

COLECCION TESIS No. 5

RENTA DEL SUELO Y EXPANSION URBANA DE QUITO - EL CASO DE LAS LOTTIZACIONES CLANDESTINAS.

LUIS QUENDO B.

Tesis presentada en la II Maestría en Ciencias Sociales con mención en Estudios de Desarrollo.

Director de tesis:

Carlos Larrea

Sede Ecuador 1983

333

O 939

g.3

Primera edición Febrero 1988

Copyright FLACSO Editores

Portada Antonio Mena

Impreso en FLACSO, Sede Ecuador

Este Libro no puede reproducirse total
ni parcialmente sin autorización
expresa de FLACSO. Casilla de Correos
6362 CCI, Quito - Ecuador

Derechos reservados conforme a la ley
Impreso y hecho en Ecuador
Printed and made in Ecuador.

REG. 1424
CUT.
BIBLIOTECA - FLACSO
N 6: 942

P R E S E N T A C I O N

Esta obra es producto de la segunda Maestría en Ciencias Sociales ofrecida por la FLACSO-Ecuador, entre 1981 y 1983. Ya desde la primera Maestría (1979-1981) comienza la investigación sobre temáticas específicas, en este caso la urbana, como objeto de especialización.

El abordaje de lo urbano, en el contexto de dicha Maestría significó aportar al esfuerzo por construir un pensamiento sobre la ciudad desde las Ciencias Sociales. A este trabajo antecedieron, en FLACSO, análisis demográficos, reflexiones sobre la configuración urbano regional del país, y estudios realizados en Guayaquil y Quito, los dos contextos más visibles de conflictividad urbana en el Ecuador contemporáneo.

La indagación empírica sobre Quito como uno de los ejes de conflictividad urbana en el Ecuador, es posterior al abordaje del tema en el caso de Guayaquil. La ciudad de Quito sufre las mayores transformaciones que se registran en este siglo, a partir de la década de los sesenta. Entre éstas, el agotamiento del casco viejo de la ciudad como recurso para el alojamiento popular que da paso al fenómeno del surgimiento creciente de barrios "clandestinos", "ilegales" o "de formación espontánea".

El gran desarrollo, en la década de los setenta, del sector inmobiliario y de la construcción, (como efecto del destino de los ingresos por el petróleo) y el proceso de retorno a la democracia formal, son variables que se destacan como fundamentales en el proceso que aquí se estudia. Las clases populares se presentan en el escena

rio urbano con su propia modalidad de participar políticamente, de apropiarse y construir su espacio, y de vivir la ciudad. Un ejemplo de ello es la organización del comité del pueblo, forma de participación inédita hasta entonces.

En todo caso, la organización popular "Autónoma" está lejos de canalizar en su totalidad la demanda popular por alojamiento, en la ciudad. Surge así, la lotización "clandestina" como modalidad específica de expansión urbana. Es precisamente, esta modalidad el objeto empírico de la investigación de Oquendo.

Entendiendo el proceso como el resultado de la confluencia de factores sociales, políticos y económicos, el autor procede a analizar las condiciones que hacen posible esta forma de construir la ciudad. Los intereses terratenientes y del capital inmobiliario; y la política municipal de "dejar hacer" como estrategia para proteger estos intereses, son algunos de los factores analizados por Oquendo para explicar la formación de un submercado como demanda solvente para el mismo.

Para un importante sector de la población, la adquisición de un lote en los fraccionamientos ilegales se convierte en la única forma de acceder a un espacio en la ciudad. Como el autor señala, "el hecho de que los fraccionamientos se produzcan y se consoliden en condiciones de ilegalidad implica la existencia de dos condiciones muy importantes: por una parte el promotor para lotizar y provocar el asentamiento tiene que establecer una relación de carácter económico directo con la masa de po-

blación que demanda el acceso al suelo..." por otra parte "el promotor (y la investigación constata que son pocos los que están en capacidad de serlo) dispone de una red de relaciones de índole económico y político que alcanza a cubrir niveles y centros de decisión claves en diversos apartados estatales, en especial dentro de la municipalidad; relaciones que les posibilita garantizar la consolidación de los asentamientos pese a que éstos no se sujetan a la normalización vigente". (ver texto, p. 241-242).

Si bien es cierto que el trabajo de Oquendo enfoca exclusivamente el proceso ocurrido en la década de los se ta n ta, las dimensiones que el fenómeno alcanzaría en años posteriores y los efectos de la crisis en las condiciones de vida actuales de los sectores populares urbanos, hacen de este estudio un elemento importante para la comprensión de la dinámica presente de lo urbano en el caso de Quito. Muchos de los actores de entonces, permanecen en la escena política o tratan de hacerlo. Mas allá de los actores, las condiciones mismas que generan el proceso es t u d i a d o por Oquendo persisten. El trabajo constituye, por lo tanto, un aporte relevante a la comprensión de algunos de los problemas dramáticos que plantea la configuración urbana de Quito en la presente década, así también como sus implicaciones políticas. En este sentido, las páginas de este trabajo constituyen además, un aporte a la comprensión de accionar político y de las propuestas de política presentes para la ciudad de Quito.

Cabe agregar finalmente que la Serie Tesis de FLACSO busca difundir los resultados del esfuerzo de los participantes en un proceso docente, con los alcances y limitaciones que esto implica. Con la publicación de la tesis de Oquendo, esperamos contribuir a un debate vigente acerca de la problemática urbana en el Ecuador Contemporáneo.

INDICE

	Pág.
<u>INTRODUCCION</u>	i
 <u>PRIMERA PARTE:</u>	
 <u>CAPITULO I</u>	
<u>LA RENTA DEL SUELO</u>	1
1. La teoría marxista de la renta del suelo	
1.1. La renta del suelo una forma particular de las sobreganancias en el modo de producción capitalista	4
1.2. Renta absoluta y renta diferencial	15
2. Elementos de discusión en torno a la teoría clásica de la renta del suelo	26
3. La renta del suelo urbano	46
 <u>CAPITULO II</u>	
<u>LA "URBANIZACION CLANDESTINA" UNA MODALIDAD DE CRECIMIENTO DE QUITO INSCRITA EN EL MARCO DEL DESARROLLO CAPITALISTA DE LAS DOS ULTIMAS DECADAS</u>	73
1. Los cambios de la economía ecuatoriana a partir de los años 60 y su incidencia en el proceso de urbanización	76
2. Formas predominantes de expansión en el desarrollo urbano de Quito durante el <u>cu</u> ltimo período	90
3. Rasgos generales del proceso de "urbanización clandestina"	96

SEGUNDA PARTE:CAPITULO IIILA OFERTA DEL SUELO DENTRO DE LA MODALIDADEN ESTUDIO

1. Objetivo y metodología	109
2. Tipos de asentamientos populares en Quito	118
3. Rasgos y formas dominantes en los procesos de fraccionamientos de hecho	
3.1. Temporalidad del fenómeno	128
3.2. Formas de "intermediación" y concentración de la oferta del suelo	135
4. Rentabilidad y capitalización	142

CAPITULO IVCARACTERISTICAS DEL SUJETO SOCIAL BENEFICIA-
RIO DE LA MODALIDAD

1. Objetivo y metodología	159
2. Volumen poblacional, ubicación y área incorporada	166
3. Importancia de las migraciones en la modalidad en estudio	172
4. Experiencia urbana de la población migrante	183
5. Inserción del sujeto social en la estructura ocupacional	195
6. Niveles de ingreso	204

CONCLUSIONES

222

BIBLIOGRAFIA

247

INTRODUCCION

El objeto de investigación de este trabajo es la lotización clandestina como una modalidad específica de expansión urbana para el caso de Quito; modalidad de expansión que se consolida como tal en la década de los años setenta.

La consolidación y proliferación de los llamados "barrios periféricos"; las políticas de renovación urbana (Véase, F. Carrión: "La renovación urbana en Quito", CIUDAD 1982); y, el auge de la industria de la construcción, sea estatal (a través del IESS, BEV) o privada (a través del mutualismo), constituyen otros tantos procesos que identifican el desarrollo urbano de la ciudad en las dos últimas décadas.

Estos procesos dan lugar a la incorporación de extensas áreas al perímetro urbano, tanto que para 1980, Quito incrementa el área habilitada en casi 300% con relación a 1970. Se puede identificar el fenómeno como expansión urbana porque el crecimiento del territorio incorporado al ámbito urbano no guarda relación directa con el crecimiento de la población total de la ciudad que asciende de 530.000 en 1970 a 780.000 en 1980 (Véase, F. Carrión, op. cit., pp. 27-28), generando una baja de la densidad bruta de la ciudad.

El incremento de la oferta de tierras para el desarrollo de actividades urbanas en general, es acompañada de un significativo crecimiento de los precios del suelo a nivel de todas las zonas de la ciudad (Véase D. Carrión, "Renta del suelo y segregación urbana", Quito", Ediciones CAE, Quito, 1978, pp. 60-62).

Sin embargo (como se verá en el Capítulo III) en términos relativos, el incremento de los precios del suelo en las zonas incorporadas, esto es, en los sectores periféricos, es mayor en relación con el incremento que se verifica en los sectores céntricos de la ciudad (de este fenómeno da cuenta también el estudio de F. Carrión, véase pág. 30); con la particularidad de que, en la generalidad de los casos de incorporación de áreas periféricas, el incremento de precio se produce sin que su móvil sea la realización de obras de urbanización, es decir, la inversión de capitales públicos o privados.

Otro fenómeno relevante de la expansión urbana de la ciudad en la década, es la preservación de extensas áreas en especulación a lo interno de la urbe. Para finales de la década pasada se constata que alrededor del 50% del territorio habilitado de la ciudad lo constituyen "áreas libres o vacantes" para inversión futura por parte del capital inmobiliario (Véase F. Carrión, op. cit., pág. 34). Este constituye un volumen de territorio en franco proceso de especulación

cuyo precio se incrementa permanentemente, entre otras razones, por la incorporación de nuevas áreas al uso urbano.

Resulta entonces que las modalidades que reviste el desarrollo urbano de la ciudad están condicionadas directamente por la política de tierras que implementa el Estado; política en función de los intereses tanto del capital inmobiliario, cuanto de los propietarios territoriales de las zonas periféricas y del interior de la ciudad. El interés fundamental de estos agentes sociales es el monopolio del suelo y el incremento constante de las rentas territoriales.

Existe un conjunto de determinaciones de índole histórico y estructural que caracteriza el desarrollo urbano de Quito en la última década. Entre ellas cabe señalar como las principales: la concentración de la demanda insolvente en la ciudad como consecuencia del proceso de minifundización y migración, y su reproducción dentro del ámbito urbano en condiciones de hacinamiento y tugurización; el proceso de transformación de las haciendas serranas que, en la periferia de los grandes centros poblados se concreta básicamente en las alternativas de tecnificación-modernización y/o fraccionamiento-lotización; y, la dinamización de las actividades productivas urbanas, en especial de la industria de la construcción, como consecuencia mediata del auge petrolero.

Aparte de este conjunto de determinaciones y como consecuencia de las mismas, las modalidades que asume el desarrollo urbano de Quito y, la lotización clandestina como una modalidad de crecimiento de la ciudad, en particular, están directamente condicionadas por los intereses que los propietarios territoriales realizan en torno a las rentas que provienen del monopolio del suelo; más aún en una coyuntura como aquella en que todos los grupos de poder demandan participación dentro de la estructura de distribución y canalización de los recursos provenientes de la explotación petrolera.

En este sentido, nos parece necesario enfocar el estudio de esta modalidad particular de expansión de la ciudad, desde el punto de vista de la renta del suelo como "forma de valorización de la propiedad territorial" que, a la par que forma de realización de los intereses de los propietarios del suelo, es factor condicionante de primordial importancia en la configuración de la estructura urbana en general.

La primera parte de este trabajo tiene por objeto discutir la teoría general de la renta del suelo con el interés de introducir y desprender criterios y proposiciones que permitan disponer de un cuerpo conceptual útil para interpretar el fenómeno de la expansión urbana en la ciudad contemporánea. Consideramos que la realización cabal de este objetivo demanda un volumen de trabajo de carác-

ter teórico que sobrepasa las posibilidades materiales de esta investigación, razón por la que, el producto final de esta primera parte es más bien un primer paso y una propuesta para posteriores discusiones, estrictamente necesarias.

Esta primera parte incluye, además, la ubicación de la modalidad de crecimiento de la ciudad que estudiamos, la "urbanización clandestina", dentro de las tendencias dominantes que caracterizan el desarrollo urbano de la ciudad en la década pasada; y, dentro del contexto de las transformaciones fundamentales que experimenta la economía ecuatoriana a partir de los años sesenta.

El fenómeno urbano en general, está sobredeterminado por los procesos de índole socio-económico que se desarrollan en los ámbitos regional y nacional y por las transformaciones que experimenta el Estado, como conjunto orgánico de relaciones e instituciones con capacidad de promover el desarrollo social en sus múltiples manifestaciones, en función de las posibilidades que abre cada coyuntura. De aquí, la importancia de rebasar "el ámbito de lo urbano" para dilucidar la lógica de su "propio movimiento".

La segunda parte del trabajo contiene la investigación desarrollada en torno al carácter y rasgos de la lotización clandestina, como una modalidad específica de expansión de la ciudad de Quito que se consolida durante la década pasada. La investigación reúne dos aspectos del fenómeno: la

constitución de la oferta de tierras dentro del submercado del suelo que se articula en condiciones de ilegalidad; y, las características del sujeto social que demanda el acceso al suelo urbano y está en condiciones de inscribirse dentro de esta modalidad.

Los fraccionamientos de la propiedad territorial y las lotizaciones de hecho (sin aprobación municipal), en diversas áreas de la periferia urbana, constituyen en un período determinado, el mecanismo capaz de entrelazar y realizar intereses inmediatos y futuros de los terratenientes de la periferia, de los promotores de lotizaciones, de propietarios y especuladores del interior de la ciudad, y del capital inmobiliario.

Son intereses que convergen en preservar la propiedad y el uso futuro de aquellas extensas "áreas vacantes" en función de sus intereses privados y, potencializar las rentas territoriales de todos los suelos de la urbe (incluso aquellos no urbanizados pero habilitados) a través de la permanente incorporación de nuevas áreas al perímetro urbano.

La demanda por acceso al suelo que se incorpora al submercado de tierras urbanas, no puede estar conformada, en estas condiciones, por aquellos sectores más empobrecidos que subsisten en condiciones de hacinamiento dentro de la

estructura urbana; por el contrario, su participación dentro de la modalidad, como demanda efectiva, supone una capacidad mínima de financiamiento equivalente a la renta territorial que exige el uso de los peores suelos no urbanizados y carentes de todo servicio. La investigación de las características socio-económicas del "sujeto social beneficiario" es pues un aspecto importante de la investigación empírica.

CAPITULO I

LA RENTA DEL SUELO

El objetivo del presente capítulo es disponer de un cuerpo conceptual útil para interpretar el fenómeno de la expansión urbana en aquellos casos en que el régimen de propiedad territorial se constituye en un factor capaz de limitar o promover el uso urbano del territorio.

En el caso que nos ocupa, la capitalización de la renta por parte de los propietarios de las zonas periféricas de la urbe y, la potencialización de la renta del suelo de toda la propiedad territorial urbana, parecen constituir los factores decisivos en la explicación de la violenta expansión que experimenta la ciudad de Quito en la década de los años setenta.

Es necesario por tanto, abordar el fenómeno a través de la importancia que revisten en tal período, los mecanismos de generación y captación de rentas territoriales por parte de estos agentes sociales. En este sentido, consideramos de significativa importancia todos los estudios que incursionan en el estudio de la problemática urbana, a partir de este enfoque:

" .. es de fundamental importancia discutir los proble-

mas de la propiedad privada de la tierra. Creemos que hay que definir exactamente quienes son los terratenientes urbanos. Tenemos que saber cuales son las nuevas relaciones que se establecen en conexión con la propiedad privada. Básicamente para identificar cuales son las formas de apropiación de la plusvalía vía tierra. Es decir, tenemos que averiguar cuales son las condiciones en que opera la propiedad privada de la tierra para apropiarse de excedentes a través de las formas de renta, en el caso de los terratenientes..." (1).

Sin embargo, el uso de esta posible fuente de interpretación demanda la profundización del debate en torno a la teoría general de la renta del suelo; esto es, en torno a una teoría de la renta acorde con las circunstancias históricas que caracterizan el capitalismo monopolista. En tal sentido, las premisas sobre las cuales se construye la teoría clásica de la renta deben ser objeto de discusión rigurosa para que la teoría constituya un instrumento eficaz para la interpretación de la realidad contemporánea en lo que hace relación a la distribución del trabajo excedente.

Aún más, si de lo que se trata es de investigar la naturaleza e importancia que reviste la renta en un ámbito restringido, como es el uso capitalista del suelo urbano, es necesario analizar los mecanismos específicos de generación y captación de rentas y las formas que ésta asume en el caso urbano, a partir del tipo de bien producido a través del uso del

(1) CARRION, D. "Las rentas territoriales urbanas: una manera de interpretación de la ciudad contemporánea", CIUDAD, 1981, pág. 8.

suelo y del carácter del régimen de propiedad sobre el territorio.

En este capítulo intentamos una introducción en el cumplimiento de este objetivo. La concreción cabal del mismo amerita un volumen de investigación y discusión ante el que ésta sólo puede ser vista como un punto de partida.

La primera parte de este capítulo contiene lo que para nosotros constituye, estrictamente, lo esencial de la teoría clásica de la renta; la segunda parte, incorpora una discusión en torno a la necesidad de generalizar la teoría de la renta al modo de producción capitalista en todas sus fases; y, la última, constituye una propuesta de conceptualización de la renta urbana.

1.- LA TEORIA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO

1.1. La renta del suelo, una forma particular de las
sobre ganancias en el modo de producción capita-
lista

La posibilidad de que en una rama de la producción, un volumen determinado de plusvalía, que excede la ganancia media del capital, sea permanentemente apropiable por un agente económico, substrayéndolo del movimiento normal de transferencia del plusvalor entre los diversos sectores de la economía, constituye la fuente de una ganancia extraordinaria que, en tanto que permanente, adquiere un carácter específico: la renta capitalista.

Marx determina que una de esas ramas es la agricultura; el agente social que se apropia de la renta agrícola es la clase terrateniente y que la posibilidad de apropiación depende del monopolio de la propiedad territorial.

"... el valor comercial (...) lleva implícito una ganancia extraordinaria de quienes producen en las mejores condiciones, dentro de cada rama especial de producción (...) El precio comercial lleva implícito en efecto, el pago del mismo precio por mercancías de la misma clase, aunque éstas se hayan producido en condiciones individuales muy distintas y tengan por consiguiente, precios de costo muy diferentes. (No hablamos aquí de las ganancias extraordinarias, consecuencia de los monopolios, artificiales o naturales, en el sentido corriente de esta palabra.) Pero las ganancias extraordinarias pueden provenir, además, del hecho de que ciertas esferas de la producción se hallen en condiciones de sustraerse a la transformación de los valores de sus mercancías en precios de pro

ducción y por tanto a la reducción de sus ganancias a la ganancia media. En la sección sobre la renta del suelo habremos de estudiar otras modalidades de estas dos formas de la ganancia extraordinaria" (2).

El concepto de monopolio adquiere en la teoría clásica de la renta una significación específica; define el régimen de propiedad sobre el territorio en el cual una clase social detenta la propiedad privada sobre el suelo como factor de producción, estando en posibilidad de oponer barreras a la inversión del capital y en capacidad de incidir sobre la oferta y el precio del producto agrícola. También en la teoría clásica se define el monopolio en la industria como la asociación (explícita) entre productores para controlar la producción en función del grado de concentración del capital, bloquear la introducción de nuevos capitales en la rama, imponer precios e incrementar las ganancias.

La mayor productividad del trabajo en una rama determinada de la producción no constituye la explicación de la fuente de las rentas en general. Justamente su opuesto, cuando además, estén dadas condiciones que facultan a un agente económico substraer del movimiento de circulación del plusvalor (entre ramas que producen con diversas tasas de ganancia) una parte del mismo (substrayéndolo por tanto, del proceso de formación de la tasa media de ganancia del capital),

(2) MARX, C. "El Capital", Tomo III, pág. 201.

hace factible la apropiación de ganancias extraordinarias; en este caso, bajo la forma de renta absoluta.

La mayor o menor productividad del trabajo, en general, es producto del grado de tecnificación del proceso productivo a lo interno de cada rama de actividad económica y, entre el conjunto de ramas que integran el aparato productivo en una formación social concreta y un momento histórico determinado. En base al supuesto de la libre movilidad del capital y del trabajo excedente entre diversas ramas, es posible, a partir de una productividad del trabajo diferencial, la conversión de los valores en precios de producción que llevan implícita la ganancia media.

La mayor productividad del trabajo explica la fuente de las ganancias extraordinarias en general y de otra modalidad de la renta (la renta diferencial), aquella que proviene de la posibilidad de producir en tierras de mayor calidad. Sin embargo son necesarias otras condiciones para que la ganancia extraordinaria proveniente de la mayor productividad del trabajo en una rama adquiera el carácter de renta; fundamentalmente, que los precios comerciales del producto tiendan a ajustarse al valor de la mercancía producida en condiciones peores.

Sólo a partir de esta premisa la ganancia extraordinaria deja de ser patrimonio del usufructo de condiciones que posi

bilitan una alta productividad del trabajo y se generaliza, convirtiéndose en patrimonio del capital que se invierte en una rama especial de producción. La renta del suelo es la ganancia extraordinaria que remunera al capital agrícola en general, aparte de las diferencias de productividad del trabajo que sólo inciden sobre su cuantía.

La posibilidad de conversión de la ganancia extraordinaria en renta resulta de la existencia de condiciones muy particulares dentro del modo de producción capitalista, a partir de las premisas en que se basa la teoría marxista y que corresponden a una fase determinada del desarrollo del modo de producción: la libre movilidad del capital y el trabajo; la realización de las mercancías por precios de mercado que tienden a ajustarse a los precios de producción y no al valor (precios que implican la formación y determinación por la ganancia media).

"Tienen que darse combinaciones extraordinarias para que las mercancías producidas en las peores condiciones o en las condiciones más favorables regulen el valor comercial, que constituye a su vez el centro de gravitación para los precios del mercado, los cuales son los mismos siempre para las mercancías de la misma clase: Si la oferta de mercancías al valor medio, es decir, al valor medio de la masa que oscila entre los dos extremos, satisface la demanda normal, las mercancías cuyo valor individual es inferior al valor comercial realizan una plusvalía o ganancia extraordinaria, mientras que aquellas cuyo valor individual es superior al valor comercial no pueden realizar una parte de la plusvalía que en ellas se contiene" (3).

(3) MARX, C. "El Capital", Tomo III, pág. 183.

La relativa vigencia de aquellas premisas dentro de la industria, permiten concluir en Marx que, dentro de esta rama, el capital obtiene por lo general, la ganancia media. La ganancia extraordinaria (por sobre la ganancia media) resulta de la posibilidad de producir a un precio de producción individual menor que el precio de producción determinante de los precios del mercado, que en la industria, es el precio de producción de la mercancía en "condiciones medias".

Dadas, por lo general, en la industria, la inexistencia de barreras a la libre circulación del capital y del plusvalor (dentro de la teoría clásica); las ganancias extraordinarias, producto de la implementación de un avance tecnológico o del uso de medios de producción menos costosos, entran, en última instancia, en el movimiento de transferencia de plusvalía que, dentro de cada rama de producción, da lugar a la formación de la tasa de ganancia media. Este rasgo distingue la renta de la ganancia extraordinaria en general y es producto de la fijación (más o menos permanente) del precio comercial según el valor, ó el precio de producción.

Como consecuencia del desarrollo histórico y, como producto de la dominación del capital en la industria, se crean condiciones que hacen imposible el ajuste de los precios comerciales al valor de las mercancías; sino, de aquellos al

precio de producción resultante en las condiciones medias sociales. Las ganancias extraordinarias implican, entonces, en contrapartida, la imposibilidad permanente de realizar una parte de la plusvalía contenida en las mercancías industriales producidas en condiciones desfavorables ó, de otro modo, con un grado menor de productividad del trabajo.

"...teóricamente se parte del supuesto de que las leyes de la producción capitalista se desarrollan en estado de pureza. En la realidad las cosas ocurren siempre aproximadamente; pero la aproximación es tanto mayor cuanto más desarrollada se halla la producción capitalista y más se elimina su mezcla y entrelazamiento con los vestigios de sistemas económicos anteriores(...).

El cambio de las mercancías por su valores o aproximadamente por sus valores presupone, pues, una fase mucho más baja que el cambio a base de los precios de producción, lo cual requiere un nivel bastante elevado en el desarrollo capitalista" (4).

En la actualidad, la concentración de capitales y las diversas formas de monopolio constituyen mecanismos eficaces para asegurar, dentro de la industria, la realización permanente de ganancias extraordinarias o rentas de monopolio, producto de la realización de las mercancías a precios comerciales que superan al precio de producción o incluso al valor.

La renta capitalista del suelo es una forma particular de la ganancia extraordinaria, apropiable en base al mono-

(4) MARX, C. "El Capital", Tomo III, pp. 180-181'

polio de la propiedad territorial que se opone a la libre movilidad del capital. Es una masa determinada de plusvalor que se subtrae del proceso de formación de la tasa de ganancia media de la economía y que, por el contrario, la presupone. El monopolio de la propiedad privada de la tierra constituye la condición de apropiación de la renta por parte de un agente económico desligado del capital, la clase terrateniente; no constituye su fuente, ni factor determinante, en general, de su volumen.

Las fuentes de la renta del suelo, en el análisis marxista, son: 1) la menor productividad del trabajo agrícola, por tanto, la generación de mayor plusvalor, a partir de una misma tasa de explotación del trabajo, en relación con la industria; y 2) la realización del producto agrícola a través de precios comerciales que tienden a ajustarse al precio de producción del producto en condiciones peores (en las tierras de peor calidad) básicamente, por "el monopolio de la explotación capitalista en la agricultura en condiciones de limitación de tierras" (5).

El análisis de las fuentes de la renta del suelo, en Marx, se fundamenta en la conversión de la ganancia extraordinaria, fruto de la explotación capitalista en la agricultura, en una forma particular de ésta, la renta del sue

(5) LENIN, V.I. "La teoría de la renta"; apéndice II de El Capital; Tomo III, pp. 842-847.

lo. El planteamiento básico en la teoría marxista consiste en que la renta del suelo es, por lo general, fruto del plusvalor que la propia explotación capitalista genera en la agricultura.

Tal proposición, aparte de las premisas históricas generales en que se basa la teoría, es producto del análisis de la especificidad que reviste el producto agrícola, como valor de uso, dadas una demanda creciente del mismo y una escasez de suelos fértiles para el cultivo. Tomando en cuenta tal particularidad de la actividad agrícola, el análisis se basa, no en la producción de un bien cualquiera, sino del medio alimenticio fundamental para la sociedad en su conjunto.

Se trata pues del análisis del plusvalor, y de la renta, que genera la producción de un bien que, por una parte, satisface una demanda permanentemente creciente y que, por otra, a través de su precio, incide en las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo. La demanda inelástica y creciente del producto alimenticio básico determina la necesidad permanente de tierras para el cultivo, lo cual en oposición con la limitación de tierras y la propiedad privada del suelo, da lugar a que los precios del mercado del producto agrícola tiendan a ajustarse al valor del bien producido en aquellas tierras de peor calidad (por sobre su precio de producción individual), generando la posibilidad

de captación de ganancias extraordinarias (rentas) en todas las tierras, incluso las peores.

Históricamente, la apertura al comercio internacional de nuevas naciones productoras de cereales (Argentina, Estados Unidos), a partir de 1880, permitió el abastecimiento del producto en Europa a precios lo suficientemente menores para incidir radicalmente sobre el poder económico y político de la clase terrateniente del viejo continente. Para Marx, la explicación del fenómeno no guarda relación con factores de índole técnica sino con la vigencia o no del conjunto de determinaciones que generan la renta del suelo y, por tanto, el encarecimiento del producto:

"Es un supuesto falso el creer que la tierra, en las colonias y en general en los países jóvenes que pueden exportar el grano a precios baratos, presenta por ello, necesariamente, una mayor fertilidad natural. Aquí el grano no sólo se vende por debajo de su valor, sino incluso por debajo de su precio de producción, es decir, por debajo del precio de producción determinado por la cuota media de ganancia vigente en los países más antiguos (...). Lo que decide en estos casos, no es la calidad, sino, la cantidad de tierra" (6).

"Lo que caracteriza a las colonias como tales -y aquí sólo nos referimos a las colonias estrictamente agrícolas- no es solamente la masa de tierras fértiles que se hallan en estado de naturaleza, sino el hecho de que estas tierras no han sido aún apropiadas, no se hallan sometidas al régimen de la propiedad territorial (...). De hecho, la propiedad territorial no constituye aquí una traba para la inversión de capital o de trabajo sin capital; el hecho de que los colonos ya asentados se apoderen de una parte de tierra no impide a los que lle-

(6) MARX, C. "El Capital", Tomo III, pp. 622-623.

guen después convertir nuevas tierras en campo de inversión de su capital o de su trabajo" (7).

Si, como en el análisis de Marx, la renta agrícola en general se determina por la renta que genera el cultivo del medio alimenticio fundamental; y, el precio de este bien incide de modo determinante en la fijación del salario, se entiende, que la determinación del volumen de plusvalor que por sobre la ganancia media puede apropiarse la clase terrateniente, es producto de la contradicción de intereses entre esta clase y el capital.

El establecimiento de un precio de monopolio para aquel bien (con tendencia a ajustarse al valor) incide sobre la posibilidad de realizar la ganancia media del capital al elevar los costos de producción en todas las ramas. Entonces, si la renta es apropiable por la propiedad territorial por la barrera que ésta impone a la inversión del capital y a la transferencia normal del plusvalor; en contrapartida, su cuantía, encuentra constantemente el límite máximo en las condiciones necesarias para la valorización del capital en general.

A nuestro juicio, la transformación de la ganancia extraordinaria en renta del suelo se fundamenta, en la teoría marxista, en la tesis de que el producto agrícola se vende

(7) MARX, C. "El Capital", Tomo III, pp. 701-702.

sin regularse por el precio de producción en condiciones medias (como en la industria), a consecuencia del monopolio de la propiedad territorial, en general. En caso contrario, si los precios comerciales se determinan en relación con una "productividad media" del trabajo agrícola, la renta no existe en tanto que una forma especial de la ganancia extraordinaria.

Supuesta esta situación, a partir del hecho de la existencia de tierras de diferente calidad, la renta se reduce a la ganancia extraordinaria y no existe diferencia entre industria y agricultura; pero esto presupone la eliminación de todo tipo de barreras a la explotación capitalista en la agricultura (monopolio de la propiedad privada del suelo y limitación de tierras). Es lo que formula Lenin en relación, específicamente, con las condiciones que dan lugar a la formación de la renta diferencial:

"Esta limitación (de la tierra) crea -sin que ello guarde la menor relación con ninguna propiedad sobre la tierra- un cierto monopolio. En efecto, como toda la tierra se halla ocupada por agricultores y existe demanda para todo el trigo producido en la tierra toda, aún en los terrenos de peor calidad y más alejados del mercado, es evidente que el precio del trigo se determina por el precio de producción en las tierras peores (o por el precio de producción con la última y menos productiva inversión de capital). La "productividad media" de Bulgakov es aritmética vacua, ya que la formación de este promedio tropieza con el obstáculo de la limitación de tierras. Para que pueda formarse esta "productividad media" y determinar los precios es necesario que cada capitalista además de estar en condiciones de invertir capital en la agricultura (...), pueda también, en todo momento,

crear una nueva explotación agrícola además de las ya existentes. Pero en este caso, no existe la menor diferencia entre la agricultura y la industria y no po-dría producirse ninguna renta. Y es precisamente la limitación de tierras lo que impide que así suceda"(8).

A nivel de la renta en general, que los precios de mer-cado se regulen por el valor del producto de las tierras peores y que la productividad del trabajo agrícola sea me-nor con respecto a la productividad media del trabajo so-cial (menor composición orgánica del capital en relación con la industria), son las premisas que permiten la trans-formación de la ganancia extraordinaria en una masa de plug valor susceptible de ser apropiada por la propiedad territo-rial y sustraída permanentemente del proceso de formación de la tasa de ganancia media.

1.2. Renta absoluta y renta diferencial

La fuente de la renta absoluta es la menor productivi-dad del trabajo agrícola con respecto a la productividad media del trabajo social. La misma inversión de capital en la agricultura demanda mayor volumen de trabajo vivo y genera por tanto, un volumen mayor de plusvalor o de tra-bajo excedente no retribuido.

(8) LENIN, V.I., doc. cit., pp. 845-846

La propiedad privada del suelo representa solamente la condición de apropiación de una parte de aquella masa de plusvalor (la que excede la ganancia media del capital), por parte de la clase terrateniente. La renta absoluta, como masa de plusvalor, no desaparece por tanto con la eliminación del monopolio de la propiedad privada sobre el suelo, sino necesariamente, con el ajuste de la productividad del trabajo agrícola con la productividad media del trabajo social, lo cual implica un grado de tecnificación de la agricultura equiparable al industrial.

El monopolio de la propiedad privada del suelo permite que esta parte de la masa de plusvalor generada en la agricultura, se sustraiga de intervenir en el movimiento de transferencia de plusvalor que da lugar a la formación de la tasa media de ganancia y que, por el contrario, presuponiendo la vigencia de ésta, remunere la propiedad territorial. En consecuencia, el precio comercial del producto agrícola se determina por su valor que es, mayor que su precio de producción.

Si se abstrae la propiedad privada sobre el suelo y se mantiene vigente la premisa de la menor productividad del trabajo agrícola, la renta absoluta en tanto que masa de valor, encuentra sólo un nuevo destino social:

- 1) Si el terrateniente deviene en capitalista agrario

ó este en propietario del suelo, la renta absoluta no se transfiere de un agente económico a otro sino que incrementa la ganancia media del capital, conservando la esencia de renta a la propiedad privada (capitalista); aún en este caso, el valor del producto agrícola determina su precio comercial;

2) Si el suelo deviene en cualquier modalidad de propiedad pública o estatal, el plusvalor agrario por sobre la ganancia media puede ser captado por el Estado; o bien, puede incorporarse al movimiento del plusvalor que determina el límite de la ganancia media, dando como resultado en ambos casos, que el precio del producto agrícola se ajusta al precio de producción y no al valor.

En el segundo caso, el mayor valor del producto agrícola (dado que su producción demanda un mayor volumen de trabajo socialmente necesario) ya no redunda en beneficio exclusivo de la clase propietaria sino que incrementa el fondo de acumulación del capital en su conjunto. Si el producto agrícola se realiza en torno a su precio de producción, el plusvalor que excede la ganancia media deja de incrementar el precio del producto y, por tanto, el costo de insumos agrícolas y fuerza de trabajo para la industria.

En la teoría marxista, la fuente de la renta absoluta se relaciona con las propias condiciones, tanto históricas como inherentes a la actividad productiva agraria, en las

cuales el capital se valoriza dentro de esta gama especial de la producción. La fuente es pues el plusvalor que el trabajo agrícola produce. Su existencia, en tanto que masa de valor, depende estrictamente de la menor composición orgánica del capital en la agricultura; y, su existencia en tanto que renta del suelo, esto es, como forma de valorización de la propiedad territorial, depende del régimen de propiedad sobre el suelo y de las posibilidades de apropiación de plusvalía que aquél conlleva.

La magnitud de la renta absoluta se determina por la diferencia entre el precio del producto agrícola en el mercado y el precio de producción en la peor tierra ó, de otro modo, por la diferencia entre el valor de las mercancías agrícolas (en torno al que se determina el precio comercial) y el precio general de producción. Su volumen se determina históricamente, por la diferencia entre la plusvalía agrícola y la ganancia media (suponiendo nula la renta diferencial); magnitudes que en la industria son, globalmente coincidentes.

Si se parte de un supuesto equilibrio de productividad del trabajo, social-medio y agrícola, desaparece la fuente de la renta absoluta y por tanto la masa de plusvalor que excede la ganancia; bajo este supuesto, la plusvalía y la ganancia (supuesta nula la renta diferencial) en la agricultura son coincidentes. Entonces, las tierras de

peor calidad arrojan la tasa de ganancia media sobre el capital invertido y el producto agrícola se realizaría en el mercado ajustándose al precio de producción.

La renta diferencial es producto de la forma particular de distribución del trabajo excedente agrario entre los agentes que participan, directa o indirectamente, en el proceso productivo; de la modalidad específica en que la plusvalía se distribuye entre las diversas fracciones de capital invertido en la agricultura. Lo específico de esta distribución radica en que, diferenciándose del carácter general que reviste la distribución del plusvalor en el capitalismo (a través del precio de producción y la ganancia media) se realiza en función del valor del producto; a partir de diversos grados de productividad del trabajo.

Que en la agricultura predomine el valor como determinante del precio comercial es consecuencia de la especificidad del producto agrícola, como valor de uso, en relación con el tipo de demanda y en condiciones de limitación de tierras. Se presuponen cierto grado de desarrollo tecnológico, uso extensivo del suelo en general y limitadas posibilidades de acumulación del producto.

El "monopolio de la explotación económica de la tierra" (9), consecuencia de la limitación de tierras, blo-

(9) LENIN, V.I., doc. cit., pp. 843-844.

quea la posibilidad de que opere en la agricultura el mecanismo de la tasa de ganancia en condiciones medias de productividad, como regulador de las tasas de ganancia individuales diferenciales. El capital invertido en la agricultura obtiene siempre la tasa media de ganancia de la economía y, en las tierras de mediana y superior calidad, ganancias extraordinarias (renta diferencial), porque el precio general del producto se determina por el precio de producción del bien en condiciones peores (haciendo abstracción de la renta absoluta que remunera la propiedad territorial en general).

Si en la industria las ganancias extraordinarias implican en contrapartida, la imposibilidad de realizar parte del plusvalor contenido en las mercancías producidas en condiciones peores; en la agricultura por el contrario, la realización de ganancias extraordinarias en tierras de calidad superior implica la realización plena del plusvalor contenido en los bienes producidos en tierras peores.

Esto hace aparecer que la ganancia extraordinaria agrícola, bajo la forma particular de renta diferencial, no proviene de la masa de plusvalor que la explotación capitalista en la agricultura genera; dado que, al parecer, no existe (como en la industria) a lo interno de la rama, "transferencia de plusvalor" desde la masa de mercancías que encierran mayor valor individual hacia la masa en que se plasma

ma un volumen menor de trabajo vivo (consecuencia de diversos grados de productividad del trabajo por su aplicación, condiciones variables de fertilidad, situación y uso intensivo de capital).

Dada la determinación del precio general por el precio de producción en condiciones peores, las ganancias extraordinarias devienen de la diferencia entre el precio general y los precios de producción individual, inferiores, dada una mayor productividad del trabajo, consecuencia de la mayor fertilidad del suelo, mejor situación, etc. En última instancia, la renta diferencial proviene del ahorro de un determinado volumen de trabajo que permite la disminución del costo y precio de producción individuales.

La mercancía agrícola producida en condiciones favorables contendría entonces "menor valor" que el equivalente al precio de producción-regulador del precio comercial por que éste se determina en torno al valor del bien producido en tierras de peor calidad. Si el conjunto de mercancías agrícolas se realizan en el mercado a un precio que se determina por éste valor, la renta diferencial, al parecer, representa una masa de plusvalor no generado por la propia actividad productiva agrícola.

La explicación del fenómeno, en la teoría clásica, no implica necesariamente una transferencia de plusvalor del

sector no agrícola de la economía hacia la propiedad territorial.

El valor comercial del producto (determinante del precio comercial), es función del tiempo de trabajo socialmente necesario para la producción de las mercancías de una rama y no, del tiempo de trabajo individualmente necesario para la producción de un bien. Estos conceptos guardan estrecha relación con el carácter y volumen de la demanda y el grado de desarrollo y diversificación de la tecnología implementada en un momento histórico determinado.

En la industria en general, se supone que el valor comercial se determina por el tiempo de trabajo invertido en la producción, en condiciones medias de productividad del trabajo. Esto equivale al tiempo de trabajo socialmente necesario; a partir de las premisas generales sobre las que descansa la teoría.

Las mercancías producidas en condiciones favorables (aprovechando avances tecnológicos, uso intensivo de capital o insumos menos costosos) encierran, por unidad de producto, menor cantidad de trabajo vivo; sin embargo, equivalente a la cantidad de trabajo socialmente necesario para la producción. En contrapartida, las mercancías producidas en base a una productividad del trabajo menor que la media social contienen una masa de plusvalor excedente que no

pueden realizar; el tiempo de trabajo individualmente necesario para su producción equivale sólo a una fracción del socialmente necesario. La tasa media de ganancia permite que mercancías diferenciadas desde el punto de vista de su valor individual, fijen su valor comercial o social en función del tiempo de trabajo socialmente necesario.

En la agricultura, debido al "monopolio de la explotación económica de la tierra", el valor comercial del producto se determina en función del valor de los bienes producidos en condiciones peores. Estrictamente, sólo tiende a ajustarse a él; es posible que sea menor al valor individual en tierras peores (10); explicando de esta manera por la "transferencia" que estaría implícita, las ganancias extraordinarias-rentas diferenciales. De otro modo, el valor de la producción agraria en general, está en función del tiempo de trabajo socialmente necesario para la producción que tiende a ser equivalente al volumen de trabajo vivo que demanda la producción en condiciones peores; lo cual implica un grado de sumisión formal del trabajo al capital en la agricultura.

En consecuencia, cualquier ahorro de trabajo en la producción del bien sea que provenga de la mayor fertilidad del suelo, o mejor situación, sólo interesa al productor

(10) MARX, C., op. cit., Anexo 1, pág. 929.

individual en tanto que disminuye costos de producción abriendo la posibilidad de la ganancia extraordinaria.

La disminución del trabajo vivo en un conjunto limitado de unidades productivas, no contrae el volumen de plusvalor generado en la rama porque aquel tiempo de trabajo individualmente necesario es equivalente a un mayor volumen de trabajo socialmente necesario para la producción (la relación de equivalencia entre tales magnitudes no es susceptible de determinación empírica, su formulación reviste un carácter estrictamente teórico, explicativo. Sin embargo se podría decir, que la relación es variable en función del propio desarrollo histórico).

La formulación teórica marxista de la renta demuestra, entonces, que la plusvalía generada en el sector agrícola constituye la fuente de las formas normales de la renta del suelo. La ganancia del capital agrícola y las ganancias extraordinarias (renta absoluta y diferencial) en conjunto, son equivalentes a la plusvalía producida en la rama.

Sin embargo, aún haciendo abstracción de la renta absoluta, el hecho de que la inversión de capital en la agricultura permita la generación de ganancias extraordinarias en todas las tierras excepto las peores (rentas diferenciales) es un indicador evidente de que el capital agrícola

se valoriza a una tasa mayor que el capital no agrario.

El capital industrial se valoriza, globalmente en función de la tasa media de ganancia; el capital agrario produce ganancias extraordinarias (renta diferencial) por sobre la tasa media, permanentemente. Tales beneficios, producto de condiciones naturales que no guardan la menor relación con el capital, dados el monopolio de la explotación económica de la tierra y de la propiedad territorial, son patrimonio exclusivo de la clase terrateniente, ó del capital agrícola o monopolico si se supone la eliminación de la propiedad privada terrateniente.

2.- ELEMENTOS DE DISCUSION EN TORNO A LA TEORIA CLASICA DE LA RENTA DEL SUELO

Por lo general, se ha considerado la teoría clásica de la renta capitalista del suelo como un cuerpo teórico insuficiente para "explicar" los procesos de desarrollo agrario, principalmente en el caso de los países de desarrollo capitalista atrasado y dependiente. Por una parte, se constata un desfase entre el conjunto de circunstancias históricas de las que se extrae las premisas para la construcción de la teoría clásica y las características que reviste el capitalismo monopolista.

A partir de esta constatación se concluye la necesidad de reformular las tesis fundamentales ajustándolas solamente a aquellas condiciones que son generales para el modo de producción capitalista y haciendo abstracción de las circunstancias que serían inherentes tan sólo a una fase determinada de su desarrollo; esto es, de su fase concurrential. Guillermo Flichman concluye al respecto:

"... En realidad, su objeto de estudio (en Marx), en este caso, no es el modo de producción capitalista en general, sino Inglaterra en el siglo XIX (...). Realmente, si pensamos que la composición orgánica del capital agrario es inferior a la media, que predominan productos "atrasados", no podemos suponer que el régimen capitalista domina en la agricultura "lo mismo" que en la industria" (11).

(11) FLICHTMAN, G. "La renta del suelo y el desarrollo agrario argentino", pp. 58-59.

Por otra parte, a partir del conjunto de premisas en que Marx se fundamenta, se formulan cuestionamientos al grado de coherencia interna de la teoría marxista de la renta del suelo, principalmente, en lo que tiene que ver con la determinación de la importancia y magnitud de la renta absoluta; y en consecuencia, con la posibilidad de transferencia de plusvalor entre los sectores agrario y no agrario de la economía.

Arghiri Emmanuel inscribe el análisis de la renta del suelo en la teoría del intercambio desigual y determina la importancia de los mecanismos de fijación de precios en el mercado internacional en la posibilidad de realización de la renta a escala internacional. En torno a la discusión referente a la renta absoluta señala:

"... Por lo que concierne a la renta absoluta, comprobamos al observar más atentamente que lo que está en juego (...) no es tanto la existencia misma de esta renta, sino su magnitud, especialmente la diferencia entre el valor y el precio de producción (...). La renta absoluta sería, por lo tanto, el monto de la renta que exigiría el propietario del mejor terreno eliminado si se le pidiera el alquiler..." (12).

Lo esencial de la teoría marxista de la renta del suelo radica en explicar, desde el punto de vista de la teoría del valor, la posibilidad de que un volumen determinado de plusvalor, generado a través de la explotación capi

(12) EMMANUEL, A. "El intercambio desigual"; pág. 251.

talista del trabajo, no se comporte en última instancia como capital. La renta, que valoriza la propiedad territorial, es ganancia extraordinaria; con la especificidad de que se destina final, no es incrementar el fondo de acumulación del capital e iniciar inmediatamente un nuevo ciclo de valorización.

Desde el enfoque clásico se podría decir que la renta es una parte del trabajo social excedente que puede sustraerse permanentemente del proceso de valorización del capital. Esta posibilidad se explica históricamente por el grado de poder que en un momento determinado detenta una clase social, los propietarios territoriales. Desde este punto de vista, el grado de vigencia de este poder terrateniente (en el sentido clásico, esto es, terratenientes no capitalistas) es una cuestión decisiva dentro de cualquier formulación conceptual en torno a la importancia de la renta del suelo; es lo que formula Emmanuel:

"Para el arrendatario en abstracto, representando a la clase de arrendatarios, no es del todo indiferente el pagar ese excedente a los propietarios o verterlo a la "caja común" de los capitalistas. En el primer caso lo pierde irrevocable y enteramente. En el segundo, una cierta parte regresa a él bajo la forma de un acrecentamiento de la tasa general de ganancia" (13).

La incorporación al mercado internacional de vastas regiones productoras de medios de subsistencia a fines del

(13) EMMANUEL, A., op. cit., pág. 247.

siglo XIX constituye, en los países centrales, una coyuntura favorable para la consolidación del poder del capital. A partir de entonces, según se señala en estudios clásicos y contemporáneos, las rentas en las naciones europeas declinan significativamente y con ello, el poder de la clase terrateniente (Véase Emmanuel: "El intercambio desigual"; pág. 258. Flichman: "La renta del suelo y el desarrollo agrario argentino"; pp. 30,50-51, 71 y 77. Marx: "El Capital", Tomo III, pp. 622-623).

Sin embargo, la baja coyuntural de la producción y las rentas en el viejo continente no constituyen realmente el "golpe de gracia" de la burguesía al poder territorial. La consolidación del poder económico de la burguesía implicó, necesariamente, la toma de control por parte del capital de la producción agrícola en base a la implementación de avances tecnológicos orientados a la generación y capitación de plusvalía relativa, antes bloqueados en buena medida por la propiedad territorial. Este hecho, verificado por Flichman, le permite diferenciar dos momentos dentro de la declinación del poder económico de la clase terrateniente europea:

"...El primero que correspondería al período en que se verifica la apertura de nuevas tierras a la agricultura, en el cual bajan fuertemente los precios, las rentas y la producción (...). En este período no se verifican cambios importantes desde el punto de vista tecnológico. Posteriormente, se registran importantes aumentos en la producción, con un extraordinario incre-

mento en los rendimientos por hectárea y por persona ocupada, que implicaban cambios tecnológicos y hacían perder importancia relativa a la renta de la tierra respecto del capital invertido (...). El peso como clase social de los terratenientes perdió importancia comparado con el de la burguesía industrial, comercial y financiera. En esos países la renta ha sido destruida. Parece bastante claro que con el desarrollo del capitalismo los "medios de producción producidos" son cada vez más importantes que los "no producidos" (14).

Como se había señalado anteriormente, Emmanuel no niega la existencia de la renta absoluta aún dentro de las condiciones del capitalismo monopolista. Su preocupación se centra en los mecanismos de fijación del límite máximo de la misma (Véase op. cit., pág. 249). Aquí señala expresamente que en la teoría clásica se manifiesta solamente la tendencia a que el precio real del producto agrícola se ajuste al valor sin que se formulen la forma o las condiciones que determinan la fijación del límite máximo por sobre o por debajo del valor.

Cualesquiera de las dos posibilidades implican transferencia de plusvalor desde el sector no agrícola al agrícola o viceversa, contrariando la formulación clásica de que la renta es parte del plusvalor generado exclusivamente en la rama agrícola. Sin embargo, ambas posibilidades son reales. Al menos la transferencia de plusvalor no agrícola en forma de renta, hacia la propiedad territorial, vía precios de monopolio (sólo cuando estos superan el valor),

(14) FLICHTMAN, G., op. cit., pág. 71.

es señalada por Flichman:

"... La condición necesaria y suficiente para que no haya traspaso de plusvalor del sector no agrario al agrario es que el precio comercial de los productos agrícolas no supere el valor (...). Puede suceder perfectamente que el precio de producción medio de los productos agrícolas sea inferior al valor, por ser menor la composición orgánica del capital agrícola que la del capital social medio, y que sin embargo, el precio comercial sea superior al valor... Vemos entonces que son bastante fuertes los supuestos que deben cumplirse para que efectivamente, toda la renta sea producida en el sector agrario. Consideramos por tanto, que ésta es una condición muy particular, que no corresponde generalizar" (15).

Se enuncia aquí la posibilidad del precio de monopolio del producto agrícola, y por tanto, de la transferencia de plusvalor no agrario hacia la rama agraria; como tendencia general; pero no, las condiciones que harían de esta posibilidad una realidad.

La competencia dentro del marco del comercio internacional como mecanismo de fijación de precios comerciales y el comportamiento especulativo de los propietarios territoriales en el mercado del suelo, constituyen para Emmanuel, dos factores que gravitan en la determinación del volumen de la renta absoluta; sin que su incidencia implique necesariamente, la fijación del precio comercial en torno al valor y, por tanto, la imposibilidad de transferencia de plusvalor entre ramas de la economía o a escala internacional.

(15) FLICHMAN, G., op. cit. pág. 34.

La posibilidad y magnitud de la renta absoluta dependen en parte, para Emmanuel, del hecho de que el monopolio de la propiedad territorial abre la posibilidad de limitar la oferta del producto haciendo subir su precio hasta un nivel superior al precio de producción en tierras de peor calidad (op. cit., pág. 252). Por otra parte, el precio de monopolio del producto agrícola se limita al abrirse la posibilidad de importación de bienes producidos a menor precio; en caso contrario, afectaría la tasa de acumulación dentro del sector industrial dado que implica transferencia de plusvalor desde este sector hacia la propiedad territorial:

"... Lo que parece sobrevivir (...) es que la competencia de los productos de importación coloca un límite al alza del precio de monopolio. Es un hecho que cualquier monopolio nacional encuentra aquí uno de sus límites, siendo otro la elasticidad de la demanda. Pero no se logra ver del todo el porqué este límite, impuesto por el comercio internacional, coincidiría exactamente con el valor individual del terreno nacional en cultivo más maíz" (16).

En relación con la renta diferencial, Emmanuel relieves el planteamiento clásico tanto en lo referente a su fuente cuanto en la determinación de su magnitud. Sin embargo, recalca la importancia que reviste el carácter de clase de la propiedad territorial en el destino de la renta diferencial. Supuesto un régimen de propiedad del suelo en que dominen terratenientes de corte clásico (como el caso que

(16) EMMANUEL, A., op. cit. pág. 250.

Marx analiza) la renta diferencial constituye una masa de valor que no se incorpora, al menos directamente, al proceso normal de circulación del capital; en caso contrario, supuesta la predominancia de un régimen de propiedad privada capitalista del suelo, o lo que es lo mismo, de terra tenientes capitalistas, las ganancias extraordinarias consecuencia de la explotación agrícola capitalista, se revier ten, bajo la forma de renta diferencial, al fondo de acumu lación del capital siendo su uso cualitativamente diverso.

En el marco de estas últimas condiciones, suponer el uso de las ganancias extraordinarias como renta es suponer un comportamiento no capitalista de tales agentes y consecuentemente su eliminación a mediano plazo de la competencia. Se trataría de un caso fortuito y de ningún modo el comportamiento general. Se debe suponer que la sobreganancia obtenida por terratenientes capitalistas se inscriba dentro de la lógica de la acumulación del capital, esto es, en la obtención de nuevas y mayores ventajas que signifiquen abaratamiento de costos de producción vía tecnifica ción del proceso productivo; o en caso contrario, inversión productiva en otras ramas de la economía.

A nuestro entender, es necesario un análisis profundo y enmarcado en circunstancias históricas concretas, para determinar el grado en que la renta del suelo pierde con el desarrollo paulatino del capitalismo, su especificidad

como masa de plusvalor que no se comporta como capital y correlativamente, como la clase terrateniente se transmuta y se inscribe dentro de la lógica de la acumulación capitalista.

Al respecto, Flichman considera erróneas aquellas posturas que caracterizan a la clase terrateniente contemporánea simplemente como "rentista" esto es, que sus intereses se limitan a la obtención de una ganancia muy pequeña y al goce de una relativa seguridad; como "semifeudales" o "ahorristas pasivos"; en definitiva, que tienen supuestamente un comportamiento "no capitalista" porque no buscan la obtención del máximo beneficio de su inversión; "... cuando es bien conocida la interrelación existente entre este grupo social con actividades industriales, financieras y comerciales.." (op. cit., pp. 151-152).

Se formula también la posibilidad de que dentro de un régimen de propiedad privada capitalista del suelo, el capital ya no encuentre en la propiedad territorial una barrera para la inversión, cual es una premisa fundamental dentro de la teoría clásica de la renta que supone una clase terrateniente separada de la clase capitalista. En torno a esta cuestión, Christian Topalov señala que solamente las formas de propiedad no capitalistas del suelo constituyen una barrera para la valorización del capital:

"... Para volver a la tesis esencial, la propiedad del suelo y la inmobiliaria de tipo capitalista no opone un obstáculo mayor al capital: le cederá el terreno si consigue el precio que exige la lógica de la maximización de la sobreganancia localizada (...). En cambio, lo que causa problema, lo que opone al capital una real contradicción, son los propietarios del suelo no capitalista" (17).

Incluso, es necesario profundizar en torno a la cuestión de si dentro de un contexto de propiedad privada capitalista del suelo, la renta pierde su especificidad y se confunde con las ganancias extraordinarias en general. Flichman rechaza esta posibilidad (op. cit., pp. 14-15) basándose en que la fuente de la renta radica en el monopolio de un medio de producción no producido y limitado, fuente que es cualitativamente diferente a las fuentes que generan ganancias extraordinarias en la industria. Inmediatamente veremos como Emmanuel formula y fundamenta similar proposición.

Emmanuel señala que la especificidad de la renta diferencial deviene de la posibilidad de obtención de ganancias extraordinarias en base del monopolio de la explotación capitalista en la agricultura en condiciones de limitación de tierras. Este monopolio da lugar a que las diferencias entre los precios de producción individual no se establezcan en función del precio de producción en condiciones medias (como ocurre por lo general en la industria), sino en las condiciones peores:

(17) TOPALOV, C. "La urbanización capitalista. Algunos elementos para su análisis"; pág. 176.

"Los rendimientos de las empresas de la misma rama (en la industria) son diferenciales, pero desde el momento en que el factor de diferenciación no es monopolizable y monopolizado, sino que simplemente está constituido por la calidad de gestión de la organización o por esos mil imponderables e imprevistos que forman el éxito de una empresa, entonces no es necesariamente la más joven de las empresas la que logra el menor rendimiento, como lo creen los marginalistas, sino que cada nueva empresa tiene las mismas oportunidades que las demás (...). Es claro que, bajo estas condiciones, el precio no puede subir más arriba del precio de producción media, y la renta diferencial queda excluida. Sucede todo lo contrario si la producción en una rama depende de un monopolio cualquiera, patente, licencia, royalty, propiedad del suelo, etc" (18).

Basándose en el planteamiento de que pese a la imbricación del terrateniente y capitalista en un mismo agente social, la renta mantiene vigente su especificidad en relación con las ganancias extraordinarias en general, Flichman desarrolla un modelo teórico que tiene por objeto rediseñar las formas normales de la renta del suelo sin tomar en consideración el conjunto de premisas de la teoría clásica de la renta considerados inherentes a un estadio determinado del desarrollo histórico del modo de producción capitalista, esta es, la fase del capitalismo concurrencial o de libre competencia.

El modelo de Flichman se fundamenta en la consideración de que la única premisa válida para el modo de producción capitalista en general (en lo referente a la cuestión de la generación de ganancias extraordinarias en la producción

(18) EMMANUEL, A., op. cit. pág. 257

agrícola), es producto del hecho de que la actividad agrícola, específicamente, demanda "la utilización de un medio de producción no producido y relativamente no reproducible" (op. cit., pp. 14 y 56), y monopolizable, debería agregarse.

El modelo considera inaplicables para la fase del capitalismo monopolista y dentro del concierto del mercado internacional, las siguientes premisas principales de la teoría clásica:

1.- Que por lo general, el capitalismo está en la agricultura poco y desigualmente desarrollado.

La negación de la validez absoluta de esta premisa implica que, por lo general, no se puede partir del supuesto de que el capital agrícola se caracteriza por disponer de una composición orgánica menor que la media social. En consecuencia, según el modelo, las posibilidades de realización de la renta diferencial II y la renta absoluta son relativas solamente a aquellas situaciones concretas (que serían más bien impropias para la fase de concentración monopólica) en las que el supuesto clásico mantiene su vigencia (op. cit., pp. 29 y 35).

En lo que se refiere a la renta diferencial II, Marx fundamenta la posibilidad de su realización en la desigual

dad en la distribución del capital agrícola y del crédito. Flichman considera este supuesto o premisa, ligado al atraso relativo de la agricultura, y por tanto, "propio exclusivamente de una etapa en el desarrollo del capitalismo en el campo"; en consecuencia, la renta diferencial II no sería una categoría de renta correspondiente al modo de producción capitalista en general (op. cit., pp. 53 y 54).

A nuestro criterio, dentro del modelo elaborado pueden existir vacíos que obligan a relativizar la conclusión de que, en general, en el capitalismo monopolista la renta absoluta y la renta diferencial II deberían ser eliminadas como categorías de renta. Veamos lo que el mismo autor constata a continuación:

"... Acerca de este supuesto, ligado con el atraso relativo del sector agrario, cabe recordar que en el capitalismo monopolista de nuestros días es una ley general la desigualdad en la distribución del capital y del crédito, y no es en las ramas más atrasadas sino en las más avanzadas donde rige con mayor fuerza. Esta desigualdad está ligada con el problema de la existencia de diversas tasas de ganancia y de distintos ámbitos de acumulación del capital..." (19).

Resulta entonces que en el capitalismo monopolista, la premisa clásica se mantiene vigente y se constituye en una ley de la acumulación del capital, manteniéndose la posibilidad de realización de la renta diferencial II, o en todo caso, de rentas de monopolio.

(19) FLICHTMAN, G., op. cit., pág. 54

Creemos más bien que, en la teoría marxista, el atraso relativo de la agricultura con respecto a la industria constituye la premisa en que se sustenta la tesis de que la composición orgánica del capital agrario es menor con relación a la media social o a la composición orgánica del capital industrial; esto es que, la misma unidad de capital en el campo pone en movimiento más trabajo vivo generando un volumen excedente de valor por sobre la ganancia que constituye la fuente de la renta absoluta, susceptible de ser apropiada por los propietarios territoriales.

Ahora bien, como lo señala Flichman, para Marx, la menor composición orgánica del capital agrario es una situación dependiente del proceso de desarrollo del capitalismo en la agricultura y por tanto, de este desarrollo depende la importancia cuantitativa y la vigencia, en última instancia, de la renta absoluta. Consideramos entonces que en torno a este punto, la propuesta del modelo es relativa en el sentido de que si se elimina el supuesto clásico y se parte por tanto, de un equilibrio entre la composición orgánica del capital agrario y la media social, subsiste la renta absoluta como categoría, aunque sujeta a una reconceptualización:

"Análisis del supuesto sobre la menor composición orgánica del capital agrario:
... Su vigencia depende, tal como Marx lo aclara reiteradamente, de situaciones históricas concretas, y no puede considerarse propio del modo de producción capi

talista. Su eliminación conduce a un cambio en la conceptualización de la renta absoluta. No se la podrá seguir circunscribiendo a la renta que surge de la diferencia entre el valor y el precio de producción, sino que cabría referirse a ella como a toda ganancia extraordinaria apropiable por los terratenientes, que su pere la renta diferencial. Su magnitud depende exclusivamente de condiciones de mercado y productividad " (20).

Si se deja de suponer una menor composición orgánica del capital agrario, el valor del producto coincide con la ganancia (incluida la renta diferencial), como en la industria, debiendo el precio real ajustarse al precio de producción en condiciones peores. Sin embargo, si a partir de esta supuesto, se constata que el precio del mercado sobrepasa el precio de producción en tierras peores, esto es, el valor, este remanente susceptible de ser apropiado por la propiedad territorial bajo la forma de renta, no constituye específicamente renta absoluta sino renta de monopolio, cuya posibilidad es formulada reiteradamente dentro de la teoría clásica. Los precios de monopolio implican necesariamente, como lo señala Flichman, transferencia de plusvalor desde el sector no agrícola hacia el sector agrícola, siendo ésta por tanto una posibilidad real.

2.- "La tasa media de ganancia está determinada desde fuera del sector agrícola.

Siguiendo el modelo en discusión, este es otro supues

(20) FLICHMAN, G., op. cit., pág. 56

to fundamental de la teoría clásica de la renta, referido exclusivamente a una situación histórica concreta. A partir de las premisas de la posibilidad de transferencia de plusvalor entre los sectores agrícola y no agrícola (op. cit., pág. 37) incluso a escala internacional, y de "la existencia de diversas tasas de ganancia y de distintos ánbitos de acumulación de capital" (op. cit., pág. 54), premisas propias del capitalismo monopolista, se formula la posibilidad de participación en la determinación de la tasa de ganancia de la inversión de capitales en la agricultura.

El modelo deja planteada la necesidad de profundizar en el análisis de las formas y mecanismos a través de los cuales la renta del suelo incide sobre la tasa de ganancia. Se sugiere sin embargo, la posibilidad de movimientos correlativos de ajuste entre los precios agrícolas y la tasa de ganancia.

"... El ejemplo se desarrolla mostrando el mecanismo de ajuste de tipo iterativo que se pone en movimiento. La baja del precio de los productos agrícolas baja el nivel de los salarios, aumenta la tasa de plusvalía, la de ganancia, la composición orgánica del capital. Pero el aumento de la tasa de ganancia hace subir los precios agrícolas, produciendo un fenómeno inverso que hace bajar nuevamente la tasa de ganancia, y así sucesivamente. Se recorre un camino de ondas cada vez más pequeñas hasta llegar al punto de equilibrio" (21).

La tasa media de ganancia, en la teoría clásica, es el

(21) FLICHTMAN, G., op. cit., pág. 42

mecanismo a través del cual los precios reales dejan de ajustarse al valor individual y pasan a fijarse en torno al precio de producción. Permite por tanto que capitales que tienen diversas tasas de ganancia individual en tanto y en cuanto ponen en movimiento volúmenes diferenciales de trabajo vivo, se valoricen en función de la proporción que representan en relación con el capital social global.

La determinación del precio comercial en torno al precio de producción y no al valor, presupone un avance en el desarrollo histórico del modo de producción bajo el régimen del capital; presupone la superación del "período de la producción simple de mercancías (...) hasta el momento en que ésta es modificada por la forma de producción capitalista" (Emmanuel, op. cit., pág. 246).

La libre concurrencia de capitales, la libre movilidad del capital entre diversas ramas de la economía constituye una premisa que permite formular en abstracto, la vigencia de una tasa media de ganancia en la economía. Por lo tanto, el capitalismo monopolístico no elimina la tasa media en sentido estricto, sino que, bloquea la libre movilidad del capital y en consecuencia limita la validez teórica de la tasa media de ganancia a ámbitos restringidos en que opera relativamente la libre movilidad del capital, dentro del modo de producción capitalista. En este sentido entendemos la formulación de Elichman:

"Con el desarrollo del capitalismo monopolístico, deja de ser (el nivel igual de ganancia media) un supuesto válido para el análisis del capitalismo (...). Se trataría entonces de definir el ámbito posible de acumulación en que operan los distintos capitales para determinar cual será, en cada caso, la tasa media de ganancia que aparece como alternativa posible"(22).

Particularizando el análisis al nivel de las formaciones sociales de capitalismo atrasado y dependiente, se podría formular la hipótesis de que en los ámbitos rural y de producción inmobiliaria urbana son dominantes formas de producción propias del capitalismo competitivo y no monopolístico, abstrayendo formas de producción pre o no capitalistas y casos de concentración e inversión monopolística de capital. A partir de esta hipótesis se podría pensar en la dominación de las formas normales de renta del suelo sin negar la existencia de rentas de monopolio, rentas precapitalistas o ganancias extraordinarias, dentro de estos sectores de la economía.

3.- Por último, el modelo de Flichman relativa la vigencia de tres supuestos implícitos o explícitos en la teoría clásica, para la fase del capitalismo monopolista y dentro del marco del mercado mundial. Estos tres supuestos están íntimamente relacionados entre sí: "supuesto que ubica el estudio de la renta en una economía cerrada"; "supuesto que basa la determinación de la renta en las condi

(22) FLICHMAN, G., op. cit., pág. 49

ciones en que se produce el medio de vida fundamental"; y, "supuesto acerca de la existencia de una demanda creciente para los productos agrícolas" (op. cit., pp. 50-53).

Se ha señalado ya la importancia de la incorporación dentro del comercio internacional de nuevas regiones a partir de 1880, en la consolidación o caída del poder de las clases terratenientes de las naciones periféricas o centrales. En los países capitalistas desarrollados este fenómeno creó condiciones favorables para la dominación a mediano plazo del capital en la agricultura y el quebrantamiento de las barreras que imponía la propiedad territorial a la incorporación del capital (véase cita 14).

Al respecto de la determinación de la renta agrícola en general por la renta que genera la producción del medio alimenticio fundamental, la teoría clásica no excluye la posibilidad de que en situaciones concretas, en un caso específico nacional o regional, la renta agrícola se determine por la que genera la producción de un bien no esencial (en todo caso, este es otro nivel de análisis), producto de la existencia de condiciones naturales del suelo y de la especialización. Marx señala incluso la posibilidad de rentas de monopolio dentro de tales circunstancias.

Prescindiendo de condiciones particulares, la teoría excluye, en general, la posibilidad de que explotaciones

capitalistas que se orientan a la satisfacción de una demanda limitada o de alta elasticidad y que, por lo tanto, no implican necesariamente (como en el caso del bien fundamental) la incorporación permanente de nuevas tierras a la producción, sean las que, a través de su precio comercial, determinan el nivel de la renta en todas las tierras; porque, en el caso de este tipo de explotaciones, el precio real se ajusta al precio de producción en condiciones medias negando la posibilidad de generación de la renta diferencial. Por otra parte, no se debe perder de vista que el medio de vida fundamental es el que incide de modo determinante, a través de su precio, en el nivel del salario y, en consecuencia, en la tasa de ganancia del capital.

A nuestro parecer, en este punto se produce la superposición de dos niveles de análisis diferentes; la teoría que reproduce los rasgos y tendencias generales de un objeto abstracto y, el análisis de la situación concreta, real.

3.- LA RENTA DEL SUELO URBANO

Abordar teóricamente la cuestión de la renta urbana plantea dos tipos de exigencias previas. En primer lugar, resulta indispensable disponer del conjunto de premisas y conceptos que hacen la teoría general y constituyen, por tanto, el punto de partida para incursionar en el ámbito de un objeto teórico más restringido cual es la renta urbana. En segundo lugar, es necesario ubicar históricamente el carácter de la problemática que se busca conceptualizar.

En relación con la teoría general de la renta, sintetizamos a continuación sus tesis generales:

- 1.- La renta es una masa determinada de plusvalía social que excede la tasa de ganancia del capital; es fruto de la explotación capitalista del trabajo.
- 2.- Es una forma específica de las ganancias extraordinarias generada por la inversión del capital en una rama en que una de las condiciones generales de producción es el uso de un factor de producción susceptible de apropiación privada y de monopolización por parte de un agente económico. En el caso de la rama agrícola se trata, además, de un medio

de producción natural (excento de valor), limitado, no reproducible y no sustituible.

- 3.- La renta diferencial presupone solamente la diferente aptitud productiva del factor de producción limitado y monopolizable. La dependencia de la producción, del monopolio de un factor diferencial en cuanto a su aptitud productiva, es condición para la transformación de las ganancias extraordinarias en rentas diferenciales. Cuando el factor de diferenciación de la productividad no es monopolizado y monopolizable, el precio comercial se ajusta al precio de producción en condiciones medias quedando negada la posibilidad de la renta diferencial; caso contrario, dependiente la producción de un factor monopolizable y limitado, el precio comercial se ajusta al precio de producción en condiciones peores, obteniendo rentas diferenciales todos aquellos agentes que producen en mejores condiciones.

La apropiación de la renta diferencial depende del régimen de propiedad dominante sobre el factor de producción monopolizado. Presupuesto un régimen de propiedad no capitalista, la renta diferencial se sustrae temporalmente del proceso de valoriza-

ción del capital; su destino inmediato no es el fondo de acumulación del capital. Presupuesto un régimen de propiedad capitalista, la renta diferencial incrementa la tasa de ganancia del capital.

- 4.- La renta absoluta remunera a todas las inversiones de capital en una rama determinada de la producción. La condición de su existencia es la generación de una masa de valor que exceda la ganancia (incluida la renta diferencial), dentro de toda una rama de producción, como consecuencia de la asignación de un volumen mayor de trabajo vivo por unidad de capital social. No es una condición general para el modo de producción capitalista y necesaria para la existencia de la renta absoluta, que el producto se venda por su valor. Presupuesto un régimen de propiedad privada capitalista del factor de producción monopolizable, y dadas las premisas que constituyen su fuente, el destino de la renta absoluta es el fondo de acumulación del capital.

- 5.- La transferencia de plusvalor entre ramas de la economía hace posible la renta de monopolio (realización del producto por sobre el precio de producción e incluso por sobre el valor); o la limi-

tación de la renta absoluta (en tanto que renta apropiable por los terratenientes pero no en tanto que masa de plusvalor), cuando el producto tiene un precio comercial que excede el precio de producción pero está por debajo del valor.

Aquí se expresan dos movimientos inversos del plusvalor: en el primer caso hay transferencia hacia el sector agrícola desde el resto de la economía; en el segundo, desde la rama que genera más valor que la ganancia hacia el resto de la economía. En consecuencia, la plusvalía que constituye la renta no provendrá necesariamente de la rama en que se concentra.

- 6.- Las posibilidades de realización y de apropiación privada de las tres formas de renta presuponen la existencia de barreras a la libre movilidad del capital y, por tanto, la existencia de tasas de ganancia diferenciales y de "distintos ámbitos de acumulación del capital".

Estas constituyen, a nuestro entender, las premisas generales que permitirían conceptualizar formas particulares de la renta, una de las cuales constituye la renta urbana. De lo que se trata es de estudiar los mecanismos específicos que reviste la realización de la renta en función del

carácter particular del factor de producción monopolizable en el caso urbano; esto es, el suelo urbano.

Sin embargo, el problema reviste mayor complejidad en la medida en que aquellos mecanismos de realización de la renta urbana y su propio carácter son también dependientes del grado de desarrollo de las relaciones de producción capitalistas dentro de la economía urbana y de la producción en general, y en consecuencia, son dependientes de la naturaleza que revisten los agentes sociales que intervienen de alguna manera en la generación o captación de la renta.

Si de lo que se trata es de conceptualizar la problemática de la renta urbana, no basta con ajustar las premisas, conceptos y variables de la teoría general, al "ámbito urbano". Es necesario abstraer de la diversidad de situaciones concretas un objeto teórico que sin embargo reúna los caracteres esenciales y los rasgos generales del concreto. Aquí la importancia del cumplimiento de la segunda exigencia previa a cualquier conceptualización en torno a la renta urbana: ubicar históricamente la problemática que se busca explicar en base a la construcción de una teoría.

El cumplimiento de este objetivo rebasa los límites de este trabajo. Sin embargo, dado que el interés de esta investigación es evidenciar la existencia de una moda-

lidad específica de captación de rentas urbanas, en el caso de Quito y en un período determinado; resulta imprescindible al menos, proponer y discutir un conjunto de premisas generales en torno al suelo urbano como factor cuyo uso en la producción da lugar a la generación y captación de rentas.

La primera cuestión que es necesario dilucidar es la incidencia que sobre la posibilidad de generación y captación de rentas, tiene el carácter particular del suelo urbano como factor de producción limitado y monopolizable. Marx, señala que el suelo urbano no puede ser considerado como un medio de producción, en sentido estricto (Marx, C., El Capital; Tomo III, pág. 718). Sin embargo, aún considerado como soporte de cualquier producción y actividad humana, señala, el suelo "reclama su tributo" o renta. La discusión es más bien entonces, qué tipo de rentas, cuáles su fuente; y, cuál su importancia y magnitud.

En uno de los escasos pasajes en que, en la teoría clásica, se aborda el tema de las rentas urbanas, se expresa el carácter que éstas adoptan, en aquellas condiciones históricas.

A partir de la premisa de un régimen de propiedad del suelo e inmobiliaria que opone barreras a la inversión del capital y de un régimen de propiedad pre o no capita-

lista, se formula la posibilidad real de que la propiedad territorial urbana se apropie rentas periódicamente y además recupere (finalizado el contrato) el suelo y la inversión efectuada por el arrendatario en la construcción; tal como en el caso agrícola (Véase Marx, op. cit., pp.579-580). Se trata de un caso histórico que revela la naturaleza diferente de la renta y el interés del capital invertido, aparte de la amortización y de la ganancia. El canon de arrendamiento se constituye a partir de la adición de los cuatro factores.

Revela también que dentro de tales condiciones históricas, la renta urbana, tanto como la agrícola, adopta una forma evidenciable; esto es, una magnitud determinada de dinero que periódicamente circulaba desde el inversionista hacia el propietario. Estaría aquí supuesto además, que el capital se valoriza en esta rama de actividad económica a una tasa equivalente a la media social.

Dentro de estas condiciones, los clásicos formulan la posibilidad real de determinación de precios de monopolio para el producto inmobiliario y de la captación de ese tipo de rentas por parte de la propiedad territorial. Tal posibilidad implica, necesariamente, transferencia de plusvalor ya sea desde la rama agrícola o el sector industrial.

"... Según Engels... "Sean cual fueren las ventajas exorbitantes que el propietario obtiene del locatario, no existe jamás aquí la transferencia de un valor existente producido con anterioridad". "El tributo según Engels es una máquina para apropiarse de la plusvalía producida en cualquier lugar" (23).

La pregunta que se formula de inmediato hace relación a las condiciones que hacen realmente posible la determinación de precios de monopolio para el producto inmobiliario y al conjunto de condiciones que determinan su límite y por tanto su magnitud.

Si el precio del suelo es la renta potencial capitalizada (Marx, op. cit., pág. 621), se deduce que aún suelos incultos, en el caso agrícola, o exentos de inversión de capital alguno, en general, determinen un precio y se constituyan en mercancía. Si el precio de un bien es la expresión monetaria de un volumen determinado de valor social, el precio que se paga por el uso del suelo para valorizar capital (la renta) implica, en el caso de la tierra en producción, la capacidad de generar trabajo excedente por sobre la ganancia del capital. En su defecto, la posibilidad de captar plusvalor generado en otras ramas de la economía. En el caso de las tierras improductivas, la posibilidad de apropiación de trabajo excedente social:

"El límite absoluto de la parte de valor que constituye la plusvalía y se desdobra en la ganancia y la ren-

(23) LIPIETZ, A., "La renta del suelo urbano" ibc; 1974, pág. 9

ta del suelo constituye pues, un factor dado; se determina por el excedente de la parte no retribuida de la jornada de trabajo sobre su parte retribuida, es decir, por la parte de valor del producto total en que esta plusvalía se realiza" (24).

Tal apropiación es posible porque el suelo es limitado y susceptible de monopolización; sin embargo, ésta no es condición suficiente. La renta de monopolio, cuando ésta es producto de la existencia de una demanda creciente e inelástica (caso del bien alimenticio fundamental o la vivienda) en que el precio de monopolio es más bien impuesto por "la existencia de una renta" (Marx, op. cit., pág. 719), regula su magnitud por la importancia del volumen de capital social que encuentra en una rama determinada de la producción posibilidades de valorización y por las condiciones más o menos óptimas que en cada momento o período, este capital encuentra para valorizarse en aquella rama.

La importancia del flujo de capital a una rama de la economía, las condiciones en que esta masa de capital se valoriza, la posibilidad de generación de trabajo excedente en la rama en cuestión y/o en la economía en general, y por tanto, la posibilidad de captación de plusvalor social en base al monopolio de un factor de producción, constituyen variables históricas, dependen del nivel de acumulación y concentración del capital en cada formación social concreta; del grado en que en las diversas ramas de

(24) MARX, C., op. cit., pág. 794.

la economía el capital somete a la lógica de la acumulación los demás factores de la producción:

"La cuantía de la renta del suelo (y con ella el valor de la tierra) se desarrolla a la par que se desarrolla la sociedad, como resultado del trabajo total de ésta. (...).. La renta y con ella el valor de la tierra, para no hablar más de la renta agrícola en sentido estricto, se desarrollan a la par que se extiende el mercado para los productos de la tierra y por tanto, a medida que aumenta también la producción no agrícola: conforme crecen sus necesidades y su demanda de medios de sustento y de materias primas" (25).

Por tanto, la magnitud de las ganancias extraordinarias en general y las rentas, a partir de la premisa de la posibilidad de captación de plusvalor social aparte de aquél generado en la rama, encuentran un límite de índole social dado por la importancia del volumen de capital que la sociedad asigna, en un momento y condiciones determinadas, a aquella rama en que el precio real sobrepasa el precio de producción o el valor.

La importancia que reviste el volumen del capital que se invierte en una rama y la importancia de la producción de la misma, en determinadas condiciones históricas, remite a la magnitud del plusvalor que se sustrae del resto de la economía para remunerar al agente económico que detenta el monopolio del factor de producción indispensable para desarrollar aquella producción; en el caso, que la mis

(25) MARX, C., op. cit., pág. 593

ma rama no lo genere;

"Incluso la renta de monopolio, siempre que no sea una deducción del salario, es decir, siempre que no forme una categoría especial, tiene que constituir siempre, indirectamente, una parte de la plusvalía; si no es parte del remanente del precio sobre el costo de producción de la mercancía misma, de la que forma parte, como ocurre con la renta diferencial, o una parte remanente de la plusvalía de la mercancía misma, de la que forma parte, sobre la parte de su propia plusvalía medida por la ganancia media (como ocurre con la renta absoluta); será, por lo menos, parte de la plusvalía de otras mercancías, es decir, de las mercancías que se cambian por la que tiene un precio de monopolio"(26).

La renta del suelo urbano, ya sea éste objeto de inversión de capital anterior o exento del mismo, supuesto un régimen de propiedad privada capitalista sobre la tierra en general, debe considerarse como un volumen de plusvalor generado socialmente, cuya magnitud depende de la propia masa total de trabajo excedente que la sociedad está en capacidad de generar en un momento determinado, y del volumen de la masa que constituye la ganancia del capital (en sus diversas formas) agregada la masa de salario.

La importancia relativa de la renta urbana en relación al capital invertido globalmente en esta rama, es siempre mayor que la renta que demandan las tierras de la periferia urbana (ya sea que estas se encuentren en producción o en desuso), por cuanto el mayor volumen del capital in-

(26) MARX, C., op. cit., pág. 770

vertido por unidad de área en el medio urbanizado convierte a estas tierras en un medio más apto para la valorización del capital y en consecuencia para la generación y/o captación de rentas, lo cual expresan los precios del suelo.

La fuente de la renta del suelo urbano sólo puede considerarse en general, como plusvalor social; más aún si se toma en consideración que una parte de este plusvalor remunera la propiedad territorial sobre la que no se ha desarrollado proceso de valorización alguno.

En circunstancias concretas, es posible que la renta urbana constituya plusvalor generado a través de la inversión del capital inmobiliario y la explotación del trabajador en la propia industria de la construcción. Esto es posible siempre y cuando (como argumenta Lipietz en el caso de la urbanización en Francia; Véase el documento citado, pp. 15-19), estén dadas el conjunto de condiciones inherentes al capital y al trabajo que permiten, como en el caso agrícola, la generación de la renta diferencial y sobre todo de la renta absoluta.

Estas condiciones serían la baja composición orgánica del capital inmobiliario capaz de generar un producto urbano cuyo valor supere el precio de producción y una diferencial aptitud para la valorización del capital del con

junto de suelos urbanizables (por situación, calidad del suelo o volumen de capital fijo incorporado al suelo). Estas condiciones, cuya vigencia debería ser constatada dentro de cada situación concreta, abrieran la posibilidad de captación de rentas diferenciales y absolutas generadas a través de la propia inversión de capital en la rama de la construcción, por parte de la propiedad territorial urbana.

Presupuesto un régimen de propiedad privada territorial separada del capital, este volumen de plusvalor generado en el "ámbito urbano" sería apropiado en su totalidad por los propietarios territoriales; en cambio, si el régimen de propiedad privada reviste carácter capitalista, el uso del suelo urbano exige necesariamente la retención de, al menos, el conjunto de rentas diferenciales. Topalov, formula al respecto del carácter del régimen de propiedad y su incidencia en la posibilidad de captación de rentas lo siguiente:

"... Se puede decir que el propietario capitalista es el que administra su bien (el suelo) como capital (...) Una vez hecha esta observación, notemos que la propiedad capitalista del suelo ejerce una función reguladora de los usos capitalistas del suelo, pero cobrando un precio elevado: la renta" (27).

En todo caso, dadas las condiciones y premisas presu

(27) TOPALOV, C., op. cit., pp. 175-176.

puestas, existe la posibilidad de realización de rentas diferenciales y de renta absoluta, urbanas. La renta absoluta como consecuencia de que en la producción de la vivienda y el objeto urbano en general, el monopolio de la propiedad privada del suelo imponga limitaciones a la industrialización del proceso productivo y determine que en la rama inmobiliaria domine una composición orgánica del capital inferior a la media social, posibilitando la captación total o parcial por parte de los propietarios territoriales, del valor que excede las ganancias normal y extraordinaria (renta diferencial) del capital.

La existencia de este conjunto de supuestos que permiten la renta absoluta y/o de monopolio urbano, es señalada en varios estudios que concentran su atención en los procesos de urbanización en países capitalistas desarrollados en donde el agente inversionista dominante lo constituye "el promotor inmobiliario financiado por los grandes grupos monopolistas" (28). (Véase Lojkine, J.: "Existe la renta del suelo urbano?"; doc. cit.; Lipietz, A., op. cit., pp. 15-19; Topalov, C., op. cit., pág. 184).

Las condiciones para la generación de la renta diferencial en el caso del suelo urbano son múltiples. Son todos aquellos factores variables que posibilitan disminuir costos de producción del producto inmobiliario.

(28) LOJKINE, J., doc. cit., pág. 19

Dentro de este conjunto de factores variables supuestos solamente:

1) Las características naturales del suelo: a) compactación, topografía, disponibilidad o no de recursos naturales (piedra, madera, agua); b) la situación o accesibilidad; c) posibilidades de implementación de tecnologías más o menos desarrolladas para la construcción.

2) Supuesta una porción de suelo urbano delimitado y no nopolizado no habilitado o si se quiere, urbanizado (cualquiera de los dos casos, en su totalidad y condiciones homogéneas).

3) Supuesta una demanda creciente y concentrada por el acceso al suelo y al producto inmobiliario; y supuesto por último,

4) Un volumen de capital inmobiliario que se invierte en una fracción de esta porción de tierra para producir un objeto urbano homogéneo; a partir de este conjunto de supuestos, se podrían formular las siguientes consideraciones:

Aquellos capitales que se inviertan en suelos que reúnen las peores condiciones e implementan tecnologías más a trasadas, quedarán exentos de la posibilidad de generación de una renta diferencial, por cuanto, el resto de inversiones producirán a precios de producción inferiores al que constituye el precio regulador pero que sin embargo, asegura la obtención de la ganancia de la rama.

Si suponemos un régimen de propiedad en que el suelo funciona como capital, es decir, que por su uso demanda la obtención de la ganancia media o la ganancia de la rama, resulta que incluso los suelos que revisten peores condiciones serían objeto de inversión (siempre y cuando esté totalmente excluida la posibilidad de uso agrícola del suelo porque en este caso, éste uso potencial demandaría el pago de la renta agrícola capitalizada); lo cual, no excluye la posibilidad de fijación de un precio de monopolio para el producto, en cuyo caso a la renta diferencial se agrega una renta de monopolio.

Caso contrario, si el monopolio de la propiedad privada del suelo está económica y socialmente desligado del capital y opone barreras para la inversión, será necesario, para que los suelos peores se incorporen a la producción inmobiliaria, la fijación de un precio real del producto que supere el precio de producción en tierras peores.

Supuesta la necesidad de satisfacer la demanda, caben entonces dos alternativas: que la rama inmobiliaria genere a más de la renta diferencial una renta absoluta apropiable por todos los propietarios del suelo lo cual implica necesariamente una menor composición orgánica del capital inmobiliario y la fijación del precio comercial del producto en un punto comprendido entre el precio de producción regulador y el valor; o en su defecto, la fijación

de un precio de monopolio para el producto inmobiliario que implica una renta susceptible de ser captada por todos los propietarios territoriales a costa de que cualquiera otra rama o el resto de la economía transfiera plusvalor hacia la rama inmobiliaria.

De todo esto resultaría que la eliminación de las barreras territoriales a la inversión del capital inmobiliario es una condición para el abaratamiento del producto siempre y cuando la producción no dependa de otros factores de producción monopolizables como pueden ser la tecnología, determinados insumos, el crédito, etc.

Se trata de una situación teórica que abstrae una diversidad de factores que modifican el comportamiento de los agentes y mecanismos de generación de la renta urbana. Sin embargo, solamente la suposición: "producción de un bien inmobiliario homogéneo", constituye un "artificio" (una posibilidad extrema) indispensable para desarrollar el análisis. En realidad, dentro de la rama de producción inmobiliaria, dentro del modo de producción capitalista, es una constante la producción de bienes diferenciados, las más de las veces por motivaciones de índole ideológico.

La situación analizada revela sin embargo la posibilidad de generación de la renta diferencial urbana y la necesidad, dentro de determinadas condiciones históricas que

hacen relación al régimen de propiedad, de existencia de rentas absoluta y/o de monopolio. Es importante tomar en cuenta que sólo se ha tomado en consideración una parte del conjunto de factores que inciden sobre los costos de producción; aquellos que hacen relación a las diversas características naturales del suelo y su situación, por una parte; y por otra, la posibilidad de implementación de tecnologías relativamente diversas, por volúmenes similares de capital.

En realidad, esta renta diferencial base podría ser potencializada por la influencia que ejerce la densa y diferencial distribución del capital dentro del medio urbano, en vías, servicios, redes y equipamientos colectivos; y por la diferencial posibilidad de inversión intensiva del capital inmobiliario establecida a través de los coeficientes de uso del suelo. Estos factores inciden directamente también en la diferenciación de costos de producción porque su diversidad constituye la base para la localización del producto inmobiliario heterogéneo.

La desigual distribución del capital público y privado dentro del espacio urbano (construido o vacante) constituye, entonces, en cada momento, la premisa de su propia reproducción, como factor diferencial, limitado y monopolizable para la producción inmobiliaria. Los suelos que revisten condiciones óptimas pueden abaratar costos en la

producción del producto inmobiliario abriendo la posibilidad de rentas diferenciales, por una parte, pero además, pueden demandar rentas potenciales por las condiciones favorables que ofrecen para la valorización del capital.

La asociación del capital financiero público y/o privado con la propiedad territorial abre la posibilidad de monopolización del conjunto de tierras que revisten condiciones óptimas para la valorización del capital inmobiliario, a parte de la posibilidad de monopolización del crédito y la tecnología. En estas condiciones, está asegurada la canalización de la inversión pública en función de los intereses de la propiedad territorial y el capital inmobiliario; y además, se viabilizan la generación de ganancias extraordinarias y la obtención de rentas de monopolio a través de la fijación de precios de monopolio para el producto inmobiliario.

Para analizar con más rigor las fuentes, magnitud y formas que caracterizan la renta urbana, consideramos necesario diferenciar dentro de la diversidad de tipos y usos que asume el producto inmobiliario, dos categorías, solamente desde el punto de vista de la naturaleza que reviste la demanda del bien.

Por una parte, el producto inmobiliario que se orienta a la satisfacción de una demanda concentrada y permanen

temente creciente, pudiendo ésta no estar necesariamente constituida por la población asalariada por cuanto esto dependería del grado de acumulación en una sociedad concreta. Puede tratarse de la "vivienda obrera" o en su defecto de "vivienda popular o pequeño burguesa."

Por otra parte, el producto inmobiliario que responde a la existencia de una demanda elástica en la medida en que, dentro de ciertos límites, no implica forzosamente la necesidad de urbanización de nuevas tierras. Sería el caso de la demanda que constituyen todos los grupos sociales que disponen de vivienda y que más bien disponen de porciones de suelo urbanizable o construable y cuya necesidad de bienes inmuebles se orienta a la realización de actividades urbanas complementarias.

Se puede partir de la premisa que dentro de la rama inmobiliaria es dominante la libre competencia y movilidad de capitales sin que se excluya la existencia de concentración monopólica que sin embargo canaliza su inversión hacia determinados sectores en que pueden imponer precios de monopolio. Por último, es necesario presuponer un régimen determinado de propiedad territorial dominante en la periferia urbana (en uso agrícola o no); para este efecto, excluimos solamente la posibilidad de cualquier forma de propiedad pública o estatal.

Dadas tales premisas, el precio de producción regulador para el caso del bien inmobiliario que satisface la demanda creciente e inelástica, es el precio de producción en condiciones peores. Cualquier otra inversión de capital que encuentre condiciones o las disponga, para disminuir costos de producción (sean estas condiciones inherentes al factor suelo o al mismo capital), genera rentas diferenciales susceptibles de ser captadas por la propiedad terrateniente o en su defecto por la propiedad privada capitalista del suelo. Se trata de una masa de plusvalor generado por la inversión de capital inmobiliario en condiciones diferenciales, que excede la ganancia media del capital o la ganancia fijada dentro de la rama de producción inmobiliaria.

Se vió como en estas condiciones las tierras peores serían excluidas de la inversión de capital inmobiliario porque para el propietario no está excluida la posibilidad del uso agrícola en el que, a más de la ganancia, puede obtener rentas diferenciales e incluso renta absoluta. Por tanto, la renta agrícola capitalizada en el precio del suelo constituye un valor que deberá exceder y agregarse siempre al precio de producción regulador del bien inmobiliario.

Este remanente por sobre el precio de producción constituye para todas las tierras urbanas, independientemente de su calidad y uso, renta absoluta urbana, si en la rama

inmobiliaria se reúnen las condiciones que permiten la generación de una masa de valor que excede la ganancia (incluida la renta diferencial) en una magnitud equivalente al volumen de aquel remanente; la condición es una menor composición orgánica del capital inmobiliario.

Incluso inexistente esta condición, el precio real del producto inmobiliario que satisface la demanda inelástica, exige un nivel superior al precio de producción regulador, esto es, un precio de monopolio. La renta de monopolio que implica transferencia de plusvalor desde fuera hacia la rama inmobiliaria, se generaliza en toda la rama encareciendo el producto y el suelo en general. No debería excluirse la posibilidad de combinación de los dos tipos de rentas.

El precio real de este tipo de bien inmobiliario se determinaría por los costos mínimos de producción; la ganancia media o de la rama inmobiliaria; la renta diferencial urbana máxima y por la renta absoluta y/o monopólica "urbana" (equivalente al precio que representa la capitalización de las rentas agrícolas). Es un precio de monopolio dado que excede el precio de producción e incluso puede exceder el valor. De otro modo, el precio real del bien imprescindible, se determinaría por los costos máximos de producción; la ganancia media o de la rama inmobiliaria; y la renta absoluta y/o monopólica "urbana"; en

este caso, la renta diferencial es nula.

En el caso del bien inmobiliario que se orienta a la satisfacción de una demanda elástica que no implica forzosamente la necesidad de urbanización de nuevas tierras y de ampliación del perímetro urbano o de cambios en el uso del suelo, creemos que el fenómeno es cualitativamente diverso pero relacionado estrechamente con el caso anterior.

Dadas las condiciones propuestas, el precio de producción regulador del precio comercial de este tipo de bien inmobiliario "suntuario" (dentro de determinados límites; la nueva "vivienda burguesa", oficinas, almacenes, etc.), deberá ajustarse al precio de producción en condiciones medias.

La competencia entre los capitales que se valorizan en diversas condiciones de productividad del trabajo, implica la formación de la tasa media de ganancia para la rama inmobiliaria en general, al menos dentro de su ámbito competitivo. Todos los capitales que en función del volumen de trabajo vivo que ponen en movimiento, se valorizan a tasas individuales diversas, se remunerarán en última instancia en función de la proporción que con respecto al capital social representa su inversión.

Estaría entonces excluida la posibilidad de rentas di

ferenciales en tanto que la producción de este tipo de bien inmobiliario no implica la necesidad forzosa de habilitar nuevas tierras para satisfacer la demanda. El monopolio de la propiedad territorial de los suelos mejores, que hacen del trabajo y el capital invertido en las mismas más productivo, no dispone de la condición objetiva para la retención de las ganancias extraordinarias que la mayor productividad del trabajo en tales condiciones favorables presupone. El valor comercial del producto, función del carácter que reviste la demanda social en un momento determinado, estaría determinado por el tiempo de trabajo necesario para la producción del bien inmobiliario dadas condiciones medias de tecnología y composición orgánica del capital.

La distribución diferencial de capitales públicos y privados sobre el suelo en el que se realiza la inversión de capital para la producción de bienes suntuarios, es la condición sobre la que descansa la posibilidad de la diferenciación del producto inmobiliario en cuanto a su valor de uso (niveles de confort). Pero esta diferenciación descansa aparte de los factores inherentes al capital y la tecnología ya analizada, en la influencia que sobre los costos de producción del bien inmobiliario suntuario ejerce la distribución diferencial del capital público y privado en el medio urbano en general.

Aquella zona urbanizada que soporta el máximo de inversión de capitales demanda un precio, por el derecho de su uso privado capitalista o no, equivalente a ese misma masa de capital; y este precio (al que debería agregarse la renta capitalizada) es constituyente del costo del producto inmobiliario residencial que tendrá por tanto un máximo y un mínimo, en un momento determinado. La renta diferencial está negada, en este sector, porque la demanda no está forzada a devengar el costo máximo.

La renta urbana que demanda los terrenos en que se produce un bien inmobiliario suntuario debe ser, como mínimo, equivalente a la renta diferencial urbana máxima agregada la renta absoluta y/o monopólica urbana. Es decir, esta renta no es generada y su magnitud no está determinada por la inversión de capital en la producción del bien inmobiliario residencial, sino por aquella que se orienta a la satisfacción parcial de la demanda creciente e inelástica.

Se debe aclarar aquí que no queda excluida la posibilidad de rentas de monopolio dadas porque el precio del bien suntuario sea un precio de monopolio determinado por la capacidad, más o menos permanente, de pago de los compradores, pero no, por la existencia de la necesidad ineludible del pago de esta renta como es el caso de la renta de monopolio que paga el bien inmobiliario imprescindible. Por otra parte, queda abierta la posibilidad de cap

tación de ganancias extraordinarias por aquellos inversio
nistas que pueden disminuir costos de producción.

En el caso de la producción del bien inmobiliario suntuario, la renta de monopolio y las ganancias extraordinarias pueden provenir de diversas condiciones ya sean estas inherentes a la tecnología, el capital, el crédito; o, de características muy particulares o escasas que puede reves
tir el suelo urbano, que lo pueden hacer muy cotizado y por tanto, generadoras siempre de rentas de monopolio (rentas que incluso pueden tener, por unidad de área, una magnitud más importante que las rentas diferencial y absoluta, urba
nas).

La incorporación de nuevas tierras, condición necesaria de la expansión urbana, incrementa la renta urbana global y además determina un nuevo límite para la renta diferencial urbana máxima, siempre creciente; renta que se genera
liza como se ha visto, para todos los predios urbanos sin exceptuar siquiera aquellos que han soportado sólo una mínima o ninguna inversión de capital.

El precio comercial del bien inmobiliario suntuario cu
bre los precios de producción (dentro del que el factor de terminante y diferenciador del tipo de producto es el valor del suelo que depende de la masa de capital que sopor
ta); la ganancia media o de la rama inmobiliaria; la renta

diferencial y la renta absoluta y/o monopólica (urbanas) capitalizadas; y en caso de producirse, las ganancias extraordinarias y/o rentas de monopolio del sector de producción de este tipo de bien inmobiliario.

Por último, se podría decir que, la magnitud de la renta urbana global con respecto al capital invertido o la ganancia debe ser variable en función del desarrollo de la acumulación capitalista a nivel general de la economía y no, únicamente a nivel de la rama inmobiliaria; más aún si se toma en cuenta que tanto el precio del suelo construido como del "vacante" contiene la renta potencial capitalizada por un período de tiempo que debe determinarse también socialmente; período variable en cada situación concreta en función del avance tecnológico y asignación de recursos, crédito y capital por rama de la economía; del volumen de trabajo excedente social, etc.

CAPITULO II

LA "URBANIZACION CLANDESTINA" UNA MODALIDAD DEL CRECIMIENTO DE QUITO INSCRITA EN EL MARCO DEL DE- SARROLLO CAPITALISTA DE LAS DOS ULTIMAS DECADAS

El objetivo del presente capítulo es exponer en rasgos generales el conjunto de condiciones socio-económicas cambiantes, dentro de las cuales aparece y se consolida la "urbanización clandestina" como una modalidad de expansión de la ciudad de Quito que caracteriza el desarrollo urbano de la ciudad en la década de los años setenta.

La modalidad en estudio es producto de la presencia en el medio urbano de un volumen creciente de población que no dispone de recursos para articularse a los programas públicos y privados de urbanización y de vivienda. Por otro lado, la lotización clandestina es, en la última década, una modalidad de oferta de tierras que cubre eficientemente, al menos en parte, la demanda de acceso al suelo urbano representada por los sectores populares urbanos.

El desarrollo urbano de Quito en este último período está caracterizado por la importancia que reviste el sector de la construcción, ya sea esta canalizada por organismos estatales como el BEV o el IESS; por el mutualismo o por la empresa inmobiliaria privada. Sin duda, esta

dinamización se relaciona con la disponibilidad de recursos que proviene de la explotación petrolera y que en alguna medida se orientan hacia este sector de la economía.

Nuestro criterio es que, junto con el proceso denominado de "auge de la industria de la construcción" y quizás con mayor importancia, la expansión de la urbe se produce a través de la modalidad que es objeto de nuestro estudio, la "urbanización clandestina"; y esto, por el propio interés del capital inmobiliario y del Estado de preservar las extensas áreas vacantes a lo interno del perímetro urbano, para inversiones futuras que garanticen mayor rentabilidad.

Pensamos que esta forma particular de expansión urbana no puede explicarse circunscribiendo el análisis al marco de "lo urbano". La concentración de una demanda con una mínima capacidad de financiamiento y el apareamiento de una modalidad específica de oferta de tierras urbanas, en determinados centros urbanos, son producto, en general, del carácter que reviste el proceso de modernización de la economía ecuatoriana a partir de la crisis del modelo agroexportador a mediados de la década de los años sesenta.

Las transformaciones de la hacienda serrana, el proceso de aguda minifundización, el modelo de industrializa-

ción, y posteriormente, la estructura de la distribución del excedente petrolero, son los factores que determinan las formas y mecanismos a través de los cuales la población se incorpora al ámbito y a la economía urbana en general. En el caso de Quito, en la década de los años setenta, una de estas formas orientada hacia determinados sectores sociales, es el surgimiento del sector inmobiliario dentro de la rama de la construcción; otra, pero cualitativamente diversa, es la "urbanización clandestina".

1.- LOS CAMBIOS DE LA ECONOMIA ECUATORIANA A PARTIR DE LOS AÑOS 60 Y SU INCIDENCIA EN EL PROCESO DE URBANIZACION

En los primeros años de la década del sesenta culminan un conjunto de procesos (algunos de los cuales habían tenido un largo proceso de gestación) dando lugar, en su entrecruzamiento, a la irrupción de nuevos procesos de índole estructural; y en última instancia, a nuevos fenómenos de orden espacial y demográfico.

La culminación del auge bananero; la saturación de las posibilidades de reproducción ampliada de la hacienda precapitalista (cuando llega al límite la ampliación de la frontera agrícola serrana); el incremento poblacional, el desarrollo de la urbanización y el crecimiento de las capas medias urbanas constituidas en importante volumen de demanda de bienes agropecuarios; en conjunto, estos procesos dan lugar a la consolidación de un fenómeno que se había venido gestando, en especial a partir de los años cincuenta a nivel de algunas haciendas, y que en esta coyuntura pasa a constituirse en una tendencia dominante: la disolución de la hacienda tradicional y el paso a la implementación de relaciones capitalistas en la producción, proceso que se ve favorecido jurídicamente por la Ley de Reforma Agraria (1964) y posteriormente, por la abolición del trabajo precario (1971).

"... Puede plantearse que el cambio en las relaciones de producción en el sierra y en general, en el sector agropecuario para el consumo interno, obedeció al agotamiento de las condiciones de reproducción ampliada de la hacienda tradicional..." (1).

El proceso de parcelación de las haciendas y entrega de huasipungos, en tanto que realizado por determinaciones de índole económica, esto es, el incremento de la productividad, implicó mayor inversión de capital; pero sin embargo, en contrapartida, dió lugar al agravamiento del proceso de minifundización no sólo a nivel general en la sierra, sino incluso en provincias como Manabí, Guayas y Los Ríos, en la costa ecuatoriana.

Se trata de un proceso que genera semiproletarización, acorde con la modalidad de desarrollo del capitalismo que se adopta para el agro; esto es, la parcelación y entrega de limitadas condiciones de subsistencia a la familia campesina, hecho que tiene que ver con la organización y lucha del campesinado por la tierra, en aquel período. A. Guerrero señala estas características del proceso de modernización de la hacienda serrana:

"... Una vía dominante de tipo "junker" en tanto que son ciertos sectores de la clase terrateniente quienes, por su propia cuenta, llevan adelante la transformación de las relaciones de producción de la renta en trabajo (...) y se metamorfosean en una clase terrateniente-ca

(1) LARREA, C.; "El sector agroexportador y su articulación en la economía ecuatoriana (1948-1972) FLACSO, 1981, pág. 34

pitalista (burg. rural). Esta vía marca el carácter global del proceso de transformación de la estructura agraria serrana" (2).

"A pesar de que los datos de 1968 son probablemente exagerados en cuanto al proceso de minifundización (creación de un campesino semiproletario) se trata de una de las tendencias marcantes de la transformación de la estructura agraria serrana de las últimas décadas (...). Tampoco el movimiento de parcelación de tierras por los terratenientes tuvo una magnitud suficiente como para disminuir el peso relativo del minifundismo" (3).

En general, este proceso de minifundización da lugar al incremento de corrientes migratorias que sin embargo, por la contracción de la demanda de fuerza de trabajo de la plantación bananera, se produce fundamentalmente dentro de los ámbitos regionales y provinciales desde el medio rural hacia los centros poblados menores e intermedios y de éstos hacia Quito-Guayaquil. También se producen desplazamientos, importantes cuantitativamente, directamente desde las zonas pauperizadas del agro hacia los centros mayores; en este caso, se trataría de migraciones combinadas tanto de carácter temporal como definitivo. Se constata pues que la sierra, en esta fase, retiene su población y por tanto incrementa su tasa de crecimiento poblacional. La migración interregional sierra-costa pierde preponderancia ante las migraciones intraregionales e intraprovincia-

(2) GUERRERO, A.; "Renta diferencial y vías de disolución de la hacienda precapitalista en el Ecuador", Rev. CC. SS. Vol. II, No. 5; pág. 57

(3) GUERRERO, A.; op. cit., pág. 73

les; además, la colonización en el Oriente da lugar a importantes flujos poblacionales desde la sierra hacia aquella región (e inclusive desde la costa).

"En la sierra la migración intraprovincial es 2.85 veces superior a la emigración neta desde la sierra a otras regiones del país; en la costa, es 10.36 veces superior a la inmigración que recibe esta región (...) a partir de ese año (1962) van adquiriendo volumen (Migr. Intraprov.) hasta convertirse en el fenómeno más significativo de la dinámica poblacional del país.. .." (4).

En torno al carácter del proceso de urbanización acelerada que experimentan, a partir de los primeros años de la década del sesenta, Quito, Guayaquil y las ciudades intermedias, en especial costeñas, es posible identificar que la población se ocupa fundamentalmente en los servicios, el comercio y la artesanía, por el hecho de que el incremento poblacional no guarda relación con la débil oferta de empleo generada por la industria manufacturera, por una parte; y por otra, por el también débil incremento de puestos de trabajo en el sector moderno agrícola, dado que éste se constituye lenta y parcialmente porque la modalidad dominante de transformación de la hacienda no implica un proceso violento de proletarización-eliminación de la pequeña producción doméstica.

La concentración de población en las ciudades da lugar

(4) CARRON, J.M.; "El proceso de urbanización del Ecuador 1962-1974", FLACSO, 1978, pág. 31.

a una "sobrecarga de oferta de trabajo" ocupada en actividades urbanas de baja productividad y muy baja remuneración y no, fundamentalmente, a la constitución de un mercado de fuerza de trabajo para las actividades de agroexportación, como en la etapa de auge bananero.

Habría pues una ampliación del mercado de consumo pero que por su nivel de ingresos, dispone de muy baja capacidad de financiamiento lo cual se constituye en una limitación estructural para su acceso a los servicios, infraestructura, suelo urbano, vivienda, dando lugar, en todos estos centros pero sobre todo en Quito y Guayaquil a la especulación con el suelo, el suburbio, la tugurización, los asentamientos "clandestinos"; en síntesis, a la agudización del problema de la vivienda.

"En la fase de declinación de la producción bananera, a partir de 1965 los asalariados agrícolas se trasladan hacia las ciudades intermedias y hacia Guayaquil" (5)

"Entre los años 62-74 en la agricultura se crean sólo 95.272 nuevos puestos de trabajo y en la industria manufacturera 16.098 mientras en el comercio se crean 91.973 puestos nuevos y en los servicios 138.872" (6).

Lo anotado no significa desconocer que en la década del 60 se produce un proceso de industrialización aprovechando un par de condiciones básicas legadas del periodo

(5) AGUIRRE, R.; "El proceso de urbanización de Guayaquil", FLACSO, 1980, pág. 23

(6) CARRON, J.M., op. cit., pág. 19

de auge agroexportador: la integración física a través de obras de infraestructura y la incorporación al mercado de un importante volumen de población concentrada en las urbes. Sin embargo, el carácter de la modalidad de desarrollo capitalista en el agro serrano que implica la sobrevivencia de formas de autosubsistencia, limita las posibilidades de la industrialización. En tal sentido este proceso en el Ecuador, arranca en esta etapa marcado con un carácter que al mismo tiempo le determina sus alcances; esto es, que los sectores sociales encargados de impulsarlo son estratos o grupos que provienen de los sectores tradicionales e invierten en agroindustrias (azúcar, cacao, café, derivados de la leche); industria sustitutiva de bienes de consumo (textiles, llantas, electrodomésticos) o la construcción.

El rasgo característico del período petrolero (1972-79), es que el Estado dispone de la posibilidad de captar un volumen importante de divisas y es el encargado de su administración. En una primera etapa definida por el auge de las exportaciones (72-76) se implementa a través del Estado un modelo de desarrollo que tiene 2 ejes: la industrialización y la capitalización del agro. Es decir, en principio se proyecta una vía de desarrollo capitalista "autónomo" que, sin embargo, por la naturaleza de la burguesía industrial ecuatoriana y el carácter de la vía de modernización de la hacienda que se había consolidado, dió

lugar a un conjunto de contradicciones que bloquearon la viabilidad del proceso a corto plazo.

"... Esa burguesía industrial relacionada horizontalmente con otros sectores económicos del ciclo capitalista internacional, no emerge como autónoma en ningún momento" (7).

"Primero, los sectores industriales son profundamente reaccionarios (incapaces de realizar una alianza con los sectores populares) y opera un modelo ideológico totalmente ligado a la estrategia de penetración del capital extranjero. Segundo, no tienen un origen social que sea eminentemente burgués (...) la mayor parte de los industriales pertenecen a los sectores tradicionales" (8).

Una burguesía industrial cuyos intereses no resultan ser contradictorios con los sectores tradicionales y el capital transnacional es incapaz de sustentar un proceso de radical ampliación del mercado interno en tanto que forma parte de aquellos sectores que adoptaron una vía de paulatina modernización del agro ecuatoriano.

Se ensaya, en estas condiciones, en gran parte con financiamiento externo (afectando el excedente petrolero), un proyecto de protección industrial e incremento de la productividad del sector agrícola. Para impulsarlo se fortalece el aparato económico estatal, se capitalizan un conjunto de organismos financieros y se ejecutan obras públi-

(7) BOCCO, A.; "Economía política del petróleo ecuatoriano 72-78", FLACSO, pág. 8

(8) BOCCO, A.; op. cit., pág. 163

cas de infraestructura y servicios. La industrialización se sustenta en la ampliación de la demanda de bienes de consumo que representan básicamente los sectores medios urbanos favorecidos por una limitada desconcentración de ingreso. Es una industria sustitutiva de este tipo de bienes (por tanto limitada en su capacidad de modernizar el conjunto de ramas no capitalizadas y de sustituir las líneas fundamentales de importación), que más bien provocó la crisis y eliminación de actividades artesanales importantes por el volumen de empleo que generan; por una parte; y por otra, el incremento de importaciones de bienes de capital, insumos y herramientas así como de tecnología de los países capitalistas desarrollados.

"Los resultados de esta fase de auge petrolero nos muestran que la "nacionalización" ha sido restringida (...) la penetración de capital internacional en el sector de los recursos naturales ha provocado una reducción de las posibilidades internas de acumulación de capital, ya que una magnitud considerable de los excedentes "han salido" del circuito nacional lo que ha reducido las posibilidades de crecimiento de la economía en su conjunto" (9).

En segunda instancia, y coincidiendo con la declinación del ingreso público por este concepto, se readepta el modelo de desarrollo, ajustándolo a los requerimientos del capitalismo central que luego de la crisis del 73-74, requiere que las economías periféricas sustenten su recuperación creando condiciones propicias para la inversión transnacional.

(9) BOCCO, A.; op. cit., pág. 141

"La crisis del 73-74, a nivel mundial, luego del reajuste de los precios del petróleo, deja como consecuencia un reacondicionamiento de las estructuras de producción de las economías centrales (...). Este reacondicionamiento considera una relación biunívoca, por un lado, las economías de la periferia se someten a nuevos mecanismos de penetración imperialista teniendo algunas economías subdesarrolladas un rol decisivo en la recuperación económica de las economías centrales, pero por otro lado, la dinámica del proceso de ajuste internacional exige un reajuste estructural de la periferia a las exigencias de las economías centrales (...) todo este complejo esquema internacional comprende a Ecuador por intermedio del Pacto Andino" (10).

En el marco de este acuerdo, el Ecuador apoya la "liberación de la decisión 24 provocando un tratamiento más blando al capital extranjero".

Esta argumentación, consideramos, no pretende privilegiar la influencia que sobre la política económica que se implementa en la periferia, ejercen el capital y los monopolios transnacionales. En el caso ecuatoriano las limitaciones estructurales al proceso de industrialización, de carácter social (la naturaleza de los sectores que la impulsan) y económico (la vía adoptada de modernización del agro), constituyen las determinaciones y la base sobre la cual, ante el desgaste del modelo, la nueva política económica encuentra condiciones económicas, sociales y políticas propicias a su implementación.

La canalización del excedente hacia los sectores tra-

(10) BOCCO, A.; op. cit., pp. 19-20

dicionales; las modificaciones en la estructura de gasto público (en el que se desprincipaliza el fomento industrial); y, las políticas tributaria y crediticia, se orientan hacia una mayor concentración del ingreso vía contención de salarios y alza de precios; además, se trata de privatizar en parte el sector estatal de la economía.

"Esta estrategia progresivamente maneja 2 variables fundamentales, a saber, contención de salarios y progresiva liberación de los precios de bienes y servicios y de factores (...) se procura (de ese modo) restablecer el equilibrio del sistema económico recuperando la tasa de ganancia de los sectores productivos" (11).

"Paralelamente, ... se procuraba destinar una parte importante del excedente petrolero -antes conferido casi exclusivamente a la industria- hacia los sectores tradicionales agrario y financiero exportador" (12).

En cuanto al desarrollo urbano, en el período, la concentración de las actividades ligadas a la producción manufacturera en los más grandes centros poblados del país, en especial Quito y Guayaquil, se constituye en un poderoso factor de atracción de mano de obra hacia estos centros. Por otro lado, la minifundización y el débil incremento del empleo asalariado rural constituye el factor de expulsión de trabajadores que se mantiene en vigencia. Quito se constituye en el período en el principal receptor de mano de

(11) BOCCO, A.; op. cit., pág. 15

(12) BOCCO, A.; op. cit., pág. 17

obra en tanto concentra la mayor demanda de ocupación en los sectores de servicios, construcción, comercio y manufactura. Sin embargo, el volumen de fuerza de trabajo en posibilidades de insertarse en el mercado capitalista de trabajo es muy poco significativo en función de su débil crecimiento. El "sector urbano moderno" (industria, capital inmobiliario, capital comercial, empresa pública) alimentó su mercado de trabajo con contingentes de migración definitiva, aparte de la población nativa.

La construcción de pequeña escala, el submercado que realiza la pequeña producción campesina, la prestación de servicios en actividades de mantenimiento, etc., se alimentan también de migrantes temporales que supeditan su inserción en este mercado a los ciclos de la economía agrícola doméstica con los que se mantienen ligados y en tal medida, su trabajo es retribuido por debajo del salario mínimo vital. En general, el exceso de oferta de mano de obra en las grandes ciudades tiende a bajar el costo de reproducción de la fuerza de trabajo viabilizando la acumulación en el sector capitalista. Dentro de la misma lógica se inscriben el conjunto de estrategias de subsistencia (ciertas formas no capitalistas del consumo y reproducción de la fuerza de trabajo) muy generalizadas entre los sectores populares urbanos.

"Los desplazamientos de población interurbanos se producen en el marco de una acentuada concentración de

actividades económicas en ciertas áreas geográficas. En el año 1973... se localizó en las provincias de Pi chin cha y Guayas el 77% de los establecimientos indus tria les del país, el 77.7% del personal ocupado en las industrias manufactureras y el 81.6% de valor bruto de producción (...). En cuanto al comercio interno, en esas mismas provincias se concentró el 67.5% del total de establecimientos, el 85.8% del personal ocupado y el 88.1% de los ingresos captados por el subsector. En el año 74 su situación se agudizó" (13).

Con financiamiento externo y público crece significativamente la industria de la construcción y en menor volumen la manufactura. Las grandes empresas en condición de acceso al crédito se benefician del subsidio al costo del capital a través de las bajas tasas de interés. Las políticas que benefician la constitución del capital inmobiliario atraen incluso el crédito que se otorga para dinamizar otros sectores productivos.

"El crédito otorgado por el sistema bancario nacional se concentra en las provincias de Guayas-Pichincha las que en el año 76 reúnen el 77.5% de crédito total" (14).

"La estrategia de acumulación en los sectores urbanos operó con una oferta de fuerza de trabajo migrante desde las zonas rurales, atraída por remuneraciones mayores, condiciones de vida más satisfactorias y por la lentitud en el crecimiento del empleo asalariado rural" (15).

La concentración de población migrante, que definitivamente se inserta en el mercado de trabajo capitalista o en

(13) CARRON, J.M., op. cit. pág. 10

(14) AGUIRRE, R.; op. cit., pág. 38

(15) BOCCO, A.; op. cit., pág. 54

el sector tradicional, da lugar, en el caso de Quito, a un conjunto de procesos que caracterizan la presión social por el acceso, tanto al empleo cuanto a los bienes y servicios para la reproducción, y en última instancia al suelo y espacio urbanos. Estos sectores definitivamente insertos en la estructura urbana incrementan la demanda de infraestructuras, servicios, lotizaciones, edificaciones, pero, en tanto que demanda poco solvente y sin capacidad de endeudamiento con el capital financiero público-privado, su "solución" transitoria la constituyen los procesos de tugurización, hacinamiento, tanto en el centro histórico cuanto en los "asentamiento periféricos". También, sin embargo, la década pasada da cuenta de la constitución de movimientos organizados para la solución del problema de la vivienda, cuyo carácter ha sido objeto de mutuciones que han dado lugar prácticamente a su institucionalización.

La migración temporal, se inserta en determinados sectores de la estructura urbana pero sin desligarse de la economía doméstica y el medio rural. Este hecho permite sustentar la tesis de que la migración temporal no incide directamente en los procesos que dan lugar al crecimiento urbano.

"Se revela que la migración temporal no se convierte en factor de presión para el crecimiento urbano(...) su incorporación al circuito de acumulación no implica la creación de infraestructura particular y por tanto costos adicionales para la economía urbana global. En estas condiciones la migración temporal abaja enormemente el costo de utilización de fuerza de trabajo campesina en la ciudad" (16).

(16) FARREL, G.; "Migración temporal y articulación al mercado urbano de trabajo", CEPLAES, 1981, pág. 23

2.- FORMAS PREDOMINANTES DE EXPANSION EN EL DESARROLLO URBANO DE QUITO DURANTE EL ULTIMO PERIODO

En la década de los años setenta, la configuración de la estructura urbana de la ciudad es fuertemente incidida por la presión de nuevos agentes sociales, como producto de aquellos cambios que se producen en el ámbito de la estructura socio-económica en general. Tales cambios generan como consecuencia un conjunto de nuevas demandas en torno a las condiciones de reproducción de los grupos sociales, en medio de una fase caracterizada por una mayor capacidad de respuesta por parte del Estado.

Principalmente, las transformaciones del agro serrano y el inicio del proceso sustitutivo dan lugar a procesos de semiproletarización de las masas trabajadoras y migración hacia los centros poblados, en especial, hacia Quito, que a partir del 60 comienza a crecer a tasas significativamente altas. La tugurización del centro histórico y la densificación de los barrios populares tradicionales son características de esta fase, iniciándose también procesos de asentamiento al margen de la planificación y reglamentación municipal. Entonces, las condiciones para la apertura del proceso especulativo en torno al suelo urbano se encuentran ya maduras.

El período petrolero, al menos en la fase de auge de

las exportaciones (72-76), se caracteriza por la presencia del Estado con capacidad de dinamizar el desarrollo económico y promover la ampliación del mercado vía distribución del excedente. Los ejes fundamentales de la vía de desarrollo son la industrialización y en cierta medida, la capitalización del agro. Sin embargo, el carácter de la burguesía industrial, ligada a los sectores tradicionales e inserta en la lógica de apertura al capital extranjero; y, la modalidad de paulatina transformación de la hacienda son determinantes que bloquearon las posibilidades de desarrollo ulterior del proceso de modernización de la economía ecuatoriana.

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

La capital es en este período el centro de concentración de actividades económicas y burocráticas y de la población migrante. Como producto de tales condiciones, consideramos que las tendencias del desarrollo urbano de la ciudad están marcadas por tres tipos de procesos fundamenen

tales:

En primer lugar, el Estado (a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, el IESS y el Municipio) y el mutualismo, utilizando sus recursos sin duda incrementados por el auge petrolero, ejecutan programas de urbanización, servicios y vivienda para satisfacer la demanda de los sectores medios cuya capacidad de financiamiento también se vio favorecida en el período, excluyendo del acceso a los beneficios a amplios sectores de menores recursos que, sin embargo, alimentan en volumen importante la propia capacidad de financiamientos de estas instituciones:

"... Se puede concluir que el Banco de la Vivienda interviene (...) como promotor inmobiliario, liberando el suelo para la construcción, y como capital financiero, liberando los capitales comprometidos en la edificación" (17).

"... Los alcances de este programa a estratos específicos de la población; que no son otros que los sectores medios, con predominio del estamento burocrático, los adjudicatarios de tal programa" (18).

En segundo lugar, el proceso impulsado por el capital inmobiliario constituido en base al crédito público e internacional. La construcción en altura para la empresa pública y privada; la "urbanización burguesa" que se localí

(17) PONCE, A.; "Desarrollo urbano de Quito y problema habitacional", FLACSO, 1980, pág. 214.

(18) PONCE, A.; op. cit., pág. 217

za en zonas residenciales proyectadas fuera del perímetro urbano; la revalorización del centro histórico; todos, procesos que provocan el desalojo de los ocupantes de las zonas con la consecuente proliferación del hacinamiento y el tugurio en los "barrios periféricos":

"... En la década del setenta la ciudad de Quito ha sufrido una serie de transformaciones de notable importancia y envergadura, donde, a no dudarlo, sus expresiones más significativas son los procesos de expansión, renovación urbana y de agudización de las disparidades y desigualdades intraurbanas (...) En ese sentido, lo que nos interesa analizar son las respectivas determinaciones que se establecen entre la renovación y la expansión, desde la perspectiva de la primera, en la consolidación de la segregación urbana" (19).

Por último, los sectores que conforman la demanda insolvente encuentran en la organización el mecanismo para demandar del Estado las posibilidades de acceso a mejores condiciones de reproducción: el acceso al suelo, a los servicios, a programas de vivienda "acordes" con sus exigüas posibilidades. La vía dominante que, en este período, se orienta a cubrir parcialmente este tipo de demanda, es la lotización clandestina o los fraccionamientos de hecho:

"Los barrios populares en las zonas de expansión de la ciudad, nacen como fenómenos generalizados en la década del setenta, producto entre otras, de las siguientes situaciones: por un lado, por la captación de población proveniente de las zonas centrales de la ciudad (expulsados por la renovación) y de las zonas agrarias en descomposición, (expulsadas por la crisis y mo-

(19) CARRIÓN, F. ; "La renovación urbana en Quito; Centro de Investigaciones CIUDAD, 1981, pág. 25.

dernización); que al no encontrar otra alternativa residencial -por su masa de ingresos y por la saturación de las zonas centrales- se ven obligados a optar por una ubicación periférica (...)" (20).

La dinamización de este conjunto de procesos caracteriza el explosivo crecimiento de la ciudad durante la década del setenta. En el caso de la demanda solvente, la política estatal tiene un claro corte económico para favorecer la reproducción del capital inmobiliario, el financiamiento externo, la monopolización y especulación con el suelo y la inversión privada en diversas actividades. En el caso de la demanda popular no solvente, la política se orienta hacia el control social y la manipulación política, cuando existen niveles de organización, para descargar el costo social de los "programas" en la cooperación y el esfuerzo propio.

"El sector inmobiliario encuentra un mercado lo suficientemente amplio en los grupos medios-altos, extendiéndose al mercado del suelo en algunos casos a los sectores populares por medio de las lotizaciones ilegales las mismas que no han dado origen a control alguno ni sanción por parte de las autoridades (...) La satisfacción de las necesidades populares, específicamente de la vivienda, se convierte entonces en una condición de la reproducción capitalista solamente en la medida en que su demanda desemboca en un conflicto político que amenaza la estabilidad del sistema" (21).

El carácter de la coyuntura económica por la que atraviesa la nación en 1976 (crisis del modelo redistributivo

(20) CARRION, F.; op. cit., pp. 40-41.

(21) PONCE, A.; op. cit., pp. 256-257

y apertura del proceso de retorno a la democracia) parece sintetizar un conjunto de condiciones bajo las cuales el movimiento más representativo dentro del conjunto de organizaciones que constituyen demanda popular (el Comité del Pueblo) se inscribe dentro del sistema político nacional y legitima su participación en el contexto democrático como organización capaz de promover plataformas políticas de organizaciones partidarias de cobertura nacional.

3.- RASGOS GENERALES DEL PROCESO DE "URBANIZACION CLANDESTINA"

En relación con la importancia que reviste esta modalidad de expansión de la ciudad, cabe señalar que para 1983, el número de barrios o fraccionamientos de hecho que corresponden a este tipo de asentamientos (48), corresponde a más del 50% de los denominados "barrios periféricos" de la urbe; la población que albergan representa casi el 30% del total que residen en los "barrios periféricos" (aproximadamente 45.000 personas de acuerdo al último censo, 1983); y, el área, cerca del 50% (1.250 hectáreas) en relación con el mismo universo (Véase "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito"; Dirección de Planificación Municipal, 1981). Esto significa que potencialmente, los "barrios clandestinos" pueden concentrar una población mucho mayor a la actual. Tomando en consideración que su consolidación es reciente, es posible pensar que la densificación de los asentamientos es un fenómeno que va a producirse a corto plazo.

Es necesario hacer algunas precisiones en torno a ciertas características del proceso de "urbanización clandestina":

Estudios recientes en torno al fenómeno (22) señalan la década de los años sesenta como el período en el que se

(22) CARRION, F., op. cit., pág. 40

dan algunos casos que corresponden al tipo de asentamiento; sin embargo, dejan sentado también que es a partir de 1970 que se produce la proliferación de los llamados "barrios clandestinos"; razón por la cual nosotros la identificamos en esta fase como una tendencia del crecimiento urbano que se consolida.

El carácter de "ilegalidad" que identifica al proceso proviene fundamentalmente de dos tipos de fenómenos que no necesariamente se producen conjuntamente; por una parte, el hecho de que la lotización y el asentamiento se producen sin el cumplimiento de las reglamentaciones y ordenanzas impuestas por la Municipalidad o el IERAC (según se inscriban dentro o fuera del perímetro urbano); y por otra, el hecho de que el asentamiento se produce por lo general sin que las partes legalicen el traspaso de propiedad del predio. En torno a esto dice Sócrates Ulloa:

"Los barrios clandestinos están constituidos por grupos de población asentados en el medio urbano sin el debido aval municipal, ya sea porque no lo han solicitado o porque han sido absorbidos como grupo por el crecimiento de la ciudad" (23).

(22) ULLOA, S.; "Consideraciones sobre el proceso de urbanización clandestina en Quito", Rev. CC.SS. No. 13.

PONCE, A. y

VALENCIA, H.; "Configuración del espacio regional ecuatoriano y desarrollo urbano de Quito y Guayaquil". Doc. HABQUI 19, 1981.

VILLAVICENCIO, G. y

CARRION, D.; "Acciones de los sectores populares frente al problema de la tierra urbana y reacciones de las fuerzas socio-políticas afectadas: el caso de Quito y Guayaquil". Doc. HABQUI 30.

(23) ULLOA, S.; op. cit., pág. 39

En cuanto a la lógica del proceso, a diferencia de los casos de toma de tierras o invasiones que caracterizan el caso de Guayaquil (24), la lotización clandestina reviste una lógica de claro corte económico en el sentido de que la propiedad (en algunos casos), el derecho de posesión (por lo general), se adquieren por intermedio de una negociación en torno al precio del suelo. Esta se da a veces directamente entre propietarios y adjudicatarios; normalmente, con una intervención de agentes organizadores-tramitadores. En otras palabras, el proceso se caracteriza porque la demanda insolvente no implementa mecanismos de acción que atenten contra la propiedad del suelo ya sea esta privada o estatal.

La forma que reviste el proceso de "urbanización clandestina" en cada caso particular es diversa, en atención básicamente a: el volumen de población organizada; el tipo de agente intermediario que participa en el proceso (nuevos propietarios que dan lugar a un fraccionamiento paulatino o empresas constituidas para la compra y lotización); y, las características que tienen que ver con la funcionalidad del asentamiento (localización, topografía, equipamiento y servicios urbanos).

En el caso que nos ocupa, resulta evidente el hecho de que, necesariamente, la demanda insolvente se presenta y

(24) VALENCIA, H.; "Invasiones de tierras y desarrollo urbano de la ciudad de Guayaquil", FLACSO, 1982

actúa atomizadamente (no como masa que presiona por el acceso a zonas de ocupación definidas) para conseguir el acceso al suelo; como un gran número de grupos de pobladores, cada uno de ellos con un número mínimo de miembros capaz de otorgar la rentabilidad deseada por el propietario e intermediario.

El proceso de "urbanización clandestina" es entonces, en la realidad, un conjunto muy grande de casos singulares cuyas especificidades vienen a aparecer como los primeros obstáculos por superar para poder aprehender la lógica del proceso global.

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

- a) La tasa de crecimiento de la urbe se incrementa significativamente en el período. Según A. Ponce, "Quito tiene un ritmo de crecimiento constante de alrededor del 4% hasta 1974 y acelera su crecimiento entre 1974 y 1977 en que crece a un ritmo del 5.78%" (25)
- b) La existencia de grandes extensiones de tierra a lo interno de la urbe en proceso especulativo. Alicia Ponce demuestra en carácter ficticio del plan-

(25) PONCE, A.
VALENCIA, H.; Doc. cit. pag. 9

teamiento de la "escasez de terrenos" en Quito:

"Para el año 1977 del total de áreas servidas por las redes públicas en la zona urbana, el 36.55% (2.845,2 há) eran vacantes. Esto significa que existían en la ciudad terreno urbanizado suficiente para alojar las viviendas necesarias de acuerdo al déficit de las mismas calculado para el mismo año" (26).

c) La demanda insolvente está excluida de la posibilidad de acceso a este mercado "formal" de tierras urbanas en especulación. Durante las décadas 50 y 60 satura el centro histórico y los barrios populares tradicionales haciendo patente la "necesidad" de incorporar nuevas áreas al perímetro urbano; áreas de escaso interés para el capital inmobiliario por su topografía, localización y posibilidades de servicios públicos. Estudios recientes ponderan la importancia de la proliferación de los llamados "barrios periféricos":

"A partir de 1970, el fenómeno de los "barrios periféricos" cobra importancia. Una parte de los barrios tiene su origen formal antes de 1950 en forma de pequeños asentamientos dispersos. El proceso de densificación y apareamiento de nuevos barrios populares es un hecho de la última década; para 1979 se registra la existencia de una población estimada de cerca de 200.000 habitantes emplazados en un área del orden de las 3.000 hectáreas" (27).

d) La municipalidad ha tendido a limitar las posibili-

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

(27) CARRION, D. y
VILLAVICENCIO, G., doc. cit., pág. 18

dades legales de expansión a través del proyecto del "cinturón de protección ambiental"; sin embargo, propietarios de grandes extensiones de tierras ubicadas fuera del perímetro urbano pasan a capitalizar la renta a través de la lotización clandestina, de una parte o la totalidad de sus propiedades. Pensamos que este fenómeno guarda relación con las distintas posibilidades de modernización del proceso productivo en las haciendas aledañas a la ciudad a partir de la relativa generalización de este proceso en los valles de la región interandina. Al respecto señala el estudio mencionado:

"Estas tierras de rentas bajas fueron, en su mayor parte, grandes haciendas dedicadas al pastoreo y a bosques, que paulatinamente fueron subdividiéndose, en algunos casos en forma legal y en otros, sin observar ni acogerse a leyes y reglamentos existentes para el caso (tal es el caso por ejemplo, de las lotizaciones de "huertos familiares que han permitido fraccionamientos sucesivos" (28).

- e) La dinamización de ciertos sectores económicos de inversión privada (construcción, industrias, finanzas) durante la fase del auge petrolero (72-76) por una parte; y por otra, indirectamente, el incremento relativo de la capacidad de endeudamiento y financiamiento de aquellas capas sociales imposibilitadas de acceder al mercado formal de tierras y a

(28) CARRION, D. y VILLAVICENCIO, G.. doc. cit., pág. 23

los programas estatales de vivienda; ambas, son con-
diciones coyunturales que impulsan al terrateniente
a capitalizar la renta y posibilitan el acceso de
la demanda insolvente al submercado de tierras, en
el que el gasto de adecuación de las condiciones mí-
nimas de habitabilidad (movilización de tierras, tra-
zado de lotes, apertura de vías) corresponde al sec-
tor popular, garantizando de ese modo los "niveles
de ganancia" para el propietario e intermediarios.

"A fines de la década de los años 50 se da en algunas
áreas cercanas a Quito un proceso de capitalización en
el agro; la abolición del precarismo en la Reforma Agra-
ria de 1964 al eliminar la renta en trabajo ha sido se-
ñalada como la causa definitiva de la disolución de la
hacienda precapitalista.

Este complejo proceso en el agro serrano tiene impor-
tancia en la transformación de las relaciones campo-ciudad y consecuencias a nivel urbano, de las cuáles cabe
señalar la transferencia a la ciudad de rentas capitali-
zadas, las mismas que serán en buena medida invertidas
en la especulación del suelo y/o la construcción" (29).

f) La política municipal de "dejar hacer y dejar pasar"
ha permitido que a través de la urbanización clandestina los propietarios capitalicen la renta de la tierra en condiciones muy favorables, al "no poder exigir" la urbanización (esto es la inversión) en las tierras por fraccionarse.

(29) PONCE, A. y
VALENCIA, H.; doc. cit., pág. 8

La investigación tratará de identificar y jerarquizar las condiciones que dan lugar a la constitución, en el caso y período propuestos, del submercado de tierras, que se realiza por lo general en un marco de "ilegalidad o clandestinidad" (sin el aval municipal y/o sin el otorgamiento de títulos de propiedad), como una modalidad de expansión urbana de la ciudad; y, como una respuesta eficaz del sistema frente a la presión de la demanda insolvente concentrada en la urbe.

SEGUNDA PARTE

CAPITULO III

LA OFERTA DEL SUELO DENTRO DE LA MODALIDAD EN ESTUDIO

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

La consecuencia que deriva de tal hecho afecta a los pobladores. Estos se encuentran al momento imposibilitados de legalizar la posesión de sus predios a través de los títulos de propiedad, mientras no se cumplan una serie de requisitos que impone el "proceso de legalización" de las lotizaciones, impulsando (en un 30% de los casos de fraccionamientos de hecho) por presión de la población, a partir de 1980.

Sin embargo, visto el número de casos de asentamientos populares que revisten estas características (47, algo más del 50% de los llamados "barrios periféricos" popu

lares) resulta claro que el fenómeno no se circunscribe al ámbito de lo jurídico, en el sentido de que exista, simplemente, un vacío o una superposición entre la Ley de Régimen Municipal y algunas disposiciones contenidas en la Ley de Reforma Agraria, susceptible de ser utilizada por los propietarios para proceder a fraccionar el suelo; sin que el Estado (representado en este caso por el Municipio), disponga de mecanismos afines para controlar el proceso.

Según opinión del ex-Procurador Síndico Municipal, los fraccionamientos de hecho se producen, al amparo de ciertas disposiciones que contenía la Ley de Reforma Agraria (son los casos de fincas vacacionales y huertos familiares) sin que el Municipio, haciendo uso de las facultades que la Ley de Régimen Municipal le otorga, pueda controlar la proliferación de aquellos fraccionamientos en la medida en que estaban dando lugar a una forma específica de urbanización; fenómeno en torno al cual, sólo puede tener competencia exclusiva el Municipio y no la mencionada Ley de Reforma Agraria (Véase Anexo 1).

Manifestamos que el Municipio si disponía de facultades para controlar el proceso interpretando el criterio del Procurador Síndico: "... Recientemente, el I. Consejo deroga las Ordenanzas 1029 y 1024 que permitían el fraccionamiento a través de las modalidades de fincas vacacionales y huertos familiares. Se trata de Ordenanzas sobre

parcelaciones y urbanizaciones que datan de 1964 y de modalidades en cuya aprobación intervenía el IERAC" (Anexo 1, pág. 2).

De lo anterior se concluye que la política municipal, ante la proliferación del fenómeno, revistió un claro corte liberal de "dejar hacer dejar pasar". Veámoslo a través del propio juicio del entrevistado: "... El Municipio ha entregado la iniciativa a los propietarios de la tierra de las zonas periféricas, y a los intermediarios, en la cuestión de la lotización popular" (1) (Anexo 1, pág. 3). Por lo tanto, la modalidad se consolida en la década de los años setenta como una forma específica de crecimiento de la ciudad (a diferencia, por ejemplo, de las invasiones, en el caso de Guayaquil y otras ciudades de América Latina) no por la existencia de condiciones favorables dentro del marco jurídico e institucional vigentes. Como se ha señalado, tales condiciones fueron susceptibles de ser alteradas o dejadas sin efecto.

Todo esto induce a pensar que la modalidad responde a un proceso irreversible para esos años, en tanto y en cuanto entrelazaba intereses económicos de diversos sectores sociales e incluso de la propia administración municipal. En primer lugar, de los terratenientes de las zonas aledañas a la ciudad. Dentro del proceso de modernización de las haciendas serranas, luego de la expedición de la

Ley de Reforma Agraria en 1964; y, ante la acelerada expansión de la urbe, ellos enfrentaron varias alternativas de utilización de los diversos tipos y calidades de tierras que disponfan; ante las cuales, tenfan que optar guiados por una lógica de corte económico.

En segundo lugar, de la empresa privada de urbanización-construcción y del Municipio que visualizaron en aquella modalidad una vía para precautelar intereses futuros de inversión rentable en tierras en franca especulación (aquellas ubicadas dentro del perímetro urbano) amenazadas por la presión de la creciente demanda popular; coincidiendo con los intereses de los propietarios de tales tierras, incluido el propio Municipio. El interés de preservar estas tierras está orientado primordialmente hacia el fortalecimiento de las actividades urbanas en las que incursiona en la década pasada el capital inmobiliario. A. Ponce, demuestra la importancia de las tierras en especulación en Quito; tierras que dicho sea de paso, constituyen el "mercado formal" del suelo (Véase cita 26, cap. II).

Por último, no se puede dejar de señalar, aunque en este caso revista un carácter legítimo, el interés de la amplia masa poblacional concentrada en la ciudad en condiciones de hacinamiento y tugurización, que constituye la demanda por acceso al suelo y la vivienda. Una parte de ésta, aquella que dispone de una capacidad mínima de finan

ciamiento (como se verá en el capítulo siguiente) tiene acceso al submercado de tierras que lo constituyen, los fraccionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas.

1.- OBJETIVO Y METODOLOGIA

El objetivo central de este capítulo es demostrar que desde el punto de vista de la oferta del suelo, la condición que determina su realización efectiva (la capitalización de la renta del suelo a través de la venta) la constituyen los elevados niveles de rentabilidad que representaron para los propietarios del suelo, cada una de las lotizaciones; esto es que, de acuerdo a los diversos tipos de suelo sobre los que ejercían dominio, para algunos de esos, la "urbanización sin inversión de capital" era la actividad económica más rentable; y, susceptible de ser realizada por la existencia de una demanda explosiva y la apertura de la política municipal.

Cabe adelantar aquí que con lo expuesto, no se pretende desconocer la importancia del conjunto de condiciones que influyen en la proliferación del fenómeno y constituyen su contexto histórico. Dentro del orden económico, el proceso de modernización de las haciendas serranas y la expedición de la Ley de Reforma Agraria, acarrearón como consecuencia en muchas haciendas, la pérdida de sus trabajadores y la emigración de éstos a las ciudades, dada el considerable desnivel de remuneraciones en uno y otro caso (Véase A. Guerrero; "Haciendas, capital y lucha de clases andina", 1983, pp. 26-49). Esto, con el proceso de minifundización-migración hacia los centros pobla-

dos contribuyó a concentrar la masa de población sin vivienda en Quito en los años setenta.

La presión por mejores condiciones de remuneración, en general; la pérdida de trabajadores en algunos casos; y, la expansión urbana en el caso de Quito, inducen a un conjunto de terratenientes a capitalizar la renta a través de la venta, porque esta es la opción más rentable al menos en cierto tipo de terrenos (caracterizados por difíciles condiciones de accesibilidad, elevadas pendientes, accidentada topografía), ante otras alternativas posibles como la modernización de la producción agropecuaria, o la urbanización formal que implican elevadas inversiones de capital.

Otra condición de insoslayable importancia y ésta, de carácter eminentemente político, es el agudizamiento de las tensiones sociales en el ámbito urbano, por el acceso a la vivienda y suelo urbanos. En Quito, la organización y lucha del Comité del Pueblo hicieron peligrar en determinado momento los intereses fincados por los propietarios y el capital inmobiliario en áreas de franca especulación para el futuro (es el caso de los terrenos hoy ocupados por la moderna urbanización La Granja). El Estado a través del BEV se vio forzado a organizar un programa de vivienda para esa organización. Claro que sus objetivos no se limitaban a ello; de lo que se trataba era de dividir

la organización popular, objetivo que se cumplió sólo relativamente. La organización se consolidó pese a la maniobra estatal y se constituyó en un actor político cuyos pronunciamientos y acciones rebasaron en muchos casos la "problemática urbana" y se inscribieron dentro del contexto de la política nacional.

Este fenómeno de politización de un movimiento de masas a partir de contradicciones secundarias indujo a los grupos sociales directamente afectados y al Municipio a encontrar canales que en alguna medida atiendan la demanda popular, aminorando la presión; y, sin afectar los intereses fincados en zonas en especulación para el futuro. La lotización clandestina es una de aquellas vías que, a más de garantizar los dos objetivos señalados, permitió la consecución de altas tasas de rentabilidad para los propietarios de suelos que por sus características revestían escaso interés para el capital agrícola o inmobiliario.

El estudio que exponemos en el presente capítulo se centra en investigar la lógica económica que se constituye en el móvil de los fraccionamientos de hecho. Identificaremos además, las características más sobresalientes en cada uno de los casos para conocer las formas y mecanismos dominantes que se utilizan para consolidar los fraccionamientos a través del asentamiento de los pobladores.

Para tal objeto hemos investigado alrededor de 15 barrios consolidados, producto de fraccionamientos de hecho. Son casos de lotización clandestina, como deja constancia el documento elaborado por la Sindicatura Municipal, que hacemos constar como Anexo 3. Este conjunto de casos corresponden a una tercera parte de aquellos que Planificación Municipal identifica como "barrios clandestinos". Corresponden a aquellos casos en que dada la presión de los pobladores por disponer de los títulos de propiedad, el Municipio, ha seguido un largo proceso de "legalización de los asentamientos", tendiente a satisfacer aquel requerimiento de la población.

El proceso de "legalización" tiene como condición el cumplimiento de un conjunto de "normas mínimas" (Anexo 2) que por lo general, se reducen a la entrega de un porcentaje del área total al Municipio por concepto de áreas verdes (y no, a la realización de ninguna obra de urbanización por cuenta del lotizador). Tómese en cuenta que se trata de un porcentaje de área menor que el estipulado en urbanizaciones, favoreciendo, también de este modo, a los propietarios.

Los casos investigados constituyen aquellos en torno a los que existe un volumen de información oficial que nos ha permitido reconstruir, en cierta medida, la historia de las propiedades fraccionadas; identificar la naturaleza

del "agente intermediario"; determinar los precios de las transacciones con los pobladores y en algunos casos de las anteriores; evaluar el estado de trámite de legalización; y, precisar el número de adjudicatarios (Anexo 4).

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

En las relaciones establecidas hemos tomado en cuenta el caso 9 diferenciándolo del conjunto. Si se revisa la documentación constante en el Anexo 4, se concluye que el caso 9 "Urbanización Loma Hermosa" no es un caso de lotización clandestina. Es un caso de urbanización formal en el cual la empresa urbanizadora no realizó las obras correspondientes perjudicando a un conjunto de interesados.

CUADRO No. 1

LA MUESTRA DE INVESTIGACION Y EL UNIVERSO

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

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

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

ELABORACION: Propia

En el cuadro No. 2 parecen 16 casos muestrados por- que Hierba Buena se lo toma, en Planificación, como un so- lo barrio por consideraciones de índole espacial. El hecho es que este barrio se conforma por la venta que realizan dos propietarios distintos y, en uno de los casos, la le- galización se efectúa como dos cuerpos separados (caso Hierba Buena en "La Argelia"). El anexo 4 contiene la in- formación extraída en la Sindicatura Municipal.

La información nos permitió identificar las formas y mecanismos relevantes que reviste la modalidad (Cuadros 2- 7). La lotización clandestina reviste multiplicidad de caracteres variables a veces para cada uno de los casos (volumen de población; presencia o no de agentes interme- diarios, formas organizativas de la población, etc): que sin embargo, no le hacen perder su carácter esencial.

En todos los casos, se hace evidente la presencia de una modalidad a través de la cual el acceso al suelo para una parte de la demanda insolvente se realiza previa la negociación del precio del suelo y el pago correspondien- te. Esta es la razón por la que no estamos de acuerdo con las denominaciones "asentamientos de hecho o barrios clan- destinos"; éstas implican que los pobladores no han adqui- rido el derecho a la propiedad del suelo; quienes no adqui- rieron el derecho para fraccionar y lotizar las propieda- des son los propietarios-promotores al no sujetarse y tam-

poco imponérseles la Ley de Régimen Municipal; de ahí que la denominación, fraccionamientos de hecho o lotización clandestina nos parece más adecuada. En todo caso, la actividad da lugar a la capitalización de la renta del suelo por parte de propietarios y promotores.

Se ha investigado en el Registro de la Propiedad del Cantón los precios de las transacciones anteriores, en cada uno de los casos de predios que han dado lugar a lotizaciones (Anexo 5), para efectuar un cálculo económico que revele la importancia de los márgenes de rentabilidad en cada uno de ellos.

Previo a la exposición de los resultados de la investigación en torno a la oferta dentro del "submercado del suelo urbano" (*), realizamos en el acápite siguiente una

-
- (*) Utilizamos el concepto submercado para diferenciar un ámbito dentro del mercado capitalista del suelo, en sociedades definidas como de "desarrollo capitalista atrasado y dependiente". El submercado, como fenómeno, es producto de las condiciones específicas de desarrollo de las relaciones capitalistas en una sociedad como la nuestra; y no simplemente, un rezago de relaciones económicas superadas o en vías de superación. Concretamente, el submercado del suelo urbano reviste un conjunto de especificidades:
- La oferta de tierras no se ajusta a la normalización vigente; esto es, se constituye en la ilegalidad.
 - La mercancía, los lotes, no redren las condiciones de suelo urbanizado aún cuando, efectivamente se incorporan al medio urbano.
 - El traspaso de propiedad o la transferencia de dominio no aparecen como consecuencia directa de la realización efectiva de la negociación.
 - El promotor, dentro del submercado, sólo invierte en la compra del predio; y a través de la venta por lotes capta rentas que provienen del cambio de uso de agrícola a urbano. Estrictamente, por no haber inversión de capital en urbanización o bienes inmobiliarios, no hay valorización de capital.

exposición breve de las características de los 5 tipos de "barrios periféricos populares" que identifica la Dirección de Planificación Municipal en el documento: "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito" (1981). El objetivo de la exposición es disponer de una visión clara en torno al universo dentro del cual las conclusiones a las que llegaremos en este capítulo, como el siguiente, son susceptibles de generalizar. Habíamos adelantado ya que tal universo lo constituye el tipo 5 que la componen 48 barrios, por razones que señalaremos más adelante. Además, es necesario establecer la correlación entre los casos estudiados (en Sindicatura Municipal) y la clasificación efectuada por Planificación para ver si efectivamente al proceso de legalización incursionaron asentamientos que corresponden al tipo mencionado.

2.- TIPOS DE ASENTAMIENTOS POPULARES EN QUITO

Para nuestro propósito y por tratarse de un estudio no publicado, resulta necesario transcribir del documento citado los rasgos esenciales de cada uno de los tipos de asentamiento:

* 1.- Incorporación de antiguas poblaciones rurales. (9 barrios).

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

2.- Ocupaciones inducidas. (5 barrios).

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

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

Ya sea por la participación del IERAC o por la voluntad de los propietarios, se produce una paulatina integración de tierras agrícolas a la trama urbana. El paulatino crecimiento de la ciudad, la ubicación anárquica de la industria y al abandono de la producción agrícola por parte de los propietarios de la tierra fa

vorecen la "integración" de los campesinos a la urbe tanto espacial como económicamente; los anteriores huasipungos se integran a la ciudad y sus pobladores se ven obligados a vender su fuerza de trabajo en actividades urbanas (...). El mecanismo utilizado para la integración a la trama urbana es el paulatino fraccionamiento de las tierras agrícolas en forma de lotes o por subdivisión de los huasipungos a través de ventas o herencias (...). Estos asentamientos con carácter de ilegales (?) comienzan a darse con mayor intensidad a mediados de la década de 1960; como influencia de la Reforma Agraria impulsada en 1963.

4.- Ocupación paulatina (7 barrios).

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

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

(...) Los propietarios de grandes y medianas extensiones de tierras ubicadas en la periferia de la ciudad (...), inician ya sea directamente o a través de intermediarios, el loteo de las tierras con o sin participación profesional (...). Como mecanismo utilizan la formación de precooperativas, para luego de obtenidos los permisos correspondientes intentar formar las cooperativas. En el transcurso de estas actividades se procede a la compra y entrega de lotes (...). Los promotores obtienen fabulosas ganancias por el alto número de familias que pagan sus periódicas cuotas. Para obtener mayores beneficios, los intermediarios que posteriormente se transforman en gerentes de las cooperativas (?), no proceden a la entrega de títulos de propiedad, sino únicamente los de posesión (...). La época identificada para el inicio de sus formaciones es de 1970 en adelante" (sólo en 8 barrios la población dispone de títulos de propiedad) (2) (*).

(2) Dirección de Planificación Municipal; "Estudio preliminar de barrios periféricos de Quito"; 1981, pp.19-25.

(*) Los paréntesis son nuestros.

El objeto de nuestro estudio lo constituyen los frac
cionamientos ilegales o de hecho, en tanto que no cuentan
con aprobación municipal; y que, han dado lugar a asenta-
mientos de población. Esta ha adquirido el derecho de po
sesión a través del pago del precio estipulado por el sue
lo. No puede sin embargo, disponer de títulos de propie-
dad ni de la ejecución de obras de urbanización y equipa-
miento urbanos porque el Municipio no ha aprobado las lo-
tizaciones, en primer lugar, y luego, porque al parecer
este organismo "no dispone de la capacidad" de exigir al
propietario la ejecución de obras, como en los casos de ur
banización formal.

Como se señaló en el acápite anterior, el objeto de
estudio no se define por consideraciones de índole jurfdi
co. El aspecto definitivo de la modalidad es la negocia-
ción entre propietario y pobladores simplemente por el de
recho de posesión del suelo entregando a la Municipalidad
y los pobladores los problemas de legalización del fraccio
namiento y la realización de obras.

La Municipalidad si disponfa de facultades para con-
trolar el fenómeno y lo hace, sólo cuando la mayoría de
los asentamientos se habían producido ya. Por lo tanto,
el proceso de carácter económico responde a los intereses
de los propietarios de las zonas periféricas aledañas y
de los propietarios de las zonas en especulación (al inte

rior del perímetro urbano); y cuenta con el apoyo tácito del Estado a través del Municipio.

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

El fenómeno de la proliferación de los fraccionamientos de hecho y asentamientos de la población responde a un proceso específico que caracteriza una etapa del desarrollo urbano de Quito, la de los años setenta (es claro que no es el único; conjuntamente con él, caracterizan aquella fase, el auge de la construcción privada y estatal). Como se ha indicado antes, el fenómeno guarda relación con diversas determinaciones: la incidencia de la Ley de Reforma Agraria y el proceso de modernización de haciendas en el mercado laboral y los flujos migratorios; la

concentración en el centro histórico y otros barrios populares tradicionales de Quito de la demanda "insolvente"; la política municipal de preservación de las tierras en especulación.

En síntesis, la modalidad que estudiamos es aquella que da lugar a la constitución del submercado del suelo en la ciudad, al cual, tiene acceso una parte de la demanda popular concentrada en la misma. Hasta aquí hemos definido los rasgos fundamentales de nuestro objeto de investigación.

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

El tipo 2 reviste características similares a nuestra modalidad de estudio; en última instancia se da el hecho de la negociación del precio del suelo previo al asenta-

miento; los pobladores en la mayoría de los casos no disponen de títulos de propiedad. Sin embargo, en este caso la intervención de organismos estatales o actores políticos en la promoción y gestión de los asentamientos (Comité del Pueblo; BEV en la hda. Mena) le confiere características particulares que no se producen en los fraccionamientos de hecho.

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

El tipo 3 reviste caracteres absolutamente diversos con los fraccionamientos de hecho. La entrega de huasipungos a los trabajadores de las haciendas y la posterior

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

Por las características de los casos que se incluyen en el tipo 4, parece que fundamentalmente se trata de definir un proceso lento de densificación de antiguos barrios populares tradicionales ubicados en la periferia oriental y occidental de los distritos centrales de la urbe (Ferroviaria Alta, Toctiuco, La Libertad, Floresta Baja). Es un proceso de densificación producto de la concentración de la demanda "insolvente" y la saturación del centro histórico. Tal proceso no reviste las características de nuestra modalidad, aunque es una condición para su consolidación.

Los rasgos con que se definen el tipo 5 son, en general, aquellos que identifican el fenómeno de la prolifera

ción de los fraccionamientos ilegales que tienen como ob
jetivo la capitalización de la renta de la tierra por in-
termedio de la venta a los pobladores. Decimos en gene-
ral, porque no compartimos algunas consideraciones que
se realizan en torno a la importancia del rol y beneficio
económico de los "agentes intermediarios" en el proceso.

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

Realmente, antes que aquella forma, estos agentes ado
ptan la forma de inversionistas o promotores inmobiliarios
(capitalistas); sólo la forma, porque se especializan so-
lo en la primera fase del ciclo de la inversión inmobilia-
ria, esto es, la constitución y control de la oferta de
tierras; y, porque lo hacen dentro del submercado del sue-
lo, en el que la inversión se reduce a la compra del pre-
dio, y no a la urbanización; sin que exista por lo tanto,
proceso de valorización de capital, sino estrictamente,
captación de rentas por el cambio de uso del suelo de agrif

cola a urbano.

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

Al margen de estas consideraciones, lo importante es que las características que definen el tipo 5 en el estudio mencionado, caracterizan lo esencial de la modalidad de asentamiento que investigamos; esto es, la constitución de un submercado de tierras, en el que la oferta es producto de los fraccionamientos de hecho, durante la década de los años setenta. En tal medida; y, dado que la precisión de los casos en que la modalidad por nosotros definida se produce, rebasa los alcances de nuestro estudio, tomamos los 48 barrios que constituyen el tipo 5 como el universo dentro del cual las conclusiones que se extraigan del estudio de casos, en este y próximos capítulos, son susceptibles de generalizar.

Cabe anotar por último, que de los 14 casos de "parcelaciones clandestinas" (según Sindicatura Municipal, Anexo 2), en torno a los que existe información de índole jurídico y económico, 12 están incluidos en el tipo 5 elaborado por Planificación Municipal.

3.- RASGOS Y FORMAS DOMINANTES EN LOS PROCESOS DE FRACCIONAMIENTO DE HECHO

3.1. Temporalidad del fenómeno

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

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

CUADRO No. 2

PROPIEDAD Y LOCALIZACION

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

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

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 3

TEMPORALIDAD

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

FUENTE: Idem Cuadro No. 2

ELABORACION: Propia

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

Nuevamente, es la condición de propietario del suelo lo que les permite realizar la capitalización sin efectuar más inversión significativa que la inicial en la compra del predio. Veremos cómo la renta del suelo en el segundo momento (venta a los pobladores) es considerablemente más alta que en el primero por el hecho de que son los últimos propietarios (en adelante, los denominaremos promotores) quienes constituyen el submercado de tierras ofreciendo lotes sin urbanizar a una demanda concentrada y explosiva.

No son pues "intermediarios" quienes se apropian de la renta capitalizada, en su mayor volumen, sino los promotores (por su condición de propietarios) que constituyen la oferta en el submercado del suelo "urbano" inaugurado por ellos. Hablamos de submercado también en el sen

tido de que la mercancía se realiza o se vende sin reunir las condiciones esenciales, y no accesorias, que la legislación vigente de urbanizaciones impone, pero sin embargo, con el consentimiento tácito del Estado (Municipio).

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

Los terratenientes propietarios de haciendas vendieron parte de sus propiedades, aquellas que por sus características (topografía, calidad de suelo) no les interesaba mantener para ningún uso, a los promotores, siempre, en años posteriores a la expedición de la Ley de Reforma Agraria. De esta manera, aquellos terratenientes capitalizaron la renta de la tierra de parte de sus propiedades en momentos en que las condiciones socio-económicas (liberación y salida de los trabajadores de las haciendas hacia Quito; necesidad de tecnificar la producción) les indujeron a optar entre varias alternativas. La más rentable, tratándose de tierras de mala calidad por lo general, fue el fraccionamiento y la venta a los promotores de la loti

zación y los asentamientos. De hecho, en la medida en que aquellos propietarios no venden parte de sus haciendas como mercancía suelo urbano, el volumen de renta es significativamente menor en relación con el segundo momento.

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

Si se observa el cuadro No. 2 se evidencia como, en las ex-propiedades de 2 terratenientes, se han formado luego de varios años, 9 barrios circunscritos en los sectores conocidos como La Argelia y San Carlos Alto, al sur y norte de la ciudad; todos ellos, producto de la gestión de 2 conocidos promotores. En síntesis, en cuanto a la temporalidad, resulta claro que la proliferación de los fraccionamientos de hecho y los asentamientos de pobla-

CUADRO No. 4

DISPONIBILIDAD DE SUELO, POR LOS AGENTES QUE CONSTITUYEN LA OFERTA
EN ZONAS INMEDIATAS AL PREDIO OBJETO DE LA ULTIMA TRANSFERENCIA

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

FUENTE: Idem Cuadro No. 2

ELABORACION: Propia

ción a través de la modalidad que estudiamos, es un fenómeno que se da con posterioridad a la expedición de la Ley de Reforma Agraria y se consolida como una modalidad de crecimiento de la ciudad en la década de los años sesenta.

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

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

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

(Cuadro No. 5). En dos casos restantes, la sociedad se constituye independientemente de cualquier grupo interesado en acceder al suelo (uno de ellos es aquel que no corresponde a nuestra modalidad de estudio porque se trata de una empresa inmobiliaria que no cumplió con las obras de urbanización). Cuando el último promotor es un individuo, en un 50% de los casos utiliza un agente intermediario para la realización de trámites administrativos, organización de pobladores, cobros, etc.

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

Aquí se revela con claridad como la eliminación del rol económico del promotor permite a la población acceder al suelo a un costo infinitamente menor. Cuando la población se organiza y negocia directamente, el propietario sólo capitaliza un volumen de renta equivalente a aquella que obtiene cuando vende a los agentes promotores. Pensemos que, dentro de la lógica con que se desenvuelve el proceso, se trata de una situación anormal (que es poco

CUADRO No. 5

FORMAS DE "INTERMEDIACION"

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

FUENTE: Idem Cuadro No. 2

ELABORACION: Propia

generalizada, lo revelan los datos) porque los promotores disponen de mecanismos eficaces para controlar la oferta en el submercado, incluso, el apoyo tácito del Estado. Además, la eliminación del promotor, implica formas de organización de los pobladores (por lo general cooperativas) complejas, porque en este caso sí, deben ajustarse a diverso tipo de normas vigentes.

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

En primer lugar, vemos como en el caso de tres barrios el promotor se reserva las 3/4 partes de la propiedad para uso futuro (Cuadro No. 6). En segundo lugar, si se revisan las transferencias de dominio entre los terratenien-

tes propietarios de haciendas y los promotores, en relación con los linderos de los predios (Anexo 4), se constata que en las zonas inmediatas aledañas al predio objeto de la última transferencia, disponen de propiedades, tanto los hacendatarios como los nuevos propietarios. Se exceptúan de este rasgo fundamental tan sólo aquellos dos casos en que el terrateniente vende a una entidad que representa directamente los intereses de quienes demandan acceso al suelo (Cuadro No. 4).

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

No se puede pensar que el interés de los propietarios se restringe a la lotización ilegal. En áreas que revisan otras características los promotores e incluso terratenientes dueños de haciendas han promovido urbanizaciones "formales" orientadas, lógicamente, hacia otros sectores sociales. El uso de la propiedad de la familia Dammer es

CUADRO No. 6

EXTENSION DEL FRACCIONAMIENTO (X) EXTENSION DE LA LOTIZACION (o)

	1-5 Has	5-10 Has	10-15 Has	15-20 Has	20-25 Has	25-30 Has	30-35 Has	+ 35 Has
1 San Luis de Chillogallo			X o					
2 Hierba Buena		o						X
3 Concepción		o						X
4 San Luis Argelia Alta		o						X
5 Lucía Albán de Romero	X o							
6 San José					X o			
7 El Bosque					X o			
8 El Triunfo					X o			
9 Urb. Loma Hermosa								
10 Anabela García	X o							
11 Cuatro Estacas	X o							
12 Quito Norte	X o							
13 Hierba Buena Baja No.1				X o				
14 Hierba Buena Alta No.1				X o				
15 Nueva Aurora					X o			
16 Bellavista Alta								

FUENTE: Idem Cuadro No. 2

ELABORACION: Propia

demostrativo: una parte es urbanizada sujetándose a la norma vigente; otra parte se la vende a una de las orga nizaciones del Comité del Pueblo; y una tercera, a un sind icato de trabajadores de la urbe; dando lugar, en los dos últimos casos, a lotizaciones no legalizadas.

En síntesis, no se trata de casos aislados en los que el interés del propietario se restrinja a lotizar y ven der, sin sujetarse a la ley, una porción de territorio del que dispone en propiedad. Se trata de una modalidad o una de las vías a través de la cual los propietarios que mono polaron el suelo (hacendatarios y promotores) en zonas ale deñas a la ciudad, capitalizan la renta de las porciones de tierra de peor calidad, en condiciones extrema damente favorables; lo cual es factible sólo en la medida en que se constituye un submercado del suelo urbano.

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

4.- RENTABILIDAD Y CAPITALIZACION

Para efectos de realizar el cálculo económico hemos investigado en el Registro de la Propiedad del Cantón los precios de las transferencias de dominio efectuadas en favor de los promotores (Anexo 3), para relacionarlos con los precios a los que estos últimos venden a los pobladores (Cuadro No. 7). Dado que, en algunos casos, no se lotiza la totalidad del predio fraccionado, hemos establecido las relaciones entre los precios unitarios en los dos momentos de transferencia, tomando en cuenta el período de tiempo que media en cada uno de los casos.

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

CUADRO No. 7

RELACION DE PRECIOS EN EL TIEMPO

		<u>ULTIMA TRANSFERENCIA</u>				<u>PROMESA DE VENTA O TRANSFERENCIA A LOS POBLADORES</u>				
	<u>AÑO</u>	<u>Area (m2)</u>	<u>Precio total S/.</u>	<u>Precio Unita rio S/. m2</u>	<u>AÑO</u>	<u>Area m2</u>	<u>Precio total S/.</u>	<u>Precio Unita rio S/. m2</u>	<u>(*)</u>	<u>UBICACION</u>
1	San Luis de Chillogallo	1980	233.564	2*000.000	8.56	1972	190.142	8*827.500	46.43	Parroquia Chillogallo
2	Hierba Buena	1974	368.000	2*600.000	7.06	1975	90.000	1*150.000	12.77	Parroquia Eloy Alfaro
3	Concepción					"	"	"		
4	San Luis (Argelia Alta)					"	"	"		
5	Lucía Albán de Romero	1969	16.808	268.000	16	1973	16.800	308.000	18.30	Llano Chico
6	San José	1969	226.302	150.000	0.66	1976	56.396	3*090.000	73.78	Cotacollo
7	El Bosque					"	"	"		
8	El Triunfo					"	"	"		
9	Urb. Loma Hermosa	1975	57.000	1*949.200	34.20	1982	57.000	67*531.997	2.000	"
10	Anabela García	1977	18.172	700.000	38.50	1978	22.814	2*130.000	81.36	Parroquia El Salvador
11	Cuatro Estacas	1979	16.339	850.000	52.	1980	17.690	1*651.604		
12	Quito Norte	1966	20.700	100.000	4.8	1979	15.365	1*039.657	67.66	Quito Norte
13	Hierba Buena Baja No.1	1974	154.200	1*633.000	10.6	1976	154.230	91300.000	60.3	Parroquia Eloy Alfaro
14	Hierba Buena Alta No.1					"	"	"		
15	Nueva Aurora	1973	180.800	2*238.090	12.4	1973	180.800	2*259.100	12.5	La Magdalena
16	Bellavista Alta	-	-	-	-	-	-	-	-	Cotacollo
(1a)	San Luis de Chillogallo	1967	230.000	150.000	0.79	1980	230.000	2*000.000	8.95(*)	Parroquia Chillogallo

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

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

FUENTES: Idem Cuadro No. 2

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

ELABORACION: Propia

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

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

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

El cuadro No. 8 contiene las tasas de incremento de

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

CUADRO No. 8

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

Lotización	Años transcurridos	Tasa de Δ (periodo)	Tasa de Δ anual	Ubicación
1	2	442%	132.9%	Chillogallo
2,3,4	1	80.88	80.88	Argelia
6,7,8	7	11.066,6	96.27%	Cotocollao
10	1	142.5	142.5	Toctiuco
11	1	79.5	79.5	Toctiuco
12	13	1.310	22.56	Cotocollao
13,14	2	468.8	138.5	Argelia
1a	13	1133,3	20.53	Chillogallo

(+ del 80% del caso 1)

FUENTES: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

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

Debe tomarse en consideración que suponer una tasa anual constante de incremento de precios o de rentabilidad es una abstracción, necesaria pues es la única utilizable para efectos comparativos; sin embargo, en realidad, en los últimos años, las tasas deben ser siempre mayores a las obtenidas por la propia constitución del submercado de tierras y la influencia de la expansión urbana. Esto se revela claro si se comparan los casos 1 y (1a); mientras que para el período 80-82 la tasa anual de incremento es 132.9%, el 80% de la misma extensión incrementó su precio en los 13 años anteriores a una tasa anual del 20.53%.

El cuadro No. 9 contiene similar información calculada a precios constantes tomando como base el año 1975. Sin tomar en cuenta la inflación, las tasas son obviamente menores, pero sin embargo, son excepcionalmente altas. Podemos afirmar esto porque en todos los casos (excepto el 12), las tasas de incremento de precio son mayores que las que se produjeron dentro del mercado formal de tierras de toda la ciudad de Quito, incluidas aquellas zonas en que

CUADRO No. 9

TASAS DE INCREMENTO DE LOS PRECIOS DEL SUELO

A precios constantes (1975) *

Lotizac	Año 1	Año 2	Lapso real	Precio unit. Año (1) real	Precio unit. Año (2) real	Precio unit. año (1) a pre cios ktes (75)	Precio unit. año (2) a pre cios ktes (75)	Tasa de ▲ Anual
1	1980	1982	2 años	8.56	46.43	5.00	21.13	105.6%
2,3,4	1974	1975	1 "	7.06	12.77	7.8	12.77	63.7
6,7,8	1969	1976	7 "	0.66	73.7	1.46	64.59	71.8
10	1977	1978	1 "	38.5	93.36	29.64	69.41	134.2
11	1979	1980	1 "	52	93.36	35.04	54.53	55.6
12	1966	1979	13 "	4.8	67.66	12.34	45.59	10.57
13,14	1974	1976	2 "	10.6	60.3	11.73	52.85	112.3
1a	1967	1980	13 "	0.79	8.95	1.89	5.23	8.14

(*) En base a: Deflactor implícito del PIB del sector comercio

Fuente: Banco Central, Cuentas Nacionales

Elaboración: CONADE (PRESECON)

FUENTES: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

se dieron las mayores alzas del precio del suelo entre 1962 y 1975.

Si se revisa el estudio "Renta del suelo y segregación urbana" de Carrión, D. y otros (1979), cuadro No. 11, pág. 61, se puede comprobar lo dicho. En la subzona c2 de la ciudad (centro-norte), en donde se producen los mayores incrementos de precios en toda la urbe, la tasa anual de incremento resulta ser del 47% (sin desglosar, según nota 13 que consta en el cuadro la inversión de capitales tanto públicos como privados invertidos en aquel sector).

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

cipio como organismo que implementa y controla las políticas de tierra y expansión urbanas.

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

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

En lo posterior, tratamos de hacer abstracción de las particularidades de cada uno de los casos para efectuar el cálculo de los márgenes de rentabilidad considerando esta "actividad económica" a nivel global. Si relacionamos la inversión inicial (en la compra de predios porque no existe adicional alguna) con el capital acumulado, globales, a precios constantes, se obtiene una tasa de rentabilidad del 498.4% en un período indeterminado (por el momento) de tiempo. (Cuadro No. 10).

En realidad, esta constituye la tasa de rentabilidad esperada por los promotores de la lotización ilegal a un año plazo, máximo 2 (sin tomar en cuenta variaciones por localización o topografía). La actividad no requiere mediación de un mayor período de tiempo para la capitalización de la renta; incluso, es ampliamente conocido que el asentamiento de la población (previo el pago correspondiente) se produce, en algunos casos, simultáneamente con la compra por parte del último propietario (Anexo 4); en estos casos, nosotros hemos considerado un período de recuperación mínimo de un año. Con tal consideración tenemos que en 8 de los 12 barrios, el período mediador entre inversión y recuperación es menor a 2 años.

La tasa de rentabilidad anual global la hemos obtenido aplicando las tasas de cada uno de los casos en 2 años consecutivos (Cuadro No. 11). Se obtiene una tasa abs-

CUADRO No. 10

RENTABILIDAD GLOBAL (A precios constantes 1975)

Lotización	Inversión (momento 1) a Precios constantes (1975)	Recuperación (momento 2) a Precios constantes (1975)	
1	1'167.820	4'017.700	Chillogallo
2,3,4	2'870.400	1'150.000 *	Argelia
6,7,8	330.401	14'616.846	Cotocollao
10	538.618	1'583.520	Toctiucó
11	572.519	964.636	
12	255.438	700.490	Cotocollao
13,14	1'808.766	8'150.745	Argelia
TOTAL	7'543.962	31'183.937	

* CORRESPONDE SOLO A LA CUARTA PARTE DEL CÉREA

$$\text{Area Fraccionada (MCM 4)} = 1'037.277 \text{ m}^2$$

$$\text{Area Lotizada (MCM. 2)} = 716.513 \text{ m}^2$$

$$\begin{aligned} &\text{Precio unitario (momento} \\ &\text{to 1) (constante a} \\ &\text{1975)} = \underline{\underline{7,270 \text{ S/.} \times \text{m}^2}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} &\text{Precio unitario (momento} \\ &\text{to 2) (constante a} \\ &\text{1975)} = 43,52 \text{ S/.} \times \text{m}^2 \end{aligned}$$

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

↙	498.4%	

FUENTE: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

tracta (en tanto que sintetiza tiempos y factores de localización variables) del 76.52%, anual de rentabilidad o de incremento de precios. Esto significa que el periodo de tiempo que media entre inversión y capitalización de la renta, globales, (500%), es de algo más de 3 años. También es un periodo abstracto, síntesis de las situaciones reales; pero que sin embargo, expresa que el tiempo de recuperación es muy corto.

La tasa que hemos obtenido representa un "promedio" que abstrae las situaciones particulares de cada uno de los casos. Lo es también en el tiempo, en la medida en que es una tasa constante. Ya habíamos planteado que la influencia de la expansión urbana y la inversión de capitales públicos y privados generan incrementos violentos de la renta del suelo, y por tanto de los precios. Estas consideraciones permiten concluir que la tasa de rentabilidad es siempre mayor en los últimos años. La conclusión se comprueba con el Cuadro No. 12 en que hemos desglosado los casos por fases en el tiempo y hemos calculado las tasas de rentabilidad anual para cada una de esas fases.

En los fraccionamientos que se producen entre 1966-69 (4) la tasa de rentabilidad es 67.5%; los que se dan alrededor de 1975 (5) es de 85.5%; y por último en aquellos que tienen lugar entre 1977-78 (3) asciende casi al

CUADRO No. 11

TASA DE RENTABILIDAD ANUAL GLOBAL

Lote	Inversión inicial a precios ktes (1975)	Tasa de ren- tabilidad anual (%)	Inversión a 1975 (con la tasa de rentabilidad)	Recuperación en 1976	Recuperación en 1977	Recuperación en 1978
1	1'167.820 (1980)	105.6	31.786	65.352		
2,3,4	2'870.400 (74)	63.7	4'698.845	7'692.009		
6,7,8	330.401 (69)	71.8	8'495.331	14'594.979		
10	538.618 (77)	134.2	98.198	229.980		
11	572.519 (79)	55.6	97.699	152.020		
12	255.438 (66)	10.57	630.988	697.683		
13,14	1'808.766 (74)	112.3	3'840.010	8'152.341		
TOTAL	7'543.962		17'892.857	31'584.364	55'752.719	98'414.670

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

FUENTES: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

100%. Tomemos pues en cuenta que la tasa anual global que hemos calculado podría ajustarse en la realidad a la esperada durante el primer quinquenio de los años setenta y no a la de los últimos años.

CUADRO No. 12

TASA DE RENTABILIDAD ANUAL GLOBAL (Por periodos)

Lotización	Años	Inversión a 1975 (con la tasa de rent.)	Recuperación a 1976	Tasa de rent.anual	
6,7,8	1969	8'495.331	14'594.979		
12	1966	630.988	697.683		
SUB-TOTAL		9'126.319	15'292.662	67.5%	(Periodo 66-69)
2,3,4	1974	4'698.845	7'692.009		
13,14	1974	3'840.010	8'152.341		
SUB-TOTAL		8'538.855	15'844.350	85.5%	(Para 1974)
1	1980	31.786	65.352		
10	1977	98.198	229.980		
11	1979	97.699	152.020		
SUB-TOTAL		227.633	447.352	96.5%	(Periodo 77-80)
TOTAL		17'892.857	31'584.364	76.56%	(Global)

FUENTES: Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 13

EVOLUCION DE LOS PRECIOS UNITARIOS (ktes,1975)

(Aplicada de tasa de incremento anual)

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

← Precios de los momentos 1 y 2

← 43.52

FUENTE : Idem Cuadro No. 7

ELABORACION: Propia

Haciendo abstracción de todas las particularidades que influyen cada uno de los casos y presuponiendo constante en el tiempo el incremento de la renta, elaboramos el cuadro de evolución del precio unitario del suelo (constante, 1975=100) en función de la tasa anual global del 76.52%, en la porción de territorio lotizada ilegalmente al amparo de la política municipal (Cuadro No. 13). Pensamos que, tal evolución de precios del suelo no tiene parangón a nivel nacional.

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

Sin embargo, si se proyecta el 76.5% en un período similar de tiempo al que sirve de base en el estudio mencionado ("Renta del suelo y segregación urbana"; Carrión, D.; 1979; pág. 61); esto es, 13 años, la conclusión que se extrae es diametralmente opuesta. Entre 1967-1980 la ta-

sa total de incremento de precios en lotización ilegal y por tanto, de rentabilidad de los propietarios promotores u oferentes alcanza el 161.750% (!); algo más de 10 veces la tasa total obtenida en el mercado formal del suelo urbano en la zona de mayor alza de precios de toda la ciudad, en un correspondiente período de tiempo. Todo esto, al amparo tácito de la política estatal y municipal; "impotentes" para controlar la proliferación del fenómeno (hasta hace pocos años atrás, según el actualmente ex-Procurador Síndico Municipal).

Ese desequilibrio entre las tasas totales (en el período) de incremento de precios deberá ser menor dado que existe un desfase de 5 años entre los períodos que sirven de base para el estudio en cada uno de los mercados. Es posible suponer que la rentabilidad en el mercado formal es significativamente mayor entre los años 1975-80, lo cual aumentaría la tasa total de incremento entre 1967-80. No podemos afirmar si en el volumen necesaria para equiparar la magnitud del beneficio obtenido a través de la lotización ilegal.

Lo planteado hasta aquí expresa con claridad la importancia del interés económico que indujo a los promotores a fraccionar ilegalmente las porciones más malas de sus propiedades. Dentro del conjunto de factores que crean las condiciones para la proliferación del fenómeno (de fn

dole económico, social y político) pensamos que, el determinante es éste. La constitución de la oferta del suelo dentro del submercado, a través del fraccionamiento ilegal, posibilita la obtención de volúmenes de rentabilidad que satisfacen con creces el interés de los propietarios de aquellas zonas de la periferia urbana.

CAPITULO IV

CARACTERISTICAS DEL SUJETO SOCIAL BENEFICARIO DE LA MODALIDAD

1.- OBJETIVO Y METODOLOGIA

En este capítulo definiremos las características socio-económicas de la población que ha tenido posibilidades de acceder al suelo urbano por intermedio de la modalidad específica denominada fraccionamientos de hecho; esto es, no ajustados a las normas impuestas por el Ley de Régimen Municipal y por la Dirección de Planificación Municipal, en lo referente a urbanizaciones.

El objetivo central del trabajo no es identificar dentro del universo de barrios populares o "periféricos", aquellos que corresponden a esa modalidad específica de asentamiento. Por esta razón, hemos tomado como base para nuestro estudio la clasificación de tipologías que elabora la Dirección de Planificación Municipal en el documento de trabajo "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito" (1981-82). Este estudio, como se señaló en el capítulo anterior, diferencia 5 tipos de asentamientos. Por las características que definen a cada una de ellas, hemos tomado el tipo quinto denominado "lotizaciones de planificación limitada" como el que más se ajusta a la mo

dadidad de asentamiento que es objeto de nuestro estudio.

Dentro de la tipología 5 están comprendidos 47 barrios (Cuadro No. 14). La población que actualmente habita en los mismos, constituye el ámbito dentro del cual las conclusiones extraídas, en nuestro trabajo, son susceptibles de generalizar.

La Dirección de Planificación Municipal realiza en 1982, en base al estudio antes mencionado, un muestreo en 30 "barrios periféricos" para investigar las características socio-económicas de la población, vivienda y servicios urbanos; investigación que concluye en junio de 1983 con la presentación del documento "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito". Es necesario indicar que el procesamiento y la presentación de los resultados de la información no toma en cuenta la clasificación, de los 30 casos, por tipos de asentamientos, sino más bien, ahora, por "criterios de localización" en base a los cinco distritos en que se subdivide a la ciudad.

Nosotros procesamos la información de 9 de aquellos 30 casos que corresponden al tipo 5; son lotizaciones clandestinas o fraccionamientos de hecho (Cuadro No. 15). Complementariamente, procesamos la información de 2 barrios del tipo 3, "incorporación de tierras de producción agrícola a la trama urbana", para disponer de un patrón de compara-

CUADRO No. 14

BARRIOS TIPO 5: "LOTIZACIONES DE PLANIFICACION

LIMITADA"

<u>BARRIO</u>	<u>DISTRITO</u>
7. La Ecuatoriana	Sur
11. San Luis (de Chillogallo)	Sur
15. San Alfonso	Sur
16. Hierba Buena	Sur
17. Aida León	Sur
18. San Bartolo	Sur
19. Concepción	Sur
20. Oriente Quiteño	Sur
21. Argelia Alta	Sur
22. Mirador	Sur
23. Plywood	Sur
25. La Blanqueada	Sur
2. Nueva Aurora	Centro Sur
4. Monjas Altas	Centro Sur
5. Alma Lojana	Centro Sur
7. 8 de Marzo	Centro Sur
8. Miravalle	Centro Sur
9. San Francisco de Quito	Centro Sur
10. Obrero Independiente	Centro Sur
11. San Isidro	Centro Sur
12. El Florestal	Centro Sur
1. Los Angeles	Centro
6. El Rosario	Centro
7. San Francisco	Centro
8. San Vicente	Centro
9. El Guabo	Centro
3. La Primavera	Centro Norte
5. La Playa	Centro Norte
6. Miravalle 2	Centro Norte
7. Miravalle 1	Centro Norte
1. Cochabamba (sur)	Norte
2. San Vicente	Norte
6. San Fernando	Norte
7. Ana María	Norte
8. La Pulida	Norte
9. El Bosque	Norte
10. El Triunfo	Norte
11. San José	Norte
12. El Porvenir	Norte
13. Bellavista (alta)	Norte
17. Mena Hierro	Norte
21. Enrique Velasco	Norte
22. La Esperanza	Norte
23. Ponciano	Norte

27. Livia (Lucia Albán de Romero)	Norte
28. Plan Victoria	Norte
32. Monteserrín	Norte

FUENTE: "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito", Dirección de Planificación Municipal; 1981, pp. 29-30.

NOTA: Los paréntesis son nuestros; la numeración corresponde al documento.

CUADRO No. 15

CASOS INVESTIGADOS:

TIPO 5: "LOTIZACIONES DE PLANIFICACION LIMITADAS"
O FRACCIONAMIENTOS DE HECHO"

<u>BARRIO</u>		<u>DISTRITO</u>
Cochapamba Sur	(1)	Norte
Ana Marfa	(2)	Norte
La Pulida	(3)	Norte
El Bosque	(4)	Norte
Ponceano	(5)	Norte
Monteserrín	(6)	Norte
La Primavera	(7)	Centro Norte
Obrero Independiente	(8)	Centro Sur
San Luis de Chilloga llo	(9)	Sur

TIPO 3: "INCORPORACION DE TIERRAS DE PRODUCCION
AGRICOLA A LA TRAMA URBANA"

<u>BARRIO</u>		<u>DISTRITO</u>
La Balbina	(1)	Sur
Jesús del Gran Poder	(2)	Centro Sur

FUENTE: Idem Cuadro No. 14, pp. 27-30

NOTA: La numeración que consta identificará cada caso,
en adelante.

ción y demostrar la correlación entre los diversos tipos de procesos de asentamiento y las características diferenciadas dentro del universo poblacional; tipos y diferencias que no conviene amalgamar. Aquí radica, a nuestro juicio, la limitación primordial del diagnóstico oficial a que hemos hecho mención.

Habría sido de nuestro interés hacer un estudio más exhaustivo del tipo 3. El Municipio tomó información sólo de 2 de un total de 16 casos que corresponden a esta modalidad. Como se señaló en el capítulo III, son producto de un proceso anterior pero muy relacionado con los fraccionamientos de hecho. En el primer caso, los asentamientos se originan por la entrega de huasipungos a los campesinos de las haciendas y la posterior subdivisión por herencias. En el caso que es de nuestro interés se trata de una vía a través de la cual se capitaliza la renta de la tierra de grandes extensiones aledañas a la ciudad (que los terratenientes las preservaron) a través de la venta a un conglomerado social desligado hace algún tiempo del medio rural y concentrado en la urbe. El nivel de representatividad en el caso del tipo 3, no nos permiten extraer conclusiones definitivas en cuanto a esta modalidad de asentamiento.

Del tipo 5 (47 barrios) estudiamos el 20% de los casos (9) lo cual nos permite llegar a resultados que

podrían ser generalizables al universo. Según se informa en el "Diagnóstico socio-económico..." elaborado por Planificación Municipal, el muestreo se efectuó al 15% de la totalidad de los hogares; lo cual, aporta un grado aceptable de representatividad. En los 9 casos investigados se asienta casi el 30% de la población total de los barrios tipo 5; su densidad es mayor que la media.

La ficha de investigación aplicada por el Municipio (Anexo 6) contiene un conjunto de variables que sobrepasan el interés de nuestra investigación. De ellas hemos tomado las que nos permiten analizar los siguientes aspectos: 1) Importancia de la migración, a nivel del total de la población como de los jefes de familia; 2) Procedencia de la población migrante; 3) "Experiencia urbana" de la población migrante; 4) Períodos y volumen del flujo migratorio; 5) Ocupación, ramas de actividad y categoría ocupacional; 6) Niveles de ingreso, principal y complementario.

Por último, cabe anotar que nuestra fuente de información no constituye el conjunto de fichas levantadas (por el Municipio) en los barrios sino, la primera cuantificación de la información contenida en las mismas (la fuente abarca algo menos de 40 cuadros para cada uno de los 11 barrios); esto, limitó la posibilidad de establecer relaciones entre determinadas variables.

2.- VOLUMEN POBLACIONAL, UBICACION Y AREA INCORPORADA

El universo (asentamientos del tipo 5) abarca una población aproximada de 41.774 personas (a 1981) y representa un total de 1.248 hectáreas incorporadas a la estructura urbana (Cuadro No. 16). Estos datos ameritan estudios tendientes a maximizar su precisión puesto que corresponden a un primer sondeo realizado por el Municipio, para su investigación.

La totalidad de los barrios se ubican en la periferia urbana como puede verse en el plano adjunto. Este plano revela que por la ubicación, es factible identificar grandes zonas en donde se concentran los asentamientos. Además, al menos en lo que a los fraccionamientos de hecho se refiere, se puede notar que no son dispersos en la periferia sino que tienden a concentrarse en sectores fácilmente delimitables. Principalmente, se trata de las laderas occidentales y orientales de la ciudad en terrenos de considerable pendiente (30-50%), en donde se nuclean los asentamientos. En el cuadro No. 16 y el plano están identificados los barrios que han sido objeto de nuestro estudio.

La Dirección de Planificación Municipal detecta 87 "barrios periféricos" que abarcan una superficie de 2.498 hectáreas, para 1981.⁽¹⁾ Este conjunto de barrios "periféricos"

(1) DIRECCION DE PLANIFICACION MUNICIPAL; "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito"; Doc.de Trabajo, 1984; pag. 10

CUADRO No. 16

INFORMACION RELATIVA AL UNIVERSO (tipo 5)

BARRIO	POBLACION	AREA (HAS)	DENSIDAD (H/HA)
1 La Ecuatoriana	2.750	36.9	74.5
2 San Alfonso	350	6.25	56.6
3 Hierba Buena	3.165	31.25	80.0
4 Concepción	2.449	30.62	80.0
5 Oriente Quiteño	364	45.6	8.0
6 Argelia Alta	494	49.37	10.0
7 Mirador	819	21.25	38.5
8 Blaqueda	385	12.5	30.8
9 San Luis de Chillogallo	1.155	20.04	57.6
10 Aida León	1.650	30.6	53.9
11 San Bartolo	756	13.1	58.0
12 Plywood	-	20	-
13 Nueva Aurora	770	22.01	34.98
14 Monjas Alta	1.100	129.37	8.5
15 Alma Lojana	385	44.37	8.67
16 8 de Marzo	-	15.6	-
17 Miravalle	110	22.5	4.88
18 San Fracisco de Quito	594	31.87	18.6
19 Obrero Independiente	2.310	60.6	38.1
20 San Isidro	1.540	68.75	22.4
21 Forestal	1.650	30.62	53.88
22 Los Angeles	660	13.75	48.0
23 El Rosario	171	1.87	91.13
24 San Fracisco	105	1.00	105
25 San Vicente	220	5.62	39.15
26 El Guabo	171	9.37	18.2
27 La Primavera	1.650	54.0	30.5
28 La Playa	385	21.8	17.6
29 Miravalle 2	330	16.2	20.3
30 Miravalle 1	300	13.7	21.8
31 Enrique Velasco	362	18.1	20.0
32 Ponceano	473	11.16	42.3
33 La Esperanza	1.167	37.6	51.04
34 Lucfa Albán de Romero	127	20	6.3
35 Plan Victoria	825	45	18.3
36 Monteserrín	550	38.1	14.4

.../...

BARRIO	POBLACION	AREA (HAS)	DENSIDAD (H/HA)
37 Bellavista Alta	1.100	20.0	55.0
38 Porvenir	152	8.68	17.5
39 San José	259	6.2	41.7
40 El Triunfo	650	12.5	52.8
41 El Bosque	1.650	12.47	132.3
42 La Pulida	1.100	18.75	58.66
43 Ana María	550	21.87	25.14
44 San Fernando	172	6.82	25.2
45 San Vicente	546	6.2	88.04
46a Cochapamba Norte	2.200	43.75	50.28
46b Cochapamba Sur	2.000	23.12	86.51
47 Mina Hierro	1.100	46.87	23.46
TOTAL	41.774	1.247.98	33.47

* Barrios investigados en la tesis (9) (corresponden al 19% de los casos pero abarcan el 27.4 de la población).

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

ELABORACION: Propia

populares", como se puede constatar en el plano y los cuadros que éste contiene, excluyen todos los que conforman el centro histórico y los barrios populares tradicionales que se ubican en los distritos centrales. De acuerdo al mismo estudio, el universo de barrios periféricos, así delimitado, abarca para ese año una población aproximada de 137.500 personas.

Nuestro universo, los barrios clasificados en el tipo 5 (fraccionamientos de hecho) representarían, de acuerdo a los estudios de Planificación Municipal, el 30% de la población de los llamados "barrios periféricos"; y, el 50% del área que aquellos ocupan. Esto significa que los fraccionamientos de hecho no han dado lugar, hasta hace 2 o 3 años a altas concentraciones de población sino que se encuentran en proceso de densificación.

De acuerdo al último censo (1982) en el mismo universo definido por Planificación Municipal como "barrios periféricos populares" (87) se asienta una población de alrededor de 142.000 personas; y, en los fraccionamientos de hecho o "barrios clandestinos" (47) aproximadamente 44.900 que representan el 31.6% de la población de aquel universo. Algunos estudios otorgan una importancia cuantitativa mayor a la población periférica popular de Quito. Creemos que esto depende de los tipos de asentamientos y de casos que se incluyen en el universo, dada la ambigüe-

dad de las nociones de "lo periférico y lo popular" que se utilizan por lo general.

De acuerdo al Cuadro No. 16, la densidad de la población asentada en los fraccionamientos de hecho es 33.5 hab/há (36 h/há según la información censal), incluso, menor que la densidad promedio de la zona norte de la urbe (Véase: Carrión, D.; "Renta del suelo y segregación urbana, Quito, 1979, pp. 65-66). En torno a este hecho, hay que tomar en consideración dos factores. En primer lugar, la existencia de un alto porcentaje de lotes vacantes en estos barrios; en el cuadro No. 16 se pueden observar diferencias sustantivas de densidades entre los barrios, lo cual es producto de este factor; nótese como en el caso de un barrio consolidado como El Bosque la densidad alcanza 132.3 hab/há, sólo inferior a las del centro histórico y algunos barrios populares tradicionales (2).

Desde otro punto de vista se puede también demostrar que la baja densidad no debe ser tomada como un rasgo característico de los "barrios clandestinos". Si se observa el Cuadro No. 21 (años de residencia en el barrio) se

(2) CARRION, D.; "Renta del suelo y segregación urbana, Quito", 1979, pág. 66.

notará que entre los dos últimos periodos de arribo a los barrios, entre los cuales media una diferencia de 3 años, la tasa de "ocupación o de asentamiento" se eleva en un 150%. Esto nos indica que se trata de una situación pasajera que va a dar lugar, a corto plazo, a elevadas concentraciones de población.

3.- IMPORTANCIA DE LAS MIGRACIONES EN LA MODALIDAD EN ESTUDIO

Tomando como universo el total de la población (padres e hijos) de los barrios estudiados, el 59.6% son nativos de Quito, en [redacted] que, al [redacted] del 40% constituye población migrante a la ciudad (Cuadro No. 17, gráfico 1). Esta preponderancia de la población nativa se altera, en pequeño margen, solamente en el caso 9 (San Luis de Chillo-gallo); por lo cual, podemos decir que se trata de una tendencia relativamente generalizable al conjunto de los denominados "barrios clandestinos".

La desviación tipo expresa un comportamiento relativamente homogéneo de la variable importancia de las migraciones. Aproximadamente en las dos terceras partes de los casos, la población total nativa oscila entre 48.6 y 70.6% de la población total.

El hecho de que el universo elegido en primera instancia lo constituya la población total no permite, sin embargo, identificar claramente la importancia que reviste el fenómeno migracional como constituyente de una parte de lo que denominamos demanda insolvente (porque no tiene posibilidades de acceso a los programas mínimos de vivienda del Estado, pero sí, a la modalidad objeto de nuestro estudio). Los hijos de familia, y en especial los menores, están supeditados a la movilidad de los padres.

CUADRO No. 17

POBLACION TOTAL, NATIVA Y MIGRANTE

<u>Barrios tipo 5</u>	<u>Población muestreada</u>	<u>% de nativos (total)</u>	<u>% jefes de fami lias nativos</u>
1	110	64	25
2	194	56.2	19.35
3	183	65	27.3
4	247	50.7	19.6
5	47	95.8	90.9
6	82	76.9	50
7	205	62.3	38.5
8	126	64.4	29.1
9	182	43.4	16.7

TOTAL 1376

Población total nativa: \bar{x} = 59.6%

s = 11.04%

Jefe de familia nativos: \bar{x} = 26.35%

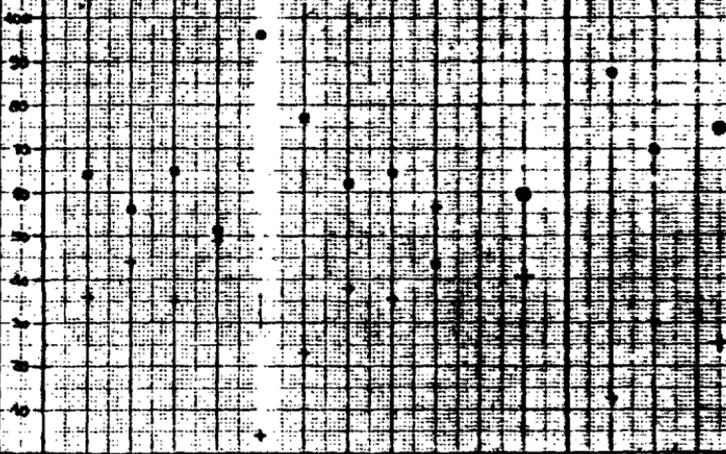
(excluido caso 5)

s = 9.31%

FUENTE: Municipio de Quito; Encuesta para la realización del "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito"; Mayo 1982.

ELABORACION: Propia

SECTOR 1 - POBLACIONES DEL "MIRAFLORES" Y VECINOS



• % Población Actual
 + % Población Miraflores

FUENTE: Municipio de Guirapán. MUESTROS PREVIOS A LA ELABORACION DE "POBLACIONES DEL MIRAFLORES Y VECINOS" DEL SECTOR 1 DE LA ZONA DE GUIRAPAN, PUEBLO DE GUIRAPAN, GUATEMALA, 1960.

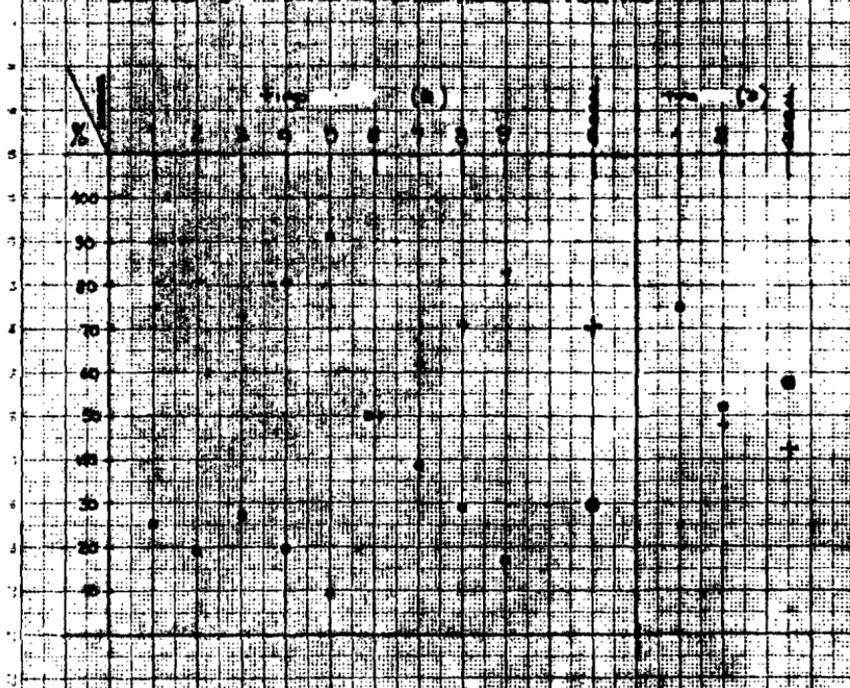
ELABORACION: I. Prieto

Quienes constituyen la "demanda efectiva" para los fraccionamientos de hecho son los jefes de familia, nativos o migrantes. Circunscribiéndonos a este universo más restringido, podemos notar como la importancia del flujo migracional es mucho mayor; tanto que, en 8 de los 9 casos, los jefes de familia migrantes dominan sobre los nativos. La excepción es el caso 5 (el barrio Ponceano, con escaso volumen poblacional) en el que, por condiciones muy singulares que no es del caso indagar aquí, hay una preponderancia absoluta de jefes de familia nativos. Los promedios obtenidos no dejan duda en torno al cambio de rol: 70.4% son jefes de familia migrantes, en tanto que, 22.9% nativos (gráfico 2).

Si se excluye el caso 5 de la importancia de los jefes de familia migrantes sólo ascendería al 73.6% lo cual demuestra el poco peso, dentro del conjunto, de este caso. La desviación tipo expresa, también en torno a esta variable, un comportamiento relativamente homogéneo (excluido el barrio Ponceano); en las dos terceras partes de los casos que constituyen el universo, los jefes de familia nativos representarían entre 17 y 35.6% del total (Véase Cuadro No. 17).

Solamente como indicador de referencia hacemos constar los resultados del procesamiento de la información de dos barrios del tipo denominado por Planificación Muni-

GRÁFICO 2. DIFERENCIA DE RENDIMIENTO VARIETAL



○ X Rendimiento Variedad (A)
 + X Rendimiento Variedad (B)

FUENTE: Ministerio de Agricultura, Dirección General de Estadística y Censos, "Estadística Agrícola - Cultivos de Granos", Serie 4, 1972

ELABORACIÓN: [Illegible]

pal "incorporación de tierras de producción agrícola a la trama urbana", dado que su representatividad es escasa por el número de casos en los que el Municipio efectúa el muestreo. Sabemos que el proceso que da lugar a estos asentamientos y su consolidación es diverso en relación al caso que nos ocupa como lo hemos explicado anteriormente. Si son, como Planificación Municipal los caracteriza, producto de la entrega de huasipungos y del sucesivo fraccionamiento a través de herencias, su proceso constituye en cierto sentido la antítesis de los fraccionamientos de hacienda.

En este último caso, enfrentamos un fenómeno de subdivisión (y transferencia a otro grupo social) de las áreas mantenidas en propiedad por los terratenientes; en el primer caso, el fenómeno es de incorporación a la estructura urbana de aquellas concentraciones de población campesina (carácter que desde luego pierde importancia por la división de los predios y la influencia de la expansión urbana). Pensamos que tal diversidad de procesos debe ser correlativa con el comportamiento de algunos indicadores socio-económicos.

El caso de la incidencia de las migraciones es uno de ellos, quizás uno de los más claros (gráficos 1 y 2). Tanto a la población total como los jefes de familia migrantes son porcentualmente menores que los nativos. Este consti

tuye un campo de análisis sujeto a revisión por lo señalado anteriormente en relación con la representatividad, en el caso de esta modalidad. Aunque en apariencia contradictorio, el fenómeno de la preponderancia de la población nativa se explicaría por el hecho de que las familias han permanecido sujetas y se han reproducido en las haciendas un largo período de tiempo, por una parte; por otra, la forma de subdivisión vía herencias permite suponer que los nuevos poseedores no provienen fundamentalmente de fuera de ese mismo ámbito territorial.

En todo caso, lo hasta aquí expuesto permite concluir que en el caso de los fraccionamientos de hecho y probablemente en el caso de Quito, la demanda por acceso al suelo está constituida por un volumen importante de población allegada a la ciudad como consecuencia de las corrientes migratorias de carácter definitivo. Esto sin embargo, no debe dar lugar a pensar en una relación de tipo causal entre los dos fenómenos porque, como lo veremos en el acápite siguiente, entre el momento de la migración y el del asentamiento, media un largo período de "experiencia urbana" de la población, fuera del ámbito territorial en el que se localizan en última instancia.

Ahora pasamos a ubicar las regiones de donde proviene más significativamente la masa migrante que se ha asentado en los llamados "barrios clandestinos". El cuadro

No. 18 permite determinar que principalmente aportan migrantes (que constituyen demanda para esta modalidad) el resto de la provincia de Pichincha y la provincia de Cotopaxi; en segundo orden, Imbabura y Loja; y por último, el resto de las provincias serranas.

CUADRO No. 18

LUGAR DE NACIMIENTO DE LA POBLACION (TOTAL)

<u>LUGAR</u>	<u>NUMERO</u>	<u>%</u>
Quito	818	59.6
Resto Pichincha	116	8.4
Cotopaxi	107	7.8
Loja	74	5.4
Imbabura	73	5.3
Resto de la Sierra	174	12.6
Resto del país	9	0.6
Extranjero	5	0.3
TOTAL	1376	100.00

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

La importancia que dentro del "aporte" de migrantes hacia Quito adquieren las provincias de Cotopaxi, Imbabura y el resto de Pichincha (más del 50% de migrantes provienen de esta región) induce a pensar en la influencia que sobre los flujos migratorios tienen los cambios en la tecnología, en el tipo de cultivos y la especialización en la ganadería. Son transformaciones producidas en el último período, en algunas zonas de esta región, que tienen por lo general al empleo intensivo de mano de obra en el agro y, en consecuencia, a su desplazamiento.

El Municipio de Quito en su estudio denominado "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito", incurre, a nuestro juicio, en dos tipos de errores; no toma en consideración en el procesamiento de la información, análisis y extracción de conclusiones, las diferencias entre los 5 tipos de barrios periféricos populares que la misma Dirección de Planificación identifica en el documento de trabajo "Estudio preliminar de barrios periféricos populares de Quito"; tipos que expresan, como se expuso anteriormente procesos cualitativamente diversos; efectuando el trabajo a partir del muestreo realizado en 30 barrios "periféricos" sin distinción de ninguna naturaleza.

En segundo lugar, se exponen los resultados en base a una clasificación sectorial de carácter administrativo (los ámbitos territoriales de los distritos), que no permite

identificar las tendencias diferenciadas dentro del universo amorfo que constituye su punto de partida.

Tal metodología arroja cifras vacías de contenido en la medida en que elimina las diferencias reales (producto de procesos cualitativamente diversos) y hace aparecer equilibrios-desviaciones ficticias, dependientes del criterio que ordena la clasificación de la información. No negamos en absoluto su validez si de lo que se trata, es de cuantificar las diferencias entre conjuntos de población asentadas en un número determinado de sectores territoriales, delimitados arbitrariamente.

Este estudio extrae datos que revelan un comportamiento uniforme (Cuadro No. 19) en cuanto a la incidencia de la migración en el conjunto de "barrios periféricos" a nivel de cada uno de los distritos de la ciudad. En conjunto, la migración tendría una incidencia menor (34.1%) en este universo que en nuestra modalidad. Aquí, a más de las limitaciones señaladas, cabe anotar que no se toma el indicador más idóneo. Se hace referencia al total de población que incluye, en su mayor volumen, "sectores pasivos" ante las posibilidades de desplazamiento territorial y de constitución de demanda efectiva por acceso al suelo urbano.

CUADRO No. 19

PROCEDENCIA DE LA POBLACION (TOTAL)

("barrios periféricos")

	Nativos de Quito	Migrantes
Distrito Centro	63.2	36.8
Distrito Centro Norte	70.9	29.1
Distrito Norte	64.5	35.5
Distrito Centro Sur	65.7	34.3
Distrito Sur	63.6	36.4
TOTAL	65.9	34.1

FUENTE: Municipio de Quito, Dirección de Planificación; "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito"; Junio 1983.

ELABORACION: Propia

4.- EXPERIENCIA URBANA DE LA POBLACION MIGRANTE

El cuadro No. 20 contiene los resultados del procesamiento de la variable, tiempo de residencia en Quito, de los jefes de familia migrantes asentados en las lotizaciones clandestinas estudiadas. El cuadro nos permite constatar que algo menos del 30% de tal población ha residido en Quito por más de 22 años (a 1982).

CUADRO No. 20

TIEMPO DE RESIDENCIA EN QUITO DE JEFES DE FAMILIA MIGRANTES (TIPO 5)

No. de años	Frec.abs.	Frec.relat.	Frecuencia acumulada	
			No.	(%)
1-3	23	13.07	23	13.07
4-6	23	13.07	46	26.14
7-9	22	12.5	68	38.64
10-13	28	15.91	96	54.54
14-17	25	14.2	121	68.75
18-21	7	3.98	128	72.7
22-25	14	7.95	142	80.68
(*) más de 25	34	19.32	176	100

(*) En este caso asumimos una marca de clase de 30 años
 \bar{x} = 14.38 años
 s = 9.64 años

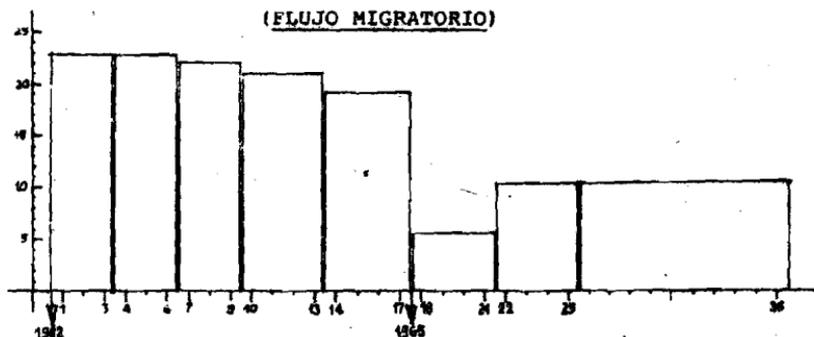
FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

GRAFICO No. 3

HISTOGRAMA DE FRECUENCIAS

(FLUJO MIGRATORIO)



FUENTE: Idem Cuadro No. 20

ELABORACION: Propia

El tiempo promedio que las familias migrantes residen en la ciudad es 14.4 años y la desviación tipo 9,6, lo que significa que el flujo migratorio hacia la ciudad no se concentra en un corto periodo de tiempo. Cerca del 70% de jefes de familia migrantes arriban a Quito entre 5 y 24 años atrás (con respecto a 1982). El gráfico 3 demuestra que es a mediados de la década del 60 el momento a partir del cual el flujo migratorio se incrementa significativamente (Véase cuadro No. 22). Analizaremos este fenómeno más adelante.

La modalidad de asentamiento que estudiamos se consolida como una tendencia de crecimiento de la ciudad en la década de los años 70. Esto se verifica por el contenido

del cuadro No. 21 que encierra la variable tiempo de residencia en el barrio; algo más del 90% de la población migrante reside en los barrios entre 1 y 10 años (en cuanto a la población nativa no se observa variaciones significativas; alrededor del 80%).

Es posible pensar entonces que la influencia del movimiento migratorio sobre la conformación y consolidación de estos asentamientos no es directa. Las familias migrantes pasan a constituir la demanda "mínimamente solvente", para la modalidad de acceso al suelo en estudio, luego de un período de tiempo durante el cual se asentaron y reprodujeron en condiciones de hacinamiento-tugurización en el centro histórico y otros barrios populares tradicionales. Es aquí, en la ciudad donde pasan a constituir la demanda en el submercado del suelo urbano. Por lo tanto, los asentamientos que se producen en los fraccionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas, no pueden considerarse, estrictamente, como los ámbitos o espacios para migrantes dentro de la estructura urbana.

Antes de continuar el análisis en torno a esta cuestión, nos parece interesante presentar lo que Castells plantea en torno al carácter de cierto tipo de conglomerados populares en el caso de Santiago; por cuanto revelan un comportamiento similar del fenómeno:

"El promedio de población inmigrante es menor que para el gran Santiago, sobre todo en las poblaciones, lo cual indica que si bien Santiago crece por inmigración, este nuevo flujo no se concentra necesariamente en las poblaciones y ni siquiera en los conventillos como se creía, sino que probablemente, pasa a formar parte de la muchedumbre de allegados resalojados por parientes y amigos en toda la aglomeración. Como además, también se sabe que tan sólo un 13.2% de los inmigrantes a todo Santiago proceden de zonas rurales, se desmorona la imagen absurda de las poblaciones como "zonas rurales" en la ciudad o como vestíbulo para recién llegados" (3)

El lapso de tiempo en que se produce la concentración en la ciudad de esta parte de la demanda (la otra está constituida por la población nativa) es posible ponderar a través de la relación tiempo de residencia en el barrio y tiempo de residencia en la ciudad (TB/TQ) de las familias migrantes (Cuadro No. 21, Gráfico 4). Con excepción de 2 de los 9 casos, el tiempo de residencia en Quito (*) es mayor que el de residencia en los barrios. En segundo lugar, podemos constatar que el comportamiento de la relación es relativamente uniforme en cada uno de los casos, siendo posible extraer una relación promedio de 0.4 que expresa que el 60% del tiempo total de residencia en Quito de las familias migrantes, lo hicieron fuera de los barrios que actualmente ocupan.

Tómese en cuenta que, este cálculo lo hemos efectuado tomando como universo sólo los migrantes que tienen menos

(*) Descontado el tiempo de residencia en el barrio.

(3) CASTELLS, M.; "Movimiento de pobladores y lucha de clases en el Chile de la Unidad Popular", Doc., pág. 201

CUADRO No. 21

RELACION TB/TQ (TIPO 5)

TIEMPO DE RESIDENCIA EN QUITO (Ta)	AÑOS DE RESIDENCIA EN EL DISTRITO (Tb)						TOTAL	(%)
	1-3	4-6	7-10	11-15	16-20	+21		
1-3 AÑOS	23						23	9.7
4-6	17	6					23	9.2
7-9	11	6	5				22	8.6
10-13	13	9	4	2			28	11.2
14-17	12	4	7	1	1		26	10
18-21	1	2	3	1			7	2.8
22-25	4	4	3	3			14	5.6
+25	12	6	9	3		4	34	13.6
MIGRANTES (SUBTOTAL)	93 32.2%	37 21%	31 17.2%	10 3.7%	1 0.4%	4 2.3%	176	70.4
USATIVOS	32 43.2%	15 20.2%	12 16.2%	8 10.8%	1 1.4%	6 8.1%	74	29.6
TOTAL	125	52	43	18	2	10	250	100
(%)	50	20.8	17.2	7.2	0.8	4	100	

NOTA: Para el cálculo de la relación sólo tomamos en cuenta los migrantes de menos de 25 años en Quito.

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

de las familias migrantes es de 5 años (Cuadro No. 21) y el tiempo promedio de residencia en Quito 14.4 años, el periodo durante el que se constituye en parte de la demanda por acceso al suelo (concentrada o en la urbe) sería en promedio, de alrededor de los 10 años. La ficha aplicada por el Municipio no permite identificar cuáles son las zonas de la ciudad en donde se produjo tal concentración a partir de 1964, pero se puede suponer que se trata principalmente del centro histórico y los barrios populares aledaños a éste.

El diagnóstico elaborado por Planificación Municipal no contiene ninguna elaboración en torno a esta situación. Esta omisión permite, sin más consideraciones, sustentar la tesis de que una de las causas primordiales del apareamiento de los "barrios periféricos" es la migración campo-ciudad; como se señala en el documento: "el deterioro del sector agrícola como consecuencia de la mala aplicación de la Reforma Agraria, lo que produjo a su vez un abandono del campo y el traslado a la ciudad ..." (Documento citado sin página).

En los casos de la tipología 3 que hemos analizado, la relación $TB/TQ = 0.5$ expresaría que los migrantes que se han asentado en tales barrios tienen menor "experiencia urbana". Esto se puede explicar por el carácter semi-rural de los asentamientos.

Explicado el rol de las migraciones como un proceso por el cual se concentra en la ciudad durante un largo período de tiempo -y no en los barrios- una parte de la demanda insolvente (por la inaccesibilidad a los programas mínimos de vivienda promovidos por el Estado); conviene ahora indagar en torno al período y la frecuencia con que los desplazamientos se producen. Las conclusiones que aquí extraeremos son relativos sólo al caso de aquella masa de población migrante que tuvo acceso a los fraccionamientos de hecho.

El Cuadro No. 22 y el Gráfico 3 contienen la variable tiempo de residencia en Quito de las familias migrantes, por períodos. A partir de esta información hemos calculado una tasa porcentual anual de arribo a la ciudad. Los datos expresan claramente la diferenciación del volumen de flujo en 3 períodos:

1) Entre 1965 y 1981 se detecta una tasa relativamente constante y ligeramente creciente; el promedio 4.04% anual da lugar en el período de 17 años al arribo del 68.7% del total de jefes de familia migrantes;

2) Entre 1957 y 1964 se tienen una tasa mucho menor, el 1.49% anual, lo cual da lugar a que en este período de 8 años arribaron el 11.9% del total;

3) Antes de 1957 llegó el resto, es decir, el 19.3% sin que sea posible determinar la tasa anual ni la ampli

tud del periodo (para efectos de la construcción del gráfico se ha propuesto un tiempo promedio de permanencia en Quito de 30 años).

CUADRO No. 22

FLUJO MIGRATORIO (% ANUAL)

(Tipo 5)	Años de llegada	Tipo . 5 tasa anual	Tipo . 3 tasa anual
Tasa promedio en el periodo = 4.04% ; Llega en el periodo el 69.75% del total Tasa promedio en el periodo 1.49% llega el 11.93% del total *	Entre 1979-81	4.36	4.76
	" 1976-78	4.36	7.14
	" 1973-75	4.17	2.38
	" 1969-72	3.98	3.57
	" 1965-68	3.55	5.36
	" 1961-64	0.99	3.57
" 1957-60	1.98	1.78	

(*) El 19.32% de migrantes llegó antes de 1957 a Quito.

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

La significativa diferencia que se produce alrededor de 1964 nos permitió afirmar con anterioridad que es a partir de ese año que se produce en Quito, con mayor intensidad, la concentración de esta parte de la demanda por

el acceso al suelo urbano. Por otro lado, aproximadamente el 40% de la población migrante proviene del resto de la provincia de Pichincha y sus aldeañas Cotopaxi e Imbabura.

Pensamos, a partir de estas constataciones, que el incremento del flujo migratorio se relaciona con el proceso de transformación de la hacienda tradicional serrana y la intervención estatal a través de la promulgación de la Ley de Reforma Agraria en 1964. Como es conocido, la lógica que orienta este proceso, para los terratenientes, es la de preservar el monopolio de las mejores porciones de la gran propiedad territorial (Véase A. Guerrero: "Haciendas, capital y lucha de clases andina", 1983, pp. 115-133).

La entrega de huasipungos contribuyó a mantener fuera del alcance de la presión campesina este interés fundamental; pero sin embargo, trajo como consecuencia a corto plazo, el agudo proceso de minifundización y de presión demográfica del campesinado sobre su ámbito territorial, causa decisiva del incremento del flujo migratorio hacia los centros urbanos (A. Guerrero: "Renta diferencial y vías de disolución de la hacienda precapitalista en el Ecuador", Rev. CC.SS. pág. 73). Por otra parte, los cambios en la tecnología (forzados principalmente por la presión campesina por el acceso a la tierra) que demanda la modernización de la producción agrícola implican en contrapartida, como se formuló anteriormente, un uso más intensivo de la mano de obra y por tanto su desplazamiento.

En el caso de los grandes centros poblados y Quito en particular, el incremento del flujo migratorio se explica, además de lo anterior, por la influencia que las mejores condiciones de reproducción del trabajador urbano, vía salarios, ejercitaba sobre las condiciones de reproducción de los trabajadores de las haciendas aledañas. Es lo que revela A. Guerrero, citando a García:

"... Esta ausencia de presión demográfica interna (se refiere a las haciendas), se explica por la forma de operación del mecanismo de las migraciones, en un área bajo la directa influencia de Quito y la cadena de ciudades del callejón interandino. El notable desajuste entre los niveles de remuneración del trabajo de la hacienda, el poblado y el mercado de trabajo de la ciudad de Quito (...), ha operado como un enérgico sistema de drenaje de población" (4).

En torno a la periodicidad con que se producen los flujos migratorios, hemos extraído la información contenida en el Diagnóstico elaborado por la Dirección de Planificación Municipal en el Cuadro No. 23. Las diferencias que expresan las cifras, entre períodos y entre los distritos, no revelan, por las razones de índole metodológico ya expuestas, un comportamiento del fenómeno susceptible de explicación.

(4) GUERRERO, A; "Haciendas, capital y lucha de clases andina"; 1983, pág. 46.

CUADRO No. 23

POBLACION MIGRANTE POR PERIODOS

("barrios periféricos")

DISTRITO CENTRO:

Años: 1957-64	31%*
" 70s	46%
" 1979-81	23%

DISTRITO CENTRO-SUR:

Antes de 1960	3.5%
Años 60s	14.0%
" 70s	36.8%
" 1979-81	45.7%

DISTRITO CENTRO-NORTE:

Años: 1957-64	40.3%
" 70s	35%
" 1979-81	24.7%

DISTRITO SUR:

Antes de 1957	12.4%
Años 60s	30.3%
" 70s	57.3%

DISTRITO NORTE:

Años 60s	17.8%
" 70s	42.1%
" 1979-81	29.1%

TOTAL:

Antes de 1968	32.1%
1969-1978	36.9%
1979-1981	31%

(*) % del total dentro de cada distrito

FUENTE: Municipio de Quito, "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito"; junio 1983.

ELABORACION: Propia

5.- INSERCIÓN DEL SUJETO SOCIAL EN LA ESTRUCTURA OCUPACIONAL

Los cuadros Nos. 24, 25 y 26 contienen los resultados del procesamiento de las variables ocupación principal, ramas de actividad y categoría ocupacional de los jefes de familia de los barrios estudiados.

La jerarquía o importancia de las ocupaciones, ramas de actividad y categoría ocupacional que se obtienen a nivel general, es producto de un comportamiento relativamente uniforme en cada uno de los 9 casos del tipo 5, para nosotros, fraccionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas.

En cuanto a la primera variable, la tercera parte de los jefes de familia se ocupan como obreros y jornaleros siguiendo en importancia las ocupaciones servicios personales y, artesanos y operarios. Esta jerarquía se altera solamente en 3 casos. En general, se puede decir, de acuerdo a lo que revela el cuadro No. 24, que el 50% de los jefes de familia se ocupan en actividades productivas.

En lo referente a rama de actividad, globalmente, el primer lugar lo ocupa la construcción; luego los servicios personales y la artesanía y pequeña industria; la industria y el comercio sólo absorben el 15.4% en conjunto. Tal

CUADRO No. 24

OCUPACION PRINCIPAL DEL JEFE DE FAMILIA (%)

Sector	TIPO									Total	TIPO 3		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		(1)	(2)	
CONSTRUCCION Y JARDINERIA	25	31	38,7	33,3	40	37,5	28,1	12,9	30	33,9	42	32	63,9
SERVICIOS PERSONALES	25	19	15,1	27	30	19,7	28,5	50,8	30	25,0	25	30	24,9
AGRICULTURA Y PECUARIO	38	12	9	29,9	20	31,1	7,4	24,1	10	10,9	12,5	38	24,1
®											(25%) Asesores		

(*) El % restante lo constituyen ocupaciones, ramas y categorías de muy poca importancia (cuadros 24, 25 y 26)

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 25

RAMA PRINCIPAL DE ACTIVIDAD (%)

Sector	TIPO									Total	TIPO 3		
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		(1)	(2)	
CONSTRUCCION	15	27	34,5	24,7	40	34,9	22,1	13	14,9	24,5	0	40	16,3
SERV. Pers.	25	15	21,9	26	10	12,9	25,1	30,7	16,5	20,1	20	32	30,9
AGRICULTURA Y PECUARIO	30	12	12,1	31,1	20	31,1	12,9	26,1	16,7	20,1	12,5	20	19,1
Industria	15	9	17,1	8,9	0	12,7	2,1	0	4,7	8,9	15	9	12,1
COMERCIO	0	16	9,4	2,1	0	0	7,1	0	1,7	6,1	25	0	6,1
®											(25%) Asesores		

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 26

CATEGORIA OCUPACIONAL (%)

CATEGORIA	TIPO A									Total	TIPO B		Total
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		(1)	(2)	
ASALARIADO	36.5	29.5	52.7	49.	60	62.2	28.2	30.7	37.3	46	70	40	42.4
EMPLEADO	26.5	30.5	20.1	28.8	0	18.7	32.4	30.7	6.7	25	27	22	30.3
CUENTA PROPIA	31.2	18.2	6.1	12.6	10	18.9	17.5	30.5	53.1	20.3	12.7	20	18.2

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

jerarquía de ramas se cumple en el mayor número de casos; lo cual permite concluir que también desde la perspectiva de esta variable son las actividades productivas urbanas las predominantes: construcción, artesanía y pequeña industria e industria absorben casi el 55% de jefes de familia asentados en los barrios.

La importancia del sector asalariado es clave dentro de la variable categoría ocupacional (46%); además, su preponderancia no se verifica solamente en un caso. Si consideramos que dentro de la categoría cuenta propia están incluidas actividades artesanales también se corrobora la tesis de que las actividades económicas de la población

son primordialmente de índole productivo urbano (a nivel de jefes de familia).

Si se relacionan los datos obtenidos en los cuadros, se podría sustentar la conclusión de que dentro de esas actividades productivas, el sector asalariado es absorbido principalmente por las ramas de la construcción y en parte, por la artesanía y pequeña industria. Es decir, la población masculina adulta de los barrios constituye oferta de fuerza de trabajo para un mercado específico, compuesto por aquellas ramas; y no, primordialmente, por la industria fabril.

Resulta innegable, entonces, que aquellas "tesis" de que estos tipos de aglomeraciones constituyen el albergue del lumpen-proletariado o de desocupados responden simplemente, ante la evidencia de los datos, a lugares comunes propios de la ideología dominante. También la tesis marginalista según la cual estos grupos sociales no se encuentran insertos dentro del "sector moderno de la economía" esto es, dentro del mercado de fuerza de trabajo para el sector capitalista, puede ser relativizada a partir de la información. Si bien la construcción y la industria constituyen ramas diversificadas en las que es posible diferenciar sectores de mayor concentración del capital, en los cuales, es difícil la incorporación de este tipo de población por su bajo nivel de calificación; este hecho,

no puede hacernos perder de vista que las relaciones de trabajo en el sector competitivo de aquellas ramas y en la pequeña industria son de carácter capitalista.

También la tesis que sustenta la inserción de estos sectores poblacionales primordialmente en el "sector terciario" es relativada a partir de los resultados obtenidos. Las ramas de actividad, servicios (personales y en la administración pública o privada) y, aquellos inherentes a la circulación (comercio y transporte) absorben al 30% de los jefes de familia aproximadamente. Sin bien ese porcentaje deberá ser mayor si se amplía el universo de estudio a toda la población económicamente activa adulta, principalmente por la participación de la mujer en los servicios (y en actividades no remuneradas, fundamentales dentro de los mecanismos de reproducción de estos grupos sociales); por otro lado, como se verá más adelante, el ingreso familiar está constituido en este grupo poblacional en un 80.25% por el aporte proveniente de la ocupación del jefe de familia.

Las formulaciones que hemos avanzado no servirían sólo para caracterizar procesos singulares como es el caso de nuestro objeto de estudio; es posible que definan un rasgo de un conjunto mayor de situaciones (*). Esta idea

(*) Habría sido posible formular conclusiones definitivas y de índole más general (en torno al comportamiento del conjunto de variables) en base de comparaciones con un universo mayor como es la ciudad de Quito; sin

la planteamos por el tipo de conclusiones que extrae Castells para el caso de Santiago:

"Con respecto a la estructura ocupacional, las poblaciones no se caracterizan por ser la residencia de los sectores con relación incierta al proceso productivo, sino al contrario, por tener una proporción de obreros mucho más alta que la media del Gran Santiago. En efecto, vimos que las situaciones aludidas por la ideología de la "marginalidad" son aquellas ubicadas en el sector terciario y en particular, en los servicios poco definidos, en el seno de dicho sector. El cuadro muestra que la proporción en el terciario es mucho más alta en el Gran Santiago que en las poblaciones y callampas (...). Por tanto, si es cierto que las poblaciones tienen un menor nivel socio-económico no lo es menos que su composición social es fundamentalmente obrera e incluso obrera-industrial. Ello rechaza la asimilación hecha en el consciente ideológico de la burguesía y el subconsciente político de la izquierda entre "lumpen-proletariado" y poblaciones (...).

De esta forma, las poblaciones no son el refugio de la desintegración social, ni presentan una concentración de lumpen, sino que son la única forma posible de residencia para una fracción de la clase obrera (aquella de los sectores "tradicionales") a la que se agregan, una buena parte del proletariado de la gran industria, e incluso empleados y pequeños burgueses, aún cuando los grupos obreros sean netamente hegemónicos" (5).

En conclusión, podemos decir que la población que habita los barrios conformados a partir de los fraccionamientos de hecho, constituye oferta de trabajo para el sector competitivo de ciertas ramas de actividad productiva urbana

embargo, esto no ha sido posible por cuanto la información que contienen las encuestas de hogares y los censos, para la ciudad, son relativas a la población en general y no al jefe de familia, como es el caso de la información tomada por el Municipio. Esto plantea una incompatibilidad de difícil resolución.

(5) CASTELLS, M.; Doc., cit., pp. 202-203

na; y en segundo orden, para el sector artesanal y de servicios. A nivel más particularizado es innegable la influencia que ha ejercido el significativo crecimiento de la rama construcción, en la absorción de mano de obra.

En la exposición de los resultados de la investigación en lo referente a la inserción del sujeto social en la estructura ocupacional, hemos enfatizado algunas ocasiones en el hecho de que tal inserción se produce en sectores de actividad económica urbana. Lo hemos hecho, porque la agricultura no presenta en ningún caso índices significativos, lo cual es explicable porque las familias tienen acceso a través de esta modalidad a extensiones de tierra que no dan lugar al desarrollo de tal tipo de actividades.

Contrasta con este hecho el caso del tipo 3. El proceso que da lugar a este tipo de aglomeraciones de población (la entrega de huasipungos en zonas aledañas a la urbe) trae como consecuencia que si tenga una importancia relativa la agrícola. Al menos en uno de los casos, esta actividad equilibra la importancia de las otras. Por otra parte, el propio proceso de subdivisión de los predios originales vía herencias debe haber ocasionado que la importancia de la agricultura en estas zonas adopte una tendencia declinante (Véase Cuadros Nos. 24 y 25).

Como hemos dicho, incluimos datos que hacen relación a

esta modalidad solamente para evidenciar que procesos cualitativamente diversos deben reflejar comportamientos diferenciados de las variables; la demostración no se puede desarrollar aquí por cuanto la información referida al tipo 3 es restringida. Sin embargo, la tendencia se manifiesta también en la temática que hemos desarrollado en este punto y sobre todo en lo referente a ingresos, como se verá más adelante.

El diagnóstico de los "barrios periféricos" de Quito elaborado por Planificación Municipal identifica que las principales ramas de ocupación son en su orden, la construcción, la artesanía y los servicios personales, a nivel general. Si se revisa en el documento citado los datos clasificados por distritos se puede constatar cambios en esta jerarquía que no son susceptibles de explicación.

Como se puede ver en el Cuadro No. 27 en ese trabajo se plantea que, globalmente, el 50% de la población económicamente activa (comprendida entre 13 y 60 años, según su definición), constituye "población desocupada". A nuestro juicio es una afirmación muy aventurada "al menos" por que un elevado número de personas comprendidas dentro de tales límites de edad desempeñan actividades no remuneradas o bien están en período de formación educativa o de capacitación.

CUADRO No. 27

TASAS DE "DESOCUPACION"
(BARRIOS "PERIFERICOS") (8)

<u>DISTRITOS</u>	<u>P.E.A. OCUPADA</u>	<u>P.E.A. DESOCUPADA</u>
Centro	49.7	50.3
Centro-Norte	52.5	47.5
Norte	50.2	49.8
Centro-Sur	61.0	39.0
Sur	38.8	61.2
TOTAL	50	50

NOTA: En el documento fuente se define la P.E.A. como la población comprendida entre 13-60 años.

FUENTE: Municipio de Quito; "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito"; Junio 1983.

ELABORACION: Propia

6.- NIVELES DE INGRESO

Los cuadros Nos. 28 y 29 contienen la variable ingresos, por rama de actividad y categoría ocupacional. El análisis de la información contenida en el primero de éstos demuestra las variaciones que se producen en el nivel de ingreso del jefe de familia por el tipo de actividad económica.

La construcción constituye la rama que menores niveles de ingreso reporta a los trabajadores. Tan sólo el 6.3% de los mismos sobrepasa el umbral de los S/. 6.000 mensuales (a 1982); el 90.5% perciben salarios comprendidos entre S/. 2.000 y S/. 6.000. El otro extremo lo constituye la rama del transporte, en la cual, el 64.3% de trabajadores sobrepasan ese umbral referencial. Cabe anotar que esta rama no absorbe un importante volumen de mano de obra localizada en los barrios, mientras que la construcción es la más importante en relación con esta situación.

La población ocupada en artesanía-pequeña industria y servicios personales (importantes por el volumen de captación de mano de obra) ofrecen un mayor nivel de remuneraciones que la construcción. En ambas ramas, alrededor del 30% de la población ocupada tiene ingresos superiores a S/. 6.000. Por último, en el caso de la industria las 4/5 partes de los trabajadores perciben salarios comprendidos

CUADRO No. 28

INGRESOS POR RAMA DE ACTIVIDAD

(TIPO 5)

RANGO DE INGRESO DEL JEFE DE FAMILIA	RAMA DE ACTIVIDAD										TOTAL	%	ESTRATO	
	AGRICULTURA	COMERCIO Y SERVICIOS INDUSTRIALES	INDUSTRIAS	COMERCIO	CONSTRUCCIÓN	COMERCIO Y SERVICIOS PUBLICOS	EDUCACION Y SERVICIOS	SALUD Y SERVICIOS PROFESIONALES	TRANSPORTE	SERVICIOS PROFESIONALES				OTROS
- 1000		1			1							4	1.61	I
1000 - 2000	4	1	1	1	1							12	4.86	II
2000 - 4000		12	8	8	22	1			9		3	71	28.44	III
4000 - 6000		23	12	7	25	4		4	23			105	42.34	III
6000 - 8000		7	4	1	3	3			7			31	12.1	IV
8000 - 10.000		3		2	1				3			14	5.4	
10.000 - 12.000		(23.42)	(18.12)	(24.52)	(6.32)				(48.22)			3	1.2	V
12.000 y +		4	-	-	(6.32)	1			1			8	3.00	
TOTAL	5	51	21	17	63	10	1	2	14	51	15	248	100%	

(21.42)

FUENTE: Idem al Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 29

INGRESOS POR CATEGORIA OCUPACIONAL

(TIPO 5)

CATEGORIA OCUPACIONAL INGRESO DE XEPY DE FAMILIA	PERSONAS	ASALARIADO	CAPITAL PROPIA	EMPRESARIO	OTROS	TOTAL
- 1000		2			2	4
1000 - 2000	1	6 <i>(30.0%)</i>		1 <i>(5.0%)</i>	6	12
2000 - 4000		4 <i>(20.0%)</i>	12 <i>(60.0%)</i>	17 <i>(85.0%)</i>	2	35
4000 - 6000	4	24 <i>(120.0%)</i>	17 <i>(85.0%)</i>	28 <i>(140.0%)</i>	4	108
6000 - 8000	1	8 <i>(40.0%)</i>	11 <i>(55.0%)</i>	11 <i>(55.0%)</i>		31
8000 - 10.000		2 <i>(10.0%)</i>	6 <i>(30.0%)</i>	6 <i>(30.0%)</i>		14
10.000 - 12.000	1	1 <i>(5.0%)</i>	1 <i>(5.0%)</i>	1 <i>(5.0%)</i>		3
12.000 y +	3	2 <i>(10.0%)</i>	2 <i>(10.0%)</i>	2 <i>(10.0%)</i>		6
TOTAL	10	114	50	62	12	248
(%)	4.00	46.77	20.14	25.00	4.94	100%

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

dentro de aquellos límites que bordean el mínimo vital; se identifica un comportamiento similar al caso de la construcción. Esto guarda relación con el tipo de centros en los que se ocupan y el grado de tecnificación que las labores efectuadas demandan (sector fabril "tradicional" o de menor concentración de capital).

El ingreso promedio global de los jefes de familia es S/. 5.000 y el familiar S/. 6.230 (Cuadro Nos. 30 y 31). En el primer caso, existe una relativa heterogeneidad; la desviación tipo expresa que en el 66% de los casos, aproximadamente, el ingreso fluctúa entre S/. 2.600 y S/. 7.400. Pero, a nivel familiar, por el rol del ingreso complementario se constata una tendencia hacia la homogenización del grupo social en cuanto a ingresos. A este nivel, la desviación tipo es menor; las 2/3 partes de las familias, deben percibir ingresos entre S/. 4.000 y S/. 8.500 mensuales.

Por otra parte, las categorías de cuenta propia y empleado, posibilitan a los trabajadores a niveles más altos de remuneración; mientras que del total de asalariados, menos del 10% perciben más de S/. 6.000 (Véase Cuadro No.29).

Lo expuesto hasta aquí nos permite concluir que el universo poblacional no puede caracterizarse como heterogéneo en términos absolutos. Anteriormente, vimos que en cuanto

CUADRO No. 30

INGRESO JEFE DE FAMILIA (TIPO 5)

INGRESOS	No. de casos	(%)	Frec. acumulada	
		Frec. relat.	Número	%
(*) - 1.000	4	1.61	4	1.61
1.000 - 2.000	12	4.84	16	6.45
2.000 - 4.000	71	28.62	87	35.08
4.000 - 6.000	105	42.33	192	77.42
6.000 - 8.000	31	12.5	223	89.9
8.000 -10.000	14	5.65	237	95.56
10.000-12.000	3	1.2	240	96.77
(*) 12.000 y más	8	3.23	248	100

(*) Para el cálculo asumimos como medias (marca de clase) S/. 1.000 y S/. 13.000 respectivamente.

$$\bar{x} = S/. 5.000$$

$$s = S/. 2.429$$

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 31

INGRESO FAMILIAR (TIPO 5)

INGRESOS	No. familias	Frec. acumulada	
		(%) Frec. relat.	Número %
2.000 - 3.000	16	6.4	16 6.4
3.000 - 4.000	16	6.4	32 12.8
4.000 - 5.000	78	31.2	110 44.0
5.000 - 6.000	45	18.0	155 62.0
6.000 - 8.000	44	17.6	199 79.6
8.000 - 10.000	24	9.6	223 89.2
10.000 - 12.000	13	5.2	236 94.4
12.000 - 14.000	7	2.8	243 97.2
14.000 - 16.000	7	2.8	250 100

$$\bar{x} = S/. 6.230$$

$$s = S/. 2.312$$

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

a ocupación, categoría y rama de actividad, existen 3 tipos bien definidos que abarcan entre el 70 y 90% de los trabajadores. Ahora, desde el punto de vista de los ingresos es dominante la tendencia a la concentración en torno al mínimo vital dictado por el Estado (a nivel del ingreso del jefe de familia). Existen estratos que alcanzan niveles más bajos pero son porcentualmente minoritarios. Además, el rol que desempeña el ingreso complementario aportado por el resto de personas que trabajan en la familia tiende justamente a equilibrar (aunque no en términos absolutos) las diferencias entre los niveles de ingreso.

En base a la información disponible es posible determinar la importancia cuantitativa que juega el ingreso complementario dentro del sector social que es objeto de nuestro estudio. El ingreso familiar promedio, como se manifestó, es de S/. 6.230, mientras que el de los jefes de familia S/. 5.000. Este último representa por tanto el 80.2% del primero.

A nivel global, podría pensarse que la importancia del ingreso complementario no es decisiva; pero sin embargo, si se analiza el fenómeno a nivel de estratos podemos observar que aquella importancia es creciente conforme el salario del jefe de familia es menor; contribuyendo, como ya se había formulado, antes que a heterogeneizar las diferencias

CUADRO No. 32

INGRESO FAMILIAR PROMEDIO POR ESTRATOS

(TIPO 5)

RUBROS	Nº FAMILIAS	%	DESCOMPOSICIÓN	ESTRATOS		
				Nº FAMIL.	INGRESO PROMEDIO	
2000 - 3000	16	6.4	16	I	16	2.500
3000 - 4000	16	6.4	16	II	71	4.275
4000 - 5000	78	31.2	55	III	105	5910
5000 - 6000	45	18.2	23			
6000 - 8000	44	17.6	7	IV	31	8.548
8000 - 10.000	24	9.4	37			
10.000 - 12.000	24	9.4	24	V	27	12.555
12.000 - 14.000	13	5.1	13			
14.000 - 16.000	7	2.8	7			
TOTAL	250	100.0	250		250	(*)

(*) En base a los conformados de acuerdo a los ingresos del jefe de familia (Cuadro No. 33).

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

(°) Ingreso familiar promedio global = S/. 6.230

CUADRO No. 33

INGRESO PROMEDIO DEL JEFE DE FAMILIA
POR ESTRATOS (TIPO 3)

INGRESOS	NUMERO	(%)	ESTRATOS	INGRESO PROMEDIO	% DEL INGRESO TOTAL DEL JEFE DE FAMILIA
(*) - 1000	4	1.6	I	1.575	65 %
1000 - 2000	12	4.84			
2000 - 4000	71	28.63	II	3.000	70.2 %
4000 - 6000	108	42.33	III	5.000	86 %
6000 - 8000	31	12.5	IV	7.000	81.9 %
8000 - 10.000	14	5.45	V	10.520	82.8 %
10.000 - 12.000	3	1.2			
(*) 12.000 - +	8	3.21			
TOTAL	248	100		5.000	80.78 %

(*) Para el cálculo asumimos como media S/. 1.000

(*) Para el cálculo asumimos como media S/. 13.000
Ingreso promedio global S/. 5.000

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

al interior del grupo social en su conjunto, a homogeneizarlo desde el punto de vista del ingreso.

La estratificación que hemos efectuado a partir de los niveles de ingreso del jefe de familia (Cuadro No. 33) sólo tiene como finalidad demostrar el comportamiento diferencial del ingreso complementario. Hemos calculado para cada uno de los casos 5 estratos los ingresos promedio, familiar y del jefe de familia para proceder a relacionarlos. En el estrato más bajo (-de 1.000 a 2.000), el ingreso complementario representa el 45% del total (familiar) siendo su importancia decisiva para la reproducción del núcleo familiar.

En el estrato II, representa aproximadamente el 30% del total; mientras que, en los 3 restantes su importancia es poco significativa (alrededor del 15%). Este análisis refleja, la tendencia en los estratos más bajos a alcanzar el mínimo vital; y, en los medios a elevarlo por intermedio del trabajo de la población económicamente activa en posibilidades de incorporarse al mercado laboral, principalmente en la rama de servicios.

El resultado global es que el 87% de las familias del sector social en estudio, disponen de ingresos que superan el mínimo vital. Esto, significa que no se trata del grupo poblacional más depauperizado dentro de los sectores popula-

res urbanos (el caso de la tipología 3 que veremos más adelante lo demuestra). Se trata de un grupo que dispone de una mínima capacidad de financiamiento -vía ahorro, endeudamiento o venta de predios rurales- que le posibilita el acceso al suelo urbano a través de la compra de lotes ofrecidos en los fraccionamientos de hecho (lo cual implica por lo general, desembolsos variables entre 10 y 30.000 sucres). Témesse en cuenta además, que la información procesada es extraída de la población asentada en los barrios; es posible pensar, como lo han manifestado pooladores entrevistados, que quienes no han procedido a ocupar los lotes y construir su vivienda, no constituyen generalmente las familias "más necesitadas".

En otro sentido, el grupo social es parte de la demanda urbana insolvente, en relación con las exigencias de la oferta estatal y privada ("mutualismo"). Es lo que se concluye si se relacionan los ingresos del jefe de familia del grupo social objeto de nuestro estudio y los ingresos de los adjudicatarios de los programas del Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

Entre 1974 y 1977, del total de propietarios del programa San Carlos, sólo aproximadamente un 20% declararon ingresos menores a S/. 5.000 mensuales (Véase A. Ponce : "Desarrollo urbano de Quito y problema habitacional", 1980, pag.214). Para 1982 en nuestro caso, el 77.4% de los je-

fes de familia declaran ingresos menores a S/. 6.000. No es aventurado suponer que 5 u 8 años atrás ese porcentaje fué lo suficientemente mayor para excluirlos totalmente de este tipo de programas*. La magnitud de los incrementos del salario mínimo vital y los momentos en que producen guardan relación con los remuneraciones de los trabajadores ya sea promoviendo, en algunos casos el alza; por lo general, ajustándose a una realidad dada. El salario mínimo vital se incrementa a partir del 1° de Enero de 1979 de S/. 1.500 a S/. 2.000 y a partir del 1° de Enero de 1980 de S/. 2.000 a S/. 4.000 (6).

Pero además del factor ingreso, priman dentro del conjunto de condiciones que determinan las posibilidades de acceso a aquellos programas, otros que muy difícilmente caracterizan al "poblador marginal"; uno de ellos, la estabilidad en el trabajo, a mediano y largo plazo. En definitiva, tales programas están orientados hacia otro sector social. Alicia Ponce, concluye al respecto de esta situación:

"Una características que cabe resaltar es el hecho de que el 61% de los adjudicatarios son empleados públicos y que, el promedio de sus ingresos no es diferente al del total de adjudicatarios" (7).

(*) Si se deflacta el salario nominal del 95.6% de jefes de familia de los "barrios clandestinos" esto es, de aquellos que declararon ingresos menores a S/. 10.000, se obtiene que en 1975 su ingreso real máximo bordeaba los S/. 4.500, lo cual demuestra su carácter de "de manda insolvente" para los programas estatales de vivienda.

En síntesis, en nuestro caso, encontramos un grupo socio-económico imposibilitado de acceder al mercado institucional de la vivienda y al mercado formal del suelo urbano pero que dispone de una mínima capacidad económica para financiar la adquisición de la mercancía suelo urbano en los fraccionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas.

Pasemos ahora a puntualizar las diferencias que se observan en el caso del tipo 3. En primer lugar, el nivel de ingresos del jefe de familia es menor: el 63.6% del universo perciben ingresos menores a S/. 3.000 (Cuadro No.34). Sin embargo, a nivel familiar, encontramos que, por la mayor influencia que en este caso ejerce el ingreso complementario (es posible pensar aquí en el aporte del trabajo doméstico en la agricultura -en pequeña escala- y en la rama de servicios personales), casi el 70% de las familias alcanzan ingresos comprendidos entre S/. 4.500 y S/.7.000 mensuales. Cabe anotar que las familias que superan este nivel representan un porcentaje menor que en el tipo 5.

Los cuadros Nos. 36 y 37 permiten evaluar la importancia que en este caso reviste el ingreso complementario. Señalemos que ahora, los ingresos promedios del jefe y de la familia son inferiores, con respecto a los obtenidos en

(6) BANCO CENTRAL DEL ECUADOR; Boletín Anuario No.4; 1981, pág. 199.

(7) PONCE, A.; "Desarrollo urbano de Quito y problema habitacional", FLACSO; Tesis de Grado; pag. 216.

CUADRO No. 34

INGRESO JEFE DE FAMILIA (TIPO 3)

INGRESOS	No.Casos	Frec.Acumulada	
		(%) Frec.Relat.	Número %
(*) - 1.000	1	3.0	1 3.0
1.000 - 2.000	4	12.1	5 15.2
2.000 - 4.000	16	48.5	21 63.6
4.000 - 6.000	9	27.2	30 90.9
6.000 - 8.000	3	9.1	33 100

(*) Para el cálculo asumimos como media 1.000

$$\bar{x} = S/. 3.667$$

$$s = S/. 1.579$$

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 35

INGRESO FAMILIAR (TIPO 3)

INGRESOS	No.familias	Frec.Acumulada	
		(%) Frec.Relat.	Número %
2.000 - 3.000	6	18.2	6 18.2
3.000 - 4.000	-	-	6 18.2
4.000 - 5.000	15	45.4	21 63.6
5.000 - 6.000	1	3.0	22 66.7
6.000 - 8.000	7	21.2	29 87.9
8.000 - 10.000	4	12.1	33 100

$$\bar{x} = S/. 5.242$$

$$s = S/. 1.996,7$$

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

el caso de los pobladores de los fraccionamientos de hecho. Esto revela un menor nivel económico.

Dentro de esta modalidad se revela un rol especial del ingreso complementario. Si en el tipo 5 tendía a homogeneizar el conglomerado social en cuanto a ingresos, ahora, dado que la desviación tipo es mayor a nivel del ingreso familiar que a nivel de los ingresos del jefe de familia, se puede concluir que demuestra una tendencia a heterogeneizar el sujeto social.

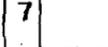
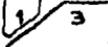
A nivel general, se encuentra que el ingreso complementario representa algo más del 30% del ingreso total, esto es, una importancia mucho mayor que en el caso anterior. En el estrato más bajo, su importancia es también decisiva para la reproducción del núcleo familiar (representa el 44% del total). En los estratos más altos su importancia es decreciente sin llegar a ser poco significativa. En síntesis, en cuanto a la variable ingresos, son claras las diferencias que reviste este tipo de población, en relación con la diversa modalidad de apareamiento, consolidación e incorporación como conglomerados, en la estructura urbana.

El "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito" elaborado por la Dirección de Planificación del Municipio concluye que, "alrededor

CUADRO No. 36

INGRESO FAMILIAR PROMEDIO POR ESTRATOS

(TIPO 3)

INGRESOS	NR FAMILIAS	(%)	DESCOMPOSICIÓN	ESTRATOS		
				NR FAMILIAS	INGRESO PROMEDIO	
2000 - 3000	6	18.2	5 	I	5	2500
3000 - 4000	-	-				
4000 - 5000	15	45.4	15 	II	16	4375
5000 - 6000	1	3.0	1 			
6000 - 8000	7	21.2	7 	III	9	7056
8000 - 10.000	4	12.1	1 	IV	3	9.000
TOTAL	33	99.1	33		33	5.242

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

CUADRO No. 37

INGRESOS PROMEDIO DEL JEFE DE FAMILIA
POR ESTRATOS (TIPO 3)

INGRESOS	NÚMERO	(%)	ESTRATOS	INGRESO PROMEDIO	% CON RESPECTO AL INGRESO FAMILIAR PROMEDIO
(M) - 1000	1	3.0	I	1.400	56 %
1000 - 2.000	4	12.1			
2000 - 4.000	16	48.5	II	3.000	68.6 %
4.000 - 6.000	9	27.3	III	5.000	70.9 %
6.000 - 8.000	3	9.1	IV	7.000	77.8 %
TOTAL	33	99.9		3.667	69.96 %

(*) Para el cálculo asumimos como media S/. 1.000

FUENTE: Idem Cuadro No. 17

ELABORACION: Propia

de las 4/5 partes (83.7%) de los jefes de familia tienen ingresos que apenas alcanzan los S/. 6.000 mensuales, mientras que el 16.3% obtienen remuneraciones superiores a dicha cantidad". Por lo tanto, se puede afirmar que el nivel económico de los pobladores de los llamados "barrios clandestinos" es superior porque en este caso el 22.6% su

peran ese nivel (Cuadro No. 33); y, al estar incluidos en aquel universo están contribuyendo a elevar el nivel promedio global.

Estos datos ratifican lo señalado anteriormente en el sentido de que las familias que han adquirido lotes a través de la modalidad que estudiamos no constituyen parte de los estratos urbanos más depauperizados que no disponen de aquella mínima capacidad de financiamiento para incorporarse al submercado del suelo "urbano".

En la clasificación que el estudio mencionado elabora en base a la distribución territorial de la población de los "barrios periféricos" (por distritos) resaltan diferencias entre las 5 zonas, en lo referente a la variable ingresos. Esto daría lugar a pensar en la exigencia de una considerable heterogeneidad del grupo social en su conjunto. Nosotros planteamos que las fuentes de tales diferencias, que en el estudio se presentan simplemente como entre ámbitos espaciales, está en las particularidades que revisten los procesos que dan lugar al conjunto de tipos de asentamientos populares que el Municipio identifica sin llegar a tomarlas como base para la investigación. De este modo, a la par que no se puede apreciar los rasgos que identifican y definen lo particular, se revelan diferencias formales (territoriales) vacías de contenido.

CONCLUSIONES

Las modalidades de expansión urbana de Quito en las dos últimas décadas revisten un grado de especificidad tal que tornan altamente significativos los esfuerzos tendientes a su esclarecimiento y conceptualización.

Se puede afirmar que en el caso de Quito, a diferencia de la generalidad de los grandes centros urbanos de América Latina, la expansión responde a una lógica de carácter económico y a una política de incorporación de tierras al medio urbano, que por lo general no enfrenta ni pone en cuestión el carácter de las relaciones sociales vigentes en torno a la propiedad del suelo.

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

Por el contrario, lo dominante en nuestro caso, en el último período, es que la expansión de la ciudad es producto fundamentalmente de la consolidación de una modalidad de acceso al suelo para los sectores populares (los frac

cionamientos de hecho o lotizaciones clandestinas), caracterizada por una relativa apertura por parte de los propietarios del suelo (en la periferia) y de los organismos estatales (el Municipio), a una negociación en torno a las condiciones económicas que demanda tal acceso al suelo. Lo que se constata es que, en la década del 70, aquellas condiciones son susceptibles de ser satisfechas por un amplio volumen de pobladores que son parte de los sectores populares urbanos de Quito. En parte, el objetivo de este trabajo, es investigar las condiciones en las cuales es posible la consolidación de una modalidad de naturaleza tan particular.

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

En esa década, el Estado (a través del BEV, IESS) orienta un importante volumen de recursos hacia la producción de vivienda para los sectores medios. El sistema mutualista, dentro de la misma perspectiva, ejecuta varios programas que demandan la incorporación de áreas al medio urbano. El Municipio, por una parte, ejecuta proyectos de dotación

de servicios y en especial de vías de infraestructura en la mira de crear condiciones adecuadas para la inversión del capital inmobiliario; y por otra parte, implementa programas de renovación urbana que, a la par que posibilitan cambios de uso del suelo y del espacio y garantizan mayor rentabilidad para el capital, en contrapartida, implican la expulsión de masas de población hacia los barrios colindantes o hacia los sectores periféricos.

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

Estudios recientes afirman que el área habilitada de la ciudad se cuadruplica en la década de los años 70 (de 3.080 a 11.773 hás, Carrión, F., op. cit., pág. 28). Se

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

No pretendemos desconocer la importancia que reviste la presión de la demanda, concentrada (y en parte expulsada) en los barrios populares tradicionales, demanda por acceso al suelo urbano excluida de los programas impulsados por el Estado y el sistema mutualista. Por el contrario, consideramos que esta presión es un factor de primordial importancia en la medida en que en determinado momento y por intermedio de su organización puso en peligro el interés fundamental de monopolización de las áreas en especulación.

Aún más, pensamos que es frente a una posibilidad de tal naturaleza; por tanto, frente a la necesidad de precautelar sus intereses básicos que, a través del Estado

y el Municipio, se "implementa" como una modalidad de expansión, la incorporación de tierras a través de los fraccionamientos de hecho y la "urbanización" sin inversión de capitales; vfa que, dejando intocadas las áreas vacantes permite al mismo tiempo realizar los intereses de los propietarios de la periferia urbana.

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

La investigación en torno a la constitución de la oferta de tierras, nos ha permitido evidenciar que un elevado porcentaje de lotizaciones clandestinas se producen en zonas que anteriormente formaban parte de un escaso número de haciendas aledañas a la urbe. Por otro lado, se ha constatado que los propietarios de tales haciendas han mantenido en su propiedad importantes porciones de las mismas. Se puede considerar que este tipo de fraccionamientos de la propiedad territorial se inscribe, como una modalidad particular al caso de la periferia de los grandes centros urbanos, dentro del proceso de transformación de las ha-

ciendas que se experimenta en toda la sierra ecuatoriana a partir de la década de los años cincuenta.

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

Si ésta constituye una tendencia importante y acorde con la lógica terrateniente, la constitución de la oferta de tierras para el cambio de uso, sea a través de urbanización, lotización o fraccionamientos de hecho, encuentra una fuente de explicación. Al menos en la investigación que se ha desarrollado en torno a este punto, para el ca-

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

De ninguna manera proponemos que ésta constituya la alternativa dominante o exclusiva dentro de la lógica de los propietarios territoriales en zonas periféricas. Es muy posible que en zonas mejor situadas y que revisten mayor calidad para el uso urbano, la alternativa más lógica constituye la urbanización formal sea o no ejecutada por los propietarios. En el caso de Quito se constata que durante la década de los años 60 la incorporación de tierras al uso urbano reviste fundamentalmente este carácter (urbanización formal) de modo más importante que la implementación de programas por parte del BEV y el mutualismo (las dos modalidades no son excluyentes).

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

propios intereses de estos agentes sociales.

Por otra parte, la transformación y modernización de las haciendas está sobredeterminada por un comportamiento económico muy particular de, al menos, un importante sector de la clase terrateniente. A. Guerrero, demuestra que un cierto grupo de esta clase realiza intereses que están fuertemente entrelazados con la acumulación de capital fuera del agro; formula que la realización de la renta "posibilita una acumulación capitalista de los hacendados en los más diversos sectores económicos como el bancario, industrial, comercial, la construcción de viviendas, la especulación urbana, etc." (A. Guerrero, op., cit., pág. 61)

En el documento denominado "Ocaso del Estado burgués terrateniente. La formación del nuevo bloque histórico en el Ecuador (1960-1980)", FLACSO, pág. 10, se dice: "...Recientes investigaciones indican que tanto el capital comercial como el industrial y el financiero serrano provienen preponderantemente de una capitalización de la renta de las haciendas". Se puede formular que al menos para este sector de la clase y en especial, para los terratenientes de la periferia urbana, sus intereses no podían estar circunscritos a la monopolización de todas las extensiones de tierras que mantenían en propiedad; por el contrario, la reducción de sus propiedades permitió la capitalización de la renta y la inversión en aquellos sectores de la economía en que acumulaban capital.

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

En el caso de suelos en desuso o de aquellos cuya capacidad productiva ha sufrido franco deterioro, la condición suficiente para el fraccionamiento y la capitalización de la renta será que, como consecuencia del crecimiento de la ciudad, se haga patente la posibilidad de la urbanización, dado que la renta agrícola tiende a ser nula. En estos casos serán las características más o menos eficientes del suelo, desde el punto de vista del uso urbano, las que determinarán la modalidad específica de incorporación al medio urbano: urbanización formal, fincas vacacionales, lotización clandestina, etc.

Cuando el uso agrícola es altamente rentable incluso por la cercanía a la ciudad (es el caso de los bosques, de las laderas centro y noroccidentales de la periferia de Quito), la propiedad territorial actúa como una barre

ra para la expansión hasta el momento en que las posibilidades de inversión alternativa (incluida la urbanización) de la renta capitalizada garanticen una tasa mayor de valorización.

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

Habíamos formulado que la constitución de la oferta dentro del submercado de tierras implica, para su realización efectiva, la existencia de determinadas condiciones que hagan posible el financiamiento del cambio del uso del suelo de agrícola a urbano; esto es, la renta del suelo, incluso aún del tipo de suelo que constituyen este tipo de oferta, es decir, los peores desde el punto de vista

de su situación, topografía, servicios, etc., y que, no soportan inversión alguna de capital.

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

La incorporación de nuevas y extensas áreas de uso urbano, más aún si se trata de zonas que revisten tales características, incrementa el precio del suelo de modo diferencial en toda la ciudad; movimiento de precios que expresa que para todos los propietarios territoriales de las zonas vacantes y para todos los propietarios de bienes inmuebles se creaban condiciones para incrementar sus ingresos vía rentas territoriales. De este fenómeno dan cuenta los estudios de CIUDAD y otros; la incorporación de nuevas áreas, por tanto el incremento de la oferta de tierras y, los cambios en las densidades brutas por sectores, se ven siempre acompañados de incrementos del precio del suelo en todas las zonas de la ciudad.

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

En cuanto a esto, consideramos que son importantes las políticas de distribución del ingreso que el Estado implementa durante el auge petrolero. Por lo general, se ha formulado que durante el período, la capacidad de financiamiento y las posibilidades de acceso al crédito público y privado por parte de las capas medias urbanas se vio favorecido (de ahí, la dinamización de la industria de la construcción, del sistema multifamiliar, el incremento del parque automotor). Nosotros creemos que, indirectamente y al menos en parte, los estratos más bajos de la población también ven, coyuntural y mínimamente, incrementada su capacidad de ahorro y endeudamiento: aquellos sectores cuya reproducción está ligada al comportamiento económico de las capas medias y altas (artesanos, obreros de la construcción, pequeños comerciantes, trabajadores de servicios). Además, por lo general, constituyen sectores que a través

de relaciones directas de parentesco se mantienen ligados al minifundio y la pequeña propiedad rural. La crisis de estas formas de producción conduce a la venta parcial o total de aquellos predios rurales, cuando está abierta la posibilidad de articularse al submercado del suelo urbano.

A parte de las condiciones socio-económicas que demanda la constitución de la oferta de tierras a través de los fraccionamientos de hecho y la expansión urbana en general, condiciones que se ven coyunturalmente dinamizadas, en última instancia, por el auge petrolero, la constitución del submercado de tierras "urbanas" exige la presencia de una demanda explosiva por acceso al suelo urbano. La investigación realizada en torno a este aspecto pone en evidencia el carácter del sujeto social que accede y se asienta en los fraccionamientos de hecho.

Se trata de un grupo social asentado durante un perfodo de tiempo dentro de la estructura urbana, en el cual se ha reproducido en condiciones de hacinamiento y que, por las políticas de renovación y de cambio de uso es en parte, expulsada hacia otros barrios tradicionales populares o hacia la periferia urbana. El estudio demuestra que un elevado porcentaje de este sector asentado en los llallados "barrios clandestinos" lo constituye población que ha migrado desde el campo a la ciudad; pero al mismo tiempo, pone en evidencia que en ningún caso la migración in

cide directamente en la consolidación de los asentamientos. Por el contrario, se constata que la población migrante se concentra y reproduce en la ciudad por un perfodo de tiempo mayor al que habita en los barrios.

Esto es importante porque revela un rasgo importante de la modalidad; no es que los fraccionamientos de hecho tienen como finalidad el alojamiento de la población expulsada por las crisis de las pequeñas formas de producción en el agro; sino que, son producto de la presión por el acceso al suelo que ejercen los sectores populares concentrados en el centro histórico y los barrios populares tradicionales; presión que en determinado momento condujo a su organización y puso en peligro los intereses de los propietarios de las áreas en especulación. Anté este tipo de presión y de peligro el submercado de tierras constituye una alternativa en la cual la demanda accede a la negociación, en torno al acceso al suelo, atomizada; sin que medie la necesidad de ninguna forma de organización; lo cual, redundando en beneficio de la propiedad territorial y sobre todo de los promotores.

Resulta claro por otra parte, que la concentración de la demanda (insolvente para los programas estatales) es producto del agudo proceso de minifundización y migración como consecuencia de la modalidad adoptada para la transformación de las haciendas, modalidad que no excluye la

entrega de limitadas condiciones de sobrevivencia al campesinado indígena pero ninguna condición para la reproducción de su precaria economía familiar; lo cual en el corto plazo genera la saturación, por presión demográfica sobre el territorio, y la migración hacia los centros poblados.

La investigación permite concluir que la población migrante asentada en los fraccionamientos de hecho arribó a Quito en un volumen y a tasas significativamente más importantes a partir de los primeros años de la década del 60. Por otra parte se constata que ante el débil crecimiento del empleo en el sector industrial, su principal fuente de ocupación es la construcción, la artesanía y los servicios personales, sectores caracterizados por niveles muy bajos de remuneración al trabajo, lo cual incide directamente sobre sus condiciones de reproducción.

En cuanto a la lógica de carácter económico que revisan particularmente los fraccionamientos de hecho, como la modalidad dominante de expansión urbana en la década pasada, se puede concluir lo siguiente:

Se constata que por lo general, quienes promovieron la lotización sin ajustarse a las normas vigentes de urbanización, y los asentamientos, no son los terratenientes antiguos propietarios de haciendas, sino los últimos

propietarios de aquellas porciones de suelo que los terrantenientes fraccionaron y vendieron al amparo de ciertas ordenanzas y disposiciones vigentes hasta 1980. Son pues los últimos propietarios quienes compran estas porciones de tierras con el único y exclusivo fin de lotizarlas al márgen de la normalización vigente y quienes constituyen la oferta en el submercado de tierras.

Es posible identificar dos momentos dentro del proceso: el fraccionamiento de las haciendas que se produce a partir de comienzos de la década de los 60; y, la lotización y venta a los pobladores, por parte de los promotores, durante la década de los años 70.

La oferta dentro del submercado de tierras se constituye en el segundo momento. Los hacendados se deshacen de parte de sus propiedades sin que estas adquieran el carácter de mercancía urbana, aparte de que en aquel momento se encuentren estas tierras en uso agrícola o no. Los promotores por el contrario, fraccionan de hecho el suelo y lo venden como mercancía urbana. La diferencia de precio por unidad de área, entre los dos momentos, es muy significativa.

En términos relativos, los fraccionamientos de hecho generan incrementos del precio del suelo, entre los dos momentos, que son superiores al crecimiento de precio del

suelo urbanizado en todas las zonas que abarca el mercado formal, sin que tal comportamiento de los precios se explique por la inversión de capitales en obras de urbanización o servicios porque esta es mínima (vías perimetrales) ó no existe. Esto permite concluir que en el segundo momento, los promotores capitalizan una renta por el cambio de uso agrícola a urbano que estrictamente, constituye una renta diferencial urbana mínima dado que la urbanización es una posibilidad futura no inmediata.

En los casos en que la población elimina el agente promotor y no existe segunda transacción (que parecen constituir casos muy particulares dentro de la modalidad); esto es, cuando los propietarios venden a organizaciones que representan los intereses de los pobladores, el precio que demanda el acceso al suelo resulta equivalente al precio de compra de los promotores; un precio significativamente más bajo. Esto no implica la eliminación de la renta diferencial urbana que exige el cambio de uso; sino simplemente, que esta renta no se capitaliza y se mantiene como renta potencial que redunde en beneficio, en este caso, de los pobladores y no del promotor o el propietario. Esta forma de acceso al suelo no es generalizada por las dificultades de diversa índole, incluso temporales, que implica la organización jurídica (por lo general como cooperativas) de la población, a parte de las implicaciones que reviste en relación con los intereses de propietarios y

promotores.

Considerando teóricamente el fenómeno; abstrayendo cualquier tipo de condicionamientos que hacen la situación concreta y redundan en beneficio de cualquiera de los agentes que participan en el mercado del suelo, se puede considerar que los terratenientes al fraccionar y deshacerse de ciertas porciones de territorio (las menos eficientes desde el punto de vista agrícola y urbano) capitalizan un volumen de renta superior (o al menos equivalente) a la renta agrícola. Este volumen de renta pasa a constituir una renta absoluta urbana porque es el costo mínimo que demanda el cambio de uso del territorio de agrícola a urbano aún cuando, efectivamente tal cambio de uso, no lo implementen los terratenientes sino los promotores.

La renta que demanda el uso de las tierras en peores condiciones, pero incorporada al ámbito urbano, incrementa el costo de todos los terrenos habilitados y mejor situados por cuanto éstos reúnen, inmediatamente, mejores condiciones para el uso capitalista del suelo.

El agente promotor en cambio, al lotizar y vender el suelo como mercancía urbana, aún cuando realmente no revista las condiciones de tal (dentro de la modalidad objeto del estudio), demanda un volumen de renta mayor por cuanto agrega (dentro del costo del suelo) a la renta absoluta urbana, una renta diferencial que proviene de diversos facto

res variables (por las condiciones de los suelos de la periferia urbana en la que se nucléan los fraccionamientos de hecho); las características inherentes al suelo, en especial, la topografía; la situación de accesibilidad; la existencia de determinados servicios básicos, principalmente, la infraestructura vial.

Esta renta diferencial proviene además de las mayores o menores posibilidades de realización de obras de urbanización; de la mayor o menor posibilidad de dotación de servicios en la periferia de la ciudad; y de la diferencial asignación potencial de recursos públicos en zonas aledañas, asignación que está contenida dentro de los planes y programas de desarrollo urbano que implementa la Municipalidad.

La demanda por acceso al suelo en la periferia (incorporada al submercado de tierras) se ve forzada a devengar el volumen de renta absoluta y la renta diferencial variable en función de las características que reviste cada fraccionamiento en particular. Se trata de un volumen de renta diferencial que, dadas las condiciones más o menos precarias de todas las lotizaciones, no debería ser significativamente variable. Sin embargo, consideramos que este conjunto de factores que explican una renta diferencial apropiable por los promotores, no es suficiente para conceptualizar la fuente del desequilibrio entre el volumen de ren-

ta apropiado por terratenientes y por promotores. Lo demuestran aquellos casos en que, manteniéndose vigentes los factores diferenciales, pero eliminado el agente promotor, la renta diferencial urbana no da lugar a incrementos importantes del precio del suelo. En aquellos casos, el terrateniente no dispone de las condiciones objetivas para captar la renta diferencial.

El hecho de que los fraccionamientos se produzcan y se consoliden en condiciones de ilegalidad implica la existencia de dos condiciones muy importantes: por una parte, el promotor para lotizar y provocar el asentamiento tiene que establecer una relación de carácter económico directo con la masa de población que demanda el acceso al suelo; y, dispone de mecanismos eficaces para establecer esta relación: intermediarios, oficinas, propaganda. El caso es cualitativamente diverso cuando una organización de pobladores busca un hacendado dispuesto para la venta, caso en el que este agente social no constituye efectivamente, parte de una oferta en el mercado del suelo urbano. Los promotores por el contrario, si la constituyen, dentro del submercado.

El promotor (y la investigación constata que son pocos los que están en capacidad de serlo) dispone de una red de relaciones de índole económico y político que alcanza a cubrir niveles y centros de decisión claves en diver

Los aparatos estatales, en especial, dentro de la Municipalidad; relaciones que les posibilita garantizar la consolidación de los asentamientos pese a que estos no se sujetan a la normalización vigente.

Este par de condiciones dan lugar a pensar que dentro del submercado de tierras opera una forma muy particular de monopolio de la oferta del suelo habilitado; oferta controlada y monopolizada por un puñado de agentes promotores directamente vinculados con el Cabildo.

Esta constituye, a nuestro entender, la fuente de captación por parte de los promotores, de rentas de monopolio que deberían agregarse a la renta diferencial.

El control por parte del promotor de estas condiciones que en definitiva, dan lugar a la constitución del submercado de tierras, explica la diferencia de precios por el acceso al suelo en los dos momentos que se han identificado; y además, el incremento mayor (en términos relativos) del precio del suelo en la periferia con respecto a toda la ciudad, en el período en que se estudia el fenómeno.

Se puede suponer como la incorporación de extensas áreas al uso urbano, dentro de una lógica económica de tal naturaleza, exige y permite a los propietarios territoria

les en el mercado formal y al capital promocional la elevación de las rentas territoriales dado que sus propiedades reúnen condiciones para la inversión, cualitativamente superiores.

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

En la década del 70 se entrelazan un conjunto de circunstancias históricas que hacen de la expansión urbana de Quito un proceso funcional para la realización de los intereses de un conjunto de agentes económicos cuya ingerencia, como se ha visto, rebasa el ámbito urbano-regional e incluso nacional.

La modalidad dominante de expansión, los fraccionamientos de hecho, a la par que un mecanismo eficaz para atenuar

la presión popular por acceder al suelo, posibilita la preservación del interés fundamental del capital y la propiedad territorial, el monopolio de las vastas zonas en especulación, aquellas en las que se concentran sus intereses futuros.

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

La negociación entre propietarios y pobladores, esencia de la modalidad de acceso al suelo de los fraccionamientos de hecho, permite reforzar el carácter excluyente y segregativo de las relaciones de propiedad y mantener vigentes los límites dentro de los cuales el Estado legitima, explícita o tácitamente, la acción y organización de los sectores sociales. El Estado, a través del Municipio, implementa una política de tierras que revela al mismo tiem

po el grado de subordinación al poder territorial y su falta de eficacia para tomar la iniciativa y el control del proceso, en lo que a "urbanización popular" se refiere.

La funcionalidad de los fraccionamientos de hecho no es solamente de carácter económico. En Quito, la gran propiedad del suelo constituye una fuente de poder de tal importancia, ante la cual el Estado se ha visto incapaz de impulsar alternativas que no respondan genuinamente a sus intereses, marcando a través de su propia política, la naturaleza de cualquier tipo de acción social. Por otra parte, los asentamientos de la población, dadas las condiciones en que se producen (amplias masas de población atomizadas y políticamente desorganizadas) abren vastas posibilidades de control político, por intermedio de formas y mecanismos tradicionalmente dominantes y de probada eficacia, en términos de desmovilización.

Sin embargo, se ha visto que la modalidad de expansión exige un costo social determinado que es en gran parte, producto de la coyuntura económica por la que atraviesa la nación en el período. Por tanto, se puede pensar que dada la profundidad de la crisis económica que caracteriza los primeros años de la década presente y que afecta singularmente a los sectores populares, se pone en serio peligro la vigencia de la lotización clandestina y la negociación como una vía de acceso al suelo para una parte de

los sectores populares urbanos. No resultaría casual, en tonces, que en el futuro inmediato se produzcan acciones de masas, en torno a la cuestión del acceso al suelo, de naturaleza cualitativamente diversa.

BIBLIOGRAFIA

- AGUIRRE, R.; "El proceso de urbanización de Guayaquil"; Tesis FLACSO, 1980.
- BANCO CENTRAL DEL ECUADOR; Boletín Anuario No. 4, 1981.
- BOCCO, A.; "Economía política del petróleo ecuatoriano 72-78"; Tesis FLACSO, 1980.
- CARRION, D.; "Las rentas territoriales urbanas: una manera de interpretación de la ciudad contemporánea"; Centro de Investigaciones CIUDAD, 1981.
- CARRION, D.; "Renta del suelo y segregación urbana. Quito"; Ediciones CAE, 1978.
- CARRION, D. y VILLAVICENCIO, G.; "Acciones de los sectores populares frente al problema de la tierra urbana y relaciones de las fuerzas socio-políticas afectadas: el caso de Quito y Guayaquil"; Doc. HABQUI No. 30.
- CARRION, F.; "La renovación urbana en Quito", CIUDAD, 1982.
- CARRON, J.M.; "El proceso de urbanización del Ecuador 1962-1974"; FLACSO, 1978.
- CASTELLS, M.; "Movimiento de pobladores y lucha de clases en el Chile de la Unidad Popular", Doc.
- EMMANUEL, A.; "El intercambio desigual", Ediciones Siglo XXI.
- FARREL, G.; "Migración temporal y articulación al mercado urbano de trabajo"; CEPLAES, 1981.

- FLICHMAN, G.; "La renta del suelo y el desarrollo agrario argentino", Ediciones Siglo XXI.
- GUERRERO, A.; "Renta diferencial y vías de disolución de la hacienda precapitalista en el Ecuador", Rev. CC.SS., Vol. 2, No. 5.
- GUERRERO, A.; y QUINTERO, R.; "Ocaso del Estado burgués terrateniente. La formación del nuevo bloque histórico en el Ecuador (1960-1980)", FLACSO, 1982.
- GUERRERO, A.; "Haciendas, capital y lucha de clases andina", 1983.
- LARREA, C.; "El sector agroexportador y su articulación en la economía ecuatoriana (1948-1972)", FLACSO, 1981.
- LENIN, V.I.; "La teoría de la renta", Apéndice 2 de El Capital, Tomo III.
- LIPIETS, A.; "La renta del suelo urbano", Documento 1974.
- LOJKINE, J.; "Existe la renta del suelo urbano?", Documento.
- MARX, C.; "El Capital", Tomo III.
- MUNICIPIO DE QUITO, DIRECCION DE PLANIFICACION; "Diagnóstico socio-económico de los barrios periféricos de la ciudad de Quito", Junio 1983.
- MUNICIPIO DE QUITO, DIRECCION DE PLANIFICACION; "Estudio preliminar de los barrios periféricos populares de Quito", 1981.
- MUNICIPIO DE QUITO, SINDICATURA; Carpetas de "Trámite de legalización de parcelaciones clandestinas", 1983.

PONCE, A.; "Desarrollo urbano de Quito y problema habitacional",
Tesis FLACSO, 1980.

TOPALOV, C.; "La urbanización capitalista. Algunos elementos pa
ra su análisis".

ULLOA, S.; "Consideraciones sobre el proceso de urbanización clan
destina en Quito", Rev. CC.SS. No. 13.

VALENCIA, H.; "Invasiones de tierras y desarrollo urbano de la
ciudad de Guayaquil"; Tesis FLACSO, 1982.

VALENCIA, H., y PONCE, A.; "Configuración del espacio regional
ecuatoriano y desarrollo urbano de Quito y Guayaquil",
Doc. HABQUI No. 19, 1981.