa	El Pintado	May. 1949
19	Ruiz Gonzalo	Cotacollao	May. 1950
20	Cueva Victoriz	La Carmela	Oct. 1950
21	Córdova Luis	No consta	Oct. 1950
22	Quito Tennis Club	Parroq. Chaupicruz	Ene. 1951
23	Lafargué Pierre	Iñaquito	Ene. 1951
24	Minist. Defensa	Parroq. Chaupicruz	Ene. 1951
25	Peñaherrera Inés	No consta	Feb. 1951
26	Franco Ernesto	No consta	May. 1951
27	Caja de Pensiones	La Magdalena	Feb. 1952
28	Caja del Seguro	Pambachupa	Mar. 1952
29	Zaldumbide Yolanda	Carret. Panamericana	Abr. 1952
30	Chediak Bechara	Carret. Panamericana	Abr. 1952
31	Bustamente Pablo	Cotacollao	Jun. 1952
32	Inquilinato Municipal	No consta	Agos. 1952
33	Jesuitas	Av. 6 de Diciembre	Nov. 1952
34	Stacey Luis	Av. La Prensa	Nov. 1952
35	Pérez Chiriboga Alfredo	Av. 6 de Diciembre	Nov. 1954
36	Arroyo Delgado Enrique	Av. 6 de Diciembre	Jun. 1954
37	Swamber Fija.	Av. de La Prensa	Oct. 1954
38	Curia metropolitana	Seminario Mayor	Nov. 1954
39	Chiriboga de Sáenz Eugenia	La Gasca	Abr. 1955
40	Jaramillo Arteaga Ma- nuel Ma.	Cotacollao	Abr. 1955
41	Yépez Víctor Manuel	Av. Colombia	Sept. 1955
42	Caja de Pensiones Quito	Magdalena	Nov. 1955
43	Pérez vda. de Román Checa	Cotacollao	Nov. 1955
44	Jaramillo Jarrín Judith	Triana y Av. Colón	Feb. 1956
45	Benítez José	La Gasca	May. 1956
46	Jaramillo Larrea Guiller- mo	La Gasca	Jun. 1956
47	Alvarez Barba César	Av. 8 de Diciembre	Agos. 1956
48	Espinosa Zaldumbide	No consta	Sept. 1956
49	Caja de Pensiones - Qui- to	Av. 6 de Diciembre	Oct. 1956
50	Haro Juan	No consta	Oct. 1956
51	Román Alberto	Parroq. Sta. Prisca	Dic. 1956
52	Comunidad de los Sagra- dos Corazones	Quinta San José de Rumipamba	Ene. 1957
53	Banco de Préstamos	Norte de la Ciudad (occidente Av. Améri- cal)	Jun. 1957
54	Urbina José María	La Gasca	Agos. 1957
55	Universidad Central	Pata de Guápulo el norte Av. 12 de Octubre	Sept. 1957
56	Jaramillo Arteaga Manuel María	Alpahuasi	Nov. 1957
57	Urbanizadora Bellavista S.A.	Nueva Tola	Nov. 1957
58	Urbanizadora Bellavista S.A.	Itchimbia	Ene. 1958
59	Pérez Pallares Rosa	Chiriacu Bajo	Ene. 1958
60	Erdstein de Mirsky Hai- ga	Parroq. Benalcázar	May. 1958
61	Pólit Carlos	Hda. San José de Monjas	Oct. 1958

62	Linz Juan	Floresta	Sept. 1958	98	Caja del Seguro	Parroquia Eloy Alfaro	Nov. 1964
63	Fundación Mariana de Jesús	Mariana de Jesús	Nov. 1958	99	Mariana de Jesús	Parroquia Eloy Alfaro	Ene. 1965
64	Valdivieso de Bronnember Adriana	Parroq. Benalcázar	Dic. 1958	100	Bakker Luis	Parroquia Eloy Alfaro	Feb. 1965
65	Franco Ernesto	Parroq. Benalcázar	Jun. 1959	101	Epiclectims	Parroquia Eloy Alfaro	Feb. 1965
66	Proaño Miguel	San Blas	Jun. 1959	102	San José	Parroquia Chaupicruz	Mar. 1965
67	Moncayo Juan	La Tola	Agos. 1960	103	Buena Carlos	Parroquia Benalcázar	Mar. 1965
68	Caballos Sauvada de Bermeo	La Libertad y La Magdalena	Nov. 1960	104	Alarcón Mena Carlo	Chaupicruz	Abr. 1965
69	Comunidad de los Sgrts. Corazones	Parroquia Benalcázar	Ene. 1962	105	La Unión	Parroquia Eloy Alfaro	Abr. 1965
70	Chirimicu	No consta	Jun. 1962	106	Tamayo Oswaldo	Parroquia Benalcázar	Mar. 1965
71	Corvoez Bustamente Alfredo	Parroquia Cotacollao	Ene. 1963	107	Gonzalez Artigas	Parroquia Eloy Alfaro	May. 1965
72	Choferos de Pich.	Chaupicruz	Abr. 1963	108	Saizaz Gómez Eduardo	Parroquia Sta. Prisca	May. 1965
73	Swamber Ernesto y Raquel	La Pulida Chaupicruz	Abr. 1963	109	Ponce Miranda Neptali	La Magdalena	Jul. 1965
74	Aviación Civil	Chaupicruz	Abr. 1963	110	Pasteurizadora Quito	Parroquia Eloy Alfaro	Jul. 1965
75	Ahorro y Crédito Pío XII	No consta	Sept. 1963	111	Buena J. Antonio	Parroquia Benalcázar	Agos. 1965
76	La Unión	Chaupicruz	Oct. 1963	112	Chiriboga Ch. Rafael	Parroquia Chaupicruz	Ag. 1965
77	Espinosa Alfredo	Chaupicruz	Nov. 1963	113	Espinosa Alfredo	No consta	Sept. 1965
78	Colectivos de Quito	Eloy Alfaro	Dic. 1963	114	Mesterior	Parroquia Chaupicruz	Sept. 1965
79	Cadena Daniel	La Floresta	Ene. 1964	115	Erdstein León	Parroquia Chaupicruz	Sept. 1965
80	Aerotécnicos de la FAE	Chaupicruz	Feb. 1964	116	Falconi José María	Parroquia Benalcázar	Dic. 1965
81	Juan Montalvo	Parroquia Benalcázar	Feb. 1964	117	Caja del Seguro	Parroquia La Libertad	Ene. 1966
82	Eugenio Espejo	El Salvador	Feb. 1964	118	Gómez Abelardo	Parroquia Benalcázar	Ene. 1966
83	Rubio Manuel	Cotacollao	Feb. 1964	119	Troya Angélica	Parroquia Benalcázar	Ene. 1966
84	San Pedro Josefina	Parroquia La Libertad	Feb. 1964	120	Min. Obras Públicas	Parroquia Benalcázar	Mar. 1966
85	Kennedy	Cotacollao	Feb. 1964	121	Manuela Caffizares	Parroquia Benalcázar	May. 1966
86	FENETEL	Parroquia Benalcázar	Abr. 1964	122	Escudero Justel de Gangotena	Parroquia Eloy Alfaro	Jun. 1966
87	Borja Laura	Chaupicruz	Abr. 1964	123	Zaldumbide Enrique	Parroquia Benalcázar	Oct. 1966
88	Tous Lorenzo	La Floresta	Abr. 1964	124	Ferrovitaria	Parroquia Eloy Alfaro	Agos. 1966
89	Ontonoda Maximiliano	Parroquia La Magdalena	Abr. 1964				
90	Caja del Seguro	Cotacollao	May. 1964				
91	Comunidad Buen Pastor	Parroquia Benalcázar	Jun. 1964				
92	Moncayo Juan	La Tola	Jul. 1964				
93	Barberis Fernanda	Parroquia Benalcázar	Jul. 1964				
94	Caja del Seguro	Cotacollao	Agos. 1964				
95	Drech Morán	Parroquia Chaupicruz	Sept. 1964				
96	Cruz Tober Fila	No consta	Oct. 1964				
97	El Batán	Parroquia Benalcázar	Oct. 1964				

125	18 de Julio	Parroquia Benalcazar	Oct. 1966	153	Pazmiño Galo	La Magdalena	Oct. 1968
126	Ciudad de Quito	Parroquia Eloy Alfaro	Oct. 1966	154	Ponce Miranda	La Magdalena	Oct. 1968
127	Inst. Geográfico Milit.	Parroquia Benalcazar	No.v 1966	155	Román Cáceres y Pazmiño Román	Parroquia Benalcázar	Oct. 1968
128	Dávalos Augusto	Parroquia Benalcazar	Mar. 1967	156	San Pedro Francisco	Chaupicruz	May 1968
129	Dávalos Juan Bernardo	Parroquia Benalcazar	Mar. 1967	157	Yanez Fila,	Parroquia Benalcazar	Sep. 1968
130	12 de Octubre	Parroquia La Vicentina	Mar. 1967	158	Zaldumbide Cella	La Floresta	Sept. 1968
131	Bellavista	Parroquia Benalcazar	Jul. 1967	159	Caja del Seguro	Parroquia Benalcazar	Agos 1969
132	Eloy Alfaro	No consta	Jul. 1967	160	Colegio 24 de Mayo	Parroquia Benalcazar	Agos. 1969
133	Correa Hnos.	Parroquia Eloy Alfaro	Jul. 1967	161	Comunidad de Oblatas	Parroquia Benalcazar	Jun. 1969
134	Asistencia Social	Parroquia Chaupicruz	Agos. 1967	162	Bellavista	Cotacollao	Abr. 1969
135	Alarcón Mena Carlos	Parroquia Chaupicruz	May. 1968	163	Cruz María	Parroquia Benalcazar	Sept. 1969
136	Bakker Lodewijk	Parroquia Chaupicruz	May. 1968	164	Damer Carlos e Inés	Chaupicruz	Abr. 1969
137	Borja de Borja Laura	Parroquia de Chaupicruz	Sept. 1968	165	Stacey Carlos	Chaupicruz	May. 1969
138	Beodach Carlos	Parroquia Chaupicruz	Oct. 1968	166	Tarnopol de Platanoff Ernestina	Parroquia Benalcazar	Abr. 1969
139	Bueno Guzmán Herederos	El Batán	Jul. 1968	170	Pasteurizador Quito	Eloy Alfaro	1970
140	Contraloria	Chaupicruz	Sept. 1968	171	El Batancito	Chaupicruz	1970
141	EMAUS	No consta	Nov. 1968	172	Altamira I	Chaupicruz	1970
142	La Quitseña	Parroquia Benalcazar	Sept. 1968	173	Aerotécnicos FAE	Chaupicruz	1971
143	Min. Gobierno	Parroquia Benalcazar	May 1968	174	Mañosca	Chaupicruz	1971
144	San Pedro	No consta	Sept. 1968	175	Urb. Napo	Eloy Alfaro	1971
145	11 de Julio	Parroquia San Sebastián	Nov. 1968	176	San José	Chaupicruz	1971
146	Chavez Leopoldo	Parroquia Benalcazar	Nov. 1968	177	Luluncoto	Eloy Alfaro	1972
147	Chiarello Antonio	Parroquia Benalcazar	Sept. 1968	178	Sta. Lucía I	La Magdalena	1972
148	Empresa Eléctrica	Parroquia San Blas	May. 1968	179	Kenedy	Chaupicruz	1970
149	Flores Abad José	Parroquia Chaupicruz	Sept. 1968	180	La Luz	Chaupicruz	1972
150	International Consultants El Tejar and Engineers of Ecuador	El Tejar	Sept. 1968	181	Sta. Cecilia de las Acacias	Chaupicruz	1972
151	Irigoyen Ignacio	La Magdalena	Sept. 1968	182	Puerta de Hierro	Chaupicruz	1973
152	Menezes Bolaños Teófilo	La Magdalena	May. 1968	183	La Granja	Chaupicruz	1973
				184	Sta. Lucía II	La Magdalena	1973
				185	Kennedy III	Chaupicruz	1973
				186	El Calzado	Chillogello	1973
				187	San Carlos	Chaupicruz	1974
				188	Sta. Lucía III	La Magdalena	1975
				189	San Carlos II	Chaupicruz	1975
				190	Grande Garcés	Chaupicruz	1975
				191	LEA	Chaupicruz	1975
				192	Condominios El Batán	Chaupicruz	1975
				193	Altamira II	Chaupicruz	1975
				194	San Carlos III	Chaupicruz	1975
				195	Monteserrín	Chaupicruz	1975
				196	El Inca	Chaupicruz	1975
				197	4 de Diciembre	Eloy Alfaro	1975
				198	Hacienda Mena	Chillogello	1976

## 2. BIBLIOGRAFIA GENERAL

- ACHIG, Lucas: **Análisis histórico del desarrollo urbano de Quito**. Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo, No. 2, FAU-U. Central Quito, 1973.
- AGEE, Philip: **CIA Diary (inside the Company)**, Penguin Books, G. Britain, 1975.
- AGUIRRE, Manuel Agustín: **Del socialismo utópico al socialismo científico**. Editorial Universidad Central, Cuarta Edición, Quito, 1973.
- ALONSO, William: "A theory of the urban land market", (primera publicación: W. Alonso, "A theory of the urban land market", *Papers and Proceedings of the Regional Science Association* Vol. 6, 1960, pp. 154-159). En: Stewart, Murray (ed.), *The City*, Penguin Books, G. Britain, 1972, pp. 107-116.
- ALONSO, William: **Location and land use**, Cambridge, Mass., Harvard University Press, 1965.
- ALQUIER, Francois: "Contribución al estudio de la renta del suelo urbano". (Primera publicación: *Revista Espaces et Societas*, No. 2, París, Marzo 1971). Traducido por Unidad de Estudio, División de Arquitectura, Universidad del Valle, Cali, Colombia.
- ALTHUSSER, Louis: **Ideología y aparatos ideológicos del Estado**, Cuadernos La Oveja Negra No. 3, Editorial La Oveja Negra, Medellín, Colombia, 1974.
- ARANGO, Mariano: "La renta del suelo en Marx", En: **Cuadernos Colombianos**, No. 6, Año II, 2o. Trimestre 1975, Bogotá, 1975, pp. 173-223.
- BAEZ, René: "Hacia un subdesarrollo 'moderno'", En: **Ecuador: pasado y presente**, Editorial Universitaria, Quito, 1976, pp. 249-271.
- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR: "Memoria del Gerente del Banco Central del Ecuador correspondiente al ejercicio de 1973", Oficina de Relaciones Públicas del Banco Central del Ecuador, Quito, 1973.
- BORJA, Jordi: **Movimientos sociales urbanos**, Ediciones SIAP, Planteos, B. Aires, 1973.
- CAMPOS VENUTI, G: **La administración del urbanismo**, Editorial G. Gili, Barcelona, 1971.
- CARRION, Benjamin: **Cartas al Ecuador**, Colección Ariel Universal, Editorial Cromograph, Guayaquil 1974.
- CASTELLS, Manuel (compilador): **Estructura de clases y política urbana en América Latina**, Ediciones SIAP, B. Aires, 1974.
- CASTELLS, Manuel: "La urbanización dependiente en América Latina", En: Schteingart, Martha (comp.), **Urbanización y dependencias en América Latina**, Ediciones SIAP, B. Aires, 1973, pp. 70-92.
- CEDOC: "La vivienda y los trabajadores de la construcción en el Ecuador", Edición mimeografiada, Departamento Técnico de la CEDOC, Quito, 1974.

- CENDES (Seminario en Mérida): "Movimientos sociales y transformaciones de la estructura espacial", (Seminario realizado en Mérida, Junio 1975), Reproducción mimeografiada de la Síntesis Final Provisionaria realizada por CENDES, Caracas, 1975.
- CENSO (1974): "III Censo de Población y II de vivienda, 1974", Oficina de los Censos Nacionales, Quito, 1974.
- CHEETHAM, Rosemond: "El sector privado de la construcción: patrón de dominación", En: *Imperialismo y urbanización en América Latina*, Manuel Castells (ed), G. Gili editores, Barcelona, 1973, pp. 359-396.
- CHEETHAM, Rosemond; PASCAL, P. Gastón: "La lucha política en el frente de la construcción en Chile", en: Documento 1, Seminario sobre movimientos sociales y transformaciones de la estructura espacial, Mérida, Junio 1975, mimeografiado.
- 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, No. 33, Marzo 1975, pp. 98-131
- CODIGO CIVIL (Ecuador): *Recopilación de Códigos y Leyes*, 1971, Gráficas CYMA, Quito, 1971. pp. 1-467.
- CONFERENCIA HABITAT: "La tierra", En: *A/Conf., 70/11*, Español, pp. 37 y ss., mimeo., s/d.
- CONSIGLIERI, Luis: "El 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, No. 34, Junio de 1975, pp. 63-73.
- CONSTITUCION POLITICA (Ecuador). (1948).
- CUEVA, Agustín: *El proceso de dominación política del Ecuador*, Editorial Crítica, Quito, 1972.
- EGAS, José María: *Ecuador y el Gobierno de la Junta Militar*, Colección Proceso No. 8, Ed. Tierra Nueva, B. Aires, 1975;
- ENGELS, Federico: *Contribución al problema de la vivienda*, Editorial Artes, B. Aires, 1974.
- GARCES, Fabián: "Los programas de vivienda", Artículo en: *Diario El Comercio*, Quito, Enero 1, 1976, p. 45.
- GAVIRIA, Mario: *Campo, urbe y espacio del ocio*, Editorial Siglo XXI, Madrid, 1971.
- GRANELLE, Jean J.: *Espace urbain et prix du sol*, Editions Sirey, París, 1970.
- GUEVARA, Ernesto: *Obras. 1957-67*, Vol. II, Casa de las Américas, Habana, 1970.
- GUAYASAMIN, Handel; Granda, Oswaldo: "El Centro Histórico en el Desarrollo Urbano de Quito: tendencias y transformaciones", Tesis de Grado, Facultad de Arquitectura, U. Central, Quito. 1978.
- GUTELMAN, Michael: "Desarrollo del capitalismo y reforma agraria", (Ponencia a un seminario, mimeografiado, s/d).
- HARDOY, Jorge y otros: *Política de la tierra urbana y mecanismos para su regulación en América del Sur*, Centro de Estudios Urbano Regionales, Instituto Torcuato di Tella, Editorial del Instituto, B. Aires, 1968.
- HARVEY, David: *Social Justice and the City*, Arnold Publishers, London, 1977.
- HINKELAMERT, Franz: *Dialéctica del desarrollo desigual*, Amorrortu Editores, B. Aires,

- 1974.
- HURTADO, Oswaldo: *La organización popular en el Ecuador*, INEDES, Editorial Fray Jodoco Ricke, Quito, 1974.
- INEDES/CESU: *Diagnóstico del problema de la vivienda*, INEDES-CESU, Quito, 1974.
- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES ECONOMICAS (U. Central/Quito): "Visión del Ecuador", Edición mimeografiada, Facultad de Ciencias Económicas, U. Central, Quito, 1974.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (INE-Ecuador): *Encuestas de Edificaciones 1974*, Oficina de Publicaciones INE, Quito, 1975.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (INE-Ecuador): *Encuesta de Edificaciones 1975*, Oficina de Publicaciones INE, Quito 1976.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (INE-Ecuador): *Encuesta de Población y Ocupación (Area urbana: Quito-Guayaquil 1975)*, Oficina de Publicaciones INE, Quito, 1976.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (INE-Ecuador): "Índice de Precios al Consumidor. (Quito, Guayaquil y Cuenca)", Edición mimeografiada, INE, No. 264, Mayo de 1975.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (INE-Ecuador): *Serie Estadística 1968-1973*, Oficina de Publicaciones INE, Quito, 1976.
- ISARD, Walter: "Some theoretical notes on urban land use", En: Isard, Walter (ed.): *Location and space economy*, Appendix to Chapter 8, "Agglomeration analysis and agricultural location theory", Massachusetts, MIT Press, 1972, pp. 200-207.
- JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA-BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (Ecuador) *Informe de Labores 1972-74*, Departamento de Relaciones Públicas, BEV-JNV, Dic. 31, 1975.
- JUNTA NACIONAL DE LA VIVIENDA-BANCO NACIONAL DE LA VIVIENDA (Ecuador) *Informe de Labores 1975-76*, Departamento de Relaciones Públicas, BEV-JNV, (12 meses de labor. Informe: Enero a Diciembre 1976.), 1976.
- JUNTA NACIONAL DE PLANIFICACION (Ecuador): "La vivienda", En: *Las obras y los servicios sociales del Estado*, Libro III, Quito, s/f.
- JUNTA NACIONAL DE PLANIFICACION (Ecuador): *El desarrollo urbano en el Ecuador*, Edición mimeografiada, Quito, 1974.
- KESSLER, Earl; COLLYER, James: "Planning for Housing" (Working Boy's Center, Quito-Ecuador), En: *Ekystics*, Vol. 38, No. 227, Octubre 1974, pp. 398-404.
- KAPLAN, Marcos: "La ciudad latinoamericana como factor de transmisión de poder socio-económico y político hacia el exterior durante el periodo contemporáneo", En: Schteingart, Martha (comp.), *Urbanización y dependencia en América Latina*, Ediciones SIAP, B. Aires, 1973, pp. 132-175.
- LAMARCHE, Francois: "Property development and the economic foundation of the urban question", En: Pickvance, C. (editor), *Urban sociology*, Methuen & Co., London, 1976., pp. 85-118.
- LENIN, V.I.: *Marx, Engels y el marxismo*, Edicio-

- nes en *Lenguas Extranjeras*, Moscú, 1947.
- LIPIETZ, Alain: "Algunos problemas sobre la producción monopolista del espacio urbano", En: *Revista Zona Abierta*, No. 8, Madrid, 1976, pp. 61-72.
- LIPIETZ, Alain: *Le tribut foncière urbain*, Documents et recherches d'économie et socialisme No. 6, Editorial Francois Maspero, París, 1974.
- LOJKINE, Jean: "Contribution to a marxist theory of capitalist urbanization", En: Pickvance, C. (editor), *Urban sociology*, Methuen & Co., London, 1967, pp. 147-173
- LOJKINE, Jean: "Existe la renta del suelo urbano?" (Primera publicación: *Revista Espaces et Societes*, No. 2, París, Marzo 1971) Traducido por: Unidad de Estudio, División de Arquitectura, Universidad del Valle, Cali, Colombia.
- LOJKINE, J. TOPALOV, C. ALQUIER, F.: "Coloquio sobre la tierra urbana", Ponencias, mimeografiado, CERM, Bogotá, Febrero 1971.
- MARX, Karl: *Contribución a la Crítica de la economía política*, Editorial La Oveja Negra, Bogotá, s/f.
- MARX, Karl: *El Capital*, (Como Tercero, Sección Sexta), edición del Fondo de Cultura Económica, Bogotá, 1976, duodécima impresión (Trad. W. Rocés).
- MATTELART, Armand y otros: *Revolución socialista y comunicación masiva*. Ed. Rocinante, Bogotá, 1974.
- MORENO CORNEJO, Alberto: *Ecuador, capitalismo y dependencia*, Ed. Cuadernos Amanecer, 2 volúmenes, Guayaquil, 1973.
- MUNICIPIO DE QUITO: "Carta Municipal" (*Revista Municipal*), No. 2, Agosto, Quito, 1975.
- MUNICIPIO DE QUITO: "Carta Municipal" (*Revista Municipal*), No. 4, Mayo, Quito, 1976.
- MUNICIPIO DE QUITO: *Informe del Municipio al BID (1972)*, copias fotostáticas, Quito, 1972.
- MUNICIPIO DE QUITO: "La población de Quito. 1933-34", En: *Gaceta Municipal*, No. 79. Imprenta Municipal, Quito, 1934.
- MUNICIPIO DE QUITO: *Plan Regulador de Quito. Memoria Descriptiva*, Imprenta Municipal, Quito, 1949.
- MUNICIPIO DE QUITO: *Precenso de Quito*, Departamento de Planificación Municipio de Quito, Hojas censales, 1972.
- MUNICIPIO DE QUITO: *Quito y su area metropolitana (Plan Director 1973-1993)*, Volumen I, Dirección de Planificación, Municipio de Quito, Edición Borrador, Quito, 1973.
- MUNICIPIO DE QUITO (Comisión de Centro Histórico): "Ordenanza No. 1727 y Ordenanza No. 1377. De la Comisión de Centro Histórico de Quito", Imprenta Gráficas Señal, Quito, 1975.
- MUNICIPIO (Legislación): *Ley de Régimen Municipal*, Primera Edición Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito, 1976.
- MUNICIPIO (Legislación): *Leyes de Inquilinato, Propiedad Horizontal y Reglamento del Banco de la Vivienda y Mutualista*, Tercera edición, Corporación de Estudios y Publicaciones, Quito 1976.
- NACIONES UNIDAS: *Methods for establishing targets and standards for housing and environmental development*, Department of Economic and Social Affairs, United Nations, New York, 1967 (s.n.: e.68,

## IV.XI

- NACIONES UNIDAS: **Urban land policies and urban land-use control measures**, Volumen IV. Latin América, St/ECA/167/add 3, United Nations, New York, 1973, pp. 127-135. (s.n.: E. 73 IV.8)
- NACIONES UNIDAS: **Urban land policies and land use control measures** Volume VII, Global Review, St/ECA/167/Add. 6, United Nations, New York, 1975, pp. 127-135. (s.n.: E. 73 IV. 11)
- NACIONES UNIDAS: **Urban slums and squatter settlements in the Third World**, A/CONF. 70/RPC/9, United Nations, New York, 1975, pp. 28-32.
- NARVAEZ, Antonio; ULLOA, Sócrates: **La experiencia urbana y metropolitana de Quito**, Ponencia del Municipio de Quito, XI Congreso de Planificación, Guayaquil, 1976.
- NAVARRO, Guillermo: **La concentración de capitales en el Ecuador**, Ediciones Soliterra, 2da. Edición, Quito, 1976.
- NKRUMAH, Kwame: **Neocolonialismo, última etapa del imperialismo**, Editorial Siglo XXI, Primera Edición en Español, México, 1966.
- PAREJA DIEZCANSECO, Alfredo: **Historia del Ecuador**, Volumen II, Casa de la Cultura Ecuatoriana, Quito, 1958.
- PAZ Y MIÑO, Luis: **Cartografía Quiteña**, Editorial Cultura, México, 1960.
- PERALTA, Evelia: "Quito, Area Metropolitana", En: Revista TRAMA, No. 1, 1977, pp. 1 - 24.
- PRADILLA, Emilio: "La ideología y el problema de la vivienda. Crítica de dos teorías", En: Revista Ideología y Sociedad, No. 19, Bogotá, 1976, pp 5-48
- PRADILLA, Emilio: "La política urbana del Estado colombiano", En: Castellés, Manuel (comp.), **Estructura de clases y política urbana en América Latina**, Ediciones SIAP, B. Aires, 1974, pp. 16-110.
- PRADILLA, Emilio: "Notas acerca de la vivienda", En: Revista Ideología y Sociedad, No. 16, CISCOL, Enero-Marzo 1976, Bogotá, pp. 70-108.
- PRADILLA, Emilio: "Notas sobre las políticas de vivienda de los Estados Latinoamericanos", mimeografiado, Ponencia al XI Congreso de Planificación, Guayaquil, 1976.
- PRADILLA, E.; JIMENEZ, C.: "Arquitectura, urbanismo y dependencia neocolonial", En: INIARU, Serie Documentos, No. 5 Editorial Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. Central, Quito, 1975.
- PRADILLA, Emilio y otros: "La evolución de la ciudad y el sistema urbano colombiano", En: Revista de Planificación, No. 8, DEPUR, U. de Chile, Santiago, 1973.
- QUIJANO, Aníbal: "Dependencia, cambio social y urbanización en América Latina", En: Schteingart, Martha (comp.), **Urbanización y dependencia en América Latina**, Ediciones SIAP, B. Aires, 1973, pp. 19-69.
- QUIJANO, Aníbal: "Imperialismo y relaciones internacionales en América Latina, En: Cotler y Fagen (compiladores), **Relaciones Políticas entre América Latina y Estados Unidos**, Amorrotu, Editores, B. Aires, 1974, pp.82 y ss.
- REPUBLICA DEL ECUADOR: "Informe sobre la política ecuatoriana en materia de asentamientos humanos" (Versión Oficial), mimeografiado, Quito, 1976. (s/d).

- ROBLES R., Diego: "La marginalidad urbana", En: Segre, Roberto (relator), *América Latina en su arquitectura*, Editorial Siglo XXI, México 1975, pp. 87-104.
- RODRIGUEZ, Alfredo: "Oferta de vivienda y terrenos en Lima Metropolitana 1940-1967", En: *Revista EURE*, Volúmen II, Noviembre 1972, Santiago, pp. 83-99. 83-99.
- RODRIGUEZ, Alfredo: *Segregación residencial y desmovilización política el caso de Lima*, Ediciones SIAP, B. Aires, 1973.
- "RUSSI, JOSE RAIMUNDO" (Grupo de Estudios): *Lucha de clases por el derecho a la ciudad*, Editorial 8 de Junio, Medellín, s/f.
- RUALES, M.; ALTAMIRANO, Claudio: "El proceso de urbanización de Quito: 1930-1976", Curso de Historia, Facultad de Arquitectura, U. Central, Quito, 1976 (inédito).
- RUTTE G., Alberto: *Simplemente explotadas*, Centro de Estudios y Promoción del Desarrollo, Serie Praxis, Lima, 1973.
- SANTOS, Eduardo: "Ecuador: década 1960-1970", versión mimeografiada de una conferencia sustentada en la Escuela de Sociología, Universidad Central, Quito, s/d.
- SEGRE, Roberto: "Las Estructuras Ambientales en América Latina", Ed. Siglo XXI, México, Octubre 1977.
- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS (Ecuador): *Revista de la Superintendencia de Compañías*, Número 3, Diciembre 1968-69, Industrias Gráficas CYMA, Quito, 1970.
- VALENZUELA, Jaime; VERNEZ, Georges: "Construcción popular y estructura del mercado de la vivienda: el caso de Bogotá", En: *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. VIII, No. 31, Septiembre 1974, pp.88-140.
- VELASCO, Fernando: "El modelo agroexportador ecuatoriano", En: INIARU, Serie Cuadernos, No. 1, Editorial Facultad de Arquitectura y Urbanismo, U. Central, Quito, 1975.
- VICUÑA, Leonardo: *La clase trabajadora del Ecuador (características y condiciones de vida)*, Departamento de Publicaciones de la Universidad de Guayaquil, Guayaquil, 1975.
- VIEILLE, Paul: *Mercado del suelo y sociedad urbana. Teherán*, Editorial G. Gili, Barcelona, 1974.
- YUJNOVSKY, Oscar: "La renta del suelo y la configuración del espacio y medio ambiente urbanos", Ponencia, XI Congreso de Planificación, Mimeografiado, Guayaquil, 1976.

Este libro se terminó de imprimir en los talleres de Artes Gráficas "Señal" (Quito — Ecuador) el día 30 de Abril de 1979; con un tiraje de 2.000 ejemplares.

Portada: Guido Díaz

Composición y armado: Centro de Investigaciones CIUDAÑO

Primera Edición, 1979.

Colegio de Arquitectos del Ecuador (Pichincha) Nuñez de Vela s/n,  
Quito — Ecuador

DERECHOS RESERVADOS CONFORME A LA LEY

Los Autores: Diego Carrón, Alfredo Rodríguez, Fernando Carrón,  
Jorge García y Handel Guayasamín.

Impreso y hecho en Ecuador