

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador

Departamento de Asuntos Públicos

Convocatoria 2015 – 2017

Tesis para obtener el título de maestría de Investigación en Estudios Urbanos

La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de
Cumbayá

Mauricio Javier Unda Padilla

Asesor: Marc Martí

Lectores: Víctor Delgadillo y Michael Janoschka

Quito, abril de 2018

Dedicatoria

A mi familia. Mi madre Marcia, mi padre Rafael, hermano Rolando y mi tía Mery por sus valiosos consejos y valores aprendidos a lo largo de mi vida.

A mi compañera de vida, por su gran apoyo, amor incondicional y por ser mi inspiración en mi vida académica y profesional.

Epígrafe

En ciertas ciudades latinoamericanas han surgido fenómenos urbanos como la gentrificación residencial y comercial,, las cuales estarían transformado las dinámicas sociales, culturales, económicas y de consumo de estos sectores. Como efecto de ello, se han originado procesos de desplazamiento o expulsión poblacional que estarían afectado directa e indirectamente a ciudadanos de ciertos estratos sociales económicos y personas oriundas de dichos lugares. No obstante, ciertos actores oriundos de estos territorios se están beneficiando de este proceso, convirtiéndolos en una clase local rentista.

Tabla de Contenidos

Resumen.....	IX
Introducción	1
2. Objetivos	3
2.1. Objetivo General.....	3
2.2. Objetivo Específico.....	4
2. Hipótesis	4
Capítulo 1	5
Marco Teórico.....	5
1. El crecimiento de las ciudades.....	5
2. Urbanización Neoliberal	8
3. Rent Gap	9
4. Fenómeno de Gentrificación.....	11
4.1. Gentrificación Anglosajona	11
4.2. Gentrificación en América Latina.....	14
5. Una Visión Positiva	19
6. Efectos negativos del fenómeno de gentrificación	20
7. Desplazamiento poblacional	22
8. Gentrificación, comercio y consumo	31
9. Conclusiones	33
Capítulo 2	35
Marco Metodológico.....	35
1. Delimitación del estudio de caso	35
2. Estrategia Teórica Metodológica	39
2. Cuadro de Operacionalización.....	41
Capítulo 3	43
Marco Contextual.....	43
1. La forma Urbana del Distrito Metropolitano de Quito	43
2. La expansión urbana de Quito	43
3. Los orígenes	44

4. La Reforma Agraria de 1964 y 1973	48
5. El “boom” petrolero como un factor de la expansión urbana	51
6. La actual expansión urbana y creación de nuevas centralidades	52
7. Cumbayá: De la hacienda a nueva centralidad	54
Capítulo 4	65
Estudio de caso	65
1. El Cumbayá antiguo y moderno	65
2. De zona residencial a sector de comercio	65
3. Casos de estudio.....	70
4. Antiguo uso y propiedad.....	71
5. Negociación y rehabilitación	74
6. Lógica municipal en las zonificaciones	79
7. Proceso de desplazamiento	82
8. Nuevo uso, nueva vida.....	83
9. Nuevos y reales consumidores.....	85
Capítulo 5	93
Conclusiones	93
Anexos	99
Lista de referencias	100

Ilustraciones

Tablas

Tabla 1.1. Formas de desplazamiento poblacional anglosajón y latinoamericano	29
Tabla 1.2. Malla de desplazados	40
Tabla 1.3. Cuadro de operacionalización.....	41
Tabla 1.4. Población según censos	60
Tabla 1.5. Grupos de Ocupación.....	60
Tabla 1.6. Comparación casos de estudio.....	78
Tabla 1.7. Edad	87
Tabla 1.8. Ocupación o profesión.....	87
Tabla 1.9. Lugar de residencia.....	88
Tabla 1.10. Visitas frecuentes.....	89
Tabla 1.11. Motivo de visitas.....	89
Tabla 1.12. Ambiente establecimientos	90
Tabla 1.13. Otros consumos en el sector	90
Tabla 1.14. Ambiente residencia	91

Gráficos

Gráfico 1.1. Zona Comercial	36
Gráfico 1.2. Edificaciones antiguas	37
Gráfico 1.3. Delimitación del ámbito de estudio	38
Gráfico 1.4. Mapa de evolución.....	44
Gráfico 1.5. Nuevas Centralidades	47
Gráfico 1.6. Crecimiento poblacional.....	53
Gráfico 1.7. Proveimientos de tierras	55
Gráfico 1.8. Anuncios inmobiliarios en periódicos	58
Gráfico 1.9. Sistema económico productivo.....	59
Gráfico 1.10. Edificios y conjuntos cerrados – Parroquia Cumbayá.....	61

Gráfico 1.11. Modelo Deseado – Parroquia de Cumbayá	63
Gráfico 1.12. Ubicación Casos	71
Gráfico 1.13. Crecimiento mancha urbana del DMQ.....	93

Fotografías

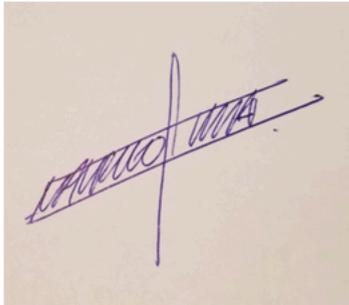
Fotografía 1.1 Crecimiento y transformación urbana (2003 – 2017)	66
Fotografía 1.2. Propiedad – Sr. Mario Tilanchan	72
Fotografía 1.3. Propiedad – Sras. Rebecca y Yolanda Reinoso.....	73
Fotografía 1.4. Propiedad – Familia Luna	74
Fotografía 1.5. Oferta inmobiliaria en Cumbayá.....	94
Fotografía 1.6. Boutiquización	95

Declaración de cesión de derecho de publicación de la tesis

Yo, Mauricio Javier Unda Padilla, autor de la tesis titulada La gentrificación comercial en las nuevas centralidades: la transformación del parque de Cumbayá, declaro que la obra es de mi exclusiva autoría, que la he elaborado para obtener el título de maestría de Investigación 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 un beneficio económico.

Quito, abril de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mauricio Unda Padilla', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Mauricio Javier Unda Padilla

Resumen

El proceso de expansión urbana de ciertas urbes latinoamericanas, ha ocasionado el surgimiento de nuevas centralidades como modos de descentralización. Estas localidades, como el caso de la parroquia de Cumbayá, ofrecen todos los servicios que el centro tradicional otorga. Mediante esta lógica, ciudadanos de estratos sociales acomodados, se ven atraídos a residir en este territorio gracias a la amplia oferta de bienes inmuebles y servicios que fueron implantados por inversionistas públicos y privados.

Esta acción genera cierta exclusividad y privatización del espacio. Donde la mayoría de infraestructura, satisface las necesidades de actores que tienen la posibilidad de trasladarse a estos nuevos lugares. Por otro lado, la llegada de nuevos vecinos no solo produce un cambio en la imagen urbana del sector, sino también, modifica la dinámica de los moradores tradicionales de Cumbayá. La exclusividad de estos establecimientos les impone restricciones de consumo y acceso por su capacidad adquisitiva, generando un fenómeno de segregación y estigmatización social que modifica las dinámicas tradicionales del sector.

No obstante, con el paso del tiempo estas lógicas consumistas no solo han sido adoptadas por las grandes cadenas comerciales e inmobiliarias dentro de la parroquia, sino también por ciudadanos legendarios del sector. Quienes ven como una excelente oportunidad de poner sus propiedades en alquiler para percibir un arriendo mensual y mejorar sus vidas exponencialmente.

Esta dinámica ha fortalecido los cambios en la zona, donde pobladores originarios se ven obligados a desplazarse a otros sectores con dos propósitos. El primero rescatar y reproducir su hábitat cotidiano y el segundo generar ingresos económicos en base a la renta de sus inmuebles. El objetivo de esta investigación es entender el fenómeno de gentrificación comercial en la nueva centralidad de Cumbayá, a partir del papel que tienen los actores locales en la aparición de nuevas prácticas de consumo producto de la restauración de bienes inmuebles patrimoniales.

Agradecimientos

Agradezco a mis profesores de carrera y colaboradores, Marc Martí, Gustavo Duran, Ramiro Rojas, Marco Córdova, Michael Janoschka, Augusto Barrera y Nury Bermúdez que con su gran experiencia profesional he logrado generar una gran investigación y un aporte importante en el mundo académico.

A los ciudadanos y moradores del sector de Cumbayá, Eddy Garzón, Alegría Salazar, Hernán Soria, Walter Rojas; a los propietarios de las viviendas Mario Tilanchan, Yolanda Reinoso, Francisco Reinoso, Andrés Vallejo; y a los funcionarios públicos Gustavo Valdez y Jacobo Herdoiza, que sin su gran contribución, experiencias vividas e historias contadas esta investigación no tendría fundamento alguno.

Introducción

En las ciudades Latinoamericanas, la creación de nuevas centralidades es el resultado de procesos de descentralización dentro de la fase de expansión y reconfiguración urbana. Estas localidades son formas urbanas inéditas constituidas por la concentración de una oferta de servicios que polarizan un área de influencia más o menos extendida (Beuf 2011, Frediani 2009). En estos sectores se promueve la construcción de nuevas viviendas, urbanizaciones cerradas, edificios de departamentos, centros de salud, centros de educación, oficinas, complejos comerciales y centros de entretenimiento, donde el precio del suelo es bajo en comparación al centro tradicional (Hernández 2016). Estos mecanismos urbano-arquitectónicos han proporcionado, no solo confort, privacidad y estatus a ciudadanos de ciertos estratos económicos, sino también la apropiación física y simbólica del espacio. Esta lógica se la denomina como un nuevo período del desarrollo urbano que se caracteriza por gestionar la ciudad como un ente económico, privilegiando la obtención de beneficios financieros sobre la dimensión social. Donde los gobiernos nacionales y locales implementan una serie de estrategias que buscan reestructurar las funciones gubernamentales para adoptar modelos empresariales (Peck 2010)

Mediante ello, se han generado fenómenos como la gentrificación residencial y comercial, donde individuos de escasos recursos no poseen las posibilidades económicas o sociales para continuar residiendo en el lugar y son expulsados directa o indirectamente. Por un lado, la gentrificación residencial se refiere al aburguesamiento, elitización y aristocratización de un sector degradado dentro de una ciudad (Gabancho 1991 & García 2001). La cual se desarrolla mediante las intervenciones masivas de poderes financieros con una incidencia representativa de actores políticos y gubernamentales en este proceso (Lees 2008). Y, por otro lado, la gentrificación comercial se conoce como un proceso de *boutiquización* dentro un sector, donde la aparición de estos nuevos locales exclusivos ha eliminado la implementación o presencia de locales tradicionales que cubrían las necesidades del barrio (Lees 2008). Para Gonzales y Waley (2013), los mercados se apropian del espacio y se asumen como la nueva frontera de la gentrificación, los cuales se desarrollan en espacios estigmatizados como sitios baratos, salvajes, sucios o deteriorados. Toda esta lógica ha ocasionado que ciertos habitantes, los cuales no poseen sustentos económicos o que sus dinámicas sociales y culturales han sido transformados, sean expulsados hacia otros sectores.

Estos procesos de desplazamiento poblacional son considerados como el último escalón dentro de este fenómeno de gentrificación. Varios investigadores anglosajones y latinoamericanos identifican diferentes tipos de desplazamientos presentes dentro de las urbes a nivel mundial ocasionados por este fenómeno. Autores como Peter Marcuse (1985) visualiza cuatro tipos principales de desplazamiento: 1) desplazamiento directo del último residente, 2) desplazamiento directo en cadena, 3) desplazamiento excluyente y 4) la presión de desplazamiento. Y autores como Oszlak (1991), Janoshcka (2014), Blanco (2015), Delgadillo (2015) y Ottolini (1999) vinculan este proceso con acciones coaccionadas y forzadas (deterioro de infraestructura, terminación de contrato de alquiler, suspensión de servicios básicos, etc.).

Ciertamente esta lógica residencial y comercial también ha sido aceptada por algunos habitantes oriundos y propietarios de viviendas, donde dichos actores prefieren dar una función comercial a su propiedad para percibir un pago mensual por ello. Sin embargo, toda esta nueva práctica de consumo ha excluido directamente a pobladores legendarios y de estratos económicos medios y bajos, quienes no tienen las posibilidades de acceder a los servicios que ofrecen dichos establecimientos exclusivos.

La expansión urbana de la ciudad de Quito hacia los valles orientales (Los Chillos, Carapungo y Tumbaco), ha sido una de las características físicas por las que estos sectores se han establecido como nuevas localidades descentralizadas. Esto se genera no solo por poseer una cercanía corta con la ciudad capital, sino también por factores históricos en el Ecuador a mediados del siglo XX como son la Reforma Agraria y la Explotación Petrolera. La Reforma Agraria, fue un elemento importante para el crecimiento de la ciudad capital. Donde el parcelamiento de las haciendas dio como resultado (futuro) la creación de nuevos barrios y por ende la construcción masiva de nuevas edificaciones. Esto conjuntamente con el “boom petrolero” proporcionó una mejora económica de la situación financiera del país en ese entonces. La misma que facilitó la construcción de numerosas infraestructuras públicas y privadas para deguste y utilización de ciertos habitantes capitalinos. Esto llevo a que ciudadanos se desplacen a residir en los valles adyacentes en busca de nuevas vidas y tranquilidad para sus familias.

Un ejemplo claro de este fenómeno en la Ciudad de Quito, es observado en la parroquia de Cumbayá. Su excelente ubicación, proximidad, clima y servicios han generado que este territorio sea considerado como un lugar privilegiado y exclusivo para residir. Las empresas inmobiliarias y dueños originarios de predios, han contribuido con la edificación de urbanizaciones cerradas, edificios y viviendas exclusivas para que ciertos ciudadanos tomen la decisión de residir en el sector. La dotación de nuevas urbanizaciones o conjuntos privados para deleite y comodidad de los exclusivos habitantes, ha generado que ciertas cadenas o locales comerciales, nacionales y extranjeros, se vean atraídas y establezcan sus servicios dentro de la parroquia. Esto con el fin de satisfacer los altos estándares que demandan estos nuevos vecinos. Con dichos indicios, esta localidad será tomada como referencia para la presente investigación, específicamente el Parque Central de Cumbayá.

Es importante recalcar que se analizara los fenómenos de urbanización neoliberal, *rent gap* y la expansión urbana como mecanismos adyacentes al proceso de gentrificación y creación de nuevas centralidades. Así como también, la relación entre fenómenos de gentrificación residencial y comercial y los procesos de desplazamiento poblacional.

Como forma de evidenciar o falsear la lógica de elitización, privatización y comercialización se realizó entrevistas (propietarios de inmuebles, actores políticos, pobladores legendarios) y encuestas (usuarios de establecimientos) a los posibles beneficiarios y afectados por el proceso de comercialización o gentrificación comercial. Para finalmente analizar resultados y generar conclusiones que demuestren la presencia de lo antes mencionado dentro del sector.

1. Pregunta

¿Cuáles son los tipos de desplazamientos socio-espaciales provocados por el fenómeno de gentrificación comercial en la zona del Parque de Cumbayá?

2. Objetivos

2.1. Objetivo General

Identificar los tipos de desplazamiento socio-espaciales generados por el fenómeno de gentrificación comercial en la zona del Parque de Cumbayá.

2.2. Objetivo Específico

Identificar qué mecanismos generan la aparición del fenómeno de gentrificación comercial dentro de una nueva centralidad.

2. Hipótesis

La concentración de población con poder adquisitivo en la nueva centralidad de la parroquia Cumbayá genera una demanda de nuevos servicios en el mismo territorio. Para satisfacer dicha demanda, nuevas empresas se aglomeran en los viejos centros de las nuevas centralidades acompañadas de inversiones inmobiliarias y comerciales que materializan la reconquista de los nuevos centros para las clases pudientes.

Este proceso, conocido como la “brecha de renta”, la cual está muy ligada con el fenómeno de gentrificación,

(...) ocurre cuando la diferencia de la compra y venta de predios es tan grande que los promotores inmobiliarios pueden adquirir a precios bajos, pagar los costes de los constructores y obtener ganancias de la restauración o construcción; así mismo pueden pagar los intereses de las hipotecas y los préstamos, y luego vender el producto terminado a un precio de venta que les deja una considerable ganancia. Toda la renta del suelo, o una gran proporción de la misma, se encuentra ahora capitalizada: el barrio, por lo tanto, está «reciclado» y comienza un nuevo ciclo de uso (Smith 2012, 126).

Dicha demanda ha introducido un efecto de *boutiquización* cosmopolita, más conocido como fenómeno de gentrificación comercial, el cual ha ocasionado ciertos tipos de desplazamiento o de expulsión de pobladores originarios que solían residir en la zona renovada. En otras palabras, esto define “la reapropiación física y simbólica por parte del capital y consumo, de zonas de la ciudad que experimentan indirectamente la llegada de vecinos de más altos ingresos y el desplazamiento de personas de clases bajas, implicando la transformación en su estructura comercial y en su fisionomía e imagen” (Hernández 2016, 94).

Capítulo 1

Marco Teórico

Los discursos y aportes teóricos surgidos desde los años cincuenta en base al fenómeno de gentrificación se han convertido en pieza fundamental para que ciertos investigadores puedan comprender como este proceso urbano ha afectado, no solo directa e indirectamente a pobladores originarios y de escasos recursos, sino también en los cambios de sus dinámicas sociales, culturales y económicas. Teorías anglosajonas han sido tomadas como planteamientos base para el análisis de este proceso en ciudades latinoamericanas. Sin embargo, en nuestras ciudades han surgido nuevas secuelas producto de la gentrificación, las cuales no se han hecho presentes en urbes europeas o norteamericanas.

Partiremos brevemente con un análisis de ciertos fenómenos urbanos los cuales se vinculan estrechamente con el fenómeno de gentrificación. Temáticas como la expansión urbana, nuevas centralidades, urbanización neoliberal y la brecha de renta (rent gap), han sido tópicos muy analizados y relacionados por autores como Michael Janoschka, Neil Smith, Jaime Peck, Julieta Frediani, Jason Hackworth, Nik Theore, Adrián Hernández, Joel Garreau, Neil Brenner, Erick Clark y Ernesto López-Morales. Posteriormente a ello, se realizará un análisis a profundidad del fenómeno de gentrificación dentro del contexto anglosajón, para luego comprender su definición y mutación hacia las ciudades latinoamericanas. Adicionalmente a ello, se analizará la conceptualización y teorías de la gentrificación comercial, para luego concluir con una observación de los tipos de desplazamiento poblacional provocados por dicho fenómeno urbano.

1. El crecimiento de las ciudades

La expansión urbana presente y desarrollada en ciertas ciudades anglosajonas ha sido muy distinta a la realidad vivida en urbes latinoamericanas. Para la autora Julieta Frediani esta realidad ha sido muy cuestionada a través del tiempo, ya que:

(...) mientras que la expansión urbana en los Estados Unidos o Europa se producía a través de un conjunto de zonas residenciales, comunicados por una infraestructura vial donde se privilegiaba el uso del automóvil individual, el panorama en la mayoría de los suburbios de las principales ciudades latinoamericanas era diferente: pobreza, informalidad y ausencia de infraestructura,

equipamientos y servicios básicos, etc. Además de que la concentración poblacional en las áreas centrales generaba al mismo tiempo importantes bolsones de pobreza y zonas con vivienda de gran valor para sectores sociales de altos ingresos en algunas partes de la periferia (Frediani 2009, 108).

A partir de estas transformaciones y expansiones urbanas se han desarrollado territorios periurbanos en nuestras ciudades, las cuales han sido las zonas más afectadas por estos procesos. El crecimiento o la expansión urbana hacia estos nuevos espacios ha originado, no solo la dotación masiva de servicios básicos, sino también la creación de ofertas de trabajo, vivienda, salud, educación y entretenimiento para satisfacer las necesidades de ciertos pobladores que han decidido trasladarse a estos nuevos territorios. Todas estas actividades han generado que estos nuevos espacios compitan con otras urbes para atraer mayor inversión de capital hacia su propio espacio.

Para la investigadora Alice Beuf (2011) las nuevas centralidades son formas urbanas inéditas constituida por la concentración de una oferta de servicios que polarizan un área de influencia más o menos extendida. Compiten directamente con el centro tradicional al atraer actividades y flujos que se reestructuran a escala metropolitana. Con ello, la dependencia con el centro principal o tradicional está así puesta en tela de juicio. Estos territorios promueven la construcción de urbanizaciones o conjuntos cerrados, oficinas, complejos comerciales y centros de entretenimiento que presentan ventajas por ser sitios en donde el precio del suelo es bajo para los agentes inmobiliarios públicos y privados (Hernández 2016). Esto genera que sus habitantes no tengan la obligación o necesidad de movilizarse fuera del mismo en busca de ciertas demandas.

Basándonos en el concepto de la *teoría de los lugares*, generado por el autor Walter Christaller, estos “territorios se organizan a partir de una estructura jerarquizada de espacios centrales o centralidades, donde la jerarquía de los mismos se define a partir del “superávit de servicios” que presentan, es decir, la diferencia entre la capacidad de un determinado servicio y el número de habitantes del área de influencia de dicho servicio.” (BID 2010, 17) Autores como Michael Janoschka aseveran que “las transformaciones urbanas no sólo implican nuevos desarrollos en espacios pequeños, sino también en nuevas centralidades que aparecen por fuera del área

tradicional de la ciudad. Estos puntos de concentración de provisión de servicios, superficie de oficinas y comercios son denominados “ciudades periferia”, donde las tradicionales funciones urbanas centrales no poseen una relación funcional con el núcleo urbano y se localizan en un lugar nuevo, aislado en el espacio suburbano, o incluso en la exurbia”. (Janoschka 2006, 7) Esto quiere decir que dichas centralidades son territorios conformados por el ofrecimiento de ciertos servicios, los mismos que compiten directamente con la ciudad capital u otras urbes importantes, para atraer mayores inversiones, ya sean públicas o privadas.

Dentro de la teoría de *la producción del espacio*, Henry Lefebvre, considera que este espacio “no funcionarían como cristalizadores de la vida urbana, lugares de interacción por excelencia de la sociedad urbana (rol de la gran plaza tradicional) sino como generadores de plusvalías. Tales centralidades expresarían la primacía dada por las sociedades contemporáneas al valor de cambio en detrimento del valor de uso.” (Beuf 2016, 201).

Es así como las nuevas centralidades,

(...) son sitios de la ciudad que se distinguen por: i) una alta concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que determinan su grado de atracción de personas; ii) buena accesibilidad interna y desde el resto de la ciudad (suelen tener nodos de transporte); y iii) el reconocimiento de la comunidad como el centro de la zona a la que pertenecen, siendo un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes. (BID 2010, 17).

De la misma manera, factores como la movilidad, comercio de proximidad y las formas de consumo son elementos fundamentales los cuales han sido analizados dentro de la estructura de estos nuevos espacios, las cuales se basan en prácticas a menudo idiosincrásicas. Investigadores como Emilio Duhau y Ángela Giglia expresan que estos hábitos “tienden a organizarse en torno a una economía de la movilidad que busca minimizar los desplazamientos en un contexto donde éstos normalmente implican un gasto de energía y de tiempo muy superiores a los que demandan en contextos urbanos con sistemas de transporte y movilidad más eficientes.” (Duhau & Giglia 2007, 81). Los establecimientos para efectuar compras, en sus distintos tipos y niveles, tienden a ser siempre los más próximos al lugar de residencia en relación con las rutinas diarias y los flujos

metropolitanos, aunque dependiendo el estrato social y económico. Así dichos locales o espacios, suelen ser afectados y transformados para responder a las necesidades de los consumidores más próximos.

2. Urbanización Neoliberal

La urbanización neoliberal, basada en el capital y en el consumo de sus habitantes, ha permitido que dentro de estos territorios surja así una nueva forma control y privatización del espacio.

Partiendo con esta lógica, y entendiendo que el neoliberalismo es un proyecto de clase, Jamie Peck (2010) argumenta que el urbanismo neoliberal es una “nueva etapa del desarrollo urbano que se caracteriza por entender y gestionar la ciudad como un ente económico, privilegiando la obtención de beneficios financieros sobre la dimensión social. Los gobiernos nacionales y locales implementan una serie de estrategias que buscan reestructurar las funciones gubernamentales para adoptar modelos empresariales”. (En Hernández 2016, 92).

De igual forma, Michael Janoschka (2011) manifiesta que este urbanismo empresarial se genera mediante un conjunto de políticas públicas que favorecen a los grandes intereses económicos y políticos. Así mismo, teorías coincidentes de Jason Hackworth y Neil Smith señalan que “la urbanización neoliberal se recurre al argumento de un sistema económico de supuesto repliegue el Estado en el mercado y en la libre competencia” (en Hernández 2016, 92). Por lo tanto, se puede activar o desactivar todo tipo de inversiones en cualquier sector de la ciudad, las cuales pueden generarse mediante convenios de empresas públicas y privadas, mejorando el entorno urbano, pero desplazando a ciertos actores de la urbe. El Estado se convierte en una pieza clave para la repotencialización de varios sectores de la ciudad en interacción con el mercado inmobiliario.

Así, este proceso se va fortaleciendo con la ayuda y participación directa de la administración pública y sus distintas formas de facilitar el ingreso y desarrollo de empresas privadas para la construcción de mega proyectos. A pesar que en corto tiempo pueden producir efectos factores negativos sobre pobladores originarios o de escasos recursos en las áreas donde se desarrollan. “Se trata, desde esta misma perspectiva, de un proceso vinculado por una parte con la vertiginosa difusión de los artefactos urbanos de la globalización correspondientes fundamentalmente a las

nuevas funciones de comando y gestión económicas, la telemática y las nuevas formas de consumo y recreación.” (Duhau & Giglia 2007, 41).

Esta lógica, así como lo asegura de igual forma Neil Brenner y Nik Theodore (2009), transforma este nuevo territorio en un espacio sugestivo para la inversión privada. Es decir, un lugar donde los procesos neoliberales de políticas urbanas, movilizan los espacios de la ciudad para el crecimiento económico orientado al mercado, el consumo de las élites, y el control de las poblaciones excluidas. Un ejemplo claro de esta transformación, son las áreas próximas o cercanas a las urbanizaciones o conjuntos privados que albergan a ciudadanos de estratos sociales altos. Estos espacios son rehabilitados y construidos para transformarlos en locales exclusivos y atender las necesidades de consumo que estos nuevos vecinos requieren.

En conclusión, siguiendo a Adrián Hernández podemos resumir las dimensiones del urbanismo neoliberal en nuestras ciudades a las siguientes:

1) Aspecto gubernamental: Privatización de los servicios públicos; adopción por parte de los gobiernos de modelos y lenguajes empresariales; alianzas entre el poder público y la iniciativa privada, creación de empresas y agencias con capital mixto público y privado. 2) Aspecto económico: Impulso de agentes económicos privados, subvenciones fiscales a privados, protagonismo de la ciudad como ente económico competitivo y especulación inmobiliaria. 3) Aspecto territorial: Promoción del regreso a las áreas centrales y dotación de atributos de centralidad a espacios periféricos; y configuración de una estructura urbana en forma de red generando una polarización socio-espacial. 4) Aspecto social: Incremento en la movilidad de la población (turismo y migración), apertura de la brecha de renta o entre clases sociales; y mayor pobreza y exclusión social. (Hernández 2016, 92)

3. Rent Gap

La brecha de la renta o “rent gap” analizado por Neil Smith en su texto “Gentrification and the Rent Gap” y tomado como ejemplo por el autor Adrián Hernández, ha sido uno de los procesos más estudiados por ciertos autores dentro del análisis de nuevas centralidades y urbanismo neoliberal. Antes generar una conceptualización sobre brecha de renta, debemos partir aseverando y entendiendo que la,

(...) renta de suelo es la ganancia extraíble a partir de las condiciones de suelo urbano, descontados los costos de demolición, reconstrucción y venta. La renta de suelo capitalizada no es lo mismo que el precio de suelo, ni tampoco que la mal llamada plusvalía de suelo, siendo lo primero un valor fijado por oferta y demanda que no es necesariamente capitalizado, y la segunda, un incremento de precio medido a partir de un cierto nivel inicial arbitrariamente determinado. (López-Morales 2013, 36).

En este sentido, podemos argumentar basados en teorías de Neil Smith, que la brecha de renta o “the rent gap is defined as the gap between the actual capitalized ground rent (land value) as a plot of land given its present use and the potential ground rent that might be gleaned under a “higher and better” use” (Smith 1987, 462). Por lo tanto, podemos expresar que el “rent gap” es el diferencial entre la renta actual “capitalizada” y una renta futura “potencial” de carácter monopolístico, maximizada por las ventajas ofrecidas de infraestructura y servicios, y las regulaciones públicas de construcción. (López-Morales 2013).

Con lo cual, concluimos que la brecha de renta se amplifica en la medida que la renta capitalizada disminuye, o bien en la medida en que la renta potencial aumenta por diversos motivos. La renta urbana potencial se constituye como oligopólica en la medida que las posibilidades tecnológicas y financieras son concentradas en un grupo más o menos compacto de agentes inmobiliarios, generalmente no residentes de las zonas en transformación, y que se constituyen como la única posibilidad de materializar dicha renta. Mientras más alto es el coeficiente de constructibilidad, la renta potencial es capturable por un número menor de actores con capital con acceso al financiamiento y/o créditos suficientes, capacidad de acumular suficiente suelo para desarrollar proyectos y capacidad tecnológica avanzada de construcción y cumplimiento de las complejas normas legales y comerciales de edificación.

De tal forma, la renta potencial se configura esencialmente como una renta monopolística, reflejo de un poder de clase (López-Morales 2013). Es decir, el mercado, con su objetivo de captar el capital, se convierte en un organizador del territorio, el cual ha modificado no solo áreas periurbanas sino también la estructura de la ciudad primaria. Esta lógica de mercado ha generado que conjuntos habitacionales cerrados sean construidos por empresas inmobiliarias para ciudadanos de estratos sociales altos que buscan amplios espacios verdes, vivir entre “los

mismos” y seguridad para sus familias. Mientras que los ciudadanos de clase social baja tienden a acceder a lugares alejados de estos territorios exclusivos como única forma de acceder al suelo.

Esta realidad urbana es muy criticada por Damaris Rose en su estudio sobre la ciudad de Montreal, donde uno de sus ciudadanos entrevistados expresa que “hasta cierto punto, pienso que no se debería vivir en un círculo cerrado en donde toda la gente tiene la misma posición social [clase media-alta], donde todo es de color de rosa. Esa no es la forma (...). En general, el atractivo de una ciudad es que ocurren cosas. Y todos tienen derecho a estar allí y a expresarse.” (Slater 2015, 132)

Las transformaciones urbanas generadas por la lógica del “rent gap” y percibidas por estos ciudadanos, han provocado una acelerada revitalización estética y funcional del sector. A su vez ha llevado a una marcada transformación en la composición social y económica de dichas áreas y territorios próximos a los mismos. Afectando en gran medida a los barrios de antigua formación, que, presentando un relativo deterioro en sus edificaciones, son rehabilitados y reciclados mediante intervenciones provenientes en su gran mayoría, aunque no exclusivamente, de iniciativas privadas. (Amado 2016)

4. Fenómeno de Gentrificación

El concepto de gentrificación se aplica cuando los sectores de clase media y baja son ocupados y mutados por ciudadanos de clases sociales altas, o como le asegura el autor Adrián Hernández (2016), como la reapropiación física y simbólica por parte del capital de ciertas zonas de la ciudad que experimentan la llegada de vecinos de más altos ingresos, implicando la transformación en su estructura comercial, en su fisonomía e imagen.

4.1. Gentrificación Anglosajona

Autores como Henri Lefebvre y la socióloga Ruth Glass (1964) fueron uno de los primeros teóricos en referirse sobre el fenómeno de gentrificación. Lefebvre puntualizó sobre los procesos de implosión y explosión en el espacio urbano: “La implosión se refiere al retorno de las clases medias y altas al centro urbano, para reencontrarse con un pasado mítico, mientras que la explosión se caracteriza por el surgimiento de los suburbios que resultaban atractivos para las

clases medias que buscaban espacios verdes y asépticos” (Lefebvre, 1978). Glass en su texto “London: Aspects of Change”, toma como referencia algunos barrios obreros en Londres, los cuales tuvieron una revalorización a causa de la compra y remodelación de casas victorianas por parte de la clase media generado el desplazamiento de los inquilinos de clase proletaria (Hernández 2016).

De igual manera, Glass asegura que “since the fifties, town and country planning legislation has, in essence, been anti-planning legislation development rights have been de-nationalized, development values have been unfrozen; real estate speculation has thus been “liberated”. These measures, together with the relaxation of rent control, have given the green light to the continuing inflation of property prices with which London, even more than other large cities, is afflicted.” (Slater 2009, 294)

Del mismo modo, escritoras como Patricia Gabancho (1991) y Luz García (2001) definen la gentrificación como el aburguesamiento, elitización y aristocratización de un sector degradado dentro de una ciudad. Por otra parte, autoras como la inglesa Loretta Lees resaltan la atención que se ha generado alrededor de dicho fenómeno, y como este ha llegado hasta instancias políticas y académicas.

Gentrification has attracted widespread attention since its birth in London, England, and in a number of east coast U.S. cities in the 1950s and 1960s. It is a process that has attracted the attention of the media, national and local governments, urban planners. Architects and developers, conservation/preservation groups, businesses, city, boosters, and political activists. In the academic world, it has been a central research theme in many sub disciplines of urban social science, capturing the attention of geographers, sociologists, anthropologists, housing economists, and political scientists, and resulting in a substantial and diverse international literature. (Lees 2008, 15)

Lees define la gentrificación moderna como una nueva etapa de transformación, la cual se desarrolla mediante las intervenciones masivas de poderes financieros a nivel mundial y una mayor incidencia de actores políticos y gubernamentales en este proceso. Otro relevante aporte de esta autora, generada dentro de su texto “Gentrification”, son los tres tipos de gentrificación

presentes en ciudades anglosajonas: 1) La gentrificación rural: Asentamientos de ciudadanos de estratos sociales medios en lugares de pobladores de escasos recursos. 2) Gentrificación con nueva edificación: Rehabilitación o construcción de viejas o nuevas edificaciones. 3) Súper - Gentrificación: Grandes inversiones de capital y transformaciones urbanas en zonas ya gentrificadas. (Lees 2008)

Autores como Neil Smith y David Ley analizan el fenómeno de gentrificación desde una perspectiva demanda. Smith entiende a este fenómeno como una transformación del ámbito económico mundial. Realiza un estudio del mercado inmobiliario en la ciudad de Nueva York y asegura que los espacios son aprovechados por las empresas inmobiliarias globales y sus posibilidades de inversión en los barrios degradados, generando exclusión socio-espacial, debido al aumento del precio del suelo que empuja a los antiguos habitantes a salir de la zona renovada. (Hernández 2016)

Los gobiernos locales apoyan este proceso con la implementación de instrumentos y mecanismos policiales, “así como movilizaciones forzadas a través de expropiaciones o derribos de inmuebles, que expulsan a los grupos marginales” (Hernández 2016, 100). David Ley considera que “la gentrificación germina a partir del agotamiento del modelo económico fordista y de la reestructuración económica-territorial. Según Ley, con la globalización surge una nueva clase media dedicada a los servicios con diferentes estilos de vida cosmopolita que hacen posible la gentrificación” (Hernández 1996). Otro aspecto fundamental señalado por este último autor es la incidencia del aspecto artístico y cultural dentro de los barrios en procesos de gentrificación, donde muchos de estos espacios son culturalizados para que los mismos sean tomados como ejemplo urbano para toda la ciudad.

Del mismo modo, escritores como el alemán Peter Marcuse y el inglés Tom Slater aseguran que el fenómeno de gentrificación ha sido un proceso muy deseado por actores políticos y gubernamentales pero muy criticado por la ciudadanía en general. Para Peter Marcuse, el abandono que existe en ciertos inmuebles dentro de la ciudad

(...) drives some higher-income households out of the city, while it drives others to gentrifying

areas close to downtown. Abandonment drives some lower-income households to adjacent areas, where pressures on housing and rents are increased. Gentrification attracts higher income households from other areas in the city, reducing demand elsewhere, and increasing tendencies to abandonment. In addition, gentrification displaces lower income people—increasing pressures on housing and rents. Both abandonment and gentrification are linked directly to changes in the economic polarization of the population. A vicious circle is created in which the poor are continuously under pressure of displacement and the wealthy continuously seek to wall themselves within gentrified neighborhoods. Far from a cure for abandonment, gentrification worsens the process. (Marcuse 1985, 196)

De igual forma, Eric Clark define el fenómeno de gentrificación como la reestructuración especial de un área urbana mediante la inyección de capital fijo en mercado inmobiliario y de infraestructura, orientada al reemplazo de usuarios de ingresos medio-bajos por usuarios de poder económico superior, en un contexto de mercantilización de suelo. (López-Morales 2013). Esto quiere decir, que pobladores de estratos sociales medios bajos y bajos son expulsados de forma directa o indirecta de los sectores en procesos de gentrificación.

4.2. Gentrificación en América Latina

Investigadores como Rowland Atkinson asegura que,

(...) gentrification is global now...the geographical spread of gentrification or ‘gentrification generalized’ as Neil Smith has recently called it raises questions about how much gentrification is a part of globalization, involving in this case, the growth of an international professional managerial class and the new or rehabilitated residential enclaves which they choose to colonize. (Atkinson 2005, 1).

Es importante no solo destacar este análisis, sino también comprender si este fenómeno es capaz de acoplarse a las realidades o circunstancias sociales, económicas, políticas o culturales de cada ciudad. “Is global gentrification hallmarked by its cultural, national or different specificities?” (Atkinson 2005)

En lo que respecta al fenómeno de gentrificación en América Latina, este proceso ha sufrido un desfase temporal. Ernesto López-Morales asevera que la primera investigación sobre este proceso se desarrolló en México en la década de 1990, casi 25 años después que en ciudades anglosajonas. El cual poseía muchas teorías inglesas y norteamericanas manejando un imperante lenguaje académico del norte global, las mismas que no respondían a las realidades de la ciudad estudiada (López 2015). Se realizaron numerosas críticas con respecto a dicho estudio, ya que los investigadores trataron de “culturizar” los términos para que los mismos se puedan acoplar a las problemáticas existentes. A partir de esta crítica, se evidenció que la conceptualización del termino de gentrificación en América Latina se transformó y evolucionó a través de los años, la misma que ya no está limitada por el termino anglosajón.

Hoy en día, este fenómeno es analizado mediante causas y efectos más estructurales, los cuales están ligados a cambios socio-económicos en la estructura productiva y financiera de las ciudades e inclusive reconfigurando el rol que juegan en las economías nacionales. (López-Morales 2011). Esta lógica se lo puede observar mediante dos visiones, la primera una visión negativa, debido a la centralización y hegemonía en la producción de la teoría sobre gentrificación en los países desarrollados, y, por otro lado, resulta interesante que, desde las regiones latinoamericanas, se cuestione el concepto a partir de las realidades locales (Hernández 2015).

Autores como Michael Janoschka y Jorge Sequera mantienen que la ausencia de investigaciones sobre el fenómeno de gentrificación en América Latina se puede asociar a tres razones importantes, la primera, es sobre la temporalidad de los procesos de gentrificación, ya que dicho fenómeno aún no se estaba llevando a cabo en su totalidad en ciudades anglosajonas. El segundo, está relacionado a la resistencia de la importación del concepto en ciudades latinoamericanas, ya sea por cuestiones históricas, sociales y urbanas distintas a las de ciudades occidentales. Y tercero, las formas políticas y geográficas de cómo está implantado este fenómeno, puesto que los temas materiales y simbólicos no están relacionados a las presentes en urbes latinoamericanas (Janoschka y Sequera 2014). Estos autores plantean que las actividades económicas informales y los hábitats socialmente estigmatizados en los que viven los ciudadanos en América Latina, no forman parte de la estructura económica y urbana de las ciudades anglosajonas.

Ernesto López-Morales comparte ciertas teorías impartidas por la autora Jennifer Robinson, en el cual asegura que dicha autora ha sido una de las investigadoras más importantes en mitigar todas las teorías urbanas centralizadas provenientes de occidente. Más bien ha generado una nueva teoría emergente y simultánea, la cual se construye en diferentes tiempos y espacios logrando un teorización mucho más ágil y flexible que las anglosajonas. (López-Morales 2015)

Así, según la visión de López-Morales, la gentrificación debería ser observada “beyond purely economic forces when we deal with the inequalities of urban redevelopment, gentrification is also a far richer narrative than simple discussion around conflict over private ownership of land and land value curves” (López-Morales 2015, 564). Sin embargo, una característica importante resaltada por este mismo autor, y los diálogos teóricos que han surgido entre ciudades del sur y occidente, son los estudios de diferenciación cultural entre actores que compiten por un espacio céntrico como causales económicas del desplazamiento por la disputa de clase sobre el control del espacio residencial. (López-Morales 2015)

También es importante destacar ciertos aportes teóricos generados por López-Morales al momento de analizar el fenómeno de gentrificación presente en la ciudad de Santiago de Chile. El autor asegura que estos seis factores no solo están presentes en dicha urbe, sino también a nivel hispanoparlante: 1) La gentrificación es más social y abarca mucho más de lo que se le supone, en escala, magnitud de la inversión financiera involucrada, tipo de agentes participantes, y sus prácticas. 2) La gentrificación de áreas urbanas consolidadas depende de una característica primordial del mercado inmobiliario, y que son los ciclos previos de devaluación del suelo y reacondicionamiento y/o renovación posterior de ese suelo. 3) Los gentrificadores son los usuarios que intervienen y modifican el medio construido. Esto implica que no son necesariamente los nuevos residentes quienes realizan esa acción. 4) La gentrificación responde fuertemente a influjos de capital financiero reconvertido en inmobiliario y la necesidad de fijar capital en el espacio con el fin de reproducir su volumen y tasa de retorno. 5) La gentrificación incrementa la escala de la segregación, al desposeer la mayor parte de la renta del suelo a quienes tradicionalmente la poseen, expulsando del peri centro a quienes no tienen capacidad de pago extra para permanecer. Y, 6) La gentrificación depende de políticas e instrumentos, estatales y municipales, de regulación de suelo, que operan con el fin de atraer actividad inmobiliaria por

medio de maximizar el potencial de ganancia privada por redesarrollo inmobiliario, así como incluso desplazar la actividad inmobiliaria desde una zona de mercado ya saturado, a otra zona aún no renovada. (López-Morales 2013)

Al igual que Ernesto López-Morales, la autora Sara Gonzales recalca y comparte teorías impartidas por Robinson, quien asegura que, al generar una comparación del fenómeno de gentrificación entre ciudades anglosajonas y latinoamericanas, la teoría se vuelve aún más globalizada y rígida. De igual forma, concluye que la “gentrification, as various authors of this issue show, as an academic and policy concept arrived from somewhere else into Latin America and there has been certain resistance among Latin American academics and policymakers to accept the term. The term was seen as an imposition from an Anglo-Saxon academic world” Gonzales, 2016, 2)

Para ciertos autores, como es el caso del argentino Jorge Amado, a pesar de existir diversidad de bibliografía producida para algunos países y ciudades de América Latina, no existe todavía un corpus teórico y empírico unívoco de importancia en cuanto a volumen y profundidad de análisis como para determinar concluyentemente cómo se expresa la gentrificación en esta región y qué particularidades adquiere en relación a los casos estudiados en otros lugares y momentos. (Amado 2016) Ciudades como Montevideo, Bogotá, Santiago de Chile, Rio de Janeiro, México D.F y Buenos Aires se han convertido en uno de los primeros lugares laboratorio para el análisis y estudio del fenómeno de gentrificación en América Latina.

Estas investigaciones han sido no solo tomadas como ejemplos primarios en el marco idea de este fenómeno en nuestra región, sino también como modelos comparativos con ciudades anglosajonas. Amado asegura que, para que el fenómeno de gentrificación se pueda desarrollar fácilmente, este debe depender de ciertas características las cuales la hacen viable para su existencia, ya sea: la disponibilidad de espacio, bajas densidades, diferencia en cuanto al precio del suelo y su valor potencial, deterioro de la zona, atractivos como centralidad y valor cultural, posibilidad de lucro inmobiliario, población dispuesta a mudarse...no puede soslayarse la importancia de la normativa y el rol estratégico del Estado como facilitador y/u orientador de este tipo de procesos.” (Amado 2016)

Autores como Michael Janoschka y Víctor Sequera conciben el concepto de gentrificación en Latinoamérica como un “proceso de expulsión desde un espacio urbano dotado de cierto grado de centralidad, de usuarios de bajo estatus socio-económico que originalmente ocupan dicho espacio, generado por el arribo al lugar de usuarios nuevos de mayor estatus socio-económico y/o cultural, a su vez motivado por inversiones económicas públicas orientadas a la reestructuración física de un lugar” (Janoschka 2014). De igual manera, este fenómeno puede resultar muy útil para analizar procesos de desigualdad social que dependen de políticas urbanas orientadas en beneficio del mercado inmobiliario que tienen como resultado cambios relacionados con formas de desplazamiento de población, transformación del modelo económico informal a un modelo económico terciario y reinterpretación de simbolismos sociales. (Janoschka y Sequera, 2014)

Al igual que Ernesto López-Morales, Michael Janoschka asegura que el fenómeno de gentrificación latinoamericano ha sido estudiada mediante cuatro procesos fundamentales:

1) *Symbolic gentrification*, the improvement of urban spaces with public resources, with the aim of attracting private investment (renovation of historic centers, public security, the relocation of informal street vendors); 2) *neoliberal gentrification policies*, the range of state policies that favor private profit in selected urban territories and that attract new users; 3) *gentrification driven by the real estate market*, particularly in central and peripheral urban areas; and 4) *social movements* and protests that oppose gentrification processes. (Delgadillo 2016, 4)

Del mismo modo, un aporte fundamental generado por Michael Janoschka y Rodrigo Hidalgo, asevera que el fenómeno de gentrificación en ciudades de América Latina se puede desarrollar de forma particular, la misma que se forma con la participación directa de agentes inmobiliarios para capturar la capitalización del suelo a través de crisis urbanas, estas pueden ser:

1) La expulsión de los pobres a la periferia mediante programas masivos de vivienda social que agudiza la obsolescencia de la vivienda popular existente en el centro y peri centro de la ciudad.
2) El boom inmobiliario activado por un urbanismo pro-empresarial basado en un sistema subsidiario de acceso a la propiedad, un ordenamiento territorial laxo, la liberalización del mercado de suelo y la constante competencia entre municipios encargado de la regulación urbana.
3) Nuevos bolsones de pobreza a la sombra de las nuevas edificaciones, que corresponden a la

demanda de localización de habitantes de menores ingresos que quedan a merced de una clase de pequeños y medianos propietarios rentistas. (Janoshcka & Hidalgo 2014, 62)

En conclusión, es interesante analizar y destacar que el fenómeno de gentrificación se encuentra susceptible de ser modificado o interpretado de diferentes formas de acuerdo al contexto y al sesgo desde el cual se lo aborde ya que la interpretación de sus causas y efectos siguen siendo tema de gran controversia (López Morales 2013).

5. Una Visión Positiva

A pesar de las todas las posturas generadas hacia el fenómeno de gentrificación a partir de los años 50's, existen algunas visiones positivas, es decir que entienden este tipo de transformaciones urbanas como una oportunidad de desarrollo social, económico y cultural. Autores como Peter Byrne, Lance Freeman y Chris Hamnett creen que dicho fenómeno implica un saneamiento de zonas degradadas, una readecuación de infraestructuras públicas y privadas, el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores, el incremento de plazas de empleo y la descentralización de la pobreza (Byrne 2003, Freeman 2005 y Hamnett 2003).

De igual manera, investigadores como Patrick Rerat y Stefan Buzar aseveran que la gentrificación no solo genera densificación de las zonas edificadas con el objetivo de mantener la sostenibilidad medioambiental (Hernández 2016), sino también expresa que solo se debería utilizar esta terminología cuando existen desplazamientos poblacionales. En caso contrario estaríamos hablando únicamente de un concepto de reurbanización.

En el caso del escritor Jacob Vigdor, quien concuerda con algunas perspectivas de Hamnett y Freeman, asegura que la gentrificación es una oportunidad positiva para las ciudades, ya que,

(...) might create job opportunities for low-status households, or relocate existing opportunities for low-status households, or relocate existing opportunities into areas more accessible to them. Second, increases in land values present property tax dependent local governments with additional resources, which might translate into improved services or lower effective tax burdens for poor residents. Finally, the process of gentrification might improve neighborhood quality for poor

residents, offsetting the hypothesized negative effects of middle-class and upper-class abandonment of the central city. (Slater 2009, 298).

Para fortalecer esta última visión, Jacob Vigdor responde a la pregunta “Does gentrification harm the poor?”, con “gentrification might make central city neighborhoods more attractive to low-status households. The upgrading and socioeconomic integration of revitalizing neighborhoods might make them better places to live. Neighborhood revitalization is not a market failure; as modeled here, it is an efficient outcome of changes in preferences or the income distribution in a local economy” (Vigdor 2002, 172)

6. Efectos negativos del fenómeno de gentrificación

De igual forma, es importante observar los efectos que genera la gentrificación dentro de las urbes. Estos pueden producir alteraciones en el espacio urbano relacionadas a aspectos económicos, culturales, políticos y sociales favoreciendo la producción de un nuevo tipo de ciudad y ciudadanía, destacado por la fuerte impronta que el consumo, la inversión y la especulación inmobiliaria (Amado 2016). Del mismo modo, frases como las presentadas por López-Morales nos da a entender que los estudios y análisis sobre el fenómeno de gentrificación “need to go beyond the mental constraints that have been erected after decades of analyzing and reading the same case studies.” (López Morales 2015)

Como ya hemos visto, la incidencia del estado y del mercado dentro del fenómeno de gentrificación ha sido muy alta en ciudades de nuestra región. Bajo esta visión y análisis, las zonas peri centrales y centrales comprendidas tradicionalmente por los gobiernos como residuales, decaídas, o incluso problemáticas las que por medio de transformaciones normativas o cambios en las preferencias de localización de los segmentos de mayor estatus socio-económico, pasan a ser oportunidades de rentabilización económica para agentes inversores privados. Ya sea por redesarrollo de suelo con potencial de renta extraíble, nuevos mercados de vivienda nueva o rehabilitada de mayor precio de venta o arriendo, negocios orientados al turismo internacional, servicios públicos o privados orientados a sujetos de mayor capacidad económica (López-Morales 2015).

Michael Janoschka comparte esta visión, quien señala que las políticas neoliberales de gentrificación y la gentrificación dirigida por los gobiernos, son temáticas presentes en ciudades de América Latina (Hernández 2016). Por lo cual, es importante entender como la influencia del estado ha podido generar divisiones socio-espaciales dentro de una ciudad, creando una desvinculación total entre nuevos y viejos vecinos. Como lo plantean Duhau & Giglia en el siguiente párrafo:

Las nuevas formas adoptadas por la división social del espacio (auto segregación, instauración de barreras físicas, privatización de los espacios de uso colectivo, gentrificación, marcada segmentación social de los equipamientos de uso público y del uso de los espacios públicos tradicionales, estigmatización de los espacios urbanos de la pobreza) configurarían un nuevo escenario urbano marcado simultáneamente por la privatización de la vida cotidiana para los que pueden pagarla, el repliegue a la esfera doméstica de la parte de las clases medias amenazadas por la incertidumbre laboral y la lucha inclemente e individualizada por la sobrevivencia entre los pobres (Duhau & Giglia 2007, 41).

Estas lógicas implantadas a nivel latinoamericano las podemos encontrar en un sin número de intervenciones urbano arquitectónicas con el fin de revalorizar algunos sectores de la urbe, en el cual muchos de los ciudadanos legendarios no son tomados en cuenta. El objetivo de dichas intervenciones son transformar los mencionados sectores en nuevos espacios cotizados o turísticos, donde un barrio puede incrementar su valor de plusvalía y nuevos actores con poder adquisitivo ingresan a los barrios, resultando en cambios del uso del espacio público, cambios en las prácticas sociales, confrontación entre vecinos y desplazamiento de pobladores legendarios. Estas intervenciones han generado de igual manera que personas de clase social alta pierden total interés en tener una vinculación vecinal con personas de estratos medio y bajos. Como lo plantea Ricardo Maturano,

(...) los procesos de penetración y gentrificación impulsados por los consumidores han alterado los patrones de la segregación. En este sentido, la “búsqueda de aglomeración” entre las familias del mismo tipo por las “externalidades de vecindad” ha generado en los estratos altos un mayor número de personas homogéneas, con menos contacto social con familias de estratos medios y bajos (Maturano 2015, 378)

7. Desplazamiento poblacional

Aunque las intervenciones urbanas anteriormente mencionadas, las cuales son generadas por el estado y el capital, estén dirigidas hacia los ciudadanos de sectores acomodados, la realidad vivida dentro de las urbes latinoamericanas es distinta. Estos proyectos no solo han mejorado el paisaje capitalista de varios lugares, sino han originado numerosos factores negativos que están ligados al fenómeno de gentrificación, como por ejemplo: el abandono o degradación de lugares o viviendas, la estigmatización y segregación que se crea hacia personas de bajos recursos económicos, la especulación sobre valores de predios o terrenos, la comercialización de las edificaciones, el encarecimiento del costo de la vida y *el desplazamiento* de ciudadanos antiguos hacia localidades.

Para el autor Tom Slater la problemática de la expulsión poblacional generada por el fenómeno de gentrificación ha inducido que este proceso no sea tomado muy en cuenta dentro de las investigaciones generadas desde los años 80s, ya que se puso mayor atención a problemas urbanos como la estigmatización o la comercialización de predios. (Gonzales 2016). Slater también asegura que esta no existencia de estudios sobre desplazamiento, ha generado que ciertos autores como Laska, Spain, Schill, Nathan, Palen, London, Smith y Williams demanden mayor investigación sobre dicha acción y presten aún más atención a los procesos de expulsión poblacional (Slater 2015). La razón por la cual el proceso de desplazamiento poblacional no había sido tomado muy en cuenta en ciertas investigaciones, es porque “es difícil encontrar gente que haya sido desplazada, particularmente si esas personas son pobres [...] Por definición, los residentes desplazados han desaparecido de los mismos lugares en donde investigadores y encuestadores van a buscarlos.” (Newman y Wyly 2006 en Slater 2015, 128)

Es importante recalcar que existen posturas que generan otro tipo de teorías, como es el caso de las generadas por Francisco Sabatini. Este autor argumenta que al no poseer textos o teoría que analicen a profundidad el fenómeno de gentrificación y los desplazamientos socio-espaciales en ciudades latinoamericanas, sus dinámicas sociales, culturales e históricas pueden resultar muy diferentes a las que se ejercen en urbes del norte global y, por ende, dichos procesos pueden tener resultados adversos.

Esta lógica estaría en acorde con la teoría planteada por la mexicana Imelda Gonzales, quien expresa que en ciertas ciudades hispanoparlantes puede existir una “light gentrification” donde las inversiones privadas que capturan las rentas urbanas no siempre generan expulsiones poblacionales (Delgadillo 2015).

Del mismo modo, autores como Eduardo Rojas (1987), Eduardo Rodríguez (2004), Emiel Wegelin (2004), María Sarella (2009) y Héctor Vásquez (2009) aseguran que la gentrificación no siempre genera desplazamiento de los actores más pobres de la ciudad, pero en ciertos casos “their displacement is voluntary: they leave because they have improved their socioeconomic conditions and buy land or houses in the periphery or elsewhere, similar to the model of residential and socioeconomic mobility proposed by Turner (1968) in the 1960s.” (Delgadillo 2015). Siguiendo con esta lógica, las teorías impartidas por Chris Hamnett dentro de su estudio efectuado en la ciudad de Londres, concuerda con las posturas anteriormente planteadas. Hamnett expresa que “there is a consistent assumption in the literature that gentrification is a direct cause of working-class displacement...the key process may be one of replacement rather than displacement per se” (Hamnett 2003 en Slater 2009, 296)

Por lo tanto, analizando todas estas posturas, el autor Francisco Sabatini expresa y analiza que las estructuras urbanas latinoamericanas tienen el poder suficiente para evitar los desplazamientos poblacionales dentro de un sector.

Nuestra conjetura es que la gentrificación latinoamericana no implica necesariamente la expulsión de los residentes de menor condición social de las áreas afectadas, como ocurre con la gentrificación que también se expande en las ciudades de países más ricos. Estas formas de colonización social del espacio en el medio urbano latinoamericano, pueden consistir en una gentrificación ‘sin expulsión’. Sin embargo, no porque la expulsión de residentes de menor condición social no sea un efecto seguro de la gentrificación, debemos pasar por alto que es una amenaza real. De hecho, está teniendo lugar en no pocas colonizaciones. Lo importante es que el desarrollo de nuestras ciudades y su peculiar estructura urbana, hacen que la expulsión sea evitable. (Sabatini 2009, 18)

Sin embargo, para muchos investigadores las transformaciones y efectos más evidentes del

fenómeno de gentrificación sobre un sector, se las visibiliza mediante los procesos de desplazamiento. Dicho proceso puede ser focalizado como el resultado final del fenómeno de gentrificación, donde ciudadanos de estratos sociales medios y bajos están siendo expulsados por varios factores urbanos y otras presiones sociales que están muy relacionados con el tema de gentrificación dentro de las comunidades. Anna Ortiz y Michael Janoschka (2014) aseguran que aparte de existir un desplazamiento directo dentro de las ciudades, el desplazamiento indirecto se puede concebir más como una acción simbólica. Donde los lugares por ser gentrificados están vinculados con la elevación de estatus del barrio y modifican el entorno inmediato de las personas, afectando el sentido de lugar (Hernández 2016). De igual forma, “dispossession can therefore also take place without a physical displacement when the neighbourhood around you has changed in a way that makes you feel dislocated and “out of place” (Gonzales 2016, 4).

Víctor Delgadillo comparte estas visiones, donde asegura que “el desplazamiento de población involuntario puede ser promovido por parte de diversos actores sociales, privados y públicos, a través de distintos medios, instrumentos e intensidades. El desalojo forzado puede realizarse a través del uso de la fuerza pública, la seguridad privada o la represión social. Los desplazamientos coaccionados pueden realizarse de manera directa e instantánea, e indirecta y progresiva. Este último es el tipo de desplazamiento que exclusivamente no se presenta en los procesos de gentrificación.” (Delgadillo 2015, 6).

Este autor, vuelve a insistir en esta temática dentro de su texto “Selective modernization of Mexico City and its historic center. Gentrification without displacement?”, donde señala que,

(...) direct displacement is caused by many factors: liberalization of frozen (control of low) rents (established in the 1940 decade); economic difficulties leading to evictions because of mortgage default; eviction for trespassing private or public properties; evictions to further the execution of urban renewal projects, such as the creation of public parks and squares or expanding streets; homeless displacement because of media events (Olympic games, the soccer World Cup); or the visit of distinguished figures (presidents, the Pope). Other direct displacements are caused by disasters (earthquakes, floods), which represented an opportunity to “solve” the problem of the poor in urban peripheries, through public aid” (Delgadillo 2016, 6)

Para Tom Slater “exclusionary displacement is a potentially devastating political reaction to all those who have been pressing the view that low mobility among the poor in cities of the Global North is tantamount to the poor appreciating gentrification.” (Slater 2009, 305). Ciertos autores señalan que las multiplicidades y particularidades de las manifestaciones de la gentrificación, requieren un enfoque crítico y alternativo, que entienda la gentrificación bajo cuatro premisas: la reinversión de capital, la llegada de sectores de más altos ingresos a los que existen, los cambios y transformaciones urbanas y el desplazamiento de grupos sociales de menores ingresos u originarios. (Hernández 2015)

Este último proceso se entiende como la movilización o el traslado de algo o alguien a lugar temporal o definitivo, independientemente de si esto ocurre de manera voluntaria o forzada (Delgadillo 2015). Para Víctor Delgadillo, el factor de desplazamiento poblacional en ciudades latinoamericanas es más indirecto, exclusionario y sutil, ya que “displacement can therefore happen alongside other processes and take place over a much longer time frame; it is not always a direct, immediately observable effect from a particular intervention such as an urban redevelopment project, a mega-event or a government policy.” (Gonzales 2016, 4)

Por otro lado, autores como Jorge Blanco determinan que el concepto de desplazamiento es algo polifónico y complejo, y su definición lo desarrolla en dos aspectos importantes: primero, expresa que se trata de un traslado más o menos cotidiano dentro de la ciudad, y segundo, lo puntualiza como un apartamiento o expulsión de un grupo o clase social dentro de un determinado sector de la urbe. (Blanco 2015). A fin de comprender como este proceso se ha conceptualizado y definido en ámbitos anglosajones, procedemos tomar una de las teorías más importantes generadas por el autor Peter Marcuse, quien define que el proceso de desplazamiento,

(...) occurs when any household is forced to move from its residence by conditions that affect the dwelling or its immediate surroundings, and that: 1) are beyond the household's reasonable ability to control or prevent; 2) occur despite the household's having met all previously imposed conditions of occupancy; and 3) make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable. (Marcuse 1985, 205)

Autores como Ernesto López-Morales creen que el desplazamiento o expulsión poblacional también se puede generar por la falta de recursos económicos para poder acceder a una vivienda. En muchas ciudades de América Latina, existen “edificios residenciales producidos sólo para ser accedidos por la clase media con ahorro, acceso a créditos bancarios y subsidios de renovación urbana (orientados a la clase media), por lo tanto, los residentes originales con menor capacidad económica y sin posibilidades de acceder al mercado de la vivienda son desplazados. (López-Morales 2015)

Ahora bien, antes de partir con los tipos de desplazamiento que puede existir en cualquier ciudad, es importante recalcar una serie de ámbitos claves que van entorno al fenómeno. Jorge Blanco resalta la importancia de los mismos, los cuales nos ayudaran a entender de mejor manera los tipos de desplazamiento:

- a) El mecanismo dinamizador del desplazamiento: Ya sea por cuestiones económicas, estatales o el sitio identificado como lugar especial (arte, cultura)
- b) La temporalidad del desplazamiento: El proceso puede ocurrir en un corto o largo plazo.
- c) La territorialidad del desplazamiento: Lugares con alto porcentaje para ser gentrificados.
- d) El grupo social sujeto a riesgo de desplazamiento: Grupos vulnerables o resistentes a desplazamientos.
- e) Perceptibilidad del desplazamiento: Diferente grados de obligatoriedad o visibilidad.
- d) Sector donde terminan relocalizándose: Lugares donde pueden potencialmente reconstruir sus vidas y repetir sus dinámicas sociales. (Blanco 2015, 5 y 6)

Por lo tanto, tomando muy cuenta los ámbitos anteriormente estipulados, lo cuales han sido estudiados de igual forma por Dureau, Janoschka, Hackworth y Slater, procedemos a identificar y analizar cada uno de los tipos de desplazamiento socio-espacial que se han generado no solo en ciudades latinoamericanas, sino también, en urbes del norte global. Partiremos detallando los

tipos de desplazamiento generados por Peter Marcuse, basándose en trabajos de Grier, LeGates y Hartman, y perspectivas manejadas por Rowland Atkinson para posteriormente puntualizar con los aspectos concebidos por el autor Víctor Delgadillo y otros autores:

Los tipos de desplazamiento poblacional del autor Peter Marcuse son los siguientes:

1) El desplazamiento directo del último residente: Representa la forma más “evidente” y medible, en donde unos residentes de bajos ingresos son desplazados a partir de mecanismos físicos o económicos.

2) El desplazamiento directo en cadena: Indaga más allá del “último residente”, tratando de tener en cuenta también a los hogares que pueden haber sido forzados a mudarse en un momento o estadio anterior de la declinación física del edificio o de un incremento de rentas.

3) El desplazamiento excluyente: Se refiere a la pérdida de zonas y viviendas que antiguamente eran accesibles para los sectores de menores ingresos, debido a los cambios de usos y cualidades asociados a la gentrificación o el abandono.

When one household vacates a housing unit voluntarily and that unit is then gentrified or abandoned so that another similar household is prevented from moving in, the number of units available to the second household in that housing market is reduced. The second household, therefore, is excluded from living where it would otherwise have lived. (Slater 2009, 303)

4) La presión de desplazamiento: Se refiere a la desposesión material y simbólica que sufren las familias pobres y de clase trabajadora durante las transformaciones del barrio donde viven. (Blanco 2015, 4)

When a family sees the neighbourhood around it changing dramatically, when their friends are leaving the neighbourhood, when the stores they patronize are liquidating and new stores for other clientele are taking their places, and when changes in public facilities, in transportation patterns, and in support services all clearly are making the area less and less livable, then the pressure of displacement already is severe. Its actuality is

only a matter of time. Families living under these circumstances may move as soon as they can, rather than wait for the inevitable; nonetheless they are displaced. (Slater 2009, 303)

Es importante destacar el aporte generado por Peter Marcuse. Primero, permite entender que los desplazamientos no solo se dan por la llegada de nuevos ciudadanos de estratos altos, sino también por personas de estratos medios y bajos. Segundo, el cambio en las dinámicas sociales que se originan por la llegada de los nuevos vecinos, lo que ocasiona la expulsión de cualquier ciudadano sin importar clase social. Y tercero, las agresiones o estigmatización que pueden sufrir ciertos pobladores de escasos recursos para que se genere un desplazamiento “no forzoso”.

Dentro de esta misma lógica, autores como Rowland Atkinson subdividen la temática de desplazamiento en dos tópicos: el primero lo denomina *desplazamiento directo* y el segundo como un *desplazamiento indirecto*. Atkinson define el desplazamiento directo como la expulsión de ciudadanos de escasos recursos por no poseer una fuerza económica suficientemente óptima para poder seguir viviendo en sus hogares. Y, desplazamiento indirecto lo distingue como el cambio de las prácticas sociales y cambio en las estructuras culturales lo que genera que los vecinos legendarios decidan mudarse a otras localidades. (Atkinson 2000). A pesar de todas estas teorías, dichos autores estipulan que son muy escasos los indicadores o datos donde se puedan visualizar o evidenciar puntualmente los tipos de desplazamiento de ciudadanos hacia otras localidades; el mismo que los denominan como “desplazamientos invisibles”. (Atkinson 2000)

Con el fin de conocer como estas teorías impartidas por el autor Peter Marcuse y Rowland Atkinson han sido muy relacionadas con posturas de investigadores latinoamericanos, procedemos a proyectar a continuación un cuadro donde se puede apreciar que dichas formulaciones no se alejan mucho de las realidades hispanoamericanas:

Tabla 1.1. Formas de desplazamiento poblacional anglosajón y latinoamericano

Marcuse (1985 y 1986)	Autores latinoamericanos
<i>Directo</i> (físico y económico) cuando los propietarios o arrendadores suspenden los servicios y/o incrementan el alquiler, o cuando el Estado expropia y/o desaloja.	Coinciden en el corte de servicios, el incremento de alquileres y la expropiación y desalojo de la población.
En <i>cadena</i> , generado por el deterioro urbano y el incremento de rentas.	Coinciden en que una causa y forma del desplazamiento forzoso de población (inquilina y propietaria) está vinculado al deterioro urbano, que <i>en cadena</i> conduce a la llegada de delincuentes, la inseguridad pública, y a más desalojo.
<i>Exclusionario</i> , cuando las nuevas ofertas inmobiliarias (e incluso inmuebles abandonados y en ruinas) son inaccesibles para la población de bajos ingresos.	Coinciden en que el encarecimiento del suelo, la vivienda y las rentas urbanas (por negocios privados y políticas urbanas) conducen a una exclusión social y desplazamiento de la población.
Por <i>presión</i> con el encarecimiento de los costos de vida el barrio se transformó: los vecinos se fueron y los comercios tradicionales, fueron sustituidos por otros para población de más ingresos.	Coinciden que el encarecimiento de los costos de vida y el abandono edilicio creciente conducen al desplazamiento forzoso de población.

Fuente: Delgadillo, Víctor. 2015. “Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación”

Ahora bien, a pesar de estas posturas, autores como Víctor Delgadillo (2015) analizan el fenómeno de gentrificación y detalla varios tipos de desplazamiento que se han producido en ciudades latinoamericanas:

- 1) Por deterioro físico del inmueble: Un inmueble deteriorado por su antigüedad y/o falta de mantenimiento provoca la expulsión paulatina de la población residente. Esto vale tanto para inquilinos como para propietarios de ruinas sin recursos para rehabilitar sus inmuebles. El deterioro físico edilicio es visto como una oportunidad (para el gobierno, los inversionistas, los propietarios y/o la filantropía) para “recuperar” el centro para actividades más lucrativas que el alquiler.
- 2) Por terminación de contrato de alquiler y/o incremento de alquileres: Esto puede ocurrir de manera individual o colectiva, en inmuebles de departamentos o cuartos en inquilinato.

3) Por liberalización del mercado de alquileres: Esta medida alude a la liberalización del régimen de alquileres que en la década de 1990 ocurría en México y Perú, donde el congelamiento de alquileres, muy difundido en América Latina en la década de 1940, todavía estaba vigente.

4) Por suspensión de servicios por parte del propietario o administrador de las viviendas en alquiler: El propietario toma la decisión de suspender los servicios básicos ya sea por falta de pago u por otras causas.

5) Por inseguridad pública y/o por estigmatización del barrio: Un barrio en declive, inseguro, sucio, etcétera, conduce a algunas personas y familias a abandonarlo paulatinamente.

6) Por desastre o catástrofe social: Causas y fenómenos naturales, como pueden ser sismos e inundaciones, actúan en condiciones de vulnerabilidad socialmente construidas (como en los inmuebles y barrios físicamente deteriorados por ausencia de mantenimiento). La población emigra de la ruina por voluntad propia y/o también es reubicada en la periferia a través de ayuda pública.

7) Por proyectos de desarrollo urbano: Los (mega)proyectos se proponen la renovación urbana de barrios habitados para sanearlos, reconstruirlos y destinarlos a otras funciones de servicios, culturales, entretenimiento, comerciales, mega eventos e incluso habitacionales, pero para población con mayores ingresos (gentrificación). A menudo también se abren nuevos espacios públicos (ramblas, bulevares, plazas), destruyendo el tejido urbano y la vivienda, previo desalojo de la población residente.

8) Por conservación del patrimonio edificado: Una vía indirecta, que conduce al desalojo de la población, está constituida por las inversiones públicas que se destinan a selectos inmuebles históricos y barrios antiguos para destinarlos a usos culturales y turísticos, en detrimento de la vivienda popular y a veces a través del desalojo de la población residente.

9) Desalojo por invasión o intrusión: Asentamientos en reservas ecológicas o zonas de riesgo

10) Por discriminación social, cultural o étnica.

11) Por control político, militar o paramilitar. (Delgadillo 2015, 8)

Partiendo con esta lógica, un aporte y crítica de gran importancia, concebida por la autora Analida Rincón en su estudio dentro de la ciudad de Medellín, destaca tres acciones para evitar que este tipo de expulsiones se repitan nuevamente en un futuro:

1) El orden: se parte de la idea de que los asentamientos se deben configurar a partir de un concepto abstracto de distribución racional de los espacios y no a partir de la experiencia del lugar y los lugareños. 2) La segregación: se parte de la idea de que hay que ubicar a cada quien en el lugar que le corresponde por “derecho”. El orden espacial y social clasifica y jerarquiza. 3) La utopía: se cree que mediante un diseño racional se pueden crear las condiciones para un nuevo modo de vida. (Delgadillo 2015, 10)

8. Gentrificación, comercio y consumo

El estudio y relación entre el fenómeno de gentrificación y el consumo han sido analizados por varios investigadores en varios ámbitos. La autora Joanne Massey (2005) asegura que dichas prácticas se pronuncian mediante la construcción de nuevos o rehabilitados locales comerciales exclusivos y establecimientos de productos costosos. Bajo el cambio en las actividades comerciales, Loretta Lees (2008) asegura que en esta etapa comercial se genera un tipo de *boutiquización* dentro del sector, donde la aparición de estas nuevas boutiques ha mitigado la existencia de ciertos locales que cubrían las necesidades del barrio. En el análisis efectuado en la ciudad de Leeds, Gonzales y Waley (2013) demuestran la forma en que los mercados se apropian del espacio y se asumen como la nueva frontera de la gentrificación, los cuales se desarrollan en espacios deteriorados de clase obrera. Por lo que eran representados, desde una visión gubernamental y empresarial, como sitios baratos, salvajes y sucios. (Hernández 2014).

Para la autora Sharon Zukin asegura que,

(...) since the 1970s, certain types of restaurants, café's, and stores have emerged as highly visible signs of gentrification in cities around the world. Although the archetypal quiche-serving “fern bars” of the early years have long since yielded to wine bars and designer clothing boutiques, these stylish commercial spaces still embody, serve, and represent a powerful discourse of neighborhood change. On the most basic level, the new consumption spaces supply the material

needs of more affluent residents and newcomers. (Zurik 2009, 47)

Un aporte fundamental dentro de toda esta conceptualización es el efectuado por Zukin (1995), Scott (1999), Florida (2002) y Lloyd (2002) quienes estipulan que las economías urbanas se establecen alrededor de las industrias creativas, donde la producción artística se ha convertido en un recurso u opción económico, ya que son la punta de lanza para iniciativas de revitalización o rehabilitación en espacios urbanos degradados o poco competitivos (del Romero & Lara 2015)

Del mismo modo, la autora Uta Papen, en su investigación realizada en el sector de Prenzlauer Berg (Berlín) expresa que algunas zonas y establecimientos de la zona pertenecen a ciertos actores dependiendo de su estrato socio económico, “shop signs, graffiti and political banners illustrate the role texts play in shaping a neighbourhood’s character and reputation. Shop signs, for example, by their choice of language, metaphors, images and materials, signal to passersby what sort of person is expected to shop here. Linguistic landscapes mark space in specific ways, as ‘belonging’ to certain population groups.” (Papen 2012, 57) En otras palabras, “often, their standout offerings, aesthetics and atmosphere reinforce a sense of a neighbourhood’s ‘creative cultural distinction’, and are welcomed as positive signs of urban regeneration.” (Wang 2011, 364)

Otro aporte importante generado por los autores Nuria Pascual y Ramón Ribera (2009) dice que debemos poner un “lente analítico en las transformaciones vinculadas con la clase media y alta y sus patrones de consumo que implican la instalación de comercios que satisfacen sus demandas de alto capital cultural y valores cosmopolitas.” (Hernández 2014, 80). Eva García y Jorge Sequera, en su estudio de comparación entre la ciudad de Madrid y Buenos Aires, detectan tres aspectos importantes dentro del proceso del fenómeno de gentrificación comercial: a) la protección del patrimonio y la promoción de la rehabilitación del parque inmobiliario en una priorización de usos residenciales; b) la instalación de instituciones de alta cultura como factor atrayente de nuevos estilos de vida, trabajo y consumo; c) la transformación del comercio de proximidad que comprende la rehabilitación y renovación de los mercados tradicionales. (García & Sequera 2013, 3)

Por lo tanto, se puede entender a la gentrificación comercial como la construcción o rehabilitación paulatina de ciertos locales comerciales exclusivos, los cuales están dirigidos a satisfacer las demandas de un cierto grupo de ciudadanos que poseen medios y altos ingresos económicos. Esta instalación progresiva, ayudada en ciertos casos por la especulación inmobiliaria o “rent gap”, ha originado la sustitución y expulsión de antiguos pobladores y comerciantes un cierto sector. En otras palabras, la gentrificación comercial implica que se imponga la lógica mercantil sobre el beneficio común. Por lo tanto, los vecinos antiguos y de bajos recursos viven la transformación como un despojo debido a que se ven imposibilitados a seguir con su cotidianeidad por el cierre de locales a los que acudían o solían tener y por no sentirse identificados con la nueva tipología comercial. (Hernández 2014)

9. Conclusiones

En conclusión, el fenómeno de gentrificación y sus efectos como el abandono, degradación, estigmatización, comercialización, especulación, encarecimiento y desplazamiento poblacional puede considerarse como un resultado más adverso que positivo para nuestras ciudades.

Empresas inmobiliarias, de mercado y de comercio (nacionales e internacionales) sacan provecho de este proceso urbano para beneficio propio con la ayuda y participación de municipios o gobiernos locales. En varios puntos no comparto la visión “positiva” de ciertos autores, ya que en la mayoría de sus ejemplos expuestos no reflejan la consecuencia negativa que sufren ciertos ciudadanos dentro de las localidades. De igual manera, es importante apreciar como el proceso de *boutiquización* o gentrificación comercial puede mitigar la existencia de ciertos locales comerciales y viviendas para ser transformados posteriormente en boutiques de lujo. Todo esto, no solo genera una expulsión, voluntaria o no de ciertos actores, sino también cambios en las dinámicas sociales, culturales y económicas del sector.

Es fundamental entender como los desplazamientos poblacionales, vinculados al fenómeno de gentrificación y gentrificación comercial, están siendo relacionados estrechamente, por la mayoría de autores, con un modelo exclusionario. En este modelo, las personas de estratos sociales altos, con la ayuda de ciertos mecanismos estatales (cambio de uso de suelo) y de mercado (empresas inmobiliarias), están generando una expulsión masiva de ciudadanos de estratos sociales medios y bajos, e intensificando todos los patrones de segregación y exclusión

social. En otras palabras, “what we learn from comparing across these cities is that a narrow understanding of the link between gentrification and displacement often leads to the under-reporting of negative effects of urban interventions. Critical urban studies researchers therefore need to have a wider methodological lens to be able to capture the subtle, prolonged, indirect and invisible forms of displacement.” (Gonzales 2016, 4)

Del mismo modo, es importante destacar la afirmación de Tom Slater, quien asevera que “the large-scale displacement caused by epidemic foreclosures and repossessions should not only be analysed as symptomatic of the fundamental flaws of three decades of economic deregulation; it should be analysed as part of a wider intellectual project to bring social justice back in to research on the housing question (and, of course, the urban question). (Slater 2009, 307)

Capítulo 2

Marco Metodológico

La ciudad de Quito, al igual que otras urbes latinoamericanas, está sufriendo un proceso de expansión urbana hacia sus periferias. La capital ecuatoriana desde los principios de la colonia ha poseído un crecimiento longitudinal en sentido norte-sur. Primero con su desarrollo hacia el norte (La Mariscal y La Floresta) y sur (La Villaflora), y posteriormente hacia los valles del oriente capitalino (Los Chillos, Carapungo y Tumbaco). Estos crecimientos hacia los valles adyacentes se las efectuaron gracias a ciertos factores como la reforma agraria, boom petrolero y construcción de vías arteriales que facilitaban la movilidad de los pobladores.

En el caso del valle de Tumbaco, específicamente la parroquia de Cumbayá, se ha transformado rápidamente en una nueva centralidad dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Esto debido a los factores anteriormente expuestos y también a su proximidad a la ciudad capital. Generando no solo un lugar exclusivo o privilegiado para residir, sino también un sector apto para la implementación de varios servicios o establecimientos comerciales que respondan a las necesidades de los nuevos pobladores. Esta lógica consumista ha proporcionado un nuevo tipo de consumo que estaría generando cambios en las dinámicas económicas y sociales del sector.

1. Delimitación del estudio de caso

Un ejemplo claro de la transformación comercial que vive la parroquia, es la zona del pueblo de Cumbayá, específicamente el área comercial que rodea al parque central. Esta transformación ha generado que ciertos predios, viviendas o edificaciones antiguas, sean catalogadas como inmuebles deteriorados o terrenos sin ningún uso, con lo cual se han construido y rehabilitado para posteriormente proporcionarles un fin comercial.

Gráfico 1.1. Zona Comercial



Fuente: Google Earth 2017

En la gráfica superior podemos notar que, dentro de la zona constituida como el pueblo de Cumbayá o centro histórico, abundan los locales comerciales que responden a las necesidades de ciertos habitantes. Todo este crecimiento y transformación se da gracias a la lógica de la economía de la movilidad. Esto quiere decir que muchos de los establecimientos comerciales se localizan, dependiendo del ingreso económico del ciudadano, cerca o próximos a los lugares de paso. En el caso de los habitantes con ingresos económicos medio-bajos y bajos, los locales se ubican cerca de las paradas de buses, y en el caso de los ciudadanos de estratos sociales altos, los cuales priorizan el uso del vehículo privado, los establecimientos exclusivos se localizan lo más próximo a sus lugares de residencia, sin colindar con los mismos (Beuf 2011). En conclusión, las actividades de consumo dentro de la parroquia se han ido transformado y mutando a través del tiempo en base a las dinámicas de movilidad de los habitantes que residen en el sector.

Estos mecanismos o prácticas de consumo han generado que ciertos propietarios, que viven cerca del parque de Cumbayá, tomen la decisión de arrendar o vender sus edificaciones para propiciarlas un fin comercial. Esto ha llevado a que ciertas viviendas, consideradas como antiguas o patrimoniales, sean rehabilitadas y transformadas en locales comerciales exclusivos por parte de los nuevos dueños o arrendatarios.

Gráfico 1.2. Edificaciones antiguas



Fuente: Google Earth 2017

El fin de estas transformaciones arquitectónicas es brindar un servicio de elite para que los habitantes de ingresos económicos medio-altos y altos, del sector y de otras localidades, se anime a consumir los productos ofrecidos en dichos lugares y que estos establecimientos cumplan sus necesidades requeridas. Esta lógica ha generado un tipo de *boutiquización* en el sector, factor principal del fenómeno de gentrificación comercial. (Lees 2008) Este proceso estaría generado el cierre o eliminación de botigas o tiendas en el sector para ser regeneradas en locales comerciales exclusivos y establecimientos de productos costosos (Massey 2005). La transformación comercial en el lugar ha llevado a que ciertos propietarios originarios o arrendatarios se vean obligados a desplazarse fuera del sector en busca de nuevos sitios para residir. En ciertos casos, estas movilizaciones ciudadanas pueden estar vinculadas a expulsiones directas o indirectas dependiendo de factores físicos, sociales, culturales o económicos.

Gráfico 1.3. Delimitación del ámbito de estudio



Fuente: Google Earth 2017

Por ende, la selección del sitio o delimitación del estudio de caso va en base a ciertas lógicas. La primera, es reconocer la importancia histórica que ha tenido el pueblo de Cumbayá (centro histórico) desde sus inicios. Segundo, concebir el área comercial la cual se ha ido estructurando en base a las movilidades y necesidades de los habitantes y visitantes del sector. La tercera, es identificar visualmente la zona *boutiquizada* con locales exclusivos para el deleite de ciertos actores de la parroquia y fuera de ella, generando un probable fenómeno de gentrificación comercial. La cuarta, es la ubicación y transformación de ciertas viviendas o edificaciones antiguas, las cuales han sido rehabilitadas para darles un fin comercial elitista. Quinta, comprender porque ciertos propietarios de los inmuebles prefieren dar una nueva función a sus predios. Y sexta, determinar en qué predios o inmuebles se ha generado ciertos tipos de desplazamiento poblacional producidos por este potencial fenómeno de gentrificación comercial. En conclusión, podemos observar que el área seleccionada brinda todas las facultades para falsear o verificar una posible aparición del fenómeno de gentrificación comercial y su vinculación con los desplazamientos poblacionales. Toda esta lógica basada en el surgimiento de la Parroquia de Cumbayá como una nueva centralidad dentro del Distrito Metropolitano de Quito, que ofrece todo tipo de ofertas hacia sus nuevos habitantes elitistas.

2. Estrategia Teórica Metodológica

La estrategia teórica metodológica a ser utilizada en la investigación, la cual según Alexander George y Andrew Bennett “requires an early formulation of hypotheses and consideration of the elements (conditions, parameters, and variables) to be employed in the analysis” (George & Bennett 2005, 78), se basará en una muestra teórica, que constará de casos (analizados a través de entrevistas y encuestas) en el área delimitada.

Autores como Barney Glaser y Anselm Strauss, definen esta muestra teórica como “el proceso de la recolección de datos para generar una teoría por la cual el analista conjuntamente selecciona, codifica y analiza su información y decide qué información escoger luego y dónde encontrarla para desarrollar su teoría tal como surge. Este proceso de recolección de información está controlado por la teoría emergente, sea ésta sustantiva o formal. Las decisiones iniciales para la recolección teórica de información, están basadas solamente en una perspectiva sociológica general y sobre un tema general o el área del problema” (Glaser y Strauss 1987, 1)

Dicha muestra, tratará de vincular teorías ya establecidas o generadas por ciertos autores anglosajones y latinoamericanos anteriormente mencionados sobre el fenómeno de gentrificación comercial y los tipos de desplazamiento poblacional, con los posibles casos y ejemplos que se estarían llevando a cabo en la zona comercial del Parque de Cumbayá. Para poder llegar a verificar una probable expulsión de estos actores, se partirá entrevistando a ciudadanos y habitantes claves del sector que, a través de las épocas, han palpado personalmente y conocen de ciudadanos a los que este proceso *boutiquización* ha afectado directamente. Los casos de estudio serán seleccionados en base a los siguientes criterios:

- 1) la tipología y años construcción de la vivienda o predio,
- 2) la importancia de los establecimientos comerciales en el sector,
- 3) la antigüedad que posean los comercios y
- 4) las razones por las que los dueños vendieron/arrendaron sus propiedades.

Para ser más precisos, los actores entrevistados y encuestados consistirían en: a) ciudadanos claves o legendarios que conocen de las actividades y personajes del lugar, b) los dueños originarios de los establecimientos que decidieron vender/arrendar sus inmuebles/predios para posteriormente ser desplazados (directa/indirectamente) a otras localidades, b) los posibles arrendatarios que residían en los inmuebles comercializados y su posible expulsión (directa/indirecta) de la zona, c) los nuevos propietarios que rehabilitaron las edificaciones para darles un fin comercial, d) los usuarios (clientes) de los establecimientos nuevos o antiguos del sector, y e) a ciertos actores públicos o políticos.

Tabla 1.2. Malla de desplazados

		POBLADORES	
		DESPLAZADOS	NO DESPLAZADOS
CAUSAS	CAUSA "X"		
	CAUSA "Y"		
	CAUSA "Z"		

Fuente: Tabla guía de desplazados. 2017

Esto nos ayudara, de cierta forma, a interpretar las realidades que viven hoy en día los pobladores, sus tipos de desplazamiento y lo más importante, las causas del mismo. Toda la información recopilada será procesada a través de una “malla de desplazados”, en la cual se podrá visualizar gráficamente los ciudadanos que han sido o no expulsados y los orígenes que los han llevado a tomar esta decisión. “The research objective chosen in a study may require comparison of several cases”. (George & Bennett 2005, 79)

De cierta forma, la fiabilidad de este sistema de entrevistas y encuestas puede cumplir con la determinación de verificar o falsear un posible fenómeno de gentrificación comercial y un probable desplazamiento de ciertos ciudadanos. Esto podría reflejar, no solo las lógicas comerciales en el sector y sus consumidores, sino también entender las posturas de pobladores

originarios quienes son dueños de las infraestructuras o viviendas. Con la selección de casos puntuales y entrevistas a actores legendarios y públicos, podríamos entender las dinámicas establecidas y reproducidas por un sin número de propietarios dentro del sector.

2. Cuadro de Operacionalización

Para llevar a cabo todo el estudio de campo de manera sistemática y concreta, se genera el siguiente cuadro de operacionalización para concebir un levantamiento eficaz de la información:

Tabla 1.3. Cuadro de operacionalización

CUADRO DE OPERACIONALIZACION			
VARIABLE INDEPENDIENTE (VI) Y VARIABLE DEPENDIENTE (VD)	DIMENSION	INDICADOR	FUENTES
(VI) FENOMENO DE GENTRIFICACION COMERCIAL EN UNA NUEVA CENTRALIDAD (PARROQUIA DE CUMBAYA)	BOUTIQUIZACION	NUEVOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES ELITISTAS. PORQUE CONSUMEN AHI ? DONDE RESIDEN?.	ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: A CONSUMIDORES DE LOS NUEVOS Y ANTIGUOS ESTABLECIMIENTOS COMERCAILES. (CASOS)
	REGENERACION Y CONSTRUCCION INMOBILIARIA	COMPRA Y VENTA DE LOS INMUEBLES. PRECIOS DE COMPRA O ARRENDAMIENTO. EDIFICACIONES O PREDIOS EN ABANDONO O DETERIORO. REHABILITACION.	ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: A LOS NUEVOS Y ANTIGUOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES O PREDIOS. (CASOS)
(VD) PROCESOS DE DEPLAZAMIENTO POBLACIONAL GENERADOS POR EL FENOMENO DE GENTRIFICACION COMERCIAL	MOVILIDAD RESIDENCIAL	DONDE RESIDEN ACTUALMENTE? DONDE RESIDIAN CON ATERIORIDAD? LAS CAUSAS DE SU DESPLAZAMIENTO.	ENTREVISTAS Y ENCUESTAS: A LOS ANTIGUOS PROPIETARIOS O ARRENDATARIOS QUE HAN SIDO DESPLAZADOS . (CASOS)
	MEJORAMIENTO O EMPEORAMIENTO DE VIDA	INGRESOS ECONOMICOS. CALIDAD DE VIDA. MEJORA SUBJETIVA.	

Fuente: Guía de sistematización. 2017

Primeramente, podemos observar que dentro del cuadro poseemos como variable independiente al fenómeno de gentrificación comercial en una nueva centralidad que, en este caso, sería la parroquia de Cumbayá. Las dimensiones del mismo, se dividirían en boutiquización y regeneración/construcción inmobiliaria. Los indicadores del proceso de boutiquización serían visualizar los nuevos establecimientos comerciales elitistas que han sido transformados, identificar sus usuarios, sus razones para asistir/consumir en estos establecimientos y su lugar de residencia. La fuente de esta dimensión sería las entrevistas y encuestas a los consumidores (clientes). Dentro de la dimensión de regeneración y construcción inmobiliaria, los indicadores consistirían en el proceso de compra y venta de los inmuebles, el valor de la venta o arriendo de la edificación y el estado físico de los inmuebles. Mediante entrevistas y encuestas a los nuevos y antiguos propietarios se podría generar la fuente de esta dimensión.

Como variable dependiente tenemos el proceso de desplazamiento poblacional generados por el fenómeno de gentrificación comercial. Sus dimensiones serían la movilidad residencial y el mejoramiento o empeoramiento de vida. Dentro de la primera dimensión, tenemos como indicadores el lugar donde residen, su sitio originario de residencia y las causas de su desplazamiento. Como indicadores de la segunda dimensión, tenemos los ingresos económicos, la calidad de vida y la mejora subjetiva. La fuente de estas dos dimensiones sería en base a las entrevistas y encuestas dirigidas a los actores que fueron expulsados.

Mediante este proceso, podríamos verificar la variable independiente mediante la variable dependiente. Esto quiere decir, que al conocer las exactas razones por las cuales los habitantes han sido expulsados del sector o han tomado la decisión de residir fuera de esta área, podríamos estar aceptando o falseando si la causa de estos desplazamientos fue existencia de un proceso de boutiqueización en la zona o en otras palabras un fenómeno de gentrificación comercial.

Capítulo 3

Marco Contextual

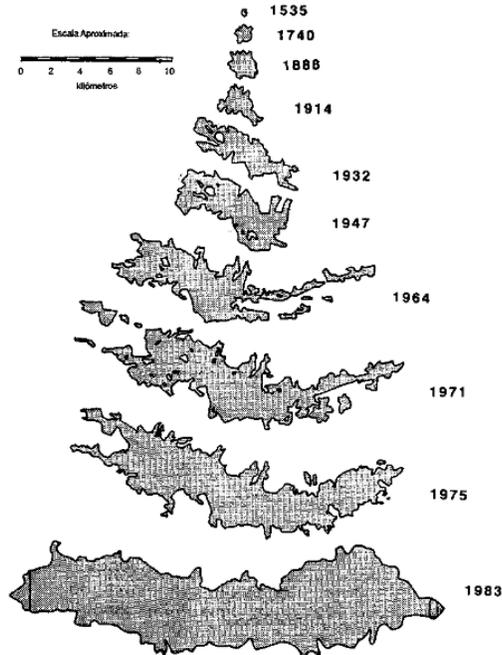
1. La forma Urbana del Distrito Metropolitano de Quito

En el siguiente apartado entenderemos como la ciudad de Quito ha poseído diversos tipos de crecimiento urbano a través del tiempo. Esta lógica partiría desde la conquista española pasando por ciertos factores históricos como la reforma agraria, plan Odriozola y boom petrolero que marcaron de cierta forma la expansión de la urbe capital. Posteriormente a ello, veremos como a través de esos componentes se han forjado nuevas centralidades como la de la parroquia de Cumbayá. La misma que en la actualidad no solo está considerada como un nuevo polo de desarrollo dentro del Distrito Metropolitano de Quito, sino también un lugar exclusivo para residir.

2. La expansión urbana de Quito

La ciudad de Quito ha poseído diversos tipos de crecimiento urbano a través sus épocas, fundamentales para comprender su expansión hacia otras localidades. La conquista española fue un componente trascendental para la transformación de la lógica de crecimiento y asentamiento de los pueblos incaicos en las primeras épocas de la ciudad. Su distribución correspondía a distintos caracteres de organización social del espacio gracias al grado de desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones sociales establecidas en torno a las formas de planificación de la metrópoli. Luego de ello, el crecimiento y consolidación de los procesos urbanos se determinan por las condiciones materiales de existencia de la sociedad en momentos históricos dados y en relación con las diferentes formas de vinculación al capitalismo mundial. (Achig 1983)

Gráfico 1.4. Mapa de evolución



Fuente: FAO, 1998. <http://www.fao.org/docrep/W7445S/w7445s00.htm#Contents>

Como podemos apreciar en el gráfico superior la ciudad de Quito a partir de la conquista española, en el año de 1534, siempre tuvo un crecimiento longitudinal norte-sur. Esto se debe a sus características geográficas que le impiden, de cierta forma, expandirse de forma transversal. Sin embargo, en la década de los 80s la lógica de crecimiento sobrepasa los límites geográficos para expandirse hacia los valles de Los Chillos, Tumbaco y Carapungo.

3. Los orígenes

El primer momento histórico de la consolidación urbana de la ciudad, fue a través de la fundación de Quito, comandado por Sebastián de Benalcázar en 1534. Este evento generó el despoblamiento de la cultura Shirys, la cual se asentaba antiguamente en las faldas del volcán Pichincha. Dichos indígenas fueron expulsados paulatinamente en base a las siguientes disposiciones efectuadas por la fundación de Quito:

- a) La fundación de las ciudades y villas, significaba ante todo la creación de Cabildos, mediante los cuales establecían las primeras bases de la población distribuyendo solares para los primitivos vecinos, señalando los sitios para los conventos y templos, trazando las calles. El diseño urbano

aplicado se basó en el módulo rectangular de manzana . . . "que provenía de la colonización militar" para luego adaptarse a las disposiciones emanadas de Leyes de Indias.

b) Se produce el reparto de solares en Quito, de acuerdo al estatus institucional y jerarquía de clase de los ibéricos.

c) Para la ubicación de origen fue aprovechado un camino, único acceso a la ciudad, que unía el conglomerado humano de la zona norte, seguramente asentado en Huanacauri (San Juan) o zona de consumo, con el del valle de Turubamba, ubicado al sur, o zona de producción. Vale decir que se destaca la zona destinada a los conquistadores produciéndose una clara segregación social y espacial.

d) Este plan lo elaboró el capitán Juan Díaz de Hidalgo, rectificado por el Cabildo, dispuso que el solar que se señalaba a cada vecino para construir su casa, tuviere 150 pies en cuadra, o sea un cuadrado de 150 pies por lado; cuatro de estos solares debían formar una manzana, de modo que cada calle tendría 300 pies de largo, esto es, cosa de 100 varas por solo 3.0 pies de ancho.

e) Más importancia tiene el aspecto religioso que el político, pues la Real Audiencia se crea en 1563 mientras se erige como sede episcopal en 1544. Esta preponderancia de la Iglesia se cristalizará en la edificación de iglesias y conventos que dominaron el espacio urbano de la ciudad. (Achig 1983, 38)

En resumen, se puede apreciar que la lógica urbana en este primer momento toma a la iglesia como ente regulador del territorio, que, a partir de este control, implanta nuevas creencias culturales y religiosas en la región. En esta fase, “se comienza a estructurar lo que será la futura ciudad a través de ordenanzas enlanadas directamente de los conquistadores, desplazando a los indígenas y distribuyendo el espacio en función de sus intereses y de su jerarquía.” (Achig 1983, 39)

El segundo momento histórico (siglo XVI) dentro de la consolidación urbana de Quito, toma a la ciudad como una organización productiva dentro de la región. Esto en base a los productos que se generaba en el país vecino del Perú, ya que muchos de los metales preciosos de la ciudad ya habían sido extraídos y comercializados por los españoles. Dentro de esta etapa, el uso de suelo va teniendo características importantes como: a) la plaza central con su centro administrativo y religioso y las casas de los españoles pudientes de una o dos plantas con comercio, b) a medida que se alejaba de la plaza principal se ubicaban las viviendas de los funcionarios secundarios, las artesanías, colegios y conventos, y c) más allá de las plazas se encontraba el sector de las fincas y

quintas con huertos y jardines para el esparcimiento de las familias acomodadas, a quienes pertenecían. Este sector se mezclaría con la habitación mestiza y aún indígena dependiente de los españoles y de los criollos acomodados. (Achig 1983)

En este último (siglo XVII) momento la ciudad de Quito comienza a tener un crecimiento longitudinal, donde ciertos sectores, como el norte (La Mariscal, La Floresta), fueron categorizados y construidos para albergar y responder a las necesidades de ciertos pobladores de estratos sociales altos. Por otro lado, el sector sur de la ciudad fue estigmatizado y edificado para alojar pobladores de escasos recursos. Muchas de las viviendas en el centro y norte de la ciudad poseían amplias comodidades y numerosos cuartos en las plantas altas y pocos servicios en la planta baja, ya que, en este último solían vivir personas de la servidumbre. Esta lógica de distribución dentro de las infraestructuras, respondía a dos factores: 1. a las malas condiciones de salubridad en la ciudad que impedían la habitabilidad en los pisos bajos de las casas, y 2. las condiciones de la jerarquía social y el prejuicio de evitar todo contacto con la población indígena y mestiza. (Achig 1983) Por ende, la ciudad se iría consolidando y estructurando mediante un ordenamiento jerárquico y segregador en base a ingresos económicos y aspectos físicos.

De igual forma, aportes como las de Samuel Jaramillo (1999) y Fernando Carrión (1987), han fortalecido este análisis de expansión urbana demostrada por el autor Lucas Achig. Identifican tres etapas en el tiempo, dentro de los cuales se han originado nuevas e importantes centralidades dentro del Distrito Metropolitano de Quito:

a) Primera Época: Un centro único – La ciudad se desarrolló alrededor del centro histórico el cual poseía importantes factores que influyeron en su desarrollo. Estas fueron su geografía, factores políticos, religiosos, económicos, culturales, financieros y la prestación de servicios.

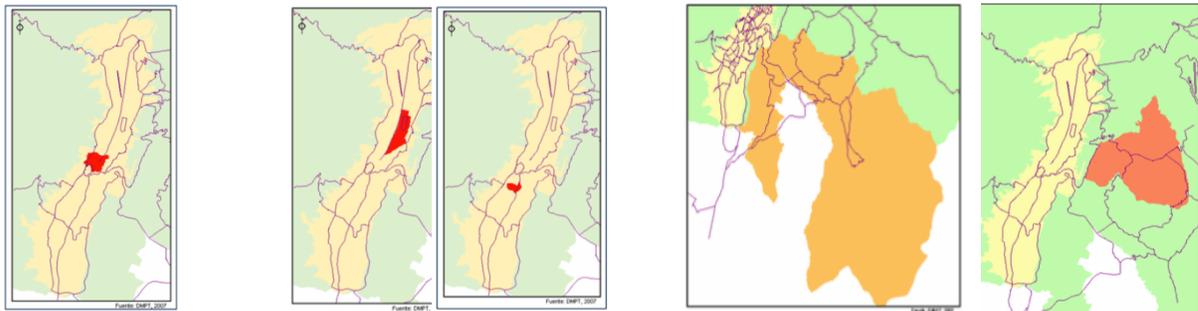
b) Segunda Época: Nuevo centro residencial – Los habitantes del centro histórico decidieron trasladarse a otras localidades, como La Mariscal y La Villaflora, en busca de convivir entre personas de su mismo estrato social.

Hasta aproximadamente 1950, el Centro Histórico concentra todas las actividades públicas y privadas. A partir de 1970 se esboza un centro de decisión que se estructura a lo largo de la

avenida 10 de agosto. Esta zona de transición, próxima al Centro Histórico y limitada por los parques de La Alameda y El Ejido. Goza de un fácil acceso. Se inicia el desdoblamiento funcional y las actividades que pertenecen al terciario superior «se deslizan» hacia el barrio Mariscal Sucre; en 1980, se acaba este desdoblamiento y la zona de transición, integrada funcionalmente al barrio Mariscal Sucre se transforma en una suerte de «periferia» del nuevo centro direccional.

c) Tercera Época: Nuevos centros residenciales y de comercio – Dentro de esta época, ciudadanos tomaron la decisión de residir en los valles de Los Chillos, Tumbaco, y Calderón por su cercanía a la ciudad capital y construir amplias viviendas con grandes extensiones de área verde. (Mena 2010,10)

Gráfico 1.5. Nuevas Centralidades



Primera Etapa

Segunda Etapa

Tercera Etapa

Fuente: DMPT 2007

Ahora bien, para el autor Fernando Carrión esta expansión urbana y formación de nuevas centralidades han sido originadas por una crisis de la centralidad urbana, la cual proviene de la modificación de la centralización y la concentración de servicios. Estas nuevas centralidades deben poseer una concentración de ciertas funciones urbanas y la centralización de actividades con función integradora. Todo este proceso ha ocasionado dos tipos de movimiento poblacional ocurridos hacia y fuera de la ciudad de Quito: 1. Movimiento o migración campo-ciudad:

Pobladores y campesinos se trasladan hacia la ciudad capital en busca de nuevas oportunidades de trabajo y negocio. Muchos de ellos deciden residir en el centro histórico de manera aglomerada e insalubre. “En las dos últimas décadas éste fenómeno migratorio campo-ciudad se ha agudizado, llegando a concentrar en centros poblados 'el 27.3% en 1950; el 35% en 1962; el

41.3% en 1974; y, se estima que para 1981 la población urbana del país se duplicará superando el 51 % de la población total prevista para ese año.” (Achig 1983, 23) 2. Movimiento intra-urbano: Ciudadanos de estratos sociales altos se movilizan hacia sectores con mejores servicios para sus familias y condiciones ambientales. Lugares situados en el norte del distrito. (Carrión 1987)

De igual forma, reforzando toda esta lógica y generando sus propios aportes, Jaramillo y Rosero (1996) generan cuatro tipos de organización territorial que han sido fundamentales para comprender esta expansión urbana de la ciudad: 1. Radial concéntrica: Corresponde a las épocas coloniales. 2. Longitudinal: Se generó en los primeros años de la República. 3. Longitudinal – polinuclear: Se originó en el periodo del auge de la industria y construcción (años 30s - 40s) 4. Irregular dispersa: Cuando en la ciudad empezó el desarrollo basado en la explotación petrolera y cambios en el uso de suelo. (años 60s - 80s) (Mena 2010)

4. La Reforma Agraria de 1964 y 1973

La desigualdad en la tenencia de la tierra era un factor visible en esas épocas. En los años intermedios del siglo XX, el 0,4% de todos los propietarios ocupaban el 45% de las tierras de cultivo, mientras que el 90% de los fundos (ocupados por la mitad de la población del país) era demasiado pequeño como para sostener a una sola familia. (Wassertrom y Southgate 2012). Por ende, el objetivo de dicha reforma era transformar la agricultura en una estancia fructífera donde los dueños de las haciendas y campesinos sean socios productivos de las tierras. Con ello, se trataría de construir una sociedad más equitativa y democrática donde todos los pobladores tengan las mismas oportunidades dentro de la ciudad.

La reforma agraria de 1964 no propuso eliminar la propiedad de la tierra, sino la creación de unidades productivas de tamaño adecuado que permitan una eficiente combinación de los factores productivos. Todo este proceso fue pensado para que se efectúe de manera gradual y progresiva. Se examinó, de igual forma, la emisión de bonos, partidas presupuestarias y empréstitos internos o externos que permitieron la autofinanciación del proceso de reforma a través de los mencionados bonos del Estado (de largo plazo, con bajos niveles de interés y con un determinado periodo de gracia) y la venta de la tierra a los adjudicatarios (Jordán 2003).

Así, bajo el gobierno militar, se dicta la Ley de Reforma Agraria y Colonización, la cual planteaba los siguientes puntos:

1. La expropiación de tierras explotadas en forma absentista y defectuosa. La reversión de tierras incultas, considerando como tales aquellas que han permanecido ociosas por 10 años, excluyendo lógicamente, razonables extensiones de reserva.
 2. La revisión de las adjudicaciones y venta de tierras realizadas por el Estado en las que no se ha cumplido con las disposiciones legales.
 3. La eliminación de toda forma precarista de tenencia de la tierra con fines agrícolas.
 4. La integración del minifundio.
 5. La legalización de la posesión pacífica de la tierra.
 6. La intervención en las haciendas de Estado.
 7. La promoción de parcelaciones privadas que se ajusten a los lineamientos de la Ley.
- (Wassertrom y Southgate 2012 & Jordán 2003, 23)

Sin embargo, la Reforma Agraria de ese año no tuvo gran impacto en la sierra ecuatoriana, más bien tuvo éxito en la relocalización de familias de escasos recursos sobre terrenos abandonados a lo largo de la costa ecuatoriana y amazonia. “Para ese momento, los hacendados de la Sierra habían vendido una proporción significativa de sus propiedades, pero aún conservaban un tercio del total de las (mejores) tierras agrícolas del país. Frente a esto, el 70% de los hogares rurales intentaba sobrevivir con menos del 8 % del total de las tierras agrícolas. En su mayor parte, la producción de alimentos se estancó.” (Wassertrom y Southgate 2012, 34).

En el año de 1970, bajo la tutela del expresidente Velasco Ibarra, nace la iniciativa final de implantar definitivamente la reforma agraria que acapare todos los terrenos del estado ecuatoriano. El fin de esta reforma tenía como objetivos principales contribuir a que mejoren los ingresos de los campesinos, contribuir a que se incrementen los consumidores de productos

industrializados; por otro lado, potencializar la capacidad de producción del agro; liberaría la indispensable mano de obra para la constitución del “ejército industrial de reserva”. (Brassel, Ruiz, Zapatta 2008)

La Ley de Reforma Agraria del 1973 implementada por el gobierno militar fue más radical que la de 1964 porque requería la explotación eficiente de más del 80% del predio como condición para no ser sujeto de afectación. Igualmente, exigía que el nivel de productividad del predio fuera por lo menos igual al establecido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería. Esta ley también se consagraba como causales de expropiación la existencia de relaciones no salariales y la presión demográfica. Los efectos inmediatos de esta ley agilizaron e incrementaron notablemente los procesos de distribución de tierra y, aunque esta norma no establecía límites máximos para los predios como la ley de 1964, introdujo el concepto de acaparamiento de tierras. (Jordán 2003)

Sin embargo, en ese entonces existían aun 1.85 millones de obreros y campesinos de la sierra ecuatoriana que no habían recibido nada por las reformas agrarias implementadas. Como única alternativa a ello, el gobierno de esa época autorizó la colonización de ciertos lugares al oriente de la ciudad, ayudado con la construcción e inauguración de la vía Interoceánica a fines de los años 60. Es aquí donde comienza la construcción de las primeras viviendas y urbanizaciones en la parroquia de Cumbayá. “El gobierno declaró que el desarrollo petrolero permitiría al noreste convertirse en una zona para la migración y la expansión. Ofrecía parcelas de 50 hectáreas de tierra y necesitaba que los colonos cortaran la mitad del bosque dentro de cinco años a fin de demostrar un uso efectivo” (Wassertrom y Southgate 2012, 36).

En resumen, podemos aseverar que las reformas agrarias de 1964 y 1973 no fueron leyes que favorecieron a todos los campesinos de las haciendas, específicamente los de la sierra ecuatoriana. Las reformas tuvieron un gran componente posterior, como la explotación petrolera, la cual generó grandes expansiones urbanas hacia el este de la ciudad de Quito. Gracias a estas leyes y extracción de petróleo, la economía de la ciudad mejoró sustancialmente y muchos ciudadanos tuvieron la capacidad monetaria para trasladarse a otras localidades y edificar sus viviendas en busca de tranquilidad y convivencia entre personas de un mismo estrato social económico.

5. El “boom” petrolero como un factor de la expansión urbana

El crecimiento económico ecuatoriano se ha basado históricamente en la producción y, por ende, exportación de ciertos productos de materia prima. A mediados de los años 70 la explotación de petróleo generó cambios drásticos en la economía, no solo en el sector amazónico, sino también en el país entero. Gracias a esta iniciativa, muchos sectores, como el inmobiliario, tuvieron grandes ganancias durante esta época. No obstante, por los malos manejos administrativos y poca tecnología en el país, no se logró generar un crecimiento sostenible mediante esta práctica.

A partir del año de 1972, la producción y exportación de petróleo toman un gran impulso, ya que

(...) las condiciones del mercado internacional propiciaron una notable mejora dado el constante incremento del precio del crudo en el mercado mundial, el cual, entre 1972 y 1980 ascendió de 2,5 a 35,2 dólares el barril, destacándose en este lapso la variación de 1979 debido a la crisis del Golfo Pérsico. Paralelamente a la subida del precio del petróleo tuvo lugar un significativo aumento del volumen de exportación en relación a 1972. A inicios de década de los 80 el aporte petrolero a las exportaciones totales representó el 68%. (Fernández 1997, 2)

Dentro de esta época, el Estado ecuatoriano logró invertir las pocas ganancias petroleras impulsando la industrialización y la construcción de infraestructura (viviendas, carreteras, escuelas, etc.). “Aunque la estrategia de desarrollo adoptada no logró resultados perdurables, debido al creciente endeudamiento, a la ausencia de políticas redistributivas, y a límites en el modelo de modernización productiva e industrialización sustitutiva, los resultados fueron inicialmente favorables, pero posteriormente los mismos fueron bajando.” (Fontaine 2006, 65) Adicional a esto, el aumento del precio del barril del petróleo no siempre favorecía al estado ecuatoriano, ya que, dentro de los contratos efectuados entre el gobierno local y las compañías internacionales, siempre el mayor favorecido eran estas últimas.

Las inversiones fruto de los ingresos de la exportación del petróleo, fueron siempre mínimas en sectores de clase baja. La construcción de vías y servicios básicos se las realizaba en ciudades ya desarrolladas y en sectores acomodados que favorecían directamente a personas de estratos sociales altos. Dichos ciudadanos, en muchos de los casos, poseían contactos directos con las empresas petroleras internacionales o inclusive con el estado ecuatoriano. Esto ayudó a que la

mancha urbana de ciertas urbes, como la ciudad de Quito, tengan un crecimiento sustancial. De igual forma, algunos grupos elitistas vieron este crecimiento urbano como una oportunidad de movilizarse y colonizar nuevos sectores. Esta movilización produjo que el Distrito Metropolitano de Quito no solo crezca de forma longitudinal (Carcelén, Quitumbe) sino también de forma transversal (Valles de Tumbaco, Calderón y Los Chillos).

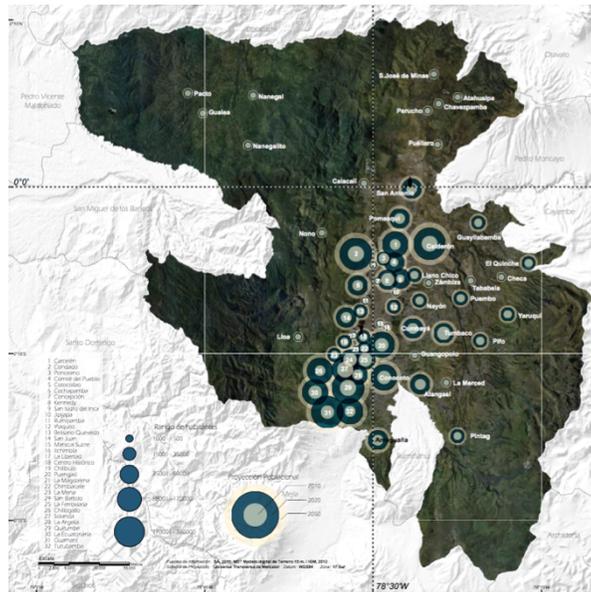
6. La actual expansión urbana y creación de nuevas centralidades

A principios del siglo XXI, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito concibió un Plan General de Desarrollo Territorial, en el cual estipula que “el sistema de centralidades reconoce el condicionamiento geográfico e histórico del desarrollo del Distrito, y la necesidad de readecuar administrativamente el territorio, soporte de una gestión más eficiente y eficaz que promueva y garantice la participación ciudadana como forma democrática de gestión.” (Municipio de Quito 2001). Esto quiere decir que el gobierno local acepta la creación de nuevas centralidades para descentralizar todos los poderes que conlleva la administración central. Esto genera que muchas áreas periurbanas, como el valle de Tumbaco y la parroquia de Cumbayá, se vuelvan territorios donde ofrecen todo tipo de servicios para responder las necesidades de los antiguos y nuevos pobladores del sector.

De igual forma, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (2012-2022), generado por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda asevera que

(...) la normativa de usos y de morfología urbana actual ha generado centralidades lineales a lo largo de los ejes viales arteriales, a través de la asignación de usos múltiples y mayores alturas de edificación. Sin embargo, esto ha provocado una forma lineal de macro-centralidad, que se disuelve hacia el norte y hacia el sur, con excepciones y de carácter sectorial como Cotocollao, Chillogallo y el Centro Sur (Villa Flora). En los valles, la conformación de áreas activas con componentes de centralidad se ha estructurado alrededor de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales. En el caso de la nueva centralidad como el acceso a Cumbayá, se ha originado de manera espontánea y a merced de las oportunidades para intervenciones fundamentalmente privadas. (Municipio de Quito 2012, 35)

Gráfico 1.6. Crecimiento poblacional



Fuente: ATLAS DMQ 2016

Para la Secretaria Ambiental de Quito, las nuevas centralidades están percibiendo un crecimiento importante dentro del Distrito Metropolitano de Quito. Asegura que

(...) a pesar de los procesos intensivos de planificación y regulación municipales, el uso y ocupación del suelo han experimentado un cambio continuo y acelerado en los últimos cinco años y existe una tendencia a incrementar procesos de urbanismo en la zona de los valles de Tumbaco (Cumbayá), los Chillos y San Antonio. Producto del aumento de la población donde el 72% de los 2'239.191 habitantes viven en la zona urbana y el 28% en los valles y áreas rurales. Esto en base a los censos de población del DMQ al año 2010, el cual fue de 2'239.191 habitantes, mientras que para el año 2020 alcanzaría 3'059.097 habitantes; de estos, aproximadamente el 80% vivirá en la zona urbana y el 20% en áreas rurales. (Atlas ambiental 2016, 70).

Como hemos visto, el tejido urbano histórico de la ciudad de Quito y las transformaciones de su estructura han dependido mucho de factores como la conquista española, regulaciones urbanas, reforma agraria, boom petrolero y planes municipales. Los procesos de expansión urbana de la ciudad han generado que muchos de los ciudadanos se desplacen a otros sectores donde sus necesidades deberían ser atendidas. Esto ha generado que ciertos espacios se conviertan

rápidamente en nuevas centralidades.

La preferencia de la población por vivir en lugares exclusivos (jerarquía), ha generado que se expanda aún más la problemática de segregación dentro del Distrito Metropolitana.

Empresas inmobiliarias tienden a construir conjuntos y urbanizaciones cerradas para el bienestar de estos pobladores acomodados. Esta lógica mitiga usualmente toda posibilidad de que ciudadanos de estratos sociales medios y bajos puedan acceder a estos lugares por cuestiones económicas. Es por ello que ciertos sectores como el Valle de Tumbaco, específicamente la parroquia de Cumbayá, sean categorizados como lugares exclusivos y elitistas para residir. Este elitismo ha ocasionado que las ofertas de servicios, otorgadas por el centro tradicional, se implanten en el sector como opción de consumo para los nuevos residentes de mayor capacidad socio-económica. Dicha lógica, presente en la parroquia de Cumbayá desde principios de los años 90, tiende a generar efectos urbanos negativos sobre el sector y su población tradicional.

7. Cumbayá: De la hacienda a nueva centralidad

El nombre originario de Cumbayá posee varias versiones sobre su origen,

(...) una de ellas es sobre la unión de una de las primeras parejas que habitaron la zona y siendo parte de los Yumbos o Maibundas, llevaba el nombre de Cumba, el hombre, y Ya, la mujer; lo que se adoptó el término Cumbayá. Otra, es que proviene del término quichua Cumbayá que quiere decir “vamos amigo por este camino”; y por último, podría ser por la imposición católica en la época colonial, cuyo término “Cumbayá” en idioma Hebreo significa “Dios con nosotros”, cuando se realizaban los viajes hacia la actual Amazonia Ecuatoriana. (Capservs Medios 2015, 8).

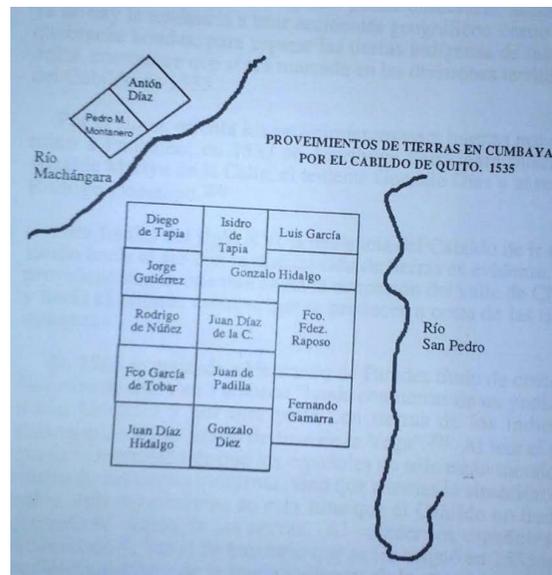
Otra definición sobre el nombre es la compartida por el autor Maximiliano Murillo quien aduce que “Cumbayá proviene del colorado KUM=”tronar”; BAY del PALIO = “dos” y YA= “casa”. (Murillo 2004, 24)

A través de la conquista española (1534) las variaciones producidas en las formas de organización tradicionales, en la cultura y en el acceso a recurso productivos de la parroquia fueron profundos (Rebolledo 1992). Con de la llegada de los españoles al sector aparecieron nuevos pueblos y villas fundados por dichas personas, desplazando a los asentamientos originales

del sector hacia áreas más controladas por los conquistadores. Un ejemplo claro de ello fue el control de las aguas por parte de los españoles en el siglo XVII que monopolizaron su distribución, lo que generó la reducción de la productividad de las propiedades indígenas. (Rebolledo 1992).

Para mediados del año de 1535, el Cabildo de Quito comienza a delimitar y proveer las tierras de la parroquia a los conquistadores españoles para darles un fin agrícola. Los mismos que se dividieron de la siguiente forma:

Gráfico 1.7. Proveimientos de tierras



Fuente: Rebolledo, Loreto 1992

Es por ello, que Cumbayá es conocido como un sector agrícola de tierras muy fértiles. Frutas como la guaba, piña y mandarina son mencionadas como frutos comercializados desde los primeros años de la colonia; la chirimoya, guaba y capulí son árboles nativos de Tumbaco y Cumbayá. En 1650, Rodríguez Ocampo, observa que dentro de esta zona también se genera una producción masiva de garbanzo, fréjol, maní, haba, lechuga y membrillo. “Predominó también el cultivo de maíz y tubérculos, hecho que estaría en relación con la preferencia de utilizar para la agricultura las partes más bajas y planas del valle, así como las orillas de los ríos. Las tierras de Cumbayá fueron también apreciadas por los incas, que las convirtieron en propiedades privadas

adscritas a la familia de Atahualpa.” (Capservs Medios 2015, 7 & Gobierno de Pichincha 2012). Esta visión también es compartida por el autor Loreto Rebolledo, quien expresa que:

(...) Cumbayá estaba situado en las cercanías de Quito, sus suelos que permitían el cultivo de árboles frutales, su clima era más cálido que el de la ciudad y además contaba con gran presencia indígena, lo que facilitaba el acceso a la fuerza de trabajo aborigen para la labranza de chacras y huertas. Además, pasaba por allí el camino a Chillos, una vía que la conectaba con la ciudad de Quito, cuestión importante para el tránsito de los españoles y sus cabalgaduras y para el transporte rápido de productos agrícolas a la ciudad. (Rebolledo 1992, 145)

Con los territorios ya parcelados, los nuevos propietarios dieron cabida “a un buen número de huasipungueros o peones propios, a quienes se les asignaba una pequeña parcela de tierra, en la que algunos allí vivían, criaban aves y animales domésticos, la cultivaban y cuidaban como propio. Además, por el trabajo que realizaban recibían una pequeña remuneración, de 1 a 2 reales diarios para posteriormente, en el periodo de la reforma agraria, recibir 8 suces cada día.” (Murillo 2004, 18)

En efecto, la parroquia de Cumbayá ha poseído dos importantes fases de expansión urbana, las cuales han sido fundamentales para constituir la como una nueva centralidad dentro del valle de Tumbaco. La primera fase se desarrolla a través de la construcción y llegada de ciertos hitos importantes al sector, como el camino de Orellana (1535), la fundación eclesiástica de la parroquia, (1570), el paso del ferrocarril (1920), la construcción del parque central (1945), el arribo de agua potable al sector (1952) y la construcción del reservorio (1958). Estas obras ayudaron al desarrollo sustancial de la parroquia, la cual tenía como función primaria la agricultura y ganadería. Esto género que se edificaran viviendas, comercios, educación e industria alrededor del parque central. No obstante, el nivel socio económico del sector, en ese entonces, se consideraba de un estrato medio-bajo y bajo, ya que muchos de los campesinos, obreros y comerciantes de la pequeña industria, no poseían grandes ingresos económicos como los ciudadanos de la ciudad capital (Rodas 2012). Esto quiere decir, que las tierras cumbayañas pasaron a manos españolas en el siglo XVII, para posteriormente ser propiedad eclesiástica en el siglo XVIII.

A mediados del siglo XIX (1964), gracias a la reforma agraria empieza el fraccionamiento de las haciendas agrícolas del sector. El cual da paso a la segunda fase de crecimiento urbano de la parroquia de Cumbayá. Haciendas como “La Hacienda Grande Cumbayá, Rojas y Santa Lucía fueron las más extensas; Auqui Chico, Auqui Grande y Pinsha un poco más pequeñas.; y las quintas San Antonio, San Marcos y La Praga fueron las que les siguieron. Familias como Rojas, Soria, Reinoso y Luna fuera las más longevas del sector” (Murillo 2004, 18)

Es en esta época donde el sector, conjuntamente con la construcción de la vía Interoceánica (1969), como un mecanismo que facilita la movilidad hacia y fuera de la parroquia, se va convirtiendo progresivamente en un lugar de gran importancia y envergadura para muchos pobladores (Mena 2010 & Rodas 2012). En base a las evidencias empíricas sobre la reforma agraria, se puede aseverar que esta es la gran causa rectora del proceso de urbanización del Cumbayá. “De manera directa construyendo, o de manera indirecta, parcelando y poniendo suelo urbano en el mercado, hacendados agrícolas, grandes comerciantes e industriales que invierten en fincas y profesionales liberales dominaron el mercado del suelo rústico urbano y a lo largo del tiempo lo transformaron en residencial.” (Galina 2011, 65)

Esta lógica también es defendida por el autor Maximiliano Murillo en su texto “Cumbayá Pasado y Presente”, quien expresa:

(...) hasta los años antes de la Reforma Agraria, las haciendas daban a sus dueños una marca de respetabilidad. Algunos indigentes y huasipungueros les llamaban amo o patrón. Al hacerse realidad la Ley de la Reforma Agraria en el periodo del Gobierno Militar, presidido por el almirante Ramón Castro Jijón, se menoscabó esta respetabilidad del hacendado, llamándole despectivamente latifundista y al que se le recortó su predio en todas direcciones, en forma legal o con invasiones. Quedando reducido a mediano o pequeño agricultor, que actualmente, por falta de mano de obra, insumos caros y crédito, dejó de cultivar los productos tradicionales o ganadería, para parcelar sus predios y convertirlos en modernas urbanizaciones. (Murillo 2004, 20)

Otro factor importante dentro del proceso de crecimiento urbano de la parroquia fue el “boom” petrolero de los años 70 y 80, según como lo indica la autora Fátima Pazmiño:

(...) a raíz de la construcción de la Vía Interoceánica, debido a la demanda de la actividad petrolera hacia el Oriente el crecimiento se dio de forma lineal, es decir a lo largo de la carretera. Es así que empezaron a construirse en las parcelas, divididas a gusto de los dueños, las primeras urbanizaciones. Al principio estos fueron concebidas como huertas familiares para los fines de semana o también llamadas, 'las casas de descanso'. Es justo en este punto donde aparecen dos fenómenos específicos: la producción de viviendas de elite que configura un nuevo tipo de tejido urbano que crece de forma indefinida y nada organizada en los diferentes espacios. Esto supone además del importante incremento del transporte privado frente a un reducido transporte público. (Pazmiño 2013, 35)

A partir de los años 90 comienza a construcción masiva de grandes viviendas con amplios espacios verdes de estilo rustico. Esto convierte al sector en un lugar de descanso para ciertos pobladores de estratos sociales altos que buscan escapar del caos que conlleva vivir en la ciudad capital. Paralelamente a ello, se puede apreciar un aumento representativo de empresas inmobiliarias que ofrecen un sin número de viviendas nuevas o urbanizaciones cerradas en el sector.

Gráfico 1.8. Anuncios inmobiliarios en periódicos



Fuente: Galina, Nemtseva 2011

En la actualidad, la parroquia de Cumbayá, se desarrolla en un área aproximada de 4.200 km² con una población de alrededor de las 31.000 habitantes. Por su amplia gama de servicios, como educación, vivienda, trabajo y entretenimiento, esta parroquia ha sido ya considerada como una nueva centralidad dentro del Distrito Metropolitano de Quito. En base a ello, se puede apreciar que, a partir del año 2001, el incremento de pobladores residentes en la zona es sustancial en comparación con los anteriores censos realizados.

Tabla 1.4. Población según censos

Poblacion segun 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
Cumbaya	2.609	3.003	5.350	8.248	12.479	19.816	31.463

Fuente: Gobierno de Pichincha 2012

Dado que la parroquia se caracterizó por atraer y generar un sin número de bienes y servicios, ciertos pobladores de estratos sociales altos decidieron trasladarse a residir en el sector. Como forma de verificar este planteamiento, el Gobierno de Pichincha, basándose en datos del Censo de Población y Vivienda 2010, generó un cuadro analítico. En el cual, se verifica que las personas residentes de la parroquia de Cumbayá, no solo cuentan con títulos profesionales, sino también que ocupan grandes cargos en sus funciones laborables.

Tabla 1.5. Grupos de Ocupación

Grupo de Ocupacion	Casos	%
Directores y gerentes	2346	14,21
Profesionales científicos e intelectuales	3236	19,60
Técnicos y profesionales del nivel medio	1286	7,79
Personal de apoyo administrativo	1362	8,25
Trabajadores de los servicios y vendedores	2295	13,90
Agricultores y trabajadores calificados	307	1,86
Oficiales, operarios y artesanos	1536	9,31
Operadores de instalaciones y maquinaria	793	4,80
Ocupaciones elementales	2015	12,21
Ocupaciones militares	24	0,15
No declarado	993	6,02
Trabajador nuevo	314	1,90
Total	16507	100,00

Fuente: Gobierno de Pichincha 2012

Esta lógica elitista ha generado que todo el territorio se convierta en un espacio segregado y

privativo. Como observaremos en la siguiente gráfica, los sectores con color naranja son los lugares que, en la mayoría, albergan los amplios conjuntos y edificios cerrados. Los sectores con color celeste son zonas comerciales, públicas, de educación e industria. Y las franjas sin color, son fallas geográficas, ríos, avenidas y ciertos barrios originarios. “Este proceso es segregativo dado que no toda la población tiene acceso al suelo urbano y urbanizado por estar social y territorialmente diferenciados según sus ingresos, por lo que prevalece una lógica especulativa, lo que ha convertido a la producción y al consumo del espacio urbano en expansivo, especulativo, segregativo y excluyente.” (Galina 2011, 6)

Gráfico 1.10. Edificios y conjuntos cerrados – Parroquia Cumbayá



Fuente: Google Earth 2017

En resumen, los ciudadanos de estratos sociales altos, que viven dentro de los conjuntos cerrados, proliferan en el sector, generando una desarticulación no solamente social, sino también una transformación en las dinámicas de movilidad dentro de la parroquia. Esta lógica ha llevado a que ciertos barrios tradicionales, como es el caso de Santa Inés y San Juan, sean afectados directamente por este crecimiento urbano y queden prácticamente rodeados por este desarrollo inmobiliario y comercial.

Esta lógica también es puesta en evidencia en el trabajo investigativo realizado por Cristian Serrano Heredia, quien expresa:

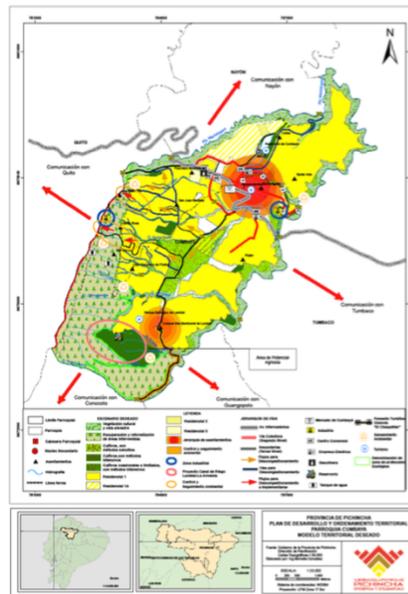
(...) la parroquia presenta discontinuidades morfológicas, población dispersa y artefactos de la globalización, debido a que contiene barrios tradicionales, comunas, conjuntos habitacionales, urbanizaciones privadas, centros comerciales, diversidad de bienes y servicios. La cantidad de

bienes y servicios han hecho que se considere a esta nueva centralidad como un polo de desarrollo económico por atender la demanda de familias que se trasladan a vivir a ese sector. Es una zona que se transformó de rural hacia un sector residencial correspondiente a la mayoría a clases económicamente media y alta de la ciudad de Quito. (Serrano 2016, 67)

Este proceso de urbanismo neoliberal que favorece la obtención de beneficios financieros sobre la dimensión social, no solo ha afectado directamente a los residentes originarios, sino también, de forma indirecta, a los establecimientos comerciales. Esto ha llevado a que muchos de estos locales tradicionales, los cuales ofrecían productos de consumo diario y otros servicios, sean transformados en nuevos establecimientos exclusivos para deleite y consumo de los ciudadanos de ingresos económicos altos. “Cumbayá es una nueva centralidad que se origina en un corredor terciario conformado por centros comerciales, supermercados, servicios, restaurantes, etc.,” (Serrano 2016, 67) De igual forma, se han generado cambios rotundos en las prácticas sociales y culturales de la parroquia. Hoy en día, moradores originarios del sector sostienen que sus fiestas y comparsas no pueden ser efectuadas con normalidad, ya que serían causantes de ruidos y molestias hacia los nuevos residentes del sector.

En base a todos los efectos que se han producido en la parroquia, el Gobierno de Pichincha, conjuntamente con el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Parroquia de Cumbayá, han generado un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial para la parroquia. Este plan, el cual debe ser operacional hasta el año 2025, tiene como objetivo principal fomentar la socialización entre sus habitantes con un alto sentido de identidad. “Los ejes de desarrollo planteados en este plan, tienen concordancia con el desarrollo de Cumbayá como parroquia caracterizada por su crecimiento acelerado en la urbanización, no se ha considerado la aceleración que este proceso ha mantenido en los últimos años, más aún con la incorporación de nuevas vías de acceso al Nuevo Aeropuerto del DMQ.” (Capservs Medios 2015, 18)

Gráfico 1.11. Modelo Deseado – Parroquia de Cumbayá



Fuente: Gobierno de Pichincha 2012

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2012-2025) para la parroquia de Cumbayá posee los siguientes parámetros generales:

1. Un aumento representativo de área verde y bosques dentro de la parroquia.
2. Mejoramiento de la vialidad. Creación de nuevas avenidas que ayuden al desplazamiento rápido de los ciudadanos.
3. Tomar al Parque de Cumbayá y Lumbisí como centro de jerarquía de asentamientos.
4. Continuar con el mantenimiento de las reservas forestales y naturales.
5. Potencializar los puntos turísticos de la zona.
6. Generar otro tipo de ocupación de suelo que beneficie a todos los ciudadanos.
7. Incorporar zonas mixtas, es decir zonas residenciales con prácticas agrícolas.
8. Relocalizar la industria. La cual es generadora de contaminación en la zona.
9. Forjar un mejor comercio dentro de la zona. Donde todas y todos tengan la misma posibilidad de emprender.
10. Mejor comunicación con las localidades de Tumbaco, Los Chillos, Guangopolo, Guapulo y Nayón.

No obstante, “hasta la fecha se ha comprobado que las expectativas e ideas de planificación que fueron trazadas hace tres años (2012), no han sido implementadas ni ejecutadas en el territorio parroquial hasta el día de hoy” (Capservs Medios 2015, 18) Es fundamental que los gobiernos locales y municipales presten atención a todas estas problemáticas urbanas que se han ido forjando en la parroquia de Cumbayá.

Es claro que la jerarquización residencial ha sido un factor importante que ha desencadenado problemas de movilidad, conflictos urbanos, sociales y culturales en el sector de Cumbayá. Esto se ha fortalecido por la no existencia de un marco general de planificación y gestión territorial-urbana que normalice todas estas acciones. La ausencia de una estructura política parroquial y municipal ya establecida, ha permitido que se continúe esparciendo esta lógica alrededor de todo el sector. En ciertos casos, esta falta de control ha permitido que se ciertas empresas inmobiliarias y personas naturales sigan construyendo sin permisos municipales o parroquiales.

Capítulo 4

Estudio de caso

1. El Cumbayá antiguo y moderno

El desplazamiento de ciertos pobladores de estratos sociales altos a la parroquia de Cumbayá ha generado, no solo cambios en las dinámicas de movilidad, sociales o culturales, sino también en ámbitos económicos y de entretenimiento. Dichos pobladores generan una gran demanda para la utilización de ciertos servicios exclusivos que cubran sus demandas personales y familiares.

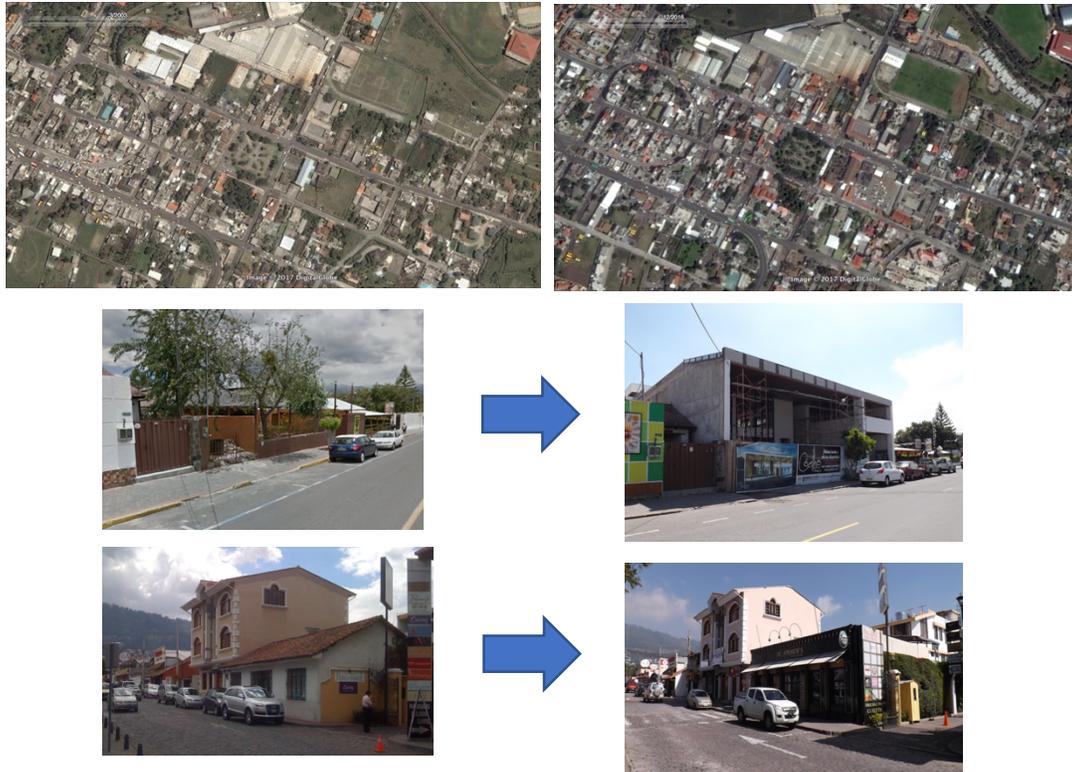
Ocasionando así la implementación de nuevas lógicas de consumo y comercio en ciertas zonas del valle de Cumbayá.

Esta conceptualización se lo puede ver reflejado a través de la implantación de nuevos centros comerciales y locales comerciales exclusivos en la zona de ingreso a la parroquia y especialmente en la zona del Parque de Cumbayá. Para evidenciar dicha lógica, se procederá a seleccionar ciertos casos de estudio para analizar y entender las dinámicas establecidas desde principios de siglo. Después de ello, se analizarán siguiendo el cuadro de operacionalización de la metodología anteriormente planteado.

2. De zona residencial a sector de comercio

La aparición de nuevos establecimientos comerciales y conjuntos residenciales cerrados en la zona del Parque de Cumbayá responden a ciertas necesidades de ciudadanos de estratos sociales económicos que viven, no solo en la parroquia de Cumbayá, sino también en la ciudad de Quito. Esta demanda ha ocasionado que gran parte de la zona se convierta rápidamente en un lugar de entretenimiento y de comercio para un cierto sector de la población. Esta transformación urbana ha generado cambios en las dinámicas sociales, culturales y económicas que poseía anteriormente la zona.

Como podemos observar en la “Imagen 1.1.”, el crecimiento urbano desde los inicios del siglo XXI ha sido constante. La construcción de nuevas urbanizaciones cerradas, edificios de oficinas, e inclusive la construcción y rehabilitación de numerosas viviendas patrimoniales han sido la lógica predominante desde esos tiempos.



Fotografía 1.1. Crecimiento y transformación urbana (2003 – 2017)
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

Bajo esta dinámica, la venta y arrendamiento de predios, viviendas históricas y edificaciones por parte de los propietarios, han sido las prácticas comunes para obtener ingresos económicos extras para ellos y sus familias. Como se aprecia en el “Grafico 2” la lógica de venta y arriendo se ha ido consolidando en la zona del Parque de Cumbayá a través de los años. En entrevista otorgada por Alegría Salazar, Eddy Garzón y Yolanda Reinoso, moradores de la zona del Parque de Cumbayá, re afirman dicha lógica:

(...) las personas del parque, son una tradición de familia, de hijos ... por ejemplo una señora tuvo 4 o 5 hijos, un hermano 4 o 5 hijos, el otro igual, entonces les ha tocado [terrenos]... porque casi todos ellos eran dueños de todo Cumbayá, por eso yo les digo los caciques [Familia Reinoso Luna]. Entonces ellos, esa familia, casi la mayor parte se han preparado, se han ido a Quito, han estudiado, y entonces ya no han querido vivir acá en el pueblo. Entonces ese es uno de los motivos que han ido vendiendo o arrendando sus predios, ¿por qué? Porque no es de ellos, ellos son ya la tercera generación, es heredado...ya le digo casi todo lo que es del pueblo es de una familia de 4 o 5 hijos que

les fue tocando los terrenos...” (Alegría Salazar, moradora del sector, en conversación con el autor, 5 de abril de 2017)

(...) de acuerdo a lo que nosotros sabemos y de lo que yo he conversado con mucha de esa gente que son amigos, fue el “boom” del arriendo, ósea venían y le decían: vea arriéndeme yo le reconstruyo, yo le dejo chévere bonito para 8 o 10 años de lo que establecían ellos ... pero a muchos les sorprendieron, otros vecinos venían y les decían: oiga, ¿a quién le arriendo?; y respondía: a tal persona; y el otro le decía: que loco como le va arrendar a ese man, ese man en un vivísimo, yo de usted le vendiera. Pues con eso se asustaron, ¿y que hicieron algunos? vendieron... no a buen precio ganando, sino a buen precio los que compraron, ese rato cogieron [dinero] y se fueron...” (Eddy Garzón, morador del sector, en conversación con el autor, 3 de abril de 2017)

(...) vino una especie como revolución en el año 2000, cuando comenzaron a transformar el parque. Desde ahí más o menos comenzó la fiebre de todo esto...” (Yolanda Reinoso, moradora del sector, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)



Fotografía 1.2. Venta y arriendo de predios
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

Como ya hemos señalado, la aparición de estos nuevos establecimientos comerciales en toda la zona del Parque de Cumbayá ha sido para deleite de un cierto grupo socio económico que vive dentro y fuera del sector. Muchos de los establecimientos son locales de renombre o cadenas internacionales de restauración o recreativos: discotecas, restaurantes, bares, tiendas de diseñador, boutiques, heladerías, panaderías, entre otros; que ofrecen un sin número de servicios a precios o costos bastante elevados. Sin duda alguna, esta oferta comercial está dirigida y consumida por personas de estratos sociales medios altos y altos, muchas de ellas residen principalmente en las urbanizaciones privadas, y mas no por personas originarias que viven en el

sector de medios y escasos recursos. Esta realidad es reflejada en palabras expresadas por el Sr. Eddy Garzón, la Sra. Alegría Salazar y el Sr. Walter Rojas:

(...) las personas que vienen a consumir son de las urbanizaciones y de Quito... gente que son de acá [clase alta]. Es un sector que no les van a encontrar [privilegio]... ahora Cumbayá ya es una ciudad exclusiva, por eso nos denominan como “Cumbayork”... nosotros no hemos ido a consumir, ¡que va!, para nosotros el no ir es porque es carísimo...” (Eddy Garzón, morador del sector, en conversación con el autor, 3 de abril de 2017)

(...) no, para que voy a decir, no he ido a esos locales. Ni tampoco he ido a los locales más conocidos. No tengo idea, no puedo decir ni que es bueno o que es malo...” (Alegría Salazar, moradora del sector, en conversación con el autor, 5 de abril de 2017)

(...) la verdad yo como gente de pueblo, habitante de acá, no. A partir del día viernes es otro tipo de gente que se toma el parque. Son personas de las urbanizaciones o la gente que ellos mismo hicieron los negocios acá, son amigos, son los que consumen en los restaurantes. Es una dinámica totalmente diferente, al igual que en los centros comerciales. El espacio de consumo es creado para ellos. Ahora como dije, es bastante caro exceder a un restaurante de esos, entonces nosotros como autóctonos de aquí lo que preferimos es cocinar en la casa, o buscar los más barato o salir a otro lado a buscar la misma situación. No se está en el tiempo económico para venir y decir: me voy a servir un “Noe” o en esos restaurantes de elite. Inclusive hasta sería por “celo”, ya que como te das cuenta, dentro de nuestra apariencia guardas tu humildad, guardas tu clase, guardas tu sentir. Cuando vas entrando no te vas a sentir bien, por eso la gente no va... cuando estás ahí solo ves pura gente de dinero, es otro sentido, es caro, hasta mal nos sentimos. Va un poquito más a lo social y también a lo económico...” (Walter Rojas, morador del sector, en conversación con el autor, 7 de abril de 2017)

Del mismo modo moradores de la zona del Parque de Cumbayá como el Sr. Mario Tilanchan, el Sr. Francisco Reinoso y la Sra. Yolanda Reinoso, comparten la misma visión que los anteriores habitantes, quienes expresan:

(...) ni de chiste hemos ido y han ido. El estatus es diferente... la gente de pueblo pueblo, yo que me siento de pueblo, pregúntele a la señora de acá o de allá si por lo menos saben cuánto vale una

cerveza, no sabe, no sabe. Porque nunca entramos, al menos por el hecho de ser diferentes, tipo de comida, el ambiente, el costo, bueno todo influye el estatus, mi estatus no me da para comer ahí, eso es lo malo...” (Mario Tilanchan, morador del sector, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017)

(...) no he entrado, le juro, desde que remodelaron mis amigos, si me han dicho, pero no. Una vez me dijo el señor que un día fui a conversar con él [Administrador del Noe Sushi Bar] me dice: vendrá; le digo: no gracias, le agradezco, pero soy de “pensamiento” diferente, no porque somos dueños de la casa vamos a ir. Nuestros padres nos enseñaron hacer bien reservados” (Francisco Reinoso, morador del sector, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

(...) es un mundo aparte. Los pocos que quedamos en el centro del pueblo somos indiferentes y quizá sea por el sentido comercial. Inclusive ni de los propios negocios que están alrededor de uno son amigables le puedo decir. Yo mantengo relación con mis vecinos [Noe Sushi Bar] por ser la dueña de casa, pero de ahí no son amigables, es una cosa media tonta y estúpida, ¿me entiende? Porque debería mantenerse una armonía, armonía bonita, para la presentación del pueblo, pero no les importa...” (Yolanda Reinoso, moradora del sector, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

Del mismo modo, algunos actores de la parroquia estipulan que la llegada de estos nuevos pobladores ha producido, no solo un cambio social, sino también una mitigación parcial o total de ciertas tradiciones o eventos históricos que poseía el sector:

(...) ahora, por ejemplo, quemar un castillo o chamiza [juego pirotécnico] es un motivo de escándalo. Porque el propio municipio, en la alcaldía de Barrera, ya estableció una ordenanza que se prohibía eso. Eso es matar la vida del pueblo, matar la identidad de un pueblo. Porque los pueblos subsisten gracias a su tradiciones y cultura, que son parte intrínseca de su identidad...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

(...) las costumbres buenas se fueron perdiendo. Antes cada mes de junio era bonito, ahora ya no se ve mucho la nacional, lo de la parroquia. A esta nueva gente no le importa, porque son personas de afuera, no comparten, no colaboran. Es verdad. Se han ido perdiendo todas esas tradiciones... (Mario Tilanchan, morador del sector, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017)

El Sr. Francisco Reinos, al igual que se pariente la Sra. Yolanda Reinoso, expresan los mismos pensamientos sobre las transformaciones que se han vivido en la parroquia:

(...) ahora a usted cuando le preguntan: ¿Dónde vives?; respondes: en Cumbayá; y te dice: uy, “pelucón” de “Cumbayork”. Pero yo soy cumbayeco neto, ósea yo soy de Cumbayá, yo no soy de los de “acá” [pelucones]...” (Francisco Reinoso, morador del sector, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

(...) esto se da porque, inclusive le puedo decir que son grupos que no tratan de integrarse, siempre hay la idea de que el “chagra” o el fulano ese no me importan, yo soy más alto [nivel social]. Ese es el problema de ahora, como yo digo, la cantidad de nuevos ricos tontos, por decirles así. Porque hay ricos de cuna que son bien educados, pero no sé qué les pasa en realidad...” (Yolanda Reinoso, moradora del sector, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

3. Casos de estudio

Para comprender a profundidad como las transformaciones urbanas y arquitectónicas han generado cambios en las dinámicas sociales, culturales y económicas del sector, seleccionamos tres casos puntuales como resultado de una muestra dirigida, que nos ayudaría a entender y visualizar de mejor modo toda esta nueva lógica implantada. Estos reflejan la realidad que han poseído la mayoría de predios y viviendas, las cuales han sido vendidas/rentadas, rehabilitadas y posteriormente habilitadas para dar paso a locales comerciales exclusivos. En este sentido, la selección de los estudios de caso no depende de una muestra probabilística, sino de la toma de decisiones del investigador para cumplir el objetivo de estudio.

Los casos elegidos son: 1) la vivienda propiedad del Sr. Mario Tilanchan, donde funciona hoy en día el restaurante Pim's, 2) la vivienda propiedad de la Sra. Rebecca Reinoso, madre del Sr. Francisco Reinoso, y vivienda de la Sra. Yolanda Reinoso, donde actualmente opera el restaurante Noe Sushi Bar, y 3) la vivienda de la Familia Luna (Sra. Rita Luna), esposa del Sr. Andrés Vallejo, donde funciona en la actualidad el bar La Bodega. Cabe recalcar que dichos establecimientos han sido elegidos por ser pioneros en las transformaciones (viviendas del Sr.

Tilanchan y Sra. R. Reinoso), y por continuar con esta lógica de comercio en el sector (viviendas de Familia Luna y Sra. Y. Reinoso). En el “Gráfico 3” podemos apreciar la ubicación exacta de dichas viviendas que han dado paso a establecimientos comerciales.

Gráfico 1.12. Ubicación Casos



Fuente: Google Earth 2017

4. Antiguo uso y propiedad

Partiendo con el primer caso, la vivienda propiedad de Sr. Mario Tilancha fue heredada después del fallecimiento de sus suegros (Familia Pontón), quienes habrían migrado desde Zaruma y adquirido la vivienda en los años 60s. “...en la casa vivía los dos mayores, mi esposa y una sobrina, nada más... más o menos ellos (suegros) fallecieron en el 84 y nos quedamos con todo, pero en todo caso esa casa ya no la habitamos porque construimos esta de acá...” (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017). Desde un principio la edificación, tuvo un uso residencial “...tenía más o menos dos dormitorios, una sala grande, una sala de estar, la cocina y un baño no mas era, y en la parte posterior era un patio...” (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017). En la actualidad la vivienda se encuentra inventariada, esto quiere decir que el Municipio Metropolitano de Quito la ha categorizado como una infraestructura patrimonial por sus características arquitectónicas e históricas.



Fotografía 1.2. Propiedad – Sr. Mario Tilanchan
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

En referencia al segundo caso, vivienda de propiedad de la Sra. Rebecca Reinoso y vivienda de la Sra. Yolanda Reinoso, las dos edificaciones fueron heredadas. En el ejemplo de la edificación de la Sra. Rebecca Reinoso, su vivienda fue heredada de su padre Sr. Alberto Reinoso Luna, abuelo del Sr. Francisco Reinoso. “... toda la vida vivieron ahí, mi padre y madre vivieron ahí. Desde que tengo edad cortita viví ahí, igual mis cuatro hermanas serranas vivieron ahí, y los de la costa también vinieron a vivir ahí (8 hermanos en total), todos nos criamos ahí. Yo quede como último soltero que vivía ahí” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017). En dicha vivienda, la cual actualmente no está inventariada, siempre habitó toda su familia, tal y como lo expresa el Sr. Francisco Reinoso:

(...) en la parte de atrás había como una bodega, la casa tenía un cuarto que era de los varones, que era mío y de mi hermano Hugo. Otro más adelante tenía que era de mis dos hermanas que todavía existían Antonieta y Gladys. La parte de adelante mi madre tenía su dormitorio con mi padre, hasta que falleció [padre]. Había un pasadizo así grande para atrás, para al fondo, como siempre lo hacían, su cocinita, su comedor grande, una sala inmensa. Y en la parte de adelante también tenía unos dormitorios y el depósito de gas que era al lado izquierdo... (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

En el caso de la edificación patrimonial de la Sra. Yolanda Reinoso, la vivienda mantuvo dos funciones. En una parte funcionaba una farmacia, donde ella atendía desde hace muchos años y la otra como residencia, donde continúa residiendo. Su casa fue heredada por parte de su padre, Sr. Efraín Reinoso, quien era hermano de la Sra. Rebecca Reinoso “...nuestra casa, la que le estoy

hablando del Lounge [parte del Noe Sushi Bar] mantiene el estilo, aunque su estilo original no era ese. El estilo original de la casa, cuando éramos pequeños era, como antiguos dicen en cuatro aguas. Cuando mi papa cambio la cubierta, por los años, se cambió a dos aguas como se mantiene ahora” (Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)



Fotografía 1.3. Propiedad – Sras. Rebecca y Yolanda Reinoso
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

Como tercer y último caso tenemos la vivienda de la familia Luna. Dicha vivienda, donde funciona actualmente el bar La Bodega, tenía un uso residencial. La edificación, propiedad del Sr. Luna y herederos, prácticamente posee más de cien años de antigüedad, así como lo explica el Sr. Andrés Vallejo esposo de la Sra. Rita Luna:

(...) prácticamente esa casa es de mis suegros, tengo entendido que tiene si quería unos 100 años de construcción si es que no tiene más. Son de las casas antiguas, es por eso que está declarada como patrimonial, por eso no hubo como tumbarle. En esa casa vivían mis suegros y sus hijos. Lógicamente con el transcurso del tiempo las personas van envejeciendo, se mueren, y los hijos emigran a otros sitios, como el caso de mis cuñados que se fueron para Estado Unidos...” (Andrés Vallejo, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 19 de mayo de 2017)



Fotografía 1.4. Propiedad – Familia Luna
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

5. Negociación y rehabilitación

Ahora bien, la edificación propiedad del Sr. Mario Tilanchan (Restaurante Pim's) fue la primera vivienda en ser rehabilitada y tomar esta lógica de comercio en el sector. "...nosotros fuimos primeros, ya viendo la experiencia de nosotros nos venían y nos preguntaban que como habíamos hecho nosotros el contrato y demás... después de nosotros vino el Noe" (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017).

La idea de la rehabilitación fue concebida en el año 2000 por parte del Sr. Tilanchan y el Sr. Alejandro Varalla (Restaurante Pim's), ya que los propietarios no poseían recursos económicos propios para generar una rehabilitación de su vivienda:

(...) bueno arrendarle, arrendarle, no era la idea. Era para vivir, vivíamos ahí. Pero como la situación económica de nosotros no prestaba como para botar la casa y hacer nuevo o refaccionar. Entonces, justo llegó ese señor [Alejandro Varalla] y nos propuso este negocio. Y le dije a mi mujer: ya pues hagamos, y justo estaba por terminar de construir esta casa [otra vivienda], y le digo mi mujer: para vivir tenemos. Y la propuesta que explico [Alejandro Varalla]: "así asado"; esta interesante le dije. Y le dije: si usted le va arreglar a su manera, hágale no más, gaste su plata. Entonces, fue por eso que no hicimos nada en la casa..." (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017).

Dentro de la entrevista otorgada por el Sr. Tilanchan, explica como fue el proceso de negociación y rehabilitación de su vivienda patrimonial. Expresa de igual forma que el costo de la rehabilitación se la fue devengando en los arriendos mensuales que el percibía:

(...) en este caso aquí en Cumbayá no había ningún restaurante. Por decir, hacían a contrato... hubo algunos interesados, pero vino el señor Varalla, con el comencé y aún sigo. Eso fue en el año 2000. De ahí, ellos me propusieron. La casa no estaba en buenas condiciones para habitar, ósea habitable algo, pero no estaba moderna. El señor vino y me propusieron y me dijo: mire vea, que tal esto, me dijeron que podría poner un restaurante; y yo les dije: la casa está casi destruida, no está tan bien; me dijo: nosotros le arreglamos, le damos unos retoques buenos. Pero como no se podía hacer el cambio de paredes ni techos se mantenían todas [exterior], pero interiormente si le cambiamos, las paredes de interior eran anchas, eran de adobe, es casa de adobe. Entonces hicieron los arreglos interiormente y comenzaron a funcionar. Como le digo eso fue en el año 2000...” (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 15 de mayo de 2017).

Del mismo modo, en el caso de la vivienda de la Sra. Rebecca Reinoso (Noe Sushi Bar), la negociación y rehabilitación de su edificación se efectuó en el año 2000. El Sr. Francisco Reinoso, hijo de la Sra. Rebecca Reinoso, nos explica cómo surgió esta propuesta:

(...) un día un amigo [Francisco Portilla], tomo una decisión de venir a conversar conmigo, teníamos el micro mercado arriba el San Roque No.1, me hizo una propuesta. Se había enterado de que nosotros éramos los hijos dueños de la casa de ahí, pero mi madre era la dueña, y me hizo una propuesta. Me dice: mira estamos con una idea buena acá en el pueblo de querer poner justo en esa casa antigua, hacer una remodelación y hacerle un bar restaurante. Y le dije entonces: no te prometo nada, voy a conversar con mi madre... Ella siempre defendía su casa, le gustaba donde vivía, ella tenía su depósito de gas, hasta sus 72 años seguía viviendo en su casa y vendía el gas a la gente... Hasta que un día fui y le dije: ve mamita hay una propuesta, si a ti te gusta, a mí me encantaría porque tendrías una entrada más [dinero] para vos a futuro... claro, mi madre fue siempre una señora muy trabajadora, no digo que fueron millonarios, pero nunca les faltó nada... Entonces tanto insistirle le digo: encima mas es una alegría porque vas a venir a vivir aquí en mi casa; me decía: no mi hijito, como voy a dejar tu casa, con tu papa hicimos esto. Hasta que le convencí, y le dije a mi amigo: no hay ningún problema, mi mami aceptó, lo que tenemos que hacer es sacar todo lo que había en la parte de atrás en la bodega y ya...” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

Cabe recalcar que en primera instancia la idea de un local comercial fue concebida para el funcionamiento del Bar Restaurante El Taja. Dicho local gastronómico, el cual asumió con la rehabilitación total de la vivienda, se estableció hasta el año 2004. A partir de allí, el establecimiento (no edificación) fue adquirido por el restaurante Noé Sushi Bar el cual funciona hasta nuestros días:

(...) la propuesta fue buena porque la casita ya estaba para remodelar. Ósea era antigua y para hacer una remodelación era para gastar [alta suma de dinero]. Ellos se encargaron de remodelar todo, y salió esta propuesta. Le dije a mi madre: van a remodelar todo y que mejor, no vamos a gastar y encima más usted va a ganar una plata [arriendo] y ellos van a gastar todo. No fue mala idea porque la casita ya tenía sus años...” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

En el caso de la propiedad de la Sra. Yolanda Reinoso, la vivienda fue rehabilitada por completo como acuerdo entre la propietaria en los dueños del Noe Sushi Bar. El acuerdo, que se llevó a cabo en el año 2009, tenía como objetivo ocupar el sitio donde funcionaba la farmacia para abrir un nuevo lugar (lounge) que fuera parte del restaurante:

(...) cuando toco arrendar la casa, me acuerdo que vino Pino Fiorentino y me dice: ¿esto está de arriendo? [farmacia en funcionamiento]; le digo: si; y me dice: bueno, vamos viendo como esta y todo lo demás, y me dice: yo a usted le tenía terror; y le digo: ¿tan fea soy que me tiene terror? Y ahí comenzamos y mantuvimos buena relación porque con él es se encarga de los arriendos y demás. Con él es con quien mejor me entiendo...” (Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

(...) la casa estaba bastante viejita, ya necesitaba cambio de cubierta y todo lo demás. Entonces, lo hizo el Noe [rehabilitación]. Hicimos un contrato en el que el 50% me descontaban mensualmente, pero fue por 6 años. Después vi que no me alcanzaba lo que era el arriendo, entonces hice un “adendum” y subió un poco más. Razón por la cual acabe de pagar hace 2 años. Me acuerdo que cuanto tenía el negocio de la farmacia me venían y me decían: ¿cómo hizo?, y me decían: que tonta era que haga todo. Pero no, igual vivir a lado 8 años y recibir el arriendo no hubo problema. Y eso pasó...” (Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

No obstante, la visión de la Sra. Yolanda Reinoso era muy distinta a la de hoy. Era una de las personas que se reusaban en caer en esta lógica comercial. Tenía una percepción muy negativa sobre las personas que querían arrendar y sobre las transformaciones que se venían ejecutando en la zona:

(...) yo tenía el negocio, donde está el “lounge”, era mi negocio [farmacia]. Solo negocio porque siempre yo vivía acá, a este lado, en la casa de la esquina. Bueno, yo era una de las personas más reacias, porque la gente que venía era gente muy prepotente, no educada, un tanto, como le digo, que menospreciaba a los del pueblo. Venían y decía: arriéndeme la casa, les pago tanto, que no sé qué, no sé cuánto. No comenzaban de una manera suave. Una vez, inclusive salí en el periódico y todo los demás, porque yo decía: a mí no me van a sacar, sino en posición horizontal. Pero bueno, las circunstancias cambiaron ...” (Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

En el caso de la vivienda de la familia Luna, la rehabilitación fue realizada con dinero de la propia familia. Los hermanos, quienes algunos viven en Estados Unidos y otros en el sector, tomaron la decisión de generar la rehabilitación viendo el potencial económico y comercial que tenía la zona:

(...) lógicamente mi esposa, en vista que los hermanos estaban en los Estados Unidos, bueno habló con cada uno de ellos y cada uno apporto para hacer la rehabilitación, lógicamente eso cuesta. Por cuenta propia fue la gestión...” (Andrés Vallejo, , propietario de vivienda, en conversación con el autor,, 19 de mayo de 2017)

(...) nosotros tomamos esta decisión porque prácticamente se transformó en una zona comercial. Venía mucha gente visionaria que nos propusieron. Empezaron por toda esta zona, que querían comprar las propiedades y hubo algunas personas que empezaron a vender y empezaron los negocios...” (Andrés Vallejo, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 19 de mayo de 2017)

La rehabilitación de la vivienda, la cual está actualmente está inventariada, fue concebida por el Arq. Rommel Arroyo en el año 2007. En la edificación han operado un sin número de

establecimientos gastronómicos y de entretenimiento como el bar La Bodega, el restaurante Boca del Lobo, entre otros:

(...) estaríamos hablando hace 10 años que hicimos todo eso. A raíz de lo que prácticamente empezó a crecer Cumbayá. A raíz que vino el Supermaxi y la gente con visión y demás. Comenzamos a pensar en todo esto...” (Andrés Vallejo, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 19 de mayo de 2017)

Como forma de resumir lo expresado anteriormente por los propietarios, procedemos a realizar una tabla comparativa entre los casos de estudio:

Tabla 1.6. Comparación casos de estudio

	Pim's Restaurante	Taja / Noe Sushi Bar	Bar La Bodega
Propietario	Mario Tilanchan	Rebecca (Francisco) y Yolanda Reinoso	Rita Luna (Andres Vallejo)
Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
Rehabilitacion	Restaurante	Restaurantes - ampliacion	Familia Luna
Funcionamiento	2000	2000	2007
Patrimonial	Si	No / Si	Si
Desplazamiento	Si (Familia)	Si (Familia y Farmacia)	Si (Familia)
Mejoro Vida	Si	Si	Si
Futuro Vivienda	Rentar / Comercio	Rentar / Comercio	Rentar / Comercio
Consumidores	Estratos medios altos/altos	Estratos medios altos/altos	Estratos medios altos/altos

Fuente: Datos levantados en estudio de campo

Observando la “Tabla 1.4.”, el uso anterior de las tres viviendas era netamente residenciales. En los tres ejemplos seleccionados existió una rehabilitación integral de las edificaciones, las cuales fueron efectuadas por los establecimientos comerciales. Como ya se mencionó con anterioridad, la lógica de comercio fue concebida en el año 2000 por dos de los tres propietarios oriundos del sector; y el tercero fue 7 realizado años después. La mayoría de las viviendas poseen un certificado de patrimonio histórico que les prohíbe realizar cualquier modificación sin permiso municipal. En todos los casos seleccionados ha existido un tipo de desplazamiento de los residentes y anterior comercio, los cuales fueron por voluntad propia para poder percibir un arriendo mensual. Sin duda alguna, este pago ha ayudado y ha mejorado la vida de sus propietarios y sus familias, lo cual ha ocasionado que se continúe una lógica de renta sobre las propiedades. Los comercios establecidos en dichas infraestructuras, sin duda alguna, son consumidos o concurridos por pobladores y visitantes de estratos sociales medios altos y altos.

6. Lógica municipal en las zonificaciones

Con la transformación comercial y económica que ha tenido la zona del parque de Cumbayá, a lo largo de estos años han surgido diversas posturas acerca de las funciones municipales y parroquiales en el sector. Varios de los pobladores originarios cuestionan el trabajo que está desempeñando la municipalidad al otorgar permisos de funcionamiento y nuevos usos de suelo. Un ejemplo claro de ello es la postura que posee la Sra. Yolanda Reinoso sobre las nuevas edificaciones:

(...) como siempre digo el municipio es el dueño absoluto de todo. Entonces creo que en cada uno o dos años van cambiando las ordenanzas y les permiten hacer todo eso. Por ejemplo, la casa que está pasando la escuela, no le concuerda mucho con lo arquitectónico del pueblo. Usted pasa y “boom” ¿y eso? Entonces, no sé si ahí manda mucho el amigo o el compadre o lo que sea...”
(Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

Con el fin de comprender las posturas públicas acerca de esta problemática presentes en la zona y también para analizar el plan parroquial (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2012-2025)), procedemos a entrevistar a dos actores públicos que actualmente ocupan altos cargos dentro de la Junta Parroquial de Cumbayá y Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. El presidente de la Junta Parroquial de Cumbayá, Sr. Gustavo Valdez, cuestiona ciertos aspectos municipales acerca de los planes que esta cartera pública posee sobre la parroquia de Cumbayá:

(...) el problema que generaron estas urbanizaciones elitistas, fue que no hubo una planificación vial adecuada. Nos quedamos con una sola calle o dos calles de 7 metros y cada quien vive flanqueado, protegido. Eso es una falla del municipio. Porque el municipio para aprobar estos proyectos urbanísticos debe haber obligado a que los accesos deben ser mínimo de 14 metros. Porque al pensar a un futuro, ahorita Cumbayá ha de tener un parque automotor de alrededor de los 25 mil vehículos...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

Adicional a ello, el Sr. Gustavo Valdez sugiere preguntar a las secretarías municipales competentes qué visión tienen para Cumbayá, ya que dentro de la parroquia se está generando un conflicto masivo entre clases sociales:

(...) preguntarles a estas secretarias hacia dónde va con Cumbayá? Porque si siguen dando estas zonificaciones a la carta, como yo le llamo, nos van a joder y no nos van a permitir vivir. Eso está generando un éxodo injusto, porque estos conjuntos de elite que llegan, por ejemplo, en San Juan Bautista que es el sector que mayor impacto ha gestado, quedan [viviendo] con los vecinos de gente pobre. Ellos tienen su gallinita, su chanchito, su nivel de vida propio del campo. Y eso la propia ley ya no la permite. Los vecinos se enojan porque tiene un chanchito. Los vecinos hasta se enojan por las fiestas que se hacen acá, porque se lanza un volador [juego pirotécnico], porque los perros se estresan. Los perros runas nuestros cuando se han estresado y no sé porque ahora se estresan. Entonces, ya se han empezado a crear un verdadero conflicto interno, una especie de lucha de clases, es complicado...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

Con respecto al ambiente que ha tomado hoy en día la zona del Parque de Cumbayá, el presidente de la parroquia expresa que no existe ningún compromiso municipal en mantener las casas patrimoniales. Y, además, cree que los permisos de construcción y zonificación son otorgados fuera de la ley:

(...) aquí estamos luchando porque las pocas casas patrimoniales que están inventariadas, que tienen ficha patrimonial, se mantengan, prevalezcan. Pero a veces es un tema un poco político, porque a veces el municipio no ha puesto mucho interés en eso. Mire lo que pasó aquí, me pusieron este armatoste aquí, a 12 metros de la iglesia con más de 4 siglos de historia. ¿Dónde puede haber eso? Le cambian la zonificación al predio, al predio. Eso es producto de una corruptela infame, yo tengo públicamente dicho, eso es producto de una corruptela infame. Los funcionarios que tienen el poder de decisión, no tienen ningún reparo en joderle la vida a otro porque ellos no viven aquí, no están con las angustias nuestras...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

No obstante, la postura del secretario general de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Arq. Jacobo Herdoiza, es muy distinta a la del presidente de la parroquia de Cumbayá. Estipula que se están otorgando permisos de funcionamiento y construcción dentro del ámbito legal y, aún más, existen planes para el desarrollo de la parroquia de Cumbayá:

(...) para Cumbayá existe un proyecto de centralidad, jerarquizada en las políticas de escala metropolitana de ordenamiento territorial. Y por lo tanto si hay una identificación de un polígono entorno a la Interoceánica y la intersección con Las Bañistas, donde debería desarrollarse una ciudad más densa, más rica en servicios, con mayor capacidad de atracción. Esto va acompañado con mejores planes de movilidad como transporte público, el Quito Cables y la solución vial Guayasamín, Intervalles, etc. También entraría en todo esto, tener una micro centralidad en San Patricio, es también un robustecimiento en la zona de Cumbayá...” (Jacobo Herdoiza, funcionario municipal, en conversación con el autor, entrevista por Unda, 22 de mayo de 2017)

(...) cuál es la lógica de todo esto. Tratar de generar un sistema de centralidades rurales que permitan atraer, en polígonos territoriales prácticamente pequeños y bien conectados, las posibilidades de captación del capital. Y que se establezca una lógica de servicios de proximidad entre la ruralidad circundante y estos polos de desarrollo económico y laboral. Esto, en un principio, permitiría que los grandes trayectos hacia la hiper centro de la ciudad de Quito se reduzcan por una capacidad de atraer actividades locales. Combinando usos de suelo, combinando residencia, comercio y trabajo en radios de influencia relativamente próximos. Esto requiere en esquema de planificación consistente...” (Jacobo Herdoiza, funcionario municipal, en conversación con el autor, entrevista por Unda, 22 de mayo de 2017)

Para el Arq. Herdoiza, la lógica de la planificación urbana es poder retomar el control del ordenamiento territorial, con actuaciones que puedan regular las dinámicas del mercado. De esto se desprende que en Cumbayá las dinámicas del mercado tomaron la pauta muy por delante que la planificación municipal. Es por ello que el escenario que se genera es sumamente inorgánico, de desregulación y de especulación. Para evitar toda esta problemática, el secretario general sugiere implementar ciertas cargas a las empresas inmobiliarias para poder mitigar de algún modo esta realidad urbana:

(...) hay que proponer que el precio cuadrado de venta entre en competencia con el metro cuadrado de residencia. Eso implica ver de qué manera se estimula vivienda o tipos de construcción a un costo razonable. También imponer más carga a los urbanizadores formales, es decir, al sector inmobiliario, los cuales no han contribuido con infraestructuras, áreas verdes o vialidad. Si no tiene un peso consistente, el mercado inmobiliario seguiría desarrollándose sin mayores obstáculos. Si los urbanizadores adquieren una responsabilidad social, ambiental o de

movilidad es posible que ellos comiencen hacer cuentas y vean si es que les interesa seguir urbanizando de esta manera...” (Jacobo Herdoiza, funcionario municipal, en conversación con el autor, entrevista por Unda, 22 de mayo de 2017)

7. Proceso de desplazamiento

La lógica comercial y de consumo implantada desde principios del año 2000 ha generado que muchos de estos propietarios tengan la predisposición de arrendar sus edificaciones para desplazarse y residir en otros lugares. Esto con el fin de no solo percibir un arriendo mensual, sino también de rehabilitar sus viviendas sin que esto les genere un gasto personal. En ciertos casos, todo esto también se debió a su situación económica de ese entonces, la cual impedía que ellos puedan rehabilitar sus viviendas por cuenta propia.

Como ya hemos visto, la familia Tilanchan tomó la decisión de mudarse a otra vivienda (barrio Rojas) ya que vieron como una buena oportunidad la oferta generada por el Sr. Alejandro Varalla. En la cual, no solo se encargaba de la rehabilitación total de la vivienda patrimonial, sino también que percibirían un arriendo mensual durante varios años.

El ejemplo de la Sra. Rebecca Reinoso no fue la excepción. De igual forma, vieron como una excelente oportunidad la oferta del Sr. Francisco Portilla para rehabilitar y recibir una renta mensual. Con la decisión tomada, la Sra. Reinoso vivió un cierto tiempo con su hijo el Sr. Francisco Reinoso, para luego trasladarse a residir con su otro hijo en el barrio La Mandarina.

En el caso de la Sra. Yolanda Reinoso no hubo en desplazamiento de la propietaria. Sin embargo, el arrendamiento parcial de su vivienda, produjo el desplazamiento o eliminación del negocio (farmacia) donde ella trabaja. Cabe recalcar, que, para poder rentar y utilizar la parte donde funcionaba anteriormente dicho local, el restaurante Noe Sushi Bar tuvo que rehabilitar la vivienda completa.

En el caso de la familia Luna existió un desplazamiento de las personas residentes de la vivienda. En el caso de ciertos hermanos que fueron a vivir fuera del país, la movilización se efectuó

mucho antes de la rehabilitación de la infraestructura. Sin embargo, las personas que continuaron residiendo en la vivienda, se movilizaron (barrio Rojas) para dar paso a la lógica comercial.

8. Nuevo uso, nueva vida

A partir de la rehabilitación de las edificaciones y la captación de los arriendos durante varios años, de cierto modo, la vida de los propietarios ha mejorado gracias a esta lógica de transformación comercial de sus residencias. En muchos de los casos los propietarios no desean vender sus viviendas, y más bien piensan seguir arrendando sus patrimonios para percibir un pago mensual.

En el ejemplo del Sr. Mario Tilanchan, su arriendo era bastante bajo en un principio ya que se devengaba el proceso de rehabilitación. Concluida esta fase, el ingreso extra ya era representativo años después. Cabe recalcar que al principio del contrato el propietario del inmueble recibía un monto mensual de \$140.00, después de los 5 años incrementó a \$550.00 y fue aumentado aún más hasta el día de hoy:

(...) a no pues, claro. Normalmente sí, tener un ingreso extra ayuda. Bueno después de los 5 años prácticamente, porque antes era poco lo que recibíamos. Después de los 5 años ya fue otro precio, otro costo de arriendo..." (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor 15 de mayo de 2017)

(...) la idea es seguir arrendando, porque nosotros no tenemos esa visión de hacer o de mantener el restaurante, si los señores se van. Entonces tocaría seguir arrendando con el mismo fin, porque para eso está adecuado, para restaurante, por un lado. Y, por otro lado, como no se puede tumbar o hacer nada entonces toca mantenerle con ese propósito..." (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor 15 de mayo de 2017)

Desde principios del año 2000, el Sr. Tilanchan ha recibido un sin número de ofertas para adquirir su vivienda. No obstante, el propietario siempre se ha opuesto rotundamente a esa idea:

(...) no está en venta y no se puede vender tampoco porque, eh..., complicado. El señor del restaurante me ofreció, pero no hubo monto. Yo si llegábamos a un acuerdo le pedía \$180.000

solo por esa vivienda, en esa época. No llegamos a nada porque no me interesaba. Más que todo, eso queda como patrimonio de mis hijos y ya les tengo dicho: eso es para ustedes, sigan arrendando hasta que se pueda...” (Mario Tilanchan, propietario de vivienda, en conversación con el autor 15 de mayo de 2017)

De igual forma, en el caso de la Sra. Rebecca Reinoso, los arriendos han ayudado a la familia de un modo o en otro. Según el Sr. Francisco Reinoso a su familia no le faltó nunca nada, pero tampoco eran personas de estratos sociales acomodados. Cada uno trabajaba y tenía su ingreso propio. Ellos percibían al principio un arriendo de \$600.00 mensuales, pero hoy en día ese costo ha aumentado sustancialmente:

(...) gracias a Dios, con el trabajo de mi padre, él era trabajador, no nos faltó nada. No es que teníamos lujos, pero nunca nos falta un par de zapatos. Estudiábamos en Quito. Mi papa era, trabajaba en el consejo provincial, era jefe mayor. ¿Mi padre sabe que me decía? La única herencia que te puedo dejar es la honradez y los estudios...” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

Al igual que el Sr. Mario Tilanchan, el Sr. Francisco Reinoso no piensa vender la vivienda de su madre, sin importar las cantidades que le ofrezcan:

(...) la casa es herencia de todos los hijos. La casa quedará ahí. Verdaderamente vendrán los nietos y si toman la decisión ellos, será otra cosa. Mi madre me dijo un día: la casa de arriba son de los 8 hijos, y sigue el negocio y mientras siga, nada, no se vende. Y si uno se opone a vender, nadie puede vender...” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

(...) le cuento una anécdota, un día conversando con mi amigo Franklin Tello, me propone comprar la casa. Le digo: bueno dame \$1.000.000.00, en son de broma obviamente; y el me responde de forma seria: perfecto, no tengo problema. Si ese monto no quise coger, es porque en realidad no nos interesa vender...” (Francisco Reinoso, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 17 de mayo de 2017)

La relación que ha tenido la Sra. Yolanda Reinoso con los dueños del establecimiento Noe Sushi Bar ha sido muy productiva. Desde el año 2009 ella recibe un arriendo que le ayudado significativamente en su vida:

(...) para mí personalmente y mis inquilinos son buenos y puntuales [pago de arriendo], no tengo problema en ese sentido. Le ayuda, le ayuda muchísimo [arriendo] porque es una entrada donde usted ya sabe fijo, bueno ellos no me han quedado mal a mí, ya sé que puedo hacer cualquier cosa y puedo cancelar tal cosa ... yo creo que se debe ser un poco real y no desorbitarse tanto en el precio de los arriendos porque la gente pide mucho. Le dicen: si le puedo pagar \$5.000 y después nada. Porque Cumbayá esta fundido de locales, y ahora con esos “food trucks” y esos container y esas cosas... ósea si si le ayuda [arriendo]. Con ese capital usted puede educar, tal vez construirse una casa si tiene un ingreso más...” (Yolanda Reinoso, propietaria de vivienda, en conversación con el autor, 6 de mayo de 2017)

Al igual que los tres casos anteriores, el ejemplo de la Familia Luna no es la excepción. Como le indica el Sr. Andrés Vallejo la inversión que los hermanos Luna realizaron ha sido para que la vivienda genere un tipo de rentabilidad hacia la familia:

(...) eso está arrendado. Como eso produce prácticamente una rentabilidad, entonces nadie absolutamente ha pensado o piensa hacer nada...” (Andrés Vallejo, propietario de vivienda, en conversación con el autor, 19 de mayo de 2017)

9. Nuevos y reales consumidores

La lógica comercial presente en la zona del Parque de Cumbayá ha desencadenado en la apertura o aparición de un sin número de locales comerciales para el deguste de las personas del sector o inclusive fuera de ella. Esto ha traído, no solo un desarrollo económico en el lugar, sino también la movilización de muchas personas para cumplir funciones laborables en el sitio. Para el Sr. Daniel Molina, administrador del restaurante Noe Sushi Bar, esto ha generado que ciertas personas se vean atraídas a laborar de forma informal al sector y ocasionen una mala imagen en la zona:

(...) hay el caso de algunas personas que parquean carros. Entonces no dan una buena imagen, ya que antes no lo había. Eso no es bien visto por los clientes, más que todo por el trato, por la forma que ellos se dirigen a los clientes. Eso está causando una molestia. En los alrededores hay demasiados de estas personas, que en realidad por uno o por dos dañan toda la imagen...” (Daniel Molina, administrador de restaurante, en conversación con el autor, 9 de abril de 2017)

Como ya hemos planteado con anterioridad, muchos de los habitantes legendarios del sector no han asistido a estos establecimientos exclusivos, ya sea por su ambiente o costo de servicio. Sin embargo, el Sr. Daniel Molina desmiente la postura de los pobladores originarios y expresa lo siguiente:

(...) claro que sí. Han venido personas del pueblo de Cumbayá a consumir acá. Es un restaurante que puede entrar todo mundo. Tal vez por el target que tiene el Noe, su target alto [exclusivo] no estén viniendo, tal vez por eso. Pero si, si han venido y les gusta venir, son hasta clientes frecuentes y aún más les damos el mejor servicio como a todos...” (Daniel Molina, administrador de restaurante, en conversación con el autor, 9 de abril de 2017)

Para corroborar la anterior postura y poder identificar los reales consumidores de dichos establecimientos, se generó una encuesta a personas que se encontraban presentes en los locales gastronómicos/entretenimiento seleccionados como potenciales clientes. Esto como mecanismo verificador para entender el real objetivo y lógica de dichos locales comerciales.

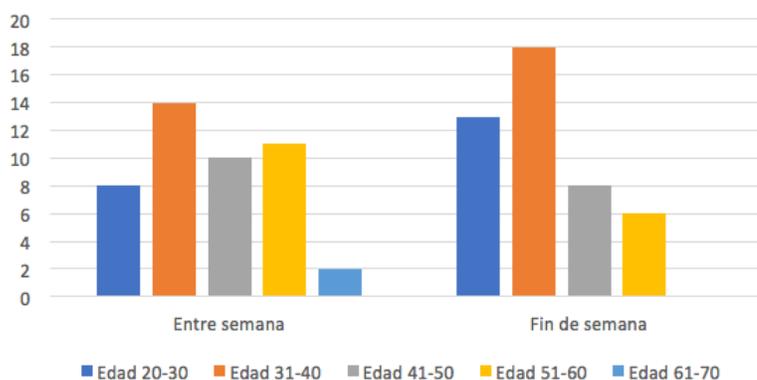
Las encuestas realizadas en días laborables y fines de semana se la ejecuto de forma aleatoria y presencial. Esto quiere decir que se seleccionó, sin ningún factor de por medio, a las personas que consumían y consumieron en los establecimientos comerciales. Cabe recalcar, que los sondeos fueron efectuados a los clientes de los establecimientos: Restaurante Pim’s, Noe Sushi Bar y bar La Bodega. Las encuestas se desarrollaron de la siguiente manera:

1. Los cuestionarios los respondieron 90 personas en total. Se repartieron cuotas de 30 cuestionarios por cada establecimiento comercial, 15 personas entre semana y 15 en fin de semana. El trabajo de campo se realizó durante todo el mes de marzo.

- Existían preguntas como: edad, profesión, lugar de residencia, visitas frecuentes, razón de su consumo, opinión sobre el ambiente, consumos en otros locales y opinión sobre ambiente residencial de la zona del Parque de Cumbayá. (ver cuestionario anexo)

El procesamiento de la información fue realizado mediante cuadros comparativos para apreciar visiblemente los porcentajes o diferencias que puedan existir entre los días laborables, fines de semana y lógica del establecimiento. Los mismo que arrojaron los siguientes resultados:

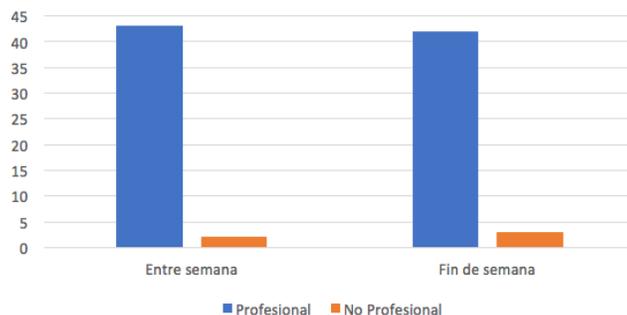
Tabla 1.7. Edad



Fuente: Datos levantados en estudio de campo 2017

Partiendo con el primer tema, la edad promedio de los consumidores de estos establecimientos oscilan entre los 31 y 40 años de edad. Cabe recalcar, que el número de personas jóvenes, entre 20-30 años, aumenta en fin de semana, mientras visitantes de las demás edades disminuyen.

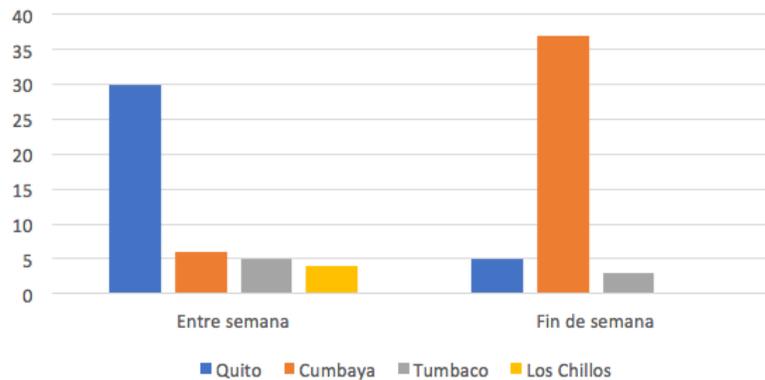
Tabla 1.8. Ocupación o profesión



Fuente: Datos levantados en estudio de campo 2017

Es evidente que las personas que asisten a los establecimientos comerciales poseen una carrera profesional. Cabe recalcar, que entre ellas se destacan: Ing. comerciales, administradores de empresas, arquitectos, médicos e ingenieros; y cargos como: gerentes generales, presidentes de empresas, directores generales, y subdirectores. Con ello, se comprueba la postura e información emitida por el Gobierno de Pichincha donde estipula que ciudadanos que viven en la parroquia de Cumbayá poseen cargos o puestos de trabajo importantes.

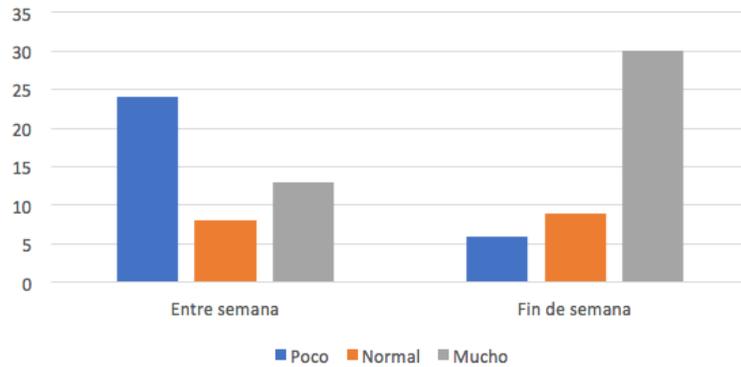
Tabla 1.9. Lugar de residencia



Fuente: Datos levantados en estudio de campo 2017

Podemos visualizar que la mayoría de consumidores que asisten entre semana, son personas que habitan en la ciudad de Quito. Sin embargo, el fin de semana se puede apreciar que las personas son residentes la parroquia de Cumbayá. Cabe estipular, que el lugar de residencia de dichos clientes, son lugares o sectores de alto prestigio o exclusividad, tales como Quito Tennis, El Bosque, Gonzales Suarez, La Carolina, Urb. El Condado, Urb. Jacaranda, Urb. Pillagua, Urb. La vieja hacienda y Urb. Miravalle I, II, III, IV.

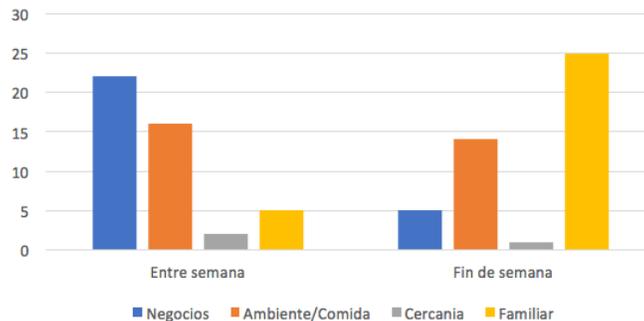
Tabla 1.10. Visitas frecuentes



Fuente: Datos levantados en estudio de campo 2017

En la “Tabla 1.10.” podemos apreciar que las personas residentes de la ciudad de Quito durante la semana visitan y consumen con frecuencia los establecimientos. En el fin de semana, donde personas residentes de la zona de Cumbayá, suelen asistir a los establecimientos con mucha frecuencia.

Tabla 1.11. Motivo de visitas

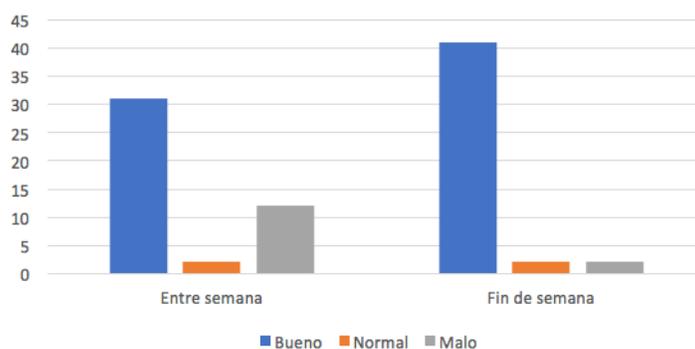


Fuente: Datos levantados en estudio de campo. 2017

Las personas de negocios son las que en mayor porcentaje asisten a los locales comerciales entre semana. En el fin de semana, los restaurantes toman un ambiente familiar. Esto reafirma lo estipulado el Sr. Daniel Molina, Administrador del restaurante Noe Sushi Bar:

(...) entre lunes a jueves la lógica del local es más de negocios. En el día más que todo vienen personas de negocios, ejecutivos, oficinistas, a conversar de negocios, etc. Pero los fines de semana esto es un restaurante familiar...” (Daniel Molina, administrador de restaurante, en conversación con el autor, 9 de abril de 2017)

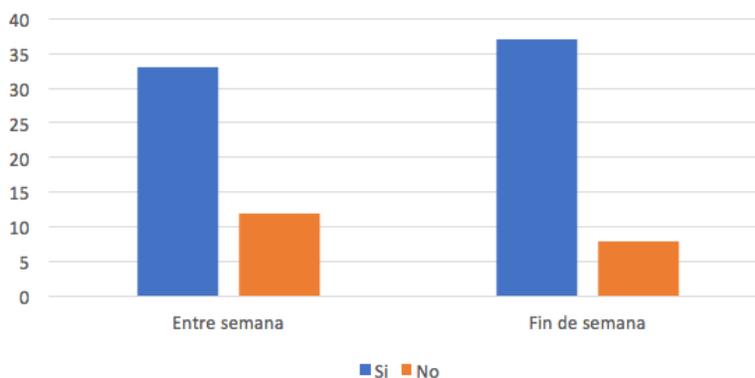
Tabla 1.12. Ambiente establecimientos



Fuente: Datos levantados en estudio de campo. 2017

Para los clientes de Quito y de Cumbayá, los establecimientos ofrecen un buen ambiente para ejercer el tipo de actividad que ellos desean. Es importante destacar que, para ciertas personas los ambientes de los establecimientos han empeorado, y que hoy en día, no contienen variedad en sus servicios.

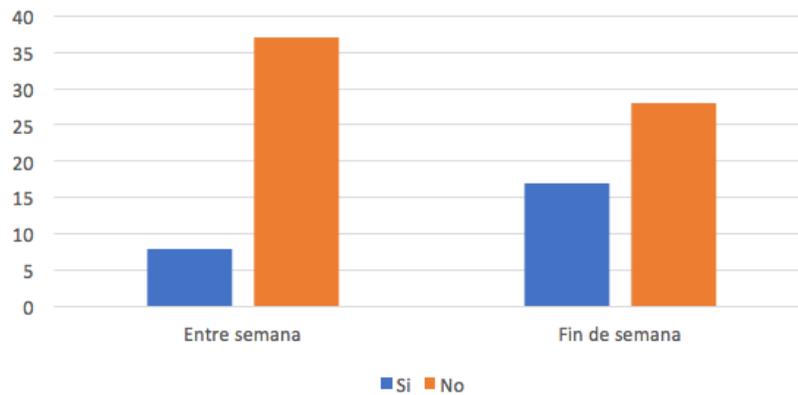
Tabla 1.13. Otros consumos en el sector



Fuente: Datos levantados en estudio de campo. 2017

Consumidores de Quito y de la parroquia de Cumbayá si han realizado otros consumos dentro del pueblo de Cumbayá. Estos van desde: compras en tiendas, heladería, farmacias, locales de frutas/vegetales, etc. Pero lo interesante de este resultado es que existen ciudadanos (5%) que no han asistido o consumido en otros establecimientos de la zona.

Tabla 1.14. Ambiente residencia



Fuente: Datos levantados en estudio de campo. 2017

La idea o concepto de residir en la zona del Parque de Cumbayá no es muy favorable para las personas consumidoras de los establecimientos comerciales. Piensan que la zona genera mucho caos vehicular, ruido, existe poca privacidad y delincuencia. Sin embargo, la construcción de nuevos conjuntos residenciales privados y edificios de apartamentos en el sector no se ha detenido.

Como hemos visto, la lógica comercial que ha tomado la zona del Parque de Cumbayá ha sido para deleite de pobladores de estratos sociales altos. Quienes viven, no solo en las urbanizaciones cerradas exclusivas de la parroquia, sino también en zonas de alto prestigio dentro la ciudad de Quito. Esta actividad ha generado que muchos de los propietarios se pre disponga a abandonar sus viviendas, para dar paso a un local comercial y percibir una cantidad mensual de dinero por ello. Es así como, ciertas familias propietarias de estos inmuebles se han convertido rápidamente en rentistas sin importar, según Gustavo Valdez, el efecto que esto genere:

(...) le comento que hubo un proyecto para el centro histórico. El yerno del Sr. Wright, un chico colombiano, graduado de una universidad en Suiza. Vino y nos propuso, en el 90 más o menos, un proyecto lo que exactamente a pasado hoy en día en la plaza de Cumbayá, pero con los predios concesionados, no comprando las casas. Ellos se encargaban de la rehabilitación guardando la morfología del sector. Yo estaba de acuerdo, porque yo era secretario cuando Vinicio Ron era presidente de la parroquia. Pero las familias ancestrales del sector, Garzón, Reinoso, Luna, Soria se opusieron. Dijeron: ¿cómo vamos a permitir que ricachones de afuera venga a enseñarnos

como hacer negocios, si nosotros podemos hacer? Pucha madre, y se perdió la oportunidad se hacer bien lo que paso ahora ...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

Esta visión también es analizada y compartida por los actores políticos entrevistados. El Sr. Gustavo Valdez proporciona un ejemplo claro de esta lógica una vivienda localizada frente al Parque de Cumbayá. Por otro lado, el Arq. Herdoiza piensa que a los propietarios les beneficia más la venta y arriendo de sus predios:

(...) mire nosotros queríamos evitar lo que pasó en la casa de la esquina. Botan la casa histórica y hacen dos armatostes de hormigón, una cosa horrible. Eso hicieron con la aprobación del municipio, pagando a las personas del municipio. A ellos [propietarios] lo que les interesa es la altura y la cosa rápida para captar dinero. No les interesa el valor histórico ni nada, lo que les interesa a ellos es la plata, la renta. La gente es así...” (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril de 2017)

(...) vemos que, en el contexto del centro histórico de Cumbayá, a un propietario le conviene más alquilar su propiedad o venderla, antes que conservar su vivienda o sus arrendatarios tradicionales. La relación coste-beneficio es muy favorable frente a las cotizaciones del mercado...” (Jacobo Herdoiza, funcionario municipal, en conversación con el autor, 22 de mayo de 2017)

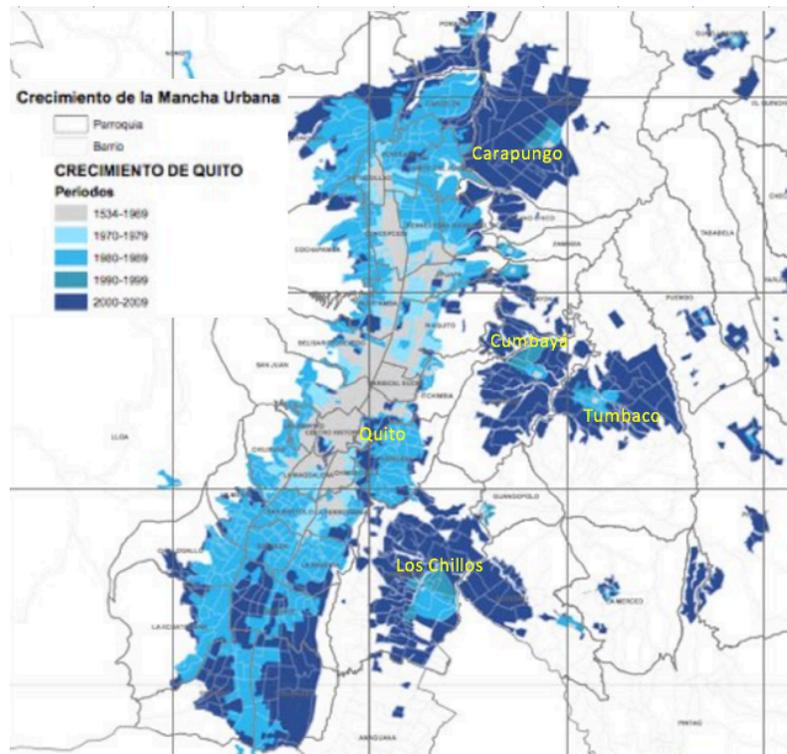
Como hemos visto, las entrevistas y encuestas van proporcionando ya un resultado sobre la lógica y problemática que se ha ido desarrollando en la parroquia desde principios del año 2000. Los hábitos de consumo y de uso han sido transformados por la llegada de los nuevos pobladores de estratos sociales acomodados, quienes residen en lugares exclusivos dentro y fuera de la parroquia. Es importante resaltar que la aparición de los nuevos establecimientos de lujo o boutiques en la zona del Parque de Cumbayá han sido direccionados hacia el consumo de personas con un poder adquisitivo alto. Lo cual ha generado un ambiente de privatización y exclusividad en base a ingresos económicos o dominios sociales.

Capítulo 5

Conclusiones

El crecimiento de la mancha urbana del Distrito Metropolitano de Quito hacia el oriente de la ciudad capital ha generado la aparición de nuevas centralidades dentro del territorio. Las mismas que proporcionan todo tipo de servicios públicos y privados con el fin de descentralizar todo el poder que posee el centro tradicional. Esto en base a lo expresado por la autora Alice Beuf (2011) quien aduce que estas nuevas localidades constituyen una atracción para la oferta de servicios, y a la vez compiten directamente con el centro cotidiano. Esta dotación de servicios, conjuntamente con otros factores como son el boom petrolero y la reforma agraria, han ocasionado que muchos ciudadanos se vean atraídos a movilizarse y residir en estas nuevas localidades. Los valles de Carapungo, Los Chillos y Tumbaco se han convertido rápidamente de parroquias rurales a nuevas centralidades en un lapso de no más de 40 años.

Gráfico 1.13. Crecimiento mancha urbana del DMQ



Fuente: Intelgentarium 2017

El valle de Tumbaco, específicamente la parroquia de Cumbayá, ha sido uno de los ejemplos claros donde esta dotación de servicios ha transformado este sector en un territorio de alta renta. A partir de los años 70s y 80s la parroquia se ha convertido de un lugar plenamente agrícola en una nueva centralidad donde la oferta de viviendas exclusivas, urbanizaciones cerradas y edificios de apartamentos de lujo están a la vista y disposición de ciudadanos de ciertos estratos sociales acomodados. Hoy en día, no solamente se puede apreciar la construcción de nuevas edificaciones en predios vacantes, sino también la adquisición de antiguas viviendas para derrocarlas y posteriormente edificar nuevos inmuebles exclusivos. Esta realidad vivida en la zona y generada por ciertos actores inmobiliarios responde a lo estipulado por el autor Henry Lefebvre (2010), quien expresa que estas nuevas centralidades no funcionarían como cristalizadores de la vida urbana o lugares de interacción por excelencia de la sociedad urbana, sino como generadores de plusvalías. Esta lógica también recae sobre el concepto proporcionado por investigador Jamie Peck (2010) quien asevera que esta nueva etapa del desarrollo urbano se caracteriza por entender y gestionar el territorio como un ente económico, privilegiando la obtención de beneficios financieros sobre la dimensión social.



Fotografía 1.5. Oferta inmobiliaria en Cumbayá
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

Como forma repotencializar el viejo centro urbano de Cumbayá y responder las necesidades de los nuevos pobladores, quienes residen en lugares exclusivos y privatizados en las periferias de Cumbayá, cadenas alimenticias y locales exclusivos, se han establecido en la zona para deleite y de gusto de dichos actores. Estos nuevos establecimientos, implantados específicamente en la zona del Parque de Cumbayá (viejo centro), han mitigado la existía de locales tradicionales que

cubrían las necesidades de la zona. Generando un tipo de *boutiquización* (Lees 2008) donde las prácticas se pronuncian mediante la construcción de nuevos o rehabilitados locales, comerciales exclusivos y establecimientos de productos costosos. (Massey 2005). Esto se traduce como un fenómeno de gentrificación comercial donde se rehabilitan o construyen nuevos locales o establecimientos comerciales con el propósito de satisfacer las demandas generadas por un cierto grupo de pobladores de estratos sociales altos. Las encuestas efectuadas dentro de esta investigación afirman esta lógica comercial y consumista. Donde los establecimientos comerciales son concurridos o utilizados únicamente por personas de estratos sociales medios altos y altos, quienes residen en lugares exclusivos dentro y fuera de la parroquia.



Fotografía 1.6. Boutiquización
Fuente: Zona Parque de Cumbayá

El fenómeno de gentrificación comercial presente en la zona del Parque de Cumbayá se ha desarrollado no solo mediante el apoyo de inversiones privadas y permisos municipales para su construcción, rehabilitación (casas patrimoniales) y funcionamiento, sino también gracias a la voluntad de los propietarios (originarios) de los inmuebles para ponerlos en alquiler. Esta lógica se visualiza mediante los casos de estudios seleccionados los cuales permiten analizar la percepción que poseen los propietarios y el beneficio que contraen con dicha acción. El papel del municipio en toda esta realidad ha sido muy cuestionado por funcionarios parroquiales y habitantes del sector. Donde aducen que los permisos de construcción, rehabilitación y funcionamiento son concedidos de forma cómoda y presentados como “zonificaciones y permisos a la carta”. (Gustavo Valdez, presidente de la parroquia, en conversación con el autor, 12 de abril

de 2017). Para muchos de estos actores las acciones municipales han favorecido el crecimiento inmobiliario en la zona sobrepasando las leyes o normas establecidas.

El desplazamiento voluntario de los propietarios de los inmuebles alquilados, ha sido uno de los factores importantes para entender como el fenómeno de gentrificación comercial se ha ido desarrollando en Cumbayá. Esto en base a la captación mensual de una renta, la cual ha mejorado sin duda alguna la vida de estas personas y de sus familias. Esta iniciativa rentista ha contribuido al crecimiento del fenómeno “rent gap”, el cual ha generado que varios propietarios residentes en edificaciones dentro y cerca del sector, tomen esta lógica como mecanismo cotidiano para la búsqueda de no solo de un ingreso extra para sus familias, sino como una justificación para buscar lugares más propicios para residir y conservar su dinámica tradicional. Estos desplazamientos voluntarios de los propietarios están relacionados con teorías del autor Víctor Delgadillo quien se basa en lógicas de Peter Marcuse. Las mismas que analizamos a continuación:

- a) Por deterioro físico del inmueble: Los propietarios de los inmuebles en la zona del Parque de Cumbayá tuvieron la gran oportunidad de rehabilitar sus propiedades (patrimoniales) mediante los contratos firmados con las empresas alimenticias y de entretenimiento. En todos los casos de estudio los dueños no poseían recursos económicos para rehabilitar sus viviendas por cuenta propia. El deterioro físico y posterior rehabilitación fue analizado como una estupenda oportunidad para recuperar sus inmuebles y lucrar de ellos mediante un alquiler.
- b) Por conservación del patrimonio edificado: Mediante la rehabilitación total del inmueble conservan y lucran de su vivienda patrimonial respetando las normativas municipales. Tres de las cuatro propiedades cuentan con un inventario patrimonial proporcionado por el Instituto de Patrimonio. De esta forma estarían lucrando de la infraestructura ya que legalmente no podrían derrocarla.
- c) Por proyectos de desarrollo urbano: Gracias a la iniciativa rentista de ciertos propietarios de inmuebles e influencia del sector privado, se fue desarrollando una rehabilitación de viejo centro de Cumbayá. Donde se construyen servicios de entretenimiento, comerciales, conjuntos habitacionales e inclusive la rehabilitación constante del parque central del sector. Todo esto como una forma de potencializar y recuperar el viejo centro de la parroquia.

(Delgadillo 2015, 8)

Con el estudio de campo realizado, hallazgos anteriormente establecidos y análisis de los mismos, podemos verificar la hipótesis planteada y responder a la pregunta formulada en capítulos anteriores. La cual establecía una posible presencia del fenómeno de gentrificación comercial en la zona del Parque de Cumbayá y los tipos de desplazamiento que estarían ocurriendo mediante este fenómeno. La misma, que a través de los resultados que arroja el estudio, podemos verificar dicha hipótesis y responder a la pregunta donde podemos constatar un proceso de *boutiquización* (Lees 2008) en la zona del Parque de Cumbayá y tres tipos de desplazamiento relacionados anteriormente desarrollados.

Finalmente, podemos afirmar que el fenómeno de gentrificación comercial presente en la zona del parque de Cumbayá, ha generado desplazamientos poblacionales. Además, los locales exclusivos establecidos en la zona de estudio se han convertido en zonas donde frecuentan pobladores elitistas, quienes residen en lugares exclusivos fuera y dentro de la parroquia. Es importante destacar que pobladores legendarios, quienes poseen viviendas en los alrededores del Parque de Cumbayá, son actores claves para fortalecer la presencia de este fenómeno, ya que han tomado la decisión de arrendar sus propiedades y ponerlas a disposición para así darlas un fin comercial.

Los dueños de los inmuebles desconocen el impacto directo e indirecto que producen sus prácticas sobre el sector y la comunidad. Esta nueva práctica podría ser un punto clave para entender cómo el fenómeno de gentrificación comercial, se está desarrollando en ciertas urbes con la ayuda del desplazamiento de los pobladores originarios al momento de convertirse en una clase social rentista.

Cabe destacar que la aparición de una nueva lógica rentista, amplía el número de condicionantes para entender la gentrificación comercial en el contexto de las ciudades latinoamericanas. Esto se convierte en un gran aporte teórico, que necesita ser estudiado con mayor profundidad.

En este sentido, esta investigación plantea la siguiente pregunta: ¿podríamos afirmar realmente, que el desplazamiento poblacional del sector de Cumbayá, se considera una expulsión efecto de la gentrificación comercial?

Anexos



**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES - FLACSO ECUADOR.
ESTUDIOS URBANOS (2015-2017)**

Nombre:

Sexo:

Edad:

Profesión/Ocupación:

Establecimiento:

Fecha y Hora:

1. ¿Cuál es su lugar/sector de residencia? ¿Hace cuánto tiempo?
2. ¿Con que frecuencia visita los establecimientos del sector del Parque de Cumbayá?
3. ¿Cuál es la razón por la cual visita dichos establecimientos?
4. ¿Cuál es su percepción acerca del ambiente de entretenimiento/gastronómico que brinda la zona del Parque de Cumbayá?
5. ¿Ha realizado otros consumos dentro del pueblo Cumbayá? ¿Cuáles han sido?
6. ¿Cree que la zona del Parque de Cumbayá es un sector apto para residir?
¿Por qué?

Gracias por su colaboración.... Fin de la encuesta.

Lista de referencias

- Abramo, Pedro. 2003. "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal". España: Estudios territoriales, Vol. XXXV, n. 136-137,
- Achig, Lucas. 1983. "El proceso urbano de Quito" Quito: CIUDAD
- Amado, Jorge Omar. 2016. "Procesos de transformación urbana en áreas centrales. aportes para el abordaje de la gentrificación en América Latina". Buenos Aires: Revista San Gregorio
- Atkinson, Rowland. 2000. "The hidden cost of gentrification: Displacement in central London". En: Journal of Housing and the Built Environment 15, 307-326.
- Atkinson, Rowland. 2005. "Gentrification in a Global Context. The new Urban colonialism" London & New York: Routledge Taylor & Francis Group
- Banco Interamericano de desarrollo. 2010. "Identificación y fortalecimiento de centralidades urbanas. El caso de Quito". Washington D.C.: BID
- Benassi, Alfredo. 2013. "El paisaje de la cultura, fundamentos ecológicos en el diseño paisajista". Tesis doctoral. Universidad Nacional de la Plata.
sedici.unlp.edu.ar/bitstream/10915/30755/1/tesis_benassi_baja.pdf
- Beuf, Alice. 2011. "Nuevas centralidades y acceso a la ciudad en las periferias bogotanas". Bulletin de l'Institut Francais d'Etudes Andines. <https://bifea.revues.org/1663>
- Beuf, Alice. 2016. "Las centralidades urbanas como espacios concebidos: referentes técnicos e ideológicos de los modelos territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá". Bogotá: Revista Colombiana de Geografía
- Blanco, Jorge. 2015. "Movilidades, desplazamientos y territorios: Algunos aportes para el debate de la gentrificación". Buenos Aires: Contested Cities
- Brassel, Frank; Herrera, Stalin & Laforge, Michel. 2008. "Reforma Agraria en el Ecuador?: viejos temas, nuevos argumentos.". Quito: SIPAE
- Capservs Medios. 2015. "Cumbayá". Quito: MEDIOS
- Carrión, Fernando. 1987. "Quito: crisis y política urbana". Quito: Ciudad.
- Carrión, Fernando. 1987. "Quito: crisis y política urbana". Quito: Ciudad.
- Casgrain, Antoine. 2014. "Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: Contradicciones en la producción del espacio residencial". En La ciudad Neoliberal. Gentrificación y

- exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile
- Castells, Manuel. 1974. "El debate sobre la teoría del espacio. La cuestión urbana." Madrid: Siglo XXI.
- Castells, Manuel. 1984. "La crisis, la planificación y la calidad de la vida: El manejo de las nuevas relaciones históricas entre espacio y sociedad". México: Universidad nacional autónoma de México.
- Creswell, John. 2014. "Chapter 10: Mixed Methods Procedures". En Research Design. Qualitative, Quantitative and mixed methods approaches. Estados Unidos: Sage Inc.
- Cuervo, M. 2010. "América Latina: Metrópolis en mutación". Santiago: Cuaderno del ILPES-CEPAL.
- Chiarella, Roberto. 2010. "Planificación del desarrollo territorial: algunas precisiones". Espacio y Desarrollo N° 22, pp. 77-102
- De Mattos, Carlos. 2010. "La tercera revolución urbana en América Latina, ¿Hacia lo urbano generalizado? Globalización y metamorfosis urbana en América Latina". Quito: OLACCHI – DMQ.
- De Mattos, Carlos. 2006. "Modernización capitalista y la transformación metropolitana en América Latina: Cinco tendencias constitutivas." Buenos Aires: Clacso.
- Del Romero, Luis. 2015. "De barrio-problema a barrido de moda: Gentrificación comercial en Russa-fa, el "Soho" valenciano. Valencia: Anales de Geografía
- Delgadillo, Víctor. 2015. "Desafíos para el estudio de desplazamientos sociales en los procesos de gentrificación". México: Contested Cities.
- Delgadillo, Victor. 2016. "Selective modernization of Mexico City and its historic center, Gentrification without displacement?". Mexico DF: Urban Geography
- Duhau, Emilio & Giglia Ángela. 2007. "Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la Ciudad de México: del micro comercio al hipermercado". México: Revista Eure.
- Duhau, Emilio y Giglia, Ángela. 2007. "Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la Ciudad de México: del micro comercio al hipermercado". Santiago: EURE
- Eva, García & Sequera Jorge. 2013. "Dinámicas de gentrificación en metrópolis de la cultura Aproximación comparada a las estrategias de Madrid y Buenos Aires" Contested Cities. <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/garcc3ada-y-sequeradinc3a1micas->

[de-gentrificaci3b3n-en-metrc3b3polis-de-la culturaaproximaci3b3n-comparada-a-las-estrategias-de-madrid-y-buenos-aires.pdf](#)

- Fernández, Gabriela. 1997. “Los Shocks exógenos y el crecimiento económico del Ecuador”. En Memoria Anual 1997. Quito: BCE
- Fontaine, Guillaume. 2006. “Petróleo y Desarrollo Sostenible en Ecuador”. Quito: Flacso, Sede Ecuador
- Frediani, Julieta Constanza. 2009. “Las nuevas periferias en el proceso de expansión urbana. El caso del partido de La Plata.” Ciudad de La Plata: FaHCE
- Galina, Nemtseva. 2011. “Procesos de desarrollo urbano de la parroquia de Cumbayá”. Tesis maestría. Flacso Ecuador.
<http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/6958#.WPeMbVPyvdQ>
- Garreau, Joel. 1991. “Edge City: Life on the New Frontier” New York: Doubleday.
- Garrocho, Carlos y Campos Juan. 2007. “Dinámica de la estructura poli céntrica del empleo terciario en el área metropolitana de Toluca, 1994 – 2004”. Revista Papeles de Población, abril-junio, número 052.
- Garzón Eddy, entrevista por Mauricio J. Unda, 3 de abril de 2017.
- George, Alexander and Bennett, Andrew. 2005. “Phase One: Designing Case Study Research”. En Case Studies and Theory Development in the Social Sciences. Cambridge: Belfer Center for Science and International Affairs John F. Kennedy School of Government.
- George, Alexander and Bennett, Andrew. 2005. “Phase two: Carrying out the case studies”. En Case Studies and Theory Development in the Social Sciences. Cambridge: Belfer Center for Science and International Affairs John F. Kennedy School of Government.
- Glaser, B. y A. Strauss. 1967. “The discovery of grounded theory: strategies for qualitative research”. New York: Aldine Publishing Company.
- Gobierno de Pichincha. 2012. “Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cumbayá 2012-2025”. Quito: GDP
- Gonzales, Sara. 2016. “Looking comparatively at displacement and resistance to gentrification in Latin American cities”. Leeds: Routledge Taylor & Francis Group
- Herdoiza Jacobo, entrevista por Mauricio J. Unda, 22 de mayo de 2017.

- Hernández, Adrián. 2014. “De la botiga a la boutique: gentrificación comercial en el Casc Antic de Barcelona”. URBS.
http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/hernandez_adrian
- Hernández, Adrián. 2014. “Gentrificación comercial y mercados públicos: El mercado de Santa Caterina, Barcelona”. Contested Cities. <http://contested-cities.net/working-papers/2014/gentrificacion-comercial-y-mercados-publicos-el-mercado-de-santa-caterina-barcelona/>
- Hernández, Adrián. 2016. “Gentrificación: Orígenes y perspectivas”. Argentina: Revista del Departamento de Geografía.
- Hernández, Roberto; Fernández, Carlos & Baptista, Pilar. 2006. “Capítulo 7: Concepción o elección del diseño de investigación”. En Metodología de la investigación. México: McGraw-Hill Interamericana
- IGM, IPGH, ORSTOM. 1992. “Atlas infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana.” Ecuador: IGM.
- Janoschka, M. & J. Sequera. 2014. “Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista”. En Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina, Juan José Michelini (ed.), pp. 82-104. Catarata. Madrid.
- Janoschka, Michael. 2006. “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. Santiago: EURE.
- Janoschka, Michael. 2014. “Gentrificación, resistencias y desplazamiento en España. Propuestas analíticas”. Madrid: Contested Cities
- Janoschka, Michael & Hidalgo, Rodrigo. 2014. “Gentrificación empresarial en el centro de Santiago: contradicciones en la producción del espacio residencial. En La ciudad Neoliberal Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile
- Jiménez García , Miguel. 2013. “El deber de conservación y rehabilitación de los centros históricos urbanos”. Tesis doctoral. Universidad Pablo Olavide Sevilla.
https://rio.upo.es/xmlui/bitstream/handle/10433/868/miguel_garcia_tesis.pdf?sequence=1
- Jordán, Fausto. 2003. “Reforma Agraria en el Ecuador”. La Paz: Clacso
- Katzman, Rubén. 2001. “Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbano”. Buenos Aires: Revista Cepal.

- Lefebvre, Henri. 1978. "El derecho a la ciudad". Barcelona: Península
- López - Morales, Ernesto; Bang Shin, Hyun y Lees Loretta. 2016. "Latin American gentrifications". United Kingdom: Routledge Taylor & Francis Group.
- López Pazmiño, Noemí Verónica. 2012. "Nayón, entre lo rural y lo urbano: segregación socio espacial y conflictos entre pobladores". Tesis maestría. Universidad Flacso Ecuador.
<http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/5309#.VvhR4mQrJfQ>
- López-Morales, Ernesto. 2013. "Gentrificación en Chile: aportes conceptuales y evidencias para una discusión necesaria". Santiago de Chile: Revista de Geografía Norte Grande
- López-Morales, Ernesto. 2014. "Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento exclusionario. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012". Sao Paulo: Cad. Metrop
- López-Morales, Ernesto. 2015. "Gentrification in the South". Revista City: Routledge Taylor and Francis Group
- López, Ernesto. 2015. "Gentrificación y desplazamiento en América Latina: Tres factores causales concatenados". Chile: Contested Cities.
- Loretta Lees, Slater Tom & Wyly Elvin. 2008. "Gentrification". New York Routledge
- Lulle Thierry y Catherine Paquete. 2007. "Los grandes centros comerciales y la planificación urbana. Un análisis comparativo de dos metrópolis latinoamericanas". Estudios Demográficos y Urbanos No. 11. México: Colegio de México. Volumen XXII.
- Magalhaes, Lina Paula. 2015. "Mega eventos, grandes proyectos y resistencias vecinales: la disputa por el derecho a la ciudad en Río de Janeiro". Tesis maestría. Universidad Flacso Ecuador. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/7013#.V2Bwg0x6Tcc>
- Mancheno Diego y Rojas Diego. 2013. "Subcentros de empleo en el DMQ y la creación de centralidades en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012 – 2022". Cuestiones Urbano Regionales. Vol. 1, No. 2, Quito.
- Marcuse, P. 1985. "Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City". Journal of Urban and Contemporary Law, 28, 195-240.
- Maturano Gómez, Ricardo. 2015. "Gentrificación, fragmentación urbana y mercado inmobiliario". En perspectivas del estudio de la gentrificación en México y Latinoamérica. México: Contested Cities UNAM

- Mena Segura, Alexandra. 2010. "Las Nuevas centralidades urbanas del distrito metropolitano de Quito". Quito: Cepeige.
- Mena Segura, Alexandra. 2010. "Las Nuevas centralidades urbanas del distrito metropolitano de Quito". Quito: Cepeige.
- Molina Daniel, entrevista por Mauricio J. Unda, 9 de abril de 2017.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2001. "Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020. Quito: Imprenta municipal.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2012. "Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial.". Quito: editorial municipal
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. 2016. "Atlas Ambiental Quito Sostenible 2016". Quito: Secretaria Ambiental DMQ.
- Murillo, Maximiliano. 2004. "Cumbaya Pasado y Presente". Quito: Abya-Yala.
- Naranjo Márquez, Alexander Rodrigo. 2012. "Fronteras de la ciudad, encrucijadas para el campo: interfaces urbano-rurales en zonas de peri urbanización un estudio de caso en la parroquia de Cumbayá, Quito". Tesis maestría. Universidad Flacso Ecuador. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/5950#.VvhPumQrJfQ>
- Ortega Llore, Juan Fernando. 2014. "Regeneración urbana, discurso patrimonial oficial y segregación social en la Av. 24 de mayo". Tesis maestría. Universidad Simón Bolívar Ecuador. <http://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/4292>
- Pacione, Michael. 2005. "Urban Geography. A Global Perspective". New York: Routledge.
- Papen, Uta. 2012. "Comercial discourses, gentrification and citizens' protest: The linguistic landscape of Prenzlauer Berg, Berlin." United Kingdom: Journal of Sociolinguistics.
- Paquette, Catherine. 2009. "Comercio y planificación urbana. Las nuevas grandes centralidades comerciales en los planes de desarrollo urbano de la Ciudad de México: TRACE. <https://trace.revues.org/641>
- Pazmiño, Fátima. 2013. "Memoria colectiva y oralidad: historia y relaciones sociales de la parroquia de Cumbayá desde los años 60 hasta la actualidad contada por los habitantes del Barrio Central y el Barrio San Marcos" Tesis tercer nivel. UCE. <http://www.dspace.uce.edu.ec/bitstream/25000/1984/1/T-UCE-0009-129.pdf>
- Rebolledo, Loreto. 1992. "Comunidad y Resistencia. El caso de Lumbisí en la colonia" Quito: FLACSO

- Reinoso Francisco, entrevista por Mauricio J. Unda, 17 de mayo de 2017.
- Reinoso Yolanda, entrevista por Mauricio J. Unda, 6 de mayo de 2017.
- Rodas Z., Estefanía. 2012. “Estación de ferrocarril Cultural en Cumbayá”. Tesis tercer nivel. Universidad Católica del Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/5556>
- Rodas Z., Estefanía. 2012. “Estación de ferrocarril Cultural en Cumbayá”. Tesis tercer nivel. Universidad Católica del Ecuador. <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/5556>
- Rojas Walter, entrevista por Mauricio J. Unda, 7 de abril de 2017.
- Sabatini, Francisco. 2009. “Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica”. En 24 periferias interiores #24. Chile: U. Diego Portales
- Salazar Alegría, entrevista por Mauricio J. Unda, 5 de abril de 2017.
- Serrano, Cristian Javier. 2016. “Geografía de las nuevas centralidades en el periurbano de Quito: Un análisis de la evolución espacial en las parroquias Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha (2001-2010)”. Tesis maestría. Universidad Flacso Ecuador. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/11438#.WVKqOBPyso8>
- Slater, Tom. 2009. “Missing Marcuse: On gentrification and displacement”. Londres: Routledge Taylor & Francis Group
- Slater, Tom. 2015. “La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación”. En: El mercado contra la ciudad. Globalización gentrificación y políticas. Madrid: Traficante de sueños
- Smith, Neil 2012. “La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación”. Madrid: Ed. Traficantes de Sueños
- Smith, Neil. 1987. “Gentrification and the rent gap”. United Kingdom: Taylor & Francis, Ltd
- Soja, Edward. 2008. “Exopolis Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones”. Madrid: Traficantes de sueño.
- Suarez, M. y Delgado, J. 2007. “Estructura y eficiencia urbanas. Accesibilidad a empleos, localización residencia e ingreso en la ZMCM 1990-2000.” Revista Económica, Sociedad y Territorio, enero-abril, año/vol. VI
- Tilanchan Mario, entrevista por Mauricio J. Unda, 15 de mayo de 2017.
- Valdez Gustavo, entrevista por Mauricio J. Unda, 12 de abril de 2017.
- Vallejo Andrés, entrevista por Mauricio J. Unda, 19 de mayo de 2017.

- Van Evera, Stephen. 1997. “Que son los estudios de casos? ¿Como deberían realizarse?” En Guía para estudiantes de ciencia política. Barcelona: Cornell University/Press
- Vargas Rincón, Juan Camilo. 2015. “El centro histórico en resistencia: acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D. C – Colombia”. Tesis maestría. Universidad Flacso Ecuador. <http://repositorio.flacsoandes.edu.ec/handle/10469/7014#.V2BuuUx6Tcd>
- Vigdor, Jacob. 2002. “Does gentrification harm the poor?”. Brookings-Wharton Papers on Urban Affairs, pp. 133–173.
- Wang, Stephen. 2011. “Commercial Gentrification and Entrepreneurial Governance in Shanghai: A Case Study of Taikang Road Creative Cluster. London: Routledge Taylos & Francis Group.
- Wasserstrom, Robert & Southgate, Douglas. 2012.” Deforestación, reforma agraria y desarrollo petrolero en Ecuador, 1964-1994”. USA: Scientific Research
- Yin, Robert. 2009. “Designig Case Studies. En Case Study Research. Design and Methods”. United States: Sage Inc.
- Zárate Martin, Manuel Antonio. 2012. “Geografía urbana. Dinámicas locales, procesos globales”. Madrid: Editorial Universitaria Ramón Areces-UNED.
- Zurin, Sharon. 2009. “New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City”. Washington D.C.: City & Community.