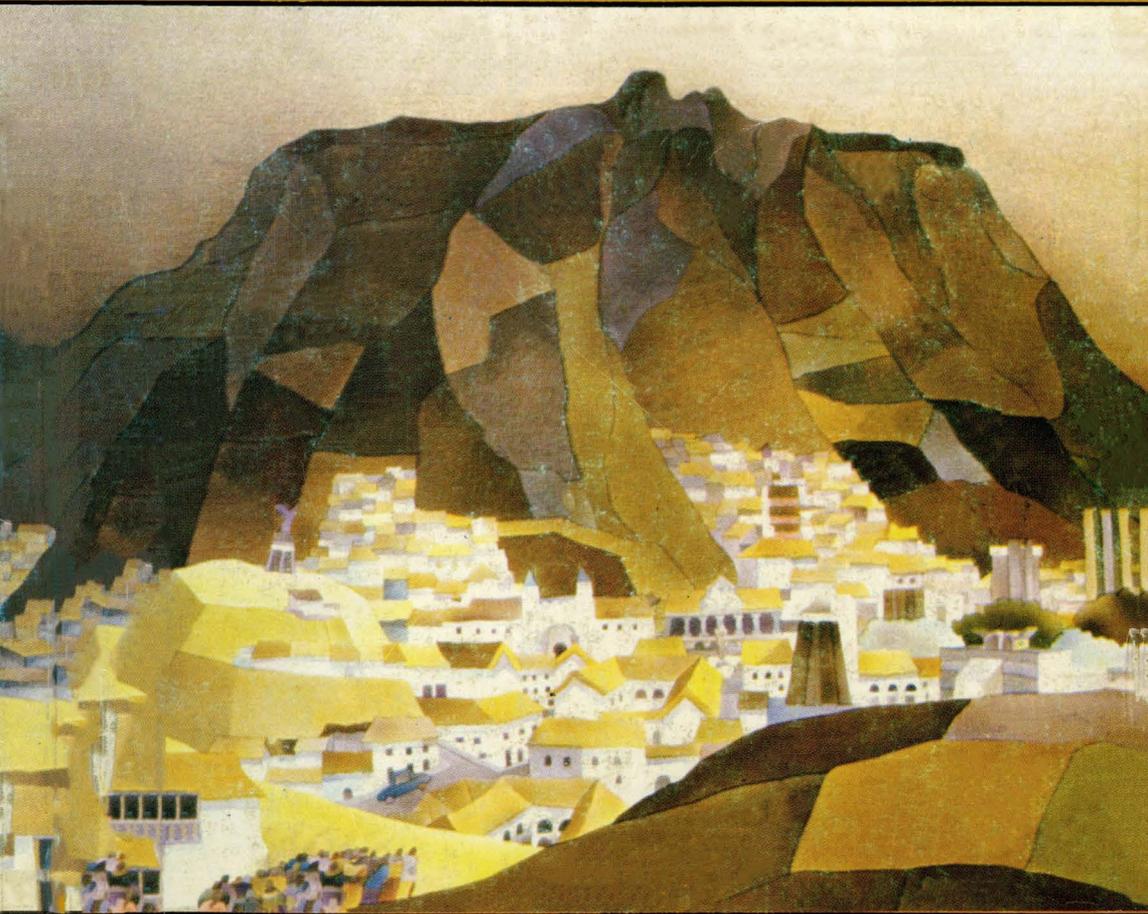


ecuador DEBATE

FEBRERO DE 1986

QUITO – ECUADOR



LA VIVIENDA POPULAR

10



ecuador DEBATE

quito-ecuador

ecuador DEBATE

COMITE DIRECTIVO:

José Lasso, Manuel Chiriboga, Francisco Rhon Dávila, Marco Romero, Agustín Armas, Lautaro Ojeda, Jaime Borja.

CONSEJO EDITORIAL:

Galo Ramón, José Sánchez Parga, Manuel Chiriboga, Francisco Rhon Dávila, Byron Toledo, Fernando Borja.

COMITE DE REDACCION:

Andrés Guerrero, Fernando Gutiérrez, Iván González, Hernán Rodas, Francisco Gangotena, Carlos Arrobo, José Mora Domo, Antonio Guamán, Adolfo Ruíz.

DIRECTOR:

José Sánchez Parga.

DISEÑO:

José Mora Domo

DIAGRAMACION:

Vladimir Lafebre.

BIBLIOTECA



CAAP

*Portada: Arq. Marco Vásquez
Detalle de pintura*

1.500 ejemplares
Impreso en Talleres CAAP
Fotomec. e Impresión: G. Acosta
Centro Andino de Acción Popular
Quito – Ecuador

ecuador DEBATE

NOTAS

1. *La Colección ECUADOR DEBATE es una publicación del Centro Andino de Acción Popular CAAP, bajo cuya responsabilidad se edita.*
2. *ECUADOR DEBATE es una publicación periódica que aparece tres veces al año y cuyos precios son los siguientes:*

	<i>Suscripción</i>	<i>Ejemplar Suelto</i>
<i>América Latina</i>	<i>US\$ 10</i>	<i>US\$ 3,50</i>
<i>Otros países</i>	<i>US\$ 12</i>	<i>US\$ 4</i>
<i>Ecuador</i>	<i>Sucres 550</i>	<i>Sucres 200</i>

(En todos los casos incluye el porte aéreo).

3. *La dirección postal de la Revista es: Apartado Aéreo 173-B, Quito, Ecuador, Oficina ubicada en Av. Las Casas 1302 y Arias de Ugarte. A esta dirección deberán enviarse las solicitudes de suscripción, compra de ejemplares sueltos y solicitudes de canje de similares.*
4. *El material sometido para su publicación (artículos, comentarios, etc.) deberá ser canalizado en la medida de lo posible a través de los miembros del Comité de Redacción.*
5. *Opiniones y comentarios expresados por los colaboradores son de responsabilidad exclusiva de éstos y no necesariamente de la Revista.*
6. *El material publicado en la Revista podrá ser reproducción total o parcialmente, siempre y cuando se cite la fuente que le dé el respectivo crédito.*

El símbolo de la revista es el logotipo del Centro Andino de Acción Popular.

	Pág.
EDITORIAL	5
COYUNTURA	
EL AUTORITARISMO ESTATAL Y LA VIOLENCIA SOCIAL	
Luis Verdesoto	11
ESTUDIOS	
LA CASA ES LO PRIMERO: LOGROS Y FALACIAS	
Eric Dudley	35
UNA ALTERNATIVA TECNOLÓGICA PARA LA VIVIENDA POPULAR	
Carlos Larrea Maldonado	53
EXPANSION URBANA Y ACCESO A LOS SECTORES POPULARES AL SUELO	
Luis Oquendo	65
DE LA MANIPULACION DE LA ESPERANZA A LA GESTION DEL FRACASO: LA TRISTE HISTORIA DEL PLAN TECHO	
Fernando Carrión	103
ANALISIS Y EXPERIENCIAS	
ANALISIS Y EXPERIENCIAS	
VIVIENDA Y AUTOGESTION POPULAR: EL CASO DE LA COOPERATIVA SANTA FAZ DE RIOBAMBA	
Mario Vásquez	117

PROGRAMA DE VIVIENDA. CASO: COOPERATIVA DE VIVIENDA UNIDAD POPULAR	
Luis Gallegos	141
UN PROBLEMA HABITACIONAL EN CUENCA: UNA REFLEXION SOBRE EL CENTRO HISTORICO	
Fernando Cordero C. y Fernando Pauta C.	159
VIVIENDA POPULAR RURAL Y ENSAYO DE CONSTRUCCION DE INDICADORES DE MEDICION DE SU CALIDAD	
Raúl Egas	175
LAS TECNOLOGIAS TRADICIONALES DE VIVIENDA EN LA ZONA ANDINA	
Manuel Pérez	191

estudios

EXPANSION URBANA Y ACCESO DE LOS SECTORES POPULARES AL SUELO. EL CASO DE QUITO EN LA DECADA DE LOS AÑOS SETENTA *

Luis Oquendo

Durante el período delimitado, la configuración de la estructura urbana de la ciudad es fuertemente incidida por la presión de nuevos agentes sociales, como producto de un conjunto de cambios que se producen en el ámbito de la estructura socio-económica en general. Tales cambios generan nuevas demandas en torno a las condiciones de reproducción de los grupos sociales, en medio de una fase caracterizada por una mayor capacidad de respuesta por parte del Estado. Las transformaciones del agro serrano y el inicio del proceso sustitutivo dan lugar a la semiproletarización de las masas trabajadoras y migración hacia los centros poblados, en especial hacia Quito; que, a partir del 60 comienza a crecer a tasas significativamente altas. La tugurización del centro histórico y la densificación de los barrios populares tradicionales son características de esta fase, iniciándose también procesos de asentamiento al margen de la planificación y reglamentación municipal. El período petrolero, al menos en la fase de auge de las exportaciones (72-76), se caracteriza por la presencia del Estado con capacidad de dinamizar el desarrollo económico y promover la ampliación del mercado vía distribución del excedente. Los ejes fundamentales de la vía de desarrollo son la industrialización y en cierta medida, la capitalización del agro. Sin

* Este trabajo es un resumen hecho por el autor de su tesis de maestría: "Renta del Suelo y Expansión Urbana de Quito", Tesis FLACSO, 1983.

embargo, el carácter de la burguesía industrial, ligada a los sectores tradicionales e inserta en la lógica de apertura al capital extranjero; y, la modalidad de paulatina transformación de la hacienda son determinantes que bloquearon las posibilidades de desarrollo ulterior del proceso de modernización de la economía ecuatoriana.

En un contexto de relativa ampliación del mercado interno y de apertura al capital monopolista, la industria que se concentra en Quito y Guayaquil demanda un volumen de ocupación poco significativo en relación con la oferta de mano de obra proveniente del campo. Se hace evidente la incapacidad del sistema para enfrentar el problema de desempleo y subempleo.

La capital es en este período el centro de concentración de actividades económicas y burocráticas y de la población migrante. En medio de este conjunto de condiciones, las tendencias del desarrollo urbano de la ciudad están marcadas por tres tipos de procesos fundamentales: En primer lugar, el Estado (a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el IESS y el Municipio) y el mutualismo, utilizando recursos sin duda incrementados por el auge petrolero, ejecutan programas de urbanización, servicios y vivienda para satisfacer la demanda de los sectores medios cuya capacidad de financiamiento también se vio favorecida en el período, excluyendo de la posibilidad de acceso a los programas a amplios sectores de menores recursos que, sin embargo, alimentan en volumen importante la propia capacidad de financiamiento de estas instituciones. En segundo lugar, el proceso impulsado por el capital inmobiliario constituido en base al crédito público e internacional. La construcción en altura para la empresa pública y privada; la urbanización residencial que se localiza en zonas ubicadas fuera del perímetro urbano; la revalorización del centro histórico; todos, procesos que provocan el desalojo de los ocupantes de las zonas con la consecuente proliferación del hacinamiento y el tugurio en los "barrios periféricos". Por último, los sectores que conforman la demanda insolvente encuentran en diversas formas de organización el mecanismo para demandar del Estado mejores condiciones de reproducción: el acceso al suelo, a los servicios, a programas de vivienda "acordes" con sus exiguas posibilidades. La vía dominante que, en este período, se orienta a cubrir parcialmente este tipo de demanda, es la lotización clandestina.

La dinamización de este conjunto de procesos da lugar al ex-

plosivo crecimiento de la ciudad durante la década del setenta. En el caso de la demanda solvente, la política estatal tiene un claro corte económico para favorecer la reproducción del capital inmobiliario, el financiamiento externo, la monopolización — especulación con el suelo y la inversión privada en diversas actividades. En el caso de la demanda popular no solvente, la política se orienta hacia el control social y la manipulación política para, entre otras motivaciones, descargar el costo social de los "programas" en la cooperación y el esfuerzo propio.

RASGOS GENERALES DE LA "URBANIZACION CLANDESTINA"

La importancia de esta modalidad de expansión de la ciudad se expresa en que para 1983 el número de barrios que corresponden a este tipo de asentamientos (48) representa a más del 50% del total de los denominados "barrios periféricos" de la urbe; la población que albergan representa casi el 30% del total que residen en los "barrios periféricos" (aproximadamente 45.000 personas de acuerdo al último censo, 1983); y, el área, cerca del 50% (1.250 hectáreas) en relación con el mismo universo. * Esto significa que potencialmente, los "barrios clandestinos" pueden concentrar una población mucho mayor a la actual. Tomando en consideración que su consolidación es reciente, es posible pensar que la densificación de los asentamientos es un fenómeno que va a producirse a corto plazo.

Estudios recientes en torno a la llamada "urbanización clandestina" señalan que en la década del sesenta se dan algunos casos que corresponden al tipo de asentamiento; sin embargo, dejan sentado también que es a partir de 1970 que se produce su proliferación y consolidación.

El carácter de "ilegalidad" que, por lo general, se ha otorgado a este tipo de barrios, proviene fundamentalmente de la constatación de dos hechos: de que la lotización y el asentamiento se producen sin el cumplimiento de las reglamentaciones y ordenanzas im-

* Véase: "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito", Dirección de Planificación Municipal, 1981.

puestas por la Municipalidad o el IERAC (según se inscriban dentro o fuera del perímetro urbano); de que el asentamiento se produce por lo general sin que las partes legalicen el traspaso de propiedad del predio.

A diferencia de los casos de toma de tierras o invasiones que caracterizan el caso de Guayaquil, la lotización clandestina reviste una lógica de claro corte económico en el sentido de que la propiedad (en algunos casos) y el derecho de posesión (por lo general), se adquieren por intermedio de una negociación previa en torno al precio del suelo. Esta se da a veces directamente entre propietarios y adjudicatarios; normalmente con intervención de agentes organizadores-tramitadores. En otras palabras, el proceso se caracteriza porque la demanda insolvente no implementa mecanismos de acción que atenten contra la propiedad del suelo ya sea esta privada o estatal.

La modalidad de acceso al suelo que nos ocupa se define también porque la demanda insolvente participa atomizadamente (no como masa que presiona por el acceso a zonas de ocupación definidas) para conseguir el acceso al suelo; como un gran número de grupos de pobladores dispersos cada uno de ellos con un número de miembros capaz de otorgar la rentabilidad deseada por el propietario. La "urbanización clandestina" es entonces, un conjunto muy grande de casos singulares cuyas especificidades vienen a aparecer como los primeros obstáculos por superar para poder aprehender la lógica del proceso global.

En términos generales, se puede plantear que el fenómeno guarda relación con algunos rasgos que caracterizan el desarrollo urbano de Quito:

- a) La tasa de crecimiento de la urbe se incrementa significativamente en el período. Según A. Ponce, "Quito tiene un ritmo de crecimiento constante de alrededor del 4% hasta 1974 y acelera su crecimiento entre 1974 y 1977 en que crece a un ritmo de 5.78%" (1).

(1) PONCE, A. y VALENCIA, H., "Configuración del espacio regional ecuatoriano y desarrollo urbano de Quito y Guayaquil", Doc. Habqui No. 19, 1981, pág. 9.

- b) La existencia de grandes extensiones de tierra al interno de urbe en proceso especulativo. Alicia Ponce demuestra el carácter ficticio del planteamiento de la "escasez de terrenos" en Quito:
"Para el año 1977 del total de áreas servidas por las redes públicas en la zona urbana, el 36.55% (2.845,2 há) eran vacantes. Esto significa que existían en la ciudad terreno urbanizado suficiente para alojar las viviendas necesarias de acuerdo al déficit de las mismas calculado para el mismo año" (2).
- c) La demanda insolvente está excluida de la posibilidad de acceso a este mercado "formal" de tierras urbanas en especulación. Durante las décadas 50 y 60 satura el centro histórico y los barrios populares tradicionales haciendo patente la "necesidad" de incorporar nuevas áreas al perímetro urbano; áreas de escaso interés para el capital inmobiliario por su topografía, localización y posibilidades de servicios públicos.
- d) La municipalidad ha tendido a limitar las posibilidades legales de expansión a través del proyecto del "cinturón de protección ambiental"; sin embargo, propietarios de grandes extensiones de tierras ubicadas fuera del perímetro urbano pasan a capitalizar la renta a través de la urbanización formal o el fraccionamiento de hecho de parte de sus propiedades.

LA OFERTA DEL SUELO DENTRO DE LA MODALIDAD DE EXPANSION

En adelante expondremos algunas características que reviste la oferta de tierras, producto de las lotizaciones clandestinas o de hecho. Desde el punto de vista jurídico, el conjunto de casos que Planificación Municipal denomina "Lotizaciones de Planificación Limitada" (y que se ajustan al tipo de asentamientos que son objeto de este estudio), se definen, porque son fraccionamientos de la propiedad territorial que no cumplen con los requerimientos que establece la Ley de Régimen Municipal y las normas señaladas por la Direc-

(2) PONCE, A. y VALENCIA, H., doc. cit., pág. 17.

ción de Planificación. La consecuencia que deriva de tal hecho afecta a los pobladores. Estos se encuentran al momento imposibilitados de legalizar la posesión de sus predios a través de los títulos de propiedad, mientras no se cumplan una serie de requisitos que impone el "proceso de legalización" de las lotizaciones, impulsado por presión de la población a partir de 1980.

Sin embargo, visto el número de casos de asentamientos populares que revisten estas características, resulta claro que el fenómeno no se circunscribe al ámbito de lo jurídico. Podría pensarse que existe simplemente un vacío o una superposición entre la Ley de Régimen Municipal y algunas disposiciones contenidas en la Ley de Reforma Agraria, susceptible de ser utilizada por los propietarios para proceder a fraccionar el suelo, sin que el Estado disponga de mecanismos afines para controlar el proceso.

Según opinión del Dr. Nicolás Romero B., ex-Procurador Síndico Municipal, los fraccionamientos de hecho se producen al amparo de ciertas disposiciones que contenía la Ley de Reforma Agraria (son los casos de fincas vacacionales y huertos familiares) sin que el Municipio, haciendo uso de las facultades que la Ley de Régimen Municipal le otorga, pueda controlar la proliferación de aquellos fraccionamientos en la medida en que estaban dando lugar a una forma específica de urbanización; fenómeno en torno al cual, sólo puede tener competencia exclusiva el Municipio y no la mencionada Ley de Reforma Agraria.

De lo anterior se concluye que la política municipal, ante la multiplicación del fenómeno, revistió un claro corte liberal de "dejar hacer dejar pasar". Es lo que inducen a pensar los hechos reseñados y en propio criterio del entrevistado: ". . . El Municipio ha entregado la iniciativa a los propietarios de la tierra de las zonas periféricas, y a los intermediarios, en la cuestión de la lotización popular" (!). Por lo tanto, la modalidad se consolida en la década de los años setenta como una forma específica de crecimiento de la ciudad no por la existencia de condiciones favorables dentro del marco jurídico e institucional vigentes. Como se ha señalado, tales condiciones fueron susceptibles de ser alteradas o dejadas sin efecto.

Esto nos permite proponer más bien que la modalidad responde a un proceso irreversible para esos años, en tanto y en cuanto entrelazaba intereses económicos de diversos sectores sociales e inclu-

so quizá, de algunas esferas de la propia administración pública que, en atención a sus fines, intervienen dentro del mercado del suelo urbano.

* * *

Hemos investigado 15 barrios consolidados, producto de fraccionamientos de hecho corresponden a aquellos casos en que dada la presión de los pobladores por disponer de títulos de propiedad, el Municipio ha seguido un largo proceso de "legalización de los asentamientos", tendiente a satisfacer aquel requerimiento de la población. En torno a estos casos existe un volumen de información oficial que nos ha permitido reconstruir, en cierta medida, la historia de las propiedades fraccionadas; identificar la naturaleza del "agente intermediario"; determinar los precios de las transacciones con los pobladores y en algunos casos de las anteriores; evaluar el estado de trámite de legalización; y, precisar el número de adjudicatarios.

Estos casos engloban, según datos elaborados por la Dirección de Planificación Municipal, el 29^o/o de la población asentada en todos los fraccionamientos de hecho y el 18^o/o del área que estos ocupan. Son pues los casos en que existe una mayor concentración de población (la densidad en la muestra es mayor que en el universo; véase Cuadro 1); sin duda, éste es un factor que incide en el grado de presión ejercida por los pobladores en relación con la solución de sus problemas.

En las relaciones establecidas hemos tomado en cuenta el caso 9 diferenciándolo del conjunto. Si se revisa la documentación de esta lotización se concluye que la "Urbanización Loma Hermosa" no es un caso de lotización clandestina. Es una urbanización formal, donde la empresa no realizó las obras correspondientes perjudicando a un conjunto de interesados. (Cuadros 2-7). La lotización clandestina reviste multiplicidad de caracteres variables a veces para cada uno de los casos (presencia o no de agentes intermediarios, formas organizativas de la población, etc.) que sin embargo, no le hacen perder su carácter esencial.

Siempre la posesión del predio tiene como condición y paso previos la negociación en torno al precio del suelo y a pago corres-

pendiente. Esta es la razón por la que no estamos de acuerdo con las denominaciones "asentamientos de hecho o barrios clandestinos"; éstas implican que los pobladores no han adquirido el derecho a la propiedad. Quienes no adquirieron el derecho para lotizar las propiedades son los propietarios-promotores al no sujetarse y tampoco imponérseles la Ley de Régimen Municipal; de ahí que la denominación, fraccionamientos de hecho o lotización clandestina nos parece más adecuada. En todo caso, la actividad da lugar a la capitalización de la renta del suelo por parte de propietarios y promotores.

Previa a la exposición de los resultados de la investigación en torno a la oferta dentro del "submercado del suelo urbano", realizamos en el acápite siguiente una exposición breve de las características de los 5 tipos de "barrios periféricos populares" que identifica la Dirección de Planificación Municipal en el documento: "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito" (1981). El objetivo de la exposición es disponer de una visión clara en torno al universo dentro del cual las conclusiones a las que llegaremos son susceptibles de generalizar.

TIPOS DE ASENTAMIENTOS POPULARES EN QUITO

Por tratarse de un estudio no publicado, resulta necesario transcribir del documento citado los rasgos esenciales de cada uno de los tipos de asentamiento:

"1.— Incorporación de antiguas poblaciones rurales. (9 barrios).

Por el continuo crecimiento de la ciudad, se incorporan a la trama urbana poblaciones rurales formadas alrededor de las haciendas fundamentalmente o de zonas de producción agrícola. Estas poblaciones que basan su formación en la necesidad de la cercanía a la fuente de trabajo, son mayoritariamente de conformación de principios de este siglo. (. . .) Sus pobladores participan básicamente para su mantención de la producción agrícola (. . .). El mecanismo que les ha permitido integrarse a las actividades de la ciudad es el continuo crecimiento del límite urbano (. . .) Estos asentamientos comienzan a formar parte de Quito a inicios de la década de 1970 (. . .).

2.— Ocupaciones inducidas (5 barrios)

Son fruto de la acción de organismos estatales o de agrupaciones políticas que en determinada coyuntura histórica ofrecen la posibilidad de obtener un solar en sectores relegados de la ciudad (. . .). El mecanismo utilizado es el de la organización de los sectores poblacionales de bajos recursos, alrededor de la elaboración de programas de vivienda (. . .). La época de inicio de su formación se ubica a fines de la década de 1960 e inicios de la de 1970, donde existían condiciones económicas críticas para los sectores económicamente bajos, lo que posibilitó su más efectiva organización (. . .).

3.— Incorporación de tierras de producción agrícola a la trama urbana (18 barrios).

Ya sea por la participación del IERAC o por la voluntad de los propietarios, se produce una paulatina integración de tierras agrícolas a la trama urbana. El paulatino crecimiento de la ciudad, la ubicación anárquica de la industria y al abandono de la producción agrícola por parte de los propietarios de la tierra favorecen la "integración" de los campesinos a la urbe tanto espacial como económicamente; los anteriores huasipungos se integran a la ciudad y sus pobladores se ven obligados a vender su fuerza de trabajo en actividades urbanas (. . .). El mecanismo utilizado para la integración a la trama urbana es el paulatino fraccionamiento de las tierras agrícolas en forma de lotes o por subdivisión de los huasipungos a través de ventas o herencias (. . .). Estos asentamientos con carácter de ilegales (?) comienzan a darse con mayor intensidad a mediados de la década de 1960; como influencia de la Reforma Agraria impulsada en 1963.

4.— Ocupación paulatina (7 barrios).

Estas ocupaciones se producen siempre en la periferia de la ciudad en tierras abandonadas por sus propietarios (?), ya sea por características topográficas difíciles o por ser tierras malas para el cultivo agrícola; se encuentran poblados por gentes de bajo nivel económico que se identifica entre obreros y subocupados. Toman estos lugares como sitio de vivienda fundamentalmente por razones de cercanía al trabajo u ocupación como los mercados, plazas, fábricas, etc. (. . .) La época identificada como inicio de su formación es la de 1950, donde todavía no se daba la práctica generalizada de los intermediarios de tierra de provocar asentamientos clandestinos (. . .).

5.— Lotización de planificación limitada (48 barrios).

(. . .) Los propietarios de grandes y medianas extensiones de tierras ubicadas en la periferia de la ciudad (. . .), inician ya sea directamente o a través de intermediarios, el loteo de las tierras con o sin participación profesional (. . .). Como mecanismo utilizan la formación de precooperativas, para luego de obtenidos los permisos correspondientes intentar formar las cooperativas. En el transcurso de estas actividades se procede a la compra y entrega de lotes (. . .) Los promotores obtienen fabulosas ganancias por el alto número de familias que pagan sus periódicas cuotas. Para obtener mayores beneficios, los intermediarios que posteriormente se transforman en gerentes de las cooperativas (?), no proceden a la entrega de títulos de propiedad, sino únicamente los de posesión (. . .). La época identificada para el inicio de sus formaciones es de 1970 en adelante“(sólo en 8 barrios la población dispone de títulos de propiedad*) (3).

El objeto de nuestro estudio lo constituyen los fraccionamientos ilegales o de hecho, en tanto que no cuentan con aprobación municipal; y que, han dado lugar a asentamientos de población. Esta ha adquirido el derecho de posesión a través del pago del precio estipulado por el suelo. No puede sin embargo disponer de títulos de propiedad ni de la ejecución de obras de urbanización y equipamiento urbanos porque el Municipio no ha aprobado las lotizaciones; porque al parecer este organismo “no dispone de la capacidad” de exigir al propietario la ejecución de obras como en los casos de urbanización formal.

Como se señaló en el acápite anterior, el objeto de estudio no se define por consideraciones de índole jurídico. El aspecto definitivo de la modalidad es la negociación entre propietario y pobladores simplemente por el derecho de posesión del suelo entregando a la Municipalidad y los pobladores los problemas de legalización del fraccionamiento y la realización de obras.

La Municipalidad sí disponía de facultades para controlar el fe-

(3) Dirección de Planificación Municipal; “Estudio preliminar de barrios periféricos de Quito”, 1981, pp. 19-25.

* Los paréntesis son nuestros.

nómeno y lo hace, sólo cuando la mayoría de los asentamientos se habían producido ya. Por lo tanto el proceso de carácter económico responde a los intereses de los propietarios de las zonas periféricas alledañas y de los propietarios de las zonas en especulación (al interior del perímetro urbano); y cuenta con el apoyo tácito del Estado a través del Municipio.

Por otra parte, habíamos manifestado que los fraccionamientos de hecho que dan lugar a los llamados "barrios clandestinos" constituyen una modalidad de crecimiento de la ciudad porque se producen en un período de tiempo delimitable; los fraccionamientos de hecho se producen a partir de mediados de la década de los años sesenta y durante toda la década posterior, los asentamientos de población se dan principalmente al correr de los años setenta. Esta afirmación la verificaremos con el estudio de caso. En cuanto a áreas, esta modalidad da lugar a la incorporación de 1.248 hectáreas, que representan la mitad del área ocupada por todos los llamados "barrios periféricos populares".

El fenómeno de la proliferación de los fraccionamientos de hecho y asentamientos de la población responde a un proceso específico que caracteriza una etapa del desarrollo urbano de Quito, la de los años setenta (es claro que no es el único; conjuntamente con él caracteriza aquella fase el auge de la construcción privada y estatal). Como se ha indicado antes, el fenómeno guarda relación con diversas determinaciones: la incidencia de la Ley de Reforma Agraria y el proceso de modernización de haciendas en el mercado laboral y los flujos migratorios; la concentración en el centro histórico y otros barrios populares tradicionales de Quito de la demanda "insolvente"; la política municipal de preservación de las tierras en especulación.

En la clasificación que efectúa la Dirección de Planificación Municipal se trata de diferenciar cualitativamente y, por tanto en el tiempo, los asentamientos populares de la periferia de la ciudad. El problema jurídico de no contar con la debida autorización municipal abarca casi todos los tipos, pero el proceso económico que da lugar a los asentamientos es diverso. El tipo 1 resulta del propio crecimiento de la urbe e incorporación o conurbación de viejas poblaciones rurales; éstas lógicamente no requirieron para su formación la sujeción a normas de urbanización vigentes para el caso de Quito.

El tipo 2 reviste características similares a nuestra modalidad de estudio; en última instancia se da el hecho de la negociación del precio del suelo previo al asentamiento; los pobladores en la mayoría de los casos no disponen de títulos de propiedad. Sin embargo, en este caso la intervención de organismos estatales o actores políticos en la promoción y gestión de los asentamientos (Comité del Pueblo; BEV en la hcta. Mena) le confiere características particulares que no se producen en los fraccionamientos de hecho.

Estos últimos, que constituyen la mayoría absoluta en Quito, se producen por libre iniciativa de los propietarios y promotores; esto es, respondiendo a sus intereses propios sin la presión de agentes externos. Esto, es estrictamente un submercado; la oferta de tierras producto de los fraccionamientos de hecho y la demanda concentrada en la ciudad lo constituyen sin que medie presión abierta o declarada de ninguna naturaleza. La presión de la población se ejerce posteriormente al asentamiento y se la canaliza no contra el propietario sino hacia el Municipio por la legalización de un hecho consumado. Los caracteres que definen el submercado de tierras, se alteran en el tipo 2.

El tipo 3 reviste caracteres absolutamente diversos con los fraccionamientos de hecho. La entrega de huasipungos a los trabajadores de las haciendas y la posterior incorporación a la estructura urbana constituyen en cierto sentido más bien la antítesis del fenómeno que estudiamos. En el primer caso, los campesinos tuvieron acceso al suelo en propiedad, por la aplicación de la Ley de Reforma Agraria. En el segundo caso, los propietarios fraccionan el suelo que monopolizaron al amparo de la misma Ley y lo venden a un sujeto social desligado hacía algún tiempo del medio rural. La "ilegalidad" en el caso del tipo 3, se produce de hecho; es el crecimiento urbano el que incorpora aquellas concentraciones de población que, lógicamente, no podían sujetarse a normas de urbanización alguna.

Por las características de los casos que se incluyen en el tipo 4, parece que fundamentalmente se trata de definir un proceso lento de densificación de antiguos barrios populares tradicionales ubicados en la periferia oriental y occidental de los distritos centrales de la urbe (Ferroviaria Alta, Toctiuco, La Libertad, Floresta Baja). Es un proceso de densificación producto de la concentración de la demanda "insolvente" y la saturación del centro histórico. Tal proce-

so no reviste las características de nuestra modalidad, aunque es una condición para su consolidación.

Los rasgos con que se definen el tipo 5 son, en general, aquellos que identifican el fenómeno de la proliferación de los fraccionamientos ilegales que tienen como objetivo la capitalización de la renta de la tierra por intermedio de la venta a los pobladores. Decimos en general, porque no compartimos algunas consideraciones que se realizan en torno a la importancia del rol y beneficio económico de los "agentes intermediarios" en el proceso.

Los casos que estudiamos revelan que quienes se apropiaron de elevados márgenes de rentabilidad son los propietarios del suelo. No puede ser de otra manera porque son los únicos que disponen del derecho de apropiación que otorga la condición de propietario. Que los últimos propietarios hayan comprado la tierra con la única finalidad de vender por parcelas, sin interesarles ya para nada el uso agrícola, adoptando "la forma de intermediarios", no les quita el derecho de apropiación de la renta.

Realmente, antes que aquella, estos agentes adoptan la forma de inversionistas o promotores inmobiliarios (capitalistas); sólo la forma, porque se especializan sólo en la primera fase del ciclo de la inversión inmobiliaria; esto es, la constitución y control de la oferta de tierras; y, porque lo hacen dentro del submercado del suelo, en el que la inversión se reduce a la compra del predio, y no a la urbanización; sin que exista por lo tanto, proceso de valorización de capital, sino estrictamente, captación de rentas por el cambio de uso del suelo de agrícola a urbano.

El caso de la utilización de un agente intermediario para la implementación de trámites administrativos, organización de la población, en algunos casos, recaudación de la masa monetaria; es bastante generalizado, pero su función se restringe a lo señalado; y, a transferir el beneficio económico al propietario-promotor descontando la retribución de su trabajo. De ninguna manera se puede presuponer que estos individuos constituyen los mayores beneficiarios del ejercicio económico, sin disponer de ninguna base jurídica para ello.

Al margen de estas consideraciones, lo importante es que las características que definen el tipo 5 en el estudio mencionado, caracterizan lo esencial de la modalidad de asentamiento que investi-

gamos; esto es, la constitución de un submercado de tierras, en el que la oferta es producto de los fraccionamientos de hecho durante la década de los años setenta. En tal medida tomamos los 48 barrios que constituyen el tipo 5 como el universo dentro del cual las conclusiones que se extraigan del estudio de casos son susceptibles de generalizar.

RASGOS Y FORMAS DOMINANTES EN LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTO DE HECHO

1.- Temporalidad del fenómeno.

Los años en que se produce el asentamiento de los pobladores en los barrios están comprendidos en el período 68-80; predominantemente ocurren a mediados de la década de los años setenta. El proceso de legalización, que culmina con la autorización de la Municipalidad para que los notarios públicos suscriban escrituras individuales, corresponde a los últimos años (79-82) en los casos en que se ha llegado a esta última fase (Cuadro No. 3).

La misma fuente revela que los últimos propietarios, aquellos que adoptan la forma de inversionistas inmobiliarios por cuanto compran partes de antiguas haciendas con el único fin de parcelarlas y vender sin urbanizar a sectores de escasos recursos, constituyen un agente social imprescindible dentro del proceso. Esto significa que quienes promovieron los fraccionamientos de hecho y el asentamiento de los pobladores no son los antiguos propietarios de las haciendas aledañas a la urbe. Siempre los antiguos propietarios de haciendas vendieron parte de ellas (hasta aquí su interés inmediato de capitalizar parte de la renta de la tierra) a un nuevo agente social que tenía como único interés revender su propiedad luego de un corto período de tiempo por pequeños lotes sin urbanizar.

Se puede afirmar pues que los terratenientes propietarios de haciendas no son directamente los promotores del fraccionamiento de hecho y de los asentamientos en los barrios. Son los últimos propietarios quienes realizan esta actividad; pero a nuestro entender, esto no les otorga el simple carácter de intermediarios. De hecho, el uso agrícola no le interesaba en modo alguno; su finalidad era adquirir un predio rural, fraccionarlo y venderlo como lotes de "suelo

urbano" para capitalizar la renta de la tierra (tanto como en el primer caso) pero en condiciones nuevas que permiten elevar la renta. Es la condición de propietario del suelo lo que permite realizar la capitalización sin efectuar más inversión significativa que la inicial en la compra del predio. Veremos como la renta del suelo en el segundo momento (venta a los pobladores) es considerablemente más alta que en el primero, por el hecho de que son los últimos propietarios (en adelante, los denominaremos promotores) quienes constituyen el submercado de tierras ofreciendo lotes sin urbanizar a una demanda concentrada y explosiva.

No son pues "intermediarios" quienes se apropian de la renta capitalizada en su mayor volumen, sino los promotores (por su condición de propietarios) que constituyen la oferta en el submercado del suelo "urbano" inaugurado por ellos. Hablamos de submercado también en el sentido de que la mercancía se realiza o se vende sin reunir las condiciones esenciales y no accesorias que la legislación vigente de urbanizaciones impone, pero con el consentimiento tácito del Estado (Municipio).

Este agente social promotor de los asentamientos adquiere su derecho al comprar a los terratenientes hacendatarios parte de sus propiedades pocos años antes de que se efectúe el asentamiento de los pobladores. En algunos casos incluso, ambos hechos se producen sin que medie período de tiempo alguno. Por lo general se encuentra que tal período de mediación fluctúa entre 1 y 7 años en los casos investigados.

Los terratenientes propietarios de haciendas vendieron parte de sus propiedades, aquellas que por sus características (topografía, calidad de suelo) no les interesaba mantener para ningún uso. De esta manera aquellos terratenientes capitalizaron la renta de la tierra de parte de sus propiedades en momentos en que las condiciones socio-económicas (liberación y salida de los trabajadores de las haciendas hacia Quito; necesidad de tecnificar la producción) les indujeron a optar entre varias alternativas. La más rentable, tratándose de tierras de mala calidad por lo general, fue el fraccionamiento y la venta a los promotores de la lotización y los asentamientos. De hecho, en la medida en que aquellos propietarios no venden parte de sus haciendas como mercancía suelo urbano, el volumen de renta es significativamente menor en relación con el segundo momento.

Al hablar de los propietarios "originales" los hemos categorizado como terratenientes hacendatarios de zonas aledañas a la urbe; primero, porque los datos revelan que siempre vendieron sólo una parte de sus propiedades; segundo, porque aparecen como dueños de las mismas por lo general durante un largo período de tiempo anterior al fraccionamiento; lo cual permite afirmar que adquirieron y mantuvieron sus predios con finalidad agrícola hasta un momento determinado en que optan por el fraccionamiento y la venta de aquellas porciones de terreno que, por las condiciones señaladas, resultaban inútiles para tal finalidad (Véase Cuadros No. 3 y 4).

Si se observa el cuadro No. 2 se evidencia como en las ex-propiedades de 2 terratenientes se han formado luego de varios años 9 barrios circunscritos en los sectores conocidos como La Argelia y San Carlos Alto, al sur y norte de la ciudad; todos ellos producto de la gestión de 2 conocidos promotores. En síntesis, en cuanto a la temporalidad, resulta claro que la proliferación de los fraccionamientos de hecho y los asentamientos de población a través de la modalidad que estudiamos, es un fenómeno que se da con posterioridad a la expedición de la Ley de Reforma Agraria y se consolida como una modalidad de crecimiento de la ciudad en la década de los años setenta.

2. Formas de "intermediación" y concentración de la oferta del suelo.

Como se ha indicado, son los promotores quienes constituyen la oferta dentro del submercado del suelo urbano. Adquirieron los predios con el único y exclusivo fin de venderlos fraccionados en un conjunto de pobladores lo suficientemente grande para capitalizar altos volúmenes de renta. Esto es posible sólo en la medida en que pasan a constituir y controlar en la práctica aquella oferta de suelo urbano frente a la demanda concentrada en la ciudad; aún cuando la mercancía en sí no reviste tal carácter. Esto permite el ahorro de inversión de capital en urbanización, acrecentando la rentabilidad en términos relativos.

En la generalidad de los casos, el promotor es un agente individual. En 5 (de 16) casos, es una sociedad u organización; en 3 de los cuales, son entidades que representan directamente los intereses

de un grupo poblacional (Cuadro No. 4). En dos casos restantes, la sociedad se constituye independientemente de cualquier grupo interesado en acceder al suelo (uno de ellos es aquel que no corresponde a nuestra modalidad de estudio porque se trata de una empresa inmobiliaria que no cumplió con las obras de urbanización). Cuando el último promotor es un individuo, en un 50% de los casos utiliza un agente intermediario para la realización de trámites administrativos, organización de pobladores, cobros, etc.

Es útil la diferenciación realizada entre los agentes promotores, porque exceptuando aquellos 3 casos en que se trata de una organización que representa a los interesados, las diferencias de precios entre la transferencia a los pobladores y la compra-venta realizada previamente con los terratenientes, dan lugar a amplios márgenes de utilidades captados por el promotor (Cuadro No. 7) como se verá en el acápite siguiente.

Aquí se revela con claridad como la eliminación del rol económico del promotor permite a la población acceder al suelo a un costo infinitamente menor. Cuando la población se organiza y negocia directamente, el propietario sólo capitaliza un volumen de renta equivalente a aquella que obtiene cuando vende a los agentes promotores. Pensamos que, dentro de la lógica con que se desenvuelve el proceso, se trata de una situación anormal (que es poco generalizada, lo revelan los datos) porque los promotores disponen de mecanismos eficaces para controlar la oferta en el submercado, incluso, el apoyo tácito del Estado. Además, la eliminación del promotor implica formas de organización de los pobladores (por lo general cooperativas) complejas, porque en este caso sí deben ajustarse a diverso tipo de normas vigentes.

La lotización y el consiguiente asentamiento de pobladores se producen en extensiones que por lo general corresponden a las áreas fraccionadas. Se exceptúa de esta consideración el caso de La Argelia, en el que el promotor realizó tres lotizaciones ilegales en una extensión correspondiente a la cuarta parte de su predio. Esta constatación podría dar lugar a pensar que el fenómeno se limita a la situación particular de un grupo de nuevos propietarios, en zonas contiguas a la urbe, que encuentran una forma para negociar el suelo con alto margen de "utilidad"; sin que su perspectiva trascienda los límites de su pequeña o mediana propiedad. El caso no es éste. De ser

así, no se daría lugar estrictamente a la constitución del submercado del suelo urbano.

En primer lugar, vemos como en el caso de tres barrios el promotor se reserva las 3/4 partes de la propiedad para uso futuro (Cuadro No. 5). En segundo lugar, si se revisan las transferencias de dominio entre los terratenientes propietarios de haciendas y los promotores, en relación con los linderos de los predios, se constata que en las zonas inmediatas al predio objeto de la última transferencia disponen de propiedades tanto los hacendatarios como los nuevos propietarios. Se exceptúan de este rasgo fundamental tan sólo aquellos dos casos en que el terrateniente vende a una entidad que representa directamente los intereses de quienes demandan acceso al suelo (Cuadro No. 4).

Esto significa que extensas áreas aledañas a los asentamientos poblacionales consolidados continúan en poder de los terratenientes y promotores; existiendo por tanto la posibilidad de que, al menos en determinado tipo de terrenos, se dé lugar a nuevas lotizaciones con el mismo carácter. Esta constituye sólo una posibilidad por cuanto depende de la naturaleza de la política municipal, en parte; y principalmente, de la calidad y localización en relación con el centro urbano de aquellas porciones de territorio.

No se puede pensar que el interés de los propietarios se restringe a la lotización ilegal. En áreas que revisten otras características los promotores e incluso terratenientes dueños de haciendas han promovido urbanizaciones "formales" orientadas, lógicamente, hacia otros sectores sociales. El uso de la propiedad de la familia Dammmer es demostrativo: una parte es urbanizada sujetándose a la normalización vigente; otra parte se la vende a una de las organizaciones del Comité del Pueblo; y una tercera, a un sindicato de trabajadores de la urbe; dando lugar, en los dos últimos casos a lotizaciones no legalizadas.

En síntesis, no se trata de casos aislados en los que el interés del propietario se restrinja a lotizar y vender, sin sujetarse a la ley, una porción de territorio en propiedad. Se trata de una modalidad de la cual los propietarios que monopolizaron el suelo (hacendatarios y promotores) en zonas aledañas a la ciudad capitalizan la renta de las porciones de tierra de peor calidad, en condiciones extremadamente favorables; lo cual es factible sólo en la medida en que

se constituye un submercado del suelo urbano.

Condiciones favorables para sus intereses por cuanto no les significó inversión adicional alguna de capital en urbanización. Ya veremos como el hecho de que los precios de venta a los pobladores aparezcan "bajos" en relación con los precios del suelo en el mercado formal del suelo, no determinó menores niveles de rentabilidad como podía esperarse, por la no inversión de capital en obras; por el contrario, en la mayoría absoluta de los casos, fueron incluso mayores.

RENTABILIDAD Y CAPITALIZACION

Para efectos de realizar el cálculo económico hemos investigado en el Registro de la Propiedad del Cantón los precios de las transferencias de dominio efectuadas en favor de los promotores, para relacionarlos con los precios a los que estos últimos venden a los pobladores (Cuadro No. 5). Dado que, en algunos casos, no se lotiza la totalidad del predio fraccionado, hemos establecido las relaciones entre los precios unitarios en los dos momentos de transferencia, tomando en cuenta el período de tiempo que media en cada uno de los casos.

Para el cálculo del monto global receiptado en el segundo momento, esto es por los promotores, se ha tomado en cuenta las porciones de áreas verdes y vías, por cuanto el precio de éste está de hecho incluido en el costo de cada uno de los lotes; de esta manera, hemos obtenido la magnitud real de dinero que captaron estos agentes. Es conocido el hecho de que se exigen aportaciones adicionales por diversos conceptos a los pobladores, lo cual, junto con el aporte en trabajo voluntario desplegado por los mismos para crear las condiciones mínimas de habitabilidad, constituye una nueva fuente de utilidades para los promotores cuya importancia no nos ha sido posible ponderar.

Hemos excluido del cálculo los casos 5, 15 y 16 porque como ya se ha señalado, se trata de lotizaciones realizadas por organizaciones que representan a los interesados en las que los precios de transferencia no dan lugar a utilidad. Hemos efectuado el cálculo en el caso de urbanización formal (Loma Hermosa) sólo para disponer de información referencial de la tasa de ganancia en el caso de esta

actividad económica en que existe inversión adicional de capital en ejecución de obras. Con la misma intención hemos descompuesto el caso 1 en el subcaso (1a) que se refiere a la transacción por intermedio de la que el promotor adquirió en 1980 más del 80% del suelo que luego procedió a lotizar y vender. De este subcaso, disponemos de la información en torno al precio de la compra-venta realizada 13 años atrás, lo cual nos permite calcular la rentabilidad para el caso (general) en que el terrateniente no vende directamente a los pobladores; esto es, no se integra efectivamente al submercado.

Por último, para facilitar el procedimiento, hemos englobado los barrios, en los casos en que tienen origen en un mismo fraccionamiento o transferencia, obteniendo 7 conjuntos, aparte de los casos 9 y (1a).

El cuadro No. 6 contiene las tasas de incremento de los precios unitarios corrientes, en el respectivo período de tiempo transcurrido; y la tasa anual calculada en base a: $r = \sqrt[n]{PF/PI} - 1$; en donde, r = tasa de incremento anual; n = número de años que componen el período; PF = precio final; PI = precio inicial. El cuadro expresa al mismo tiempo las tasas de rentabilidad, anual y en el período, de la inversión inicial, dado que no existe inversión adicional de capital en ningún tipo de obras. Si bien se puede pensar en costos por concepto de administración, sueldos de los agentes intermediarios, etc., estos no son significativos y están compensados con ventaja por las aportaciones adicionales que se exige a los pobladores.

Una primera constatación que revela este cuadro es lo elevado de las tasas de rentabilidad e incremento de precios; sólo en el caso 12 y (1a) la tasa es relativamente baja (en todo caso, significativamente más alta que las tasas de interés vigentes), lo cual se explica por la amplitud del período transcurrido.

Debe tomarse en consideración que suponer una tasa anual constante de incremento de precios o de rentabilidad es una abstracción, necesaria pues es la única utilizable para efectos comparativos. Sin embargo, en realidad, en los últimos años, las tasas deben ser siempre mayores a las obtenidas por la propia constitución del submercado de tierras y la influencia de la expansión urbana. Esto se revela claro si se comparan los casos 1 y (1a): mientras que para el período 80-82 la tasa anual de incremento es 132.9%, el 80% de la misma extensión incrementó su precio en los 13 años anterior-

res a una tasa anual del 20.530/o.

Se trata de dos fenómenos que responden a determinaciones económicas de índole diversa. En el caso que nos ocupa, el incremento relativo de precios explica la captación, por parte del promotor, de un volumen de renta que deviene del cambio de uso del suelo; por tanto, de una renta absoluta urbana siempre mayor a la renta agrícola; de una renta diferencial urbana mínima producto de la localización, accesibilidad, posibilidad variable de dotación de servicios e infraestructura, topografía del suelo, etc. y de una renta de monopolio producto del control de la oferta de tierras dentro del submercado por parte de los pocos agentes promotores que disponen de la capacidad de consolidar las lotizaciones ilegales a través del asentamiento, capacidad que les otorga las relaciones de índole socio-económico y político que mantienen dentro del Municipio como organismo que implementa y controla las políticas de tierra y expansión urbanas.

En el caso de las zonas centrales de la urbe, el incremento relativo del precio del suelo urbanizado expresa fundamentalmente el crecimiento de rentas diferenciales y costos por la inversión de capitales públicos y privados sobre el territorio, en infraestructura vial, dotación de servicios, concentración de actividades económicas y de gestión, políticas de renovación urbana. Debe tomarse en cuenta que, al menos en el ámbito urbano, la importancia de la renta diferencial en el precio, es mucho mayor que la renta absoluta.

A parte de esto, el fenómeno se relaciona con la exención que realizó la Municipalidad a los lotizadores ilegales de la obligación de urbanizar y con la presencia de una demanda explosiva concentrada en la ciudad con mínima capacidad de financiamiento; esto es, en conjunto, por la constitución de un submercado de suelo "urbano". En tales condiciones económicas muy favorables, la lotización ilegal prospera y se consolida como una modalidad de expansión de la ciudad, dejando intocadas las grandes extensiones en especulación (a lo interno del perímetro urbano); y otorgando altas tasas de rentabilidad a los propietarios de zonas aledañas (en el "cinturón de protección ambiental").

En lo posterior, tratamos de hacer abstracción de las particularidades de cada uno de los casos para efectuar el cálculo de los márgenes de rentabilidad considerando esta "actividad económica" a ni-

vel global. Si relacionamos la inversión inicial (en la compra de predios porque no existe adicional alguna) con el capital acumulado, globales, a precios constantes, se obtiene una tasa de rentabilidad del 498.40% en un período indeterminado (por el momento) de tiempo. (Cuadro No. 7).

En realidad, esta constituye la tasa de rentabilidad esperada por los promotores de la lotización ilegal a un año plazo, máximo 2 (sin tomar en cuenta variaciones por localización o topografía). La actividad no requiere mediación de un mayor período de tiempo para la capitalización de la renta; incluso, es ampliamente conocido que el asentamiento de la población (previo el pago correspondiente) se produce, en algunos casos, simultáneamente con la compra por parte del último propietario; en estos casos, nosotros hemos considerado un período de recuperación mínimo de un año. Con tal consideración tenemos que en 8 de los 12 barrios, el período mediador entre inversión y recuperación es menor a 2 años.

La tasa de rentabilidad anual global la hemos obtenido aplicando las tasas de cada uno de los casos en 2 años consecutivos (Cuadro No. 8). Se obtiene una tasa abstracta (en tanto que sintetiza tiempos y factores de localización variables) del 76.52%, anual de rentabilidad o de incremento de precios. Esto significa que el período de tiempo que media entre inversión y capitalización de la renta, globales, (500%), es de algo más de 3 años. También es un período abstracto, síntesis de las situaciones reales; pero que sin embargo, expresa que el tiempo de recuperación es muy corto.

La tasa que hemos obtenido representa un "promedio" que abstrae las situaciones particulares de cada uno de los casos. Lo es también en el tiempo, en la medida en que es una tasa constante. Ya habíamos planteado que la influencia de la expansión urbana y la inversión de capitales públicos y privados generan incrementos violentos de la renta del suelo, y por tanto de los precios. Estas consideraciones permiten concluir que la tasa de rentabilidad es siempre mayor en los últimos años.

En los fraccionamientos que se producen entre 1966-69 (4) la tasa de rentabilidad es 67.50%; los que se dan alrededor de 1975 (5) es de 85.50%; y por último en aquellos que tienen lugar entre 1977-78 (3) asciende casi al 100%. Tomemos pues en cuenta que la tasa anual global que hemos calculado podría ajustarse en la realidad a la

esperada durante el primer quinquenio de los años setenta y no a la de los últimos años.

Haciendo abstracción de todas las particularidades que influyen cada uno de los casos y presuponiendo constante en el tiempo el incremento de la renta, elaboramos el cuadro de evolución del precio unitario del suelo (constante, 1975 = 100) en función de la tasa anual global del 76.52%, en la porción de territorio lotizada ilegalmente al amparo de la política municipal (Cuadro No. 9). Pensamos que, tal evolución de precios del suelo no tiene parangón a nivel nacional.

Ya se había planteado que sólo exceptuando el caso de un barrio la tasa de incremento de precios constantes del suelo en las lotizaciones ilegales era mayor que las producidas en la zona centro-norte de la urbe, en la que se registran las mayores alzas del precio del suelo urbano en toda la ciudad. Aparentemente, la tasa anual global de incremento del precio del suelo que hemos calculado para los fraccionamientos de hecho (que es también la tasa de rentabilidad neta captada por los promotores) es sólo relativamente mayor que la tasa de incremento anual de precios en aquella zona de la urbe (subzona c2; 47%/o).

Sin embargo, si se proyecta el 76.50% en un período similar de tiempo al que sirve de base en el estudio mencionado ("Renta del suelo y segregación urbana"; Carrjón, D.; 1979; pág. 61); esto es, 13 años, la conclusión que se extrae es diametralmente opuesta. Entre 1967-1980 la tasa total de incremento de precios en lotización ilegal y por tanto, de rentabilidad de los propietarios promotores u oferentes alcanza el 161.750% (!); algo más de 10 veces la tasa total obtenida en el mercado formal del suelo urbano en la zona de mayor alza de precios de toda la ciudad, en un correspondiente período de tiempo. Todo esto, al amparo tácito de la política estatal y municipal; "impotentes" para controlar la proliferación del fenómeno (hasta hace pocos años atrás, según el ex-Procurador Síndico Municipal).

Ese desequilibrio entre las tasas totales (en el período) de incremento de precios deberá ser menor dado que existe un desfase de 5 años entre los períodos que sirven de base para el estudio en cada uno de los mercados. Es posible suponer que la rentabilidad en el mercado formal es significativamente mayor entre los años

1975—80, lo cual aumentaría la tasa total de incremento entre 1967—80. No podemos afirmar si en el volumen necesario para equiparar la magnitud del beneficio obtenido a través de la lotización ilegal.

Lo planteado hasta aquí expresa con claridad la importancia del interés económico que indujo a los promotores a fraccionar ilegalmente las porciones más malas de sus propiedades. Dentro del conjunto de factores que crean las condiciones para la proliferación del fenómeno (de índole económico, social y político) pensamos que, el determinante es éste. La constitución de la oferta del suelo dentro del submercado, a través del fraccionamiento ilegal, posibilita la obtención de volúmenes de rentabilidad que satisfacen con creces el interés de los propietarios de aquellas zonas de la periferia urbana.

CONCLUSIONES

El análisis desarrollado permite sustentar la idea de que en el caso de Quito, la expansión responde a una lógica de carácter económico y a una política de incorporación de tierras al medio urbano, que no enfrenta ni pone en cuestión el carácter de las relaciones sociales vigentes en torno a la propiedad del suelo.

Circunscribiéndonos solamente al ámbito nacional resulta claro el contraste con el caso de Guayaquil; en el cual, las invasiones de tierras han constituido tradicionalmente una modalidad de acceso al suelo ejercitada por los sectores populares urbanos. En Quito, este fenómeno social resulta excepcional; si existe uno o varios casos, de ningún modo configuran una tendencia importante.

Por el contrario, lo dominante en nuestro caso y en el último período, es que la expansión de la ciudad es producto fundamentalmente de la consolidación de una modalidad de acceso al suelo para los sectores populares, caracterizada por una relativa apertura de los propietarios del suelo (en la periferia) y de los organismos estatales (el Municipio), a una negociación en torno a las condiciones económicas que demanda tal acceso al suelo. Lo que se constata es que, en la década del 70, aquellas condiciones son susceptibles de ser satisfechas por un amplio volumen de pobladores que son parte de los sectores populares urbanos. Se trata sin duda de una modalidad de

naturaleza muy particular.

La expansión, en especial durante la década pasada, debe ser analizada como un fenómeno producto de un conjunto de factores de índole urbana que se dinamizan en el período; y, como un efecto de determinadas transformaciones de índole regional que experimentan agentes económicos cuyos intereses inciden en el proceso de urbanización.

En esa década, el Estado (a través del BEV, IESS) orienta un importante volumen de recursos hacia la producción de vivienda para los sectores medios. El sistema mutualista, dentro de la misma perspectiva, ejecuta varios programas que demandan la incorporación de áreas al medio urbano. El Municipio, por una parte, ejecuta proyectos de dotación de servicios y en especial de vías de infraestructura en la mira de crear condiciones adecuadas para la inversión del capital inmobiliario; y por otra parte, implementa programas de renovación que, a la par que posibilitan cambios de uso del suelo y del espacio y garantizan mayor rentabilidad para el capital, en contrapartida, implican la expulsión de masas de población hacia los barrios colindantes o hacia los sectores periféricos.

El auge de la industria de la construcción, sin embargo, no da lugar al uso de las extensas áreas vacantes inscritas dentro del perímetro urbano. Por el contrario, las áreas habilitadas para el uso pero en especulación, se incrementan en términos absolutos y relativos en el transcurso del segundo quinquenio de la década pasada, (aproximadamente de un 40 al 50% del total de la marcha urbana). Esto permite afirmar que el auge de la construcción pública y privada; el proceso de renovación urbana y la incorporación de nuevas áreas constituyen otros tantos procesos que se inscriben dentro de una política tendiente a la preservación y monopolización de las áreas en desuso para la inversión futura del capital inmobiliario; y, al incremento permanente de las rentas territoriales.

Estudios recientes revelan que el área habilitada de la ciudad se cuadruplica en la década de los años 70 (de 3.080 a 11.773 has) (4).

(4) CARRION, F., "La Renovación Urbana en Quito", CIUDAD, 1982, pág. 28.

Inscritos en este proceso de expansión, los denominados "barrios periféricos populares" abarcan un área equivalente a toda la extensión que tenía la ciudad para fines de la década del sesenta; y, los asentamientos de población producto de los fraccionamientos de hecho cubren el 50% del área ocupada por aquellos barrios. Esto da lugar a pensar que, dentro de la política de incorporación de tierras implementada por el Municipio, los intereses de los terratenientes de la periferia urbana juegan un rol tan decisivo como los intereses del capital promocional, del capital financiero y de los terratenientes urbanos en las áreas en especulación.

No pretendemos desconocer la importancia que reviste la presión de la demanda excluida de los programas impulsados por el Estado y el sistema mutualista. Por el contrario, consideramos que esta presión es un factor de primordial importancia en la medida en que en determinado momento y por intermedio de su organización puso en peligro el interés fundamental de monopolización de las áreas en especulación.

Aún más, pesamos que es frente a una posibilidad de tal naturaleza, y por tanto, frente a la necesidad de precautelar sus intereses básicos que, a través del Estado y el Municipio, se "implementa" como una modalidad de expansión, la incorporación de tierras a través de los fraccionamientos de hecho y la "urbanización" sin inversión de capitales; vía que, dejando intocadas las áreas vacantes permite al mismo tiempo realizar los intereses de los propietarios de la periferia urbana.

Sin embargo, la concreción de una política de incorporación de tierras de tal importancia demanda la existencia de dos tipos de condiciones: por una parte, que dentro de la lógica de los terratenientes de la periferia de la ciudad se formule como necesidad el fraccionamiento y el cambio de uso de una porción de sus propiedades; y por otra, que exista un volumen de demanda con capacidad de financiar el cambio de uso del suelo.

La investigación en torno a la constitución de la oferta de tierras, nos ha permitido evidenciar que un elevado porcentaje de lotizaciones clandestinas se producen en zonas que anteriormente formaban parte de un reducido número de las haciendas aledañas a la urbe. Se ha constatado que los propietarios de tales haciendas han mantenido en su propiedad importantes porciones de las mismas.

Se puede considerar que este tipo de fraccionamientos de la propiedad territorial se inscribe, como una modalidad particular al caso de la periferia de los grandes centros urbanos, dentro del proceso de transformación de las haciendas que experimenta toda la sierra ecuatoriana a partir de la década de los años cincuenta.

Estudios realizados en torno al proceso formulan que en los años sesenta, los terratenientes de las zonas aledañas a los grandes centros urbanos, se ven particularmente presionados al fraccionamiento y reducción de sus propiedades, entre otras razones, por la atracción que para la mano de obra representaba el mayor nivel de remuneración al trabajo, en Quito y Guayaquil en especial (Véase A. Guerrero; "Haciendas, capital y lucha de clase andina"). Esta presión induce hacia la búsqueda de diversas alternativas; pero parece ser que la más generalizada combina: por una parte, la entrega de parcelas en determinadas porciones de la propiedad para asegurar un cierto mercado de fuerza de trabajo; por otra, la mantención de las áreas más fértiles en propiedad para el uso agrícola y por fin, la urbanización o lotización, sea directamente o a través de terceros, de aquellas zonas directamente influenciadas por la expansión.

En Quito, es a partir de los primeros años de la década del 60 que los hacendados se deshacen de las porciones más ineficientes de sus propiedades (desde el punto de vista del uso agrícola y urbano) dando lugar, en varios casos, a la posterior lotización fuera de las normas vigentes en la reglamentación municipal.

De ninguna manera proponemos que ésta constituya la alternativa dominante o exclusiva dentro de la lógica de los propietarios territoriales en zonas periféricas. Es un hecho que en zonas mejor situadas y que revisten mayor calidad para el uso urbano, la alternativa más lógica constituye la urbanización formal. Durante la década de los años 60, la incorporación de tierras al uso urbano reviste fundamentalmente ese carácter (urbanización por particulares), incluso de modo más importante que la implementación de programas por parte del BEV y el mutualismo.

En la década pasada y en el caso de Quito, la demanda de tierras para la expansión no encuentra en la propiedad territorial periférica barreras para el cambio de uso del suelo. Por el contrario, dadas las condiciones históricas en que los propietarios se encuentran y que exigen la racionalización del uso del territorio, el fracciona-

miento de las propiedades responde a los propios intereses de estos agentes sociales.

Los terratenientes de la periferia urbana dadas sus posibilidades de inversión alternativa, se ven incentivados a racionalizar el uso del suelo, en el momento en que la expansión urbana abre mayores posibilidades para el cambio de uso e incrementa las rentas territoriales. Teóricamente, el terrateniente fraccionará su propiedad y venderá una porción de la misma cuando la renta capitalizada a través de la venta puede valorizarse (invertida en otra actividad económica) a una tasa superior al volumen de renta que periódicamente reporta el uso agrícola.

Si el terrateniente percibe ingresos que provienen de varias fuentes, una parte de las cuales es realización de plusvalía en el ámbito urbano y otra, captación de rentas agrarias, puede en cada momento evaluar la importancia de aquellas fuentes y de su uso alternativo. El fraccionamiento y la venta, parcial o total, es un comportamiento que responde a la lógica de este agente económico, en momento en que la expansión de la ciudad permite incrementar la renta territorial a tal punto que su capitalización e inversión en otra rama de la economía reporta ingresos superiores al uso anterior y equiparables a los que percibe en tanto que agente capitalista.

Habíamos formulado que la constitución de la oferta dentro del submercado de tierras requiere, también como necesidad, la existencia de determinadas condiciones socio-económicas coyunturales que hagan posible el financiamiento del cambio del uso del suelo de agrícola a urbano.

No debe circunscribirse aquí la cuestión a la existencia en la coyuntura de los años 70, de una capacidad mínima de financiamiento por parte de un determinado estrato de los sectores populares concentrados en la urbe. En realidad se tiene que pensar la posibilidad de que en ese período todos los sectores sociales que demandan acceso al suelo y a la vivienda debían, necesariamente, estar en capacidad, de manera diferencial, de devengar un costo significativamente mayor por el derecho a la apropiación del suelo.

La incorporación de nuevas y extensas áreas de uso urbano, más aún si se trata de zonas que revisten características precarias, incrementa el precio del suelo de modo diferencial en toda la ciudad; movimiento de precios que expresa que para todos los propietarios

territoriales de las zonas vacantes y para todos los propietarios de bienes inmuebles se creaban condiciones para incrementar sus ingresos vía rentas territoriales. De este fenómeno dan cuenta los estudios de CIUDAD y otros; la incorporación de nuevas áreas, por tanto el incremento de la oferta de tierras y, los cambios en las densidades brutas por sectores, se ven siempre acompañados de incrementos diferenciales del precio del suelo en todas las zonas de la ciudad.

Por tanto, no sería condición suficiente para que los fraccionamientos de hecho se consoliden como una modalidad de expansión urbana de Quito, que sólo un estrato determinado de los sectores urbanos de bajos ingresos dispongan de una relativa capacidad de financiamiento equivalente al costo que significa el acceso a la propiedad en aquellas zonas que revisten las condiciones descritas. Es necesaria una coyuntura económica en la que la heterogeneidad de la población urbana esté en condiciones de transferir a la propiedad territorial una renta potencializada.

En cuanto a esto, consideramos que tienen que ver las políticas de distribución del ingreso que el Estado implementa durante el auge petrolero. Por lo general, se ha formulado que durante el período, la capacidad de financiamiento y las posibilidades de acceso al crédito público y privado por parte de las capas medias urbanas se vió favorecido; de ahí, la dinamización de la industria de la construcción, del sistema multifamiliar, el incremento del parque automotor. Creemos que, indirectamente y al menos en parte, los estratos más bajos de la población también ven, coyuntural y mínimamente, incrementada su capacidad de ahorro y endeudamiento: aquellos sectores cuya reproducción está ligada al comportamiento económico de las capas medias y altas (artesanos, obreros de la construcción, pequeños comerciantes, trabajadores de servicios). Además, por lo general, constituyen sectores que a través de relaciones directas de parentesco se mantienen ligados al minifundio y la pequeña propiedad rural. La crisis de estas formas de producción conduce a la venta parcial o total de aquellos predios rurales, cuando está abierta la posibilidad de articularse al submercado del suelo urbano.

Se puede suponer como la incorporación de extensas áreas al uso urbano, exige y permite a los propietarios territoriales en el mercado formal y al capital promocional la elevación de las rentas

territoriales dado que sus propiedades reúnen condiciones para la inversión, cualitativamente superiores.

Aún más, partiendo de la tesis de la asociación de determinados sectores de la propiedad territorial con el capital industrial e inmobiliario y el capital financiero (incluso internacional) se puede concluir que el interés primordial al que responde la política de habilitación e incorporación de tierras por parte del Municipio, es la monopolización del suelo urbano que reviste las mejores condiciones para la valorización del capital y la canalización de la inversión pública y el crédito en función de los intereses de aquellos agentes sociales; en última instancia, el incremento constante y explosivo de las rentas territoriales.

Desde este punto de vista, los fraccionamientos de hecho, a la par que un mecanismo eficaz para atenuar la presión popular por acceder al suelo, posibilita la preservación del interés fundamental del capital y la propiedad territorial, el monopolio de las zonas en especulación, aquellas en las que se concentran sus intereses futuros.

Por otra parte, la consolidación de esta modalidad ha bloqueado en gran medida las posibilidades de organización de los grupos populares urbanos para reivindicar el derecho al suelo y la vivienda. En un momento determinado, la organización de una parte de estos sectores trascendió los límites de la reivindicación-acceso al suelo y se constituyó en un actor político con capacidad de inscribir su programa dentro del movimiento de masas a nivel nacional. La modalidad de lotización clandestina se consolida como respuesta necesaria a una política de acción popular de tal naturaleza y perspectivas.

La negociación entre propietarios y pobladores, esencia de la modalidad de acceso al suelo de los fraccionamientos de hecho, permite reforzar el carácter excluyente y segregativo de las relaciones de propiedad y mantener vigentes los límites dentro de los cuales el Estado legítima, explícita o tácitamente, la acción y organización de los sectores sociales. El Estado, a través del Municipio, implementa una política de tierras que revela al mismo tiempo el grado de subordinación al poder territorial y su falta de eficacia para tomar la iniciativa y el control del proceso, en lo que a "urbanización popular" se refiere.

La funcionalidad de los fraccionamientos de hecho no es solamente de carácter económico. En Quito, la gran propiedad del sue-

lo constituye una fuente de poder ante el que el Estado se ha visto incapaz de impulsar alternativas que no responden genuinamente a sus intereses, marcando a través de su propia política, la naturaleza de cualquier tipo de acción social. Por otra parte, los asentamientos de la población, dadas las condiciones en que se producen (amplias masas de población atomizadas y políticamente desorganizadas) abren vastas posibilidades de control político, por intermedio de formas y mecanismos tradicionalmente dominantes y de probada eficacia, en términos de desmovilización.

Sin embargo, se ha visto que la modalidad de expansión exige un costo social determinado que es en gran parte, producto de la coyuntura económica por la que atraviesa la nación en el período. Por tanto, se puede pensar que dada la profundidad de la crisis económica que caracteriza los primeros años de la década presente y que afecta singularmente a los sectores populares, se pone en serio peligro la vigencia de la negociación como una vía de acceso al suelo para una parte de los sectores populares urbanos. No resultaría casual, entonces, que en el futuro inmediato se produzcan acciones de naturaleza cualitativamente diversa.

CUADRO No. 1

LA MUESTRA DE INVESTIGACION Y EL UNIVERSO

Fraccionamientos de hecho o		
"barrios clandestinos":		(47 barrios)
—	Población total	41.774 hab. *
—	Area total	1.247,9 há.s.
—	Densidad	33.47 h/há.
Muestra: (15 barrios)		%o del Universo
—	Población	11.770 hab. 28.18
—	Area	2.245 há.s. 17.99
—	Densidad	52.43 h/há

* De acuerdo al último Censo (1982) esta población asciende a 44.900 háb.

FUENTE: Dirección de Planificación Municipal; "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito"; 1981; (Cuadros de trabajo).

CUADRO No. 2
PROPIEDAD Y LOCALIZACION

	PROPIETARIO ANTERIOR	PROMOTOR	AGENTE INTERMEDIARIO	UBICACION	
1 San Luis de Chilligallo	Gustavo Trueba Barahona	Soc. Construc. Populares		Parroquia Chilligallo	"La Argelia"
2 Hierba Buena	Augusto Saá Cousin	Orfa Salgado de Peñafiel	Angel Escobar E.	Parroquia Eloy Alfaro	"
3 Concepción	"	"	"	"	"
4 San Luis (Argelia Alta)	"	"	"	"	"
5 Lucia Albán de Romero	Inés Danher de Terán Carlos Danher	Sindicato de Caramelos Quito	-	Llano Chico	
6 San José	Familia Almeida G.	Orfa Salgado de Peñafiel	Angel Escobar E.	Cotacollao	
7 El Bosque	"	"	"	"	"
8 El Triunfo	"	"	"	"	"
9 Urb. Loma Hermosa	Alfredo Grijalva S.	Inmobiliaria del Valle		Cotacollao	
10 Anabela García	Francisco Flores G.	Julio Alfredo García		Parroquia El Salvador	
11 Cuatro Estacas	Molina Ortiz Anaya Josefina Cruz Armas	"	-	"	
12 Quito Norte	Familia Almeida G.	Orfa Salgado de Peñafiel	-	Quito Norte	"Cotacollao"
13 Hierba Buena Baja No. 1	Augusto Saá Cousin	Alfredo Galarza Nuñez	-	Parroquia Eloy Alfaro	"La Argelia"
14 Hierba Buena Alta No. 1	"	"	-	"	"
15 Nueva Aurora	Familia Concha Enriquez	Coop. Huertos Familiares	-	La Magdalena	
16 Bellavista Alta	Teodosia Robalino	Coop. Viv. Bellavista Alta	-		

FUENTE: Carpeta de Trámite de Legalización de "Parcelaciones Clandestinas"; Sindicatura Municipal, 1983.
ELABORACION: Propia.

CUADRO No. 3

TEMPORALIDAD

	Año de la transferencia (penúltima)	Año de la última transferencia	Año a partir del que se produce el tratamiento	Año en que se autoriza suscripción de escrituras individuales	Año en que los agentes (población) se organizan y formas
1 San Luis Chillogallo		1967 (19 hás) 1980 (4 há)	1980	1982	1980 Soc. Intermediaria
2 Hierba Buena		1974	1975	1979	---
3 Concepción	1916 1952	1974	1975	1979	---
4 San Luis (Argelia Alta)		1974	1975	1979	---
5 Lucia Albán de Romero	1943	1969	1973	1982	1973 Coop. Vivienda
6 San José	---	1969	1976	1979	---
7 El Bosque	---	1969	1976	1979	---
8 El Triunfo	---	1969	1976	1979	---
9 Urbanización Loma Hermosa	---	1975	----	----	---
10 Anabela García	1948	1977	1977	1982	---
11 Cuatro Estacas	1948	1979	1979	1982	---
12 Quito Norte	----	1966	1979	1979	---
13 Hierba Buena Baja No. 1	1955	1974	1975	----	---
14 Hierba Buena Alta No. 1	1955	1974	1975	----	---
15 Nueva Aurora	1919	1973	1973	1982	1970 Coop. Huertos Familiares Coop. Vivienda
16 Bellavista Alta					

FUENTE: Idem Cuadro No. 2
ELABORACION: Propia.

CUADRO No. 4 FORMAS DE "INTERMEDIACION"

	POR EL PROMOTOR		Individual	Por un agente intermediario
	Org. que representa los interesados	Org. independiente de los interesados		
1 San Luis de Chillotallo		X		X
2 Hierba Buena			X	X
3 Concepción			X	X
4 San Luis (Argelia Alta)			X	
5 Lucia Albán de Romero	X			X
6 San José			X	X
7 El Bosque			X	X
8 El Triunfo			X	
9 Urb. Loma Hermosa		X		
10 Anabela García			X	
11 Cuatro Estacas			X	
12 Quito Norte			X	
13 Hierba Buena Baja No. 1			X	
14 Hierba Buena Alta No. 1			X	
15 Nueva Aurora	X			
16 Bellavista Alta	X			

FUENTE: Idem Cuadro No. 2

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 5
RELACION DE PRECIOS EN EL TIEMPO

	ULTIMA TRANSFERENCIA				PROMESA DE VENTA O TRANSFERENCIA A LOS POBLADORES				
	AÑO	Area (m2)	Precio total \$/.	Precio Unitario \$/. m2	AÑO	Area m2	Precio total \$/.	Precio Unitario \$/. m2 (*)	UBICACION
1 San Luis de Chillogallo	1980	233.564	2'000.000	8.66	1972	190.142	8'827.500	46.43	Parroquia Chillogallo
2 Hierba Buena									Parroquia Eloy Alfaro
3 Concepción	1974	368.000	2'600.000	7.06	1976	90.000	1'150.000	12.77	"
4 San Luis (Argelia Alta)									"
5 Lucia Alban de Romero	1969	16.800	268.800	16	1973	16.800	308.000	18.30	Llano Chico
6 San José					1976	56.396	3'090.000		Cotacollao
7 El Bosque	1969	226.302	150.000	0.66				73.70	"
8 El Trunfo					1976	169.906	13'592.500		"
9 Urb. Loma Hermosa	1975	57.000	1'949.200	34.20	1982	57.000	67'531.997	2.000	"
10 Anabela Garcia	1977	18.172	700.000	38.50	1978	22.814	2'130.000	93.36	Parroquia El Salvador
11 Cuatro Estacas	1979	16.339	850.000	52.	1980	17.690	1'651.604		Toctiuco
12 Quito Norte	1966	20.700	100.000	4.8	1979	15.365	1'039.657	67.66	Quito Norte
13 Hierba Buena Baja No. 1									Parroquia Eloy Alfaro
14 Hierba Buena Alta No. 1	1974	154.200	1'633.000	10.6	1976	154.200	9'300.000	60.3	"
15 Nueva Aurora	1973	180.000	2'238.090	12.4	1973	180.000	2'259.100	12.5	La Magdalena
16 Bellavista Alta									Cotacollao
la San Luis de Chillogallo	1967	230.000	150.000	0.79	1980	230.000	2'000.000	8.95(9)	Parroquia Chillogallo

(9) En este subcaso es el precio de venta al promotor

(*) Corresponde aproximadamente al 70%o del precio unitario pagado por los pobladores

FUENTE Idem Cuadro No. 2

Registro de la Propiedad de Quito ("Ultima Transferencia"); 1983

ELABORACION: Propia.

CUADRO No. 6

TASAS DE INCREMENTO DEL PRECIO DEL SUELO (a precios corrientes)

Lotización	Años transcurridos	Tasa de Δ (período)	Tasa de Δ anual	Ubicación
1	2	442%	132.90%	Chillogallo
2,3,4	1	80.88	80.88	Argelia
6,7,8	7	11.066,60%	96.270%	Cotocollao
10	1	142.50%	142.5	Toctiuco
11	1	79.5	79.5	Toctiuco
12	13	1.310	22.56	Cotocollao
13,14	2	468.8	138.5	Argelia
1a	13	1133,3	20.53	Chillogallo

(+ del 80% del caso 1)

FUENTES: Idem Cuadro No. 7

CUADRO No. 7

RENTABILIDAD GLOBAL (A precios constantes 1975)

Lotización	Inversión (momento 1) a Precios constantes (1975)	Recuperación (momento 2) a Precios constantes (1975)	
1	1'167.820	4'017.700	Chillogallo
2,3,4	2'870.400	1'150.000 *	Argelia
6,7,8	330.410	14'616.846	Cotocollao
10	538.618	1'583.520	Toctiuco
11	572.519	964.636	Toctiuco
12	255.438	700.490	Cotocollao
13,14	1'808.766	8'150.745	Argelia
TOTAL	7'543.962	31'183.937	

* Corresponde solo a la cuarta parte del área

Area Fraccionada (Mon. 1) = 1'037.277 m²

Area Lotizada (Mon. 2) = 716.513 m²

Precio unitario (momento 1) (constante a 1975) = 7.270 S/. x m²

Precio unitario (momento 2) (constante a 1975) = 43,52 S/. x m²

Tasa de rentabilidad (en un periodo de n años indeterminado)

498.40%

FUENTE: Idem. Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia.

CUADRO No. 8

TASA DE RENTABILIDAD ANUAL GLOBAL

Lote	Inversión inicial a precios ktes (1975)	Tasa de rentabilidad anual (0/o)	Inversión a 1975 (con la tasa de rentabilidad)	Recuperación en 1976	Recuperación en 1977	Recuperación en 1978
1	1'167.820 (1980)	105.6	31.786	65.352		
2,3,4,	2'870.400 (74)	63.7	4'698.845	7'692.009		
6,7,8	330.410 (69)	71.8	8'495.331	14'594.979		
10	538.618 (77)	134.2	98.198	229.980		
11	572.519 (79)	55.6	97.699	152.020		
12	255.438 (66)	10.57	630.988	697.683		
13,14	1'808.766 (74)	112.3	3'840.010	8'152.341		
TOTAL	7'543.962		17'892.857	31'584.364	55'752.719	98'414.670

TASA DE RENTABILIDAD
ANUAL GLOBAL = 76.52% (en 3 años 450%)

FUENTES: Idem Cuadro No. 7
ELABORACION: Propia

CUADRO No. 9

**EVOLUCION DE LOS PRECIOS UNITARIOS (ktes; 1975)
(Aplicada de tasa de incremento anual)**

AÑOS	S/. m ²
1966	0.044
1967	0.077
1968	0.136
1969	0.240
1970	0.424
1971	0.749
1972	1.322
1973	2.334
1974	4.120
1975	7.273
1976	12.84
1977	22.66
1978	40.00
1979	70.60
1980	124.63

Precios de los momentos 1 y 2

43.52

FUENTE: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia.