

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Flacso Ecuador  
Departamento de Asuntos Públicos  
Convocatoria 2014-2016

Tesis para obtener el título de maestría en Estudios Urbanos

La producción social del espacio en el periurbano del Distrito Metropolitano de Quito:  
Calderón de lo rural a lo urbano

Karolina Estefanía Ron Bastidas

Asesor: Ramiro Rojas  
Lectores: Marco Córdova y Javier Martínez Sastre

Quito, marzo de 2017

## **Dedicatoria**

A los amores de mi vida, Xavito y Noé, mi hermosa familia.

A mis queridos padres, Edwin y Rocío, ejemplos de amor y superación.

A mi querida Lauris, abuelita, cómplice y gran amiga.

## Tabla de contenidos

Resumen .....	VIII
Agradecimientos.....	IX
Introducción .....	1
1. Metodología de investigación.....	7
2. Problemática .....	10
<b>Capítulo 1</b> .....	<b>15</b>
Marco Teórico .....	15
1. La Producción Social del Espacio y el ejercicio del poder.....	15
1.1. El espacio social como producto social. Henri Lefebvre.....	15
1.2. Espacio y ejercicio del poder. Michel Foucault.....	18
1.3. Agencia humana. Prácticas y vida cotidiana. Michel De Certeau .....	20
2. La mirada de la geografía crítica en la producción social del espacio social .....	22
3. La producción de ciudades y su relación con el modo de producción .....	27
3.1. La estructura urbana y la reproducción de la espacialidad .....	28
4. El crecimiento urbano hacia las periferias latinoamericanas.....	30
4.1. Productores del orden urbano. Estado y Mercado.....	33
<b>Capítulo 2</b> .....	<b>42</b>
La periurbanización a escala metropolitana. Una mirada al estado del arte. ....	42
1. El proceso de periurbanización .....	42
1.1. Lo urbano y lo rural .....	42
1.2. Nociones sobre el espacio periurbano .....	45
1.3. La difusión urbana en la periferia.....	48
1.4. La construcción social entre lo nuevo y lo tradicional.....	52
<b>Capítulo 3</b> .....	<b>57</b>
Crecimiento urbano y periurbanización en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). Caso de estudio: Parroquia Rural De Calderón.....	57
1. Organización territorial de la ciudad: de radial concéntrica a metropolitana.....	57
2. Urbanización y política urbana local .....	62
3. Planificación metropolitana del DMQ.....	68
4. La parroquia rural de Calderón.....	72
4.1. Fraccionamiento de parcelas agrícolas y expansión territorial .....	79

4.2. Crecimiento poblacional .....	83
<b>Capítulo 4</b> .....	<b>88</b>
La producción social del espacio en la parroquia rural de Calderón .....	88
1. Representaciones del espacio y la lógica del Estado.....	88
1.2. Cambio en la normativa de la regulación urbana .....	89
1.2.1. Mutaciones de uso de suelo y etapas de incorporación .....	89
1.2.2. Clasificación del suelo. ¿Calderón, parroquia rural? .....	101
1.3. De lo rural a lo urbano.....	105
1.3.1. Viejas y nuevas tipologías de vivienda.....	106
1.3.2. Vías de acceso y servicios.....	112
2. El espacio concebido del Mercado .....	119
1.1. Crecimiento del mercado inmobiliario .....	119
1.1.1. Conjuntos habitacionales cerrados .....	121
2.2. Cambios de precios de suelo.....	130
3. El espacio vivido: prácticas y dinámicas sociales .....	137
3.1. Apropiación del espacio y percepción del otro.....	138
<b>Conclusiones</b> .....	<b>143</b>
<b>Lista de referencias</b> .....	<b>152</b>

## **Ilustraciones**

### **Figuras**

1. Recorte temporal longitudinal	5
3.1. Ubicación del DMQ. Zona urbana y zona rural	57
3.2. Organización territorial de Quito por períodos	58
3.3. Evolución de la organización territorial de Quito	59
3.4. Estructura física del territorio del DMQ	70
3.5. Calderón en la estructura jerarquizada del DMQ	72
3.6. Crecimiento de la estructura edificada 2003-2006. Calle Cacha	81
3.7. Evolución de la población del DMQ por parroquias 1990-2001	84
3.8. Evolución de la población por número de habitantes 1962-2010	86
3.9. Superficie y población por parroquias. 2010	86
4.1. Mapas de uso de suelo. Plan de Ordenamiento Urbano 1973 y Plan Quito 1981	90
4.2. Reconocimiento de usos de suelo existentes en la parroquia de Calderón 1997	93
4.3. Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) de la parroquia de Calderón 2003	94
4.4. Plan de Uso y Ocupación de Suelo 2005 y 2011	96
4.5. Clasificación del suelo en la parroquia de Calderón 1980, 2006, 2011	102
4.6. Parte de Calderón dentro de la mancha urbana en la planificación	103
4.7. Búsqueda de vivienda por segmentos poblacionales	121
4.8. Sector preferido para la compra de vivienda en el DMQ	122
4.9. Principales características que demandan los compradores de bienes inmuebles	126
4.10. Vallas publicitarias y discursos de marketing de la oferta inmobiliaria en la parroquia de Calderón	127
4.11. Valor comercial del suelo en el DMQ. Año 2000	132
4.12. Variaciones del precio promedio del m <sup>2</sup> en la parroquia de Calderón 2000-2008	132

### **Fotografías**

3.1. Celebración del Día de los Difuntos en Calderón	76
3.2. Figuras de mazapán. Parroquia de Calderón	77
3.3. Vivienda tradicional en venta, ubicada en terreno de 4 Ha.	80
3.4. Edificaciones tradicionales entre el desarrollo urbano. Parroquia Calderón	82
3.5. Viviendas individuales, conjuntos cerrados e industrias. Parroquia Calderón	83

4.1. Construcciones tradicionales. Parroquia de Calderón	107
4.2. Proyecto de vivienda social en la Etapa “E”. Sector Carapungo	109
4.3. Conjuntos habitacionales terminados o en construcción en la parroquia de Calderón	111
4.4. Prolongación de la Avenida Simón Bolívar e Intercambiador de Carapungo	115
4.5. Hospital Docente de Calderón y Unidad de Vigilancia Comunitaria	117
4.6. Equipamientos comerciales, financieros y de servicios	117

---

## Tablas

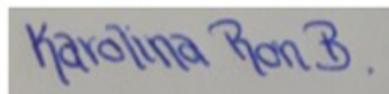
1. Operatividad de la triada lefebvriana	13
2. Diseño metodológico	13
1.1.Reinterpretación de la tríada lefebvriana de la producción social del espacio	25
3.1. Aspectos importantes en la planificación municipal. Período 1944-1981	65
3.2. Aspectos importantes en la planificación municipal. Años 90	66
3.3. Aspectos importantes en la planificación municipal. Siglo XXI	67
3.4. Fraccionamiento de parcelas agrícolas en la parroquia de Calderón	80
3.5. Crecimiento poblacional de la parroquia de Calderón 1950-2010	85
3.6. Composición población urbano-rural de la parroquia de Calderón 1950-2001	85
4.1. Etapas de incorporación y usos de suelo en la parroquia de Calderón PDM 1992	92
4.2. Características usos de suelo PMOT 2012-2022. Anexo 11. Ordenanza N°0171	96
4.3. Etapas de incorporación en hectáreas. Parroquia Calderón 1992, 2006 y 2009	98
4.4. Transformación clasificación del suelo en la parroquia de Calderón 1999-2009	99
4.5. Requerimientos generales para la vivienda	123
4.6. Condicionantes del movimiento de los precios de suelo en la parroquia de Calderón 2000-2008	133

## **Declaración de cesión de derecho de publicación de la tesis**

Yo, Karolina Estefanía Ron Bastidas, autora de la tesis titulada: La producción social del espacio en el periurbano del Distrito Metropolitano de Quito: Calderón de lo rural a lo urbano, declaro que la obra es de mi exclusiva autoría, que la he elaborado para obtener el título de maestría en Estudios Urbanos concedido por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador.

Cedo a la FLACSO Ecuador los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, bajo la licencia Creative Commons 3.0 Ecuador (CC BY-NC-ND 3.0 EC), para que esta universidad la publique en su repositorio institucional, siempre y cuando el objetivo no sea obtener beneficio económico.

Quito, marzo 2017.



---

Karolina Estefanía Ron Bastidas

## **Resumen**

El proceso de urbanización en el siglo XX se caracteriza por la expansión incontrolable y desordenada de la mancha urbana hacia las áreas periféricas de la ciudad, con características rurales y generalmente asentamiento de comunidades indígenas. La dinámica territorial bajo el modo de producción capitalista y el avance incesante de la globalización ha producido el desplazamiento residencial desde el núcleo central hacia las áreas aledañas de la ciudad; provocando una incesante disputa por la apropiación del espacio en zonas de frontera entre lo urbano y lo rural por parte de actores políticos, económicos y sociales; desdibujando los límites físicos y transformando la organización territorial de la ciudad.

El espacio periurbano latinoamericano contiene población rural ligada aún a actividades agrícolas y población urbana demandante de espacio, servicios y equipamientos que permitan satisfacer sus necesidades de ocio, descanso y residencia. Población urbana y rural se superponen en la producción social del espacio bajo el encuentro de diferentes lógicas de formas de apropiación y uso del espacio que coexisten y se enfrentan en el territorio.

La presente investigación indaga ¿Cómo opera la producción social del espacio en la relación Estado, Mercado y Sociedad en zonas de periurbanización a escala metropolitana? Para lo cual se aplica un análisis descriptivo e indagatorio basado en el estudio de caso de la parroquia rural de Calderón en el Distrito Metropolitano de Quito. La investigación basa su desarrollo en la teoría de la producción social del espacio de Henri Lefebvre (2013) y la operatividad de su tríada espacial, compuesta por: prácticas espaciales, representaciones del espacio y espacios de representación. Tríada que contrasta el espacio pensado desde la ciencia y la técnica y el espacio experimentado desde la realidad de la vida cotidiana.

A continuación se presenta un estudio de corte longitudinal que analiza hechos importantes acaecidos desde inicios del siglo XX hasta el 2016 en el Distrito Metropolitano de Quito y la parroquia de Calderón; los cuales denotan claramente el proceso de periurbanización en el enmarcado en la relación Estado, Mercado y Sociedad.

## **Agradecimientos**

A Dios, mi camino, mi verdad y mi vida.

A mi amado esposo, Xavito, por su amor incondicional, su apoyo y por ser mi cómplice en este hermoso camino; junto a Noé, nuestro príncipe, que ha crecido dentro mí durante el desarrollo de esta investigación.

A mis padres, Edwin y Rocío, y a mi hermano, Danny; por todo su apoyo, cariño y preocupación.

A mi abuelita Laura y a mi tía Susy, por acogerme en su hogar durante todo este tiempo y ser parte de este sueño.

A mi asesor de tesis, Ramiro Rojas, por los aportes y los consejos brindados en la maestría y por compartir sus conocimientos para esta investigación.

A la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador, y a todos los profesores de la maestría de Estudios Urbanos, parte esencial de mi formación y crecimiento académico.

A todas las personas de la parroquia de Calderón que desinteresadamente compartieron su tiempo, experiencias y vivencias para la elaboración de este trabajo.

## **Introducción**

El proceso de urbanización en las ciudades latinoamericanas en el siglo XX ha provocado la expansión de la mancha urbana y su crecimiento desmesurado hacia las áreas rurales periféricas, proceso caracterizado por el desplazamiento fuera del corazón de la ciudad. La expansión y transformación urbana en las últimas décadas ha respondido a las exigencias y supremacía del capital, a través del incremento del dinamismo inmobiliario residencial y las diversas motivaciones que promueven la localización de individuos, familias o empresas en determinados lugares de la ciudad.

El impacto del avance de la globalización y el desarrollo del predominio del capital ha diversificado las opciones territoriales para la expansión del desarrollo urbano, contribuyendo así a una incontrolable dispersión territorial y a la disputa por la apropiación del espacio. La disputa generada por actores políticos, económicos y sociales emerge principalmente en las áreas de frontera, de transición o de contacto entre las áreas consideradas claramente urbanas y las claramente rurales. Por tanto, las áreas periurbanas constituyen el escenario donde se desarrollan complejos procesos territoriales y sociales.

La ciudad de Quito no ha sido ajena a las tendencias que se observan en la mayor parte de las ciudades latinoamericanas, en las que tanto concentración, expansión y dispersión son grandes fenómenos que coexisten entre sí y se manifiestan de diferentes formas en el “actual proceso de crecimiento y transformación urbana” (De Mattos, Fuentes, y Link 2014, 217).

Desde los años 70, se ha producido un crecimiento acelerado del área urbana del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) hacia las áreas rurales y valles aledaños a la ciudad. La expansión urbana de la ciudad genera procesos de periurbanización, resultado de la acción de la esfera pública, el desarrollo del Mercado de suelo y consecuentemente diferentes formas de apropiación del espacio; lo que evidencia principalmente la producción de conflictos territoriales. La trama de acción y relación entre agentes políticos, económicos y sociales en el territorio periurbano constituye el foco de atención de la presente investigación.

Los procesos generados por la expansión urbana de la ciudad se fortalecen durante la última década del siglo XX con la paulatina imposición e incorporación de las actividades y modos

de vida urbanos en las áreas periurbanas de Quito; ocasionando mutaciones espaciales, económicas y sociales. La ineficiente acción del Estado justificada en el objetivo de precautelar los intereses comunes en las áreas rurales, a través de las políticas urbanas de desregulación del suelo, ha dado paso a la acción del Mercado como ente principal de ordenamiento urbanístico y valoración del suelo. En base a estos supuestos, se plantea la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo opera la producción social del espacio en la relación Estado, Mercado y Sociedad en zonas periurbanas a escala metropolitana?

Como respuesta anticipada a la pregunta planteada se formula la siguiente hipótesis:

La producción social del espacio en las áreas de periurbanización es el resultado de fuerzas políticas, económicas y sociales que se materializan en el territorio a través del ejercicio del poder. La mercantilización del suelo genera transformación de valor de uso en valor de cambio en el suelo rural, producto del cruce de diferentes lógicas de desarrollo urbano, lógica del Mercado, del Estado y la Necesidad. Lógicas regidas por el modo de producción capitalista en un marco neoliberal que produce y reproduce el capital, bajo el dominio del territorio.

Por tanto, la interacción de asentamientos urbanos y rurales en las áreas periurbanas de la ciudad constituye una expresión dinámica en continua construcción. La periferia se convierte en el espacio de disputa económica y de construcción social entre actores políticos, económicos y sociales; donde se imponen los intereses del Mercado; gracias a la ineficiente normativa urbana de regulación de la expansión de la ciudad. El Mercado como regulador urbano ha definido y transformado: los precios de suelo, usos de suelo, patrones de asentamiento, tipologías de vivienda, etc.; diversificando consecuentemente las prácticas y las dinámicas sociales de apropiación del espacio rural.

Los procesos y fenómenos vislumbrados en los supuestos desencadenados por la relación entre la lógica del Estado, del Mercado y de la Sociedad son claramente visibles en varias de las parroquias rurales inmediatas al área urbana del DMQ. Sin embargo, el rápido arribo de la expansión de la ciudad a la parroquia rural de Calderón diluye visiblemente los límites físicos y conjuga estos territorios dentro de la lógica de desarrollo urbano.

Calderón es una de las 33 parroquias rurales del DMQ, fundada en 1897. El territorio fue habitado originariamente por asentamientos indígenas, cuyos descendientes despliegan en la actualidad tradiciones y costumbres híbridas resultado de la llegada de nuevos pobladores urbanos. La parroquia presenta mutaciones demográficas, espaciales, económicas y sociales relevantes y significativas con respecto a las demás parroquias rurales del DMQ, desarrolladas en la presente investigación y que justifican claramente su elección como caso de estudio; a más de ser el lugar de residencia por más de 20 años de la investigadora.

Es así que, Calderón constituye el caso de estudio seleccionado para la investigación, al permitir un análisis holístico de la tríada lefebvriana de la producción social del espacio desde la inmersión del investigador en el contexto de análisis. Los componentes de la tríada son evidentes en mayor medida en ciertas áreas específicas de la parroquia; por lo que se plantea un análisis con casos particulares seleccionados de acuerdo a las variables planteadas en el diseño metodológico. La elección y delimitación del caso de estudio, con repercusiones externas y del contexto en el que se inserta, se ratifica con la aplicabilidad de los objetivos generales y específicos enlistados más adelante.

El crecimiento expansivo del área urbana de la ciudad de Quito y su proceso de evolución ha transformado la forma de organización territorial reconocida en su conformación inicial como radial concéntrica hasta inicios del siglo XX, pasando a una organización longitudinal y longitudinal concéntrica hasta los años 70. Década en la que la ciudad decanta y da inicio a una organización metropolitana con perspectiva de planificación local regional, vigente hasta el momento.

La escala metropolitana de análisis definida para la investigación es el resultado de la interacción y la relación de poder de control y limitación entre actores políticos, económicos y sociales en el territorio. Los espacios se encuentran sometidos a presiones y procesos dinámicos enmarcados principalmente en el desplazamiento de la residencia desde el centro de la ciudad hacia sus áreas periféricas.

La presente investigación tiene por objetivo general identificar y caracterizar la operación de la producción social del espacio, a través del dinamismo de las lógicas de desarrollo urbano en el ejercicio del poder en las áreas periurbanas de la ciudad.

El ejercicio del poder es entendido como el encuentro de diferentes lógicas heterogéneas en el territorio, sean estas políticas, económicas y sociales; donde unas fuerzas ejercen dominio sobre otras, a fin de modificar y regular la vida social a través del discurso y la instalación de dispositivos en un proceso de racionalización y modernidad.

El objetivo general planteado se apoya en los siguientes objetivos específicos:

- Identificar el impacto espacial, social y económico en las áreas periurbanas, como producto del ejercicio del poder sobre el territorio dentro del modo de producción capitalista.
- Analizar el arribo de la ciudad a escala metropolitana y la generación del proceso de periurbanización en áreas rurales por incidencia del accionar del Estado, a través de la planificación y el ordenamiento territorial.
- Reconocer el cambio de paisaje de rural a urbano a través del análisis de la producción social del espacio pensado desde el Estado, el Mercado y la Sociedad; y la introducción de la lógica urbana a través de los artefactos de la modernidad en territorio rural.
- Identificar la dinámica del proceso del Mercado de suelo en las áreas periurbanas y su incidencia en la forma de apropiación del espacio, a través del crecimiento del Mercado inmobiliario residencial y su consecuente influencia en los cambios de precios de suelo.
- Analizar las características de la producción social del espacio periurbano desde la lógica de la Sociedad, identificando las prácticas cotidianas y dinámicas sociales producidas en el encuentro de la lógica tradicional rural y la lógica urbana, en respuesta, reacción o resistencia a la lógica del Mercado y del Estado; desde la agencia social y la vida cotidiana de los pobladores.

La intención mayor de la investigación es profundizar en el estudio de la relación campo y ciudad dentro de la Sociología Urbana, apoyada a su vez en el campo de conocimiento de la Planificación Territorial, la Normativa Urbana y el Mercado inmobiliario. La investigación enfatiza en el estudio del paradigma de la producción social del espacio, basada en el análisis de la tríada espacial de Lefebvre (2013); corresponde por tanto a un estudio macro y micro social, orientado al análisis de la estructura social y la experiencia individual. El análisis

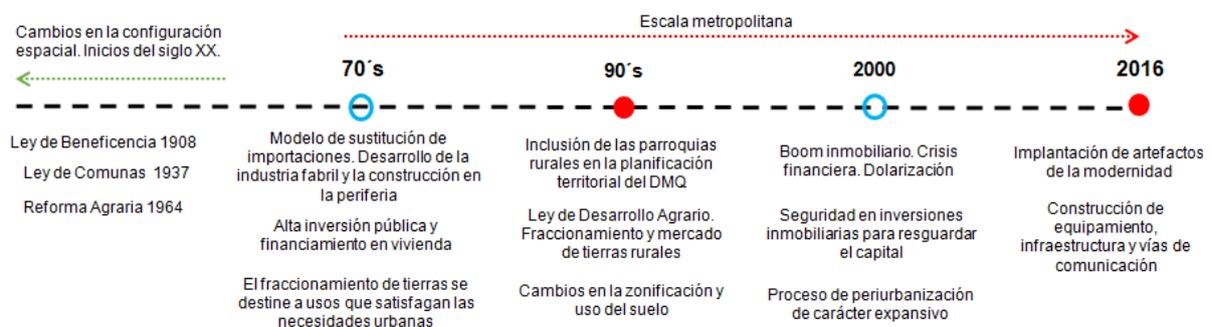
planteado permite la introducción en temas como: la planificación territorial, el mercado inmobiliario residencial y las dinámicas sociales territoriales que acarrea el proceso de periurbanización a escala metropolitana.

El estudio macro y micro social plantea el análisis del espacio pensado desde la estructura, constituida por el Estado y el Mercado, y del espacio vivido desde la agencia social; entrelazados por complejos procesos sociales. La contribución de la investigación se fortalece al analizar la relación Estado, Mercado, y Sociedad en la conformación de áreas periurbanas metropolitanas, triada espacial poco estudiada y registrada hasta el momento.

Para el desarrollo de la presente investigación, se propone un análisis exploratorio, descriptivo e indagatorio sobre la producción social del espacio en áreas de periurbanización a escala metropolitana, basado en el estudio de caso de la parroquia rural de Calderón en el DMQ.

El recorte temporal propuesto no se delimita a un corte transversal fijado en un momento particular, sino que corresponde a un estudio longitudinal ya que se presentan a lo largo de varias décadas implicaciones que inciden directamente en la periurbanización de la parroquia; proceso importante de ser reconocido desde su origen. El recorte longitudinal de análisis presenta como punto de partida el arribo de la ciudad a escala metropolitana en la década de los años 70 hasta la actualidad, en retrospectiva histórica. El estudio reconoce acontecimientos relevantes a inicios del siglo XX, en los años 90, 2000 y la segunda década del siglo XXI, descritos brevemente en la (fig. 1); los cuales claramente han influido en el proceso de mutación de la organización territorial de la ciudad de Quito y su periferia.

Figura 1. Recorte temporal longitudinal



Fuente: Instituto de la Ciudad, SIPAE 2013, Santacruz 2010, Naranjo 2012.

La referencia principal del recorte temporal longitudinal toma los acontecimientos suscitados desde los años 90 con la aplicación del enfoque neoliberal en las políticas urbanas locales del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), la inclusión de lo rural en la planificación municipal, el fraccionamiento de tierras comunales y la estimulación del mercado de tierras; hasta la actualidad, momento en el que continúan proliferando transformaciones espaciales, económicas y sociales en la parroquia de Calderón.

La identificación y análisis de procesos, fenómenos y variables para la investigación y su recorte espacial toma como referencia los puntos y lugares estratégicos de la parroquia de Calderón, los mismos que permiten evidenciar y analizar las categorías observables planteadas en el diseño metodológico. Las unidades particulares de referencia en el análisis se ubican en el sector de Carapungo, Mariana de Jesús, el centro parroquial, San Camilo, y El Cajón de la parroquia de Calderón. Sin embargo, la ubicación geográfica exacta de cada uno de ellos no es de interés de la presente investigación, sino únicamente su implicancia en el estudio de la producción social del espacio en áreas periurbanas a escala metropolitana.

La investigación se encuentra dividida en cuatro acápite; precedidos por la introducción, que contiene la metodología y problemática de estudio, y seguidos por las conclusiones al final del documento.

En el primer acápite, se desarrolla el marco teórico de las teorías generales y sustantivas referentes a la producción social del espacio, desde la estructura social y la agencia humana; conjuntamente con la definición de conceptos más abstractos, referenciados a la relación Estado, Mercado y Sociedad en la producción de las ciudades latinoamericanas.

La segunda parte, comprende un amplio estado del arte de la temática y la definición de conceptos partiendo del proceso de periurbanización como eje estructurante, decantando en la revelación de regularidades empíricas a través de una mirada exhaustiva a estudios teóricos y empíricos realizados sobre el tema en la región.

El tercer acápite, está referido al crecimiento urbano y el proceso de periurbanización en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). El análisis comprende el arribo de la ciudad a la escala metropolitana y las mutaciones de su organización territorial producto de leyes nacionales y locales que determinan parte de la planificación de la ciudad. La planificación y

el ordenamiento del territorio que ejerce el poder estatal decantan en la inclusión de las parroquias rurales periféricas inmediatas a la nueva estructura territorial de los centros conurbados.

El resultado del análisis del DMQ permite introducirnos, en la parte final del tercer acápite, a la particularidad de la parroquia de Calderón como caso de estudio, describiendo su ubicación geográfica, sinopsis histórica, fraccionamiento de parcelas agrícolas, crecimiento poblacional y expansión territorial. Los datos relevantes del objeto empírico permiten posteriormente introducirnos en la explicación de la introducción de la lógica urbana dentro de la zona rural, y en la identificación de los cambios consecuentemente generados en las dimensiones económica y social; apoyados y respaldados en soportes institucionales del Estado.

En el cuarto acápite se analiza y desarrolla la producción social del espacio en la parroquia rural de Calderón, desde las representaciones del espacio y espacios de representación en la dinámica de las lógicas del Estado, del Mercado y de la Sociedad. El análisis se desglosa en cada una de las tres lógicas, sin perder la interacción que existe entre ellas, develando procesos, fenómenos y variables de análisis, con conclusiones específicas en cada uno de los incisos desarrollados; lo que permite ir cerrando cada una de las variables, enlazando la teoría con los datos obtenidos en fuentes primarias y secundarias de investigación.

Finalmente y una vez analizados los hallazgos en cada uno de los puntos que componen los acápites desarrollados, se presentan las conclusiones generales del tema de investigación, que vislumbran cómo opera la producción social del espacio en áreas de periurbanización a escala metropolitana; en las que se valida o refuta la hipótesis formulada y su correspondencia con los objetivos planteados.

### **1. Metodología de investigación**

La metodología de investigación constituye y reflexiona acerca del nexo entre la teoría y el plano de producción de evidencia empírica. Si bien en el documento se presenta un orden de explicación de los fundamentos de esta investigación, es preciso destacar el papel de hilo conductor de la teoría en todas las etapas de la investigación. La teoría conjuntamente con las regularidades empíricas extraídas del estado del arte temático constituyen los elementos básicos sobre los cuales se construye el diseño metodológico de la investigación.

La metodología de investigación cualitativa es la posición asumida para la producción y análisis de conocimiento en la presente investigación. Ésta metodología enfatiza la discusión del paradigma constructivista de Producción Social del Espacio Social de Henri Lefebvre, basado en la Economía Política del espacio y su producción; complementada con la teoría de Dispositivos del Poder de Michel Foucault y la teoría de prácticas cotidianas de Michel De Certeau. La interrelación de estas teorías con el paradigma de Lefebvre conduce a las definiciones de términos teóricos más abstractos, basados en la tríada de prácticas espaciales, representaciones del espacio y espacios de representación; correspondientes con la relación Estado, Mercado y Sociedad.

Por tanto, el marco teórico está compuesto por conceptos derivados de teorías generales y sustantivas, en algunos casos más abstractos y en otros más sensibilizadores. Los conceptos desarrollados ofrecen un marco de referencia multiescalar que orienta la comprensión del proceso de producción social del espacio periurbano desde una mirada simultánea macro y micro social. El desarrollo de las teorías utilizadas en la investigación se desagregan desde el planteamiento abstracto del paradigma de la producción social del espacio hasta la producción de las ciudades latinoamericanas con características específicas de crecimiento urbano hacia las periferias; permitiendo así decantar la teoría general en el territorio, enlazada a su vez directamente con el modo de producción dominante.

Los supuestos epistemológicos del investigador postulan que la realidad es subjetiva y múltiple, donde el investigador está inmerso en el contexto interactivo de investigación, asumiendo sus valores en un proceso de reflexividad.

A través de la metodología cualitativa, la investigación busca una respuesta holística para la descripción de procesos territoriales en los cuales se ven involucrados diferentes tipos de actores. El objetivo del diseño metodológico radica en la indagación de la realidad, caracterizada por la fidelidad del accionar de los actores desde diversas perspectivas; a fin de conocer cómo funcionan las categorías observables. La búsqueda de respuestas holísticas en la investigación con metodología cualitativa converge en la comprensión del tema de investigación planteado, caracterizado por la presencia de cambios, construcción de significados, mutaciones y transformaciones en el territorio periurbano.

La metodología cualitativa da el lugar central del estudio a los agentes sociales a través de percepciones, ideas, prácticas, y tácticas situadas en el contexto real del campo de investigación, lo cual permite la captación de una realidad subjetiva mediante discursos espontáneos, entrevistas, etc. Sin embargo, es importante mencionar que el estudio de los agentes sociales se analiza como respuesta al accionar de la estructura social, compuesta por el Estado y por el Mercado. El estudio paralelo de estructura social y experiencia individual invitan al uso de técnicas cualitativas y cuantitativas de investigación; inmersas en el método de estudio de caso.

El método requerido para la presente investigación es el estudio de caso. Método en el que se identifica una entidad de referencia o grupo particular y específico, que para la investigación corresponde a habitantes de conjuntos habitacionales cerrados y antiguos pobladores del lugar de estudio. El grupo de análisis se clasifica en: habitantes de conjuntos habitacionales cerrados que habitan en la parroquia desde hace 15 años hasta menos de un año y antiguos pobladores del lugar de estudio que habitan más de 15 años, han nacido en la parroquia o son descendientes de familias originarias.

Entre las técnicas de producción de datos requeridas en la metodología cualitativa están: la entrevista informal, la entrevista semiestructurada y la observación. La investigación al ser realizada en el propio contexto de la investigadora, que habita en la parroquia 20 años, se obtiene una visión integral de la interacción social cotidiana en la convivencia de dos lógicas de crecimiento diferentes, una urbana y otra rural. Las lógicas de crecimiento se materializan en el territorio a través de la implantación de dispositivos de poder, representados por artefactos urbanos como por ejemplo los conjuntos habitacionales cerrados y su entorno inmediato; objeto principal de análisis de la investigación.

A las técnicas de la metodología cualitativa mencionadas anteriormente se adiciona el uso de la técnica de recopilación de datos existentes y contenido de documentos, contenida en la metodología cuantitativa. El uso de esta técnica se utiliza principalmente en el análisis de las variables y categorías observables planteadas en el estudio de las representaciones del espacio, en el accionar de la estructura social. Ejemplo de aquello se menciona la necesidad de análisis de documentos, referidos a periódicos, publicidades y discursos de marketing de las inmobiliarias que distingan la relación entre agencia humana y estructura social.

A continuación se presenta una descripción de la problemática que rige la investigación y en la que se detalla la operatividad de la triada lefebvriana, desglosada en: procesos, fenómenos, y variables, distinguiéndose los objetivos y la técnica a utilizar en cada uno de los componentes. Cabe señalar que la selección de la metodología y la descripción de la problemática permiten estructurar el diseño metodológico y el balance de conocimiento de la investigadora sobre el tema. Este reconocimiento permite determinar las variables conocidas, las de investigación inmediata y aquellas que requieren investigación de campo.

## **2. Problemática**

Las características estructurales que impone el modelo de acumulación del capital actual y la respuesta del crecimiento de la ciudad hacia los espacios rurales y periféricos ha ocasionado que se generen espacios de frontera, de transición o de contacto entre las áreas consideradas netamente urbanas y las netamente rurales; por lo que “constituyen el escenario donde se desarrollan complejos procesos territoriales” (González 1987,439).

La unidad de análisis principal de la investigación es el centro parroquial de la parroquia rural de Calderón en el Distrito Metropolitano de Quito, una de las áreas de la parroquia que evidencia una latente presión de la expansión urbana de la ciudad, generando una dinámica social, económica, y política hasta el momento desconocida. A este sector de la parroquia se adicionan los sectores de Carapungo, Mariana de Jesús, San Camilo y El Cajón en los que se implantan unidades particulares de análisis, útiles para revelar las variables que se plantean en la investigación.

Entre los complejos e intensos procesos territoriales que genera la expansión urbana de la ciudad y en base a la revisión bibliográfica contenida en los dos primeros capítulos de este documento se reconoce los siguientes: periurbanización, mercado de suelo y, prácticas y dinámicas sociales. Los procesos son visibilizados por fenómenos, que se referencian a una temporalidad definida fundamentada en acontecimientos políticos, económicos, y sociales. Los fenómenos se definen y explican a través de diferentes variables, categorías observables o indicadores que se construyen, describen y explican en el desarrollo de la investigación teórica y empírica.

El desarrollo del análisis, a ser llevado a cabo en las siguientes páginas, parte de la breve construcción previa de la problemática de investigación y de la operatividad de la triada lefebvriana, descrita a continuación y detallada en cada uno de los acápite respectivos. El proceso de periurbanización enmarcado en este caso bajo la intervención estatal denota fenómenos de:

- Fraccionamiento de parcelas agrícolas,
- crecimiento poblacional,
- cambios en la normativa de regulación urbana a través del ordenamiento y planificación territorial a escala metropolitana, explicados a través de las mutaciones dadas en los usos de suelo, regulación del suelo y clasificación del suelo, además de la incidencia de leyes nacionales y locales dictadas sobre el territorio; y,
- cambio del paisaje de rural a urbano, referido a la incorporación de nuevas tipologías de vivienda a la estructura edificada tradicional, implantación de nuevos equipamientos, y dotación de nueva infraestructura vial que facilita la conexión y accesibilidad de las áreas periurbanas al centro de la ciudad.

El proceso de mercado de suelo, conjugado y partícipe del proceso de periurbanización se visibiliza a través de fenómenos de:

- Crecimiento del mercado inmobiliario residencial, evidenciado a través de la construcción de conjuntos habitacionales, motivos de inversión de capital de los compradores y, estrategias de atracción de nuevos pobladores mediante discursos de marketing y seguridad; y,
- cambios en los precios de suelo, dilucidado por las variaciones en los precios de suelo en la parroquia y la inferencia de la captación de plusvalía y especulación de suelo generada por diferentes actores en el territorio.

En las áreas de periurbanización de la ciudad, por ejemplo entre las estrategias emanadas desde el conocimiento previo organizado por un principio de poder se manifiesta: la aceptación de algunos terratenientes, propietarios de las tierras, para fraccionar, parcelar y mercantilizar el suelo en beneficio de intereses económicos; o impulsados por razones hereditarias y de repartición familiar. Esta acción dialoga directamente con las características

que promueve la expansión urbana. La compra de la tierra en áreas periurbanas, generalmente de gran superficie a bajo costo busca su parcelación y mercantilización a mayor valor o la retención del suelo para capturar altas plusvalías. La elevación de la plusvalía en el territorio se produce generalmente por los cambios de regulación de suelo y la consecuente transformación del valor de la renta; conforme se efectiviza la introducción de la lógica urbana.

La periurbanización decanta en el reconocimiento del proceso de prácticas y dinámicas sociales, el cual se interpreta a través del siguiente fenómeno:

- Encuentro de la lógica tradicional rural y la lógica urbana, evidenciado a través de una valoración cualitativa del encuentro de nuevas formas de apropiación del espacio (artefactos de la modernidad) y formas tradicionales de apropiación del espacio, entre las que se encuentra: prácticas agrícolas, prácticas culturales, costumbres y tradiciones indígenas y con características híbridas. A la variable anterior se adiciona la percepción del otro, con el objeto de visualizar el encuentro de la lógica tradicional rural y la lógica urbana en voz de sus protagonistas.

La orientación de la solidaridad comunitaria y la cooperación entre iguales se materializa en la configuración espacial y social del espacio, ya que a pesar de que las familias habitan en viviendas individuales se organizan para la conformación y construcción de un espacio común que emula la urbanización cerrada introducida por la modernidad, en defensa de su modelo de vida social; resistiéndose a su mercantilización. Evocación que emerge en la búsqueda de convivencia entre distintos grupos sociales, fundamentada en el respeto y en el reconocimiento de la diversidad.

Para entender la relación entre los elementos de la problemática desagregados anteriormente se requiere realizar la siguiente pregunta: ¿Cómo opera la tríada lefebvriana de producción social del espacio con el reconocimiento de los procesos, fenómenos y variables establecidos en la problemática de investigación? A continuación en la (tabla 1) se presenta la operatividad de la tríada lefebvriana: representaciones del espacio, espacios de representación y prácticas espaciales en la relación Estado, Mercado y Sociedad en áreas periurbanas a escala metropolitana; la cual define la investigación de campo de la tesis.

Tabla 1. Operatividad de la triada lefebvriana

OPERATIVIDAD TRIADA LEFEBVRIANA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO			
TRÍADA	ELEMENTO	PROCESO	CARACTERÍSTICA
REPRESENTACIONES DEL ESPACIO	Estado	Periurbanización	Espacio pensado desde la ciencia y la técnica
	Mercado	Mercado de suelo	
ESPACIOS DE REPRESENTACIÓN	Sociedad	Prácticas y dinámicas sociales	Espacio vivido
PRÁCTICAS ESPACIALES	Inferencia de la relación Estado, Mercado y Sociedad. Identificación de la relación y vínculo de los actores involucrados con el lugar de estudio.		

Fuente: Datos extraídos de la investigación del taller de tesis.

La operatividad de la triada lefebvriana, punto de partida para la formulación del diseño metodológico, está desagregada en procesos correspondientes a las dimensiones involucradas en la investigación: Estado, Mercado y Sociedad. En la (fig. 3), en cada uno de los procesos se determinan: fenómenos, variables, indicadores o categorías observables, tipo de indicador, a través de qué elementos se obtendrá la información, objetivos y técnicas a ser utilizadas.

Las variables se clasifican en tres tipos: Las variables tipo D son aquellas de conocimiento disponible; las I son las que se obtienen en una investigación inmediata y las E son las que requieren de investigación de campo.

Tabla 2. Diseño metodológico

PROCESO- PERIURBANIZACIÓN (ESTADO)						
FENÓMENO	VARIABLES	INDICADORES	TIPO	CÓMO/ A TRAVÉS DE	OBJETIVO	TÉCNICA
Fraccionamiento de parcelas agrícolas	Fraccionamiento de haciendas y grandes extensiones de terreno	Fraccionamiento con motivos hereditarios	E	Reconstrucción a través de relatos de informantes claves que habitan en la zona desde hace más de 20 años	Reconocer el fraccionamiento o unificación de lotes para operaciones urbanísticas, razones hereditarias o de repartición familiar. Acción social y estatal.	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
		Donación de terrenos	E	Revisión bibliográfica		Entrevista informal y semiestructurada
		Fraccionamiento con motivos mercantiles	E	Comparación de imágenes satelitales en una zona específica de la parroquia		
Crecimiento poblacional	Aumento poblacional 1950-2010	Número de habitantes por año censal	D	Datos censales INEC	Identificar el crecimiento demográfico en la parroquia de Calderón diferenciando su composición urbano-rural	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
	Evolución composición población urbano rural 1950-2001	% de población urbana	I	Estudios Municipio de Quito		
		% de población rural	I			
Cambios en la normativa de regulación urbana	Mutaciones de uso de suelo	Usos de suelo: residencial, agrícola, etc.	I	Planes de Ordenamiento y planificación territorial Municipio de Quito	Identificar las transformaciones en el territorio dictadas desde la planificación municipal y el ordenamiento territorial	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
	Etapas de incorporación	Incorporación de suelo rural a urbano	D	Ordenanzas municipales		
	Clasificación del suelo	Suelo urbano, urbanizable, rural	I	Mapas de Uso y Ocupación del Suelo Mapas de Clasificación del suelo		
Cambio de paisaje de rural a urbano	Tipologías de vivienda	Características generales viejas tipologías	E	Reconstrucción a través de relatos de informantes claves que habitan en la zona. Visita de campo	Reconocer el cambio en las tipologías de vivienda, comparando las características de viejas y nuevas construcciones existentes en el lugar. Reconocer la implantación de nuevos equipamientos en la parroquia, resultado de la introducción de la lógica urbana en el territorio; y la construcción de vías de acceso y comunicación que han reducido la distancia relativa y absoluta con el área urbana de la ciudad.	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
		Características generales nuevas tipologías	E	Visita de campo y recorrido por la parroquia		Entrevista informal y semiestructurada
	Dotación de nuevos equipamientos y	Equipamientos y servicios más relevantes públicos y privados	I	Revisión bibliográfica y de datos secundarios en periódicos de la ciudad. Visita de campo.		
Vías de acceso y comunicación	Construcción de principales vías de conexión y comunicación con el área urbana y demás regiones del país	I	Documentos históricos e información del Municipio de Quito	Observación		

PROCESO- PRÁCTICAS Y DINÁMICAS SOCIALES (SOCIEDAD)						
FENÓMENO	VARIABLES	INDICADOR	TIPO	CÓMO/ A TRAVÉS DE	OBJETIVO	TÉCNICA
Encuentro de lógica tradicional rural y lógica urbana	Formas de apropiación del espacio	Formas tradicionales (prácticas agrícolas, prácticas culturales y simbólicas, costumbres y tradiciones)	E	Relatos de habitantes. Revisión bibliográfica	Contratar el cómo debe usarse a cómo realmente se usa el espacio en la murada de antiguos y nuevos pobladores, con diferentes prácticas y dinámicas de apropiación del espacio	Análisis de documentos
		Nuevas formas (artefactos de la modernidad)	E	Documentos históricos		Entrevista informal y semiestructurada
	Percepción del otro	Percepción de nuevos y antiguos pobladores en referencia al no igual	E	Visita de campo		Observación

PROCESO- MERCADO DE SUELO (MERCADO)						
FENÓMENO	VARIABLES	INDICADOR	TIPO	CÓMO/ A TRAVÉS DE	OBJETIVO	TÉCNICA
Crecimiento del mercado Inmobiliario residencial	Conjuntos habitacionales cerrados	Tipo de vivienda ofertada	E	Plan de negocios realizados en el sector.	Identificar y analizar las razones de inversión y estrategias de atracción a nuevos pobladores a la zona a través de la promoción de conjuntos habitacionales.	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
		Población a la cual va dirigida	I	Visita de campo a proyectos ofertados en la zona		Entrevista informal y semiestructurada
		Discursos de marketing	E	Relatos de nuevos habitantes y compradores		
		Discursos de seguridad	E			
		Motivaciones de inversión de capital	E			
Cambios de precios de suelo	Variación precios comerciales	Valor comercial	I	Revisión bibliográfica	Reconocer los cambios de precios de suelo y su incidencia en la captación de plusvalía y la especulación de suelo en la parroquia	Recopilación de datos existentes y contenido de documentos
		Condicionantes presentes en la variación del valor comercial	I	Relatos de antiguos, nuevos habitantes y compradores Plan de negocios realizados en el sector.		Entrevista informal y semiestructurada

Fuente: Datos extraídos de la investigación del taller de tesis.

De lo mencionado anteriormente, se determina el balance de conocimiento de la investigadora, el mismo que define el grado de dominación del tema de investigación planteado; resultando lo siguiente: 47,83% correspondiente a las variables que forman parte del conocimiento disponible o que se pueden obtener a través de una investigación inmediata, éstas se encuentran principalmente referidas al proceso de periurbanización; mientras que, el 52,17% de las variables requieren de una investigación de campo y están orientadas principalmente a los procesos de mercado de suelo y de prácticas y dinámicas sociales.

Sin embargo, es menester recalcar que la información que forma parte del conocimiento disponible o de obtención inmediata debe ser analizada y procesada de acuerdo a los objetivos de la investigación; de ser necesario será contrastada con investigación de campo dentro de la dinámica de actores estatales, económicos y sociales en la producción social del espacio periurbano.

Finalmente, cabe mencionar que el análisis de los procesos, fenómenos y variables se realiza de forma interrelacionada, ya que es menester contrastar durante el desarrollo de la investigación el cómo debe usarse el espacio a cómo realmente se usa en la parroquia periurbana de Calderón en el DMQ.

## **Capítulo 1**

### **Marco Teórico**

#### **1. La Producción Social del Espacio y el ejercicio del poder**

##### **1.1. El espacio social como producto social. Henri Lefebvre**

La lectura de la producción social del espacio se plantea a partir de la siguiente premisa: los procesos y fenómenos sociales tienen una dimensión espacial, que debe ser identificada como un producto social y como un medio donde se suscita el encuentro de diferentes fuerzas o lógicas heterogéneas, sea cual sea su naturaleza.

Lefebvre (2013) plantea el espacio como el producto de las relaciones sociales de producción capitalista, cuya lectura marxista del espacio se basa en el producto de una base material. El modo de producción capitalista y el materialismo dialéctico reconocen la hegemonía de una clase dominante sobre otra subsumida a sus acciones, que mediante el ejercicio político del Estado define la práctica social como:

Una proyección sobre el terreno de todos los aspectos, elementos y momentos de la práctica social, separándolos y sin abandonar durante un solo instante el control global; es decir, realizando la sujeción del conjunto de la sociedad a la práctica política, al poder del Estado. (Lefebvre 2013, 69).

Si bien la producción social del espacio dominante no es resultado de un consenso social; sí produce, reconoce y legitima el espacio a través de la base estructural, sin definir el sentido de los acuerdos y los conflictos sociales que emergen en las acciones que pretenden modificar la realidad social.

La economía, la política y lo social, aspectos que quedan relegados en el mundo ideal del urbanismo, son retomados por Lefebvre (2013) para definir la sociedad al pensarlos en conjunto; dejando de lado el “debe ser” de los urbanistas, encubridores de los verdaderos agentes y causas sociales a través del fetichismo del espacio. Los urbanistas no toman en cuenta las relaciones de producción y reproducción social que se dan a través del espacio socialmente construido, sino que hablan únicamente de las relaciones espaciales.

“El espacio (social) es un producto (social)” (Lefebvre 2013,86). Ésta afirmación define que el espacio contiene relaciones sociales, dividido en: un espacio ideal, lógico y matemático, y uno físico relacionado con la práctica social.

A partir del fetichismo del espacio, traducido desde el fetichismo de la mercancía, se conduce a las leyes de oferta y demanda contenidas en el valor de cambio. Estas leyes rigen la mercantilización del suelo y provocan la disputa económica, social y política del espacio por parte de diferentes agentes sociales con múltiples intereses y capacidades. Es importante referenciar aquello a la hegemonía del Mercado sobre las bases sociales y la reacción que de éstas emerge para la producción social del espacio en pro o en contra del desarrollo urbano, esclareciendo la influencia de las relaciones sociales formadas en la regularización y apropiación de las rentas y plusvalías del suelo.

Hoy en día pocos rehusarían admitir la influencia de los capitales y del capitalismo en las cuestiones prácticas relativas al espacio, desde la construcción de inmuebles a la distribución de inversiones y a la división mundial del trabajo. (Lefebvre 2013, 70).

El capitalismo y el neocapitalismo han producido el espacio abstracto que contiene el mundo de la mercancía, su lógica y sus estrategias a escala mundial, al mismo tiempo que el poder del dinero y el del Estado político. (Lefebvre 2013, 111).

Pero, ¿cómo se concibe la producción social del espacio a través del poder? Poder ejercido no solo por una instancia definida como el Estado o el Mercado, sino por la interacción de múltiples fuerzas que coexisten y se enfrentan en un espacio y tiempo dado. Definiendo así, la diferencia conflictiva entre el saber a favor del poder y el conocimiento que rechaza, reconocerse, y reacciona ante él.

La teoría de Lefebvre (2013) permite mutar de una relación de dominación a entender la práctica social, sin que se abandone el control social del poder. Es así que, el espacio puede ser leído, descifrado y significado a través del entendimiento del proceso mismo de la producción real. Producción específica que se engendra en cada realidad social, para su reproducción como sociedad a través de la triada: práctica espacial, representaciones del espacio y espacios de representación.

El espacio siempre es, hoy como ayer, un espacio presente, dado como un todo inmediato, con sus vínculos y conexiones en actualidad. De tal suerte que la producción y el producto se presentan como dos aspectos inseparables y no como dos representaciones disociables. (Lefebvre 2013, 96).

“Esta es una propuesta para ver la conflictividad social desde una perspectiva en la que se involucran las tensiones entre estas tres esferas de la espacialidad” (Peña 2011, 37).

- La práctica espacial reconocida como lo percibido “engloba la producción y reproducción, lugares específicos y conjuntos espaciales propios de cada formación social” (Lefebvre 2013, 92); corresponde a una percepción específica y particular del espacio dependiente de cada constructo social.
- Las representaciones del espacio, referente a lo concebido, se vinculan a las relaciones de producción correspondientes a las reflexiones o imaginarios surgidos del espacio en la ciencia, la técnica y la sociedad; relacionado a conocimientos y códigos. “Integran la práctica social y la política” (Lefebvre 2013, 100).
- Los espacios de representación, expresados como lo vivido, corresponden a como se vive el espacio física, mental con o sin codificación de simbolismos propios de la vida social, sin que estos estén supeditados a lo coherente; “pasivamente experimentado, que la imaginación debe modificar y tomar” (Lefebvre 2013,98).

Es menester completar lo mencionado anteriormente, con la reelaboración de la tríada lefebvriana por parte de David Harvey, el cual adjunta a ésta los cuatro aspectos mencionados a continuación.

- Accesibilidad y distanciamiento, explicado por la fricción por distancia en los asuntos humanos; es decir, “el distanciamiento es simplemente una medida del grado en el que la fricción del espacio ha sido superada para dar lugar a la interacción social” (Harvey 1998 citado en Peña 2011, 38).
- Apropiación y uso del espacio, referido a la forma de ocupación del espacio por parte de objetos materiales, actividades, individuos, clases y grupos sociales.
- Dominio y control del espacio, correspondiente a la forma como grupos o personas dominantes regulan y organizan la producción del espacio “por medios legales y/o extra legales” (Harvey 1998 citado en Peña 2011, 38).

- La producción del espacio, denota la aparición de diferentes sistemas de uso del espacio (uso de la tierra, organización territorial, etc.) reales o simbólicos que constituyen nuevas modalidades de representación.

La reelaboración de la tríada visibiliza la relación de sus componentes con las relaciones sociales de producción; ya que estas “producen los conflictos entre el espacio percibido, el concebido y el vivido” (Harvey 1998 citado en Peña 2011, 37).

## **1.2. Espacio y ejercicio del poder. Michel Foucault**

La teoría de Michel Foucault se inscribe en la corriente de pensamiento postestructuralista, fundamentada en la explicación de las causas de la realidad, siendo la estructura la encargada de modelar la vida cotidiana y ejercer poder sobre los sujetos. Teoría que parte del pensamiento que todo discurso y estructura está matizada y armada entorno al poder y al saber fecundado en la modernidad, aquellos que buscan capturar la secularización y la racionalización del espacio en miras de resolver el caos acaecido en las ciudades.

El poder se arraiga y toma consistencia mediante el diseño de muros y fronteras, materializado y visibilizado en el territorio a través de espacios cerrados, expresando toda relación de producción que no reprime sino se ejerce sobre los cuerpos de los sujetos. La producción social del espacio de Foucault no es neutra, gira alrededor de tres acciones: prohibir, promover y producir, dentro del análisis de la relación de tres componentes: la sociedad disciplinaria, el panóptico y el dispositivo, formas diferentes de entender los fenómenos en un espacio y tiempo dado.

El panóptico como modelo físico y disciplinario en el que el control y la vigilancia de los individuos alcanzan su máxima expresión, define el funcionamiento de las relaciones de poder con la vida cotidiana de los seres humanos; y muestra que la modernidad se impuso en el espacio a través de: el diseño, la ocupación, el control, la vigilancia y la distinción que evita mezclas y confusión; demarcando y delimitando el espacio en el cual los individuos deben desenvolverse. La disciplina se ejerce como la “tecnología referida al uso eficaz del terreno en que los individuos son ubicados” (García 2006, 76).

El paisaje disciplinario que se promueve es de clausura o de encierro, en el cual es fácilmente distinguible un adentro y un afuera, un exterior dentro del mismo interior, un límite fronterizo

que dibuja el “nosotros” y los “otros” en la producción de un espacio, dando un tratamiento similar a objetos y sujetos.

La sociedad se convirtió en un espacio de enfrentamiento constante e ininterrumpido de fuerzas; el poder, en tanto relación de fuerzas, se implanta en él, fuerzas encontradas que funcionan en un doble sentido: tienen la capacidad de afectar, pero al mismo tiempo poseen también la capacidad de ser afectadas; unas producen el ejercicio del poder, las otras la capacidad de resistencia. (García 2006, 77).

Este enfoque facilita el acceso al estudio de la producción social del espacio desde la mirada de ejercicio del poder a través de la interacción de fuerzas que se suscitan en la implantación de dispositivos que modifican y “regulan” la vida social. En este punto surge la pregunta ¿Cómo se regula y se da cabida a la implantación de estos “artefactos de la modernidad”?<sup>1</sup> En referencia a esta cuestión, es menester introducirnos en cómo define Foucault el concepto de dispositivo en una concepción más allá del modelo físico y disciplinario que se acuña al panóptico.

La conceptualización teórica del término dispositivo y su aplicación, el cual deja de lado las acciones de los sujetos, siempre ha ido acompañada de calificativos como salud, educación, etc. (García 2006, 87). Sin embargo, es posible rescatar los elementos que se ubican tras su uso y son de utilidad en el presente proyecto de investigación.

- El dispositivo como la red de relaciones del conjunto diverso de discursos, instalaciones arquitectónicas, instituciones, reglamentaciones, leyes, medidas administrativas, etc. que se conjugan entre lo que se dice explícitamente y lo que no.
- La génesis de estas relaciones entre elementos diversos parte de un ejercicio discursivo que se establece en los programas de las instituciones, cuyo contenido justifica o invisibiliza tal o cual práctica o comportamiento racional.
- El dispositivo se fundamenta en una función estratégica dominante en el proceso de racionalización.

---

<sup>1</sup> Término acuñado en Salcedo y Dear (2012, 3) que genera olas de consumo y producción sin precedente. Entre los artefactos de la modernidad se reconocen: conjuntos habitacionales cerrados, grandes proyectos de infraestructura vial que, centros comerciales de gran magnitud ubicados en las periferias de las ciudades, grandes edificios de equipamientos públicos o privados, necesidad originada en el proceso de descentralización. Denominado por Santillán (2014) en su estudio empírico como “artefactos urbanos”.

El dispositivo parte de un ejercicio de poder que produce socialmente un tipo de espacio desde la perspectiva de las normas, las reglamentaciones y los discursos de grupos dominantes en la construcción del espacio. Sin embargo, es pertinente en este momento entender la noción de poder en un discurso contemporáneo; para lo cual recurrimos a la mirada de Raffestein (2011) que conjuga el poder y su injerencia en la geografía, partiendo de diferenciar la ambigüedad entre “Poder” y “poder”. El primero, corresponde a la marcación del territorio, el control de la población y la dominación de los recursos a través de aparatos institucionales complejos; mientras que, el segundo se entiende por la comprensión de “la multiplicidad de las relaciones de fuerza inmanentes y propias del dominio en que se ejerce, y son constitutivas de su organización” (Raffestein 2011, 40).

La naturaleza del poder es denotada por su ejercicio sobre innumerables puntos, sus relaciones inmanentes a cuestiones económicas, sociales, políticas, etc., siendo a la vez intencionales y no subjetivas; teniendo presente que donde existe poder hay resistencia. “El poder busca controlar y dominar a los hombres y a las cosas. Podemos retomar aquí la triada usada en la geografía política: la población, el territorio y los recursos” (Raffestein 2011, 44).

El territorio es el campo sobre el que se ejerce poder y el lugar donde las relaciones y coalición de fuerzas sociales, económicas y políticas se materializan. “Los territorios son entidades históricas, que expresan el control social del espacio por una dominación política institucionalizada. Los territorios modernos son resultado de dominios estatales, y el Estado moderno es un Estado territorial (con una base física definida)” (Chiarella 2010, 87).

La acción del poder tiene su reacción desde otras fuerzas inmersas en la producción social del espacio, aquellas sobre las cuales se ejerce poder desde la perspectiva foucaultiana y corresponden a las tácticas ejercidas desde la agencia humana en respuesta a las estrategias estructurales y hacia los “otros” en el encuentro de diferentes lógicas de desarrollo urbano. Cabe preguntarse entonces ¿Cómo la agencia humana produce socialmente el espacio?

### **1.3. Agencia humana. Prácticas y vida cotidiana. Michel De Certeau**

La teoría post estructuralista de De Certeau se enfoca en la recuperación de la agencia de los sujetos mediante los repertorios de uso de la vida cotidiana referidos a la “inventiva” y al “valerse de” acaecidos en las prácticas sociales de los más débiles, como reacción social

sujeta al escamoteo y la astucia de los sujetos sociales con menos poder. No se enmarca en miras del cambio social, como sí lo establece la lectura marxista del espacio.

En el espacio se realizan diferentes tipos de operaciones, ya sean estas estrategias o tácticas. Las estrategias referidas a las instancias tecnocráticas, como formas de poder, se instauran y se imponen en la producción del espacio, a través de conceptualizaciones programadas, predefinidas y abstractas que crean lugares estáticos. Mientras que las tácticas son el despliegue de las acciones de los individuos sobre situaciones espontáneas, no programadas que responden a las estrategias, utilizándolas, manipulándolas o desviándolas, a través del aprendizaje a largo plazo de las experiencias cotidianas.

De Certeau, reconoce en las estrategias “un tipo específico de conocimiento, el que sustenta y determina el poder de darse en un lugar propio (...). Un poder es la condición previa del conocimiento, y no sólo su efecto o su atributo” (De Certeau 2007, 43). Mientras que las prácticas al responder a situaciones concretas no tienen un lugar propio, ya que toman las posibilidades astutamente y actúan de acuerdo al instante específico, adaptables a los cambios en el tiempo.

En analogía con el uso del lenguaje. Las estrategias corresponden a la gramática que normaliza y preestablece las formas como se debe usar el lenguaje; mientras que las prácticas son equivalentes a la manera en cómo se usa realmente el lenguaje en la vida cotidiana. Deduciendo que existe una brecha en el “cómo debe usarse” a como realmente “se usa”. Analogía encajable a la teoría de la producción social del espacio, un espacio de constate disputa entre estrategias y prácticas.

El uso que los medios “populares” hacen de las culturas difundidas por las “elites” productoras de lenguaje. Los conocimientos y los simbolismos impuestos son objeto de manipulaciones por parte de los practicantes que no son sus fabricantes. (De Certeau 2007, 38).

Es menester mencionar la crítica que realiza De Certeau a la planificación de urbanistas, planificadores o cartógrafos, en la que la concepción visual tecnicista desconoce las prácticas cotidianas y el espacio vivido es una construcción teórica y metafórica de un sujeto universal, que constituye la ciudad misma como un ente totalizador, que no se adentra en las prácticas microbianas singulares.

## **2. La mirada de la geografía crítica en la producción social del espacio social**

Las posturas urbanísticas de las últimas décadas del siglo XIX y comienzos del siglo XX se fundamentan en la implementación del saber especializado, portador de concepciones idealizadas y racionales con características tecnocráticas centradas en el ejercicio del disciplinamiento, el cálculo, el control y la regulación; contenidas en una sociedad urbana industrial y de racionalidad planificadora. Es así que la construcción de ciudades se enfoca en un ideal técnico y funcional, materializado en una producción estandarizada; con el fin de subsanar una ciudad desordenada y arbitraria, carente de cánones geométricos racionales. (Ron 2016, 5).

Ordenación de ciudades que da origen a la planificación urbana de las ciudades, la cual es promovida a través de la injerencia del poder en el espacio y el proceso de acumulación del capital por parte de actores financieros o poseedores del poder político, dominantes sobre la acción del individuo y la producción del espacio.

Aquella visión racional encuentra un giro argumentativo en los años setenta del siglo XX, en el cual un nuevo movimiento intelectual sienta sus preceptos teóricos en el marxismo, con miras de establecer una nueva ciencia crítica, denominada la geografía radical. Geografía crítica comprometida con la transformación de la sociedad capitalista, que privilegia “la dimensión social, en la que las relaciones espaciales son entendidas como manifestaciones de las relaciones sociales de clase en el espacio geográfico, producido y reproducido por el modo de producción” (Delgado 2003, 79). “Los territorios no existen a no ser por las relaciones sociales y de poder que los conforman y, de ese modo, siempre afirman a los sujetos sociales que por medio de ellos se realizan” (Zibechi 2008, 218).

El concepto de modo de producción es el concepto central en la definición del espacio social como producto social histórico, ya que como dice “R. De Koninck permite comprender mejor el desarrollo de las técnicas de producción y de las sociedades clasistas y, por tanto, la naturaleza del dominio territorial” (Gómez *et al.* 1982, 150 citado en Delgado 2003, 80).

Cada sociedad, en cada modo de producción, produce estructuras espaciales y concepciones diferentes del espacio y que, adicionalmente, el orden social y las relaciones de poder son posibles por un ordenamiento del espacio de lo que derivaría una premisa política fundamental: cambiar la sociedad implica cambiar también el espacio (Peña 2011, 30).

El espacio como producto del modo de producción se visibiliza a través de las estrategias espaciales que el capitalismo ha utilizado a través del tiempo para reproducirse constantemente como modelo hegemónico. La aproximación a la conducta de actores económicos regulados por los procesos sociales, económicos y políticos visibiliza que “los cambios espaciales obedecen a los ajustes necesarios que cada modo de producción debe hacer en la organización del espacio para garantizar su propia reproducción” (Delgado 2003, 81).

“Aunque el capital idealmente se movería continuamente hacia allí donde le resultara más beneficioso reproducirse (...) necesita fijarse en espacios concretos para construir fábricas, carreteras (...) que le permitan seguir acumulándose” (González 2005, 96). De esta manera, el capital crea espacios para las actividades de la población, agrupándolos y distribuyéndolos alrededor de ciertas escalas que temporalmente brindan una coherencia relacional y estructural.

Esta coherencia permite que el capital se reproduzca y se reinvente en momentos de crisis; por lo tanto se puede definir a la escala como el medio por el cual se relacionan los actores capitalistas con el menor costo en un territorio, sea este una región urbana o una ciudad; ya que son los espacios ideales en los que se materializa la oferta, demanda y consumo de bienes y servicios. Por tanto, las escalas son entendidas como un constructo social que no viene dado por sí mismo, sino que son el resultado y la expresión de la interacción social acaecida en un territorio; cuyas relaciones son consecuentemente relaciones de poder. “Los procesos de reconstrucción de las escalas alteran y expresan cambios en la geometría del poder social reforzando el poder y el control de algunos y limitando el poder de otros” (Swyngedouw, 1997 citado en González 2005, 101).

Como complemento a lo mencionado, a continuación se presenta la mirada de los geógrafos económicos críticos: David Harvey, Edward Soja y Milton Santos; los cuales guían su teoría en el análisis de procesos macroeconómicos que regulan las estructuras espaciales y sus mutaciones dentro de la producción social del espacio.

El discurso geográfico de Harvey se sustenta en el materialismo histórico y en la dialéctica marxista, donde el espacio geográfico es un “subproducto social del modo de producción (...) de modo que la geografía es una especie de economía política de la producción del espacio en todas las escalas geográficas” (Harvey 1982, 1989, 1990, 1996, 2000, 2001 citado en Delgado

2003, 84). Es así que se plantea el siguiente cuestionamiento: ¿Cómo se han producido y cómo se producen las formas espaciales y la organización del espacio en el capitalismo? El instrumento conceptual fundamental para el análisis de la organización espacial es la teoría de la renta, ya que “la tierra sirve como medio de producción y como base espacial de la producción humana, lo que hace necesario que se retomem los conceptos de valor de uso, valor de cambio y valor” (Delgado 2003, 85). Desde esta perspectiva se reconoce que el espacio no es absoluto o relativo en sí mismo, sino que depende de lo que los seres humanos hacen con él, de acuerdo a la siguiente clasificación:

- Espacio absoluto, referido a la unidad a través de la cual circula el capital, principio de individualización establecido por la exclusividad de ocupación (lotes de propiedad privada o entidades estatales). “La propiedad privada de tierras, (...) establece claramente la proporción de la superficie de la tierra sobre la cual tienen poderes exclusivos de monopolio los individuos privados. (Harvey 1990, 341 citado en Delgado 2003, 85).
- Espacio relativo, en el que “Las mercancías se trazan en el Mercado, puesto que la localización privilegiada de un productor o de un consumidor con respecto al Mercado, puede ser una fuente adicional de renta” (Delgado 2003, 85).

La dinámica de acumulación y reproducción social y de capital da sentido al espacio como producto social y a la producción geográfica desigual respectivamente; para lo cual se asume una aproximación dialéctica relacional. Destacando, los siguientes argumentos de Harvey al respecto:

Las definiciones sociales de espacio objetivo y tiempo objetivo están implicadas en procesos de reproducción social, de manera que una forma particular de representación del espacio y del tiempo orienta la práctica social en un sentido que asegura el orden social. (...) La producción social del espacio y del tiempo es un escenario de lucha política y confrontación social en el que se involucran cuestiones como las diferencias de clase, de género, culturales, religiosas y políticas. (Harvey 1989, 1996, 2000, 2001 citado en Delgado 2003, 87).

Es así que la utopía propuesta por Harvey, desarrolla la imaginación para satisfacer a plenitud las necesidades y deseos en los ordenamientos espacio temporales, “el derecho de la

diferencia incluya también el derecho al desarrollo geográfico diferente, frente a las pretensiones unificadoras del capitalismo global” (Delgado 2003, 94).

La utopía implica construir espacio, más que reivindicar el derecho a circular dentro de un mundo pre ordenado espacialmente en el que los intereses de las clases hegemónicas han definido a su antojo las prácticas espaciales, las representaciones del espacio y los espacios de representación, tanto en la escala local como en la global. (Delgado 2003, 94).

Los argumentos de Harvey presentados en este apartado conjuntamente con su reinterpretación de la tríada lefebvriana descrita en páginas anteriores, y detallada en la siguiente matriz de prácticas espaciales en la (tabla 1.1); son claves para el análisis de las conflictividades sociales desde una perspectiva geográfica.

Tabla 1.1. Reinterpretación de la tríada lefebvriana de la producción social del espacio

	ACCESIBILIDAD Y DISTANCIACIÓN	APROPIACIÓN Y USO DEL ESPACIO	DOMINACIÓN Y CONTROL DEL ESPACIO	PRODUCCIÓN DEL ESPACIO
PRÁCTICAS ESPACIALES MATERIALES (EXPERIENCIA)	FLUJOS DE BIENES Y DINERO	USOS DE TIERRA Y AMBIENTES CONSTRUÍDOS	PROPIEDAD PRIVADA DE LA TIERRA	PRODUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS FÍSICAS
	SISTEMAS DE TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN		DIVISIONES ADMINISTRATIVAS DEL ESPACIO	
	JERARQUÍAS URBANAS Y DE MERCADO	REDES SOCIALES DE COMUNICACIÓN Y AYUDA MUTUA	COMUNIDADES Y VENCENDARIOS EXCLUSIVOS	
	AGLOMERACIÓN		ZONIFICACIÓN EXCLUYENTE	
REPRESENTACIONES DEL ESPACIO (CONCEPCIONES)	MEDIDAS DE DISTANCIA SOCIAL, PSICOLÓGICA Y FÍSICA	MAPAS MENTALES DE UN ESPACIO OCUPADO	ESPACIOS PROHIBIDOS	NUEVOS DISCURSOS ARTÍSTICOS
	TEORÍA DE LOCALIZACIÓN	REPRESENTACIÓN SIMBÓLICA DE ESPACIOS	COMUNIDAD	SISTEMAS NUEVOS DE TRAZADO DE MAPAS
	TRAZADO DE MAPAS	DISCURSOS ESPACIALES	IMPERATIVOS TERRITORIALES	REPRESENTACIÓN VISUAL Y COMUNICACIÓN
ESPACIOS DE REPRESENTACIÓN (IMAGINACIÓN)	ATRACCIÓN/REPULSIÓN	FAMILIARIDAD	ESPACIOS TEMIDOS	PROYECTOS UTÓPICOS
	DISTANCIA/DESEO	EL HOGAR Y LA CASA	PROPIEDAD Y POSESIÓN	PAISAJES IMAGINARIOS
		LUGARES ABIERTOS	BARRERAS SIMBÓLICAS	MITOLOGÍAS DEL ESPACIO
	ACCESO/RECHAZO	ICONOGRAFÍA	CONSTRUCCIÓN DE UNA TRADICIÓN	POÉTICA DEL ESPACIO
		PUBLICIDAD	ESPACIOS DE REPRESIÓN	

Fuente: Harvey 1998 citado en Peña 2011, 39-40.

La definición del orden espacial en una sociedad y las formas de desafío del orden social por las trasgresiones de la configuración espacial, a nivel del espacio percibido, concebido y vivido, son temas que están en el centro de las confrontaciones de los actores e instituciones que participan de la producción del espacio (Peña 2011, 38).

Por su parte, Edward Soja partiendo de la dialéctica socio espacial concibe la espacialidad como el espacio socialmente construido por el “conjunto de relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre los individuos y los grupos” (Delgado 2003, 95); donde los fenómenos y procesos poseen una dimensión espacial que se reconoce como un producto social. Se constituye a partir de la lucha social como expresión del medio de acuerdos y

conflictividades sociales, que crean estructuras o configuraciones espaciales propias de cada contexto de análisis.

La dialéctica socio espacial sostiene la estructura de un modo de producción en la relación entre el espacio creado y la sociedad; “pues cada uno es una forma y está simultáneamente formado por el otro mediante complejas relaciones internas que varían de acuerdo a las diferentes formaciones sociales y a las diferentes coyunturas históricas” (Soja 1980, 225 citado en Peña 2011, 41).

De esta manera Soja retoma la tríada lefebvriana como la epistemología del espacio, fundamental para entender la espacialidad, estableciendo diferentes ideas centrales enmarcadas en: (Delgado 2003, 97).

- La epistemología del primer espacio.- Corresponde a las prácticas espaciales, enfatizando en la objetividad y materialidad física; representada en la secuencia histórica de geografías cambiantes producto de las relaciones dinámicas de los seres humanos.
- La epistemología del segundo espacio.- Referida a la comprensión del espacio como cosa pensada en la ciencia y la reproducción social.
- La epistemología del tercer espacio.- Se relaciona con el lado poco analizado de la vida social. “Están llenos de política e ideología, y se fundamentan en las prácticas materiales que concretan las relaciones sociales de producción, explotación y sometimiento. Deberán hacer énfasis en (...) los espacios de las periferias” (Delgado 2003, 97).

Finalmente, Milton Santos contribuye al presente marco teórico como su análisis de la naturaleza misma del espacio, considerando que éste es un concreto social con identidad propia, dinámica y evolutiva. Cuya realidad no se limita a explicaciones económicas, sino a la interacción e interrelación de hombres, firmas, instituciones, medio ecológico e infraestructuras, elementos que necesita el espacio para ser explicado; el que no logra explicarse por sí solo. Evidenciado así la relación Estado, Mercado y sociedad, foco de análisis de la presente investigación.

Los hombres son elementos del espacio (...). Las demandas de cada individuo como miembro de la sociedad son atendidas por las firmas y las instituciones; las firmas tienen como función esencial la producción de bienes, servicios e ideas; en tanto que las instituciones son productoras de normas, órdenes y legitimaciones. El medio ecológico es el conjunto de los elementos territoriales que constituyen la base física del trabajo humano materializado y geografizado en objetos como casas, caminos, etc. Mediante el estudio de las interacciones entre los diversos elementos se comprende la totalidad social, es decir el espacio como un todo. (Delgado 2003, 99).

### **3. La producción de ciudades y su relación con el modo de producción**

El estudio de la producción de ciudades hace referencia a la articulación del modo de producción con la estructura urbana (régimen urbano) y el modo en que esa espacialidad se reproduce (regulación urbana) (Abramo 2011, 30). Para lo cual, partimos de la tesis de la Teoría de la Regulación (Aglietta 1976 citado en Abramo 2011, 31), que busca:

Demostrar que las relaciones sociales de producción capitalista asumen formas particulares, y que estas, para que se reproduzcan en la temporalidad concreta de la historia, necesitan de un conjunto de instituciones, formas, hábitos, etc. que configuren una serie coherente de relaciones, que también cambian a lo largo del tiempo (Abramo 2011, 32).

Es así que, la urbanización en un sentido analítico se define como:

El crecimiento de la importancia de lo urbano en la reproductibilidad de las relaciones sociales (...) el momento de transición de las características que lo urbano desarrolla en las relaciones sociales de producción y en los mecanismos necesarios para su reproducción (Abramo 2011, 34).

La producción de ciudades parte de dos formas urbanas básicas y las asocia a las tradiciones culturales y urbanísticas de las sociedades modernas occidentales. La primera forma es la ciudad compacta, definida por un uso de suelo intensivo; mientras que, la segunda forma es la ciudad dispersa o extensiva con una tipología de periferias de baja densidad predial y demográfica. (Abramo 2011, 25).

### **3.1. La estructura urbana y la reproducción de la espacialidad**

La estructura urbana define las formas particulares que toma el modo de producción apropiándose de la espacialidad construida urbana, donde “la estructura urbana se asocia a la relación social de producción capitalista”. (Abramo 2011, 35). Es así que, al realizar una retrospectiva al antiguo patrón operario del régimen taylorista y al régimen de acumulación fordista de la economía norteamericana se va construyendo una mutación de la espacialidad relacionada a las crisis y cambios en el modo de producción dominante, a fin de entender la producción de las ciudades anglosajonas y su injerencia en la producción de las ciudades latinoamericanas; a partir de la dimensión residencial.

La ciencia política ha encontrado en la comunidad residencial terreno privilegiado para el estudio de procesos de decisión, llegando a través de ellos unas veces al análisis del poder local otras a la delimitación de los sistemas de influencia. (Castells 1976, 19).

En el régimen taylorista, el antiguo patrón residencial operario se caracterizaba por dos formas de provisión de vivienda: las ofrecidas por la propia unidad fabril con el fin de asegurar la continuidad de la mano de obra y restringir la organización obrera con fines de reivindicación; y las que corresponden a un Mercado prominente de alquileres en unidades precarias próximas a la fábrica. Patrón que se redefinió con la reducción de la jornada laboral y la uniformización de la fuerza de trabajo, acarreando una ola de creación de nuevos tipos de vivienda con criterios diferentes de localización.

Por su parte, el régimen de acumulación fordista “basado en la producción y en el consumo de una masa de mercancías” (Abramo 2011, 42), estructura una norma de consumo basada en dos tipos de mercancías: la vivienda social media y el automóvil (Aglietta 1976, 136 citado en Abramo 2011, 42). Su reproducción se estructura en el crecimiento de la productividad dado por el consumo masivo de bienes duraderos, los cuales exigen una nueva vivienda con espacio suficiente para la acumulación de estas mercancías. “Un patrón de consumo regido por la lógica de la acumulación- depreciación de valores de uso” (Abramo 2011, 42).

La mercantilización del espacio de la vida cotidiana asalariada, la instauración de un patrón de consumo fordista, colocaba la necesidad de un tamaño mediano de vivienda asalariada sobre los patrones anteriores, así como una cierta estabilidad de local, lo que significaba una

distinción entre la movilidad del empleo y la movilidad espacial residencial. (Abramo 2011, 43).

La necesidad de unidades de vivienda de mayor tamaño y la estabilidad de la localización producen un doble movimiento: la suburbanización y el acceso a la vivienda. “Las unidades residenciales tendían a demandar una cantidad mayor de tierra urbana relativamente cara, en los núcleos urbanos la oferta de viviendas tomó el rumbo de los suburbios” (Abramo 2011, 43). Sin embargo, la expansión de la localización de bienes inmuebles hacia los suburbios demandó por parte del Estado la provisión de infraestructura para la dotación de servicios básicos, la construcción de estructuras viales para su acceso y comunicación.

La reproducción de la espacialidad en relación al régimen urbano identifica la dimensión intraurbana que actúa en el espacio a través de regulaciones urbanas. “Los modos de regulación necesarios para la reproductibilidad económica y social de los regímenes de acumulación y urbano normalizan, en lo cotidiano las relaciones sociales, las macro relaciones entre los actores sociales” (Abramo 2011, 45).

La forma de regulación monopolista representa la conquista por los capitales y el poder de modificación de la división económica social del espacio. “(...) la producción monopolista del espacio consiste en materializar un nuevo espacio social, un espacio proyectado que sustituye el espacio social concreto preexistente (Lipietz 1991, 122 citado en Abramo 2011, 50).

La producción del espacio monopolista con características individualizantes en la regulación fordista se fundamenta en la dinámica inmobiliaria y en la introducción de factores de inducción a la valorización del suelo de la nueva espacialidad creada por el Mercado, a través de nuevos equipamientos y servicios. Producción capitalista de vivienda que estuvo articulada de una u otra manera al Estado, como coordinador de políticas habitacionales y monetarias.

La característica de la forma de regulación monopolista o fordista es la negación recurrente de las espacialidades anteriores, a partir de la creación de nuevas espacialidades, y si, como enfatiza Aglietta, uno de los trazos constitutivos del modo de producción fordista y de su régimen de acumulación es la producción en serie de viviendas. (Abramo 2011, 52).

“La producción formal del suelo, se impulsa, por un lado desde un modo oficial, por mecanismos de planificación técnica, a través de la definición del límite urbano; y por otro lado, mediante los procesos inherentes de urbanización” (Jaramillo y Rosero 1996, 26 citado en Santillán 2014). Sin embargo, a esta producción formal de vivienda se debe sumar las formas de producción de vivienda informal, que pasan al margen de las reglamentaciones urbanas; denominado régimen urbano “fordista periférico” (Lipietz 1985 citado en Abramo 2011, 61). Aquel régimen se desprende de las economías desarrolladas para formar parte de un régimen caracterizado por la incertidumbre urbana, la significativa cantidad de viviendas de menor poder adquisitivo producidas “por sistemas que no obedecen a los criterios legales, y como la expansión urbana no parece obedecer a los principios y a las actitudes voluntaristas de un Estado urbanista” (Abramo 2011, 61).

De esta manera, nos aproximamos a la producción de las ciudades latinoamericanas, teniendo en cuenta que podría haber la convivencia de regímenes urbanos diferentes que se interrelacionan en la configuración urbana.

El carácter específico del proceso de industrialización latinoamericano produciría una urbanización particular, una urbanización con marginalidad- la dualidad moderna-tradicional que, en rigor, debería exprimir los mundos urbano-industrial y rural- latifundista inyectado en el interior de lo urbano. (Abramo 2011, 73).

#### **4. El crecimiento urbano hacia las periferias latinoamericanas**

La producción de las ciudades latinoamericanas vista desde la perspectiva de acceso a la tierra y a la vivienda, es una de las distinciones sociales y objetivo de millones de latinoamericanos. El régimen de acumulación fordista se institucionaliza en América Latina como un régimen excluyente en el acceso a la tierra, caracterizado por la marginalidad, la autoconstrucción y la segregación socio espacial.

La tierra conquistada, la vivienda y el barrio autoconstruidos son vividos y sentidos como valores de uso en medio de una sociedad que otorga prioridad a los valores de cambio. (Grupo Identidad Memoria Popular 2007, 74 citado en Zibechi 2008, 61).

Es así que, para efecto de la presente investigación se resumen las siguientes características de los patrones residenciales presentes en la lectura del régimen urbano de concurrencia y fordista:

Régimen de acumulación de concurrencia.- Correspondiente al acceso más amplio a la tierra y consumo de suelo y la localización a través de la lógica de valoración rentista temporal de cuartos.

Régimen fordista de producción.- Uno de los elementos que constituyen el régimen urbano fordista se caracteriza por la “modificación del perfil de la estructura agraria urbana en el sentido de difundir el título de propiedad, y por tanto, reducir de forma significativa la concentración urbana agraria” (Abramo 2011, 77), acarreando un submercado que emerge en el fraccionamiento de las grandes parcelas agrarias. Además de:

- Surgimiento de un Mercado de consumo en masa, resultado de una producción estandarizada en serie baja en costos.
- “La vivienda (...) se transforma en una mercancía de Mercado de consumo más amplio, surge la posibilidad de un Mercado de masas de vivienda” (Abramo 2011, 79).
- El uso masivo del automóvil y la facilidad de comunicación con la construcción de infraestructuras viales, hace factible la ubicación de la oferta de nuevas viviendas en dirección a la periferia de la ciudad, con costos más accesibles y/o con mayores dimensiones “en relación a las viviendas localizadas en las proximidades de los centros urbanos” (Abramo 2011, 79). Dando como origen posteriormente al proceso de periurbanización.
- La provisión de viviendas se realiza a través de tres formas: estatal, subsidiada y por vía del Mercado.

Al hablar de las formas de acceso a la tierra, encontramos el acceso directo a la tierra y el acceso indirecto. El primero, involucra dos motivos principales: el residencial y el de especulación; siendo estos dos formas de utilización de la tierra: el primero, como lote para una futura edificación y segundo como reserva de valor para la obtención de ganancias; en función de que “la dinámica de formación de los precios relativos prediales inmobiliarios

permiten eventuales ganancias monetarias, por las alteraciones de las posiciones relativas de los lotes en la estructura intraurbana de las ciudades latinoamericanas” (Abramo 2011, 81).

Mientras, que la forma indirecta de acceso a la tierra se referencia a la adquisición del bien inmueble a través de un agente inmobiliario privado o público. Debido a la crisis del sistema de financiamiento fordista en los años 80 en las ciudades latinoamericanas, el Mercado se constituye en el actor principal caracterizado por el uso de capitales financieros, en pro de la “emergencia de grandes emprendimientos inmobiliarios, donde la operación agraria, a pesar de alterar la estructura de los precios relativos a los terrenos urbanos, está subordinada, sobre todo, a una lógica de valorización comercial financiera” (Abramo 2011, 85).

Como lo señalan Katzman y Retamoso la lógica inmobiliaria decide la ubicación de los diferentes grupos sociales en la ciudad en base a sus ingresos económicos, relacionándolo estrechamente con la producción del fenómeno de segregación residencial. (Katzman y Retamoso 2005, 137).

A lo mencionado, se adiciona la oferta de un sin número de lotes producto del fraccionamiento de parcelas agrarias para operaciones urbanísticas. En este submercado, los capitales operan según una lógica mercantil, ya que obtienen ganancias de mutaciones en la clasificación de suelo (de rural a urbano) y de “externalidades futuras” correspondientes a la necesidad de nuevos equipamientos y servicios que permiten la valorización del predio. Factor que en los años setenta se transformó en el vector principal para la expansión periférica de las grandes metrópolis (Lago 1994 citado en Abramo 2011, 85).

La flexibilización al acceso al financiamiento de los lotes periféricos (legales o ilegales) fue determinante para la extensión de la malla urbana de las grandes ciudades, al permitir la continuidad del flujo migratorio rural-urbano e inducir a un proceso de migración intrametropolitana. (Taschner 1993 citado en Abramo 2011, 86).

El crecimiento urbano de las ciudades, asociado inicialmente a la industrialización y al régimen urbano fordista, ha configurado nuevos espacios entre los tradicionalmente conocidos como: urbano y rural, espacios periurbanos donde el Mercado se erige como productor del orden urbano apoyado en la acción e intervención del gobierno local como dotador de normas y preceptos urbanos que nacen en la planificación y el ordenamiento territorial.

De esta manera, la estructura interna de las ciudades latinoamericanas ha experimentado importantes procesos de transformación, en los que se evidencia el traslado de la población y de actividades industriales y de servicios desde el centro de la ciudad hacia la periferia; lo cual, ha incidido en la producción de nuevos centros con dinámicas económicas y sociales inherentes. Cabe indicar que este crecimiento urbano como lo señala Rojas (2005) rebasa en mucho de los casos los límites planificados desde el gobierno local, generando un amplio espacio urbano que induce y obliga a la extensión de las responsabilidades del Estado como proveedor de equipamientos e infraestructura.

#### **4.1. Productores del orden urbano. Estado y Mercado**

El orden urbano concebido como el resultado del uso de la razón aplicado en la modernidad, hizo del plan la forma de organizar y estructurar la ciudad. Sin embargo, la ciencia económica ortodoxa establece al Mercado como ente regulador y productor de un orden espacial que satisface las decisiones individuales y configura un orden espacial eficiente. Antes de introducirnos en la concepción del Mercado, como productor del orden urbano en el contexto neoliberal, es pertinente remitirnos a las nociones de ordenamiento y planificación territorial del Estado, subsumidos en ocasiones al orden mercantil predominante, el cual busca asegurar y prevalecer la acumulación del capital.

El ordenamiento territorial u ordenación del territorio (OT), “surgió como un instrumento de la planificación, como elemento de organización y de ampliación de la racionalidad espacial de las acciones del Estado” (Chiarella 2010, 90). No solo comprende la materialización y proyección en el espacio de las políticas sociales, culturales, económicas o ambientales; sino también es el medio y objetivo esencial de una población para implementar cambios, regular y controlar el territorio. “Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio según un concepto rector” (Carta Europea de Ordenación del Territorio 1983 citada en Pujadas y Font 2008, 11). Sin embargo, es importante mencionar que no hay un criterio consensuado sobre su definición. El OT busca captar los grandes patrones de ocupación, las formas predominantes de valorización del espacio, los ejes de penetración del poblamiento y de las innovaciones técnicas y económicas y la dirección prioritaria de los flujos (demográficos y de productos). (Chiarella 2010, 91).

Los objetivos estratégicos del Estado se plasman en la definición de un modelo territorial que trasciende por el ordenamiento del espacio urbano; decantando en el planeamiento urbano. La relación y contraste entre el espacio y la dinámica que genera el modelo territorial al cual se desea llegar, proporciona los instrumentos para la elección de los usos de suelo más adecuados. Estos, materializados en la redacción de planes de ordenación que contienen clasificación y calificación del uso, establecen usos de suelo permitidos y no permitidos; los cuales llegan a definir la dirección y modelo de crecimiento de las ciudades, enfocado en el ordenamiento principalmente de su área urbana.

Al introducirnos en la planificación física de una determinada unidad geográfica, correspondiente a la escala local regional, nos adentramos en el planeamiento normativo urbano de acuerdo a la clasificación de las modalidades de intervención según escalas geográficas y apartados de la ordenación del territorio, según Pujadas y Font (2008, 20-22).

Los problemas y desafíos que enfrenta la ordenación del territorio encuentran en el juego de competencias entre actividades y sectores, la definición de los mejores lugares para implantarse, ya sea por posición geográfica, valor del suelo, mayor área de terreno, entre otras. Razones que impulsan a que muchas de las actividades no deseadas en la ciudad sean trasladadas hacia las áreas rurales. Ejemplo de aquello, es la “desagrarización” impulsada por la expansión de algún sector que añade desarrollo urbano a la ocupación de terrenos agrarios (Gómez Orea y Gómez Villarino 2013, 51).

El ordenamiento territorial en la escala local regional, nos permite remitirnos rápidamente a la vertiente del Regional Planning, el cual se plantea “la ordenación de espacios sometidos a grandes presiones de todo tipo: residenciales, industriales, terciarias, nuevas infraestructuras y equipamientos, áreas de esparcimiento, etc. (...) nuevas estructuras territoriales más complejas” (Gómez Orea y Gómez Villarino 2013, 324). La complejidad y el dinamismo de las áreas metropolitanas, insertas en esta escala, imponen una diversidad de temas de intervención, entre los cuales cabe destacar los siguientes: distribución de asentamientos urbanos, modernización de la actividad económica, dotación de infraestructura y equipamientos, y la preservación de suelo no urbanizable a fin de asegurar la actividad agraria.

Existen unas dinámicas metropolitanas que tienden a favorecer de manera casi espontánea un cierto proceso de reordenación, dinámicas que tienen en el desplazamiento residencial desde el núcleo central a las coronas exteriores su movimiento más visible. (...) La reordenación de los asentamientos y la definición de nuevas centralidades pueden convertirse en un tema central dentro de las estrategias de ordenación metropolitanas. (Gómez Orea y Gómez Villarino 2013, 336).

El modo de actuación del Estado se realiza a través de diferentes vías que evidencia diferentes resultados en diversas unidades geográficas. Las ciudades latinoamericanas tienden a caracterizarse por una segregación socio residencial de acuerdo a los ingresos económicos de los grupos sociales, decantando en un proceso de periferización con rasgos dicotómicos socio espaciales, según lo menciona Jaramillo (1999). De esta manera el Estado actúa como agente fiscal, regulador de usos de suelo, proveedor de infraestructura y productor de espacio construido; aquello ligado estrechamente a los objetivos definidos en los planes de ordenamiento territorial. Así se definen a continuación, los modos de actuación mencionados.

Como agente fiscal, el Estado impone gravámenes o impuestos sobre los terrenos urbanos, lo que causa en ciertas ocasiones una variación de los precios del suelo que se manifiestan en el Mercado. (Jaramillo 2009, 274).

Como, regulador de usos de suelo, el Estado genera políticas de planificación y regulación del uso del suelo y su densidad, generando modificaciones en los precios del suelo, al imbricar en el Mercado del suelo. El objetivo de esta vía de intervención estatal es buscar equidad y coherencia en el uso racional del suelo, eludiendo de esta manera los efectos indeseables del Mercado. “Se traduce entonces en restricciones en ciertas zonas al ejercicio de actividades espontáneas (...) sus rentas serán las que corresponden al uso permitido” (Jaramillo 2011, 145). Al respecto de este modo de acción, Zárate (2003) menciona que las transformaciones de uso de suelo surgen en base a las necesidades y actividades de la población; constituyendo el elemento más dinámico y cambiante en la configuración de las funciones urbanas. Usos de suelo residencial, industrial, recreativo, entre otros, configuran el aspecto externo de las diversas zonas de la ciudad; sin que devalen por completo las funciones internas y representación real del espacio.

Como, proveedor de infraestructura, interviene en proyectos de gran magnitud como vialidad, espacio público, redes de infraestructura de servicios básicos, transporte, equipamientos metropolitanos, etc.; que provocan un incremento considerable en los precios de suelo. Sin embargo, esta inversión no es gratuita sino que “la totalidad del valor de la inversión pública se repartiría en los lotes privados” (Jaramillo 2011, 133).

Finalmente como productor de espacio construido, el Estado incide en el Mercado como agente inmobiliario o agente constructor, produciendo diferentes tipos de bienes inmuebles de su propiedad para uso o venta de los ciudadanos como: oficinas estatales, sedes administrativas, vivienda social, etc. Estos espacios construidos producen cambios en los precios del suelo, transforman la estructura urbana e influyen en los precios de los terrenos aledaños. (Jaramillo 2011, 131).

Como se puede evidenciar los modos de actuación del Estado tienen injerencia en otro productor del orden urbano, el Mercado. Jaramillo (2009, 273) señala que el “Estado es un poderoso agente que tiene su incidencia decisiva en el Mercado de suelo urbano”, debido a la crecimiento urbano en el que confluyen factores económicos, sociales y demográficos que aceleran el proceso de urbanización en las zonas rurales e incrementan la presión por el desarrollo urbano. Sin embargo, el crecimiento urbano hacia las áreas circundantes debe desligarse de los factores demográficos, ya que no lo justifican al tener en consideración que: “El supuesto fundamental de la crítica de la urbanización es que no hay una relación necesaria entre el crecimiento de la población y de la expansión de la economía de la metrópoli” (Singer 1977, 141).

Las políticas urbanas locales y las demandas de la población urbana en zonas de periurbanización tienen incidencia directa sobre el Mercado de suelo, ya que la gran movilidad intrametropolitana generada por el crecimiento de la mancha urbana, trae consigo incrementos en los precios de los suelos; gracias a la mutación de uso de suelo tradicional rural a uso de suelo urbano. La concepción de considerar al Mercado de suelo como dominante productor de uso urbano en las ciudades latinoamericanas, adquiere fuerza con la instauración del neoliberalismo en el proceso de acumulación del capital y la promulgación de las políticas urbanas locales. “El Mercado substituye el plan y los urbanistas, con la ventaja de promover una ciudad más eficiente y con la libertad de decisión de los agentes que participan del Mercado de suelo urbano” (Abramo 2011, 123).

Uno de los rasgos más visibles y pertinentes en el funcionamiento de los Mercados de tierra urbana es el cambio incesante de sus precios. Lo que se paga por los terrenos cambia con el tiempo (...) contribuye de manera sustancial a definir el papel de la propiedad territorial urbana en el conjunto global de la sociedad capitalista. (Jaramillo 2009, 185).

Al referirnos a los cambios de uso de suelo, nos remitimos sin lugar a duda a la noción de la renta del suelo, la cual se define de manera general como la sobre ganancia del suelo por sobre los costos de producción. A continuación se presentan varias definiciones establecidas en el punto de vista de dos autores:

Samuel Jaramillo basado en la Teoría General de la Renta del Suelo (TGRS) de Marx indica que: la renta del suelo en el análisis de un ejemplo de producción agrícola es la ganancia adicional o extraordinaria que obtiene el terrateniente, producto de las ventajas, rasgos productivos o características geográficas del terreno en el cual el capitalista opera la producción. “La renta es una consecuencia de la productividad de la tierra (...) la tierra con condiciones excepcionales hace el trabajo más productivo (...) esto legitimaría la existencia de la renta” (Jaramillo 2009, 11).

Otra de las hipótesis de Samuel Jaramillo es que: “La renta es una deducción de la ganancia; es una proporción de plusvalía que escapa a los capitalistas y que va a parar a manos de los terratenientes” (Jaramillo 2009, 11). Los terratenientes reciben renta únicamente por ser los dueños de la tierra.

La formación de rentas no surge de un esfuerzo productivo de los propietarios sino de la necesidad colectiva de espacio y la renta al ser originada por el tirón de la demanda, es ella la que le da razón de ser. (...) Igual sucederá con la autorización de cambiar una zona rural a zona urbana, o de autorizar su fraccionamiento, urbanización y edificación, lo mismo sucederá con cambios de uso y de densidad al interior de la ciudad. (Morales 2011, 2).

Por otro lado, la renta es definida en la economía ortodoxa por Roberto Camagni como aquella:

Estrechamente asociada a las decisiones localizativas de las empresas y de las familias y, por tanto, como elemento del todo interno a los fenómenos que construyen el espacio económico:

ventajas de aglomeración, demanda de accesibilidad, necesidad de interacción con todas las actividades localizativas. (Camagni 2005, 163).

El análisis de Jaramillo sobre la TGRS de Marx basada en el estudio de la tierra rural distingue los siguientes tipos o modalidades de renta, que se aplican posteriormente con una concepción transformada en el área urbana:

La Renta Urbana Absoluta aparece como respuesta a la afirmación de que las tierras de peor calidad no soportan ningún tipo de renta. Por lo cual la renta absoluta es el monto mínimo que se paga por los terrenos, siendo la base de la cual parten las rentas diferenciales.

La Renta Diferencial Tipo 1 se fundamenta en las diferencias de rasgos productivos o características geográficas de las tierras, lo que origina directamente rentas de suelo diferenciadas “ante inversiones de una magnitud similar” (Jaramillo 2011, 82). Esta renta se fundamenta en la fertilidad de los terrenos y su localización, ésta última incluye los gastos diferenciales ocasionados por el transporte.

La Renta Diferencial Tipo II se deriva de la anterior y se basa en “la aplicación de una inversión adicional cuyo rendimiento es superior al que podría obtener en una tierra marginal.” (Jaramillo 2011, 82).

El planteamiento de Marx presenta sus limitaciones para ser aplicado en el área urbana, por lo que los conceptos sufren una ligera transformación, debido a que el área urbana presenta “sus propias características y manifestaciones más complejas. (Jaramillo 2011,90). Las tierras rurales tienen un potencial productivo en la agricultura, mientras que en el área urbana el potencial productivo es la construcción. Para la presente investigación interesa mencionar de manera general la clasificación de la renta urbana, que parte de la interacción compleja entre construcción y actividades o usos urbanos, al primer parámetro corresponden las rentas primarias y al segundo las rentas secundarias. “Las dos influyen y se entrelazan para modular los precios de terrenos en la ciudad”. (Jaramillo 2011,93).

La renta urbana primaria se divide en: renta diferencial tipo I, renta diferencial tipo II y renta urbana absoluta. De las cuales interesa la conceptualización de la última; referida a la magnitud mínima de las rentas en los lotes urbanos, terrenos marginales que no presentan otro

tipo de ventaja. Se encuentra presente en todos los terrenos de la ciudad y sobre ella se estructuran las demás rentas. “Su límite mínimo es el nivel de las rentas rurales de las que podrían gozar los terrenos si se destinaran a usos no urbanos”. (Jaramillo 2011,97).

Con el paso del tiempo se presentan cambios en los precios del suelo, cuyo incremento genera un comportamiento de captura y disputa; denominado por Jaramillo como la especulación urbana. La cual consiste en “transacciones de compra y venta de tierras, con el propósito fundamental de capturar estos incrementos en los precios del suelo” (Jaramillo 2009,203).

Esta práctica depende de los agentes involucrados, por lo cual no es homogénea y presenta la siguiente clasificación:

- Proto especulación.- Es generada directa o indirectamente por los mismos propietarios de la tierra, que son los usuarios finales de los inmuebles. Considerado bien de consumo e inversión, que permite la retención del suelo en espera muchas veces de una compensación monetaria mayor en el futuro; debido a las posibles desventajas presentadas en la actualidad.
- Especulación pasiva.- El continuo movimiento e incremento del precio de los terrenos urbanos propicia la especialización de agentes, para la captura de este aumento. Esto genera que los capitalistas se dediquen a la compra de terrenos en bajo costo para la venta en un valor mayor, apropiándose de la diferencia generada, sin haber invertido en una producción específica dentro de ese lapso de tiempo. El incremento del valor del terreno es ajeno a la actuación del agente, que únicamente analiza los lugares y momentos claves para estas mutaciones, a riesgo de su inversión. (Jaramillo 2011, 128).
- Especulación inductiva.- Esta especulación es promovida por agentes que a la vez son los productores o constructores, que por su característica de poseer gran fuente de capital pueden con su producción inducir a cambiar los planteamientos estructurales, por ejemplo de uso de suelo: por su magnitud de inversión y desarrollo pasar de un uso residencial a un uso comercial. La ganancia de estos tipos de especuladores es por la venta del espacio construido y porque el cambio de uso de suelo les “permiten soportar rentas que antes no tenían”. (Jaramillo 2011, 129).

La mutación de la renta de suelo y la generación de núcleos de especulación con el fin de obtener el mayor rédito posible del suelo, ha generado principalmente en espacios de

periurbanización la transformación del valor de uso a valor de cambio; producto de la mercantilización del suelo rural por parte de agentes capitalistas o inmobiliarios. Es así que, para conceptualizar los términos de valor de uso y valor de cambio se toma inicialmente el concepto de necesidad de Marx, que parte de la economía política clásica; el cual define que el valor de uso es un término cualitativo, que se basa en la satisfacción de una necesidad humana; mientras que el valor de cambio es un valor cuantitativo en el Mercado, medido a través del dinero.

Para David Harvey (2014) el análisis de valor de uso y valor de cambio es la contradicción número uno del capitalismo. En una sociedad con modo de producción capitalista, “todas las mercancías que compramos tienen un valor de uso y un valor de cambio (...). Los valores de uso son infinitamente variados (incluso para el mismo artículo), mientras que el valor de cambio es uniforme y cualitativamente idéntico” (Harvey 2014, 31). El valor de uso, se refiere al uso potencial que se puede dar a un elemento, en este caso el suelo, por lo cual es infinito ya que un mismo objeto puede tener diferentes significaciones, de acuerdo a la idiosincrasia del individuo o grupo de personas. Por su parte, el valor de cambio corresponde a la transacción monetaria que nos permite adquirir un bien para usarlo de acuerdo a nuestros deseos y necesidades.

Si nos remitimos al campo residencial, y al bien vivienda es claro evidenciar el valor de cambio, cuando Harvey (2014, 33) menciona: “En gran parte del mundo capitalista avanzado, no obstante, las viviendas se construyen especulativamente como una mercancía destinada a ser vendida en el Mercado a quienquiera que pueda pagarla y la necesite”.

El valor de cambio queda determinado por los costes reales de producción más el beneficio, el coste del endeudamiento y la renta capitalizada (precio de la tierra). El objetivo de los productores es obtener valores de cambio, no valores de uso. La creación de valores de uso para otros es un medio para ese fin (Harvey 2014, 33).

De esta manera, se evidencia la operación del Mercado inmobiliario para la producción de vivienda formal, donde el sistema mercantil de propiedad privada que domina en la mayor parte de ciudades donde se materializa el modo de producción capitalista. Sin embargo, es fundamental mencionar que la vivienda es un bien caro y consumible a largo plazo, que se adquiere a través de dos opciones, cuando el individuo no posee el valor monetario disponible

inmediatamente. Así la vivienda puede ser adquirida a través del alquiler a un ente propietario o a través del financiamiento hipotecario; último caso en el que el comprador debe pagar todo el valor de cambio de la vivienda más los intereses respectivos.

El Mercado de suelo y la proliferación del valor de cambio, inciden directamente en la variación de los precios del suelo a través de la relación de oferta y demanda, como especulador del suelo y como agente inversionista o promotor inmobiliario. A la vez, este se ve influenciado por la acción del Estado a través de políticas públicas urbanas que respaldan el crecimiento urbano y dan pie para la proliferación de las acciones del Mercado, el cual entre otras genera efectos indeseables en la ciudad a través de sus producciones espontáneas, de los cuales se encuentran: “Hiperdensificación, obsolescencia económica prematura del parque inmobiliario, segregación socio espacial, congestión, proliferación de terrenos ociosos o subutilizados con fines ociosos” (Jaramillo 2011, 144).

La mirada realizada en este capítulo al proceso de producción social del espacio, decantado en la producción de las ciudades latinoamericanas y sus principales agentes productores del orden urbano, teorizados y conceptualizados; dan pie para la introducción del siguiente capítulo. El cual abarca una revisión exhaustiva del proceso de periurbanización en áreas metropolitanas, la cual devela entre otras conceptualizaciones, diferentes regularidades empíricas dilucidadas en varios estudios teóricos y empíricos realizados en la región.

## Capítulo 2

### La periurbanización a escala metropolitana. Una mirada al estado del arte.

#### 1. El proceso de periurbanización

##### 1.1. Lo urbano y lo rural

La presente investigación parte del reconocimiento de la producción social del espacio en territorios acaecidos en procesos de periurbanización, por lo cual es menester partir de la conceptualización y materialización de este proceso en el espacio.

El crecimiento urbano de las ciudades asociado inicialmente a la industrialización y al régimen urbano fordista, ha generado la configuración de nuevos espacios; ligando estrechamente los tradicionalmente conocidos como urbanos y rurales. Este proceso ha recibido varias denominaciones en el tiempo, tales como: “áreas de influencia, *hinterland*, *umland*, áreas periurbanas, rururbanas, *banlieues*, rural urbanizado, etc.” (González 1987, 440). En 1958 “Freeman habla de la *rururban belt* y Gottman de los suburbia y la suburbanización, y Racine de la exurbanización y metamorfosis periurbano” en 1967 (González 1987, 443). “En la literatura se reconoce a este ámbito territorial de distintas maneras: (...), exurbano, trazo urbana (*urban tract*, franja urbana, semiurbano y aún, suburbano) si bien se discuten las especificidades de sus contenidos” (Ávila 2009, 98).

Antes de introducirnos en la conceptualización y configuración de estos nuevos espacios, es importante comprender cómo se define lo urbano y lo rural. Lo urbano inicialmente es concebido como el territorio en el cual se concentran individuos, actividades, bienes y servicios, en servicio y opuesto a lo rural. Noción que a través del tiempo ha ido cambiando para ser considerado en las últimas décadas como una “extensión de estilos culturales, de modos de vida y de interacción social” (Baigorri 1995, 3), más allá de los límites de la ciudad. Es decir, “funciona como un sistema de redes interconectadas, con ubicaciones múltiples, en buena medida virtuales, que abarcan tanto lugares centrales como periféricos” (Kigman s/f, 4 citado en Jácome 2011, 17). De esta manera lo urbano es definido como el proceso de integración de la movilidad espacial cotidiana que relaciona la ciudad central con los territorios aledaños.

Lo rural, por su parte, se caracteriza por constituir un espacio menos densificado con fuertes vínculos sociales de reciprocidad, intercambio, trabajo comunitario e identidad cultural;

caracterizado por prácticas agrícolas, ganaderas, particular tenencia de la tierra e introducción de nuevas lógicas productivas que evidencian su contacto directo y continuo con la ciudad. Sin embargo, es preciso destacar que lo rural no se define únicamente a través de la categorización del uso del espacio; sino también “es lo que son quienes empíricamente lo sustentan, es decir, los sujetos de la acción. En esta medida, los cambios en la realidad rural equivalen aquellos experimentados por sus protagonistas concretos” (Méndez 2005, 88). La dimensión de contacto entre lo urbano y lo rural difiere en cada unidad geográfica de análisis. Las zonas periféricas más cercanas a la ciudad evidencian características rurales y urbanas, por lo que la definición de una superposición parcial de dichas zonas con sus características particulares ha ido mutando en el tiempo al ser aprehendido de diferentes maneras.

Desde la perspectiva urbana, los estudios evidencian que en los años 30, “Sorokin y Zimmerman planteaban el concepto de continuum urbano rural como el espacio en el que se desarrollaban relaciones de reciprocidad entre la sociedad urbana y su entorno rural” (Ávila 2009, 96). En los años 70, Lefebvre (desde la escuela francesa de Sociología Urbana) afirma que “las acciones y formas de vida (cultural, producción y política) de la sociedad urbana iban más allá de los límites de las ciudades” (Ávila 2009, 96); apuntando a que “el uso del espacio y el dominio de la vida cotidiana, constituyen los conflictos urbanos más significativos de los tiempos modernos, es decir, la lucha política que se da bajo el carácter de urbano” (López 2012, 23).

A mediados y finales de la década de los setenta, se consideraba a las áreas periféricas como un espacio lejano al área urbana, de componentes rurales, subordinado al área central de la ciudad. Berry (1976) plantea el término de contraurbanización al retorno de flujos poblacionales acompañados de desarrollo inmobiliario y de actividades terciarias hacia la periferia y las áreas rurales.

Desde la perspectiva rural, los estudios no son abundantes y se identifican bajo “el concepto genérico de renacimiento rural, regeneración o recuperación rural (Cloke 1985, Kayser 1990); tienen mayor énfasis en los procesos e impactos culturales derivados de la llegada de nuevos habitantes al medio rural (cambio de hábitos, niveles de aceptación, etc.)” (Ávila 2009, 97). En esta categoría se reconocen algunos estudios empíricos realizados en Latinoamérica, que evidencian la conceptualización de: indígenas urbanos, mezcla, conflictos e identidad con

respecto a la llegada de pobladores urbanos a territorio rural, entre los que destacan: Gómez (2009), López (2012), Jácome (2011), González (2012).

La transformación de una “sociedad rural en una predominantemente urbana” (Wirth 2005, 1) ha traído consigo cambios en el modo de vida social, en sus características e interrelaciones. El urbanismo olvida por completo la arbitrariedad de los límites administrativos impuestos en el territorio, a fin de concebir el modo de vida social de una manera integral e inclusiva; donde el desarrollo tecnológico, comunicacional y de transporte permite disminuir la brecha existente entre lo urbano y lo rural.

El dominio de la ciudad sobre la vida rural se ejerce por sus características de atracción de individuos para el desarrollo de sus actividades, teniendo presente que “la vida rural tendrá la marca del urbanismo en la medida en que experimente la influencia de las ciudades a través del contacto y la comunicación” (Wirth 2005, 4). Este urbanismo caracterizado por rasgos presentes en el modo de vida de las ciudades es denotado por la urbanización, a través del desarrollo y proliferación de sus factores hacia territorios cercanos o colindantes a las ciudades.

Urbanismo no significa ya solo el proceso por el que ciertas personas se sienten atraídas por un lugar llamado ciudad y se incorporan a su forma de vida. Significa también esa acentuación acumulativa de las características distintivas de la forma de vida asociada al crecimiento de las ciudades y, por último, los cambios orientados hacia formas de vida reconocidas como urbanas que son visibles entre individuos que, estén donde estén, se hallan bajo el influjo de la magia que ejerce la ciudad en virtud del poder de sus instituciones y personalidades a través de los medios de comunicación y transporte (Wirth 1988, 32 citado en López 2012, 19).

Entre las principales corrientes referentes al proceso que se investiga, es menester destacar el derrame urbano y la perspectiva rural de la contraurbanización, rescatadas por Ferrás (2007 citado en Ávila 2009, 97). La primera corriente se refiere al fortalecimiento del crecimiento urbano hacia las periferias de las ciudades; mientras que, la segunda corresponde a la regeneración de las zonas rurales al introducir variables de Mercado de tierras, precios de vivienda, factores sociales y comunitarios, entre otras.

Las transformaciones en el entorno territorial tanto del campo como de las ciudades, hacían evidente las limitaciones de la dicotomía entre rural y urbano. Es cuando surge el concepto de periurbano ante la evidencia de nuevas expresiones cada vez más patentes, sobre todo en el ámbito de la urbanización acelerada (Ávila 2009, 98).

## **1.2. Nociones sobre el espacio periurbano**

La periurbanización se identifica como un fenómeno característico de la sociedad postindustrial. Sin embargo, al no darse un proceso similar de industrialización europea o anglosajona en los países de América Latina, el proceso de desarrollo rural en la región permite percibir como las políticas públicas influyen en el proceso, buscando beneficiar a las grandes ciudades. “El espacio periurbano está muy desarrollado en las grandes capitales latinoamericanas, de manera muy diferente al de los países industrializados. Se trata principalmente de un periurbano habitacional, donde se expresa la diferenciación territorial en cuanto a las formas de apropiación y uso del espacio” (Ávila 2009, 105)

Los estudios sobre el proceso de urbanización en la región nacen a partir de la década de los años 40, asociados a dos preocupaciones: el rol y dinámica que asumía el proceso de industrialización ligado a las relaciones de trabajo en el territorio urbano en extensión, y la comprensión de las demandas y conflictos acaecidos por la apropiación del espacio en casi todas las ciudades. Aquello datan autores como Alonso (1980), Lomnitz (1975), Schteingart y Graizbord (1998), Zibechi (2008).

Aquellas preocupaciones iniciales se desarrollan y expanden al introducirnos en las siguientes definiciones dadas al proceso de periurbanización dentro y fuera de la región. Kayser citado en González (1987), define y caracteriza claramente el espacio periurbano como el exponente inmediato de la integración del espacio rural a la ciudad, definición general de la cual parte la presente investigación.

(...) la brutalité de ces processus, rassistis comme une veritable crise... (se produce por) l'absorption de l'agriculture dans le mode de production capitaliste, la conquête de l'espace rural pour le service des citadins, la manipulation du mythe rural dans les stratégies politiques couronne, en fin, au niveau ideologique, ces d'évolution dans une synthèse très habile (González 1987, 440).

En otras nociones complementarias al tema, Banzo (2005) señala que el término periurbano nace a mediados de los años setenta en Francia, a fin de nombrar un espacio que corresponde a una nueva forma de organización espacial. “Situado alrededor de las ciudades, se caracteriza por su discontinuidad y su forma híbrida entre urbano y rural” (Banzo 2005, 210). El espacio periurbano constituye el espacio de contacto entre las áreas urbanas y rurales, que pone en contacto dos espacios y mundos con objetivos, valores e ideales distintos. “Una población rural generalmente ligada a la función agrícola y una población urbana que sigue trabajando en la ciudad” (Banzo 2005, 211).

Para Ávila (2003, 2005), los espacios periurbanos o suburbanos son aquellos espacios de transición entre la ciudad y el campo, en los que se suscitan diferentes procesos y fenómenos territoriales que ligan las actividades urbanas con las rurales; caracterizados por ser territorios reclamados por los ciudadanos para satisfacer sus necesidades de residencia, ocio, y descanso, dejando de lado características intrínsecas rurales. Los espacios de transición entre lo urbano y lo rural “entran en procesos de transformación en los planos demográfico, económico, político, social y cultural” (Ávila s/f, 3 citado en Jácome 2011, 19).

Sin embargo, Ávila (2009) complementa lo mencionado anteriormente al dar énfasis en que los espacios periurbanos son un tema relativamente estudiado desde el ámbito urbano, enfocado en el Mercado de tierras. Resaltando que en la conformación del periurbano latinoamericano de características habitacionales se constituye un Mercado de tierras legal e ilegal; por lo que se pone en evidencia la caracterización y el gran dinamismo de dicho proceso.

“La expansión de las ciudades en los países pobres tenía lugar, sobre todo, por el flujo continuo de migrantes rurales hacia las urbes. De manera natural, las zonas periféricas de la ciudad eran el espacio idóneo para ser ocupado legal o ilegalmente por estos pobladores debido al bajo costo que tenía el suelo” (Ávila 2009, 100). Lo mencionado se evidencia en el estudio empírico de Pedro Abramo (2011) realizado en las favelas de Río de Janeiro, el cual le permite teorizar importantes características de la producción de las ciudades latinoamericanas y su proceso de crecimiento urbano.

El reconocimiento del dinamismo del Mercado de suelo acaecido en las áreas periurbanas, adquiere representación en la conformación de suburbios, elemento de discusión en el marco

del Seminario Internacional de Estudios Urbano Rurales en el 2004. Los suburbios se definen en la literatura anglosajona como el territorio que acoge a clases sociales de altos ingresos económicos; mientras que en Latinoamérica, este se asocia generalmente a corrientes y zonas de marginalidad. Esta diferenciación admite una combinación de diversas clases económicas en diferentes zonas de la ciudad y su periferia, que expresa un proceso de segregación socio espacial en el territorio, el cual se rescata en estudios realizados por Sabatini (2003), Katzman y Retamoso (2005), Jaramillo (1999) (2009), Naranjo (2012), López (2012), entre otros. Por su parte, De Mattos (2010) define a la periurbanización o suburbanización como el fenómeno de transformación de la estructura urbana en un proceso expansivo de la mancha urbana metropolitana, ocupando las áreas rurales aledañas; desdibujando constantemente los límites urbanos que se han definido en momentos anteriores.<sup>1</sup>

Al hablar de la mancha urbana metropolitana es preciso recurrir a la concepción de escalas de la periferia definidas por Javier Delgado (2003), el cual establece dos escalas: metropolitana y corona regional. La primera, es aquella que conocemos como periférica o de urbanización difusa; mientras que, la segunda se refiere a la escala que liga lo local con lo global.<sup>2</sup> Sin embargo, se reconoce a la vez que las escalas son entendidas como un constructo social que no viene dado por sí mismo, sino que son el resultado y la expresión de la interacción social acaecida en un territorio; desdibujando así los límites administrativos preestablecidos o nunca definidos en momentos anteriores.

La investigación considera la escala metropolitana como un instrumento para enmarcar y delimitar el análisis del objeto empírico. Es así que, se entiende por áreas metropolitanas a “las estructuras espaciales formadas por la concentración progresiva de población y actividades económicas en aglomeraciones urbanas de gran magnitud, o por el fuerte crecimiento urbano acaecido en la expansión prolongada sobre áreas circundantes” (Ron 2016, 10). Es así que, el proceso de periurbanización se desarrolla dentro de la formación de amplios espacios metropolitanos entendidos como el área de confluencia de fenómenos

---

<sup>1</sup> “La estructura urbana expresa la estructura de clases de la sociedad y, al mismo tiempo, el dinamismo urbano se hace, de forma más o menos mediatizada, dinamismo de lucha de clases” (Castells 1976, 88).

<sup>2</sup> “La ciudad difusa integra distintos componentes de los sistemas urbanos: antiguos centros, suburbios compactos, espacio periurbano y nuevos centros; se expresa la fragmentación territorial y la fragmentación social” (Ávila 2009, 100)

sociales, económicos y culturales que se relacionan y confunden en un mismo espacio geográfico.

La conformación de los espacios metropolitanos pone en entredicho las concepciones duales y la separación de las funciones tradicionales entre el campo y la ciudad. La expansión de las urbes ha alcanzado a los espacios rurales, donde se han asentado históricamente las comunidades campesinas con cultura y procesos propios, con una forma específica de vincularse con la ciudad y el espacio inmediato que les rodea; se desarrollan nuevas formas de vivir y relacionarse, de apropiarse y de aprehender los espacios periféricos y los rurales en torno a la ciudad. (Arias 2005 citado en Ávila 2009, 95).

### **1.3. La difusión urbana en la periferia**

La dinámica de la periurbanización se caracteriza por ser un proceso de transformación espacial, pero sobre todo constituye un modo de vida; concepto que aporta Banzo de los estudios realizados en Francia y España; el cual es pertinente analizar en la realidad latinoamericana. Analizar el periurbano es introducir una nueva consideración del espacio, como un ente dinámico y activo enfatizando en el modelo urbano de la ciudad difusa, difundido en los últimos años.

Entre las características de la ciudad difusa se reconoce la premisa de que el espacio no construido es urbano e incluso el espacio rural circundante a la ciudad es parte de la estructura urbana. Siendo uno de los retos del modelo el integrar los espacios que son parte del sistema urbano y a la vez forman parte de una escala de mayor complejidad. Dentro de los estudios de la proliferación de la ciudad difusa, como ente que pone en duda la dualidad tradicional entre la ciudad anglosajona y latina, varios autores han utilizado el término *sprawl* para definir la difusión y los problemas que acarrea el proceso de expansión y urbanización de la ciudad. “Un crecimiento en forma de manchas de aceite con densidades crecientes a medida de que aumentan la distancia del centro urbano” (Naranjo 2012, 19).

Para autores como: De Mattos (2001) la ciudad difusa corresponde al desbordamiento de los límites por una creciente dinámica de expansión urbana hacia áreas rurales; Asencio (2010) la define como la invasión indiscriminada e incontrolada de los territorios circundantes, conformando una ciudad para transitar y no para vivir; Bazant (2011), basado en la morfología urbana, define a la expansión urbana dispersa como una forma de ocupación

horizontal del territorio que expande sus fronteras con un uso de suelo predominantemente residencial con menores densidades a las del centro de la ciudad. Sin embargo, es evidente que el modelo de ciudad difusa a escala metropolitana, se desagrega a escala local y parroquial, al identificar que las áreas rurales históricamente constituidas presentan un área central de la cual se dispersa el territorio. Escalas en las que tanto concentración, expansión y dispersión son grandes fenómenos que coexisten entre sí y se manifiestan de diferentes maneras en el actual proceso de crecimiento y transformación urbana, como lo muestra el estudio de De Mattos, Fuentes y Link (2014).

La conceptualización de Asencio (2010) es discutible al reflexionar en la definición de Nivon Bolan (2003), que considera la difusión urbana como una forma de crecimiento urbano y como un nuevo modo de organización de la vida social ciudadana. Aquello nos remite a pensar qué sucede cuando el crecimiento de la ciudad invade territorios rurales históricamente habitados y que han sido invadidos por el crecimiento urbano; cómo se genera la difusión urbana en las periferias.

Para entender la difusión urbana, Naranjo (2012) plantea utilizar la distinción de los tipos de difusión de Javier Delgado (2003), las cuales se presentan y resumen a continuación:

La difusión social nos remite a la producción de la ciudad no planificada y autoconstruida que permite el desarrollo del Mercado irregular de vivienda para grupos de recursos económicos bajos; que han creado en las grandes ciudades latinoamericanas, vivienda social y tugurizada en los suburbios y periferias populares debido al bajo costo del suelo y la falta de regulación urbana.

La difusión económica corresponde a la relocalización de las industrias, del centro hacia la periferia; “el campesinado no se proletariza por completo sino que complementa su economía con ingresos rurales no agrícolas” (Naranjo 2012, 20).

La difusión urbana identifica la necesidad de analizar el apareamiento de segundas residencias para personas de altos ingresos económicos, que inciden directamente en el aumento de los precios del suelo con intervención del Mercado inmobiliario y complicidad de las políticas públicas urbanas; lo cual confluye en la generación de conflictos sociales y territoriales con las poblaciones locales. “Definitivamente, el capital inmobiliario define,

sobre la planificación urbana dirigida por las instituciones de gobierno local y nacional, el tipo de dispersión que tomará la ciudad en su crecimiento” (Naranjo 2012, 21). Difusión urbana que liga la injerencia y actuación de la relación Mercado, Estado y sociedad en las áreas periurbanas, lo cual permite dilucidar la producción social del espacio en dichos territorios.

En las últimas décadas, los actuales procesos de transformación urbana y las tendencias de crecimiento de la ciudad han respondido a las exigencias y supremacía del capital, a través del incremento en el dinamismo inmobiliario residencial y las “decisiones de individuos, familias y empresas para localizarse en determinados lugares” (De Mattos, Fuentes y Link 2014, 195). El impacto del avance de la globalización y del desarrollo del capital, ha diversificado las opciones territoriales para la localización del desarrollo del Mercado inmobiliario, contribuyendo a una incontrolable dispersión territorial y a la disputa por la apropiación del espacio.

En la actualidad, la inserción de las ciudades en un mundo cada vez más globalizado, basado en la acumulación del capital ha provocado “la fragmentación urbana y la desarticulación funcional (...) transformando el territorio de rural a urbano” (Bazant 2011, 217). Conversión de uso del suelo favorecida por la gran disponibilidad territorial y el bajo costo de la tierra en las zonas periféricas de la ciudad. Se trata de una mutación acompañada por “la implantación de equipamientos y de actividades que no están ligadas al mundo rural, pero provienen y participan del sistema urbano” (Prost 1991, 96 citado en Ávila 2009, 101). Aquello producto de una gran inyección de capital privado en el sector inmobiliario, lo cual se convierte en el motor del desarrollo urbano y su estructuración como un nuevo proceso de acumulación del capital, que atrae hacia las periferias procesos de ocupación regular e irregular de la tierra.

Los procesos de crecimiento expandido del periurbano, responde por un lado a cuestiones estructurales del modelo de acumulación, como también a cuestiones coyunturales, asociadas a nuevas formas culturales de apropiación del espacio, a la reconfiguración de la familia y a la transformación de las pautas de vida colectiva. (De Mattos, Fuentes y Link 2014, 210).

El crecimiento expansivo horizontal de la ciudad da cabida a satisfacer la demanda de diversos sectores de la población. Por un lado, los grupos sociales de bajos ingresos económicos encuentran en la periferia suelo de bajo costo en ocasiones sin infraestructura de servicios básicos al cual pueden acceder. Por otro, los grupos de medianos y altos ingresos

económicos cuentan con los recursos necesarios o son calificados para acceder al financiamiento para la compra de cualquier tipo de vivienda, principalmente en conjuntos habitacionales cerrados o viviendas en exclusivos fraccionamientos residenciales, separados simbólicamente y físicamente de los otros grupos de la población. A esto se suma la convivencia con los grupos sociales locales de las áreas rurales, convertidas en periurbanas en el proceso de desarrollo urbano; ya que, “la expansión de las urbes alcanzó a los espacios rurales donde históricamente se asentaron comunidades campesinas con cultura y procesos propios” (Ávila 2009, 93).

“Las zonas periféricas y periurbanas resultan atractivas para las clases medias y altas, dando lugar a la formación de nodos fragmentados” (Borsdorf 2003 citado en González 2012, 99); pero también “las periferias urbanas concentran sectores sociales que se han desconectado de la economía formal y se convirtieron en territorios fuera de control de los poderosos” (Zibechi 2008, 32). Sin embargo Pradilla (2009) apunta a que entre otros tantos hechos, estos corresponden a factores que promueven la expulsión o mutación del campesinado y la transformación de tierra rural en urbana.

El control territorial por sí solo no garantiza que esos espacios sean alternativos al capitalismo, por lo tanto es necesario observar cómo están creando nuevas relaciones. El poder son relaciones; el poder es, por tanto, relacional. O sea, las relaciones sociales encarnan relaciones de poder, en todos los poros de la sociedad, en todas las actividades que hacen a la vida de los seres humanos. (Zibechi 2008, 208).

La conclusión de Javier Delgado (2003) y de Nivon Bolan (2003) son claves para entender la difusión urbana en zonas periféricas; estos plantean que la urbanización difusa y el desarrollo urbano acaecido en núcleos rurales traen consigo el desarrollo de nuevas infraestructuras, nuevos bienes y servicios. Desarrollo que ocasiona efectos como: cambio de usos de suelo, extensión de la ocupación urbana, dispersión y fragmentación de las actividades, cambios en los valores del suelo; con el fin de satisfacer las necesidades de los nuevos ocupantes de las zonas rurales y su necesidad de contar con suelo urbano disponible para su instauración.

Este cambio en la estructura tradicional de las ciudades latinoamericanas compactas, por una organización espacial difusa y con más de un centro, viene acompañado de nuevos artefactos

urbanos, entre los cuales están los centros comerciales, los parques tecnológicos y logísticos y los barrios cerrados. (Santillán 2014, 17).

Las zonas rurales “paulatinamente van perdiendo sus componentes agrícolas o agrarios, en provecho de las características urbanas (...) y aun cuando se desarrollen actividades agrícolas; estas se verán presionadas por el medio urbano en sus actividades” (Naranjo 2012, 25). Lo mencionado es analizado indistintamente en diferentes y variados estudios empíricos sobre el tema, entre los que se subrayan: Jácome (2011), Naranjo (2012), Carvajal (2012), González (2012), López (2012), Santacruz (2012), Santillán (2014).

La acción de la lógica capitalista y la mano invisible neoliberal, han puesto en marcha la lógica dominante del Mercado, una de las lógicas de acción social que “al ser el principal mecanismo de hegemonía de la coordinación de las decisiones de uso de suelo, produce una estructura o forma de ciudad particular y característica de América Latina” (Abramo 2011, 338).

Naranjo (2012), establece que el proceso de desarrollo metropolitano en la región se desarrolla en el marco de la instauración de políticas neoliberales, donde el Estado se repliega y genera nuevas oportunidades para la instauración de relaciones de poder dominadas por el capital privado, sobre todo inmobiliario. Generando una dinámica socio espacial caracterizada fuertemente por una tendencia hacia la segregación socio residencial, y a la separación o mutación de las prácticas socio espaciales de los diferentes grupos sociales que conviven en territorios periurbanos; lo que es evidenciado por López (2012).

#### **1.4. La construcción social entre lo nuevo y lo tradicional**

Las periferias urbanas se presentan como un espacio de construcción social diversa y diferente que continúa en crecimiento, donde la diversidad es una de sus formas de identidad en la que coexisten vidas mercantiles y no mercantiles, ni colonizadas por la acumulación del capital. Por lo tanto, las áreas periurbanas constituyen un espacio de lucha constante por la apropiación del espacio de diferentes grupos sociales.

“Las periferias de las ciudades son el equivalente urbano a los resguardos indígenas y así mismo a los territorios de los campesinos” (Zibechi 2008, 245). “En los ámbitos de frontera, la conflictividad se intensifica dado que existe un juego permanente de creación y recreación

de territorialidades” (González 2012, 96). Al respecto Ávila (2009) establece que el espacio rural tiene inicialmente una coherencia económica y social, que al ser sometida a la presión periurbana entra en conflicto con la influencia que ejerce la expansión urbana sobre el territorio. Conflicto que se da al identificarse diversas disputas por usos distintos del suelo, relaciones materiales y sociales que las personas desarrollan cotidianamente; evidenciando así diferentes tipos de territorialidades.

La existencia de los territorios responde a la construcción simbólica del espacio, de la manera en que lo experimentan los actores y en términos de sus prácticas sociales y espaciales, así como también por las múltiples relaciones sociales, espacialmente diferenciadas y condicionadas por sus historias individuales y proyectos. (Bossuet 2006, 215-216 citado en Ávila 2009, 103).

El arribo de nuevos actores a las poblaciones rurales, constituye uno de los principales factores que genera la producción de conflictos y antagonismos entre habitantes autóctonos y los recién llegados. Tema al cual se han destinado diferentes estudios empíricos que reflejan la relación de las poblaciones rurales con la ciudad, su identidad y estrategias generadas a la intervención urbana; así se tienen, entre otros, los siguientes estudios: Jácome (2011), Santillán (2014), López (2012), Gómez (2009), Naranjo (2012), Canabal (2005), Zibechi (2008), Navarro (2005).

Las comunidades indígenas en la ciudad y la absorción de otros durante el proceso de expansión urbana es un tema “casi inexistente en las investigaciones y aunque disponemos de algunos trabajos importantes que nos acercan a esta realidad, sobre todo a la población migrante, aún falta mucho por comprender el papel que estos juegan en la construcción de ciudad” (Gómez 2009, 8). Partiendo de esta premisa, el estudio de Gómez (2009) y Jácome (2011) son fundamentales para entender el proceso de etnogénesis de los pueblos originarios y su relación con la ciudad, además de la conceptualización y denominación de indígenas urbanos. Término que ha guiado diversos y numerosos estudios en Latinoamérica, desde la perspectiva de las migraciones hacia las ciudades y muy pocos sobre poblaciones originarias.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> El proceso de etnogénesis propone que algunos de los grupos originarios han perdido la continuidad de su identidad y cultura al irrumpir o ser absorbidos por la realidad urbana; “reclamando la adscripción a grupos étnicos desaparecidos de la historia, es decir, que no han mantenido su identidad desde el pasado prehispánico (Gómez 2009, 9-10).

Se entiende por indígena, al sujeto eminentemente rural, tradicional, no desarrollado y que al tener contacto con la ciudad “entra en un proceso de blanqueamiento, ya que su presencia en las ciudades con su identidad y cultura propia es una situación indesmentible, (...) esta población se resiste a desaparecer y va creando estrategias culturales, económicas y sociales para sobrevivir” (Crain 2001, 357 citado en Jácome 2011, 7). La incorporación de los indígenas a la estructura urbana, plantea una perspectiva simultánea de análisis desde la visión urbana y la visión rural, a fin de comprender integralmente la producción social del espacio en áreas periurbanas a escala metropolitana.

La precedente revisión del proceso de periurbanización reconoce su conceptualización, proceso de desarrollo y regularidades empíricas denotadas en diversos estudios; cuyas variables son susceptibles de ligarse a la relación Mercado, Estado y Sociedad; interés de la presente investigación. Entre las regularidades empíricas que expresan un alto contenido observacional y forman parte tanto del marco teórico de la investigación como de la operatividad de la tríada lefebvriana, tenemos las siguientes:

- En las áreas periurbanas, la introducción de la lógica urbana comprende la movilidad espacial cotidiana que relaciona directamente la ciudad con sus territorios periféricos más cercanos, en la formación de amplios espacios metropolitanos.
- El periurbano latinoamericano es un periurbano residencial de expansión horizontal, que se implanta en espacios rurales en los que generalmente han habitado históricamente comunidades indígenas.
- El proceso de periurbanización comprende la llegada de nuevos flujos poblacionales, acompañados de desarrollo tecnológico, de nuevas infraestructuras, nuevos artefactos urbanos, bienes y servicios; con una gran inversión en capital inmobiliario.
- El desarrollo tecnológico, vial y de comunicación en las áreas periurbanas reduce la brecha entre lo urbano y lo rural; diluyendo constantemente los límites físicos urbanos establecidos en la planificación del gobierno local.
- Las áreas periurbanas contienen población rural ligada aún a las actividades agrícolas y a sus tradiciones, y población urbana que trabaja en la ciudad pero busca satisfacer sus necesidades de residencia, ocio y descanso en las áreas rurales; siendo los grupos de medianos y altos ingresos económicos los demandantes de conjuntos habitacionales cerrados y exclusivos fraccionamientos residenciales.

- El proceso de expansión urbana hacia las áreas rurales presenta cambios demográficos, sociales y culturales evidenciando variables en el uso de suelo, valor del suelo, y forma de ocupación del territorio.
- El desarrollo de la inversión de capital inmobiliario en las zonas de frontera entre lo urbano y lo rural genera la transformación de valor de uso en valor de cambio; produciendo tensiones entre nuevos y antiguos pobladores
- Las periferias de la ciudad son territorios aptos para la implantación de vivienda social por el bajo costo del suelo y el déficit de regulación urbana, carente de planificación y ordenamiento territorial integral.
- La transformación del uso de suelo de rural a urbano, favorecida por la gran disponibilidad territorial, la implantación de equipamientos, la proliferación de actividades urbanas y el bajo costo del suelo en las periferias de la ciudad, genera mutaciones en el valor de la renta de suelo y consecuentemente formación de núcleos de especulación.
- En toda área de periurbanización, el arribo de la expansión urbana y la llegada de nuevos habitantes al medio rural comprenden cambios en el modo de vida social, en las características e interrelaciones de la población rural.
- Las áreas periurbanas conjugan en el territorio modos de vida mercantiles y no mercantiles, constituyendo un espacio de lucha constante por la apropiación del espacio.
- Los espacios de frontera son el escenario de encuentro entre pobladores originarios y nuevos pobladores urbanos; en el que la población tradicional ha ido perdiendo la continuidad de su identidad y cultura; al ser paulatinamente absorbidos por la urbanización.

La producción social del espacio en áreas periurbanas de zonas metropolitanas es un tema que no ha sido tratado de manera integral, sino desglosado en términos particulares que denotan la especificidad de los componentes de la tríada espacial planteada por Lefebvre (2013). Por lo cual, se han puesto en la palestra diversos estudios sobre presiones urbanas, periurbanización, indígenas urbanos, conflictos territoriales, interfaces urbano rurales, entre otros; desde una visión multidisciplinaria.

Los aportes de las investigaciones teóricas y empíricas analizadas en el presente capítulo vislumbran regularidades empíricas, conceptos y posturas en las que se basan las discusiones de la presente investigación, descritas en los párrafos precedentes. Las discusiones asumidas están centradas en el ejercicio del poder relacional entre el Estado, el Mercado y la Sociedad en la producción social del espacio en áreas de periurbanización, contenidas en la conformación de territorios metropolitanos, enfocadas en el análisis de un periurbano residencial. La investigación profundiza en temas de planificación y ordenamiento territorial, Mercado inmobiliario y dinámicas sociales, estas últimas centradas en el encuentro de diferentes pobladores y su percepción del otro en las áreas periurbanas; dejando de lado la profundización en temas como la segregación socio espacial, el Mercado informal de suelo, la dispersión industrial hacia la periferia de la ciudad, la organización de movimientos sociales, la participación ciudadana, sus concordancias y antagonismos.

### Capítulo 3

#### Crecimiento urbano y periurbanización en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).

##### Caso de estudio: Parroquia Rural De Calderón.

El DMQ se ubica en la provincia de Pichincha en la parte norte del Ecuador (fig.3.1), se declara como tal en 1993 a través de la promulgación de la Ley de Régimen Municipal, dotándole de competencias antes asumidas por el gobierno nacional. La planificación municipal incluye desde aquel momento a las zonas suburbanas y a las parroquias rurales aledañas a la ciudad en su política de ordenamiento territorial. Estas zonas han sido afectadas por hitos históricos claves, decisiones del gobierno nacional y local, que han incidido directamente en el proceso de desarrollo periurbano.

Figura 3.1 Ubicación del DMQ. Zona urbana y zona rural.



Fuente: <https://es.wikipedia.org>

#### 1. Organización territorial de la ciudad: de radial concéntrica a metropolitana

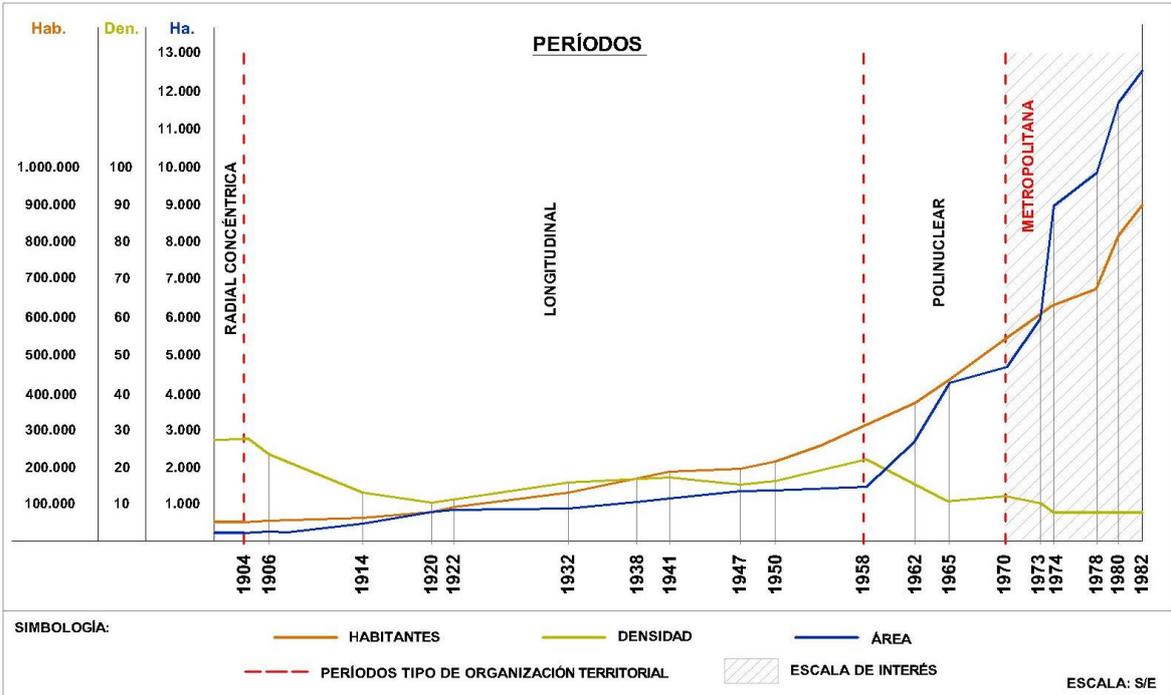
El crecimiento urbano de Quito y su conformación posterior como distrito metropolitano surge de la evolución de la forma de organización territorial de la ciudad y su vínculo directo con dos momentos históricos. El primero, enmarcado en el predominio de la producción capitalista en el período de la Revolución Liberal (1895-1910). Mientras que, el segundo se define por el proceso de modernización capitalista que atraviesa el Estado y la sociedad civil en el conjunto del país. (Carrión 1984, 129).

El proceso de urbanización capitalista y la consolidación de Quito como centro regional principal de la sierra evidencian cambios en su configuración territorial a través de la

distribución poblacional, densidad y expansión de ocupación. Cambios que se relacionan con el nacimiento débil de la industria, el crecimiento del capital financiero, el incremento demográfico y migratorio, y la paulatina urbanización de los sectores terratenientes rurales.

La organización radial concéntrica inicial de la ciudad muta a una longitudinal; de una longitudinal a una polinuclear; derivando finalmente en una organización territorial metropolitana que conurba los valles cálidos de Pomasqui, Calderón, Tumbaco y el Valle de los Chillos. (fig. 3.2), (fig. 3.3).

Figura 3.2. Organización territorial de Quito por períodos.

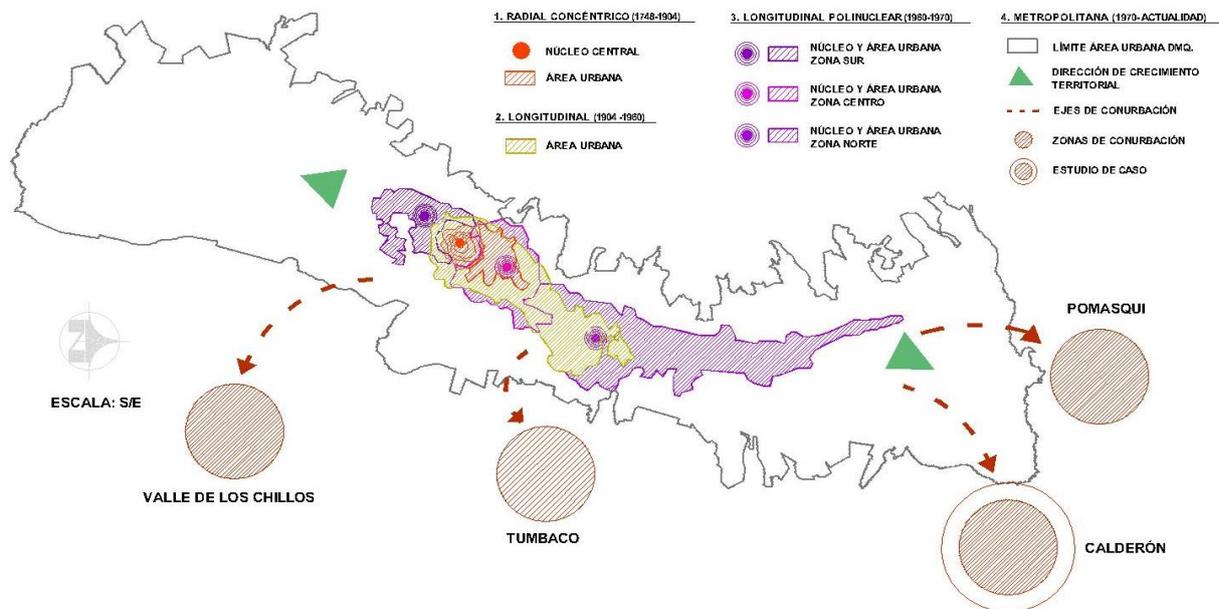


Fuente: Carrión 1984 ,132.

De 1748 a 1904, la organización territorial de la ciudad parte del Centro Histórico con un crecimiento radial concéntrico. De 1904 a 1958 se registra una organización territorial longitudinal, direccionada principalmente hacia el norte de la ciudad, período en el cual se evidencia un claro aumento poblacional y un ligero crecimiento territorial. De 1958 a 1970, se presenta una organización longitudinal polinuclear, con núcleos en el centro, norte y sur de la ciudad. Este período está marcado por una relación directa entre el crecimiento poblacional y territorial, con una disminución en la densidad, es decir menor cantidad de habitantes por

hectáreas.<sup>1</sup> Desde 1970 en adelante, la ciudad muta a una organización metropolitana que conurba parroquias rurales cercanas al área urbana gracias a la construcción de autopistas. A partir de este período el crecimiento territorial no se relaciona ni justifica directamente con el crecimiento poblacional de la ciudad.

Figura 3.3. Evolución de la organización territorial de Quito.



Fuente: Carrión 1984, 132, 134, 142, 146, 152.

Al realizar una breve regresión histórica, se reconocen políticas importantes del gobierno central que influyen principalmente en la progresiva urbanización de las áreas rurales a través de la transformación y disolución de las haciendas, antes de los años 70. Entre estas decisiones se encuentran:

- La Ley de Beneficencia, dictada en 1908, se refiere al paso de las propiedades de órdenes religiosas al Estado. Constituyendo una medida de reestructuración de la propiedad agraria. Registra modificaciones en las superficies de las haciendas por razones de liquidación de relaciones laborales, hereditarias y mercantiles;

<sup>1</sup> La relación de menor número habitantes por hectáreas corresponde a un cálculo general, con relación al límite total de la ciudad. Ya que en las áreas centrales se da un proceso de turgización con mayor concentración de habitantes por hectárea, mientras que en la periferia de la ciudad se da un proceso de expansión con menor concentración de habitantes por hectárea.

fraccionando y habilitando el suelo para la conformación de comunidades, barrios o urbanizaciones.<sup>2</sup>

- La Ley de Comunas, en 1937, representa un hito de la legislación que busca reconocer y resguardar la propiedad comunal. Es así que, establece que “los descendientes de amos originarios de estas tierras pueden obtener personería jurídica para defender, en mejores condiciones, sus heredades territoriales” (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 12).
- La Reforma Agraria de 1964 favorece la propiedad comunal del suelo, influye en la migración al interior del país, altera la forma de tenencia de la tierra y ocasiona la parcelación del territorio rural. En los valles aledaños a la ciudad de Quito se evidencia la parcelación y fragmentación de las haciendas, lo que produce la difusión de pequeñas construcciones en el paisaje. La transformación de la hacienda en terrenos urbanizados posibilita la mercantilización del suelo, generando posteriormente núcleos de especulación de tierras; ya que la renta urbana resulta más atractiva que la renta agrícola.

Al introducirnos en la organización territorial metropolitana, escala de interés de la presente investigación, se reconoce que ésta moldea y transforma directamente la periferia de la ciudad a partir de la década de los años 70. La implementación de políticas basadas en el modelo de sustitución de importaciones, impulsado por la Comisión Económica para América Latina (CEPAL), facilita el desarrollo industrial fabril y la construcción en la periferia de Quito. Los altos ingresos de la renta petrolera, la importante inversión en obra pública y el financiamiento privado en proyectos de vivienda permiten la proliferación de vivienda social y construcciones cerradas en los valles circundantes de la ciudad. Resultando así una acelerada urbanización de Quito, sin que se presenten cambios considerables en la zonificación y uso de suelo en las parroquias rurales.

En los años 80, con el fortalecimiento del Estado y el retorno a la democracia se incrementa la presión sobre la demanda por vivienda; ya que las ciudades principales como Quito y Guayaquil experimentan un acelerado aumento poblacional.

---

<sup>2</sup> “Por movilizaciones campesinas o como resultado de negociaciones con sus ex precaristas, muchas haciendas entregan parcelas y tierras de uso común a sus ex trabajadores agrupados en cooperativas o asociaciones agropecuarias” (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 11).

El crecimiento demográfico acelerado de los años 80 ubica a las grandes oleadas migratorias en las parroquias próximas a Quito, las cuales presentan un despliegue industrial, agroindustrial y agropecuario. Dando cabida a mutaciones urbano espaciales en el territorio y al inicio del proceso de periurbanización a finales de ésta década. “Obligando ampliar los límites urbanos de la ciudad de 12.729 Ha. en 1980 a 19.176 Ha. en 1991, con densidades de 58 hab. /Ha. para el área de Quito y 4.6 hab. /Ha. para el conjunto del DMQ” (IMQ-Dirección de Planificación 1992, 10).

A lo largo de la década de los 80 y 90, la inversión de obra pública con cargo al endeudamiento externo se direcciona principalmente a la construcción de autopistas y de redes para servicios básicos; destacándose el rol del Estado como proveedor de infraestructura. El enfoque neoliberal aplicado en la década de los años 90 a las políticas públicas de Quito es un factor decisivo en el crecimiento de la ciudad y la integración de los espacios rurales al área urbana, lo cual se cristaliza con la incorporación de la zona suburbana a la planificación territorial municipal al dictarse la declaratoria de DMQ en 1993. Sin embargo, no se puede considerar la aplicación total de un enfoque neoliberal a las políticas públicas de la ciudad, ya que no se evidencia un repliegue directo del Estado en el manejo y ordenamiento de la ciudad; sino se ratifica su actividad planificadora, que sí en ciertas ocasiones da cabida a la especulación y mercantilización del suelo por parte del capital privado. Por lo que se infiere que lo acontecido en la década de los años 90 es el efecto de los procesos predecesores acaecidos en la instauración de diferentes políticas públicas nacionales y locales.

En la década de los años 90, se dicta la Ley de Desarrollo Agrario, preámbulo importante para el análisis de las representaciones del espacio. Esta Ley autoriza el fraccionamiento de las tierras comunales y estimula el Mercado de tierras. Las grandes extensiones de territorio se fraccionan, parcelan y asumen una organización barrial. En razón de que los pobladores rurales tienen un excedente de tierras que según el Estado no son trabajadas eficientemente, y necesitan ser productivas a través de su parcelación y mercantilización en territorios individuales. Acciones que conllevan a cambios paulatinos en la zonificación del suelo, principalmente la mutación de categoría rural a categoría urbana o urbanizable.

A inicios del siglo XXI adquiere relevancia el boom inmobiliario debido a la crisis financiera que atraviesa el país y a la ejecución de la dolarización del sistema monetario en el año 2000.

Las familias de clase media y alta ven seguro realizar inversiones inmobiliarias para resguardar su capital, sobre todo en los valles aledaños a la ciudad de Quito. La acción del Mercado inmobiliario se desarrolla conjuntamente con la acción del gobierno local, ésta última basada en la instauración de un proceso de descentralización de funciones con la creación de administraciones zonales en el DMQ en el año 2002 y el cambio de zonificación en los valles circundantes a la ciudad. Transformaciones que acarrearán aumento de densidades poblacionales, cambios en el uso de suelo y la mutación del área en lotes mínimos de zonas rurales.

Esta regresión histórica permite introducirnos con mayor claridad en el siguiente apartado, en el que se desarrolla la dimensión de la organización territorial de la ciudad mediante la política urbana del DMQ, llevada a cabo a través de planes de ordenamiento territorial y ordenanzas metropolitanas. A continuación se presenta un repaso de los principales puntos de diversos tipos de regulaciones que han incidido a través de los años en la transformación y conurbación de las parroquias rurales al área urbana, y la importancia que se da a estas zonas en la planificación municipal.

Cabe mencionar que el objetivo de la presente investigación no contempla un análisis exhaustivo del ciclo de la política y la forma en cómo se generaron las leyes mencionadas anteriormente y los planes de ordenamiento y ordenanzas presentados a continuación; sino de reconocer el resultado de cómo se pensó el espacio a través de la dimensión estatal. Por lo tanto, lo siguiente corresponde a un interés de contextualización escalar del tema de investigación, en el que se devela el arribo a la escala metropolitana del territorio; teniendo en cuenta las políticas que conllevaron a su formación y consecuentemente incluyeron el caso de estudio en un proceso de periurbanización.

## **2. Urbanización y política urbana local**

La urbanización se erige como el proceso emergente de valorización de la tierra urbana con fines mercantiles y de soporte de las actividades económicas; zonificando la ciudad de acuerdo con los ingresos económicos de la población. La organización territorial en Quito de manera general ubica a los sectores de altos ingresos en el norte, a los de bajos ingresos en el sur, y en el centro las formas tugurizadas de habitación; acentuando así las características del modo de producción capitalista de uso del suelo urbano y su permisividad para la integración del Mercado inmobiliario.

De allí que se inicien, por un lado, los procesos de acumulación de capital en el sector y, por otro lado, los procesos de intensificación del suelo urbano en la zona central (tugurización) y del fraccionamiento, urbanización y poblamiento de áreas periféricas localizadas principalmente hacia el norte de la ciudad (expansión). (Carrión 1984, 135).

Las parroquias ubicadas en la periferia de Quito se caracterizan fundamentalmente por el fraccionamiento y la mercantilización de las tierras rurales y/o comunitarias, lo cual incide directamente en su cambio de configuración territorial.

El municipio de Quito y su ejercicio del poder a través de la política urbana en las áreas rurales inicia su accionar con el reconocimiento de la urbanización de los terratenientes agrarios en el período 1904-1922 y su consolidación con características urbanas en el período 1922-1955. La acción de urbanización particular se caracteriza por la valorización del suelo rural con fines mercantiles. La división parcelaria y las facilidades de pago ofertadas convirtieron huertos, potreros, quintas y haciendas en el terreno propicio para la futura expansión urbana de la ciudad; cuyas obras de infraestructura se dejaban inicialmente a cargo del gobierno local.

En 1934, el municipio dicta una ordenanza que regula y obliga a los propietarios de los terrenos a realizar las obras de infraestructura y “a aprobar el fraccionamiento en el Departamento de Obras Públicas Municipales como requisito previo a la venta de solares” (Carrión 1984, 139). Esta acción municipal apoya directamente a los terratenientes urbanos y a los capitales que se comprometen con la construcción de la ciudad comandada por una nueva política urbana.

La nueva política urbana se centra en el intento de control del crecimiento desordenado y descontrolado de la ciudad a través de la regulación del Mercado de suelo, la legalización de la parcelación y principalmente la formulación de planes reguladores de la ciudad, insertos en un intento de planificación y ordenamiento territorial. El crecimiento inicial de la ciudad sin control ni regulación es la razón clave para que el gobierno local impulse la planificación del desarrollo; que en ocasiones segrega y jerarquiza la ciudad a través de perspectivas neoliberales que dan paso directo a la acción del Mercado. La regulación posterior a la acción como lo indica el informe del alcalde Carlos Andrade Marín en 1940, se realiza con el objeto

de “urbanizar lo que la iniciativa privada guiada por el negocio había querido transformar la ciudad” (Achig 1983, 55).

El DMQ dicta diferentes planes de ordenamiento que transgreden el área urbana y las áreas rurales próximas a la ciudad. A continuación se realiza un barrido por los principales aspectos que dicta la planificación municipal; los cuales contribuyen al desarrollo del proceso de periurbanización de las parroquias rurales cercanas al área urbana. Para lo cual se toma en cuenta la siguiente afirmación:

(...) al momento de instrumentalizar la planificación municipal lo rural es visto como accesorio de lo urbano y solo cobra sentido en cuanto le resulta funcional. Dicho panorama refleja dos circunstancias: de un lado, la planificación municipal sigue los patrones de la modernidad capitalista, y las regulaciones municipales se orientan a instrumentalizar ésta perspectiva; y de otro lado, la planificación y regulaciones buscan dar avisos de regularidad y funcionalidad a un crecimiento desordenado fruto de un desarrollo capitalista tardío, excluyente y elitista (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 16).

Los planes de ordenamiento establecidos desde los años 40 hasta los años 80, que se indican en la (tabla 3.1.), se fundamentan en planificar la ciudad de acuerdo a la presión de los intereses privados e inmobiliarios. Las áreas rurales se ordenan y planifican ligeramente desde la perspectiva urbana; ya que la clasificación de suelo emitida genera la división del territorio en áreas urbanas y suburbanas tanto en la ciudad como en las parroquias rurales.

En 1971, la política municipal da cabida a que el fraccionamiento de la tierra se destine a usos que satisfagan las necesidades urbanas. Aquello se registra como el preámbulo que introduce usos de suelo urbano en áreas rurales. Es preciso tener en cuenta que a pesar de contar con el Plan Director de 1967 aprobado, el gobierno local impulsado por el crecimiento de la periferia de la ciudad emite la Ordenanza N° 1353 que declara “a la ciudad y a la periferia como “Centro de Desarrollo Urbano de Emergencia”, a esta zona se la denomina “Área Metropolitana de la capital de la República” (IMQ- Dirección de Planificación 1992 (b), 9).

A partir de 1973 hasta los años 80 se concibe la planificación de la ciudad a una escala regional planteando la integración metropolitana, la articulación del área urbana con los valles circundantes y un proceso de descentralización administrativa. Planteamiento que conlleva a

la práctica, la instauración de programas de intervención en las parroquias rurales, no presentes en los planes de ordenamiento territorial precedentes.

Tabla 3.1. Aspectos importantes en la planificación municipal. Período 1944-1981.

Plan Jones Odriozola 1944. Primer Plan Piloto de Quito
Zonificación de la ciudad basado en la división de clases sociales.
El Plan no contempla ni atiende la organización territorial de las zonas rurales.
Plan Director de Urbanismo de 1967
"La ciudad crece al ritmo de la presión de los intereses privados" (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 20).
El Plan Piloto Regional trata a los espacios rurales en función del área urbana de la ciudad.
Implementación de programas de explotación agraria, a través de facilidades de arrendamiento, donaciones y créditos accesibles.
Formación de cooperativas agrícolas, industriales, comerciales, etc.
Aumento servicio de transporte, previo a a construcción de infraestructura vial.
Ordenanza Municipal 1353 de 1971. Reforma al Plan Director de 1967
Se emite para funcionalizar la administración municipal a los intereses del capital inmobiliario.
Diferenciación del área urbana y el área rural. El límite urbano se define por la línea que determina la cota de abastecimiento de agua potable.
El <b>área suburbana de la ciudad</b> es el área considerada entre el área urbana y la proyección de crecimiento de la ciudad a 30 años; fijados en la planificación municipal.
El <b>área urbana de las parroquias rurales</b> es aquella en donde se ha concentrado el crecimiento físico y demográfico.
El <b>área suburbana de las parroquias rurales</b> se delimita provisionalmente, entre el límite del área urbana y un área de influencia igual a 2 Km. de radio; cuyo centro está en la plaza o parque principal de la parroquia.
El <b>fraccionamiento de la tierra</b> se puede destinar a parcelas populares destinadas a programas habitacionales, fincas vacacionales, huertos familiares y parcelas agrícolas
Plan Regulador de 1973
Primer intento de conceptualización de la ciudad a escala regional. Se plantea la necesidad de establecer una delimitación e integración económica metropolitana, precisando la zona de influencia inmediata y secundaria de Quito.
La necesidad de espacio físico para el desarrollo industrial, comercial y de servicios se relaciona directamente con la expansión de los límites urbanos, tomando territorios de otros cantones y de sus propias parroquias rurales. (IMQ. Dirección de Planificación 1973, 22 citado en Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 22).
Plan Quito 1980-1981
El Plan concibe a la ciudad como parte de un sistema articulado a los valles colindantes hacia donde podría expandirse el área urbana
Propone una organización distrital y plantea la necesidad de un proceso de descentralización administrativa que conlleva a la realización de planes parciales de diseño urbano.
<b>Clasificación del suelo:</b> Diferencia suelos urbanizables, áreas de expansión, áreas de reserva y otros usos.
Plan de obras emergentes para las parroquias rurales de Quito
Tres programas de intervención: programa de equipamiento comunitario, programa de servicios básicos, y programa de infraestructura vial.

Fuente: Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 20, 21, 22, 23.

En los años 90, se establece la política de ordenamiento local a escala metropolitana, en la cual lo rural sigue planificándose desde la perspectiva urbana como área de expansión o de reserva urbana, como se señala en la (tabla 3.2.). En esta década llama la atención la perspectiva y reconocimiento de una organización territorial policéntrica de la ciudad y la delimitación del área metropolitana; ya que, como se mencionó anteriormente la forma de organización polinuclear ya se evidencia desde los años 50 hasta los años 70, década en la que se da inicio al reconocimiento de la escala metropolitana de desarrollo de acuerdo al estudio de Carrión (1984). Aquello revela la llegada tardía de la política urbana, legitimando lo ya acontecido en el territorio. En pro del control del desarrollo urbano se dictan leyes que avalan

fraccionamientos de parcelas, lotizaciones y cambios de uso de suelo en áreas de influencia del DMQ.

Tabla 3.2. Aspectos importantes en la planificación municipal. Años 90.

Plan Estructura Espacial Metropolitana de 1992
Ordenamiento integral de la estructura funcional urbana de la ciudad.
Perspectiva de crear una ciudad policéntrica que permita la desconcentración de funciones del espacio central.
Reconocimiento de <b>policentralidades urbanas</b> y registro de territorios especializados.
Ordenanza Metropolitana 3050 de 1993
Delimitación del área metropolitana y la ciudad de Quito.
Lo rural no es considerado para regulación alguna menos se establecen criterios para incentivar su desarrollo. Se estipulan únicamente áreas de reserva urbana y de expansión urbana.
Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito al año 1993
Se establece el régimen para el área de influencia del DMQ.
Control y fomento del desarrollo urbano, lotizaciones, parcelaciones y cualquier otra forma de fraccionamiento, integración de lotes en mayores, cambio de uso o destino de terrenos o edificaciones. Aprovechamiento y uso del suelo tanto urbano como rural.

Fuente: Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 23.

En el año 2000, mediante ordenanza municipal se define la clasificación de las parroquias metropolitanas en centrales y suburbanas; cuyo ordenamiento territorial se realiza a través de planes de desarrollo y planes de ocupación y uso de suelo. De los cuales se destaca como punto relevante la clasificación del suelo; tipificada en: urbano, urbanizable y no urbanizable; la misma que muta en la segunda década del siglo XXI a las categorías: urbano y rural.

La planificación municipal del siglo XXI, indicada en la (tabla 3.3.) de la siguiente página, sugiere transformaciones en la perspectiva de concebir el control del desarrollo de la ciudad, de acuerdo a la administración que precede cada período de gobierno local. En este período es importante reconocer los nombres de los alcaldes que presidieron las diferentes administraciones en el gobierno local. Así tenemos a: Paco Moncayo (2000-2009), Augusto Barrera (2009-2014) y Mauricio Rodas (2014-2019). En las dos últimas administraciones se devela la intención de promover una planificación territorial equilibrada y equitativa entre la zona urbana y la zona rural; reconociendo la inserción de la mancha urbana en territorios agrícolas y/o ancestrales. Esta planificación propone la delimitación de las áreas consolidadas, lo que toma fuerza en el presente gobierno local al proponer una delimitación urbana que incluye ya parte del territorio de las parroquias rurales y deriva de una objetivación y tratamiento multiescalar.

Tabla 3.3. Aspectos importantes en la planificación municipal. Siglo XXI.

Ordenanza de Zonificación 002 del año 2000
Ordenanza de organización territorial. Clasificación de las <b>parroquias metropolitanas</b> en centrales y suburbanas, estas últimas corresponden a las parroquias rurales. Todas las parroquias suburbanas quedan integradas a las zonas metropolitanas.
Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) para el DMQ de 2001
Plantea un reordenamiento de la ciudad central y refuncionalización del centro principal, donde la planificación del territorio rural es invisibilizada.
Define <b>tres clases de suelo</b> : urbano, urbanizable y no urbanizable. <b>Urbanos</b> , aquellos que cuentan con todos los servicios, ordenados, definidos y aprobados. <b>Urbanizable</b> , aquellos con características rurales que pueden incorporarse al proceso de urbanización. <b>No urbanizables</b> , quedan excluidos del proceso de urbanización, destinados a la agricultura, ganadería, etc.
Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) y nuevo régimen de uso de suelo. 2003
Instrumentos de aplicación del PGDT. Diferencia las estructuras territoriales por nivel de intensidad de ocupación del suelo. <b>Tres tipos de estructuras</b> : consolidadas (70%), en consolidación y futuro desarrollo (30%- 70%), estructuras naturales (% mínimo).
Plan Equinoccio Siglo XXI. 2004
Mirada fuertemente empresarial de planificación y gestión municipal del territorio.
Señala que "Quito y su región metropolitana han experimentando significativas transformaciones. La ciudad compacta se vuelca, provocando un <b>proceso de periurbanización</b> de carácter expansivo. Este crecimiento ha creado una ciudad dispersa que progresivamente incorpora varios poblados y áreas agrícolas en todos los valles circundantes" (Plan Equinoccio siglo XXI 2004, 6 citado en Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 24).
Ordenanza Metropolitana 255 de régimen del suelo para el Distrito Metropolitano de Quito del año 2008.
Actualización al régimen de uso del suelo del año 2003.
<b>Clasificación del suelo</b> : urbano, urbanizable y no urbanizable.
Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022
Reconoce la utilización urbanística del territorio rural a través de procesos de subocupación del suelo urbano y conurbación con las parroquias rurales y cantones aledaños al DMQ.
Identifica una forma de crecimiento urbano expansivo, discontinuo e inequitativo.
Evidencia que las áreas rurales presentan los más altos índices de déficit de cobertura de todos los servicios sociales.
Establece un modelo territorial basado en el desarrollo urbano y rural equilibrado.
Reconocimiento de <b>dos categorías de uso de suelo</b> : suelo urbano que incluye el suelo de expansión y suelo rural; lo que pretende definir restricciones en el crecimiento de la mancha urbana; promoviendo la ocupación de reservas de suelo urbano y la compactación de áreas urbanas.
Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. 2015-2025.
Aproximaciones escalares para el diagnóstico de la situación actual del territorio del DMQ. Tratamiento multiescalar en la planificación.
La <b>escala metropolitana</b> engloba la expansión urbana y los asentamiento humanos.
La <b>escala zonal</b> contiene el tejido urbano y el sistema de centralidades.
La <b>escala local</b> se ocupa de la calidad de la construcción y la imagen urbana.
El modelo territorio se fundamenta en la compactación y redensificación del espacio urbano consolidado. La delimitación del territorio urbano consolidado, garantizando la coexistencia de la mancha urbana con el suelo agrícola; erradicando la denominación de <b>semi-urbanización</b> que depreda las áreas rurales.
El modelo plantea una organización holística del territorio en la que se consideren los aspectos esenciales del territorio urbano y rural. Estructurado por un sistema de centralidades y sub centralidades que incluyen las parroquias rurales conurbadas y más próximas al área urbana.
Se destaca la denominación de <b>centralidades urbanas y subcentralidades zonales</b> . Las primeras concentran grandes grupos de población y están dotadas de servicios, equipamientos y áreas productivas; mientras que, las segundas permiten estructurar a las centralidades por medio de circunscripciones menores y permiten la localización de zonas de trabajo cercanos a los asentamientos humanos.

Fuente: Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 23, 24, 25, 26, 27. Alcaldía Metropolitana de Quito 2015, 94-99.

La intención del poder local se reafirma en la legitimación de la ocupación de las zonas rurales al incluir zonas de expansión urbana directamente en la clasificación de suelo urbano, y al reconocer el uso del suelo rural para operaciones urbanísticas. Legitimación que evidencia la inserción de características neoliberales en el ejercicio del poder del capital privado inmobiliario, al promulgar procesos de mercantilización y especulación del suelo. Una vez más se infiere que la política urbana autentifica el accionar del capital privado en el

territorio, debido a la apertura de la política pública y su falta de especificación y definición desde la perspectiva rural.

Durante el desarrollo subsiguiente del presente capítulo se presentan variables específicas del espacio pensado desde la técnica y la política municipal, en el análisis específico del caso de estudio; por lo cual, los puntos presentados corresponden a una mirada referencial que contextualiza ésta investigación.

### **3. Planificación metropolitana del DMQ**

La planificación de la ciudad a escala metropolitana marca sus inicios en los años 70 con la ordenanza 1353, que busca ordenar el crecimiento de la periferia; y el “Plan del Área Metropolitana de Quito”, que propone la declaración de la capital como “Zona Metropolitana”.<sup>3</sup> Sin embargo, no es sino hasta los años 90 en que se incluye un diagnóstico y propuesta a escala metropolitana dentro de la formulación de un plan de ordenamiento y desarrollo territorial denominado Plan Distrito Metropolitano.<sup>4</sup>

Cabe resaltar que el hito escalar metropolitano se marca en los años 90, ya que “Distrito Metropolitano comprendería la Ciudad Metropolitana conformada por las zonas norte, centro, sur y Turubamba; y el Área Metropolitana constituida por San Antonio, Calderón, Tumbaco, Conocoto y zonas occidentales” (Salvador Lara 2009, 276); es decir la primera categoría dada por Salvador Lara (2009) corresponde a la ciudad en su organización longitudinal; mientras que el área metropolitana incluye tanto las parroquias urbanas como las denominadas por el gobierno local como suburbanas y rurales dentro del límite escalar planteado para la presente investigación.

El Plan Distrito Metropolitano enfatiza con relativo interés en sus antecedentes, con una firme acepción, referida a la poca relación entre la incorporación de las áreas urbanas al territorio y las necesidades del crecimiento poblacional. Es decir, el crecimiento del territorio no es directamente proporcional con el crecimiento poblacional; por lo que este no se justifica en datos ni proyecciones poblacionales.

---

<sup>3</sup> “La Carta Constitucional aprobada por referéndum el 15 de enero de 1978 según la cual Quito, la capital del Ecuador, fue declara Distrito Metropolitano” (Salvador Lara 2009, )

<sup>4</sup> “El espacio metropolitano constituye el marco físico en donde se concentran y desarrollan actividades que se manifiestan como un conjunto único de relaciones centro- periferia” (IMQ- Dirección de Planificación 1992, 16).

El Plan del Distrito Metropolitano pretende establecer bajo la comprensión del fenómeno de crecimiento expansivo de la ciudad, las medidas y los mecanismos técnicos que permitan formular la imagen socio- espacial deseable del territorio metropolitano y sobre la cual se estructuren las políticas, hechos y acciones de la gestión del gobierno local bajo la estrategia de una administración desconcentrada y democrática (IMQ- Dirección de Planificación 1992, 13).

Entre los objetivos que impulsan las políticas de desarrollo y ordenamiento del territorio metropolitano, es importante destacar aquellos que inciden en la transformación de los territorios rurales, principalmente en los territorios insertos en el eje de conurbación de la planificación municipal: Pomasqui, San Antonio, Calderón, Cumbayá y Conocoto. Así tenemos en las distintas dimensiones, los siguientes objetivos:

En el ordenamiento del territorio: desarrollar la infraestructura básica en las áreas de conurbación, incentivar el desarrollo del fraccionamiento de territorios con bajo nivel de ocupación, y orientar la ocupación estructurada y planificada de la población. En el campo del medio ambiente: Evitar la indiscriminada mutación de áreas agrícolas en áreas urbanas o de reserva urbana. En cuanto a la infraestructura, se prevé mejorar la dotación de los servicios en las áreas de conurbación y privilegiar su desarrollo con la implementación de planes viales y de transporte. Todos estos objetivos enmarcados en el propósito del gobierno local de ubicar a la población en el área metropolitana, reorientando:

(...) el crecimiento poblacional hacia los centros urbanos importantes de la región y que experimentan procesos de conurbación, desarrollando programas que incentiven la ocupación del área urbanizada, mejorando la infraestructura, el equipamiento, las vías, el transporte y creando condiciones para que se doten de fuentes de trabajo (IMQ- Dirección de Planificación 1992, 16).

El espacio pensado por la planificación metropolitana se crea como una estructura policéntrica, ya develada antes de los años 70 durante la transformación de la organización territorial de la ciudad. La estructura territorial planteada incluye el área metropolitana de la ciudad, la cual contiene las 33 parroquias rurales del DMQ; como se observa en la (fig. 3.4.). De las parroquias rurales indicadas, se resaltan las parroquias de San Antonio, Pomasqui, Calderón, Cumbayá, Conocoto y Amaguaña, incluidas en la propuesta de expansión del límite

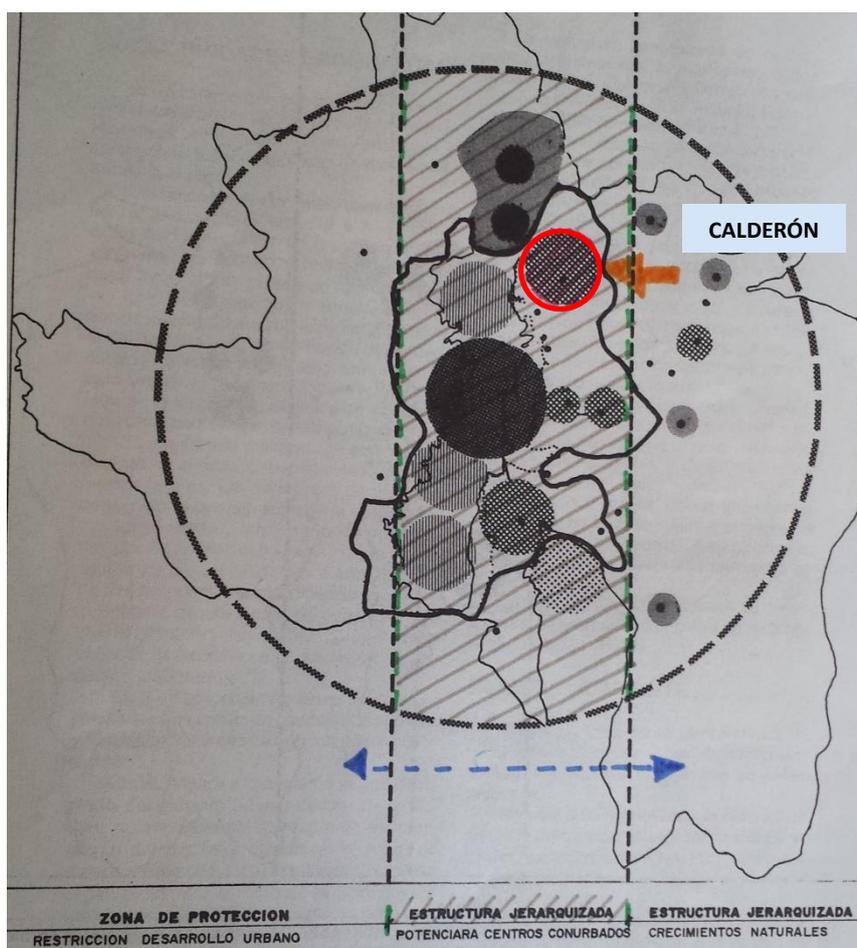


Hoy con la Constitución 2008 a Quito como Distrito Metropolitano les corresponde asumir las competencias de los gobiernos cantonales, provinciales y regionales, convirtiéndolo así en una ciudad-distrito-región. En Ecuador a raíz de la Constitución del 2008 se creó una nueva unidad territorial llamada región, por lo que el país está dividido en 9 regiones y distritos autónomos, 2 distritos metropolitanos autónomos y uno de régimen especial. (Secretaría de Planificación DMQ, 2010)

La parroquia de Calderón, estudio de caso de la presente investigación, está incluida en la conformación de zonas metropolitanas periféricas y posee su propia administración zonal, insertas en una estructura jerarquizada que tiene por objetivo potenciar los centros poblacionales conurbados de acuerdo a sus actividades; como se observa en la (fig. 3.5.). Los territorios conurbados se convierten en el espacio de transición entre la ciudad central y las áreas de especialización productiva; espacio hacia donde se dirige directamente el proceso de descentralización administrativa y la ocupación del territorio por parte de la población.

La parroquia de Calderón así como otras parroquias conurbadas, próximas al área urbana de la ciudad, experimentan un proceso de periurbanización; que de acuerdo al Plan Metropolitano funcionarán como “punto de atracción y concentración social (...) En estas áreas se controlará y ordenará el crecimiento fijando un límite de expansión física del área urbana, saturando las áreas urbanizables y densificando las áreas urbanas actuales” (Ilustre Municipio de Quito-Dirección de Planificación 1992, 20).

Figura. 3.5. Calderón en la estructura jerarquizada del DMQ.



Fuente: IMQ- Dirección de Planificación 1992, 22.

Una vez analizado brevemente el contexto que envuelve el arribo a la escala metropolitana de la ciudad y al proceso de periurbanización en una perspectiva breve de política urbana y planificación del gobierno local; cabe preguntarse específica e integralmente, ¿Qué sucede en la parroquia de Calderón, en la relación Estado, Mercado y Sociedad? A continuación nos introducimos en un análisis más detallado del caso de estudio de la presente investigación.

#### 4. La parroquia rural de Calderón

Calderón ya no es más aquel pintoresco pueblito cuyas primeras casas tenían puertas de cuero, situado en las goteras de Quito y atravesado por la carretera Panamericana. Hoy ha sido devorado por el crecimiento expansivo de la ciudad. El caserío de antaño es ahora uno de los sectores más prósperos de Quito, ubicado en la zona de crecimiento urbano más dinámico del distrito metropolitano. (Espinoza 2005, 11).

Antes de introducirnos específicamente en el análisis de procesos, fenómenos y variables del caso de estudio, es menester reconocer su ubicación geográfica, historia, y características relevantes; que avoquen al recuerdo de un pueblito habitado inicialmente por asentamientos indígenas que ahora forma parte de la ciudad de Quito.

La ciudad de Quito se asienta en un gran altiplano junto al ramal occidental de la cordillera andina, junto a este se “extienden tres grandes explanadas conocidas como el Valle de los Chillos al Sur, el Valle de Tumbaco al centro y el Valle de Guayllabamba” (Espinosa 2005, 17). Entre el altiplano de la ciudad y el Valle de Guayllabamba, se ubica la Meseta de Guangüiltagua a una altura de 2.600 m.s.n.m.; en la que se asientan las parroquias de Zámbara, Llano Chico y Calderón. Esta última ocupa la parte norte de la meseta a 15 Km. del área urbana de la ciudad de Quito con una extensión de 8.682,49 hectáreas.

La Meseta de Guangüiltagua se caracteriza por ser una tierra seca o semidesértica con un nivel menor de pluviosidad y humedad que el resto de la región interandina; razón por la cual su clima ha sido considerado apto para la convalecencia de enfermedades y refugio de “personas que logran rebasar los 90 años, sobre todo, quienes viven en la parroquia de Calderón, llamada por esa razón Tierra de convalecencia o La Vilcabamba de Quito” (Espinosa 2005, 17).

La parroquia de Calderón se erige como tal en 1897 en el gobierno de Eloy Alfaro, colindando con las siguientes parroquias: al Norte con San Antonio de Pichincha y Malchinguí; al sur con Llano Chico y Zámbara; al oeste con Guayllabamba, Tababela y Puenbo; y al Occidente con el área urbana de la ciudad de Quito y la parroquia de Pomasqui. (Espinosa 2005, 25).

La historia de Calderón se remite hacia 1897, año en que se dicta la parroquialización civil del antiguo añejo de Carapungo; reconocida posteriormente en 1907 como parroquia eclesiástica. Nombre que de acuerdo a un análisis lingüístico significa “Puerta de los Karas” o “Puerta de Cuero Crudo”; relacionado con la habilidad de los Karas para curtir las pieles que usaban como vestimenta.<sup>5</sup> Aquel análisis se vincula directamente con la versión de los habitantes

---

<sup>5</sup> Los Karas nos remiten a pensar en el pueblo Kitukara que “se ubica en el área geográfica en donde vivieron los pueblos prehispánicos Quitus y Karas. Estos pueblos hicieron parte de una amplia zona poblada de señoríos étnicos y ocuparon el área e inmediaciones de lo que hoy conocemos como el Distrito Metropolitano

ancestrales de la parroquia, que mencionan que “el nombre derivó de las casas con puertas y ventanas cubiertas con cuero de res (...) se mantuvieron en esta forma hasta las primeras décadas del siglo XX” (Distrito Metropolitano de Quito 2012, 24); exactamente hasta 1958.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que “aun cuando no se ha podido determinar con exactitud cuál o cuáles fueron los pueblos que se asentaron en lo que ahora es la parroquia Calderón, existen algunos vestigios que dan cuenta de su población desde tiempos remotos” (Guerrero 2011, 188).<sup>6</sup> Aunque no se han realizado investigaciones arqueológicas exhaustivas, sí se han analizado ciertos hallazgos que permiten dar cabida a pensar que en el sector de Calderón, los antiguos asentamientos pudieron estar conformados por “miembros de la cultura Cotacollao, considerada ésta ocupación del período formativo, entre los años 1.500 a 500 a.C. (...) Por Carapungo cruzó el camino real de los incas” (Distrito Metropolitano de Quito 2012, 25).

Sin ahondar más específicamente en el análisis arqueológico ni en detalles de los pueblos que pudieron haber habitado el territorio de la parroquia de Calderón, es factible que el asentamiento humano permanente como tal date de mediados del siglo XIX. Por lo cual Manuel Espinoza Apolo (2005) en su libro nombra a Calderón como “pueblo repentino”, nacido en un espacio territorial libre, donde tienen preponderancia inicialmente las grandes extensiones de terrenos reconocidas bajo el sistema de haciendas, establecido desde el siglo XVIII. Sistema en el cual muchos indígenas quedaron atrapados en las haciendas en calidad de huasipungueros; cuyo trabajo daba al hacendado altas tasas de plusvalía, la cual era reinvertida en los años 60 y 70 en la especulación urbana; al ejercer la actividad de compra y venta de bienes en la ciudad.<sup>7</sup>

La formación del añejo de Carapungo solo puede explicarse a raíz de la consolidación del sistema hacendatario en la zona y del predominio de la vía Quito- Guayllabamba- Tabacundo- Ibarra, procesos que parecen haber sucedido a mediados del siglo XIX. (...) El origen del

---

de Quito. (...) Son reconocidos en Ecuador como pueblo indígena en reconstitución, es decir, en un proceso de redefinición de su identidad que busca legitimar prácticas culturales indígenas en Ecuador” (Gómez 2009, 13-14).

<sup>6</sup> “Debido a la falta de prospecciones arqueológicas en la parroquia de Calderón, aún no se ha podido estudiar el abundante material arqueológico que los vecinos han reportado desde hace varios años atrás, pero es fácil deducir que dichos focos culturales de la meseta de Quito debieron extender su influencia y presencia en la meseta de Guanguiltagua y en la planicie de Calderón” (Espinoza 2005, 35).

<sup>7</sup> “El sistema de hacienda en Ecuador del siglo pasado, estuvo basado en la explotación del trabajo de huasipungos. Estos se conformaban por familias extensas de indígenas, que dedicaban la mayor parte de su tiempo al trabajo en los cultivos del hacendado” (Gómez 2009 ,36).

añejo tuvo lugar inmediatamente luego de las guerras de la independencia ya que para entonces, muchos veteranos de guerra, (...) y necesitados de convalecencia se habrían asentado en el sitio, atraídos por la benignidad del clima y la posibilidad de acceder a tierras y a mano de obra indígena disponible (Espinoza 2005, 75).

El inicio de Calderón, como asentamiento humano permanente, presenta diversas vicisitudes y acontecimientos para llegar a constituirse como parroquia en el año 1897. Las personas que encabezaban las luchas para que el territorio sea reconocido como parroquia civil y eclesiástica eran aquellas de descendencia blanco mestiza, primeros hacendatarios de la zona. Entre ellos se reconocen a Pedro Molina, Rosario Rodríguez, Manuel María Becerra, José Miguel Guarderas, Adela Bedoya, pertenecientes a las familias más antiguas de Calderón; algunos de los nombres mencionados actualmente se registran en la denominación de algunas vías del sector.

En cuanto a las costumbres de los pobladores y los rasgos culturales más destacables que se mantienen hasta la actualidad, motivo de atracción para turistas nacionales y extranjeros y de asombro en ciertas ocasiones para los nuevos habitantes urbanos de la parroquia; se encuentran: “la celebración del día de los difuntos el 2 de noviembre, la elaboración de artesanías de mazapán y el tallado de muebles de madera que han trascendido a pesar de los años y del crecimiento de la población” (Administración Zonal Calderón- CONQuito 2005, 5).

La celebración del día de los difuntos es una expresión de las culturas prehispánicas, de la cultura quichua, cuyo pensamiento radica en que la muerte es un paso a la otra vida. Las familias “(...) se reúnen en la casa, aquí rememoran las virtudes y aspectos de la vida del difunto y a la mañana van al cementerio, llevándole flores, guaguas de pan, chicha y otros alimentos que depositan en torno a la tumba” (Distrito Metropolitano de Quito 2012, 39). Los familiares acuden a los cementerios de la zona a visitar a sus muertos, limpian las tumbas y llevan alimentos para compartir la estancia con sus seres queridos, como se observa en la (foto 3.1.). En la parroquia de Calderón esta tradición se vive cada año desde hace más de 500 años.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Alfredo Almeida, antropólogo, cuenta que: “Cuando los indígenas celebraban la siembra y la fertilidad tenían la costumbre de ofrecer comida y bebida a sus muertos, para obtener buenas cosechas (...) los indígenas tenían la concepción de que la muerte no existe, sino que es la continuidad de la vida” (El Comercio s/f).



Fotografía 3.1. Celebración del Día de los Difuntos en Calderón.

Fuente: <http://patrimonio.elcomercio.com/patrimonio-contemporaneo>.

En una entrevista realizada por el periódico El Comercio y publicado electrónicamente sobre el tema, se recoge la visión del párroco de Calderón, Delfín Tenesaca, que menciona:

(...) La visita al cementerio es un espacio de alegría y de recuerdo. La costumbre de dejar comida en la tumba no es para alimentar al muerto, sino para nutrir el recuerdo y para compartir (...) Cuando una persona muere es colocada dentro del ataúd y es paseada por todos los rincones de la casa y del barrio, en especial por sus terrenos favoritos y por casas de familiares y amigos. (El Comercio 2013).

La elaboración de artesanías de mazapán, escultura decorativa de harina, nació de las guaguas de pan que los pobladores llevan al cementerio, constituyéndose en el “símbolo de laboriosidad y habilidad de los pobladores de Calderón” (Administración Zonal Calderón-CONQuito 005, 17) desde 1934.

Con el tiempo la técnica de elaboración de las artesanías se han ido perfeccionando con el apoyo de entidades académicas, que proporcionaron a las pobladores el título de maestras artesanales, quienes se convirtieron en emprendedoras empresariales y llevaron las figuras de mazapán al reconocimiento nacional e internacional; llegando a organizarse en la Unión de Productoras Progresistas de Mazapán desde hace más de 20 años. “En los almacenes se expone a la venta las figuras en vivos colores de mazapán, cerámica y madera, que generaciones de familia las vienen elaborando, con hábiles manos y amor en el trabajo” (Distrito Metropolitano de Quito 2012, 34). En la (foto 3.2.) se muestra una representación de las figuras de mazapán que se venden en la parroquia.



Fotografía 3.2. Figuras de mazapán. Parroquia de Calderón.

Fuente: <http://www.vivenuestromundo.com>; <https://cpatriciocorrea.wordpress.com>;  
<http://www.turismo.gob.ec>

Además de las tradiciones detalladas anteriormente, se identifican otras costumbres que con la llegada del modo de vida urbano han ido desapareciendo; entre estas se destaca el curantismo o shamanismo. Esta técnica se basa en: “cuando se enferma una persona es tratada por un curandero que le refrigera con un cuy y según los coágulos de sangre diagnostica la enfermedad” (Becerra 2007, 42); es considerado un conocimiento ancestral que utiliza plantas y animales de la región andina para curar enfermedades como el mal aire. Esta tradición ha ido desapareciendo en el tiempo, con la llegada de la medicalización a la parroquia y la implementación de la medicina tradicional con el servicio de centros de salud y farmacias; sin embargo, esta tradición se resiste a morir a través de la transferencia de conocimientos de generación en generación.

La festividad religiosa toma preponderancia en Calderón, al visualizar un híbrido que combina el rito de la comunidad indígena, con sacralidad telúrica en la que la madre es la tierra; y, las manifestaciones propias de una evangelización cristiana en el territorio.

Las investigaciones demuestran que en estas celebraciones, simultáneamente palpitan los ciclos agrícolas de las comunidades indígenas, (...) y la formalidad de la devoción católica, apostólica y del Vaticano. Las festividades de la Virgen de Natividad, Corpus Criti, San Pedro, Del Niño Jesús, las más sonadas de Calderón, se celebran con misa, juegos pirotécnicos, castillo, vaca loca, organizada por los sacerdotes” (Distrito Metropolitano de Quito 2012, 43).

Desde inicios del siglo XX se registran acontecimientos en los cuales se revela el control e intento de dominio religioso y civil sobre la población mestiza e indígena de la parroquia; así como su respuesta mediante actos de resistencia. En la reseña histórica de Miguel Ruperto Becerra (2007), nacido en Calderón en 1910 se revelan, entre otras, las siguientes acciones:

- En la creación de la parroquia religiosa, los intereses de los párrocos de territorios aledaños recaban en la utilización de armas para contrarrestar el movimiento de los habitantes de Calderón; atacando “la honra y dignidad de las autoridades civiles, del cura y de algunas personas (...) Se los calumnió, vilipendió y acusó de hechos que solo existían en sus mentes ciegas de pasión y de odio” (Becerra 2007, 15).
- Por el año 1910, el párroco de Calderón le prohibió la entrada al Sr. Guarderas, lo insultaba en el sermón dominical cuando la afluencia de gente era mayor. Aquel había cumplido con la disposición del gobierno liberal de eliminar la materia de religión en las escuelas normales, por lo que se ganó la enemistad del párroco (Becerra 2007, 29).
- En cuanto a lo civil, el Teniente Político no estaba de acuerdo con nada, por lo que hizo una campaña fuerte contra los turistas que llegaban a la parroquia, atraídos por el folklor indígena. “No les permitía tomar fotos, ni filmar por lo que se ausentaron los turistas de Calderón. A los naturales, les prohibió que bailen, beban, pasen fiestas o revienten voladores, amenazándolos con cárcel y multa” (Becerra 2007, 35-36).<sup>9</sup>

La parroquia de Calderón ha atravesado diferentes luchas por su parroquialización, reconocimiento independiente de las parroquias aledañas, y preservación de su cultura; por lo que se visibilizan situaciones concretas como las mencionadas anteriormente.

Acontecimientos que son útiles para la presente investigación, cumpliendo con el objetivo de dilucidar el control y dominio de una clase dominante sobre otra subyugada, y su resistencia; a pesar de ello, los propósitos de los pobladores de Calderón y su organización se han ido cumpliendo poco a poco.

Hoy en día se observan en los centros parroquiales niveles sociales tradicionales que sobreviven y pugnan por conservar estructuras sociales de antaño, sin ningún cambio. La presencia de este conglomerado social da lugar a dos tipos de identidades autodefinidas: una que se considera heredera de procesos originarios (...) y el segmento de población que se considera quiteño y no está ligado con la realidad social de la parroquia (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 67).

Al pasar rápidamente de inicios del siglo XX a mediados del mismo, es importante finalmente señalar que: “Con la Ley Agraria, (...) Calderón no podía estar subdividida en las pequeñas

---

<sup>9</sup> “Entre 1934 y 1948, Calderón fue visitado por miles de turistas, atraídos por el folklore de las fiestas que celebraban nuestros indígenas, danzantes, capitanes, abanderados y yumbos” (Becerra 2007, 31).

parcelas que la formaban; pero gracias a la Sra. Rogelio Vergara ante el Ilustre Municipio capitalino, Calderón se convirtió en zona metropolitana, en 1973” (Becerra 2007, 62). Con lo expuesto, cabe entonces plantear la siguiente interrogante ¿Cómo se produce el fraccionamiento de las grandes parcelas agrícolas?

#### **4.1. Fraccionamiento de parcelas agrícolas y expansión territorial**

Calderón como otras parroquias del DMQ ha experimentado procesos de crecimiento natural, inicialmente relacionado a la intensificación del tráfico comercial y a la inmigración, fenómenos ocasionados por las guerras de la independencia al ser un lugar de tránsito entre Quito, Ibarra y Colombia, y el auge del sistema hacendatario.

Posteriormente, en la década de los años 50 y 60 del siglo XX, el mejoramiento y ampliación de la cobertura de los servicios básicos en la parroquia mejoró la calidad de vida de la población y convirtió más apetecibles los territorios rurales. “Este hecho motivó a algunos propietarios a retacear sus terrenos y ponerlos en venta, o a su vez construyeron en éstos pequeñas viviendas y mediaguas que fueron puestas en arriendo” (Guerrero 2011, 37). Los hacendados entre otro tipo de pobladores de la ciudad de Quito mutaron su actividad económica y dieron cabida al proceso de especulación del suelo, dentro del impulso al régimen de la propiedad de la tierra; aspecto “determinante en el proceso de modernización urbana de Quito que se puede ver en los procesos de conformación de los nuevos barrios” (Guevara 2015, 34).<sup>10</sup>

Históricamente se registra el fraccionamiento de haciendas y la donación de terrenos para la construcción de equipamientos e incremento de población, que impulsen el crecimiento y desarrollo de la parroquia. Acciones del pasado que son develadas en la reseña histórica de Miguel Ruperto Becerra (2007) y ratificado en entrevistas informales realizadas a pobladores que viven en la parroquia hace más de 20 años; especialmente a informantes claves, aplicando la técnica de bola de nieve llevada a cabo en la presente investigación. A continuación, se presenta en la (tabla 3.4.) un reporte del fraccionamiento de parcelas agrícolas dado históricamente.

---

<sup>10</sup> Como antecedente al inicio del fraccionamiento del suelo rural, se debe tener en cuenta que: “El proceso de conformación de los barrios (...) estrictamente urbano, en la ciudad de Quito a inicios del siglo XX debe entenderse tomando en cuenta dos elementos que son correspondientes: uno, de corte positivista a partir de criterios higienistas y, otro, de carácter espacial o de ordenamiento del territorio” (Guevara 2015, 39).

Tabla 3.4. Fraccionamiento de parcelas agrícolas en la parroquia de Calderón

Fraccionamiento de parcelas agrícolas en la parroquia de Calderón	
Año	Descripción
1907	Los alrededores de la calle principal Karapungo carecían de habitantes y para solucionar este problema, la señora Sofía Bedoya, esposa de José María Becerra, obsequió lotes de terreno a las personas que quisieran formar parte de esta nueva parroquia, a lo que respondieron familias de Llano Chico, Pomasqui, Tabacundo e igualmente de Calderón. Entre las familias que se beneficiaron del regalo de la señora Bedoya, la familia Becerra León; la cual repartió entre sus siete hijos el terreno
1921	Nuestros antepasados han jugado la pelota de guanteo de tabla en la parcelación de la Hacienda Kollas. Su propietario, señor Carlos Pérez, cedió para el servicio social aproximadamente dos hectáreas en 1921, que sirvieron como campo deportivo.
1941	El "curita" Ulloa, por orden de la curia, dio las escrituras a los que quisiera. Al pie de la hacienda de Kollas, los jesuitas dejaron un terreno vacío para que se forme un pueblo llamado Realengo y se ubicó entre la calle Karapungo, al este y el Camino Real que pasa por Chimgiltina y que se dirige hacia Quito, al oeste. Ocuparon los terrenos los generales: Ezequiel Terán, Aguirre y Paredes. Por un acuerdo con el pueblo, se cedió a los generales el terreno previo al pago según su extensión. Fueron separados por pequeños callejones que van de este a oeste; en la misma dirección van parcelas cuya anchura de cincuenta metros unas y de cien metros otras, forman los barrios Terán, Aguirre y Paredes.
1965	El cura Beltrán también dio las escrituras a los que las necesitarán, quedando "huasipungos" libres. La curia donó cuatro hectáreas de terreno a José Collaguazo, como pago del cuidado de las laderas, desde la época de sus tatarabuelos.

Fuente: Becerra 2007, 19, 34, 45, 46, 53.

En la entrevista realizada el día 24 de junio de 2016 se evidencia la existencia de viviendas tradicionales en la parroquia, que formaban parte de grandes extensiones de terreno y ahora se encuentran abandonadas, en venta, han cambiado su uso de suelo o su terreno se ha fraccionado con motivos hereditarios; conformando barrios caracterizados por la presencia de viviendas individuales. Aquello se puede visualizar en la (foto 3.3.).



Fotografía 3.3. Vivienda tradicional en venta, ubicada en terreno de 4 Ha.

Fuente: Google Earth, 2016.

Cabe señalar que muchos de los terrenos de gran extensión, hoy en día, se ponen en venta direccionada principalmente hacia proyectistas inmobiliarios habitacionales o comerciales,

por lo cual no se fraccionan per se en lotes individuales y su extensión oscila entre 4 a 5 Ha.<sup>11</sup>  
Al respecto, una habitante de la parroquia nos comenta:

(...) la casa ubicada en la esquina de la Cacha y la vía a Marianas es del Señor Arias, es un antiguo poblador de Calderón, se puede decir de los primeros. Cuenta que era la casa de su niñez, creció ahí y vivía con sus padres. Ahora la casa parecía que estaba abandonada, pero ya está en venta. Es un terreno de aproximadamente 4 Ha., según dicen está en venta para que construyan un gran centro comercial, porque queda en plena esquina, donde el comercio ha crecido increíblemente. (...) El señor Arias vive en la siguiente cuadra en otra casa que era de su familia, igual en un terreno extenso con árboles. Pero no son los únicos terrenos, aquí en la calle Punín, donde está la cevichería, esa era la casa principal de la familia, y lo que estaba alrededor, se dividió entre sus hijos, quienes posteriormente fraccionaron el suelo conformando el barrio que se puede observar ahora. (Entrevista por la autora a María Romero, 29 de junio de 2016).

A continuación en la (fig. 3.6) se presentan imágenes satelitales desde el año 2003 al 2016 en el que se muestra el crecimiento de la estructura edificada y la proliferación de conjuntos habitacionales en una de las zonas de la calle Cacha, en el Centro Parroquial. Zona que presenta en los últimos años un considerable crecimiento urbano. Cabe indicar que entre este crecimiento aún se encuentran edificaciones tradicionales alrededor de toda la parroquia de Calderón, que se resisten a desaparecer, ante un incesante desarrollo urbano de la zona, como se indica en la (foto 3.4).

Figura 3.6. Crecimiento de la estructura edificada 2003-2016. Calle Cacha.



<sup>11</sup> El fraccionamiento se ocasiona dentro del terreno al constituir casas individuales contenidas en un conjunto cerrado donde los propietarios son dueños de la vivienda y a la vez copropietarias del área comunal restante del terreno. Esta acción apoya el desarrollo de los conjuntos habitacionales cerrados en la parroquia rural; donde se encuentran todavía libres grandes extensiones de terreno.



Fuente: Google Earth, 2016.



Fotografía 3.4. Edificaciones tradicionales entre el desarrollo urbano. Parroquia Calderón.  
Fuente: Google Earth, 2016.

Los terrenos agrícolas se han fraccionado para conformar barrios con viviendas individuales, para la venta destinada a la construcción de conjuntos cerrados o dedicados al uso industrial, como se observa en la (foto 3.5.). El cambio de paisaje de rural a urbano se analiza con mayor

detalle y especificidad, tomando en cuenta otras variables en el siguiente capítulo de la presente investigación.



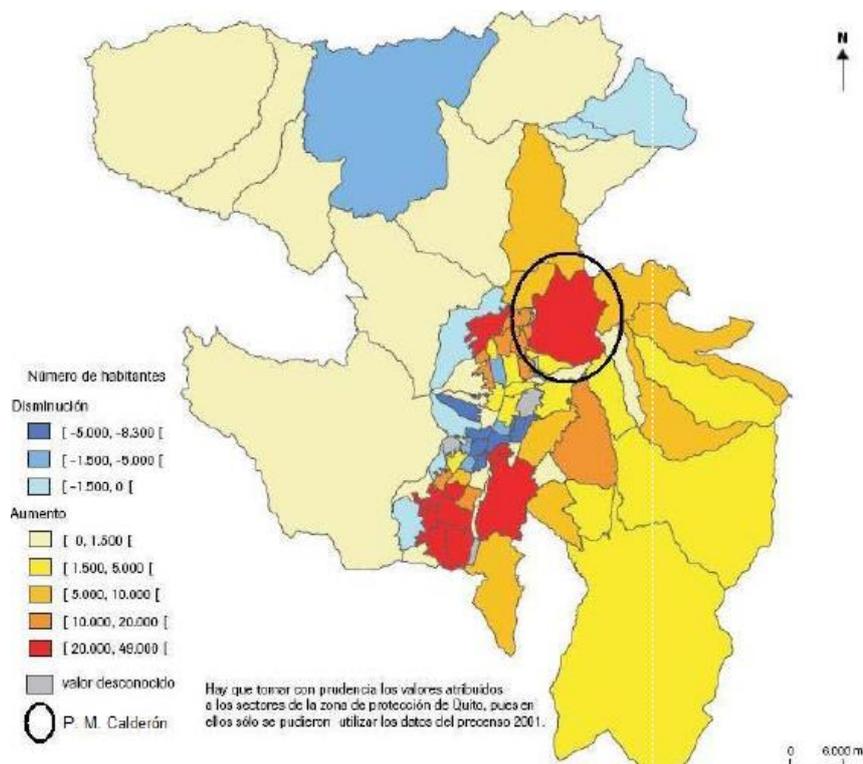
Fotografía 3.5. Viviendas individuales, conjuntos cerrados e industrias. Parroquia Calderón. Fuente: Google Earth, 2016.

La transformación del terreno agrícola y su fraccionamiento destinado para uso urbano está ligada a un significativo crecimiento poblacional, mayor en comparación con las parroquias rurales aledañas. Pero ¿Cómo se ha suscitado el crecimiento poblacional en la parroquia? A continuación analizaremos ésta variable, a fin de concluir el presente capítulo y la descripción general de las características del caso de estudio seleccionado.

#### **4.2. Crecimiento poblacional**

Calderón es uno de los sitios con mayor expansión poblacional; así lo muestra su tasa de crecimiento de 8,34% en el período 1990-2001. “Este ha sido el más alto crecimiento observado en el DMQ que lamentablemente, se ha operado a partir de una ocupación fuera de control municipal sin referencia a los lineamientos de las normas municipales o en programas de vivienda dispersos planificados aisladamente” (DMQ 2009, 227). El crecimiento de la población en el DMQ durante el período 1990- 2001 se observa en la (fig. 3.7).

Figura 3.7. Evolución de la población del DMQ por parroquias (1990-2001).



Fuente: D' Ercole Robert y Pascale Metzger 2004 citado en Guerrero 2011, 32.

Al iniciar con esta afirmación, es factible revisar el crecimiento demográfico de la parroquia, a partir de los años 50, década en la cual se da inicio a los censos poblacionales en Calderón.<sup>12</sup> Desde esta década hasta los años 80, Calderón presentaba un crecimiento poblacional acorde a su condición de parroquia rural. Desde 1950 a 1974, la población en la parroquia se duplica en el período de 24 años, develando un crecimiento poblacional acelerado. Sin embargo, en el período de 1974 a 1990, durante 16 años, la población de la parroquia se triplica; siendo este dato el indicador de que el aumento poblacional se producía a un ritmo acelerado. “Es éste, por tanto el período de mayor aceleramiento demográfico de la parroquia, el mismo que coincide con el proceso de expansión urbana de Quito y la consecuente conurbación de Calderón” (Espinoza 2005, 94).

En las (tablas. 3.5 y 3.6.) se observa el crecimiento de la población en la parroquia de Calderón, de acuerdo a los datos oficiales de los censos poblacionales realizados en el país; así como la diferenciación entre la población urbana y rural de la parroquia. Claramente la población rural con el pasar de los años va disminuyendo paulatinamente; siendo significativo

<sup>12</sup> “En el siglo XX fue éste el primer registro de población realizado a nivel de todo el país” (Espinoza 2005, 93).

este proceso en los años 90. Década en la cual la población rural cae drásticamente a 4.9%, aumentando la población urbana a 95.1%. Indicador que demuestra la reducción de lo rural en la parroquia.

Tabla. 3.5. Crecimiento poblacional de la parroquia de Calderón. 1950-2010.

POBLACIÓN SEGÚN CENSOS							
	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010
PICHINCHA	381.982	553.665	885.078	1.244.330	1.516.902	2.388.817	2.576.287
DMQ	314.238	475.335	768.885	1.083.600	1.371.729	1.839.853	2.239.191
CALDERON	6.931	8.854	13.358	18.059	36.297	84.848	152.242

Fuente: Censo INEC 2010 citado en Gobierno de la Provincia de Pichincha 2012 ,33.

Tabla. 3.6. Composición población urbano- rural de la parroquia de Calderón. 1950-2001.

Año	Urbano		Rural		Total	Incremento en Número	Crecimiento Porcentual (en relación al total)
	Población	%	Población	%			
1950	897	12,9	6.034	87,1	6.931		
1962	803	9,1	8.051	90,9	8.854	1.923	27,7
1974	1.229	9,2	12.129	90,8	13.358	4.504	50,9
1982	1.891	10,5	16.168	89,5	18.059	4.701	35,2
1990	34.514	95,1	1.783	4,9	36.297	18.238	101,0
2001	84.848	100,0		0,0	84.848	48.551	133,8
2009	185.678						

Fuente: Guerrero 2011, 31.

Comparando las afirmaciones dadas en los dos primeros párrafos antecesores, es importante aclarar que la primera se refiere a una comparación con el crecimiento demográfico integral del DMQ; mientras que el segundo, parte del crecimiento específico de la parroquia. El dinamismo del crecimiento demográfico de la parroquia es producto de factores internos nacionales y locales que han sido explicados de manera general en el desarrollo de la investigación, y de aspectos concretos explicados a continuación.

En los años 80 y 90, el sector de Carapungo ubicado en el acceso a la parroquia por la Panamericana Norte, accediendo desde el área urbana de la ciudad fue elegido como el terreno propicio para la instauración del programa de vivienda del gobierno de León Febres Cordero.

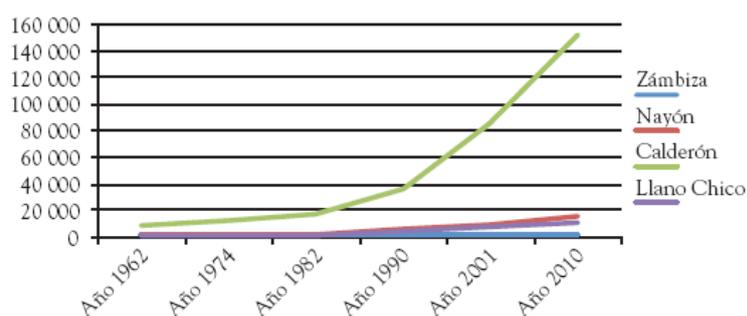
Proyecto de vivienda social que se caracterizó por una urbanización diferente y desigual, basado en la construcción total de “84 mil viviendas para personas de clase media y media-

baja, lo cual promueve a Carapungo como importante polo de crecimiento para la ciudad de Quito” (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 65). Cabe indicar que este proyecto de vivienda social impulsada por el gobierno nacional, no contó con la aprobación y apoyo del gobierno local; por lo cual es considerado por el municipio un proyecto al margen de la legalidad y la normativa de construcción.

En la primera década del siglo XX, en el auge del crecimiento inmobiliario, la parroquia de Calderón experimenta un crecimiento diferente al de las décadas anteriores; esta vez impulsado por la proliferación de “planes de urbanización privados y no públicos los que se ejecutan sin control algún, lo que es posible por el flujo de remesas de migrantes en el exterior” (Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 65).

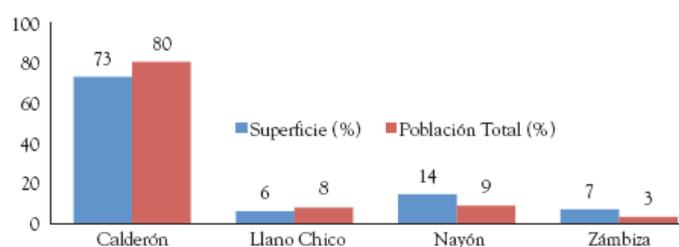
En comparación con otras parroquias rurales cercanas como Zámbez, Nayón y Llano Chico, Calderón presenta un mayor crecimiento poblacional, lo cual a su vez modifica su densidad poblacional, la cual es menor en 1962 pero es la mayor entre estas parroquias en 2010; con una alta tasa de crecimiento poblacional en la década de 1990. A continuación en las (fig. 3.8 y fig. 3.9) se muestra la evolución de la población de Calderón con respecto a las parroquias rurales aledañas; tomando en cuenta que la superficie de Calderón es superior a las demás parroquias mencionadas.

Figura. 3.8. Evolución de la población por número de habitantes. 1962-2010.



Fuente: Equipo SIPAE 2012 citado en Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 65.

Figura. 3.9. Superficie y población por parroquias 2010.



Fuente: Equipo SIPAE 2012 citado en Instituto de la Ciudad- SIPAE 2013, 57.

A lo mencionado, se adiciona el mejoramiento y la mayor cobertura de los servicios básicos; así como la construcción de infraestructura vial y nuevo equipamiento que han permitido una mejor comunicación y desarrollo de la parroquia rural de Calderón con respecto a otras parroquias y al área urbana de la ciudad. Por lo que los terrenos de la parroquia, se han convertido en un sitio atractivo para la implantación de nuevas viviendas y la llegada de nuevos pobladores urbanos. Sin bien, en un inicio la población que atrajo la parroquia fueron migrantes y población de clase media y media baja; hoy en día, con el aumento acelerado de la plusvalía, los precios del suelo han aumentado considerablemente, ofertándose viviendas para clases sociales de mayores ingresos económicos.

Una vez que se ha esbozado detalladamente el arribo de la ciudad a la escala metropolitana, apoyado en la política pública y la planificación territorial; y se ha conocido las características más relevantes del caso de estudio; en el siguiente capítulo se detallan variables que se conjugan unas con otras, en la relación Estado, Mercado y sociedad. Variables que decantan en el análisis de la producción social del espacio periurbano, basadas en relevar: cambios en la normativa urbana y su consecuente influencia en la mutación del paisaje de rural a urbano, lo que ha permitido la introducción y crecimiento del Mercado inmobiliario decantado en cambios de precios de suelo y aumento de plusvalía. Aspectos que evocan al encuentro entre nuevos y antiguos pobladores.

## Capítulo 4

### La producción social del espacio en la parroquia rural de Calderón

La producción social del espacio en el territorio advierte la relación del Estado, el Mercado y la Sociedad en la parroquia rural de Calderón en el DMQ. En el presente capítulo se desarrolla cada una de las dimensiones que componen ésta relación, realizando un desglose para su análisis en procesos, fenómenos, y variables. Las dimensiones se relacionan teóricamente con la tríada espacial planteada por Lefebvre (2013), compuesta por: representaciones del espacio, espacios de representación y prácticas espaciales; reinterpretadas por Harvey (1998 citado en Peña 2011), al establecer su vínculo con las relaciones sociales de producción. Por lo tanto, se presenta un análisis secuencial y diferenciado de las tres esferas de la espacialidad; con una mirada interrelacionada en el territorio, cuyo caso de estudio atraviesa un proceso de periurbanización a escala metropolitana.

#### 1. Representaciones del espacio y la lógica del Estado

Las representaciones del espacio, espacio concebido desde la ciencia, la técnica y la sociedad desde el conocimiento, se constituyen en la producción del espacio desde los sistemas establecidos por el Estado y el Mercado en el ejercicio del poder, y de la sociedad en respuesta a dicho ejercicio; a través de la instauración de usos del espacio y la organización del territorio. A partir del concepto de dispositivo y la tríada de la geografía política de Raffestein (2011), política, territorio y recursos, se analiza las relaciones de discursos, reglamentaciones, e implantación de instalaciones arquitectónicas o “artefactos de la modernidad” (Salcedo y Dear 2012, 3) en el territorio; que influyen en tal o cual práctica racional y social en el espacio rural.

El espacio concebido reconoce en la presente investigación los procesos de periurbanización y Mercado de suelo en la parroquia rural de Calderón. A continuación se analiza el primer proceso, caracterizado por el estudio desde la esfera estatal de los siguientes fenómenos suscitados en el área rural: cambio en la normativa de la regulación urbana desde el gobierno local, a través de la planificación y el ordenamiento territorial; y, mutación del paisaje de rural a urbano mediante un análisis físico de nuevas tipologías, construcción de infraestructura vial y equipamientos arquitectónicos implantados en el territorio rural.

## **1.2. Cambio en la normativa de la regulación urbana**

La parroquia rural de Calderón, incluida en la planificación municipal desde los años 90, gracias a la declaración de Distrito Metropolitano de Quito, presenta cambios en la normativa de la regulación urbana; la cual hasta la actualidad sigue latente en la mirada del gobierno local. La política urbana radica en la regulación e intento de control del crecimiento desmesurado de la ciudad. Sin embargo, ya desde el Plan de Ordenamiento Urbano de 1973 se advierte la constitución del área urbana de la parroquia y su crecimiento futuro, sin límites precisos de expansión; no ligada directamente a su crecimiento poblacional.

Cabe indicar que los cambios en la normativa han sido realizados bajo la denominación de parroquia rural; sin llegar a dilatarse las características urbanas que se han ido sumando en el territorio con el transcurrir de las últimas décadas, a fin de producir un cambio en la clasificación de parroquia rural a urbana.

El fenómeno de cambio en la normativa de la regulación urbana, inscrito en el proceso de periurbanización, se analiza y explica a través de las siguientes variables: mutaciones de usos de suelo, etapas de incorporación y clasificación del suelo. Las variables permiten identificar las transformaciones en el territorio dictadas desde la planificación municipal y el ordenamiento territorial, las que en ocasiones no se evidencian en la práctica futura sino que legitiman lo ya acontecido en el territorio. Aquello ratifica la tendencia a desarrollar y propiciar el crecimiento urbano en grandes extensiones de terrenos vacantes, aún existentes en la parroquia.<sup>1</sup>

### **1.2.1. Mutaciones de uso de suelo y etapas de incorporación**

En la presente investigación es importante destacar los puntos esenciales dictados en los planes de ordenamiento anteriores a los años 90, que afectan directamente a la parroquia de Calderón, y han impulsado su desarrollo y crecimiento poblacional basado en la contradicción de la planificación municipal. Es así que, en el estudio realizado por Guerrero (2011) se evidencian las contradicciones entre el Plan de 1973 y el Plan Quito de los años 80, teniendo en cuenta que la planificación municipal se realiza con proyección a mediano y largo plazo mediante estimaciones de crecimiento. Así se tiene que:

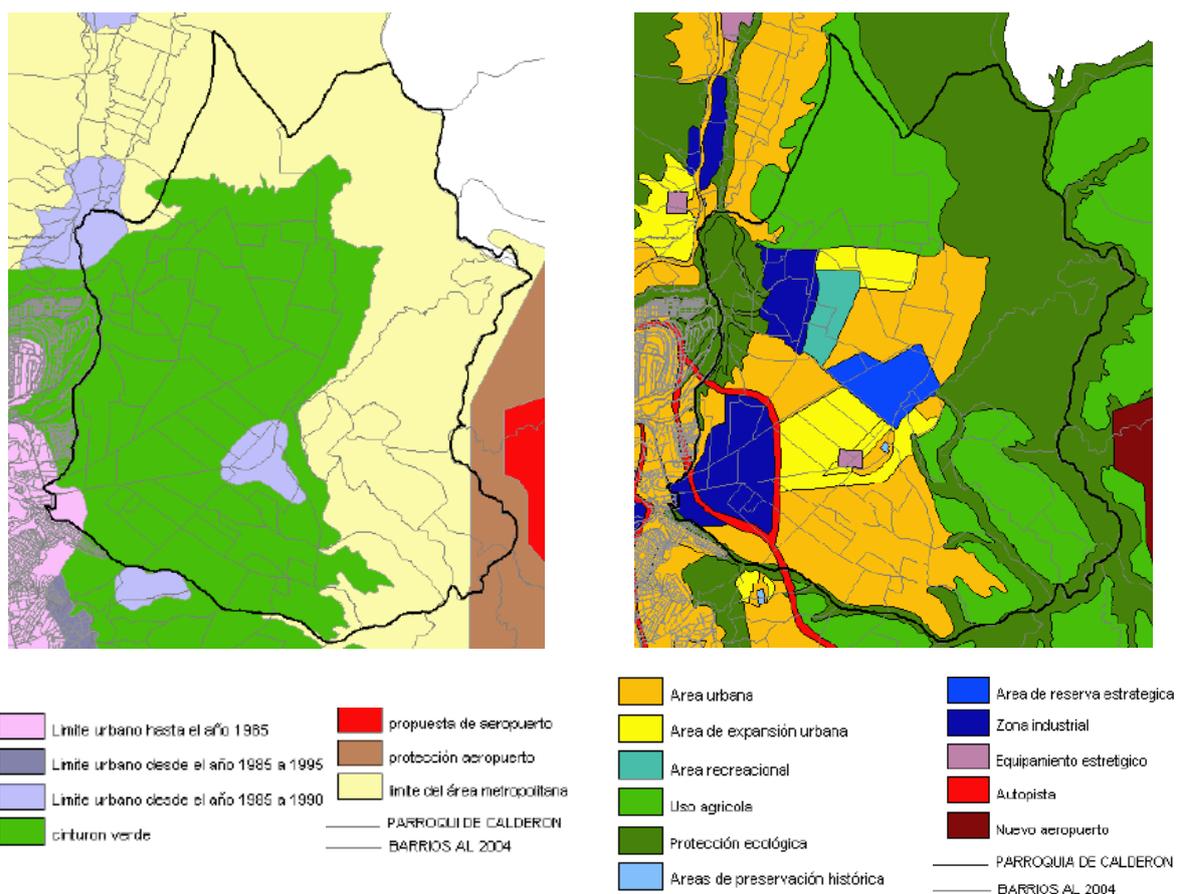
---

<sup>1</sup> Al respecto, Guerrero (2011, 51) en un estudio detallado de la gestión municipal en Calderón, establece que: “Los diferentes planes de desarrollo urbano generados por las diferentes administraciones municipales, ofrecen pistas importantes en cuanto al fenómeno de crecimiento y consolidación urbana. Si bien algunos de estos planes se adaptaron a la realidad del uso de suelo de Calderón (confirmando así la existencia de asentamientos y crecimiento urbano), el factor común de todos ellos es la evidencia de políticas de ocupación y consolidación urbana”.

Por un lado se ratifica las áreas urbanas y de expansión urbana en zonas que en los 70's eran consideradas como de protección vegetal, y por otro lado el crecimiento urbano se ha dispersado en zonas periféricas que en los 70's no fueron consideradas dentro de las proyecciones de crecimiento (Guerrero 2011, 55).

De acuerdo a lo aseverado en la cita anterior, se presenta a continuación los mapas de uso y ocupación de suelo (fig. 4.1) dictados para la parroquia de Calderón, en los cuales se identifican los cambios drásticos de uso de suelo en el territorio. La planificación territorial dispuesta en los años 80 se basa en ratificar el uso de suelo urbano en suelo rural y la instauración de extensas zonas industriales y de expansión urbana; reduciendo así, las zonas de protección y de uso agrícola preponderante en la parroquia en décadas anteriores. “Con estas medidas la municipalidad ejerce una visión integradora de la parroquia de Calderón de suburbana a urbana dentro de la zona distrital” (Guerrero 2011, 55).

Figura 4.1. Mapas de uso de suelo. Plan de Ordenamiento Urbano 1973 y Plan Quito 1981.



Fuente: Guerrero 2011, 54, 56.

A pesar de que la planificación territorial plasmada en el papel no tuvo efectividad en la práctica, se continuó con el ordenamiento del territorio en base a políticas de regulación y uso

de suelo, contradictorias y de perspectiva urbana. En los años 90, el Plan del Distrito Metropolitano (PDM) propone un proceso de descentralización administrativa y territorial a escala metropolitana, impulsando el desarrollo de unidades territoriales menores como barrios, comunas y parroquias, principalmente aquellas ubicadas en zonas de conurbación.

La tendencia del plan radica en la adición de los territorios de la periferia al área urbana de la ciudad, a través de la Propuesta General de Usos de Suelo orientada a las actividades que se realizan en cada territorio; es así que en la parroquia de Calderón se impulsa el desarrollo de actividades productivas y de vivienda. La propuesta se formula en uno de sus componentes en base a las áreas de expansión de reserva urbana, dimensionadas en atención a las necesidades de incorporación del suelo al año 2020, necesidades que no presentan explicación alguna de cómo se establecen, expresada entre otros en el siguiente instrumento de control:

Corresponde a la zonificación de las áreas de expansión y reserva urbana que contempla una reglamentación diferenciada de usos, coeficientes, tipologías de lotes en atención a los procesos de incorporación programada de estos territorios a usos urbanos de conformidad con la implementación de los planes de infraestructura (IMQ. Dirección de Planificación 1992, 36).

Los principios de desarrollo zonal metropolitano del PMQ de 1992 establecen que la zona suburbana de Carapungo: Calderón, por sus condiciones físicas y geológicas corresponde a una de las mayores zonas con reservas de suelo para desarrollo urbano; por tanto, el uso de suelo industrial se limita a zonas destinadas para tal actividad. Razón por la cual se determinan etapas de incorporación paulatina del territorio rural a urbano en la planificación del territorio; orientando el desarrollo hacia la ocupación industrial controlada, la implantación masiva de vivienda y la instauración de equipamientos comerciales y de servicios en las cabeceras parroquiales.<sup>2</sup> Sin olvidarnos que, en políticas urbanas precedentes se propició el desarrollo industrial en la parroquia, destinándose grandes extensiones de terreno para la prolongación de la zona industrial del norte de la ciudad; aunque, las zonas industriales planificadas son ven mermadas en la práctica en los años siguientes.

---

<sup>2</sup> “Las etapas de incorporación periódica constituyen el instrumento que permite establecer la racionalidad en los procesos de adecuación e incorporación del territorio al fenómeno de la urbanización metropolitana, permitiendo la coordinación, programación y ejecución de los equipamientos y servicios” (IMQ. Dirección de Planificación 1992, 39).

El PMQ determina las etapas de incorporación para la zona suburbana de Carapungo: Calderón en hectáreas, proyectada desde los años 90 hasta el 2020 de acuerdo a la estimación poblacional en períodos de tiempo diferentes. Dichas etapas, no se desglosan en usos de suelo específicos en cantidad de hectáreas ya estipuladas para cada período; sino son graficadas en un único mapa publicado por el IMQ y la Dirección de Planificación (1992). El mapa mencionado es ilegible para ser incluido en el presente documento, por lo que se adjunta en la (tabla. 4.1.) los datos cuantitativos de la propuesta; sin relación directa.

Tabla 4.1. Etapas de incorporación y usos de suelo en la parroquia de Calderón. PDM 1992.

PARROQUIA RURAL DE CALDERÓN					
POBLACIÓN Y PROYECCIÓN					
AÑO	1990	1992	1996	2000	2020
POBLACIÓN	36297	41349	52946	66423	157700
ETAPAS DE INCORPORACIÓN EN HECTÁREAS					
ZONA/PARROQUIA	ACTUAL -2000	2001-2010	2011-2020	TOTAL INCORPORACIÓN	HECTÁREAS PARROQUIA
CALDERÓN	944.3	805	147.5	1896.8	7972.94
% TOTAL ÁREA PARROQUIA	11.84%	10.10%	1.85%	23.79%	100.00%
PROPUESTA GENERAL DE USOS DE SUELO					
USO DE SUELO				HECTÁREAS	%
AREA URBANA CABECERA				106.8	1.34%
RESIDENCIAL MULTIPLE 1,3 Y 4				42.5	0.53%
RESIDENCIAL 3 Y 4				219.6	2.75%
RESIDENCIAL 5 Y 6				894.2	11.22%
<b>RESIDENCIAL RURAL</b>				<b>1090</b>	<b>13.67%</b>
RESIDENCIAL MULTIPLE 2				296.1	3.71%
RESIDENCIAL AGRICOLA 1				310.1	3.89%
<b>RESIDENCIAL AGRICOLA 2 Y 3</b>				<b>950.4</b>	<b>11.92%</b>
EQUIPAMIENTO				13.1	0.16%
EQUIPAMIENTO PARQUES ZONALES				57.5	0.72%
INDUSTRIA				150	1.88%
RESERVA INDUSTRIAL				161.2	2.02%
PROTECCIÓN ÁREAS NATURALES				872.13	10.94%
PROTECCIÓN RÍOS Y QUEBRADAS				2809.31	35.24%
<b>TOTAL</b>				<b>7972.94</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: IMQ. Dirección de Planificación 1992, 39, 47, 78, 114.

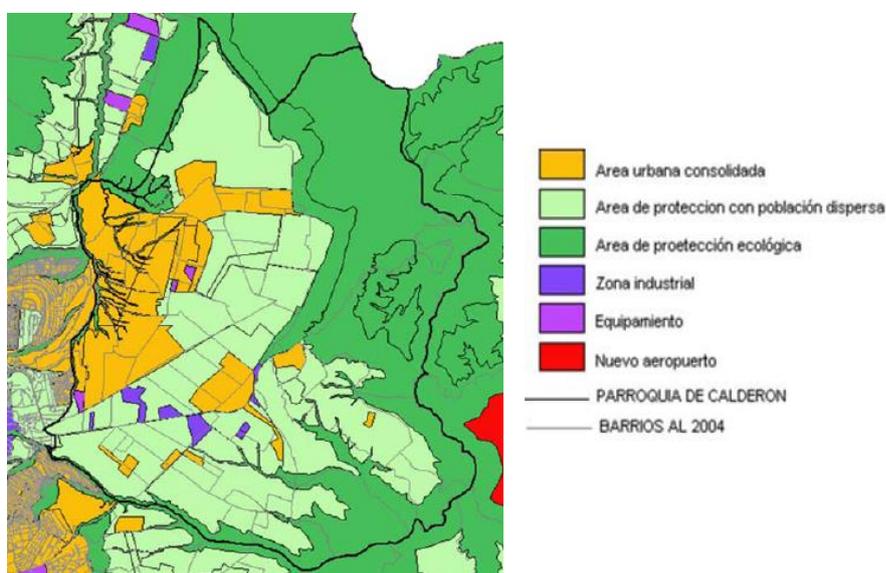
Al tomar como ejemplo de análisis los usos de suelo que mayor porcentaje de territorio presentan en la propuesta, tenemos que residencial rural 1 y residencial agrícola 2 y 3 corresponden a regulaciones de suelo en las que se dicta: formas de ocupación continua y pareada, con lotes mínimos de 300 y 25000 y 50000 m<sup>2</sup>; además de coeficientes de ocupación de suelo de 0.6, 0.1 y 0.1, y densidades de netas de 350, 4 y 2 respectivamente.

Al respecto de los datos que proporciona la regulación de suelo de los usos tomados como ejemplo, se infiere que la política urbana de los años 90 busca densificar el territorio rural en ciertas zonas y mantener las grandes extensiones de tierra en otras, con baja densidad. Por tanto, las grandes extensiones de tierra se convierten en áreas susceptibles y deseables para el

desarrollo urbano, a través de su fraccionamiento en los próximos años, con el objeto de corresponder a las necesidades urbanas y su continua expansión.

Los usos de suelo plasmados en el PMQ nuevamente no se ven reflejados en la práctica del ordenamiento del territorio, ya que el espacio se produce de acuerdo a las necesidades y no a las imposiciones de la técnica, lo cual posteriormente es reconocido por la acción planificadora e infiere directamente en un acentuado proceso de periurbanización. En 1997, “un mecanismo para reducir estas contradicciones y conflictos de uso es establecido a partir de la regularización o reglamentaciones de suelo que acepta las formas de ocupación existente y limita los usos residenciales” (Guerrero 2011, 58), como se indica en la (fig. 4.2).

Figura 4.2. Reconocimiento de usos de suelo existentes en la parroquia de Calderón. 1997.



Fuente: Guerrero 2011, 59.

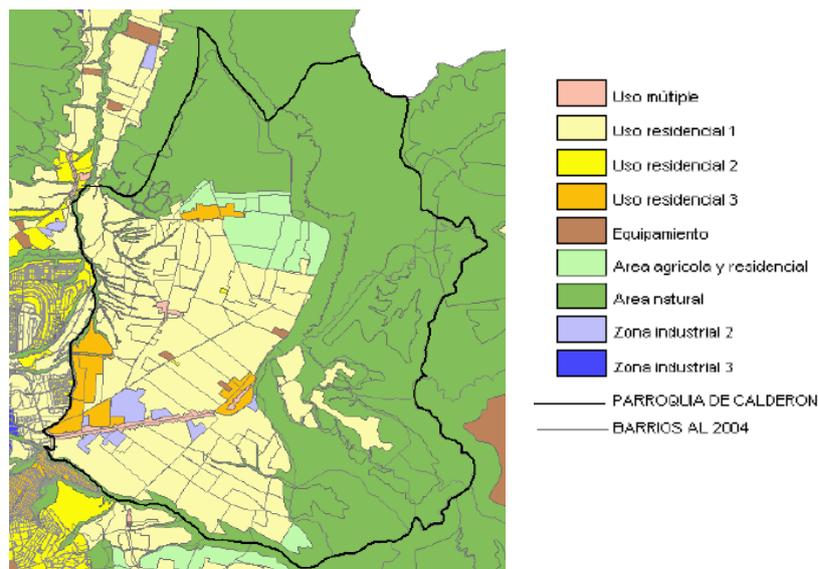
El establecimiento continuo de planes de ordenamiento y usos de suelo de acuerdo a las administraciones locales de turno ocasiona que sus lineamientos se superpongan en el tiempo, y a la vez se contradigan en su intento de frenar y ordenar el crecimiento acelerado de la ciudad hacia las zonas periféricas. La poca continuidad de control, regulación, y ejecución de la planificación del territorio y el escaso diálogo de las políticas en los diferentes niveles de gobierno ocasiona que se generen en el territorio asentamientos informales, grandes planes de vivienda y deterioro creciente de las áreas agrícolas.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Al respecto se puede referir la implantación del programa de vivienda social del gobierno de León Febres Cordero en el sector de Carapungo durante los años 80 y 90 compuesto por 84 mil viviendas distribuidas en cinco etapas y financiadas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. El proyecto impulsado desde el poder nacional no contó con la aprobación y apoyo del gobierno local.

Es así que, al comparar la (fig. 4.2) con sus antecesoras se puede observar que los usos de suelo se refutan constantemente. Por ejemplo, en la planificación de los años 80 se plantean vastas zonas urbanas, de expansión urbana y de zona agrícola; mientras que en el plan de los años 90, las áreas urbana, de expansión urbana y parte de uso agrícola se califican como áreas de protección con población dispersa y las áreas industriales se reconocen como área urbana consolidada, reduciéndose a pequeñas manchas correspondientes a “delimitaciones de los sectores más representativos a ese momento, dispersas en diferentes direcciones del territorio de Calderón sin ninguna previsión y regularización” (Guerrero 2011, 58).

En el año 2000, el Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT) se orienta a la ordenación del territorio a través de la planificación estratégica a escala metropolitana, diseñado a largo plazo con una vigencia aparente de 20 años. La política urbana y sus instrumentos afectan a la parroquia de Calderón y su caracterización rural, al permitir el fraccionamiento del suelo para fines urbanísticos y de consolidación urbana con diferentes niveles de ocupación del suelo, y por consiguiente diversos niveles de densidad. Accionar que se legitima en el año 2003 con el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), “en esta herramienta se ratifican usos urbanos con alta densidad alrededor del 45% de la superficie de Calderón y se establecen un 3% con usos residenciales de baja densidad y el 0.8% de uso residencial con actividad agrícola” (Guerrero 2011, 61), como se puede observar en la (fig. 4.3).

Figura 4.3. Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS) de la parroquia de Calderón. 2003.



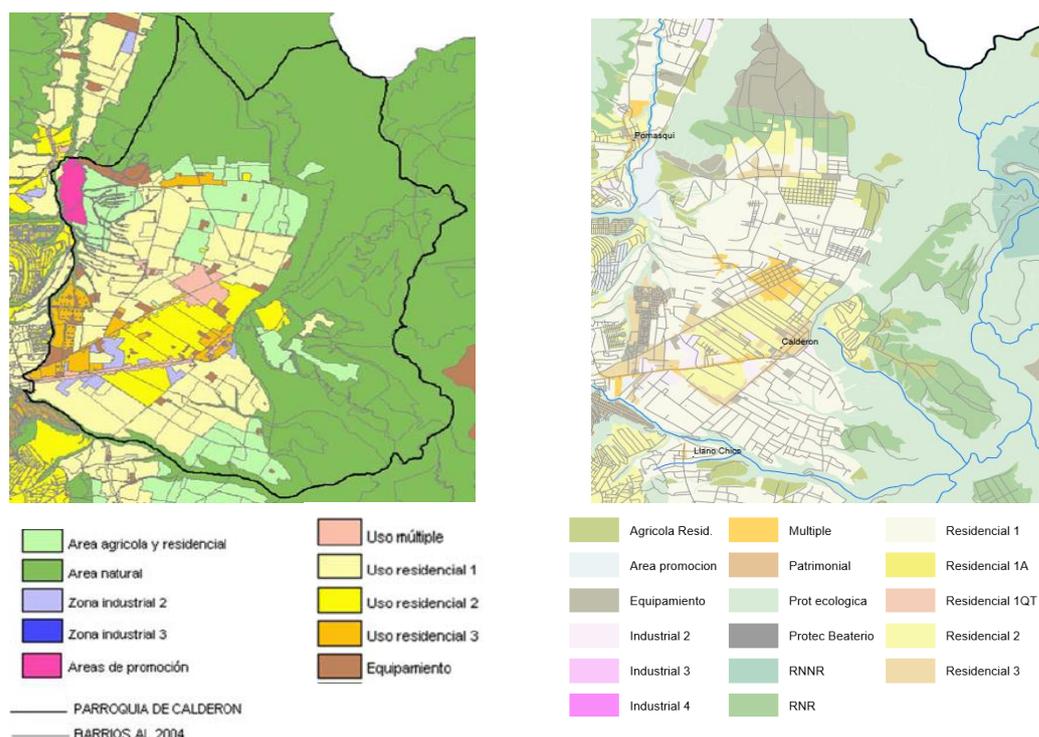
Fuente: Guerrero 2011, 62.

El planteamiento del PUOS en el inicio del siglo XX, vuelve a superponerse a la planificación propuesta en los años 90 y anula cualquier zona calificada como de protección con población dispersa; ya que al establecer una política de expansión y consolidación se busca claramente expandir el uso urbano en el territorio al densificar y consolidar zonas que alcancen un alto nivel de ocupación, permitiendo el acceso y la implantación de nuevos habitantes en la zona.

En la primera década del siglo XX, la parroquia de Calderón experimenta un crecimiento acelerado, mayor cuantitativamente que en la década anterior caracterizada por la caída drástica de la población rural y el aumento considerable de la población urbana; como se puede observar en el capítulo anterior de esta investigación. Este incremento poblacional pone en alerta al gobierno local de la obsolescencia de la planificación apenas formulada años atrás, por lo que se realiza una actualización del PUOS al año 2005, posteriormente al 2008 en el PGDT 2000-2020 y al 2012 en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) (2012-2022); con variaciones en los usos de suelo y los lineamientos que pretender ordenar el crecimiento. Ejemplo de lo mencionado se puede observar en la (fig. 4.4.).

Uno de los aspectos más relevantes es el cambio de tendencias de ocupación urbana de áreas de alta densidad ocupacional a mediana y baja densidad ocupacional, como mecanismo de regulación del crecimiento acelerado de Calderón. No obstante, esto suponía la paralización y la renegociación de proyectos de vivienda con diferentes características de ocupación (Guerrero 2011, 62).

Figura 4.4. Planes de Uso y Ocupación de Suelo. 2005 y 2011.



Fuente: Guerrero 2011, 63. Concejo Metropolitano de Quito 2011, Ordenanza 171.

Al comparar los PUOS del año 2005 y 2011 formulados por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del municipio; se puede observar que: ciertas áreas con el uso de suelo de área natural son transformadas a zonas agrícolas residenciales; áreas agrícolas residenciales a usos residenciales 1, 1A y 2; y residencial 2 por residencial 3 hacia la vía. Estos cambios denotan una fuerte incidencia del uso residencial y su proliferación en la parroquia de Calderón. Pero, ¿Cuáles son las actividades que se pueden realizar en estos usos? A continuación en la (tabla 4.2.) se muestra brevemente las características del uso de suelo agrícola residencial, residencial 1 y residencial 2 de acuerdo al PUOS del PMOT del 2012, para tener presente algunas de las características de los usos de suelo planteados:

Tabla 4.2. Características usos de suelo PMOT 2012-2022. Anexo 11. Ordenanza N°0171.

USO DE SUELO	ACTIVIDADES/ESTABLECIMIENTOS
<b>SUELO AGRÍCOLA RESIDENCIAL</b>	TIPOLOGÍA PRESENTE EN BARRIOS SUBURBANOS O RURALES, ANEJOS, CASERÍOS Y COMUNAS VIVIENDA COMPARTIDA CON USOS AGRÍCOLAS PECUARIOS, FORESTALES O PISCÍCOLAS
<b>RESIDENCIAL 1</b>	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE LA PRESENCIA LIMITADA DE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
<b>RESIDENCIAL 2</b>	ZONAS DE USO RESIDENCIAL EN LAS QUE SE PERMITE COMERCIOS Y SERVICIOS DE NIVEL BARRIAL Y SECTORIAL Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES, SECTORIALES Y ZONALES.

Fuente: Concejo Metropolitano de Quito 2011, 1, 21.

Al analizar con más detalle las actividades que se pueden realizar de acuerdo al uso de suelo establecido en el plan del gobierno local, se registra que en los usos residenciales se deja

abierta la posibilidad de implantar construcciones de uso residencial como tal, comercios, servicios y equipamientos; por lo que se ocasiona una multiplicidad de usos en un mismo sector. Mixtura que viene acompañada de la definición de compatibilidad de usos de suelo, en las que se conjugan por ejemplo usos industriales con equipamientos (subcentros de salud, centros de protección de menores, edificaciones de la administración pública) áreas de protección ecológica, patrimonio cultural, agrícola residencial, o áreas comerciales y de servicios.

Los equipamientos pueden ser clasificados en usos de acuerdo a su tipología, sea ésta barrial, sectorial o zonal, para el caso de Calderón; lo cual podría incluir, entre otros, establecimientos de educación a nivel preescolar, colegios secundarios, institutos tecnológicos superiores; o, establecimientos de salud como subcentros de salud, clínicas u hospitales entre 15 y 25 camas de hospitalización. Las tipologías de equipamientos son las mismas para las áreas urbanas como para las rurales, por lo que su definición dependerá de un diagnóstico de lo existente, del rol asignado al territorio y de presentarse o no un déficit.<sup>4</sup>

La diversidad en el tipo de equipamiento posible y su aplicabilidad puede ser revisada en la zonificación del territorio de los planes de ordenamiento, en la que se determina la tipología específica de uso del espacio. Sin embargo, es menester recalcar que lo establecido en las ordenanzas municipales no se ha ejecutado de manera tácita en el territorio; ya que varias de las políticas urbanas se ajustaron y reconocieron lo ya practicado en el territorio; como ejemplo de esto, se tiene lo efectuado a mediados de la década de los años 90 y explicado anteriormente.

Las políticas territoriales reflejadas en los diferentes planes, constituyen formas de corroborar y de aumentar el crecimiento urbano en la zona. (...) se incorporaron mecanismos de control a través de reglamentaciones de ocupación, que contrariamente, más bien produjeron diferentes tipos de conflicto de uso que redujeron las posibilidades técnico- jurídicas de cumplimiento a las normativas (Guerrero 2011, 64).

Al igual que los usos de suelo han ido mutando y superponiéndose en el tiempo, las etapas de incorporación de suelo rural a urbano han ido variando y cambiando de acuerdo a los

---

<sup>4</sup> Un ejemplo de la definición de equipamientos de acuerdo a su tipología puede observarse en el PMQ de los años 90 y en el Plan Parcial de Calderón del año 2014; en los cuales se evalúa lo existente y se propone los nuevos tipos de equipamientos, su extensión e incluso su ubicación; lo cual es aún poco evidente en la práctica territorial.

objetivos y lineamientos de cada administración del gobierno local. Para un breve análisis de lo mencionado, en la presente investigación no se realiza un análisis exhaustivo por cada plan de ordenamiento sino que se compara cuantitativamente las áreas de incorporación planteadas a escala metropolitana en el PMQ de 1992 y el Plan Parcial de Calderón del año 2006 y 2009.<sup>5</sup>

Como se observa en la (tabla 4.3.), las etapas de incorporación en hectáreas han ido aumentando en la planificación municipal, de un 23.79% en los años 90 al 51% del territorio a finales de la primera década del siglo XX. Este notable incremento de las etapas de incorporación conlleva a que se habilite mayor cantidad de hectáreas de suelo rural a urbano, ratificando así la tendencia del gobierno local al desarrollo urbanístico de la parroquia.

Tabla 4.3. Etapas de incorporación en hectáreas. Parroquia Calderón. Planes de ordenamiento territorial 1992, 2006 y 2009.

ETAPAS DE INCORPORACIÓN DE SUELO EN HECTÁREAS			
PARROQUIA DE CALDERÓN	ÁREA TOTAL	7972.94	100%
<b>PLAN METROPOLITANO DE QUITO 1992</b>		<b>TOTAL INCORPORACIÓN</b>	
PERÍODO 1990-2020 (ETAPAS DE INCORPORACIÓN CADA 10 AÑOS)		1896.8	23.79%
<b>PLAN PARCIAL DE LA ZONA METROPOLITANA DE CALDERÓN 2006</b>		<b>TOTAL INCORPORACIÓN</b>	
PERÍODO 2005-2025 (ETAPAS DE INCORPORACIÓN CADA 5 AÑOS)		3540.49	44%
<b>PLAN PARCIAL CALDERÓN 2009</b>		<b>TOTAL INCORPORACIÓN</b>	
PERÍODO 2005-2020 (ETAPAS DE INCORPORACIÓN CADA 5 AÑOS)		4068.56	51%

Fuente: IMQ. Dirección de Planificación 1992, 39. IMQ. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda 2006, 10. MDMQ. Dirección Metropolitana de Planificación Territorial 2009, 232.

Las tendencias de uso de suelo en la parroquia de Calderón han ido transformando la clasificación del suelo, de rural o no urbanizable a urbano o urbanizable sobre todo en el período 1999-2009, marcado por un considerable aumento poblacional. En la (tabla. 4.4.) se puede observar que el área urbana consolidada ha tenido un crecimiento importante, aumentando de 76 Ha. en 1999 a 417 Ha. en 2009; y de igual manera, las áreas en proceso de urbanización de 386 Ha. en 1999 a 1402 Ha. en 2009. Crecimiento que ha ratificado la visión que tiene el Estado del territorio de la parroquia, como una de las mayores zonas con reservas de suelo para desarrollo urbano.

<sup>5</sup> “Los planes parciales son instrumentos de planeamiento cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados, en suelo clasificado como urbano y urbanizable por el PGDT, y específicamente, en áreas identificadas como de consolidación o nuevo desarrollo por el PUOS” (IMQ. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda 2006, 6).

Tabla 4.4. Transformación clasificación del suelo en la parroquia de Calderón. 1999-2009.

TRANSFORMACIÓN CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN HECTÁREAS 1999-2009				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1999	% ÁREA TOTAL	2009	% ÁREA TOTAL
ÁREA URBANA CONSOLIDADA	76	1%	417	5%
ÁREA EN PROCESO DE URBANIZACIÓN	386	5%	1402	18%
<b>ÁREA TOTAL PARROQUIA</b>	7972.94		100%	

Fuente: Instituto de la Ciudad. SIPAE 2013, 58.

El territorio de Calderón está destinado a agricultura, comercio, industria, protección forestal, urbanización y turismo, en porcentajes que varían de barrio a barrio o de una zona a otra. Esta situación obedece a la falta de real gestión del espacio, pues se mezclan áreas de cultivo con zonas urbanizadas e industrias. (Instituto de la Ciudad. SIPAE 2013, 58).

Las mutaciones en los usos de suelo y las etapas de incorporación han cambiado paulatinamente a corto plazo, por lo que en la actual administración municipal no se presenta alguna excepción al respecto. La preocupación constante del crecimiento poblacional hacia los valles aledaños al área urbana, la expansión territorial de la ciudad y su poco control, acarreado desde los años 70, prevé un nuevo cambio en el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).

La alcaldía actual, conjuntamente con el Concejo Metropolitano de Quito, presentan un debate para actualizar el PUOS en vista del crecimiento de Quito en los últimos cinco años. Pero, ¿Qué sucede entonces con los planes de ordenamiento y los usos de suelo propuestos en administraciones anteriores? Al parecer sin éxito, desvinculados y con problemas que no encuentran solución, la alcaldía propone crear dos nuevos usos de suelo en el área rural, denominados Residencial Rural 1 y Residencial Rural 2. Al respecto, Jacobo Herdoíza, secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda menciona:

Con esto, se encontró el mecanismo de incorporar áreas de vivienda destinadas a vivienda en el área rural sin tener que cambiar su clasificación a uso de suelos urbanos (...) para los procesos de legalización existía un conflicto porque se otorgaba datos urbanos al predio así no esté en ese tipo de suelo, lo que generaban manchas urbanas dentro de una mancha rural. Esto daba paso a que el propietario de un terreno cercano a un barrio urbano fragmentara su espacio y vendiera los predios como si no fueran rurales. Con esta incorporación, se admite que lo rural puede tener tejidos residenciales, así este aislado de la ciudad, y permite reconocer lotes de 200 y 300 m<sup>2</sup> (El Comercio 2016, 7).

La nueva categorización en el uso de suelo responde al arribo de la planificación a la zonificación real del territorio, dada en la producción social del espacio de actores que viven el espacio o usufructúan de él. El uso de suelo Residencial Rural 1 busca solucionar los problemas en territorios rurales cercanos al área urbana y que han sido destinados para segundas residencias, fincas vacacionales o villas en las parroquias como Tumbaco, Puembo, Yaruquí, Puéllaro y Atahualpa. Mientras que, el uso de suelo Residencial Rural 2 “agrupa asentamientos históricos que han ido creciendo espontáneamente, sin una trama vial definida en zonas como Pacto, Nanegal, Calderón y Gualea, que no tenían un tratamiento específico” (El Comercio 2016, 7).

Sin que aún se tenga mayor detalle de la especificidad de la actualización ni las consideraciones integrales a ser asumidas en el debate; sí es importante reconocer la poca relación de las parroquias integradas en cada uno de los nuevos usos de suelo propuestos. Ya que al analizar el caso de la parroquia de Calderón, su cercanía al área urbana, extensión territorial y la planificación dada desde el gobierno local en años anteriores, claramente el Estado ha sido corresponsable del crecimiento desordenado urbano en territorio rural; ya que no ha previsto políticas urbanas integrales basadas en la especificidad, contexto y necesidad de la parroquia; superponiendo usos de suelo y acercándose a la realidad para legitimar su acción urbanizadora.

“En zonas como Calderón el tamaño mínimo de lote es de 300 metros cuadrados, pero hay terrenos con 1000 metros. Al rebajar la zonificación mínima permitida los predios más grandes deben pagar esta compensación porque van a poder lucrar” (El Comercio 2016, 7). Una propuesta permisiva que regularice el fraccionamiento de grandes extensiones territoriales, sean estas por herencia, usufructo del terrateniente o con fines urbanísticos da cabida al proceso de regularización de muchas familias, que han producido el espacio desde la ilegalidad; al no ser reconocidas dentro de una planificación territorial cegada a los acontecimientos dados en la parroquia desde los inicios del siglo XX. Fraccionamiento que ha sido autorizado en ocasiones por leyes nacionales y acciones locales en pro de mejorar la calidad de vida de la población, marginada en el ordenamiento del territorio.

La evidencia formulada anula constantemente la vigencia de la planificación a largo plazo en una o en varias administraciones locales, de acuerdo a sus objetivos y lineamientos del quehacer de la ciudad; contribuyendo así a la contradicción y a la producción del espacio

desde otros actores como la sociedad y su necesidad más que desde la ciencia y la técnica. Poder que se impone en el discurso y las reglamentaciones, cuyo accionar no llega a tiempo a reflejarse en el territorio o únicamente legitima lo que ya se ha realizado.

En este debate de cambios o creación de usos de suelo en el territorio rural, sin que influya en su cambio de clasificación o reconocimiento urbano, cabe entonces preguntarse ¿Cuál es la clasificación de suelo que se le ha dado a la parroquia de Calderón a través de los años? Para responder a dicha pregunta, a continuación nos introducimos en la clasificación del suelo en años específicos, a fin de dilucidar su permanencia como parroquia rural a interés administrativo, a pesar de las transformaciones que ha sufrido el territorio bajo una tendencia urbanizadora del poder. Aquello pone en el debate la contradicción del accionar de la administración local y sus políticas urbanas en el territorio rural.

### **1.2.2. Clasificación del suelo. ¿Calderón, parroquia rural?**

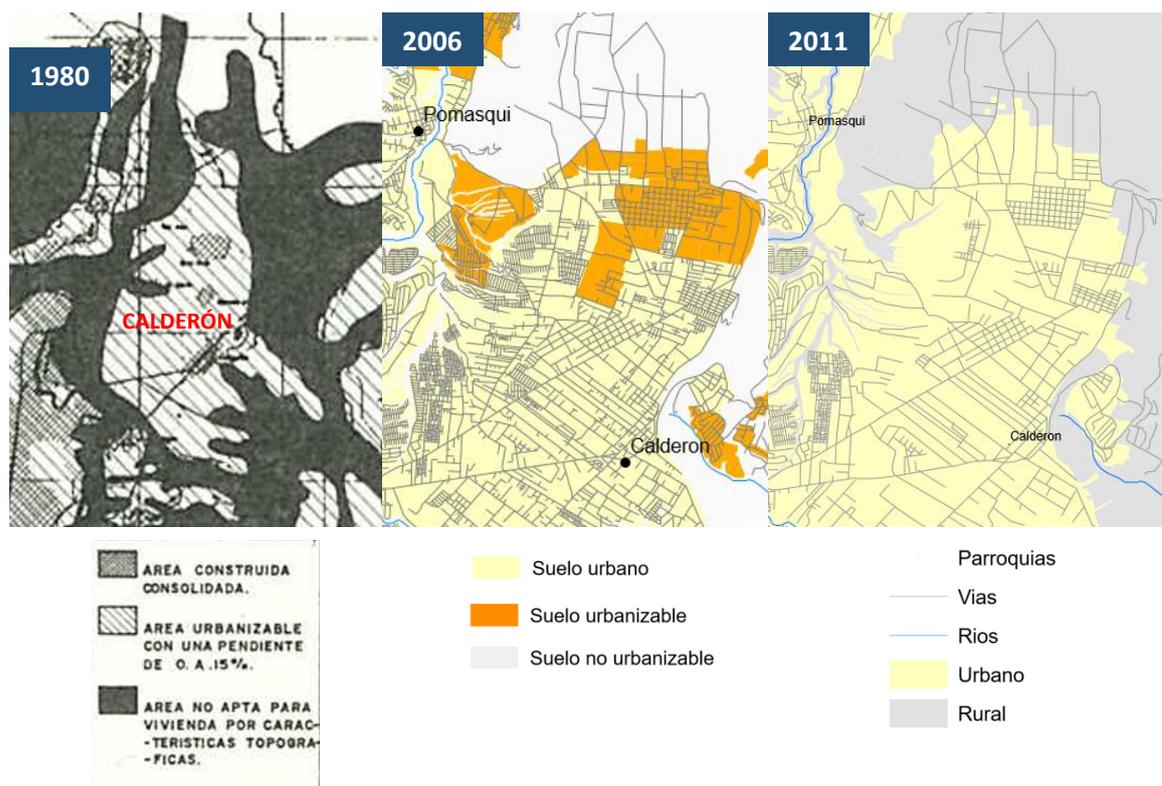
La clasificación del suelo en el DMQ ha pasado por varias denominaciones, sean estas: urbano, suburbano, rural, urbanizable, no urbanizable, etc., para diferenciar el territorio de acuerdo a los intereses y objetivos de la planificación municipal. En los planes de ordenamiento territorial emitidos a través de los años se reconoce las diferentes clasificaciones de suelo, en las cuales no se llega a definir tácitamente la función integral del territorio de la parroquia de Calderón; ya que, es una parroquia rural, compuesta por un área urbana en crecimiento y un área rural en detrimento. Esta denominación de parroquia rural se identifica únicamente en su condición administrativa para el gobierno local.<sup>6</sup>

En la revisión de la clasificación dada al suelo de la parroquia de Calderón en los años 1980, 2006 y 2011, como se observa en la (fig. 4. 5.) se otorga las categorías de urbano, urbanizable y rural, existiendo un aumento y expansión del territorio urbano en detrimento del territorio rural.

---

<sup>6</sup> La Ley del Distrito Metropolitano de Quito distingue entre parroquias urbanas y rurales o suburbanas. Para el análisis adecuado de las características de localización, accesibilidad y dinámicas de urbanización, las parroquias rurales de Calderón, Cumbayá, Tumbaco, Nayón, Zámbriza, San Antonio, Pomasqui y Cotocollao son consideradas suburbanas. Esto no afecta su condición administrativa de parroquias rurales” (MDMQ 2012,18).

Figura 4.5. Clasificación del suelo en la parroquia de Calderón 1980, 2006, 2011.



Fuente: IMQ. Dirección de Planificación. 1984, 83. MDMQ. Dirección Metropolitana de Planificación Territorial 2006, Mapa 1. MDMQ. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda 2011, Mapa PMOT2.

El crecimiento del área urbana en la parroquia y su continua expansión, además de su cercanía al área urbana facilitada por la construcción de vías de comunicación, equipamientos, servicios y el notable aumento poblacional conjuntamente con sus actividades económicas, hacen de la parroquia de Calderón un espacio con características urbanas y con tradiciones rurales que se resisten a desaparecer en el territorio.

En concordancia con los lineamientos de la planificación del territorio desde la visión del gobierno local, cabe preguntarse ¿Es aún Calderón, una parroquia rural? A esta pregunta se adiciona la visión y el cuestionamiento realizado en el año 2012 por Leopoldo Tobar, investigador de la Dirección de Cultura del DMQ, quien realizó un estudio en la parroquia divulgado en el mismo año. En una entrevista publicada el 26 de mayo de 2012 por Ves Televisión en su canal de YouTube, al respecto comenta:

(...) vamos descubriendo cosas muy singulares, hasta ahora desconocidas, (...) según datos del censo de población y vivienda del año 2010, el 88% de los habitantes de Calderón se dedican al comercio, a la industria y a la prestación de servicios; y apenas el 2.4% se dedica a la agricultura. Es decir si de 100 personas de Calderón, apenas 2 personas siembran algunas

plantitas de maíz o de cilantro y el 88% de la gente se dedica a otras actividades que no tienen ninguna relación con la agricultura. La deducción es simple, ¿Por qué Calderón se sigue manteniendo como parroquia rural cuando en verdad debería estar dentro del perímetro urbano de Quito? (...). (Tobar, entrevista por Elías de Vida, 2012).

Los cuestionamientos acerca de la denominación de parroquia rural a Calderón son latentes; sin embargo, se evidencia una contradicción entre la denominación y la inclusión de parte del territorio de la parroquia en el área urbana para el análisis de variables y propuestas de planificación de las administraciones locales, como se observa en uno de los mapas del PMDOT (2015-2025) en la (fig. 4.6.).

La preponderancia del territorio urbano en la parroquia ratifica la visión urbanística de los planes de ordenamiento a través de los cambios de uso de suelo y el aumento de las etapas de incorporación a corto y mediano plazo; siendo visible el predominio de las características urbanas en la parroquia. Sin embargo; como se muestra más adelante en el análisis social, aún existen y se resisten a desaparecer costumbres y tradiciones arraigadas al mundo rural. Las preguntas y dudas formuladas sobre este tema, quedan en la palestra para futuras investigaciones, con una indagación más profunda y exhaustiva.

Figura 4.6. Parte de Calderón dentro de la mancha urbana en la planificación municipal.



Área o mancha urbana

Señalan las zonas aptas para recibir asentamientos concentrados de población en el DMQ.

Fuente: Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito 2015, 99.

El accionar del Estado a través de la planificación municipal no es relevante ni de preocupación principal de la mayoría de la población de la parroquia. Los usos de suelo, las etapas de incorporación y la clasificación del suelo no forman parte de los temas de discusión de los pobladores tradicionales y los nuevos pobladores; fuera de los representantes políticos elegidos por votación popular o a través de la organización de los barrios, quienes si se inmiscuyen en estos temas en diferentes niveles de gobierno.

Las entrevistas informales a la población que habita más de 20 años en la parroquia y a la que habita 5 años o menos revela el poco interés de la población en participar o tomar acción directa frente a los lineamientos de planificación antes expuestos. La participación ciudadana se da en aspectos puntuales como: seguridad, imagen del barrio, limpieza, accesibilidad, comunicaciones, mejoramiento de los servicios básicos y transporte. Incluso se destaca el poco conocimiento de la ubicación geográfica y política de la parroquia respecto al límite del Distrito Metropolitano de Quito y sus límites. Al respecto, como ejemplo se menciona un extracto de la entrevista realizada el 6 de julio de 2016 a una pobladora que habita más de 30 años en la parroquia:

Calderón es un pueblito de antaño que ha crecido rápidamente. Cuando salimos al centro, la mayoría de personas mencionan que se fueron a Quito sin saber que si somos parte de la ciudad o qué es el Distrito Metropolitano de Quito, como dice en algunos rótulos. Estamos muy cerca, con las nuevas vías cada vez se llega más rápido al centro (...) En el tiempo que yo he vivido aquí no he participado en reuniones ni he sabido acerca de los planes que tiene el municipio en la parroquia. (...) Nosotros nos organizamos para temas que mejoren nuestro estilo de vida, nos reunimos con los vecinos para temas de seguridad del barrio, para que nos adoquinen las vías o se ponga alcantarillado. Para las obras debemos colaborar porque el municipio no corre con todo el gasto. Si queremos mejorar toca pagar. (Entrevista por la autora a Remigio Torres, 6 de julio de 2016).

La opinión ciudadana no se centra únicamente en el desconocimiento de que la parroquia de Calderón forma parte de la escala metropolitana de la ciudad sino en el poco interés y desconocimiento del funcionamiento de los diferentes niveles de gobierno y sus instrumentos de política. La población entrevistada no refleja interés en los cambios de uso de suelo que se efectúen en detrimento del territorio rural ni en las acciones del gobierno local, a menos que afecte su presupuesto económico y estabilidad de convivencia cotidiana. Únicamente reconocen el crecimiento y desarrollo de la parroquia, lo que les permite tener una mejor

calidad de vida, menor tiempo de desplazamiento para algunos trámites y mayor valoración del suelo al contar con más equipamiento y mejores servicios.

Es menester indicar que la presente investigación contiene información de muestra que devela la acción de la planificación urbana y su contradicción, más no es un análisis meramente comparativo, secuencial y detallado de todos los planes de ordenamiento territorial de cada una de las administraciones. Por lo que se han considerado y seleccionado los datos más significativos en pro de evidenciar el espacio pensado desde la ciencia y la técnica, bajo el ejercicio del poder local estatal, en los períodos y años de acción planificadora más relevantes.

A pesar del bajo interés ciudadano en el accionar planificador de la ciudad, la población reconoce claramente los cambios en el paisaje del territorio, pasando de un paisaje rural a uno urbano con muestras incrustadas de antaño. A continuación nos introducimos en una breve revisión de los cambios físicos en las tipologías de vivienda, la implantación de nuevos equipamientos y el desarrollo de la infraestructura vial; acciones que han mejorado la comunicación de la parroquia de Calderón con el área urbana de la ciudad y han facilitado la llegada de nuevos pobladores a la zona.

### **1.3. De lo rural a lo urbano**

El cambio de paisaje de rural a urbano es una consecuencia del accionar de la planificación presentado anteriormente y de la producción social del Mercado y de la sociedad, ya que los resultados físicos responden a las necesidades de la población, su sociedad y el ejercicio del control de agentes dominantes que buscan imponer su forma de producir el espacio y hacer ciudad en un territorio rural.

Con el objeto de reconocer las lógicas de producción del espacio pensado y el ingreso físico de la lógica urbana en el área rural se analizan a continuación las siguientes variables: implantación de nuevas tipologías de vivienda; y el Estado como proveedor de nuevos equipamientos, producto de la introducción de la lógica urbana, y provisor de infraestructura vial a fin de facilitar la comunicación del área periurbana con la ciudad.

### **1.3.1. Viejas y nuevas tipologías de vivienda**

Las tipologías de vivienda en la parroquia de Calderón se clasifican en tipologías tradicionales y nuevas tipologías a fin de diferenciar el tipo de construcción y reconocer las lógicas de producción del espacio pensado, desde el ingreso físico de la lógica urbana en el área rural. Las tipologías tradicionales de vivienda se reconocen a través de la referencia de relatos de antiguos pobladores y de evidencias aún existentes en la parroquia; mientras que las nuevas tipologías son aquellas con las que se expande la lógica urbana mediante proyectos de vivienda social, conjuntos habitacionales cerrados o viviendas individuales de segunda residencia.

Algunas de las construcciones que han permanecido en el tiempo, pertenecieron a las principales familias de la zona en la parroquia de Calderón; implantadas en el auge y búsqueda de consolidación del espacio, alrededor de la calle principal a inicios del siglo XX. Estas construcciones de población mestiza se diferencian de viviendas indígenas más humildes de ocupación dispersa en todo el territorio; estas se caracterizan por ser:

Casas de dos plantas, hechas de adobe y tapial sobre cimientos de cantagua, en las que sobresalía un corredor en el frente y junto a la calle. El corredor era un espacio semicubierto que servía como sala, puesto que era un sitio de encuentro entre familiares, amigos y vecinos que se reunían a conversar o jugar; al mismo tiempo que servía de nexo a los demás ambientes. (Espinoza 2005, 87).

En el territorio también se encuentran casas de un piso de adobe y tapial de cubierta de teja a una o dos aguas en las que aún habitan pobladores de descendencia indígena; y viviendas de campo construidas de ladrillo, cubiertas de hormigón y caracterizadas por estar implantadas en grandes extensiones de terrenos con pozos de extracción de agua propios y hornos de leña exteriores; llamados villas. A continuación en la (fig. 4.7.) se presenta una muestra gráfica de las construcciones consideradas tradicionales, que han permanecido en el tiempo; ejemplo de lo mencionado es la vivienda de la primera imagen que data de 1914, “la casa del puente” (Espinoza 2005, 56). Algunas de estas construcciones cercadas por el desarrollo urbano han cambiado de uso de suelo, se encuentran abandonadas, son residencias individuales o están a la espera de una propuesta económica para que el terreno en el cual se implantan se integre a la lógica de desarrollo urbano.

Como se puede observar en las imágenes de la (foto 4. 1.), las características mencionadas en el extracto citado en la página anterior se pueden visualizar claramente en algunas construcciones; mientras que, otras han sufrido modificaciones por el estado de obsolescencia de sus materiales, por lo que han incorporado elementos constructivos utilizados en la actualidad.



Fotografía 4.1. Construcciones tradicionales. Parroquia de Calderón  
Fuente: Google Earth 2016, imágenes octubre 2014.

La llegada de la expansión urbana a la parroquia de Calderón se consolidó a mediados de los años 80 con el arribo de familias migrantes de todo el país y del área urbana de la ciudad; quienes buscaban un territorio que les permita tener un lugar donde asentarse, cercano a la ciudad y de bajo costo del suelo. El bajo costo del suelo, bajo costo del alquiler y la posibilidad de comprar viviendas a precios asequibles y de bajo valor en la zona, dieron paso a que la población urbana vea en Calderón un territorio deseoso de implantación urbana. “La mayoría de los moradores de Calderón derrocaron sus antiguas viviendas o construyeron en los terrenos las llamadas mediaguas para arrendar” (Cisneros 1997, 7 citado en Espinoza 2005, 132).

La intervención del Estado como productor de espacio construido y agente inmobiliario se hizo presente, a través de la promulgación de un mega proyecto de vivienda social en el sector de Carapungo; proyecto que le permitió al gobierno nacional construir miles de vivienda a bajo costo, financiadas por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Las viviendas eran accesibles a familias de bajos y medios ingresos económicos. Es así que esta intervención estatal se convirtió en el eje articulador de crecimiento urbano de la parroquia, reemplazando a la calle principal del centro parroquial sobre la cual se habían asentado las primeras viviendas mestizas de la zona.

Al tomar de referencia la etapa “E” alto, última etapa del programa de vivienda social en Carapungo, nos remite a pensar en la política estatal de ubicar dicho tipo de vivienda en lugares lejanos al centro urbano, de difícil accesibilidad y con dificultades en la infraestructura e irregularidad en la dotación de servicios básicos. Costo social y económico asumido inicialmente por los pobladores y luego por el gobierno local, cuyas acciones en años posteriores en dotación de equipamiento e infraestructura ha mejorado la calidad de vida de los habitantes y ha elevado el valor del costo del suelo. Las razones por la que accedieron las familias a este programa de vivienda social son explicadas por un habitante de esta etapa, en la entrevista realizada el 18 de diciembre de 2014.<sup>7</sup>

En esa época, en 1995-1997, no había planes de vivienda en conjuntos cerrados como hay ahora, y los que había eran carísimos, solo para personas ricas. Con mi esposa decidimos comprar la casa aquí en Carapungo, para tener una casa propia. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda era el único que en ese tiempo financiaba y calificaba para adquirir una casa, dando ciertas facilidades. (Entrevista por la autora a Omar Corozo, 18 de diciembre de 2014).

La última etapa del proyecto de vivienda social a mediados de la década de los 90, avizora las características físicas generales de los conjuntos habitacionales a implantarse en la parroquia en esa misma década y en la década siguiente. Entre estas características generales se encuentran: viviendas producidas en serie implantadas en régimen de propiedad horizontal, de dos pisos, con espacios verdes comunales, casa comunal, canchas de recreación, y ubicación de plazas de parqueo por sectores; estos componentes se visualizan en las imágenes de la (foto 4.2). Cabe indicar que estos elementos no eran limitados por un cerramiento que les permita diferenciarse y separarse del otro, aspecto concebido en el proyecto inicial. Ciertamente los pobladores han realizado modificaciones en las viviendas y cambios físicos en sus espacios comunales; los cuales por ahora escapan del interés de la presente investigación.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> El proyecto habitacional conocido con el nombre de etapa “E” alto se constituyó como parte de la quinta y última etapa del proyecto macro de vivienda social en el sector de Carapungo, impulsado por el gobierno nacional en los años 80. El proyecto se ubica a 15.2 Km. aproximadamente del centro de la ciudad (Ron 2014, 12).

<sup>8</sup> Al respecto y de requerirse un análisis más detallado de las implicaciones, costos, transformaciones espaciales y percepción social de los pobladores de la etapa “E” alto del proyecto de vivienda social del gobierno nacional en el Sector de Carapungo, revisar el documento de trabajo de Ron (2014).



Fotografía 4.2. Proyecto de vivienda social en la Etapa “E”. Sector Carapungo.  
Fuente: Registro fotográfico del autor 2014.

La intervención del estado y la producción de vivienda social en áreas periféricas confirman el régimen fordista de producción, caracterizado por el surgimiento del Mercado de vivienda en masa, de producción estandarizada a bajos costos y adquisición a través de las facilidades que presta el financiamiento por vía estatal.

“De ahí que en los noventas, numerosas urbanizaciones y complejos residenciales se levantaron en los sectores de San José de Morán, , Zabala, Santa Marianita, Llano Grande y otros” (Gordón 1997, 3 citado en Espinoza 2005, 133). A partir de los años 90 hasta la actualidad han proliferado los conjuntos habitacionales cerrados en el sector, de precios variados y con características diversas que han ido modificando su oferta, a fin de atraer nuevos pobladores urbanos a la parroquia. Esta nueva producción del espacio y del orden urbano se realiza por medio de la acción del Mercado. Pero, ¿Cuáles son las características de estas nuevas tipologías de vivienda? Manuel Espinoza (2005) describe a continuación de manera general donde viven los nuevos pobladores de la parroquia:

(...) La mayoría de ellos son recién llegados que viven en un sin número de barrios nuevos, ciudadelas y complejos habitacionales, adscritos en todas las categorías posibles, desde ciudadelas exclusivas a barrios ilegales. Los primeros son por lo general recintos cerrados y amurallados, sin ninguna vinculación o relación con el entorno (...) Los últimos por lo general son el resultado de una ocupación informal o han sido construidos en zonas no urbanizadas ni urbanizables, siendo en muchos casos resultado del tráfico de tierras. (Espinoza 2005, 198).

En la presente investigación, nos centramos en las características de la tipología de vivienda inscrita en los conjuntos habitacionales cerrados, entre los cuales se encuentra producción de

vivienda legal e ilegal; “además de los barrios ilegales, existe en Calderón un sin número de conjuntos habitacionales cerrados que se han construido sin contar con los permisos municipales correspondientes” (Guerrero 2011, 86). Tema que será abordado rápidamente más adelante.

Entre las características físicas que presentan generalmente estas nuevas tipologías de vivienda se encuentran: preponderancia de viviendas unifamiliares en régimen de propiedad horizontal desarrolladas en diferentes etapas de construcción, altura de 2 pisos, con parqueadero para residentes y visitas, áreas verdes y comunales, cerramiento periférico con accesos definidos para el ingreso vehicular y peatonal. En las áreas comunales se destacan pequeños parques infantiles, canchas de uso múltiple, casas comunales y jardines tanto interiores como exteriores.

El cerramiento periférico delimita el terreno de implantación del conjunto habitacional y dota de una diferenciación en la población, de la que se encuentra dentro y fuera de él; además se incluyen sistemas de seguridad. Estos elementos son promocionados en los discursos del Mercado inmobiliario para atraer a nueva población urbana desde el exterior de la parroquia o del interior de la misma.

Los componentes característicos de la nueva tipología de vivienda se pueden observar en la (foto 4.3.); las imágenes corresponden a conjuntos habitacionales terminados o en construcción, ubicados en diferentes sectores de la parroquia de Calderón. Entre estos tenemos: Terrazas de Marianitas, Gardens Club II, La Finca III, San Sebastián Etapa III, y Los Pedregales Etapa I.



Fotografía 4.3. Conjuntos habitacionales terminados o en construcción en la parroquia de Calderón. Fuente: <http://www.plusvalia.com/propiedades/conjunto-terrazas-de-marianitas-casas-via-marianitas-952747.html>. <http://www.plusvalia.com/propiedades/conjunto-gardens-club-ii.-casas-desde-69.990-usd-con-51868040.html>. Jarrín 2011, 92. Registro fotográfico del autor 2016.

Algunos pobladores de la parroquia buscan cambiar sus tipologías tradicionales de vivienda o su vivienda social por la nueva tipología de vivienda ofertada por empresas inmobiliarias, debido a problemas de seguridad, percepciones de convivencia social o cambio de tenencia en la propiedad; ejemplo de aquello lo señalan dos habitantes de la etapa “E” del sector de Carapungo en la entrevista realizada el 18 de diciembre del 2014.

Con mi esposo decidimos irnos a un conjunto cerrado porque aquí era inseguro, y mis hijos tenían otro nivel de vida y educación en comparación con los niños del barrio. Quizá si nos quedábamos aquí, mis hijos no serían lo que ahora son. Donde vivimos ahora es más seguro y nuestras condiciones de vida son mucho mejores. Tuvimos los recursos necesarios para irnos a un mejor lugar. (Entrevista por la autora a Rocío Bastidas, 18 de diciembre de 2014).

Quiero vender mi casa de la etapa “E”, pero es difícil por la inseguridad y desorden del sector. Queremos comprar una casa en un conjunto cerrado en la calle Cacha, en el que mi nieto pueda jugar tranquilamente y mi esposo pueda guardar el carro frente a la casa. Aquí es inseguro, no se puede andar tranquilo a ninguna hora. (Entrevista por la autora a Lola Morales, 18 de diciembre de 2014).

La mutación en la producción social del espacio, a través de las tipologías de vivienda es evidente en la parroquia de Calderón; está ha ido variando con el paso del tiempo, sin que en el presente documento se realice una clasificación exhaustiva por períodos de tiempo. Sin

embargo, con la información presentada en esta investigación, se revela el cambio de paisaje de rural a urbano a través de cambios físicos en la vivienda; ya sea está producida por el accionar independiente de la población, por acción del Estado como productor de espacio construido o por el Mercado inmobiliario. La acción del Mercado se da paso gracias a la debilidad y poca definición de la política urbana en la periferia de la ciudad a largo plazo, y su contribución en la habilitación de suelo a través del accionar del Estado como dotador de infraestructura y equipamiento; lo que ha beneficiado el alza de los precios de suelo y la preferencia de nuevos pobladores para implantarse en la parroquia.

### **1.3.2. Vías de acceso y servicios**

El Estado como proveedor de infraestructura ha intervenido en proyectos viales, de espacio público, dotación de servicios básicos, transporte y equipamientos en la parroquia de Calderón; infraestructura que ha facilitado la atracción de pobladores urbanos al territorio rural, permitido el desarrollo urbanístico en la zona y contribuido a la elevación de los precios de suelo.

La presente investigación, en este acápite, tiene por objeto reconocer la implantación de nuevos equipamientos en la parroquia, resultado de la introducción de la lógica urbana en el territorio; y los proyectos viales más representativos que han incidido en el mejoramiento de la comunicación entre el área periurbana y el centro de la ciudad. Cabe indicar que no se realiza un análisis cuantitativo, tipológico, de calidad y cobertura de los equipamientos y la infraestructura vial; sino que, se explora y describe elementos particulares que han tenido injerencia en el desarrollo de la parroquia.

La parroquia de Calderón se ubica en un lugar estratégico que permite principalmente la comunicación comercial con el norte del país; ya que “se sitúa en uno de los puntos de ventaja de la carretera panamericana, siendo la principal arteria de comunicación y de tráfico de todos los pueblos de esta sección” (Becerra 2007,68). Al revisar las vías de comunicación de la parroquia de Calderón, se reconoce su importante ubicación y necesidad de nexos con los demás territorios en el área del DMQ, y la conexión del distrito con otros cantones y provincias del norte del país. De esta manera, en la segunda mitad del siglo XIX, la ruta Quito- Guayllabamba- Tabacundo era el camino más importante para dirigirse de Quito a Ibarra, atravesando la parroquia de Calderón.

A inicios del siglo XX no habían caminos carrozables para los añejos (...) Entre los caminos a pie, el más importante era el que iba de Llano Grande a Llano Chico, y avanzaba hasta San Isidro del Inca; camino que era muy utilizado por los indígenas de Llano Grande. (Espinoza 2005, 100).

En vista de las necesidades de comunicación, en los años 30 se construye la primera Panamericana Norte, que en la actualidad corresponde a la calle Carapungo; sobre la que se implantaron las primeras viviendas tradicionales de la parroquia. La dotación de esta vía contribuyó al reforzamiento de las actividades comerciales de la ciudad. “A diferencia de las cabeceras parroquiales de origen colonial del cantón Quito que se formaron en torno a una plaza central, Calderón se formó a lo largo de una vía, razón por la cual se puede decir que es un pueblo de carretera” (Espinoza 2005, 99).

Para mediados del siglo XX la situación cambió. A más de la Panamericana y la vía que conectaba a Calderón con Santa Marianita de Jesús, se había construido una vía que pasando por la hacienda Tajamar llegaba hasta Pomasqui, al mismo tiempo que el antiguo camino que unía Llano Grande con Llano Chico se había vuelto carrozable. (Espinoza 2005, 100, 101).

Las limitaciones espaciales y el crecimiento territorial que experimentaba la parroquia, así como las necesidades de la ciudad, constituyeron la base para la construcción de la actual Panamericana Norte en los años 70, década en la que el país experimenta la bonanza petrolera y su gran inversión en obra pública; con repercusiones en el desarrollo de un proceso acelerado de urbanización de las periferias de la ciudad.

Sin duda, la Panamericana Norte constituye el eje de conexión del área urbana de la ciudad con la parroquia de Calderón y demás parroquias aledañas del DMQ; así como un nexo ineludible con el norte del país. Debido al crecimiento poblacional acelerado de la parroquia y su expansión territorial a inicios del siglo XXI se han ido adicionando otras vías importantes para la conexión de la parroquia en todas sus direcciones, brindar mayor fluidez al tráfico denso que atraviesa la zona y mejorar la comunicación en el norte de la ciudad. Entre las inversiones públicas más importantes en infraestructura vial en el siglo XXI se encuentra: La construcción de la Avenida Simón Bolívar, eje periférico de circulación rápida, permite conectar a Calderón con otros valles aledaños a la ciudad como Cumbayá, el Valle de los Chillos y al sur de la ciudad con Guajaló; esta construcción permitió oxigenar el tráfico por la Panamericana Norte y reducir el tiempo de traslado de los pobladores al centro de la ciudad,

que se movilizan en automóvil particular, taxis informales, o alimentadores del servicio de transporte de público. Al respecto, en una entrevista realizada el 8 de julio de 2016 una pobladora que habita más de 20 años en la parroquia, nos comenta:

La construcción de la Simón Bolívar fue una maravilla en su momento, no se imagina como era el tráfico antes por la Panamericana; para ir al centro de la ciudad nos demorábamos más de una hora. Aparte del tráfico, era difícil coger bus o iban repletos en hora pico; bueno hasta ahora. Por la Simón Bolívar en 20 minutos ya está en el Inca, porque a veces hay tráfico en Zámbez; pero es mucho más rápido ir por ahí. Al principio no había buses que vayan por la Simón Bolívar; pero en un taxi de un dólar, Ud. llega súper rápido hasta el Quicentro (...) Luego de unos años pasar de la Panamericana a la Simón Bolívar se volvió caótico, era una lucha con hasta cinco filas de autos para cruzar, por eso están haciendo el Intercambiador. (Entrevista por la autora a Jenny Alcívar, 8 de julio de 2016).

En la actualidad se construye la prolongación de la avenida Simón Bolívar, avenida Equinoccio, hacia San Antonio de Pichincha, con lo que se cerraría el anillo periférico vial de la ciudad que conecta finalmente a las parroquias de Calderón, Carcelén, Pomasqui y San Antonio de Pichincha; con una extensión de 21.74 Km. Prolongación que atraviesa la antigua hacienda Tajamar, territorio en el que se implanta el proyecto municipal de vivienda social “Ciudad Bicentenario”; reemplazando así a la antigua vía de mediados del siglo XX y que ha tenido mayor frecuencia de tránsito en la segunda década del siglo XXI. Con este proyecto vial se libera el tránsito de “la Giovanni Calles, que se une a la avenida Luis Vaccari, dejará de ser la única vía de ingreso y salida desde Carapungo, pues (...) habrá otra arteria vial que mejoraría la movilidad en el sector del norte del Distrito” (La Hora, marzo 2016).

La construcción del Intercambiador de Carapungo es otra de las inversiones públicas en la actualidad, que tiene por objeto mejorar la vialidad en la zona, ya que por la intersección entre la Panamericana Norte y la Simón Bolívar cruzan cerca de 140.000 vehículos al día. “Se trata de uno de los puntos que, a menudo, registra la mayor congestión vehicular en todo el Distrito, (...) al ser la principal entrada a la ciudad” (La Hora, 2015). En la (foto 4.4.) se observa los proyectos de infraestructura vial mencionados, en la zona de ingreso a la parroquia de Calderón.



Fotografía 4.4. Prolongación de la Avenida Simón Bolívar e Intercambiador de Carapungo  
Fuente: Mundo Constructor, 2016. La Hora, junio 2016.

“El caos es evidente: más de 500 metros de trancón, pitos que suenan incesantemente y caras largas de los conductores fastidiados” (El Comercio, 2014). “Según una encuesta de movilidad del Metro de Quito, desde Carapungo y Calderón, al día, se realizaban, hasta el 2012, unos 82.570 viajes en transporte público y 42.674 en transporte privado hasta el hipercentro” (El Comercio, 2015).

La infraestructura vial en construcción será de utilidad para el transporte de carga de productos del noroccidente del distrito y para la comunicación del norte de la ciudad con el nuevo aeropuerto de Quito. Este equipamiento se incluye en la planificación municipal desde los años 70 y se concreta su construcción en el año 2013, constituyéndose en el punto referente sobre el que se justifica principalmente la inversión pública a gran escala en temas de movilidad; razón por la cual el gobierno nacional construyó la Ruta Collas que conecta directamente en 20 minutos la vía Calderón, Guayllabamba con el aeropuerto y con las poblaciones rurales del DMQ como Puembo, Yaruquí, Pifo y El Quinche.

El Gobierno invirtió 198 millones de dólares en esta obra, que fue una de las primeras soluciones viales para conectar la ciudad con el aeropuerto (...) Se estima que la obra beneficia a más de 2 millones de usuarios y entre los beneficios están la reducción del tiempo de traslado, lo que se traduce en ahorro de combustible y de movilidad. (Andes, 2016).

Al interior de la parroquia de Calderón se ha efectuado inversión pública en ampliación de la vía a Marianas, adoquinado de las vías secundarias y de ingreso a barrios y conjuntos habitacionales cerrados; sin embargo, esta inversión a menor escala se ha compartido con la población. La organización social de los pobladores ha sido esencial para ser acreedores al mejoramiento de la infraestructura vial, a pesar de que el pago es compartido.

Cabe recalcar que aunque la parroquia ha crecido territorialmente y se ha mejorado su calidad de vida con costos sociales y urbanos, aún falta realizar inversión en infraestructura vial,

servicios básicos, espacio público, etc. en algunos sectores de la parroquia; sobre todos en aquellos que hasta el momento no han sido regularizados, como el barrio Daniel Montoya. “Unas 300 personas viven en el barrio (...) La mayoría no cuenta con servicios básicos, tales como alcantarillado, agua potable y recolección de basura. También se quejan por la mala calidad del sistema eléctrico” (El Telégrafo, 2016).<sup>9</sup>

Paralelamente al desarrollo de la infraestructura vial en la parroquia a gran y pequeña escala, se han implantado equipamientos financiados por el Estado. Los equipamientos han potencializado el desarrollo de la parroquia y sirven sobre todo a la nueva población urbana que ha llegado a implantarse en el territorio. La cercanía de los equipamientos a la población permite la realización de trámites al interior de la zona y evita la movilización al centro de la ciudad; favoreciendo temas de movilidad, transporte y seguridad; instaurándose a la vez como elementos de atracción que se promulgan en la promoción de proyectos inmobiliarios.

Con el pasar del tiempo y en un breve reconocimiento de los proyectos más representativos, el Estado ha financiado la construcción del Hospital Docente de Calderón y la Unidad de Vigilancia Comunitaria (UVC) (foto 4.5.), equipamientos de escala zonal y metropolitana que han incidido en el alza de precios de suelo y en el desarrollo del comercio en la zona en la cual se implantan. A estos se suman la Administración Zonal Calderón y las agencias de la Empresa Eléctrica Quito, la Empresa Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento y la Corporación Nacional de Telecomunicaciones.

El hospital construido en cooperación entre el gobierno nacional y el municipio se ubica en un lugar estratégico de la parroquia, en el que colindan los sectores de Carapungo, Marianas, San José de Morán, el centro parroquial y Bellavista; atenderá a unas 100.000 personas que antes debían trasladarse al área urbana de la ciudad. “La casa de salud más cerca es el Hospital San Francisco, en Carcelén, o el Pablo Arturo Suárez, en Cotocollao, lo que tomaría aproximadamente 30 minutos en el mejor de los casos” (El Comercio, 2015).

---

<sup>9</sup> “El barrio Daniel Montoya era una hacienda agrícola productora de maíz. Para reconocer el trabajo de tantos años de los huasipungueros, los dueños de las tierras decidieron entregárselas. Algunos dividieron sus tierras entre sus hijos y sus nietos. Otros prefirieron venderlas a particulares. Por ello existen lotes de 1.000 metros cuadrados así como de 200 metros cuadrados” (El Telégrafo, 2016).



Fotografía 4.5. Hospital Docente de Calderón y Unidad de Vigilancia Comunitaria.  
Fuente: <https://cerolatitudcomunidad.blogspot.com/2015/10/docencia-y-salud-integral-en-el.html>. Google Earth 2016, imagen septiembre 2014.

Por su parte, el Mercado también ha dotado de equipamientos comerciales, financieros y de servicios a la parroquia, regularizados y apegados en general a los dictámenes de las políticas urbanas; los cuales han llegado a servir a la población tanto tradicional como urbana, siendo estos últimos los que en mayor medida los usan y recorren. Estos equipamientos se suman a los llamados “artefactos de la modernidad” (Salcedo y Dear 2012, 3), generadores de producción y consumo, entre los que se incluyen: los conjuntos habitacionales cerrados, grandes proyectos de infraestructura vial, y centros comerciales en las periferias de la ciudad.

Los equipamientos del Mercado que sirven a la población urbana han contribuido en la reducción de desplazamientos hacia el exterior de la parroquia y son una razón de promoción inmobiliaria; que se han ido incrementando aceleradamente en los últimos años, sumándose en ocasiones los pobladores tradicionales en la oferta de servicios de recreación y alimentación. En la (foto 4.6.) se observa algunos de los equipamientos privados construidos en la parroquia.



Fotografía 4.6. Equipamientos comerciales, financieros y de servicios.  
Fuente: Google Earth 2016, imágenes octubre 2014.

El cambio en el paisaje y el servicio a la población es evidente y así lo ratifica y comenta un poblador que habita en la parroquia 15 años, en la entrevista realizada el 8 de julio de 2016.

Quando yo me pase a vivir aquí en Calderón, era difícil encontrar bancos, supermercados o restaurantes que si se encontraba en el centro. No había instituciones donde se pueda pagar y

hacer trámites del agua, la luz o el teléfono; con decirle que no se daba servicio a domicilio de comida hasta acá, solo llegaban hasta Carcelén (...) Bancos y cajeros no había, creo que lo máximo que encontraba era la Cooprogreso. (...) Ahora, mire Ud. tenemos bancos, está el Akí, el Santa María, las pizzerías (...) ya tenemos todo cerca que a veces no es necesario salir al centro (...) lo mejor también que han hecho es el Hospital de Calderón, cualquier emergencia ya está cerca, lo que antes solo estaba el Centro de Salud o la Maternidad en Carapungo. (...) Con todo esto y el cambio que se ve hasta los precios de las casas han subido, lo que antes nadie quería venir a vivir acá (...) los terrenos eran regalados y ahora ¡Mire no más! (Entrevista por la autora a Edwin Ron, 8 de julio de 2016).

La aceptación de los equipamientos en la parroquia no siempre se hace presente, ya que los pobladores se organizan en contra de equipamientos indeseables en la parroquia y que para ellos alteran el orden, la seguridad y la convivencia social. Para toda acción existe una reacción, lo cual es evidente en la resistencia de la población a la implantación del centro de retención provisional en el barrio El Calvario, propuesto por entidades del gobierno nacional; lo cual refleja su intento de ejercicio de poder en el territorio al no socializar el proyecto con la población.

Con pancartas y gritos de oposición, los habitantes (...) rechazaron el anuncio de la posibles construcción del centro (...) Germán Vega, uno de los organizadores de la protesta, explicó a alrededor de 100 personas presentes en el parque que el acuerdo para la construcción del centro ya fue firmado en octubre del 2010, sin que la población sea informada que el proyecto servirá para reubicar a 330 presos. (Diario El Comercio, 2011).

Las representaciones del espacio desde la producción social del Estado, a través de la planificación territorial, de la producción de espacio construido, y la dotación de infraestructura vial y equipamiento ejerce poder sobre cómo debe concebirse el espacio desde la técnica y la ciencia. Sin embargo este ejercicio del poder no siempre llega a implantarse en el territorio ni responde a la realidad y necesidades de la población, por lo que claramente encuentra una respuesta y reacción social, en su accionar como productores también del espacio y demandantes de sus requerimientos a través de la organización social.

Las variables explicadas y analizadas en este apartado de visión Estatal, en su parte final se complementa con la acción y ejercicio del poder del Mercado, como productor también de espacio construido en zonas rurales; el cual produce a la par de las contradicciones y debilidad de las políticas urbanas; contribuyendo fuertemente a la urbanización de la periferia de la

ciudad. Por tanto, la lógica de la globalización del capital ha introducido en los territorios de algunas ciudades la libre expansión de las estrategias empresariales, para ampliar el Mercado, y establecer un escenario de competencia y relación entre el Estado y el Mercado.

Estableciendo así un nuevo paradigma: “El Estado y el Mercado ya no son mecanismos opuestos y distintos, sino socios en el proceso de desarrollo” (Payne 1999,1).

## **2. El espacio concebido del Mercado**

El espacio concebido o las representaciones del espacio, pensado desde la ciencia y la técnica no solamente lo produce la lógica del Estado, sino también el Mercado y la Sociedad en el proceso de crecimiento y desarrollo de las ciudades hacia la conquista del espacio rural.

Interacción que se ha ido demostrando desde el acápite anterior. El capitalismo en su modo de producción busca asegurar su reproducción a través de la implantación de un modelo hegemónico, que reconoce los procesos de actores estatales y sociales, a fin de determinar su conducta económica; visibilizada en la generación de diversos cambios espaciales. El capital en ocasiones se fija en espacios concretos a fin de construir artefactos que le permitan ganar rentabilidad, continuar con su proceso de acumulación y crear espacios para que la población desarrolle sus actividades. Entre estos artefactos se reconoce la construcción de fábricas, carreteras, centros comerciales y conjuntos habitacionales cerrados.

La organización espacial regida por la lógica del Mercado se fundamenta en la renta del suelo; al tomar a la tierra como medio de producción capitalista y como base sobre la que se desarrollan las actividades de la población. La renta absoluta y relativa permite que el capital circule sobre la propiedad exclusiva del territorio y su transacción al aprovechar su localización con respecto al Mercado. Es así que, en el presente inciso se identifica la acumulación del capital a través del estudio del proceso de Mercado de suelo en el territorio rural, caracterizado por el análisis de los siguientes fenómenos: crecimiento del Mercado inmobiliario y cambios de precios de suelo.

### **1.1. Crecimiento del mercado inmobiliario**

El crecimiento del Mercado inmobiliario toma fuerza en el DMQ a partir de los años 2000 debido al proceso monetario de dolarización y la crisis financiera que atraviesa el país; por lo que la población considera seguro invertir su dinero en la construcción, como una forma de resguardar su capital. La inversión de la población se materializa generalmente en los valles circundantes al área urbana de la ciudad, sin que la parroquia de Calderón sea la excepción.

El proceso de dolarización que atraviesa el país coincide con el inicio de la primera década del siglo XXI de mayor crecimiento poblacional, con un aumento en población del 138.81% con respecto al período 1990-2001 de 133.8% de crecimiento; y con la desmesurada expansión territorial de la parroquia, caracterizado por la proliferación de planes de urbanización privados y la llegada del flujo de remesas de migrantes desde el exterior.

En Calderón la oferta hacia 2000 se aproximará a las 1500 unidades, entre 2001 y 2003 las viviendas ofertadas estarán por encima de las cifras de 2000; a partir de 2004 se desarrolla una dinámica fluctuante con tendencia a la baja hasta finales del período, cuando la oferta cae a menos de 1000 unidades (Ospina 2010, 129).

La inversión de la población en el Mercado inmobiliario, viene acompañado por la facilidad de acceso al suelo; ya sea por el valor de la renta, la facilidad de financiamiento, las condiciones geográficas y los precios del suelo. Las razones de demanda por suelo urbano y vivienda son diversas de acuerdo al sector socio económico al cual se dirige el Mercado inmobiliario. La parroquia de Calderón a pesar de presentar tendencia a la baja en el período del año 2004, es uno de los sectores apetecibles por los constructores para la construcción de viviendas unifamiliares, dentro de conjuntos habitacionales cerrados, en un suelo inicialmente de bajo costo; pero cercano al área urbana de la ciudad.

En los últimos años se ha acrecentado la migración habitacional entre y hacia sectores aledaños al casco urbano de la ciudad de Quito, con preferencia hacia los 4 valles. La respuesta de los constructores hacia los altos costos de la tierra en Quito en la última mitad de la década anterior, la preferencia hacia vivienda unifamiliar (casas) y la búsqueda de alternativas para una mayor calidad de vida, originaron un crecimiento explosivo de la oferta hacia los valles, preferencialmente Calderón y Los Chillos en primera instancia, para luego extenderse a Tumbaco y Pomasqui (Gamboa 2004 citado en Ospina 2010, 129,130).

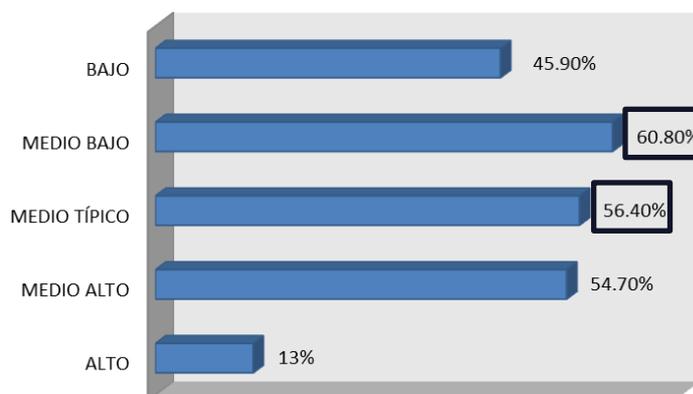
El fenómeno de crecimiento inmobiliario en la parroquia, inscrito en el proceso de Mercado de suelo, se analiza y explica a través de la variable: construcción de conjuntos habitacionales cerrados. La variable tiene por objeto identificar y analizar las razones de inversión y estrategias de atracción de nuevos pobladores a la zona a través de la promoción de conjuntos habitacionales; evidenciando características generales de la vivienda ofertada, a qué población se dirige la oferta, motivaciones de inversión de capital y discursos de marketing y seguridad.

### 1.1.1. Conjuntos habitacionales cerrados

Las preferencias de la población para invertir en el Mercado inmobiliario radican en la adquisición de una vivienda unifamiliar donde “el 88% prefiere adquirir una casa, y solo el 12% busca un departamento. Este es un dato interesante al momento de definir el producto que se va a ofrecer” (Cajas 2014, 74).

De acuerdo a estudios de Mercado para establecer el tipo de vivienda a ofertar y el segmento de la población a la cual va dirigido, componentes de oferta y demanda, se establece que el segmento económico medio típico y medio bajo son los que mayor búsqueda presentan para la compra de una vivienda; tal como lo muestra Cajas (2014) en la (fig. 4.7.) en su estudio realizado para la implantación de un proyecto de viviendas unifamiliares en la parroquia de Calderón.<sup>10</sup> Sin embargo, es importante mencionar que los porcentajes presentados en la gráfica son generales y no representan al total de los pobladores que desean adquirir una vivienda en este territorio rural; pero sí pueden corresponder a los potenciales pobladores que puede atraer el Mercado inmobiliario.

Figura 4.7. Búsqueda de vivienda por segmentos poblacionales



Fuente: Ernesto Gamboa y Asociados citado en Cajas 2014, 74.

En el estudio de Mercado realizado por Moreano (2013) basado en Gridcon (2012), los resultados obtenidos a través de entrevistas personales, permite evidenciar los intereses de la población para la adquisición de una vivienda, estudio con una vigencia de tres años.<sup>11</sup> El sector preferido para la compra de vivienda en el DMQ se centraliza en el norte de la ciudad, seguido del Valle de Los Chillos, Cumbayá, Calderón, el centro de la ciudad y Pomasqui; como se observa en la (fig. 4.8.). Sin embargo, es menester precisar que la decisión final

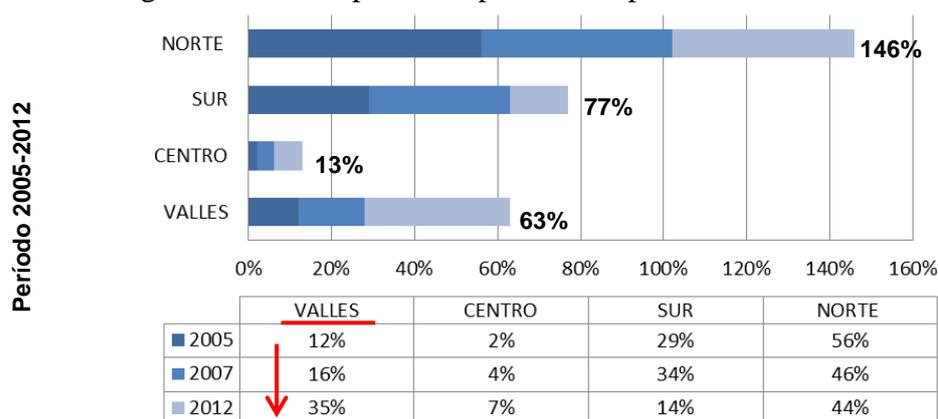
<sup>10</sup> El segmento socio económico medio bajo y medio típico corresponde a familias con ingresos mensuales promedios desde \$1.200 hasta \$1.500. (Moreano 2013, VI).

<sup>11</sup> Las características específicas establecidas para el uso de la técnica de la entrevista, a través del uso de la metodología cualitativa, revisar en Moreano (2013).

radicará en el tipo de segmento de la población, las necesidades y los requerimientos familiares.

El sector de Calderón tiene una demanda de un nivel socio económico medio típico, con algunas variaciones del medio bajo principalmente y durante la última década se ha ido consolidando cada vez más, por lo que se hace más atractiva la idea de adquirir una vivienda en este sector (Moreano 2013, 62).

Figura 4.8. Sector preferido para la compra de vivienda en el DMQ.



Fuente: Gridcon 2012 citado en Moreano 2013, 60.

Además del interés de la población en la inversión en el Mercado inmobiliario, la preferencia en la tipología de vivienda de los segmentos poblacionales medio bajo y medio típico se centra en la búsqueda mayoritaria de vivienda unifamiliar, que de departamentos. Así se presenta que, el 88% del segmento medio típico de la población prefiere adquirir una casa, frente al 12% de la población, interesada en la compra de departamentos (Cajas 2014, 75). Razón por la cual, la población de los segmentos mencionados se desplazan hacia la periferia de la ciudad en busca de una propiedad inmobiliaria; sobre todo aquella contenida en proyectos habitacionales cerrados. En el recorrido específico y observación realizada el 23 de julio del 2016 se corrobora la tendencia de construcción de estos artefactos urbanos en la parroquia de Calderón; ratificada a su vez por la vivencia del autor en el sector por 20 años.

En la revisión de varios planes de negocios realizados para la implantación de conjuntos habitacionales cerrados en la parroquia de Calderón y la comparación con proyectos aledaños en ejecución se establecen las características que debe poseer una vivienda destinada para el

sector medio típico de la población, considerada generalmente como la primera vivienda para las familias.<sup>12</sup>

Las características generales de la tipología de nueva vivienda en un conjunto habitacional cerrado son generalizadas en el inciso de nuevas tipologías de vivienda implantadas en la parroquia de Calderón. A continuación en la (tabla. 4.5.) se realiza un resumen de los requerimientos específicos para la vivienda en este sector, obtenidos de la opinión de la población y captados en el estudio de Moreano (2013).<sup>13</sup>

Tabla 4.5. Requerimientos generales para la vivienda

<b>TAMAÑO PROMEDIO DE LA VIVIENDA</b>	90 m2	
<b>NÚMERO DE DORMITORIOS</b>	3	
<b>NÚMERO DE BAÑOS</b>	2 1/2	
<b>N° PARQUEADEROS</b>	1	59%
	2	37%
<b>ÁREA DE LAVANDERÍA</b>	PATIO POSTERIOR	60%
	CUARTO DE MÁQUINAS	40%

Fuente: Gridcon 2012 citado en Moreano 2013, 64, 65, 66, 67.

En el estudio de Moreano (2013, 58) se establece que el 84.57% de la población entrevistada prevé la compra de la vivienda para vivir en ella y no como una inversión de la que se pretenda sacar rentabilidad como valor de cambio; el resto de la población ve la compra de la unidad de vivienda como un instrumento de alquiler o venta futura del cual se obtenga rédito económico. El valor de uso de la vivienda se evidencia en las entrevistas realizadas el 25, 29 y 30 de junio de 2016 a tres habitantes de conjuntos habitacionales diferentes, que habitan en la parroquia hace 15 años, 2 años, y 4 meses respectivamente, mismos que explican sus motivaciones de inversión de capital en el sector inmobiliario en la parroquia de Calderón. La motivación de inversión de capital en la primera entrevista radica en una aspiración personal y familiar con una visión a futuro y de seguridad para sus descendientes; aquello permite dilucidar el valor de uso sobre el valor de cambio sobre la vivienda familiar.

(...) adquiriré la vivienda por el futuro de mis hijos, siempre fue una ilusión tener vivienda propia y se dio la posibilidad aquí en Calderón ya que no eran viviendas caras y es una casa grande, donde hemos tenido todas las comodidades. No la hemos pensado vender, nos gusta el

<sup>12</sup> “El plan de negocios es el producto de una serie de estudios y análisis como son: macroeconómicos, con resultado positivo en general; de Mercado, con el análisis de oferta y demanda del sector inmobiliario de la ciudad de Quito; estrategia comercial (...), fomentando ventas, posicionando el proyecto y a la empresa en el Mercado y satisfaciendo las necesidades del Mercado potencial” (Moreano 2013, VI).

<sup>13</sup> Cabe señalar que el tamaño promedio de la vivienda resulta de una breve comparación de los datos presentados en Moreano (2013) y la observación realizada en la parroquia de Calderón por el autor.

sector, el clima, es tranquilo, no hemos tenido inconvenientes. Ya estamos adaptados acá, y todo lo que nos ha costado esta casa no se puede valorar, como para venderla. (...) Lo que nos pagarían por ella, no nos alcanzaría para una casa igual; ya que en el sector han subido bárbaramente los precios. (Entrevista por la autora a Rocío Bastidas, el 25 de junio de 2016).

La segunda entrevista evidencia el cambio en la forma de tenencia de vivienda, de arrendamiento a compra de vivienda, donde prevalece el valor de uso sobre el valor de cambio, en el que se rescata el anhelo familiar de adquirir una vivienda propia. El acceso a la vivienda y su posibilidad de compra se da a través de financiamiento bancario mediante crédito hipotecario, con el más bajo interés del Mercado por ser primera vivienda.

Nos casamos hace 2 años, arrendábamos una casa en un conjunto habitacional al inicio en \$240; pero, hace 6 meses nos subieron el arriendo a \$310; lo cual nos sacudió y sacó de nuestra zona de confort y nos pusimos a buscar casa en Calderón, porque ya estamos adaptados al sector; y, son aún precios asequibles en comparación a otros valles. (...) Compramos nuestra casa con el crédito para primera vivienda y ahora pagamos por algo que ya es nuestro, es nuestra casa. (Entrevista por la autora a Enrique Porras, el 29 de junio de 2016).

La tercera entrevista, al igual que la segunda, devela los propósitos familiares para adquirir una vivienda y su acceso a través de financiamiento público bancario. Además, es importante destacar la comparación y el balance realizado por la familia respecto del valor de vivienda vs el espacio y las comodidades recibidas; ratificando la tendencia de que entre más lejos del centro se encuentre un inmueble, es de menor costo pero con mayor área de construcción.

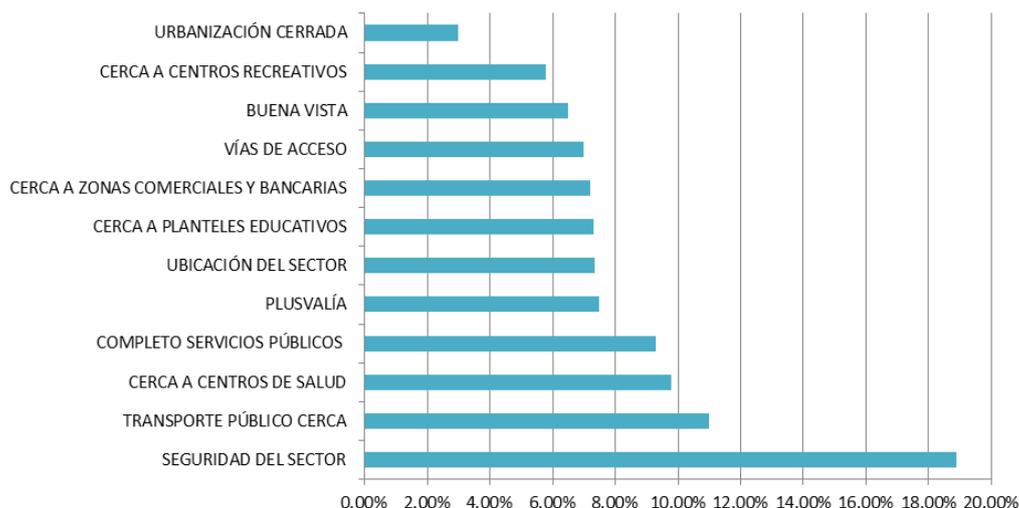
Nos pasamos hace 1 año a vivir en San Camilo de Calderón, es nuestra primera vivienda (...) la buscamos porque teníamos ya planificado tener un bebé y lo mejor era recibirlo en nuestra propia casa (...) Ya habíamos invertido en otra casa en el norte de Quito, pero ya había pasado más de un año y no nos entregaban la casa, ya no íbamos a esperar más (...) Aquí en Calderón viven mis padres y eso nos motivó a buscar una casa por el sector. La compramos ya terminada y el proceso del crédito con el Biess se facilitó totalmente. (...) Fue una buena decisión comprar aquí, porque pagamos lo mismo que la casa en el norte pero ésta es una casa más grande, más bonita, con espacios verdes y lejos del ruido, incluso mejor distribuida. Ganamos por el mismo valor. (Entrevista por la autora a Maritza Vaca, el 30 de junio de 2016).

“El valor aproximado de una vivienda para el segmento socio económico típico es de alrededor de \$52.000, con tendencia a subir hasta un tope de \$68.000. Este es un buen precio al que se puede acceder fácilmente con préstamos” (Cajas 2014, 78). Sin embargo, es preciso reconocer que la promoción de viviendas en Calderón arrancó con precios más accesibles que los mencionados, los que se han ido modificando con el paso del tiempo; al igual que el segmento al cual se dirigen en la actualidad ciertos proyectos inmobiliarios. Lo mencionado se refleja en el inciso que analiza los cambios de precios de suelo; más adelante en el presente documento.

La construcción de los conjuntos habitacionales cerrados implica un estudio de Mercado que brinde las directrices del movimiento de la oferta y la demanda de vivienda en la parroquia de Calderón; a lo cual se adiciona los discursos de marketing y seguridad que emiten los promotores inmobiliarios con el fin de atraer compradores y nuevos pobladores al territorio. Algunos de estos discursos se basan en un estudio de los requerimientos y necesidades que plantea la población al momento de decidir comprar una vivienda.

Aquello se evidencia en el estudio de Moreano (2013, 68), al definir las principales características del entorno que demandan los compradores de bienes inmuebles; entre estos se identifica: seguridad, transporte público cercano, ubicación del sector, vías de acceso y que la vivienda se encuentre en una urbanización cerrada; como se observa en la (fig. 4.9.). Esta última característica de la vivienda no es una razón primordial ni la que mayor porcentaje presenta, ya que variables como el área de la vivienda, precio, y la posibilidad de expansión son factores decisivos que influyen en la decisión de compra, más que si se encuentra en una urbanización cerrada o no; a lo que se suma las posibles dificultades de convivencia en estos espacios donde las reglamentaciones y las normas limitan el actuar libre de los pobladores.

Figura 4.9. Principales características que demandan los compradores de bienes inmuebles.



Fuente: Gridcon 2012 citado en Moreano 2013, 68.

Además de las características del entorno de la vivienda, otro de los factores que se incluyen en el diseño de los conjuntos habitacionales cerrados son elementos internos que demandan los compradores de la vivienda y que constituyen los espacios y servicios comunales ofertados por algunos proyectistas inmobiliarios y que inciden en el precio final de la vivienda. Entre estas características, las que mayor demanda tienen, según Moreano (2013) son: áreas verdes (23.33%), arquitectura (16.67%), guardianía (14.55%), piscinas (13.33%), y tranquilidad (13.33%); mientras que, los que presentan menor demanda son: juegos infantiles (10%), servicios básicos, guardería y cuotas bajas (3.33%).

Los elementos y el estudio de las necesidades mencionadas respaldan la inversión de capital de las empresas inmobiliarias en el sector y su discurso de oferta, justificada posteriormente en la captación del interés de inversión de los compradores; como lo establece por ejemplo los lineamientos definidos en cada uno de sus planes de negocios. Al respecto, como ejemplo se menciona:

La Fontana de Calderón dispone de servicio de transporte público a menos de 20 m de distancia, equipamiento urbano integrado, centros de salud cercanos entre otras. Y por el lado del equipamiento interno del proyecto la Fontana de Calderón brinda a sus moradores guardianía, áreas verdes, sala comunal, sitios de esparcimiento peatonizados, lo que hacen de éste un proyecto atractivo para futuros clientes (Moreano 2013, 70).

El discurso de oferta de las empresas inmobiliarias se materializa en los esquemas de promoción y ventas, cuyos instrumentos y herramientas de comunicación se concentran en:

carpetas informativas, trípticos, vallas publicitarias, invitaciones publicadas en la obra a visitar la casa modelo, ferias de vivienda, publicaciones en medios impresos de circulación gratuita y en portales electrónicos de bienes inmuebles; lo mencionado se observa en la (fig. 4.10). En el recorrido realizado el 23 de julio de 2016 a varias zonas de la parroquia, se visualizan vallas publicitarias en las obras de construcción que describen brevemente los componentes del proyecto y venden eslóganes que invitan a invertir en un mejor o nuevo estilo de vida; objetivo concebido desde su plan de negocios.

En el proyecto Villa Almendro, Hábitat ofrece a familias de segmento medio típico y medio bajo, un nuevo vecindario para una mejor calidad de vida, donde el espacio privado familiar se complementa con amplias áreas verdes arborizadas, senderos seguros para niños y ancianos, espacios deportivos y recreativos de uso comunal, estacionamiento seguro del vehículo familiar (de la Torre 2012, 170).

Figura 4.10. Vallas publicitarias y discursos de marketing de la oferta inmobiliaria en la parroquia de Calderón.

The image displays three distinct real estate advertisements. The top-left ad for 'Versalles' features a red and white color scheme, advertising '117 casas 100 m²' in the 'mejor sector de Calderón'. It lists amenities for both the upper and lower floors, including a master bedroom, kitchen, living area, and social spaces. The top-right ad for 'La Finca 3' is for a vacation home, highlighting features like a communal house, children's games, green areas, and a parking lot. The bottom ad for 'CONJUNTO CANTAGUA' is for a residential complex, emphasizing its location near the Hospital emblem and the Vía Principal del Valle de Calderón, and listing contact information for Ricaseneth S.A.

Fuente: Registro del autor. Jarrín 2011, 165.  
<http://www.araujoarmijosconstructora.com/web/index.php/home>.  
<http://ivanincogres.webpin.com/>

Los discursos de marketing atraen a los pobladores para la visita al proyecto, su conocimiento y en el caso de que el posible comprador quede satisfecho con lo que se le puede vender en pocos minutos, quizá influya para que se concrete el negocio.

En la voz de algunos habitantes de la parroquia, que han adquirido su vivienda en un conjunto habitacional de la parroquia de Calderón en los últimos años, muchas de las estrategias de marketing son minimizadas e incluso anuladas en un análisis más racional de la compra; cuando el valor de cambio que pretende vender el Mercado inmobiliario entra en juego más allá del valor de uso; aprovechándose de la ilusión y deseo indudable de adquirir una vivienda a un precio asequible, con apetecibles planes de financiamiento. Incluso cuando a habitantes que alquilan una vivienda en la parroquia se pretende sorprender con información errónea en la promoción de la vivienda, a fin de convencer de que el negocio posible a realizar es el más óptimo. En las entrevistas realizadas el 29 de junio de 2016, los habitantes expresan lo siguiente:

En la primera entrevista se evidencia la estrategia de atracción de posibles compradores a través del precio de la vivienda; sin embargo, son varias las razones de los promotores inmobiliarios para cambiar el valor ofertado en el anuncio; entre estas se encuentra: la construcción del proyecto en etapas y la imposibilidad de amortizar el precio debido a la fluctuación del estado de la economía del país. Razones que afectan en la decisión de los compradores, los cuales llegan a sentirse engañados con los anuncios publicitarios de las inmobiliarias.

Con mi esposa buscábamos una casa en más o menos \$70.000; así que salimos a recorrer el barrio y encontramos algunas propuestas; sin embargo no nos convencían. En los anuncios te dicen casas de \$70.000 y cuando preguntas ya esas están vendidas y solo te ofrecen unas pocas en \$75.000 y otras en \$80.000 con las mismas características; porque dicen que subió la plusvalía, que los costos de materiales o que la ordenanza municipal dice que en dos semanas deben subir un porcentaje del costo. (...) Uno no sabe si será verdad o no pero ya no entran en nuestro presupuesto. Al final encontramos una de \$65.000, última casa, mucho mejor que las otras que habíamos visto y no hubo necesidad de que nos convenzan mucho. Todo se dio y de un día a otro cerramos el negocio y nos arriesgamos. (Entrevista por la autora a Enrique Porras, el 29 de junio de 2016).

La segunda entrevista evidencia las estrategias de venta y marketing que utilizan los vendedores de las empresas inmobiliarias para atraer a los compradores, involucrándose en las posibles relaciones personales que desearía la familia, a fin de mejorar su estatus. Sin embargo, es posible que esta información no sea útil para el comprador y se termine deslegitimando afirmaciones poco fundamentadas para la venta del inmueble.

(...) Fuimos solo por averiguar y de curiosidad a conocer un conjunto junto a donde vivimos. La casa muy bonita, tenía espacios verdes y sobre todo se veía muy seguro. (...) El momento que conversamos con la vendedora, nos dijo que el conjunto es exclusivo, que la gente que ya había comprado trabajaba en petroleras, que los hijos estudian en académicas privadas; realmente eso no nos interesa. (...) Todo se derrumbó cuando dijo que habían hecho un estudio de Mercado en los conjuntos cercanos y que ellos tenían la menor alícuota del sector, de \$25 a pesar de la exclusividad del conjunto ¿Cómo? Si donde vivimos pagamos \$40 mensuales (...) Es un engaño, que si no se conoce, tranquilamente le convencen. (Entrevista por la autora a Xavier Enríquez, el 29 de junio de 2016).

En la tercera entrevista, se anuncia los eslóganes que se utilizan en los discursos de marketing de las empresas inmobiliarias residenciales que muy pocas veces son analizados críticamente por los compradores; ya que, son lemas que se utilizan en toda la ciudad y no solamente en los inmuebles promocionados en las áreas periurbanas, con el objeto de atraer cierto tipo de compradores a los cuales se ha destinado el proyecto desde su concepción. Aquello permite al Mercado delimitar superficialmente la población hacia la cual desean direccionar su proyecto.

(...) últimamente he visto varios anuncios en las paredes de los conjuntos en construcción que dicen “Un nuevo estilo de vida”, “Viva a plenitud” o “El mejor lugar para vivir” (...) qué tratan de venderte, acaso una vida (...) Es una casa, si bien es cierto que es un deseo de todos creo, tener vivienda propia, ya tenemos una vida, nuestro propio estilo de vida; y lo que buscamos es un techo más no una vida (...) A veces los constructores creen que con una frase vamos a comprar y dar todo nuestro dinero por una vida. (Entrevista por la autora a Daniel Ron, el 29 de junio de 2016).

En los discursos de marketing se adicionan servicios de seguridad que demandan en su mayoría los pobladores. La publicidad de venta incluye dispositivos de control que venden seguridad y vigilancia a los nuevos habitantes de los artefactos urbanos; entre estos dispositivos, se promulga el servicio de guardianía, cámaras de seguridad, cerramiento eléctrico, ingreso peatonal y vehicular automatizado. Sin embargo, en muchos de los casos los valores de los dispositivos de seguridad son cubiertos por los compradores o compartidos con el vendedor. Aquello a lo que posteriormente se adicionan reglamentos y normas de cómo y cuándo deben usarse el espacio, basados en la mirada urbana de los mismos pobladores en su intento de ejercer control y orden en el espacio.

El crecimiento del Mercado inmobiliario es uno de los fenómenos que evidencia la acción del Mercado de suelo en la producción social del espacio; las tipologías de vivienda que impone, sus características y tipo de oferta son la muestra de la producción pensada desde la ciencia y la técnica. El ejercicio del poder ejercido desde el Mercado se identifica en la implantación de artefactos urbanos en el territorio rural, los cuales a pesar de nacer del estudio de oferta y demanda que incluye las necesidades de la población; son una imposición de la visión mercantilista en base al propósito de acumulación del capital. Si bien se toma en cuenta las necesidades y requerimientos de los posibles compradores, no corresponde a un análisis integral que contemple la dinámica familiar y las necesidades de expansión del espacio; por lo que, es evidente la producción del espacio desde la sociedad en respuesta a la falta de especificidad de los proyectos habitacionales.

El espacio concebido desde la lógica del Mercado no se limita a la construcción de conjuntos habitacionales cerrados, sino que contempla otros artefactos urbanos que influye en el proceso integral de urbanización del espacio rural y se han descrito anteriormente. El Mercado inmobiliario no actúa independientemente, sino que se conjuga con el Estado y con la sociedad para justificar y apoyar su producción; es así que, el Estado habilita el suelo en su rol de planificador, dotador de equipamiento e infraestructura y la sociedad ocupa el rol del demandante de espacio construido con ciertas exigencias físicas pero limitado en su decisión a la oferta constructiva propuesta por el Mercado.

La tríada termina de formularse al ingresar el Estado como facilitador de financiamiento hipotecario a largo plazo y con ciertas facilidades, para que la población alcance una de las mayores aspiraciones en ciudades de América Latina. El accionar de la tríada de análisis en la producción social del espacio ha ocasionado el fenómeno de cambios de precios de suelo en el área rural; pasando el territorio de un valor de uso a un valor de cambio en el que el interés de transacción se conjuga con la aspiración poblacional. A continuación se presenta la variación de los precios de suelo en la parroquia de Calderón.

## **2.2. Cambios de precios de suelo**

A partir de los años 40 los precios de suelo se han ido modificando, ya que los terrenos de la parroquia se parcelaron y volvieron apetecibles para pobladores de otros sectores del DMQ y del país; las parcelas que hasta ese momento no habían podido ser vendidas, rápidamente entraron en el Mercado de suelo con fines urbanísticos.

Calderón es hoy en día uno de los más jugosos negocios, pues se pueden encontrar casas de solo 72 m<sup>2</sup> a 10 mil dólares, hasta casas de más de 100 m<sup>2</sup> de construcción y con grandes comodidades que llegan a los 80.000 dólares. Este proceso ha generado la subida del impuesto predial, de los arriendos y del valor de la tierra, lo que a su vez produce el desplazamiento de los antiguos y pequeños propietarios que sucumben a las jugosas ofertas de los grandes inversionistas (Collaguazo 2003 citado en Espinoza 2005, 133).

El fenómeno de cambios de precios de suelo es sin duda el resultado de los condicionantes generados por la dinámica de interacción entre actores estatales, económicos y sociales en el ejercicio del poder en el territorio rural. El reconocimiento de su mutación permite inferir las estrategias de captación de plusvalía y la posición de los actores involucrados con respecto a la especulación del suelo y retención del terreno con fines de captura del capital.

El valor comercial del suelo es variable y diferente de acuerdo a la zona en la que se ubica el terreno en el DMQ. La parroquia de Calderón se ubica en los sectores que menor precio comercial del suelo presentan a inicios del siglo XXI, junto con sectores como La Roldós, Pisulí, Comité del Pueblo y Llano Chico, ubicados en el norte de la ciudad. En el interior de la parroquia se presenta variaciones de los precios comerciales por m<sup>2</sup> de suelo, de acuerdo a la ubicación en el espacio territorial; siendo el sector de Carapungo y los territorios cercanos a la Panamericana los que mayor valor presentan, como se observa en la (fig. 4.11.).

La parroquia de Calderón presenta una creciente demanda por soluciones de vivienda, lo que ocasiona que los precios del suelo y la vivienda se incrementen, debido a que la oferta no respondió eficientemente a la demanda generada. “En este sector de la ciudad, los precios promedio de vivienda nueva experimentarán un incremento aproximado al 121%” (Ospina 2010, 133).

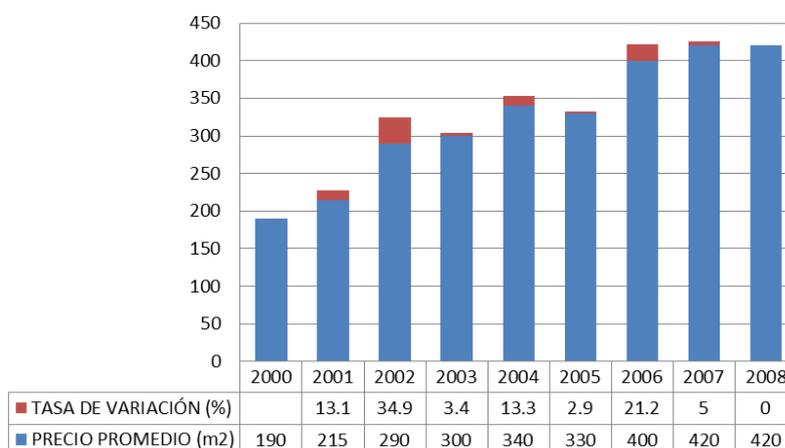
Figura 4.11. Valor comercial del suelo en el DMQ. Año 2000.



Fuente: Guerrero 2011, 47.

En el período 2000- 2008, Ospina (2010) en su estudio, registra las variaciones de los precios de suelo en la parroquia de Calderón. El valor del precio de suelo se incrementa continuamente durante todo el período establecido; sin embargo se presentan crecimientos de aceleración y desaceleración; presentándose desde el año 2000 al año 2002 la mayor tasa de crecimiento de la primera década del siglo XXI, con un registro del 34.9%. “Se experimenta una disminución en 2003, una recuperación en 2004 y una desaceleración más pronunciada en 2005, para el 2006 el ritmo de crecimiento mejorará notablemente (21.2%), y entre 2007 y 2008, una nueva disminución en el ritmo de crecimiento” (Ospina 2010, 133). Las variaciones del precio promedio del m<sup>2</sup> en la parroquia de Calderón se observan en la (fig. 4.12.)

Figura 4.12. Variaciones del precio promedio del m<sup>2</sup> en la parroquia de Calderón. 2000-2008.



Fuente: SiiD/ Ernesto Gamboa & Asociados 2009 citado en Ospina 2010, 132.

La demanda por soluciones de vivienda se acompaña de otras condicionantes que inciden en los movimientos de los precios de suelo en las distintas zonas del DMQ, sean estos movimientos de aceleración o desaceleración. La parroquia de Calderón como ya se ha mencionado en el desarrollo de la investigación ha experimentado un acelerado crecimiento demográfico, considerado como un movimiento estructural; el cual ha incidido en un aumento de la demanda de vivienda con oferta limitada en la zona. Un elemento que ha incidido en el alza y baja del precio del suelo es la oferta y dotación de equipamientos e infraestructura para satisfacer las necesidades de la población que arriba a la parroquia. A lo mencionado se adiciona los movimientos estructurales particulares y coyunturales resumidos por Ospina (2010) en la (tabla. 4.6.), presentada a continuación; y que coinciden con las variables que se han ido dilucidando en el desarrollo de la investigación, como: cambios de uso de suelo, tipología de vivienda requerida y sectores socio económicos demandantes de suelo urbano; evidenciando así la dinámica de acción de diversos actores en la producción social del espacio.

Tabla 4.6. Condicionantes del movimiento de los precios de suelo en la parroquia de Calderón. 2000-2008.

MOVIMIENTOS ESTRUCTURALES PARTICULARES	MOVIMIENTOS COYUNTURALES	ELEMENTOS CUALITATIVOS	COMPORTAMIENTO DE LA DEMANDA	SECTORES SOCIO-ECONÓMICOS MAYORITARIOS
CAMBIOS DE USO DE SUELO: TERRENOS RURALES PERIURBANOS QUE SON INVOLUCRADOS EN LA AGLOMERACIÓN URBANA	FUERTES INCREMENTOS DE PRECIO EN MOMENTOS PUNTUALES DEL PERÍODO 2002-2006, TRANSFORMACIONES EN EL METRAJE DE LA VIVIENDA QUE HICIERON FLUCTUAR EL PRECIO	ACCESO A VIVIENDA UNIFAMILIAR	AMPLIA DEMANDA POR VIVIENDA. VIVIENDA UNIFAMILIAR MAYORITARIAMENTE	BAJOS Y MEDIOS BAJOS

Fuente: Ospina 2010, 139.

El Mercado del suelo en la parroquia de Calderón ciertamente ha ido mutado con el paso del tiempo, y ha respondido a condicionantes presentes en el proceso de periurbanización que atraviesa el territorio rural. Aquello se reconoce en estudios realizados sobre Mercado de suelo como en la percepción de sus pobladores, tanto antiguos como nuevos, quienes son conscientes del aumento del valor de sus propiedades, resultado del incremento de la plusvalía, ya sea porque la parroquia se encuentra mejor dotada de servicios básicos, equipamientos e infraestructura o por la acción del Mercado, que reconoció en el territorio de bajo costo una oportunidad de inversión y acumulación de capital muy cercana al área urbana de la ciudad.

En entrevistas informales realizadas el 29 y 30 de junio de 2016, los pobladores coinciden de que antes los terrenos en la parroquia se encontraban a bajo costo, “casi regalados”; pero no se

atrevían a invertir por las condiciones del sector, entre las que se mencionan: carencia de infraestructura vial óptima, distancia al centro, falta de regularidad en la dotación de los servicios básicos, y transporte. Dificultades que se han ido mermando y al contrario de lo que imaginaban, Calderón ha experimentado un desarrollo acelerado; donde los terrenos que era “casi regalados” hoy son “carísimos”, muchos de ellos bien localizados y aprovechados por inversionistas inmobiliarios.

El precio de las viviendas ha variado conjuntamente con el desarrollo y posicionamiento de la parroquia de Calderón, respecto del área urbana de la ciudad. “Si antes se encontraban casas de \$15.000 o \$20.000, hoy en el mismo sector se ofertan casas como mínimo de \$70.000, hasta de \$90.000 solo virando la esquina” (Entrevista por la autora, 29 de junio de 2016). Lo mencionado por un habitante de la calle Cacha en el sector de Mariana de Jesús se corroboró con el recorrido realizado el 23 de julio de 2016, en el que se observó que en la calle La Unión se promocionaba el proyecto Villa Almendro con casas desde 25.000 y ahora dos terrenos próximos se ofertan los proyectos: Terrazas de Marianitas y Portón de Versalles con casas desde \$70.000 y \$89.000 respectivamente. Todos los proyectos enunciados promocionan viviendas de dos plantas con diferente metraje.<sup>14</sup>

La elevación de los precios de las viviendas en conjuntos habitacionales cerrados en voz de los protagonistas se presenta como ejemplo del reconocimiento de sus habitantes y de los promotores inmobiliarios, entrevistados informalmente el 30 de junio de 2016. Cabe indicar que un mismo tipo de vivienda en un conjunto habitacional ha sido vendida en diferentes precios de acuerdo a la etapa y al año en que fue adquirida; cambios en los que influye la variación de la plusvalía, el tiempo de retención de la unidad por diferentes motivos y la demora de adquirir un préstamo hipotecario en tiempos establecidos por el vendedor. Así tenemos:

La primera entrevista relata la diferencia en el precio de la vivienda de un mismo conjunto habitacional, la cual ha sido vendida al doble del precio original en razón del tiempo de retención, las modificaciones al diseño original y la elevación de la plusvalía en el sector debido al desarrollo de los servicios y la implantación de nuevos equipamientos en el sector.

---

<sup>14</sup> La comparación de precios de la vivienda resulta un tanto subjetiva al dejar de lado el análisis de las características de la vivienda y áreas comunales que se ofertan. Sin embargo, en la actualidad en el sector mencionado no se encuentran casas de dos pisos con el valor inicial que se oferta en el proyecto Villa Almendro, concebido a inicios de la segunda década del siglo XXI.

En el extracto presentado es importante reconocer el tiempo de retención del inmueble sin producir ganancia o rentabilidad al propietario; la cual busca ser retribuida el momento de poner en venta la propiedad.

(...) mi casa la compré en el 2008 a \$45.000, es una vivienda de 100 m<sup>2</sup>; la verdad la compramos barata, es grande y bonita. (...) esta misma casa la vendió recién el constructor en \$90.000, esa casa la tuvo un tiempo vacía y no la ponía en venta ni en arriendo, si tiene algunas modificaciones y ya la vendió casi al doble. Bueno también han subido bastante los precios aquí, como ya tenemos todo, ahora si se venden más caras las casas. (Entrevista por la autora a Ana Burbano, el 30 de junio de 2016).

La siguiente entrevista, al igual que la anterior es una muestra del cambio del precio en el valor de los inmuebles de producción estandarizada en un mismo conjunto habitacional. El precio varía en razón del tiempo transcurrido desde la construcción, realizada por etapas, y los cambios físicos que se reconocen por los habitantes en el sector; desarrollo que consideran continuará y seguirá influenciando en la mutación de los precios del suelo.

(...) acabamos de comprar la casa hace 6 meses en \$65.000, precio que ya no se encontraba en Calderón, era la última casa del conjunto que se había construido desde el 2011 (...) El señor que nos entregó la casa nos comentó de que las primeras casas se entregaron en el 2013, porque hubo una para en la obra, se vendieron en \$42.000. Realmente si han subido los precios de las viviendas en Calderón. Incluso después de unos años, el que desee vender seguramente lo hará en el doble de lo que compramos porque todo va cambiando y seguirá mejorando el sector. (Entrevista por la autora a Enrique Porras, el 29 de junio de 2016).

La tercera entrevista evidencia la inversión en la compra de un inmueble que rápidamente busca ganar rentabilidad; decantando en temas de especulación de suelo y obtención de plusvalía. La intención de ganar rentabilidad busca apoyarse en las características de los planes de financiamiento de los créditos hipotecarios para justificar la mutación del precio del inmueble; sin tomar en cuenta las características de actuación estratégica del Mercado.

(...) el señor de la casa uno, compró casi en \$45.000. Vivió un tiempo y como la compró al contado, luego de un año la puso en venta; pero abusó. Porque como el Biess sacó ese préstamo de vivienda de interés público, para comprar casas de hasta \$70.000, la puso en venta a ese valor; pero no tomó en cuenta los requisitos ni que la constructora vendía las casas

nuevas a \$65.000 (...) no pudo vender y tuvo que bajarse a \$60.000. (Entrevista por la autora a Mercedes Herrera, el 30 de junio de 2016).

Los datos proporcionados por los entrevistados son relevantes para identificar el comportamiento de captura y disputa de los precios del suelo, a lo que Jaramillo (2009) denomina especulación urbana. La captura de los incrementos de los precios de suelo en la parroquia de Calderón se reconoce brevemente en la acción de diferentes agentes involucrados, sin que sea necesario realizar un análisis detallado y exhaustivo.

Es así que de acuerdo a las entrevistas realizadas, se reconocen los siguientes tipos de especulación: proto especulación por los mismos propietarios del bien, quienes buscan ganar mayor capital en el tiempo, aspiración que en ocasiones se materializa y en otras no, sobre todo cuando el valor de uso está presente; en la especulación pasiva los actores se dedican a la compra y venta de propiedades sin invertir en una producción específica, sobre todo aquellos que realizan compras al contado y en el momento más oportuno buscan sacar rentabilidad poniendo en venta inmuebles sin ninguna modificación o cambio, como lo expresado por el poblador de un conjunto habitacional anteriormente.

A este reconocimiento de los tipos de especulación, se adiciona la observación de amplios terrenos vacantes en la parroquia que se ofertan en portales inmobiliarios directamente a empresas constructoras y comerciales, que con la gran fuente de capital que éstas poseen pueden inducir en el cambio de uso de suelo; por lo que el suelo ya se mercantiliza como un espacio construido a futuro con un uso posible predefinido por el vendedor al identificar el crecimiento urbano en la parroquia rural.

Finalmente, es menester mencionar que la captación de la plusvalía la realizan los productores del orden urbano. Ya sea el Estado a través del pago de impuestos en reconocimiento de las obras públicas realizadas en el sector y que han incidido en los cambios de uso de suelo; o el Mercado por su capacidad de deslindarse del pago de dicho impuesto, pero sí captura el aumento de precio de la unidad de vivienda al momento de su venta. Así lo corrobora un nuevo habitante que adquirió su vivienda hace 6 meses en el sector El Cajón, quien tuvo que cubrir el pago del impuesto por plusvalía en el municipio.

(...) cuando firmamos la escritura de la compra de la casa, decía que nosotros asumíamos todos los impuestos que se generaban por la venta y cambio de dominio. Mi esposa, preguntó

por la plusvalía, que es la que ha beneficiado al constructor porque elevó los precios de la vivienda y es casi siempre su justificación para el aumento del precio (...) nos indicaron que la ordenanza dice que es de acuerdo a como acuerden las partes. Nunca acordamos nada pero nos tocó pagar porque el constructor quería líquido el dinero sin ningún descuento. (Entrevista por la autora a Enrique Porras, el 29 de junio de 2016).

Los cambios de precio de suelo es un fenómeno que se presenta en el proceso del Mercado de suelo como productor del orden urbano, pero que viene ligado directamente con las políticas urbanas y la incidencia del rol del Estado en la dotación de infraestructura y equipamiento urbano. El espacio concebido desde el ejercicio del Mercado es evaluado, analizado y calificado por la población, usuarios y productores también de espacio, quienes cancelan sus estrategias pero no las aniquilan; ya que el poder ejercicio desde la estructura domina y rige el modo de vida de la población.

### **3. El espacio vivido: prácticas y dinámicas sociales**

La producción social del espacio desde la experiencia y vivencia de la población en áreas periurbanas es la respuesta de la agencia humana a las estrategias del Estado y del Mercado, a través de la inventiva y el valerse de, reconocidos en las prácticas y dinámicas sociales de la población. La reacción social de la población al ejercicio del poder es igual un poder ejercido desde la base, con limitaciones pero reconocido como la acción que dice como realmente se usa y produce el espacio; fuera de la ciencia y la técnica de la planificación racional.

En la parroquia de Calderón, territorio periurbano, se producen procesos que reflejan el espacio vivido desde sus propios actores y habitantes, entre estos en la presente investigación se analizan las prácticas y dinámicas sociales visibilizadas a través del encuentro de la lógica tradicional rural y la lógica urbana. Con el objeto de contrastar el cómo debe usarse el espacio a cómo realmente se usa en la mirada de antiguos y nuevos pobladores, en el presente inciso se pone en la palestra el análisis de las formas de apropiación del espacio y la percepción del otro. Es importante mencionar que en los acápite anteriores ya se ha ido presentando aspectos sociales sobre cómo se percibe el accionar del Estado y del Mercado, denotando la brecha existente en la producción social del espacio.

La mixtura de la población en la parroquia, con la llegada de la urbanización a territorio rural, presenta diversas procedencias sociales, étnicas y raciales que se superponen a los pobladores tradicionales de la población, de descendencia blanco mestiza e indígena.

El resultado no es otro que la constitución de un ordenamiento urbano cuasi- caótico y una sociedad sumamente abigarrada y diversa, en la que afloran a veces intereses contrapuestos, en tanto los diversos pobladores tienen dispares objetivos en lo que respecta al modo de usar el espacio que comparten (Espinoza 2005, 199).

### **3.1. Apropiación del espacio y percepción del otro**

La mayoría de los nuevos pobladores urbanos que han arribado a la parroquia en los últimos años viven en conjuntos habitacionales cerrados, considerados como vivienda dormitorio, ya que sus actividades económicas las ejercen fuera de la parroquia; generalmente en el hipercentro del área urbana de la ciudad. “Utilizan el espacio básicamente para dormir (...) La preocupación fundamental de estos vecinos es contar con óptimas vías de acceso a sus barrios” (Espinoza 2005, 199). Pero, no solamente su forma de apropiación radica en el uso residencial y dormitorio de la unidad de vivienda; sino que al habitar en conjuntos habitacionales cerrados se diferencian claramente del otro que se encuentra al exterior; que por lo general habita y recorre el espacio con mayor continuidad y tiempo, ya que incluso su espacio público está por fuera de las barreras físicas del artefacto urbano.

“Para los viejos vecinos en cambio, Calderón, a más de ser el lugar de su residencia, es el espacio de trabajo, socialización y celebración de sus fiestas (...) donde se despliega todas las facetas de su existencia” (Espinoza 2005, 199). Las diferencias en los modos de vida de la población tradicional y nueva son las que producen conflictos sociales debido a las formas de apropiación del espacio de cada grupo social. En la entrevista realizada el 31 de julio de 2016, un poblador antiguo de la parroquia comenta algunas de estas diferencias.

(...) nosotros celebramos nuestras fiestas en la calle, o velamos a nuestros difuntos en nuestros terrenitos, pero como viene la gente del barrio y los conocidos del barrio a veces toca cerrar alguna vía, pero secundaria no más (...) la gente que viven en los conjuntos como no hacen fiesta ni nada todo les molesta, la bulla o que no pueden pasar con los carros por la calle (...) otros no se quejan y viven su vida allá y nosotros acá más tranquilos, porque ellos si no hacen nada. (Entrevista por la autora a Juan Gualoto, el 31 de julio de 2016).

Los pobladores tradicionales conservan sus costumbres rurales y formas de apropiación del espacio en las que afloran su descendencia étnica, la vida en comunidad y el aprovechamiento del espacio exterior para desarrollar actividades agrícolas de autoconsumo, actividades

comerciales en días específicos, en que la venta de productos agrícolas o de comida preparada ocupa las esquinas de las vías en atención de sus vecinos y de algunos pobladores urbanos.

La venta ocasional de comida típica es lo que llama la atención cuando se recorre las vías de la parroquia. Sin embargo, también se encuentra su promoción en restaurantes de campo, establecimientos turísticos o locales comerciales instaurados en propiedades con características tradicionales, donde el uso de suelo ha mutado desde la perspectiva social; pasando de residencia en décadas atrás a comercio en la actualidad. Aquello también se observa en la vía principal de Calderón en la que se conjugan viviendas tradicionales con usos comerciales en los cuales se oferta vestimenta, calzado, etc. Anulando completamente la tipología tradicional en pro de la mercancía y la circulación de capital.

Las costumbres de los pobladores tradicionales y sus fiestas aún se viven en la parroquia, sobre todo en el mes de agosto, en el que se celebra su parroquialización. Por las principales vías se puede observar la invitación a actividades reconocidas en la población rural como bailes tradicionales en la plaza central de la parroquia y toros de pueblo. Otra de las festividades que se vive intensamente y que es motivo de la visita de foráneos a la parroquia es la celebración del Día de los Difuntos, las vías aledañas al cementerio se cierran y la municipalidad intenta promover la tradición quichua; con motivo de que se reconozcan las tradiciones que han sobrevivido al proceso de urbanización.

En la entrevista realizada el 30 de junio a un habitante tradicional de la parroquia se reconoce la posición de los pobladores a seguir realizando sus festividades tradicionales, reconociendo las normas impuestas por la modernidad en la zona rural; respecto a permisos y al recelo que genera la imposición de lo urbano por parte de los nuevos pobladores de la parroquia.

Nosotros celebramos aún algunas tradiciones, que vienen desde nuestros abuelos. Ahora es un poco más difícil porque se debe pedir permiso para cerrar las vías, pero entre los vecinos nos organizamos y logramos festejar o hacer desfiles sobre todo cuando es una misita o bailes típicos que hacemos en la vía. Va poca gente, bueno solo nosotros, los del barrio (...)  
Tenemos recelo que la ciudad siga llegando y un día no podamos hacer nada, porque ellos quizá hagan sus fiestas o nos nieguen hacerlo (Entrevista por la autora a Daniel Aguilar, el 31 de julio de 2016).

Estos eventos tradicionales son respetados por la población urbana, que sí reconoce que alteran el convivir diario y sobre todo la movilidad en las vías principales; siendo algo ajeno a

visualizar a diario pero que poco a poco se va perdiendo en un territorio de origen rural. Al respecto, en la entrevista efectuada el 31 de julio de 2016, un nuevo habitante de la parroquia menciona:

(...) Si hemos visto lo que hace la gente que vive aquí toda su vida, nos emocionamos mucho porque es algo que no se ve todos los días. Mi esposa toma fotos, se quiere bajar del auto a ver (...) Queríamos ir al cementerio el 2 de noviembre para ver la tradición indígena que tanto se comenta, pero decidimos que es una práctica que debe respetarse sobre todo porque la gente que va, va a un encuentro con su ser querido y no a ser fotografiada por los curiosos (...) Se ve que poco a poco las costumbres se van perdiendo, porque los ven como raros cuando hacen desfiles o bailes. Deberíamos aceptar y reconocer que nosotros invadimos su espacio, no ellos el nuestro (Entrevista por la autora a Enrique Porras, el 29 de junio de 2016).

La superposición de las formas de apropiación del espacio y de concepción del mismo, no entran en conflicto únicamente en las últimas décadas; es un problema que se acarrea desde la conformación de la parroquia en la que los mestizos se hicieron cargo de los entes de gobierno y su organización; a fin de velar por el desarrollo de la parroquia. Estas personas pertenecían a las familias hacendadas de la parroquia y cuyo accionar se menciona en el capítulo 3 de la presente investigación. Es así que, la fractura social se remonta al siglo XX, en la que los indígenas se vieron desplazados por los mestizos de los cargos de decisión del poder local; ya que “no han tenido acceso ni participación en la tenencia política, en la junta parroquial y en otras instancias decisionales de la parroquia, (...) entre tanto muchos indígenas se refugian y aíslan en el marco comunal” (Espinoza 2005, 201).

La convivencia entre diferentes grupos genera problemas, desentendimientos, malestares, incluso desconfianza. “Los viejos vecinos se sienten de alguna manera desplazados y no logran aún asimilar y aceptar del todo la presencia de extraños (...) además temen que la nueva mayoría de pobladores termine imponiendo sus deseos y objetivos” (Espinoza 2005, 200). Remitiéndonos a lo mencionado por un nuevo habitante referente al respeto que se debe tener sobre las acciones, prácticas y dinámicas sociales de los habitantes tradicionales de la parroquia; es menester mencionar y compartir tácitamente la conclusión de Espinoza (2005):

La salida está por tanto, en el fortalecimiento de una cultura de la tolerancia, que permitan a los diversos pobladores considerar a los otros como sujetos con iguales derechos, pero al

mismo tiempo respetando su diferencia. En este sentido, la parroquia de Calderón está llamada a convertirse en un ejemplo de convivencia intercultural (Espinoza 2005, 202).

Por su parte, algunos de los habitantes de los conjuntos habitacionales se apropian del espacio en el que habitan y desarrollan su vida en comunidad, mientras que otros no conviven con sus vecinos ni les interesa generar algún lazo de comunidad con otros pobladores urbanos. La tipología habitacional ciertamente les brinda en mayor o menor medida las comodidades básicas para que no sea necesario su traslado fuera de los límites físicos del conjunto; pero, las normas y reglamentaciones de cómo debe usarse el espacio genera en ocasiones resistencia a la convivencia social y produce conflictos entre los mismos habitantes del conjunto; en rechazo al intento del ejercicio de poder y control de una administración. Al respecto, en la entrevista del 29 de junio de 2016 una habitante de un conjunto habitacional comenta:

(...) es un problema a veces vivir en conjunto. Nadie se pone de acuerdo porque cada quien vela por sus intereses (...) Algunas personas de la administración no tienen forma de reclamar ni pedir que se cumplan con las normas; que a veces no tienen ni razón y son más bravas que uno. Por eso yo prefiero no tener contacto con ellos, vivo mi vida en mi espacio, el frente de mi casa y no íntimo con nadie (...) Es mejor así. (Entrevista por la autora a Mercedes Herrera, el 30 de junio de 2016).

Los problemas de convivencia social y las diferencias en la forma de apropiación del espacio no responde únicamente a intereses del grupo social sea este, nuevo o tradicional; sino a los intereses individuales de los pobladores que comparten la producción social del espacio. Ya que existen situaciones que se comparten, se respetan e incluso se adaptan a las condiciones que presenta el espacio físico; sin embargo, la diferencia física del espacio no limita el ejercicio del poder dentro del pensamiento, cultura y necesidad de la población, sea esta urbana o rural.

En el recorrido del 23 de julio de 2016 realizado en la parroquia se observa la diferenciación de la apropiación del espacio por parte de niños en conjuntos habitacionales y fuera de él. Los niños de los conjuntos habitacionales cerrados presentan poca frecuencia del uso de las áreas comunales, sobre todo en días laborables; cuando hacen uso de estas áreas generalmente utilizan las canchas de uso múltiple o recorren las caminerías peatonales en bicicletas, patines, etc. Mientras que, los niños que habitan en viviendas independientes fuera de los conjuntos habitacionales, no tiene un espacio comunal junto a su vivienda o un equipamiento recreativo

seguro y mantenido; por lo que, algunos de ellos usan la vía secundaria para realizar sus juegos, sobre todo fútbol. Al respecto, en una conversación informal del 31 de julio de 2016, un niño de la parroquia nos cuenta: “no juegan las veredas, se juega toda la calle, y los arcos se hacen con los sacos. Si viene un carro todos hacia la pared, pasa y seguimos jugando ¡Son los verdaderos partidos a morir! (...) no hay parque cerca, mejor jugamos en la calle es más emocionante; pero pilas a los carros” (Entrevista por la autora, el 31 de julio de 2016).

Finalmente, a pesar de las diferencias que se pueda encontrar en las formas de apropiación del espacio y la percepción del otro; esto no ha significado la pérdida total de las costumbres y tradiciones de la población nativa y tradicional de Calderón. Es evidente la lucha constante y la resistencia de sus pobladores a la imposición de costumbres urbanas, por lo que la cultura andina sigue latente en la parroquia; sin embargo la adaptación a nuevas costumbres y pobladores en la parroquia ha incidido en la incorporación de con ciertas modificaciones a su cultura tradicional

Si bien muchos de ellos ya no portan las insignias de la identidad india (uso del quichua y la vestimenta tradicional), no lo hacen, simplemente porque llevarlos se ha vuelto demasiado costoso en términos de oportunidades perdidas, se trata por tanto de un mecanismo de defensa y de adaptación a las nuevas condiciones históricas de la modernidad y la urbanización (Espinoza 2005, 147, 148).

## Conclusiones

La producción social del espacio en áreas periurbanas a escala metropolitana se da a través de la relación Estado, Mercado y Sociedad; donde cada dimensión ejerce poder sobre el territorio estableciendo cómo se debe usar el espacio o cómo realmente se usa, en el marco de la producción capitalista. La lectura de la producción del espacio, mediante el análisis de procesos y fenómenos comunes que se suscitan en las áreas periurbanas da el paso para el reconocimiento de las relaciones sociales de producción capitalista, en la que la búsqueda de acumulación del capital se descubre en la tríada analítica planteada para la presente investigación.

El dominio de una clase social sobre otra se identifica en la imposición de pensar el espacio desde la ciencia y la técnica a través de la planificación y el ordenamiento territorial, y la producción del espacio desde las necesidades y la agencia humana, correspondiendo a quienes realmente viven y ocupan el espacio; en un análisis conjunto macro y micro social. Es así que el espacio entra en un análisis desde dos polos en ocasiones opuestos donde el poder se ejerce tanto desde la base como desde las estructuras dominantes. Siendo el territorio periurbano el resultado de contradicciones y superposiciones de elementos complementarios y disyuntivos a la vez.

Las relaciones sociales contenidas en el espacio social, compuesto por un espacio racional e ideal y por uno construido a través de la práctica social conviven en un mismo territorio en que las formas de apropiación del espacio difieren, en pro de los intereses y necesidades de los actores que interactúan y proceden desde la esfera estatal, económica y social. Sin que dicha interacción signifique un consenso social de cómo se produce el espacio.

La producción de ciudades articulada al modo de producción capitalista se configura en el transcurso del tiempo, concatenado con acontecimientos y discursos nacionales y locales desde la visión urbana que inciden en la producción del espacio periurbano, en el que una serie continua de relaciones mutan conjuntamente con el territorio. El análisis del objeto empírico parte del reconocimiento del régimen de acumulación fordista, en el que la mercancía de la vivienda social media y el transporte como medio de comunicación inciden en el desarrollo y proceso de periurbanización de los territorios rurales. La vivienda social, la dotación de infraestructura, servicios y equipamiento son producto de la acción del Estado en

respuesta al crecimiento poblacional en la parroquia de Calderón, gracias a sus condiciones geográficas, de accesibilidad y de bajo costo del suelo, al ser una zona periférica al área urbana de la ciudad.

El análisis conjunto de variables políticas, económicas y sociales en la parroquia de Calderón, enmarcadas en la producción de un periurbano residencial, característico de América Latina, permite entender el proceso de periurbanización fundamentado en la búsqueda y aspiración residencial definitiva de la población, sobre todo de bajos y medios recursos. El Estado en su ejercicio de poder sobre el territorio y desde la perspectiva de la planificación, excluye inicialmente a los territorios rurales del ordenamiento territorial, para luego contenerlos desde una visión urbana como territorios aptos para el proceso de expansión urbana; sin que esta se justifique en datos cuantitativos de crecimiento poblacional y consolidación del área urbana ya construida.

Las representaciones del espacio, desde la acción del Estado, se identifican desde la planificación y el ordenamiento territorial buscando racionalizar, normalizar, controlar y dictar cómo debe ser el espacio de acuerdo a lineamientos establecidos sobre el desarrollo de la ciudad; lineamientos que se plantean desde la visión política de las diferentes administraciones locales de turno. Los diversos planes de ordenamiento del DMQ analizados en la investigación develan la incorporación de los territorios rurales al desarrollo de la ciudad como espacios propicios de reserva urbana, potenciados como centros conurbados, sin que su categoría de rural sea removida. La contradicción del planteamiento de usos y clasificación del suelo en Calderón en el transcurso del tiempo muestran las argumentaciones diversas que mutan a corto plazo e inciden directamente en la producción social del espacio periurbano al no dictar normas claras, específicas e integradoras en el propósito de ordenar la ciudad y regular la expansión del territorio.

El arribo de la ciudad a la escala metropolitana acarrea las deficiencias y contradicciones de las políticas urbanas en los planes de ordenamiento; que no han logrado regular y controlar el crecimiento expansivo de la ciudad hacia las áreas periféricas y rurales del área urbana. El análisis de la evolución de la mancha urbana ha mutado de radial concéntrica a longitudinal y finalmente a metropolitana; abarcando territorios que inicialmente se encontraban lejanos; ratificando así un déficit de control en el crecimiento ordenado de la ciudad. Los objetivos de control de la expansión de la ciudad, casi siempre presentes en la planificación local; no son

correspondientes con los instrumentos que se emiten en las políticas públicas para aplicación en el territorio; ya que promueven el desarrollo urbano en las áreas rurales.

El Estado termina recurriendo a asentar su propuesta basada en la realidad de cómo realmente se está produciendo el espacio, ya que el planteamiento a corto tiempo y con una visión poco integradora termina siendo utópica y no correspondiente con la especificidad del territorio y la población que habita en él. Aquello se corrobora con el reconocimiento de la escala de gestión metropolitana décadas después de que el territorio ya lo experimentaba; al igual que la contradicción y superposición de usos de suelo en la parroquia de Calderón, que no definen la condición y clasificación del territorio en continua e imparable expansión.

Las debilidades en las políticas urbanas y la planificación territorial en el DMQ, visibilizadas en la mutación de la normativa urbana inciden en la producción social del espacio del Mercado y la Sociedad; con una fuerte incidencia en el paisaje rural. La expansión urbana incesante ha modificado considerablemente las características del territorio rural; en el que han cambiado las tipologías de vivienda tradicional, se han implantado nuevos equipamientos y se ha dotado de nueva infraestructura vial con el objeto de servir a las demandas de la población sobre todo urbana, y facilitar la comunicación del territorio rural con el área urbana de la ciudad. Aspectos inherentes al proceso de periurbanización y reconocidos claramente en el régimen de acumulación fordista.

El espacio pensado desde el Mercado no se enmarca únicamente en la producción de un periurbano residencial con la implantación de nuevos artefactos urbanos, como los conjuntos habitacionales cerrados; sino que, contempla otras edificaciones que influyen en el proceso integral de urbanización del territorio rural, al acercar a la población bienes y servicios urbanos como centros comerciales y recreativos.

Es importante destacar que el Mercado inmobiliario no actúa independientemente sino que se conjuga e integra con el Estado y la Sociedad para justificar y apoyar la producción social del espacio; resultado del encuentro de lógicas heterogéneas y en ocasiones divergentes que terminan confluyendo y enfrentándose en pro de una disputa por la apropiación del espacio, en el ejercicio del poder tanto de dominación como de resistencia. Es así que en el trabajo conjunto se reconoce el papel del Estado como habilitador del suelo rural en su rol de: planificador y ordenador del espacio, dotador de equipamiento, infraestructura y servicios;

mientras que, la Sociedad es el actor que demanda espacio construido, en ocasiones con ciertas exigencias físicas, pero limitando su decisión a la oferta del Mercado o del propio Estado en el caso de la oferta de vivienda social.

Es así que, con las variables desarrolladas en la investigación referentes al fenómeno de cambio de paisaje rural a urbano se devela el desarrollo tecnológico, comunicacional y de transporte; lo cual incide directamente en el cambio de modo de vida social, al arribar el urbanismo al territorio rural a través de artefactos urbanos que disminuyen la brecha entre lo urbano y lo rural, pero incrementan las diferencias entre la población tradicional y la nueva población. La imposición de artefactos urbanos como conjuntos habitacionales cerrados, nueva infraestructura vial, centros comerciales y equipamientos educativos, de salud, etc. se implantan en pro de servir a las necesidades de la nueva población de la parroquia, pero equipamientos de servicio social e infraestructura vial sin duda mejoran las condiciones de vida de la población tradicional del territorio rural.

El arribo del urbanismo a través de sus artefactos que modifican el paisaje rural es claramente la marca que se impone en el territorio; ya que es un medio experimental y de influencia para conectar a los pobladores rurales con factores urbanos. En el proceso de urbanización, los factores mencionados anteriormente, contenidos en su mayoría en el accionar del Estado, sin duda generan cambios en los valores del suelo y posibilitan el acceso del Mercado, como productor asociado del orden urbano. El Mercado y el Estado no son actores independientes y aislados, sino que se conjugan y trabajan enlazados en el ejercicio del poder dominante en la producción social del espacio; donde la Sociedad se adhiere a los cambios que provoca el proceso de urbanización o se resiste a cambiar su modo de vida inherente al territorio rural.

La debilidad de control y regulación de las políticas urbanas en el ordenamiento y planificación del territorio, o la búsqueda de una nueva política de desregulación dan paso al Mercado como productor del orden urbano, enmarcado en un régimen de acumulación capitalista neoliberal. El capital inmobiliario toma fuerza en las áreas periurbanas y conjuntamente con la situación económica del país, se convierte en el medio en el que la población ve segura su inversión y le permite a futuro valorizar su propiedad; siendo la razón primordial que dirige al Mercado inmobiliario hacia los valles de la ciudad en vista de los requerimientos y necesidades de la población.

Los conjuntos habitacionales cerrados son la expresión del Mercado inmobiliario en la producción del periurbano latinoamericano, una propuesta mercantil de vivienda que busca responder a las aspiraciones de la población en la parroquia de Calderón y son inherentes a la aspiración de miles de latinoamericanos; sobre todo de clase media y media alta. Sin embargo, como lo muestra el análisis del objeto empírico, el Mercado inmobiliario no se ha limitado a la oferta de viviendas exclusivas para los sectores de la población mencionados; ya que han ofertado en el territorio rural inicialmente viviendas asequibles para clases sociales medias y medias bajas; las cuales arribaron masivamente a Calderón a través de un gran proyecto de vivienda social financiado por el Estado. Proyecto que impulsó claramente el desarrollo y crecimiento acelerado de la parroquia.

La producción en serie de vivienda a bajo costo y de alta rentabilidad para el Mercado inmobiliario, dialoga con la alta demanda de vivienda de la población y la facilidad de financiamiento a través de la banca privada y pública. Alta rentabilidad que se obtiene por los bajos costos de producción en serie, libre de exclusividad, y sobre todo por el bajo costo del suelo en las periferias de la ciudad; siendo importante destacar la ausencia del Mercado en el pago de impuestos de plusvalía, que asumen generalmente los compradores; cuando la ganancia la obtienen los promotores inmobiliarios y es una de sus razones para la mutación de los precios en los bienes ofertados.

De esta manera, el Mercado produce el espacio a través de la inversión de capital en artefactos urbanos en territorios periféricos; ya que no únicamente se dedica a la producción de conjuntos habitacionales cerrados sino también a la dotación e implantación de equipamientos comerciales y servicios financieros que atiendan a la nueva población. Elementos que atraen a los compradores, revalorizan el precio de suelo y justifican aparentemente la inversión del comprador; aquello se oferta a través de estrategias de marketing, en las que incluso se ofertan estilos de vida, subjetivos e poco analizados y criticados en el accionar social.

Los cambios producidos en los precios de suelo son aprovechados por el capital inmobiliario, principal agente del Mercado, para diseñar su oferta inmobiliaria, modificarla e incluso utilizarla como medio de especulación; el cual también es aprovechado por actores sociales que buscan rentabilidad en la compra y venta de esta unidad mercantil. Sin embargo, no todo es referente al valor de cambio en el procedimiento de transacción monetaria, ya que las aspiraciones poblacionales para la adquisición de una vivienda en territorio periurbano vienen

marcadas por necesidades personales que ponen en la palestra el valor de uso; muchas veces aprovechado en las estrategias de marketing de las empresas inmobiliarias, que pretenden vender un estilo de vida a los compradores.

La llegada de pobladores urbanos al territorio periurbano sea esta por diferentes motivos expuestos en el desarrollo de la investigación, atraídos por la oferta de vivienda social y del Mercado inmobiliario arriban al espacio periurbano en el que habitan ya por varias décadas pobladores tradicionales con costumbres rurales; ahora de características híbridas pero con raíces andinas e indígenas. Ambos grupos poblacionales producen el espacio de acuerdo a sus prácticas y formas de apropiación; unos con características urbanas y otros con características rurales coexisten en un territorio de transición, donde el respeto y a veces la indiferencia les permite convivir.

El paisaje rural así como las prácticas cotidianas de sus habitantes han ido variando y manteniéndose en el tiempo; en la actualidad se observan muchos rasgos rurales atrapados en el desarrollo urbano de la parroquia. La convivencia entre diferentes trae consigo resistencias, problemas e incluso desconfianza; lo cual termina generando procesos de autoexclusión, o procesos de tolerancia en los que se concientiza sobre la superposición de culturas, resultado de la periurbanización de la parroquia. Sin embargo, es menester mencionar que los conflictos sociales no solo se producen entre nuevos y antiguos pobladores por sus claras diferencias; sino también entre los integrantes de cada grupo social; ya que el ejercicio del poder desde la sociedad basado en el establecimiento de normas y reglamentos para el control y regulación de la convivencia genera molestias al intentar establecer cómo y cuándo debe usarse el espacio comunal, sobre todo cuando éste está inmerso en límites físicos como los conjuntos habitacionales. Por tanto, el espacio vivido desde la perspectiva de las prácticas y dinámicas sociales es el resultado de los intereses grupales e individuales en los que cada habitante privilegia sus propios intereses.

Entonces, ¿Cómo opera la producción social del espacio en la relación Estado, Mercado y sociedad en zonas de periurbanización a escala metropolitana?

La producción social del espacio en las áreas de periurbanización es el resultado de la interacción de fuerzas y actores políticos, económicos y sociales, materializados en el espacio a través del ejercicio del poder; sea este de dominación o resistencia. El poder es

desigualmente poseído, algunos tienen un poder racional avasallador de dominación y control sobre los sujetos; mientras que, otros apenas pueden resistir y expresarse a través de pequeñas acciones en su vida cotidiana. Los actores involucrados en la producción del espacio ejercen su dominio sobre el territorio desde la ciencia y la técnica y desde las prácticas sociales; es decir, el espacio resultante es producto del accionar racional y de la convivencia social, con limitaciones, fortalezas y debilidades que se evidencian en la realidad del territorio.

La producción social del espacio no se produce por el accionar independiente del Estado, del Mercado o de la Sociedad; sino es el resultado y reflejo de la interacción de estas fuerzas, que actúan en menor o mayor medida en el espacio. El Estado como ente planificador, de ordenamiento territorial, proveedor de equipamientos, dotador de infraestructura y productor de espacio construido habilita el suelo rural para el ingreso del Mercado como productor del orden urbano, el cual arriba principalmente a través del mercado inmobiliario con la inversión de capital en equipamientos comerciales, financieros y conjuntos habitacionales cerrados; en pro de satisfacer las necesidades de nuevos pobladores urbanos en territorio rural. Ambas dimensiones se interrelacionan para la producción del espacio desde el ejercicio del poder dominante, racional y técnico que dicta cómo se debe producir el espacio; sin que sea necesario un análisis exhaustivo y detallado de la realidad social de cada territorio; basta con obtener generalidades y asumir situaciones concretas en ocasiones irreales o imposibles de poner en práctica.

Por su parte, y completando la triada de actores, la Sociedad constituye el grupo sobre el cual el Estado y el Mercado buscan ejercer su poder. Sin embargo, es la sociedad la que vive y produce el espacio desde su realidad, necesidad y aspiración social; ejerciendo poder en la convivencia social desde la resistencia. En las áreas periurbanas el encuentro de pobladores tradicionales y nuevos pobladores, la producción social del espacio se condiciona desde las costumbres, tradiciones, necesidades e intereses personales; siendo los pobladores rurales los que resisten a la injerencia e imposición urbana o terminan adoptando las características de la urbanización. Lo mencionado revela la diferencia conflictiva entre el saber a favor del poder y el conocimiento que rechaza, reconoce o reacciona ante él.

La lógica de la sociedad no se visualiza únicamente en la convivencia y las prácticas sociales, sino también en el análisis, crítica y desentendimiento del accionar del Estado y del Mercado, con los que no comparten ciertos lineamientos pero se encuentran superditados a un poder

difícil de dilucidar y que detenta el control social; por lo que llegan a producir su espacio al margen de la regulación urbana y de la mal llamada legalidad dentro del proceso de modernización; al preguntarnos ¿Qué es legal y para quién lo es?

El análisis realizado y los puntos concluidos, resultado de la presente investigación, permiten corroborar la hipótesis planteada como respuesta anticipada a la pregunta formulada y expuesta en la introducción de este documento. Sin duda, la producción social del espacio es el resultado de la interacción e interrelación de fuerzas políticas, económicas y sociales que ejercen poder, sea de dominación o resistencia en el territorio dentro del modo de producción capitalista. Interacción que acarrea control y resistencia en el accionar de diversos actores en el territorio, sea este de características periurbanas como no. La teoría que rige la producción social del espacio es aplicable en el estudio de diferentes procesos que se suscitan en el territorio dominado por la producción y reproducción del capital; siendo las áreas periurbanas aquellos espacios de transición poco regulados y definidos que reflejan fuertemente el encuentro y la superposición de lógicas urbanas y rurales, en los que predomina la racionalidad urbanizadora.

Los hallazgos obtenidos, detallados y analizados respectivamente en el tercer y cuarto acápite de este documento evidencian el cumplimiento de los objetivos generales y específicos planteados para la investigación; ya que la definición de procesos, fenómenos y variables en la operatividad de la triada lefebvriana ha sido poseedora de información que ratifica la producción social del espacio a través de la relación Estado, Mercado y Sociedad en áreas periurbanas. Relación que claramente ha sido dividida entre el poder dominante que produce el espacio pensado y el poder que resiste desde la realidad y el espacio vivido.

La presente investigación es el resultado de un proceso de indagación y exploración extenso; basado en el planteamiento de fenómenos y variables contenidos en las esferas: estatal, económica y social. El análisis realizado se fundamenta en un robusto marco teórico que parte de teorías generales y teorías secundarias sustentadas en el paradigma de la Producción Social del Espacio planteado por Lefebvre (2013), que incide en el territorio a fin de referenciar el análisis a lo que sucede en la producción de las ciudades latinoamericanas en la teoría de Pedro Abramo (2011).

El estudio realizado marca el camino para futuros estudios en los que se realice un análisis integral de la producción social del espacio no solo en áreas periurbanas sino también en áreas urbanas o rurales. Los procesos, fenómenos y variables son aplicables en los diferentes cambios que sufren las ciudades y sobre todo en territorios ancestrales que han atravesado la llegada de la expansión urbana. Cada uno de los fenómenos y variables presentados pueden ser motivo de nuevas investigaciones en las que se detalle más a fondo las circunstancias acaecidas en una de las vertientes del proceso de periurbanización; ya sean investigaciones centradas en el accionar del Estado, del Mercado o de la Sociedad; incluso, estas se pueden direccionar hacia el análisis de una sola variable ya que la información y análisis a detalle resulta extenso como para terminar con esta investigación.

Finalmente y con el objeto de dar cabida a la especificidad del objeto empírico analizado en la investigación, y por la relevancia de los hallazgos obtenidos es menester para el autor preguntarse ¿Es Calderón una parroquia rural o urbana?

Sin duda, la parroquia de Calderón ha experimentado cambios relevantes en su territorio como en su sociedad. Si bien las características develadas en la investigación son la base para calificar a la parroquia como urbana; está no se ha desprendido ni ha eliminado muchas de sus características rurales, las cuales se resisten a desaparecer y conviven con la urbanización en un territorio de población claramente híbrida. Calderón no es una parroquia claramente urbana ni claramente rural, es un territorio y espacio sometido a la constantemente presión urbana cuyo tratamiento en las políticas públicas no se define, provocando el declive de la ruralidad; que al contrario de ser absorbida debe relevarse como constructo social en el desarrollo de un territorio periurbano analizado en su especificidad y no tomado dentro de la generalidad para el ordenamiento y planificación territorial desde una gestión metropolitana; ya que ningún territorio y sus componentes son iguales a otros.

## Lista de referencias

- Abramo, Pedro. 2011. "La ciudad confusa. La mano inoxidable del Mercado" En *La producción de las ciudades latinoamericanas: Mercado inmobiliario y estructura urbana*, 337-380. Quito: OLACCHI.
- Acebo, Enrique del. 1993. *Sociología de la ciudad occidental*. Editorial Claridad: Buenos Aires. (Pensamiento urbanístico y arraigo espacio-temporal: 163-213).
- Achig, Lucas. 1983. *El proceso urbano de Quito*. Quito: Editorial CIUDAD.
- Administración Zonal Calderón- CONQuito. 2005. *Calderón. Guía Turística y Artesanal*. Quito: Administración Zonal Calderón.
- Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito. 2015. *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Propuesta: Componente Estratégico*. Vol. II. Publicado electrónicamente en: <http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/wp-content/uploads/documentos/interactivos/PLAN/files/assets/downloads/publication.pdf>. Visitado el 29 de marzo de 2016.
- Alonso, Jorge, ed. 1980. *Lucha urbana y acumulación de capital*. México: Ediciones de la Casa Chata.
- Arias, Patricia. 2005. "Nueva Ruralidad: Antropólogos y Geógrafos frente al campo hoy". En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 123-159. Cuernavaca: CRIM- UNAM- DGAPA.
- Asencio, Beatriz. 2010. *Densidad urbana: ciudad compacta frente a ciudad dispersa*. Barcelona: Ministerio de Educación.
- Ávila, Héctor. 2003. "Lo urbano- rural en el estudio de los procesos territoriales". [http://xa.yimg.com/kq/groups/22927858/1230969282/name/H%C3%A9ctor+Avila\\_lo+urbano-rural.pdf](http://xa.yimg.com/kq/groups/22927858/1230969282/name/H%C3%A9ctor+Avila_lo+urbano-rural.pdf). Visitada enero 2016.
- \_\_\_\_\_. 2005. "Introducción". En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 207-241. Cuernavaca: CRIM- UNAM- DGAPA.
- \_\_\_\_\_. 2009. "Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades". Estudios Agrarios. Procuraduría Agraria
- Baigorri, Artemio. 1995. *De lo Rural a lo Urbano: Hipótesis sobre las dificultades de mantener la separación epistemológica entre Sociología Rural y Sociología Urbana en el marco del actual proceso de urbanización global*. V Congreso Español de Sociología. Granada. Grupo 5. Sociología rural. Sesión 1°. La Sociología Rural en un contexto de incertidumbre.

- Banzo, Mayté. 2005. "Del espacio al modo de vida. La cuestión periurbana en Europa Occidental: Los casos de Francia y España". En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 207-241. Cuernavaca: CRIM- UNAM-DGAPA.
- Bazant, Jan. 2011. "El dilema de la dispersión y la compactación en el desarrollo urbano. Segregación espacial y desarticulación funcional en las ciudades mexicanas" En *Ciudades Ciudades compactas, dispersas, fragmentadas*. Compi. Emilio Pradilla, 199-219. Tlalpan: Miguel Ángel Porrúa.
- Becerra, Miguel Ruperto. 2007. *Reseña histórica. Nuestro futuro en el pasado. Parroquia Calderón*. Quito: Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión.
- Berry, Brian. 1976. "The counterurbanization process: Urban America since 1970". En *Urbanization and counterurbanization*. Beverly Hills: Sage.
- Cajas, Diego. 2014. "Plan de Negocios. Proyecto Vicenza". Tesis de Maestría, Universidad San Francisco de Quito.
- Camagni Roberto 2005. *Economía Urbana*. Barcelona: Antonio Bosch.
- Canabal, Beatriz. 2005. "Actores rural-urbanos: proyectos e identidades". En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 161-177. Cuernavaca: CRIM- UNAM- DGAPA.
- Carrión, Fernando. 1984. "Evolución de la forma de organización territorial en Quito: sus momentos históricos cruciales." *Revista del Banco Central del Ecuador*. 20: 129-156.
- Carvajal, Nohora. 2012. "Nuevas dinámicas urbano-rurales en Bogotá y Soacha" *Eutopía*. Número 3: 95-115.
- Castells, Manuel. 1976. *Problemas de investigación en sociología urbana*. México D.F.: Siglo Veintiuno
- Certeau, Michel de. 2007. *La invención de lo cotidiano I. Artes de Hacer*. (Capítulo 3: 35-52. Capítulo 7: 103-122).
- Chiarella, Roberto. 2010. "Planificación del desarrollo territorial: algunas precisiones". En *Espacio y Desarrollo*. N°22: 77-102.
- Consejo Metropolitano de Quito. 2006. *Ordenanza Metropolitana N°005. La ordenanza especial que aprueba el Plan Parcial Calderón*. Quito.
- \_\_\_\_\_. 2011. "Anexo 11 de la Ordenanza del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial. Planificación del Uso y Ocupación del Suelo" *Ordenanza Metropolitana N°0171. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito.

- 
- \_\_\_\_\_. 2011. *Ordenanza Metropolitana N°0171. Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito.
- Distrito Metropolitano de Quito. 2012. *Calderón. Cultura y Sitios de Interés*. Quito: Secretaría de Cultura, Quito Turismo, Administración Zonal Calderón.
- Distrito Metropolitano de Quito. 2009. *La planificación del desarrollo territorial en el Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Trama.
- Delgado, Javier. 2003. “La urbanización difusa, arquetipo territorial de la ciudad- región”. *Sociología*. Año 18. Número 51. Enero-abril. México, UAM- Atzacapotzalco: 13-48.
- Delgado, Ovidio. 2003. *Debates sobre el espacio en la geografía contemporánea*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- “El Calderón que vive para recordar a sus muertos” *El Comercio*. s/f, consultado 29 junio 2016, <http://patrimonio.elcomercio.com/patrimonio-contemporaneo/difuntos-de-calderon/historia#.V3mOX1mHmjU>
- Empresa de Desarrollo Urbano de Quito. 2009. *Fortalecimiento de centralidades urbanas de Quito*. Texto basado en el informe final sobre el “Programa de Fortalecimiento de Centralidad Urbanas de Quito” Consultoría financiada por el Banco Interamericano de Desarrollo. Quito: Trama.
- Espinosa, Manuel. 2005. *Pueblo repentino. Historia local de Calderón*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Dirección Metropolitana de Educación, Cultura y Deporte, Dirección de Cultura, Administración Zonal Calderón.
- Foucault, Michel. 2002. *Defender la sociedad*. FCE: México. (Clase del 17 de marzo de 1976: 217-237).
- \_\_\_\_\_. 2012. *Vigilar y castigar*. Biblioteca Nueva: Madrid. (Panoptismo: 227-261).
- \_\_\_\_\_. (s/f). *La vida de los hombres infames*. Caronte: Buenos Aires. (Historia de la Medicalización: 85-105).
- García, María Inés. 2006. *Espacio y poder. El espacio en la reflexión de Michel Foucault*. Universidad Autónoma Metropolitana: Coyoacán.
- Gobierno de la Provincia de Pichincha. 2012. *Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la Parroquia Calderón 2012-2025*. Quito.
- Gómez, Álvaro. 2009. “Pueblos originarios, comunas, migrantes y procesos de etnogénesis del Distrito Metropolitano de Quito: Nuevas representaciones sobre los indígenas urbanos de América Latina”. Tesis de maestría, Flacso Sede Ecuador.

- Gómez Orea, Domingo y Alejandro Gómez Villarino. 2013. *Ordenación territorial*. Oviedo: Ediciones Mundi- Prensa.
- González- Urruela, E. 1987. “La evolución de los estudios sobre áreas periurbanas” *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*. Número 7: 439-448.
- González, María Fernanda. 2012. “Identidades y conflictos en territorios de frontera rural-urbana” *Eutopía*. Número 3: 95-115.
- González, Sara. 2005. “La geografía escalar del capitalismo actual” En *Geografía Do/No Mundo*. Vol. 6. N°1: 91-111.
- Guerrero, Paulina. 2011. “La gestión urbana en la parroquia metropolitana de Calderón del Distrito Metropolitano de Quito: Consideraciones urbanas hacia un modelo de ciudad deseable”. Tesis de Maestría, Flacso Sede Ecuador
- Guevara, Carlos. 2015. *Ciudad, poder y resistencia. Modernización urbana de Quito 1895-1932*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Harvey, David. 2014. *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: IAEN.
- Ilustre Municipio de Quito. Dirección de Planificación. 1984. *Plan Quito 1980*. Quito  
 \_\_\_\_\_ . Dirección de Planificación. 1992. *Plan Distrito Metropolitano de Quito. Quito Actual Fase 1. Las parroquias metropolitanas*. Vol. 8. Quito: El Conejo.
- Ilustre Municipio de Quito. 1992 (b). *Plan Distrito Metropolitano de Quito. Quito del Futuro Fase 2. Estructura espacial metropolitana*. Vol. 22. Quito: Editorial El Conejo.
- Ilustre Municipio de Quito. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. 2006. *Plan Parcial de la Zona Metropolitana de Calderón*. Publicado electrónicamente en:  
[http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com\\_content&view=article&id=20&Itemid=68](http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=20&Itemid=68) Visitado el 8 de julio de 2016.
- Instituto de la Ciudad, SIPAE. 2013. *Sistema rurales-urbanos en el DMQ*. Quito: Instituto de la Ciudad.
- Jácome, Víctor. 2011. “Economía política e identidades en las comunas periurbanas de Quito”. Tesis de maestría, Flacso Sede Ecuador.
- Janoscka, Michael y Rodrigo Hidalgo, edit. 2014. *La ciudad neoliberal*. Santiago de Chile: Serie GEOlibros.
- Jaramillo, Samuel. 1999. “El papel del Mercado de suelo en la configuración de algunos rasgos socio espaciales de las ciudades latinoamericanas” *Territorios*. 002: 107-1029. Bogotá: Universidad de los Andes.  
 \_\_\_\_\_ 2009. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Uniandes.

- Jaramillo, Samuel, Víctor Moncayo y Óscar Alfonso. 2011. *Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Jarrín, Alex. 2011. “Plan de Negocios Conjunto Residencial La Finca 3”. Tesis de Maestría, Universidad San Francisco de Quito.
- Katzman, Rubén y Alejandro Retamoso. 2005. *Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo*. Revista de la CEPAL 85.
- Lefebvre, Henri. 1983. *La revolución urbana*. Alianza Editorial: Madrid. (La ilusión urbanística: 156-169).
- \_\_\_\_\_ 2013. *La producción social del espacio*. Capitán Swing: Madrid. (Plan de la obra: 63-124).
- Lomnitz, Larissa. 1975. *Cómo sobreviven los marginados*. México: Siglo XXI Editores.
- López, Noemí. 2012. “Nayón, entre lo rural y lo urbano: segregación socio espacial y conflictos entre pobladores”. Tesis de maestría, Flacso Sede Ecuador.
- Mattos, Carlos A. de. 2001. “Metropolización y suburbanización”. *EURE*. Vol. XXVII. Número 8.
- \_\_\_\_\_ 2010. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: OLACCHI. MDMQ.
- Mattos, Carlos A. de., Luis Fuentes y Felipe Link. 2014. “Tendencias crecientes del crecimiento metropolitano en Santiago de Chile. ¿Hacia una nueva geografía urbana? *Revista invi*. Volumen N°29: 193-219.
- Méndez, Marlon. 2005. “Contradicción, complementariedad e hibridación en las relaciones entre lo rural y lo urbano”. En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 87-121. Cuernavaca: CRIM- UNAM- DGAPA.
- Morales, Carlos. 2011. “Proceso de formación de precios de suelo urbano- relación con las decisiones urbanísticas” *Curso desarrollo profesional sobre recuperación de plusvalías en América Latina*. Resumen- Documento de Trabajo Ramiro Rojas.
- Moreano, Juan José. 2013. “Plan de Negocios del Proyecto Inmobiliario Fontana de Calderón”. Tesis de Maestría, Universidad San Francisco de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2006. *Plan Parcial de la Zona Metropolitana de Calderón*. Documento de trabajo.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. 2006. *Plan General de Desarrollo Territorial 2000- 2020. Revisión 2006-2010*. Quito.

- 
- \_\_\_\_\_. Dirección Metropolitana de Planificación Territorial. 2009. *La planificación del Desarrollo Territorial en el Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Trama.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda. 2012. *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022*. Quito.
- Naranjo, Alexander. 2012. “Fronteras de la ciudad, encrucijadas para el campo: Interfaces urbano-rurales en zonas de periurbanización. Un estudio de caso en la parroquia de Cumbayá, Quito”. Tesis de maestría, Flacso Sede Ecuador.
- Navarro, Hermilio. 2005. “Transformaciones de los territorios periurbanos y sus agriculturas: El uso de recursos de interés público en el Valle de México”. En *Lo urbano-rural, ¿nuevas expresiones territoriales?*, coordinado por Héctor Ávila, 161-177. Cuernavaca: CRIM- UNAM- DGAPA.
- Nivon Bolan, Eduardo. 2003. “Las contradicciones de la ciudad difusa”. *Alteridades*. Número 26. México D.F.: 15-33.
- Ospina, Óscar. 2010. *Dolarización y desarrollo urbano. Mercado de vivienda nueva en Quito*. Quito: FLACSO- ABYA YALA.
- Payne, Marc. 1999. “Instituciones políticas e instituciones económicas: Nueva visión sobre las relaciones entre el Estado y el Mercado”. *Revista del CLAD Reforma y Democracia*. N°13.
- Peña, Luis. 2011. *Algunos elementos metodológicos para pensar espacialmente en Ciencias Sociales*. CIDS-Universidad Externado de Colombia.
- Pujadas, Romá y Jaume Font. 2008. *Ordenación y planificación territorial*. Madrid: Editorial Síntesis.
- Raffestein, Carl. 2011. *Por una geografía del poder*. Michoacán: Colegio de Michoacán.
- Rojas, Eduardo. 2005. “Las regiones metropolitanas de América Latina. Problemas de Gobierno y Desarrollo”. En *Gobernar las metrópolis*, editado por Eduardo Rojas, Juan Cuadrado y José Miguel Fernández. Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Ron, Karolina. 2014. “La fragmentación urbana como resultado de la segregación residencial, producto de la planificación pública habitacional”. Documento de trabajo curso Procesos Urbano en América Latina. FLACSO Ecuador.
- \_\_\_\_\_. 2016 a. “La fase de toma de decisión y los instrumentos de intervención en la política pública de vivienda social”. Plan Urbanístico “Ciudad Bicentenario”, DMQ. Documento de trabajo curso Políticas Urbanas. FLACSO Ecuador.

- Sabatini, Francisco. 2003. *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Washington D.C: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Salcedo, Rodrigo y Michael Dear 2012. “La Escuela de Los Ángeles y las metrópolis sudamericanas” *Bifurcaciones N°11*.
- Salvador Lara, Jorge. 2009. *Historia de Quito “Luz de América” Bicentenario del 10 de agosto de 1809*. Quito: FONSAL.
- Santillán, Verónica. 2014. “Presión urbana sobre las áreas rurales. Transformación territorial en la parroquia de Tumbaco. Caso de estudio Comunas Leopoldo N. Chávez y Tola Chica. 2001-2010”. Tesis de Maestría, Flacso Sede Ecuador.
- Sautu, Ruth, Paula Boniolo, Pablo Dalle y Rodolfo Elbert. 2005. *Manual de Metodología. Construcción del marco teórico, formulación de objetivos y elección de la metodología*. CLACSO: Buenos Aires.
- Sautu, Ruth. 2005. *Todo es teoría. Objetivos y métodos de investigación*. Ediciones Lumiere: Buenos Aires.
- Schteingart, Martha y Boris Graizbord, coord. 1998. *Vivienda y vida urbana en la ciudad de México*. México: COLMEX.
- Secretaria de Planificación del DMQ, <http://www.quito.gob.ec>, visitada en enero 2016.
- Singer, Paúl. 1977. *Economía Política de la Urbanización*. Sao Paulo: Siglo veintiuno editores.
- Soja, Edward. 2000. *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficante de sueños.
- Torre, Roberto de la. 2012. “Plan de Negocios Conjunto Residencial Villa Almendro”. Tesis de Maestría, Universidad San Francisco de Quito.
- UDLA. s/f. “Artesanías de Mazapán, en la parroquia de Calderón”. Documento de trabajo.
- Wirth, Louis. 2005. “El urbanismo como modo de vida” En *Bifurcaciones N°2*. Publicado originalmente en Louis Wirth 1938. *The American Journal of Sociology Vol. XLIV N°1*. Chicago.
- Zarate, Antonio. 2003. *Espacios y sociedades: El espacio interior de la ciudad*. España: Editorial Síntesis.
- Zibechi, Raúl. 2008. *América Latina: Periferias urbanas, territorios en resistencia*. Bogotá: Ediciones desde abajo.
- “Calderón contará desde el 16 de julio con un hospital docente” *El Comercio*. 15 de julio de 2015, consultado el 01 de agosto de 2016,

<http://www.elcomercio.com/tendencias/hospitaldocente-calderon-inauguracion-ministeriodesaludpublica-municipiodequito.html>

“Carapungo tendrá otra vía de conexión con la Simón Bolívar” *La Hora*. 04 de marzo de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016,

<http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101921705?platform=hootsuite#.V6SxCjWurMQ>

“Collas la gran obra emblemática que ejecutó el Gobierno para Quito” *Andes*. 29 de julio de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016, <http://www.andes.info.ec/es/noticias/ruta-collas-gran-obra-emblematica-ejecuto-gobierno-quito.html>

“El tránsito es más denso en Carapungo” *El Comercio*. 22 de septiembre de 2015, consultado el 01 de agosto de 2016, <http://www.elcomercio.com/actualidad/transito-carapungo-movilidad-congestion.html>

“En Calderón se oponen a la cárcel” *El Comercio*. 24 de enero de 2011, consultado el 01 de agosto de 2016, <http://www.elcomercio.com/actualidad/quito/calderon-se-oponen-a-carcel.html>

“El Calderón que vive para recordar a sus muertos” *El Comercio*. 2013, consultado el 01 de agosto de 2016, <http://patrimonio.elcomercio.com/patrimonio-contemporaneo/difuntos-de-calderon/historia#.WMLPSjnYldg>

“Intercambiador de Carapungo tiene un avance del 70%” *La Hora*. 20 de junio de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016, [http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101955712/-1/Intercambiador\\_de\\_Carapungo\\_tiene\\_un\\_avance\\_del\\_70%25.html#.V6S6gTWurMQ](http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101955712/-1/Intercambiador_de_Carapungo_tiene_un_avance_del_70%25.html#.V6S6gTWurMQ)

“Intercambiador de Carapungo estará listo en 2016” *La Hora*. 04 de septiembre de 2015, consultado el 01 de agosto de 2016, [http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101860121/-1/Intercambiador\\_de\\_Carapungo\\_estar%C3%A1\\_listo\\_en\\_2016.html#.V6S1kzWurMQ](http://lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101860121/-1/Intercambiador_de_Carapungo_estar%C3%A1_listo_en_2016.html#.V6S1kzWurMQ)

“Intercambiador de Carapungo está habilitado” *Mundo Constructor*. 05 de enero de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016, <http://www.mundoconstructor.com.ec/noticias/444-el-intercambiador-de-carapungo-est%C3%A1-habilitado.html>.

“La zona de Calderón espera la devolución de recursos” *El Telégrafo*. 13 de junio de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016,

<http://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/quito/11/zona-de-calderon-espera-la-devolucion-de-recursos>

“Se plantea una nueva clasificación del suelo” *El Comercio*. 07 de julio de 2016, versión impresa: A7.

“400 expropiaciones para construir la Av. Equinoccio” *El Comercio*. 05 de febrero de 2016, consultado el 01 de agosto de 2016,  
[http://www.elcomercio.com/app\\_public\\_pro.php/actualidad/quito/400-expropiaciones-construir-av-equinoccio.html](http://www.elcomercio.com/app_public_pro.php/actualidad/quito/400-expropiaciones-construir-av-equinoccio.html)