CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS, URBANOS Y AMBIENTALES

ESTRUCTURACIÓN HABITACIONAL Y CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN EN QUITO, 1534-2010

Tesis presentada por:
JAIME FABIÁN ERAZO ESPINOSA

Para optar por el grado de:
DOCTOR EN ESTUDIOS URBANOS Y AMBIENTALES

Director de tesis:
Dr. Gustavo Garza

Lectora:
Dra. María Eugenia Negrete

Ciudad de México, 19 de diciembre de 2023

EL COLEGIO DE MÉXICO

CENTRO DE ESTUDIOS DEMOGRÁFICOS, URBANOS Y AMBIENTALES

DOCTORADO EN ESTUDIOS URBANOS Y AMBIENTALES

CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Ciudad de México, 19 de diciembre de 2023

Director de tesis: Dr. Gustavo Garza

Aprobada por el jurado examinador:

Sinodales propietarios:

Presidenta

Nombre: Dra. María Eugenia Negrete Firma: ……..…….

Vocal

Nombre: Dr. Adolfo Sánchez Almanza Firma: …….

Secretario

Nombre: Dr. Armando Rosales García Firma: …….

Vocal suplente:

Nombre: Dr. Carlos López Morales Firma: …….

Dedicada a mi madre Efigenia, mi hermana Judhy y mi sobrino Josué.

AGRADECIMIENTOS

Las orientaciones sustantivas para la realización de esta tesis fueron del Doctor Gustavo Garza, a quien le extiendo un profundo agradecimiento por sus indicaciones y correcciones de cada capítulo.

Reconozco, además, la cordial aceptación a participar en el jurado examinador de la Doctora María Eugenia Negrete de El Colegio de México y de los Doctores Adolfo Sánchez Almanza y Armando Rosales García de la Universidad Nacional Autónoma de México.

Hago patente mi sincera gratitud al Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías por el apoyo financiero para la realización del Doctorado en Estudios Urbanos y Ambientales 2013 – 2017. Y dejo constancia del soporte institucional proporcionado por Silvia Giorguli, directora del COLMEX, Landy Sánchez Peña, directora del CEDUA, María Perevochtchikova, directora del DEUA, y Elizabeth Meza Penagos, asistente del DEUA, el cual fue indispensable para la realización de este trabajo.

A mis queridos amigos Carmen, Verhonica, Carlos, Eduardo, Leonel y Óscar les agradezco por su inmenso cariño, y a Juana, Male, María Carmen, Marta, Olinca, Sonia, Nicanor y Patricio por su infinito amor.

RESUMEN

La presente tesis titulada, *Estructuración habitacional y condiciones generales de la producción en Quito, 1534-2010*, prosigue un inédito trabajo estadístico para cuantificar el valor monetario del equipamiento habitacional de Quito entre 1534 y 2010. Con ello se trata de desentrañar su participación en la estructura macroeconómica de la metrópoli, según las conceptualizaciones de la economía política urbana.

Los objetivos principales de la investigación son: i) analizar las peculiaridades básicas del inventario habitacional de la ciudad, esto es, el uso, precio, propiedad, localización y estimación del déficit, y desarrollar teóricamente la categoría denominada condiciones generales de la producción (CGP), que constituye el determinante histórico fundamental de la concentración espacial del capital; ii) calcular el valor del stock habitacional de Quito y del capital constante de seis de sus CGP, que son indispensables para la reproducción de la fuerza de trabajo: equipamientos educativo y de salud, sistema hidráulico, servicio eléctrico, dotación de hidrocarburos y red vial, y; iii) validar estadísticamente la influencia del valor de las CGP en el valor de las viviendas.

Así se sustenta la conceptualización de la ciudad como una monumental fuerza productiva, especialmente, en este caso, el impacto económico que tiene el acervo de infraestructura acumulado históricamente en Quito para elevar el valor de sus viviendas.

Esta tesis está constituida, además del índice, la introducción y conclusiones, por los siguientes seis capítulos donde se van cubriendo los temas correspondientes a sus objetivos principales: 1) Desarrollo histórico, demográfico y urbanístico de Quito; 1534-1942, 2) Modernización metropolitana de Quito, 1942-2010; 3) Intervención pública y

privada en la planeación urbana y habitacional de Quito, 1942-2010; 4) Valor del stock habitacional en Quito, 2010; 5) Distribución de las condiciones generales de la producción en Quito; y 6) Valor conjunto de la infraestructura y transferencia de valor a la vivienda.

Cabe resaltar los resultados del capítulo final en el cual se calcula una regresión múltiple donde el valor de la vivienda es la variable dependiente y las variables independientes son los valores de los equipamientos educativo y médico, y de las infraestructuras eléctrica y de hidrocarburos. Se obtiene una $R^2 = 0.849$ que demuestra la determinación de las cuatro variables en el valor de las viviendas, lo cual constituyó la hipótesis central de la investigación doctoral y una contribución indudable al avance conceptual de la economía política urbana.

ESTRUCTURACIÓN HABITACIONAL Y CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN EN QUITO, 1534-2010

INDICE GENERAL

INTRODUCCIÓN 1

PRIMERA PARTE

EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA URBANA DE QUITO..... 46

CAPÍTULO I

DESARROLLO HISTÓRICO, DEMOGRÁFICO Y URBANÍSTICO DE QUITO, 1534-1942… 52

CONFORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO INICIAL BÁSICO, 1534-1748…….... 55

CRECIMIENTO RADIO-CONCÉNTRICO, 1748-1904……. 61

Consolidación de Quito como centro urbano regional, 1748-1861…… 64

Anexión de localidades periféricas, 1861-1904……. 70

EXPANSIÓN LONGITUDINAL NORTE-SUR, 1904-1942……... 73

Origen del proceso de urbanización, 1904-1920…….. 77

Transformación de la estructura urbana, 1920-1942…….. 84

CAPÍTULO II

MODERNIZACIÓN METROPOLITANA DE QUITO, 1942-2010……... 91

EVOLUCIÓN GENERAL DE QUITO DENTRO DEL PROCESO DE DESARROLLO CAPITALISTA…… 92

INCORPORACIÓN DE CENTROS POBLACIONALES MENORES, 1942-1974…… 101

CONVERSIÓN DE QUITO EN CENTRO DEL PODER ECUATORIANO, 1974-1993 110

CONSTITUCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (DMQ), 1993-2010…… 129

139

SEGUNDA PARTE

CARACTERIZACIÓN DEL INVENTARIO HABITACIONAL Y DE LA INFRAESTRUCTURA EN QUITO……

CAPÍTULO III

INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LA PLANEACIÓN URBANA Y HABITACIONAL DE QUITO, 1942-2010……. 141

NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN URBANA DEL ESPACIO HABITACIONAL, 1942-1974……. 150

ACCIONES GUBERNAMENTALES Y EMPRESARIALES EN LA PRODUCCIÓN DEL INVENTARIO HABITACIONAL, 1974-1993…….. 160

ESCENARIOS DE LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL E INMOBILIARIA INTRAMETROPOLITANA, 1993-2010…… 179

CAPÍTULO IV

VALOR DEL STOCK HABITACIONAL EN QUITO, 2010……. 197

INVENTARIO DE LAS VIVIENDAS Y SUPERFICIE URBANA, 2010……. 198

Peculiaridades básicas de uso, precio y propiedad del inventario habitacional de Quito……. 201

Localización y distribución intraurbana de las viviendas según formas de poblamiento, clase de vivienda y unidad político-administrativa…….... 227

Desigualdades urbanas y autoproducción de barrios y casas…… 234

INVERSIÓN ACUMULADA Y VALOR DEL EQUIPAMIENTO DE VIVIENDAS, 2010…… 239

TERCERA PARTE

CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN COMO DETERMINANTE DEL VALOR DE LA VIVIENDA…….. 245

CAPÍTULO V

DISTRIBUCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN EN QUITO…. 247

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LAS CGP……. 248

PRODUCCIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA, 1942-2010…….. 253
Etapa de expansión periférica, 1942-1974…….. 254
Período de modernización metropolitana, 1974-1993…….. 256
Consolidación de la dinámica metropolitana, 1993-2010…….. 263
EQUIPAMIENTO HABITACIONAL Y DISTRIBUCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN, 2010…… 264
Inventario de vivienda y repartición de medios de consumo colectivos…….. 266
Equipamiento educativo…….. 267
Sistema de salud…….. 270
Stock habitacional y medios de producción socializados…….. 274
Sistema de abastecimiento de agua potable y obras de saneamiento…….. 276
Servicio de generación y distribución eléctrica…….. 281
Infraestructura de hidrocarburos…….. 285
Red vial…….. 290

CAPÍTULO VI
VALOR CONJUNTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y TRANSFERENCIA DE VALOR A LA VIVIENDA……... 296
VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA EN CDMX Y 61 METRÓPOLIS MEXICANAS 297
VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y PRODUCTIVA DE QUITO…… 303
Valor del equipamiento social por administración zonal y parroquia…….. 305
Valor del equipamiento educativo…….. 306
Valor del equipamiento de salud…….. 310
Valor del equipamiento social en su conjunto…….. 313
Valor de la infraestructura productiva según administración zonal y parroquia…….. 315
Valor del sistema hidráulico…….. 316
Valor de la infraestructura eléctrica…….. 320
Valor del sistema de hidrocarburos…….. 324

Valor de la infraestructura vial…….. 327
Valor de la infraestructura productiva en su conjunto…... 332
TRANSFERENCIA DE VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA A LA VIVIENDA…… 334
Yuxtaposición de los valores de vivienda y condiciones generales de la producción…….. 337
Validación econométrica de la relación en el valor de la vivienda y la infraestructura…….. 338

CONCLUSIONES…… 344
BIBLIOGRAFÍA……. 351
ANEXO……... 374
APÉNDICE ESTADÍSTICO ……...……... 395

INDICE DE CUADROS

II.1. Población y TCP urbanas de Ecuador y Quito, 1950-2010……. 96

II.2. Historia evolutiva de la bicefalia metropolitana nacional, 1950-2010…… 99

II.3. Evolución histórica de la población, área y densidad de Quito, 1970-1993……... 126

II.4. Constitución político administrativa del DMQ según años de incorporación de parroquias urbanas y rurales/suburbanas y creación de AZ y DZ……... 133

III.1. Instrumentos de planificación del desarrollo urbano en Quito, 1942-2010……..…….. 143

III.2. Población y superficies urbana y habitacional en Quito, según PRQ 1942-45……..…….. 152

III.3. Superficie habitacional agregada según permisos otorgados y viviendas construidas en Quito, período 1970-77…….. 162

III.4. Usos de suelo y superficies según distritos quiteños, 1980……... 170

III.5. Usos de suelo y superficies según distritos y microrregiones de Quito, 1980……...……. 174

IV.1. Superficie urbana y habitacional, y población urbana del *Distrito Metropolitano de Quito,* 2010…… 203

IV.2. Superficie habitacional y población urbana según AZ, 2010…….…… 205

IV.3. Creación de áreas homogéneas para estudio de precios promedio de vivienda en el DMQ…….…… 215

IV.4. Precios promedio base de *vivienda* y *departamento* según AZ y AH, 2010……...……. 215

IV.5. Precios promedio ajustados por CAPP para *vivienda* y *departamento* en el DMQ, 2010…….…….. 217

IV.6. Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda en inquilinato* en el DMQ, 2010 (1)……..... 218

IV.7. Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda en inquilinato* en el DMQ, 2010 (2)…….…… 219

IV.8. Precios promedio ajustado por CTV para *mediagua* en el DMQ, 2010 (1)…. 220

IV.9. Precios promedio ajustado por CTV para *mediagua* en el DMQ, 2010 (2)…. 220

IV.10. Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda precaria* en el DMQ, 2010…….…….. 221
IV.11. Precios promedio ajustado por CTV para *otra vivienda* en el DMQ, 2010…… 221
IV.12. Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda precaria* y *otra vivienda* en el DMQ, 2010……... 221
IV.13. Tenencia de la vivienda de los hogares en el DMQ, 2010…….…... 224
IV.14. Localización y distribución intraurbana del stock habitacional en el DMQ, 2010……..…….. 232
IV.15. Valor del equipamiento habitacional del DMQ, 2010…….……. 241
V.1. DMQ: Localización y distribución intraurbana de población, viviendas, edificios educativos y unidades médicas en AZ, PU y PSU, 2010……..... 268
V.2. DMQ: Localización y distribución intraurbana de hogares, viviendas, consumo de agua potable (m^3), electricidad (GWH), gas licuado de petróleo (TM) y vías (km^2), en AZ, PU y PSU, 2010……...……. 277
VI.1. Zona Metropolitana de la Ciudad de México: valor total del capital fijo por tipo de CGP, 2010……..……... 299
VI.2. Zonas metropolitanas de México: valor total del capital fijo por tipo de CGP, 2008…… 301
VI.3. DMQ: pobladores, alumnos y valor de infraestructura educativa 2010…… 307
VI.4. DMQ: pobladores, número de edificios de salud, porcentaje de edificios, pobladores ajustados según porcentaje de edificios y valor de infraestructura de salud 2010…….……. 311
VI.5. DMQ: administraciones zonales según valor conjunto de infraestructura educativa y de salud en 2010…….……. 314
VI.6. DMQ: parroquias urbanas y suburbanas según valor conjunto de infraestructura educativa y de salud en 2010……. 314
VI.7. DMQ: población, número de viviendas particulares habitadas y conectadas a redes de agua potable y drenaje, y valor del sistema hidráulico 2010…… 318
VI.8. DMQ: población, consumo de electricidad residencial y valor de la infraestructura eléctrica 2010……. 322

VI.9. DMQ: hogares y valor del sistema hidrocarburífero 2010……. 326
VI.10. DMQ: población, número de viviendas con vialidades pavimentadas y valor de la red vial 2010……..……... 329
VI.11. DMQ: administraciones zonales ordenadas por valor conjunto de infraestructura hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial en 2010…… 332
VI.12. DMQ: parroquias urbanas y suburbanas ordenadas por valor conjunto de infraestructura hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial en 2010……..….. 332
VI.13. ZMCM, ZMCP, DMQ y parroquias metropolitanas: valor de siete CGP en 2010…… 339
VI.14. ZMCM, 61 ZM y DMQ: valuación del conjunto de seis CGP en 2010……. 340
VI.15. DMQ: correlación entre las variables del valor de las viviendas y los renglones infraestructurales……..….. 341
VI.16. DMQ: análisis de varianza entre las variables del modelo…….….. 342
VI.17. Valor CGP DMQ: coeficientes de regresión de las cuatro variables independientes…… 343

INDICE DE FIGURAS, MAPAS Y ESQUEMA

Figura I.1. Línea de tiempo del desarrollo urbano ecuatoriano y quiteño…...…... 54
Mapa I.1. Plano de la ciudad de San Francisco de Quito, 1748…….…… 58
Figura I.2. Forma de organización territorial radio-concéntrica…… 63
Mapa I.2. Plano de la ciudad de Quito, 1858……. 65
Mapa I.3. Plano de Quito con los planos de todas sus casas, 1888…… 71
Figura I.3. Forma de organización territorial longitudinal……. 76
Mapa I.4. Plano de la ciudad de Quito en el Centenario de la Batalla de Pichincha, mayo 24 de 1922…….. 80
Mapa I.5. Plano de la ciudad de Quito, 10 de agosto de 1931……... 87
Figura II.1. Forma de organización territorial longitudinal-polinuclear…… 104
Mapa II.1. Plano político de la ciudad de Quito, 1970…….. 110
Figura II.2. Forma de organización territorial de área metropolitana…… 113
Mapa II.2. Plano de la ciudad de Quito, compilado por el Instituto Geográfico Militar (IGM), en 1979…… 116
Mapa II.3. Plano de nomenclatura, sectorización y distritos, 1983……... 120
Mapa II.4. Mapa de densidades de población 1990 en áreas urbano-urbanizables de Quito, 1990…….……... 125
Mapa II.5. División parroquial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), 2001 137
Mapa IV.1. Precio de suelo urbano en Quito, 1975……... 208
Mapa IV.2. Precio de suelo según el catastro urbano, 1990…….. 209
Mapa IV.3. Sectores urbano económicos de Quito, 1997…….. 211
Mapa IV.4. Valor comercial del suelo urbano en el DMQ, 2000…… 213
Esquema V.1. Principales obras de vialidad en Quito, 1972-1982…… 258
Mapa V.1. Red vial principal de Quito según PMOT 2012 – 2022……. 293

INTRODUCCIÓN

La República del Ecuador se divide, política y administrativamente, en 24 provincias constituidas por la unión de dos o más cantones. La provincia de Pichincha se constituye con ocho cantones: Cayambe, Mejía, Quito, Pedro Moncayo, Pedro Vicente Maldonado, Puerto Quito, Rumiñahui y San Miguel de los Bancos. El cantón Quito es la cabecera provincial –o capital de la provincia de Pichincha- y es también la capital de la república ecuatoriana. Al cantón Quito lo integran 9 Administraciones Zonales (AZ) y 2 Divisiones Zonales (DZ), las cuales contienen 65 parroquias, 32 de ellas son urbanas (PU) y 33 rurales-suburbanas (PSU). Desde 1993 –cuando se promulgó la Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)-, el cantón se convirtió en el único distrito metropolitano de Ecuador y desde 2008 –a raíz de la aprobación de la nueva Constitución de Ecuador- se transformó en la Zona 9 de la Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES).

En noviembre de 2010, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos de Ecuador (INEC) realizó el VII Censo de Población y VI de Vivienda. El DMQ tuvo 2 239 191 habitantes y se ubicó como la segunda ciudad más poblada del país, después de Guayaquil. El tejido urbano de Quito fue de 324 km^2 donde se ubican 764 167 viviendas, además de, por un lado, equipamientos educativos, gubernamentales, culturales, de salud, parques y jardines; y por otro lado, los aparatajes viales, de transporte, de generación y transmisión eléctrica, hidráulicos, de hidrocarburos y telemáticos. El tejido urbano de Quito, según el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del DMQ, se subdivide en: 1) residencial, 2) agrícola-residencial, 3) múltiple, 4) industrial, 5) de equipamiento, 6)

protección ecológica y recursos naturales, 7) comercial y de servicios, y 8) de patrimonio cultural[1]; los cuales en porcentajes representan 37%, 3.7%, 7.2%, 14.4%, 17.1%, 2.8%, 15.8% y 2.1%, respectivamente (Tupiza y D'Ercole, 2001).

Es notable como el alto porcentaje de suelo residencial –en relación con los otros tipos de suelo- caracteriza a la ciudad de Quito y en general a todas las ciudades del mundo. Las más de setecientas mil viviendas de la ciudad son en conjunto el componente principal de su equipamiento urbano y forman el tejido construido donde se (re)produce y sobrevive la vida humana. De esta suerte, se dice que la vivienda "(…) constituye la base material de la vida en comunidad y de las prácticas culturales que rigen las relaciones socioeconómicas y políticas" (Suárez, 2013: 1). Esta base material está condicionada por la heterogeneidad de las viviendas, es decir, por la naturaleza de su producción y por las características de su construcción: número de plantas, número y adecuación de hogares que acoge, clase de techo, paredes externas y pisos, etcétera. Y también está "directamente relacionada con el nivel de desarrollo económico y con la distribución social del ingreso de la población que participa directa o indirectamente de la producción del espacio urbano" (Suárez, 2013: 21).

Todos los componentes del tejido urbano de Quito –fundada hace 489 años- y el mismo tejido de manera integral han sido producidos históricamente por el Estado y sus gobiernos locales, por los actores privados y sus empresas, y por los ciudadanos en sentido general. El mismo se ha constituido en un valioso activo del país y en un verdadero factor de producción que, junto con la fuerza de trabajado y el capital fijo privado, hacen de Quito una 'verdadera fuerza productiva'. Ella articula el desarrollo económico del distrito metropolitano, de la provincia de Pichincha y ciertamente de una buena parte del territorio ecuatoriano.

En 1945, Guillermo Jones Odriozola y Gilberto Gatto Sobral, diseñaron el primer Plan Regulador para la Ciudad de Quito, del cual contamos con una memoria descriptiva del proyecto. Más adelante, en 1949, el mismo Jones Odriozola presentó un segundo Plan Regulador y 18 años después, en 1967, apareció el Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito, que es el tercero dentro de la historia urbana de la ciudad. Un cuarto Plan Director se presentó en 1973 y en él por primera vez se consideró al área

[1] La totalidad de los tipos de uso y ocupación de suelo son noventa y nueve. Sólo para el residencial (R) se establecen los siguientes tipos principales: R1: Zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada, al 50%, de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales; R2: el 70%; y R3: el 100%.

metropolitana de la ciudad como objeto de análisis, diagnosis, prognosis y esquema; el período de planificación se extendió hasta 1993. Sin embargo, dentro del cuatrienio de la alcaldía de Luis Andrade Nieto, en 1984, se presentó un nuevo –y quinto- esquema director al cual se lo llamó Plan Quito. Casi veinte años después, en 2006, apareció el Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito 2000-2020, en donde se analiza de forma explícita los elementos ordenadores e intervenciones en/de la estructura territorial del DMQ. Finalmente, en 2012, dentro de la llamada *Revolución Urbana ecuatoriana,* se desarrolló el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022, que propone un 'nuevo modelo territorial para el DMQ' en base a sistemas de áreas urbanas y redes distritales, constituyendo el séptimo que se ha diseñado para la ciudad.

De la revisión de los anteriores planes mencionados podemos indicar dos cuestiones que aparecen como fundamentales; la primera, las formas cómo se planeó Quito: de consideraciones micro a macro-sistémicas, incluidas las dimensiones económicas y espaciales de uso de suelo urbano en la ciudad, como dimensiones esenciales; y la segunda, cómo se fueron implementando políticas urbanas, programas y proyectos de desarrollo económico y urbano para la ciudad en el marco de una suerte de promoción de la misma en dos contextos, el ecuatoriano y el regional andino.

Es necesario, por tanto, diagnosticar con el mayor rigor técnico y científico-social posible, cómo se han estructurado históricamente los usos del suelo urbano de Quito, tomando en cuenta los componentes previamente mencionados y particularmente las determinantes del uso de suelo urbano habitacional. El diagnóstico deberá aportar a la discusión y a la toma de decisiones en la generación de nuevos planes directores para la ciudad de Quito, incorporando para ello relaciones urbanísticas clave como son: la relación del suelo urbano habitacional con otros tipos de suelo –es decir, con otros componentes urbanos-, con las políticas urbanas habitacionales implementadas, con los mercados, con los regímenes de propiedad y la seguridad en la tenencia, con los precios y con la localización urbana y, lo que es más importante, hacer un ejercicio de valuación del inventario habitacional en su totalidad; [2] intentando con ello aportar a la resolución de lo que históricamente en América Latina se ha llamado 'el problema habitacional', el

[2] Otras relaciones urbanísticas importantes entre el uso de suelo habitacional con los otros tipos de suelo son las sociales que se generan en el marco de la producción masiva de viviendas populares y en relación con los diversos procesos globales; así también, las respuestas de los sectores populares afectados por la inaccesibilidad a suelo urbano condiciona las citadas relaciones. En el estudio que ahora se propone no se considerara como claves a este tipo de relaciones pero se intentará subsumirlas a las ya descritas.

cual encierra, para el caso ecuatoriano, una evidente falta de estudios sobre la problemática.[3]

Es, por tanto, importante y recomendable el iniciar una línea de investigación urbana en Ecuador que se oriente a analizar y diagnosticar la evolución histórica y la naturaleza específica de la estructuración intraurbana del inventario habitacional de las diferentes ciudades del país, iniciando con esta primera investigación sobre Quito.

ANTECEDENTES E IMPORTANCIA: PRODUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO HABITACIONAL

Quito, a mediados del siglo pasado, experimentó cambios y transformaciones en sus formas de urbanización y en la estructuración de sus elementos urbanos. Podríamos sostener que un significativo porcentaje de la calidad de vida de los pobladores quiteños ha estado determinado por las condiciones históricas con las que se han producido sus viviendas. Varios han sido los planes, las políticas, los programas y los proyectos que se han implementado para atender las necesidades habitacionales de la población capitalina, aunque la mayoría de quiteños han auto-atendido las mismas. [4] Por ello, el inventario habitacional que se ha producido en Quito es heterogéneo: se ha construido de diferentes maneras y haciéndose así le ha dado variadas formas a la ciudad, sobre las cuales se constituyeron y se han ido incrementando sus capitales humano y material.

El heterogéneo inventario habitacional que se ha producido históricamente en Quito evidencia por lo menos dos procesos diferentes desde sus puntos de partida; por un lado, los procesos de producción del inventario para estratos de demanda solvente que incluyen

[3] Previamente, en Ecuador y en Quito, no se han efectuado investigaciones similares; sin embargo, sí se han desarrollado cinco trabajos académicos con temáticas afines de gran interés para el desarrollo de la presente propuesta de investigación y son: *Política de vivienda en el Ecuador,* de Hugo Acosta y otros (1978), *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes,* de María Elena Acosta (2009), *La expresión territorial del mercado de vivienda nueva en Quito: crisis y dolarización de la economía ecuatoriana (2000-2008),* de Oscar Ospina (2010), *Los actores sociales en la construcción de la política de vivienda: cinco años de acción del Contrato Social por la Vivienda en Ecuador, 2005-2010,* de Lucía Ruíz Pozo (2011) y *Viviendas sin ciudad: análisis de la política habitacional de subsidio a la demanda en Ecuador y su impacto urbano,* de Vanessa Pinto Valencia (2012).

[4] En Quito, el acceder a su zona habitacional 'de calidad' ha estado restringido para una proporción importante de su población, la cual ha sido marginada del mercado habitacional debido a sus bajos ingresos, a su incapacidad de ahorro y a la imposibilidad de ser sujetos de crédito. Un alto porcentaje de la población que ha producido el espacio urbano y habitacional de Quito ha sido pobre: ella misma ha liberado al Estado ecuatoriano y al capital privado del peso que significa invertir en la (re)producción de la fuerza de trabajo y estos, justificados en las limitantes para el financiamiento de producción de espacios urbano-habitacionales formales en la ciudad, han impulsado procesos de autoconstrucción en la misma.

los proyectos de desarrollo habitacional privados y los proyectos por encargo; y por otro lado, los procesos de autoproducción de vivienda que ciertamente han dominado la estructura de producción de las tramas urbanas en Quito: los pobladores insolventes han producido la mayor parte del espacio de la ciudad y esto se evidencia en la tipología de las casas y los barrios, y en cómo las obras públicas de infraestructura han ido evolucionando, consolidándose e integrándose a la ciudad. En relación con este análisis es importante mostrar dos conjuntos de información urbana para Quito; por un lado, la censal de 2010 según las categorías 'Tipo de vivienda' y 'Tenencia de vivienda'; y por otro lado, el más reciente porcentaje de inventario habitacional informal de la ciudad. En cuanto a la primera categoría censal los datos son como siguen: 56.5% del área habitacional de Quito es del tipo Casa/Villa, es decir, 431 754 viviendas; 29.4% es del tipo Departamento: 224 665 viviendas; 8.1% es Cuarto: 61 898; 5.0% es Mediagua: 38 208; y el restante 1.0% se distribuye entre los tipos Otra vivienda particular, Covacha, Rancho y Choza: 7 642 viviendas (INEC, 2011). En cuanto a los datos de la segunda categoría censal la información es la siguiente: 36.9% de las viviendas son arrendadas, 34.4% propias y totalmente pagadas, 10.1% prestadas o cedidas (no pagadas), 8.8% son propias regaladas, donadas, heredadas o por posesión, 8.1% son propias y en proceso de pago, 1.6% por servicios y 0.2% en anticresis (INEC, 2011). Y en cuanto a la histórica producción del inventario habitacional informal de Quito tenemos que "la magnitud [es] más del 50% de la ciudad (…) En el período 2001-2008, aunque entre barrios legalizados y urbanizaciones aprobadas sumaron un 55% de construcción legal (…) fue evidente la primacía del crecimiento informal de la ciudad, en la medida en que si bien los barrios legalizados forman parte de la ocupación formal del suelo en el presente, nacieron como procesos irregulares" (Castello y Cueva, 2012: 468). En 2008 se contabilizaron 378 asentamientos irregulares que ocupaban 40.15km^2 o el 12.39% de la superficie quiteña (Mena, 2010: 35-36), en los cinco años siguientes, hasta 2013, se regularizaron 133 asentamientos reduciendo en 3.7% la superficie urbana ilegal de la ciudad (La Hora, 2013).

Los tipos de vivienda que se han producido en Quito y las formas de poblamiento según los regímenes de tenencia de la vivienda nos permiten preliminarmente al menos tres clasificaciones del inventario habitacional de la ciudad: uno por tipología de la pieza arquitectónica construida que deja como determinantes a la condición de tenencia y a la localización de la pieza en la ciudad, otro por sistemas de tenencia que determinan usos y asignan derechos de propiedad y uno final por elección del lugar donde se ubicará la pieza según, principalmente, el valor y la disponibilidad de suelo habitacional.

Los procesos de producción por tipo de poblamiento y de vivienda, los regímenes de tenencia, la localización de las unidades en el entramado de la ciudad y los precios del suelo han determinado la estructura del área habitacional de Quito y éste sin lugar a dudas es uno de los principales y más dinámicos indicadores de la evolución y el crecimiento económico de la ciudad que, también ha estado marcado por *acciones gubernamentales locales y nacionales*. En los años setenta, el tejido urbano de la ciudad experimentó una gran expansión debido a la construcción y gestión de una amplia y variada red de obras públicas y servicios urbanos por parte del Estado, el cual en esta década creó la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) para participar en la producción y promoción de unidades habitacionales en todas las ciudades ecuatorianas, pero principalmente en Quito y Guayaquil. [5] El impulso que la JNV le dio a la construcción de vivienda popular en Quito marcó los años ochenta de la ciudad y fue precisamente la rama de vivienda popular la que más se destacó dentro de la actividad constructiva de Quito y del país. Según el Banco Central del Ecuador (BCE), en los ochenta, se construyeron aproximadamente 135 000 unidades habitacionales para sectores populares a nivel nacional, [6] de las cuales el 42.2% se hicieron en Quito (Arboleda, 2011). [7] El inventario habitacional de Quito, en los años noventa, se caracterizó porque, extendido desde los años setenta, a gran parte de él le llegan equipamientos viales de calidad que facilitan los accesos y con ellos, al inicio del presente siglo, también llegan a la ciudad los subsistemas integrados de trasporte público: Trolebús y Ecovía. Junto a las infraestructuras viales y de transporte público se construyen unidades educativas, hospitales públicos, etcétera. En los años noventa, el gobierno presidencial de Sixto Durán-Ballén transforma la JNV en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y éste crea el Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV) y con él la política del bono para la vivienda a través de la cual se construyen, en el período 1998-2006, en Quito, 13 425 viviendas nuevas (Salazar, 2013: 39-40). Al inventario habitacional de Quito, en el censo de población y vivienda del año 1990, se lo cuantifica con 261 413 unidades. En el

[5] Desde los años cuarenta surgieron oleadas migratorias que se movieron del campo a la ciudad de Quito, que progresivamente demandaron el uso de suelo urbano habitacional y que no pudo ser atendido por los aparatos públicos de producción de vivienda de Ecuador –y menos por los aparatos privados: minúsculos-. El tejido habitacional de la ciudad se caracterizó por una forma de producción artesanal y rudimentaria en su mayor parte y por intervenciones constructivas del Estado y el gobierno local orientadas a clases socioeconómicas de ingresos medios.

[6] El BCE históricamente ha ubicado a la construcción de vivienda como la primera subdivisión del sector 'construcción', las otras dos subdivisiones del mismo son: obras de infraestructura y equipamientos.

[7] Según el censo de población y vivienda de 1974, la población de Quito en ese año fue de 699 182 habitantes y existían 137 028 viviendas, con un índice de 5.11 personas/vivienda. En 1980, la población estimada fue de 806 748 habitantes y el 76% del uso del suelo de la ciudad fue habitacional (IMQ, 1984: 178).

siglo XXI el inventario de la ciudad se amplió debido a que la construcción de vivienda, como menciona Arboleda (2011: 80), "presentó un mayor desenvolvimiento" que estuvo marcado por dos políticas urbanas nacionales, la una fue el fortalecimiento del SIV orientado a la producción de vivienda de interés social (VIS) con subsidio estatal y la otra fue la promoción de planes de vivienda sin subsidio para clases medias promovido por el extinto Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) (Arboleda, 2011: 80). Las consecuencias materiales de ambas políticas en Quito transformaron espacialmente la ciudad con la misma intensidad y dinámica con las cuales la economía ecuatoriana se ha desenvuelto desde que el país se dolarizó llegando a tener un inventario habitacional producido con 764 167 viviendas.

Además de las acciones gubernamentales del Estado ecuatoriano y del municipio quiteño, el inventario habitacional de la ciudad ha estado marcado por una serie de acontecimientos multidimensionales de procedencias nacional y extranjera. A la evolución e importancia de la construcción del inventario en la economía urbana quiteña se la puede abordar, a partir de los años sesenta, con los siguientes cinco *macro períodos económicos consecutivos:* i) el previo al 'auge petrolero' que inicia en 1969 y termina en 1971, ii) el 'auge petrolero' como tal que va de 1972 a 1981 –los años setenta-, iii) el de crisis económica entre 1982 y 1990 –los ochenta-, iv) el de pre-dolarización que cubre toda la década de los noventa y v) el de post-dolarización que empieza en el año 2001 y está vigente hasta el día de hoy. Y desde el análisis del desarrollo urbano de Quito, a su inventario habitacional, desde 1748 hasta la actualidad, se lo puede abordar con los siguientes cuatro *períodos de organización territorial:* i) el radial concéntrico (1748-1904), ii) el longitudinal (1904-1960), iii) el longitudinal polinuclear (1960-1970) y el iv) metropolitano (1970-hoy).

En cuanto a los macro períodos económicos consecutivos, es en el primer período cuando se inicia el desarrollo acelerado de la construcción del área habitacional en Quito, incluidas la vivienda, las obras de infraestructura y los equipamientos; en este período, las iniciales explotaciones y exportaciones petroleras acrecentaron el monto de los ingresos nacionales, aceleraron el proceso de consolidación del Estado ecuatoriano y se constituyeron en una fuente autónoma de financiamiento para el país: la población urbana del municipio de Quito pasó de 354 746 habitantes en 1962 a 599 828 en 1974 (IMQ, 1992). La exportación de petróleo caracteriza al segundo período dentro del cual están registrados algunos datos interesantes, por ejemplo, la tasa de crecimiento del precio de petróleo fue del 3.53% como promedio anual, el PIB Construcción creció de 1972 a 1981 a una tasa promedio anual del 8.87% y el sector de la construcción presentó uno de los mayores

porcentajes en aumento de la utilización de mano de obra, de 6.19%, pero sólo hasta 1979 pues a partir de ese año el precio del petróleo se deterioró y en adelante la construcción decayó, especialmente la de vivienda popular promovida por la JNV en Quito y Guayaquil. Con el descalabro petrolero se inicia y progresivamente se agudiza la crisis económica y social ecuatoriana que marcó los años ochenta y el tercer período económico, y que se reflejó en la industria de la construcción del país cuyos años más críticos, en el marco temporal de dos décadas, fueron 1983 y 1987 con -8.9% y -2.5% en la tasa anual del PIB Construcción (BCE), respectivamente. Surge, entre 1990 y 1994, un proceso de reactivación económica que se detiene en 1995 y se recupera ligeramente en 1997 cuando se reactivan los sectores de la economía y entre ellos el de la construcción, pero en 1999 la crisis económica que empezó en los ochenta se vuelve crítica y Ecuador experimentó el empobrecimiento más acelerado en la historia de América Latina: se presentó la mayor contracción de la economía en decenios, la tasa del PIB decreció a -7.4% y la industria de la construcción experimentó su tasa de variación más baja con el -9.4%: el sector se estanco integralmente, la banca ecuatoriana se quedó sin liquidez, el Estado intervino los bancos insolventes y se dio un feriado bancario que congelo todas las cuentas de los ecuatorianos. A este cuarto período se lo conoce como el de pre-dolarización. Un quinto y final período conocido como post-dolarización empieza en enero del año 2000 cuando el Gobierno Nacional de aquel año adopta un nuevo esquema monetario y da paso a un conjunto de reformas estructurales sobre educación, salud y vivienda principalmente. Aparece el 'Bono Solidario', la construcción de vivienda subsidiada, el incremento de crédito para financiamiento de vivienda y para grandes proyectos habitacionales, es la 'época dorada' [8] para el sector de la construcción pues tan solo al año siguiente, en 2001, representó el 14% del PIB Ecuador. [9]

En cuanto a los períodos de organización territorial de Quito, trabajados ampliamente por Fernando Carrión (2000: 131-151), es en el radial concéntrico donde comienzan las evidencias de los 'desajustes' del desarrollo capitalista en la ciudad: su mancha urbana se satura, se compacta y se consolida de manera contradictoria hasta

[8] En esta época se alimenta exclusivamente el capital de desarrolladores urbanos privados quienes se expanden espectacularmente pues se benefician del modelo de financiamiento de vivienda, vía subsidio y crédito, alentado por el Estado, de los precios monopólicos y de las elevadísimas rentas de suelo que imponen en la ciudad.

[9] En el período 1996-2007, la construcción de vivienda en Ecuador tuvo una participación en el PIB Total del 4.91%, en promedio; en 2011 fue de 9.76%, en 2012 de 10.18%, en 2013 de 10.34% y la estimación en lo que va del año 2014 da cuenta de un 10.50%. Como se ve, el sector de la construcción de vivienda aporta cada vez más al PIB ecuatoriano (Arboleda, 2011 y Naveda, 2013).

encontrar en una forma lineal, de orientación norte-centro-sur o alto ingreso-tugurio-bajo ingreso su segundo orden territorial que se caracteriza por haber, en el período 1904-1922, cuadriplicado la superficie de la ciudad. La forma lineal evoluciona, no se rompe sino más bien llega a un nivel más elevado y consolida tres zonas dispares: Quito norte: financiero, centro histórico: patrimonial y Quito sur: industrial, dentro de cada una se forman gérmenes de centralidad, en el norte la Mariscal Sucre, en el centro el 'centro urbano' y en el sur la Villa Flora, en este tercer período el área urbana de la ciudad tiene un crecimiento cercano al 500%. En 1970 aparece una nueva forma de organización territorial cualitativamente diferente a la longitudinal polinuclear y se la nombra como metropolitana "debido a que la lógica de constitución-habilitación-utilización del suelo urbano se conforma territorialmente desde la relación centro/periferia": se extienden las centralidades y se desarrollan las periferias. En suma, el tejido urbano de Quito es "consecuencia de un proceso cíclico de evolución, que estaría en consonancia con los cambios provocados en la articulación de las relaciones de producción y socialización de las fuerzas productivas" (Carrión, 2000: 152).

Considerando los cinco diferentes marcos macro-económicos y los cuatro períodos de organización territorial de Quito podemos establecer que a la par de las acciones gubernamentales de promoción y financiamiento público de vivienda también se explica el *desarrollo de esquemas privados de intervención* en la estructura de producción del inventario habitacional de la ciudad. Han sido evidentes los progresivos y acrecentados apoyos que la JNV, el MIDUVI, el SIV y el extinto BEV le han dado al proceso acumulativo en el sector privado tanto por el lado de la consolidación de la industria constructiva de vivienda y de las empresas vinculadas a ella como por el lado financiero del crédito hipotecario y de la provisión de terrenos. De acuerdo con la información más actual de la Superintendencia de Compañías y Valores de Ecuador, en el año 2012, fueron 259 las sociedades constructoras registradas y activas en Quito, 47 más que en 2011 y 234 más desde el año 2000 cuando únicamente 25 compañías de construcción de vivienda estaban enlistadas. Estas compañías, con poderosos capitales, han cubierto las necesidades habitacionales de la demanda solvente, son 'promotoras' y están ligadas o pertenecen a grandes conglomerados financieros con intenso poder político y económico, para ellas la producción del inventario habitacional de Quito es un punto estratégico para su acumulación.

En conclusión, el equipamiento habitacional es un componente relevante y esencial de la ciudad, por ende, es importante estudiar sus peculiaridades básicas al interior de la

misma, determinar qué tipos de esquemas de intervención públicos y privados lo han producido y cómo estos se han adecuado a la funcionalidad de la economía urbana capitalina, así como determinar qué tipo de patrón espacial presenta dentro de la trama urbana y cuánta es la inversión acumulada que representa su valor en Quito.

ORIGINALIDAD E HIPÓTESIS: VALOR DE LAS VIVIENDAS Y CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN

Siendo el inventario habitacional el componente más importante de la estructura urbana de Quito, su estudio intrametropolitano, en las administraciones y divisiones zonales y en las parroquias urbanas y rurales-suburbanas de la ciudad, hará posible profundizar en el conocimiento del porcentaje de superficie urbana que utiliza, en sus peculiaridades básicas y relaciones urbanísticas clave con otros elementos urbanos, en las características de sus macro y micro patrones de organización espacial, en las acciones gubernamentales y particulares que lo han producido, y en su valor monetario acumulado históricamente, cuestión que será la parte más original del presente trabajo. A continuación, se muestra el análisis de las determinantes de la producción del conjunto habitacional de Quito dentro del actual esquema de organización territorial de la ciudad, el de área metropolitana (AMQ, 1970-hoy), como punto de partida en la orientación del análisis del proceso de estructuración intrametropolitana de la trama habitacional de Quito.

La planificación de la ciudad de Quito, en el Plan Director 1973-1993, aparece como una suma de "supuestos, proyecciones y previsiones a adoptarse (…) para propender a dinamizar el proceso evolutivo social, con el fin de que se tomen los pasos que dirijan las acciones tendientes a que el hombre se realice como tal" (IMQ, 1973: 13) y realiza un análisis histórico de las fuerzas socio-económicas, políticas internas y del crecimiento urbano de la ciudad a la cual la vincula con el desarrollo de los mercados mundiales. En la época colonial, la fundación de Quito, en 1534, estuvo marcada por cuatro condicionantes esenciales: defensa, administración, aprovisionamiento y vías de acceso, de acuerdo a una trama urbana cuadriculada de cien varas de lado a partir de una plaza central. [10] Quito fue un trazado en parrilla como se lo hacía en los campamentos militares romanos.

[10] La vara es una medida de longitud que se usaba en distintas regiones de España con valores diferentes, que oscilaban entre 768 y 912mm.

En 1650, la ciudad tenía 38 500 habitantes en 2 500 casas. En aquellos años se inauguran plazas abiertas para el funcionamiento de mercados públicos que se orientaron hacía el sur de la ciudad por donde se conectaba con el puerto de Guayaquil y es esa inversión en infraestructura pública la que caracteriza la expansión física de la ciudad cuyo nodo principal es la plaza central y sus dos anillos concéntricos son 'la vivienda de los funcionarios secundarios, de los artesanos, colegios y conventos' y 'el sector de las quintas y fincas', después venía el área rural. En los más de doscientos años posteriores la población de la ciudad aumenta progresivamente, según Jorge Juan, "en forma por demás lenta" llegando a tener, en 1906, 51 858 habitantes distribuidos en 230 hectáreas. En 1914, por pedido del Intendente Antonio Gil, se presenta un plano de expansión de la ciudad y claramente se evidencia que es hacía el norte a donde se orientan las fuerzas que dirigen la estructura urbana de Quito, al fenómeno se lo denomina "explosión constructiva de mucha magnitud".

Es posible afirmar que el proceso de metropolización de la ciudad de Quito se inicia en 1967. La presentación del segundo Plan Director de la ciudad y el plan de 1973 dan cuenta de los dos aspectos sistémicos que lo determinan: i) los flujos migratorios campo-ciudad y Costa-Sierra que hicieron explotar el crecimiento poblacional de la urbe y ii) la complejización y diversificación de las funciones urbanas en la ciudad –es un centro de decisiones, de producción y consumo-, que amplía sus límites urbanos. En estudios posteriores, incluido el mismo Plan Director de 1973, se exponen las consecuencias espaciales de la migración y de la transformación de las funciones urbanas de Quito, como: el aparecimiento de nuevas expresiones de desigualdad, la manifestación de *incapacidad* del gobierno municipal ante las dificultades de la administración citadina y el deterioro del funcionamiento urbano de la ciudad.

En los años setenta, como elemento característico de la década, incursionan y en gran escala instituciones financieras dedicadas a conceder créditos para la construcción de vivienda, son las mutualistas que, junto al BEV, impulsan políticas 'útiles', como las denomina Diego Banderas, de financiamiento para sectores con empleos 'estables', que no son los mayoritarios en Quito pero que sí impulsan enormemente la construcción de vivienda en la capital que "se refleja en la enorme demanda de terrenos y de materiales por parte de un sector de la población" (IMQ, 1973: 47). Aparecen nuevas soluciones y conceptos en la ciudad que modifican el modelo de desarrollo urbano seguido hasta entonces: edificios de departamentos, propiedad horizontal, condominización, etcétera. El patrón de uso de suelo en esta década estuvo categorizado por cuatro tipos de áreas, la

urbana edificada de tipo residencial, industrial y comercial, la agrícola, la boscosa y la abierta. El área urbana edificada residencial sumaba alrededor de 3 113.20 hectáreas que equivalía al 50.57% del área total de Quito, con un inventario habitacional constituido por 137 028 viviendas, de las cuales 4 352 se consideraron como espontáneas y marginales (IMQ, 1984: 178-197). En 1977, 140 896 viviendas satisfacen la necesidad de alojamiento de 709 125 habitantes quiteños, de los cuales se estima que el 18.7% viven en asentamientos espontáneos periféricos. En este año, por primera vez la Encuesta de Edificaciones 1967-1977, clasifica a la vivienda en cinco tipos: la casa o villa con 29.7%, el departamento con 29.3%, los cuartos en casa de inquilinato con 33.1%, la mediagua con 7.7% y otros con 0.2%. Y también por primera vez, la encuesta calcula el número de viviendas nuevas por año siendo 3 990 las viviendas que se incorporan al inventario habitacional de Quito en 1977, en cuya producción se invirtieron 423 000 dólares, de los cuales 47.02% correspondió al sector privado, 15.46% al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), 10.05% al mutualismo, 4.21% al BEV y 23.26% a procesos auto-constructivos.

En los ochenta, Ecuador retorna a la democracia y se sumerge en reformas neoliberales impulsadas por el ex Presidente Oswaldo Hurtado Larrea. En 1980, el AMQ ocupa 11 760 hectáreas con 828 048 habitantes, el 75.85% del total de suelo urbano está orientado al uso de vivienda, según el Plan Quito de 1980. Se observa, por ende, un proceso de incorporación de más suelo urbano habitacional a la ciudad para acoger vivienda unifamiliar que se produce con créditos del BEV y del IESS a pesar de que las acciones de éstos se van desacelerando drástica y progresivamente: en un 38% sólo entre 1981 y 1982 (Salazar, 2013: 25). En esta época surge con más fuerza el 'clientelismo político' que se manifiesta en la construcción de obras básicas en los asentamientos espontáneos que se iniciaron en la década anterior, las intervenciones municipales fueron débiles, las políticas urbanas casi inexistentes y empezaron los grandes negocios inmobiliarios que urbanizaron suelos agrícolas y los vendieron posteriormente con precios de suelo urbanizado. En estos años, la extensión y la producción del inventario habitacional en la trama urbana de Quito se dio en forma diferenciada según dos tipos de poblamiento: el formal que declinó y el informal que se fortaleció con la auto-producción.

Entre 1990 y 2001, el equipamiento habitacional de Quito crece 67%, sólo entre 1994 y 1995 la industria privada de la construcción produjo 4 039 unidades de vivienda nueva en las nueve administraciones y dos divisiones zonales de la ciudad que, dicho sea de paso, desde 1993 conforman por ley el DMQ. En 1990, según datos del VI Censo de Población y V de Vivienda 2001, Quito tenía un aparataje infraestructural de vivienda con

261 413 unidades que pasó a ser de 436 374 en 2001. La puesta en marcha del SIV y el 'bono de vivienda' por parte del Estado y el aparecimiento de planes de financiamiento y crédito para vivienda diseñados por la banca privada permitieron que se desarrollen grandes proyectos habitacionales en suelo vacante, especialmente en las administraciones zonales Norte-Eugenio Espejo, Sur-Eloy Alfaro y La Delicia, y con emprendimientos como 'Ciudad Quitumbe' en la AZ del mismo nombre. Junto con las intervenciones estatales y privadas se fortalecen los programas de regularización que buscaban legalizar 2 663 hectáreas de suelo. A partir de 2001, el sector inmobiliario comenzó a configurar una parte de la expansión del área habitacional de Quito, el de los estratos más altos; los estratos más bajos caracterizados por su reducido poder adquisitivo no podían acceder a las ofertas 'de calidad' de los desarrolladores urbanos privados sino a un tipo de vivienda y de proyecto 'de cuestionable calidad' que se produjo a través del 'bono', el cual, en 2007, se duplicó de 1 800 a 3 600 dólares, y en 2008, pasó de 3 600 a 5 000. En 2009, 10 468 unidades se sumaron al inventario habitacional, de ellas el 68.65%, que fluctuaban sobre los 60 000 dólares, se produjeron con créditos que el BEV entregó a constructores y con créditos hipotecarios que el Banco del Pacífico –institución financiera estatal de Ecuador- entregó directamente a los demandantes; el restante 31.35% se produjo orientado a las personas que podían acceder a los bonos de cinco mil dólares para viviendas de hasta sesenta mil. En el período inter censal 2001-2010, en Quito, se produjeron 327 793 nuevas viviendas que sumadas a las históricamente producidas constituyen un equipamiento habitacional de 764 167 unidades que han sido, en diferentes momentos y con distintos enfoques, estudiadas desde sus características convencionales, a las cuales incorporaremos el valor del completo aparataje infraestructural de vivienda producido históricamente en Quito y la relación espacial de éste con otras condiciones generales de la producción (CGP) como son el equipamiento educativo, los edificios gubernamentales y los de cultura, el sistema de salud, los parques y jardines, la red vial y los sistemas de transportación colectiva, la electricidad, los sistemas hidráulico y de hidrocarburos, y el andamiaje telemático.

Con base en lo anterior, se plantea la hipótesis de que el valor monetario del equipamiento habitacional de Quito está en función de las relaciones espaciales de éste con el resto de elementos urbanos de la ciudad, que es equivalente a decir con el resto de CGP. Es fundamental anotar que este par de características –que no son convencionales- no han sido incorporadas en los estudios de vivienda que se han hecho en Quito a pesar de que en la ciudad más del 50% del suelo urbanizado es de uso habitacional por lo que constituye el elemento más importante de su trama urbana. También, es incuestionable

por un lado que, en pro de establecer el valor del inventario habitacional sea relevante conocer en detalle el número de las viviendas que lo constituyen, así como determinar la inversión acumulada que se ha requerido para su construcción durante toda la historia de la urbe y que le confiere, como dice Suárez (2013: 25), "carácter de lugar privilegiado para la vida de sus habitantes y el desarrollo de sus actividades económicas". Y por otro lado es incuestionable que el equipamiento habitacional junto al educativo, gubernamental, cultural, de salud, a los parques y jardines, así como junto a las redes viales y de transportación, eléctricas y sanitarias, de gas y telemáticas, constituyan los elementos esenciales de la estructura de la ciudad.

Existen un número significativo de publicaciones sobre estudios de vivienda en Quito según diferentes momentos y enfoques. Sin embargo, las investigaciones sobre la evolución histórica y la naturaleza de la estructuración intrametropolitana del inventario habitacional de la ciudad son muy escasas y las afines analizan la implementación de políticas urbanas y sus impactos en la producción de vivienda nueva para diferentes estratos socio-económicos (Acosta, María Elena, 2009; Ospina, Oscar, 2010 y Pinto, Vanessa, 2012).

María Elena Acosta, en 2009, escribió *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70: análisis, balance y aprendizajes.* La autora analiza diversos aspectos que están presentes en los procesos de formulación e interrelación de las políticas públicas de vivienda que se han implementado en Ecuador desde los setenta, se concentra principalmente en los enfoques, la cobertura, los tipos de intervención, las limitaciones de la política y los actores que se consideraron en ella, a partir de la reconstrucción histórica de lo que han sido ambos procesos y de la experiencia práctica en la formulación de una propuesta de política de vivienda concertada y gestionada por el Contrato Social por la Vivienda del país (CSV). Acosta concluye que, a pesar del reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda desde los años setenta, su ejercicio pleno no es para cuatro millones de pobladores que conforman el déficit habitacional ecuatoriano, quienes han (re)producido condiciones de precariedad jurídica, física y ambiental sin, principalmente, accesibilidad a las redes sanitarias de agua potable y alcantarillado, en las ciudades ecuatorianas. La autora recomienda 'responsabilidades compartidas' frente a lo que ella llama 'el reto' de construir asentamientos humanos adecuados y sostenibles, 'aprovechando' positivamente el actual momento político ecuatoriano, es decir, el de la *Revolución Ciudadana.*

En 2010, Oscar Ospina Lozano presentó su investigación titulada *La expresión territorial del mercado de vivienda nueva en Quito, crisis y dolarización de la economía ecuatoriana (2000-2008).* Su trabajo intenta comprender la relación espacio urbano-producción de vivienda, reconociendo los procesos y los factores involucrados en el desarrollo de esa dinámica de apropiación y transformación espacial, en el contexto económico dolarizado en el cual Quito se constituyó en escenario de inversiones y de generación de rentas. El autor indaga profundamente sobre la *dolarización ecuatoriana* a la cual presenta como un escenario de relativa estabilidad económica –'estabilidad oscilante'- integrado por factores histórico-estructurales y por elementos coyunturales, y en ese contexto articula el retorno de capitales, la descongelación de depósitos y el envío de remesas con la demanda por bienes inmobiliarios que está asociada a una estrategia de inversión y renta. Todo esto se conjuga de manera positiva, según el autor, para generar vivienda y para transformar físicamente algunos sectores de Quito. Ospina concluye que en el período analizado se profundizaron las prácticas especulativas, se incrementó el precio del suelo urbano y el valor monetario de las viviendas (un 96% entre 2000 y 2008, a una tasa promedio anual del 8,52%) y se consolidó el proceso de segregación socio-espacial en la ciudad reafirmando con ello un hecho histórico: la persistencia de barreras territoriales establecidas y erigidas por la lógica con la que opera el mercado de suelo.

Una tercera y final publicación es de autoría de Vanessa Pinto Valencia, corresponde al año 2012 y se titula *Vivienda sin ciudad: análisis de la política habitacional de subsidio a la demanda en Ecuador y su impacto urbano.* La autora analiza cómo históricamente la política habitacional ecuatoriana se ha centrado en la construcción de vivienda –la denomina de 'enfoque viviendista'-, sustentada en el déficit habitacional, creciente por año, y en la importancia del aporte del sector de la construcción a la economía. Dice que manejada así la política ha devenido en dinámicas clientelares y mercantilistas con cuestionables consecuencias para las ciudades ecuatorianas pues, por enfocar 'el problema habitacional' exclusivamente en la construcción de viviendas se ha dejado de lado sus causas estructurales. El análisis también se centra en las condiciones de equidad y sustentabilidad en el usufructo de los recursos, bienes, servicios y oportunidades que la ciudad ofrece, concluyendo que el modelo de urbanización expansiva que ha impuesto el mercado inmobiliario y de suelo desdice lo que significa el derecho a la ciudad.

En relación con los propósitos de esta investigación, de las tres publicaciones anteriores se pueden extraer las siguientes conclusiones. Acosta nos ofrece un panorama

amplio de lo que han sido las políticas públicas de vivienda en el Ecuador analizadas en cuatro décadas. A estas se requerirá mirarlas, no sólo dentro del período de organización territorial de Quito conocido desde los tempranos años setenta como 'metropolitano', que es el antecedente temporal de la presente propuesta, sino en el marco de los reglamentos y los planes que norman los usos de suelo urbano en los diferentes sectores de la ciudad, con el fin de analizar más detalladamente las acciones del gobierno local de Quito en la producción de su equipamiento habitacional. Ospina, por su parte, desarrolla un trabajo pionero, en el nuevo siglo, para los estudios de economía urbana ecuatoriana, avanza en el estudio teórico de la organización espacial urbana, el mercado de suelo y el sector inmobiliario del país; se centra en examinar la dolarización y sus repercusiones en la estructura económica nacional y en el sector de la construcción en Quito, particularmente en el de vivienda nueva; el autor explica dinámicas pero no identifica patrones espaciales para el sector según precio de suelo urbano que sigue el mercado de vivienda nueva dentro de la estructura urbana del DMQ. Por último, al trabajo de Pinto que se concentra en el estudio del SIV y del 'bono de la vivienda' ecuatoriano desde la perspectiva del derecho a la ciudad, se le podría incorporar un análisis espacial que precise la localización de las 'miles de unidades' producidas con subsidios estatales en Quito que permita identificar la materialización de los esquemas de intervención privados en la trama metropolitana de la ciudad.

En beneficio de la orientación de la futura investigación, junto a la hipótesis general, se plantean las siguientes dos axiomas específicos; el primero establece que la identificación de los patrones de localización macro y micro espaciales del conjunto habitacional de Quito, sólo serán posibles dentro del período de organización territorial de la ciudad conocido como *metropolitano* que, a partir de 1967 se estableció como nuevo e incluyó progresivamente unidades espaciales analíticas intermedias llamadas administraciones y divisiones zonales (AZ y DZ) y unidades pequeñas llamadas parroquias (PU y PSU). Y el segundo establece que el mayor porcentaje de superficie urbana ocupada por el inventario habitacional de Quito se localiza en las AZ urbanas de la ciudad, conservando por tanto un carácter urbano-metropolitano. En relación con esto es fundamental que se determinen y caractericen, con el mayor rigor teórico y empírico posible, los patrones de localización del equipamiento habitacional quiteño y que se muestren jerárquica y categóricamente las implicaciones de las relaciones espaciales entre éste y los otros elementos urbanos de la ciudad, con el fin de que se planifique la

futura producción del inventario habitacional de Quito considerando qué infraestructuras y servicios se incorporan al suelo urbano residencial.

OBJETIVOS: CARACTERIZACIÓN Y DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA VIVIENDA

La extensión de suelo habitacional representa alrededor de 50% del tejido urbano de Quito, constituyendo el elemento más importante dentro de la estructura urbana de la ciudad. Por ende, es de gran relevancia analizar las características del mismo, a las cuales se incorporan el valor que representa su capital fijo acumulado históricamente y la relación espacial del mismo con la distribución de las principales CGP en la ciudad. En relación con esto último, es de gran importancia estudiar la organización territorial del equipamiento habitacional de Quito en 46 de sus 65 parroquias urbanas y rurales-suburbanas, en cuya mayoría el uso residencial de su suelo urbano supera el 50%. Con este marco de referencia se plantea el siguiente conjunto de objetivos generales y específicos:

Primer objetivo general y objetivos específicos 1, 2 y 3

Según el andamiaje teórico de la categoría CGP, desarrollada dentro del enfoque de la economía política urbana, se propone como primer objetivo general de la investigación, el analizar las siguientes cinco peculiaridades básicas del inventario habitacional de Quito: uso, precio, propiedad, localización y estimación del déficit de suelo habitacional dentro de la estructura urbana de la ciudad; a ello se agrega el análisis de dos peculiaridades no convencionales como son el valor del conjunto de viviendas y su relación con la distribución de las principales CGP en la ciudad. Antes se mencionó que el valor acumulado del sistema habitacional de Quito será la parte más original del trabajo, por ende, se propone como primer objetivo específico –y de gran relevancia- el realizar un inventario detallado de las viviendas edificadas y determinar la inversión acumulada que se ha requerido para la construcción del aparataje habitacional de la ciudad con el fin de cuantificar su valor total y de establecer su importancia económica relativa dentro de la estructura urbana de Quito, para ello se considerarán los datos censales de 2010, los tipos de poblamiento –Urbano con buenas condiciones habitacionales, Rural-Suburbano con condiciones habitacionales favorables, Rural-Suburbano con déficit crítico de infraestructura y Rural-Suburbano

marginal con déficit critico de infraestructura y vivienda,[11] la clasificación en tres grandes y principales clases de vivienda que componen el equipamiento y que son 'Vivienda independiente', 'Departamento en vivienda o edificio' y 'Vivienda en inquilinato' y las cinco peculiaridades básicas previamente mencionadas.[12]

En relación con el uso y la ocupación de suelo habitacional en Quito se propone un segundo objetivo específico que es calcular para cada administración y división zonal y parroquia urbana y rural-suburbana, por tipo de poblamiento y clase de vivienda, el porcentaje de superficie real que representan en el tejido de la ciudad, con el fin de cuantificar el componente residencial dentro de la trama metropolitana. Estas magnitudes son prácticamente desconocidas por la secretaría de planeación urbana de Quito y están enmarcadas en un conjunto de planes y reglamentos que las norman según la parte de la ciudad que se considere y que existen polarizadas: 'Quito del centro' –Centro Histórico, que fue el primero en ser declarado por la UNESCO como patrimonio mundial de la humanidad-, 'Quito del norte' –históricamente ocupado por clases medias y medias altas-, 'Quito del sur' –el de clase obrera y popular- y 'Quito de los valles' –el 'nuevo' de varias clases -.

El tercer objetivo específico es elaborar una jerarquización de los renglones de infraestructura –o CGP- más relevantes, dentro de la trama urbana de Quito, para relacionarlos con el inventario habitacional de la metrópoli y con las redes viales y de transportación que son cruciales para todas las viviendas independientemente del tipo de poblamiento o de la clase a la que pertenezcan. Así, será necesario cartografiar, además de las redes viales y de transportación, la eléctrica, sanitaria, de gas y telemática; y mapear dentro de la trama intrametropolitana de Quito los principales componentes del equipamiento requeridos por el stock habitacional como son los educativos, de salud pública, recreacionales, de cultura y de gobierno, entre los principales. El cumplimiento de este tercer objetivo específico dependerá de la información disponible.

[11] En el apartado sobre *Metodología* se mencionará cómo se abordará la autoproducción de vivienda, es decir, aquella que "con pequeños ahorros a través del tiempo" (Garza, 2015: 8) junto al capital de la producción formal le agregan valor anual al total de la infraestructura habitacional de Quito.

[12] Los tipos 'Mediagua', 'Rancho', 'Covacha' y 'Choza' se incluirán dentro de la clasificación 'Vivienda independiente' y el tipo 'Otra vivienda particular' se distribuirá entre las tres categorías mencionadas. Todos estos tipos fueron establecidos en el VII Censo de Población y VI de Vivienda de 2010.

Segundo objetivo general y objetivos específicos 4 y 5

Después de determinar el valor del inventario habitacional de Quito en base a la magnitud del número de viviendas edificadas en la ciudad, de calcular la superficie urbana que ocupan y de estudiar las relaciones espaciales que tienen con otros andamiajes infraestructurales, se propone como segundo objetivo general de la investigación explicar las formas de organización territorial del suelo habitacional dentro del proceso de expansión de Quito en relación con las principales redes y equipamientos de la ciudad según administraciones y divisiones zonales y parroquias urbanas y rurales-suburbanas, partiendo de la premisa de que la vivienda constituye una necesidad general para la población y un componente esencial de los asentamientos humanos. Al proceso de expansión de la ciudad se lo deberá diferenciar según cada parte del conjunto habitacional que se analice y esto pasará cuando a la explicación de la organización y distribución se agreguen otros elementos intervinientes como son las características demográficas y geográficas de las unidades político-administrativas de Quito, la extensión y posición de las mismas, su accesibilidad, número de habitantes, ingresos familiares, etc. Adicionalmente, dentro del proceso de expansión de Quito, diferenciado según cada unidad política, se propone estudiar la ubicación intrametropolitana de las tres grandes clases de vivienda analizando para ello, los mapas temáticos de la ciudad elaborados por la municipalidad y publicados en los planes directores y parciales que se han presentado desde 1945, las zonas de riesgo sísmico, las disposiciones de los reglamentos de construcción, las normas ambientales, entre otras iniciativas que puedan influir en la ubicación de las viviendas.

Para alcanzar el segundo objetivo general establecido se proponen dos nuevos objetivos específicos, cuarto y quinto según el orden iniciado. El cuarto objetivo específico es analizar las acciones gubernamentales y empresariales que han generado esquemas de intervención y financiamiento público y privado para la producción del inventario habitacional de Quito, y en torno a este analizar los fines manifestados por los actores involucrados en la producción de viviendas y conocer los aportes realizados por los distintos niveles de gobierno e instituciones transnacionales en materia habitacional.

El número de viviendas de Quito es un producto histórico que ha evolucionado en siglos, por ende, es muy importante determinar, como quinto objetivo específico, el tipo de patrón espacial según valor que presentan desde 2010, dentro de la estructura urbana de la ciudad y utilizando dos niveles territoriales: i) por administraciones zonales, que se denominará estructuración macroespacial y ii) por parroquias urbanas y rurales-

suburbanas, que se denominará conformación microespacial.[13] En ambos casos para el año 2010 para el que existe la información correspondiente. En este quinto y final objetivo específico también se debe entender las interacciones de los elementos del equipamiento en lugares específicos de Quito y por eso, primero, se debe identificar si ya existen esquemas macroespaciales de organización intrametropolitana del equipamiento habitacional o modelos normativos convencionales, indagar si aplican a todo el período *metropolitano* de estudio o sólo en algunos años y verificar si los patrones que se elaboren se ajustan a ellos. Para esto se analizará la información del VII Censo de Población y VI de Vivienda con datos correspondientes a 2010 y la información de permisos de construcción de la Encuesta de Edificaciones correspondiente al año 2011.

En síntesis, los dos objetivos generales son:

1. Analizar las siguientes cinco peculiaridades básicas del inventario habitacional de Quito: uso, precio, propiedad, localización y estimación del déficit de suelo habitacional dentro de la estructura urbana de la ciudad; e incorporar al análisis dos peculiaridades no convencionales como son el valor del conjunto de viviendas y su relación con la distribución de las principales CGP en la ciudad.
2. Explicar las formas de organización y distribución territorial del suelo habitacional dentro del proceso de expansión de Quito en relación con las principales redes y equipamientos de la ciudad según administraciones zonales y parroquias urbanas y rurales-suburbanas, partiendo de la premisa de que la vivienda constituye una necesidad general para la población y un componente esencial de los asentamientos humanos.

Los objetivos generales están desglosados en cinco objetivos específicos:

i. Realizar un inventario detallado de las viviendas edificadas y determinar la inversión acumulada que se ha requerido para la construcción del aparataje habitacional de la ciudad con el fin de cuantificar su valor total y de establecer su importancia económica relativa dentro de la estructura urbana de Quito.
ii. Calcular para cada administración zonal y parroquia urbana y rural-suburbana, por tipo de poblamiento y clase de vivienda, el porcentaje de superficie real que representan en el tejido de la ciudad, con el fin de cuantificar el componente residencial dentro de la trama metropolitana.

[13] La parroquia constituye el nivel espacial más desagregado posible para la identificación de patrones de organización intrametropolitana del tejido habitacional, así como para la planeación económica y urbanística.

iii. Elaborar una jerarquización de los renglones de infraestructura –o CGP- más relevantes, dentro de la trama urbana de Quito, para ubicar el inventario habitacional de la metrópoli y para relacionarlo espacialmente con las principales CGP.
iv. Analizar las acciones gubernamentales y empresariales que han generado esquemas de intervención y financiamiento público y privado para la producción del inventario habitacional de Quito, y en torno a este analizar los fines manifestados por los actores involucrados en la producción de viviendas y conocer los aportes realizados por los distintos niveles de gobierno e instituciones transnacionales en materia habitacional, y
v. Determinar el tipo de patrón espacial según valor que presentan desde 2010, dentro de la estructura urbana de la ciudad y utilizando dos niveles territoriales: administraciones zonales y parroquias urbanas y rurales-suburbanas.

METODOLOGÍA: ESTRUCTURACIÓN HABITACIONAL INTRAMETROPOLITANA

En *El proceso de la industrialización en la ciudad de México (1821-1970),* Gustavo Garza (1985: 299-300), considera 'simples' e 'insatisfactorias', para explicar el complejo fenómeno de la urbanización, a las teorías más conocidas de la economía urbana neoclásica, las cuales, encuentra 'innecesario describirlas'. La urbanización es un fenómeno y un proceso complejo que transformó las estructuras y superestructuras rurales en urbanas. Las teorías de la economía urbana neoclásica, como la *de los lugares centrales* (distribución y jerarquización de los espacios urbanos), la *de concentración económica-espacial* (patrones tendenciales de localización), la de *la base económica* (actividades motoras del crecimiento urbano y regional), etc. que en general consideran al espacio urbano organizado como la suma de condiciones geográficas, producción de actividades económicas y mercancías, y distribución de lo producido en mercados, aún prevalecen. Ello ocurre en buena medida, porque "No existe otro cuerpo teórico alternativo", suficientemente desarrollado, que analice tanto a la urbanización como a las ciudades individuales. Las teorías de la economía urbana neoclásica han estudiado los sistemas urbanos y de ciudades desde los sistemas de mercado y su amplio conjunto de variables. Esto ha sido ampliamente criticado por ser inadecuado, pero aun así subsisten

porque presumen de ser únicas. En clara oposición a los estudios neoclásicos, los estudios urbanos y de ciudades, de corte marxista, no parten y menos se limitan al análisis de magnitudes cuyos valores están determinados por supuestos y probabilidades. Sus premisas "(…) [introducen] un elemento fundamental: la relación entre la estructura económico-social y la estructura urbana [y] plantean la tesis de que es necesario partir de las categorías generales del capitalismo para entender el modo en que se estructura en el territorio (…)" (Garza: 1985, 309). Los estudios de corte marxista no han desarrollado una 'teoría' sobre cómo se organizan en el espacio urbano la población y las actividades económicas, pero han avanzado formulando "(…) una serie de proposiciones fundamentales [y de conocimiento científico sobre] la naturaleza y evolución de las ciudades (…)" (Garza, 2013: 60). A esto le llamamos *la economía política urbana*, que aún no constituye un cuerpo histórico sistémico, uno que desplace a las teorías de la economía urbana neoclásica en los estudios sobre las ciudades, pero sí ha "(…) contribuido significativamente a falsearlos (…)" (Garza, 2013: 60). Algunos estudios previos y otros futuros, en espera de que la tesis que se realice esté entre ellos, le aportarán a la economía política urbana avances que le permitirán consolidarse "como disciplina científica nomotética, esto es, capaz de establecer leyes que expliquen la evolución del modo de producción capitalista y el proceso de urbanización que le es concomitante" (Garza, 2013a: 8).

Metodológicamente se parte de la hipótesis de que la evolución histórica y la naturaleza de las CGP de Quito constituyen la base fundamental en que se asienta el inventario habitacional de la ciudad. Junto a ellas están, con sentido de refuerzos que generan el crecimiento demográfico y la expansión urbana del área metropolitana de la ciudad, las relaciones urbanísticas clave enunciadas previamente y en teorías desarrolladas por los pensadores de la economía política urbana, que son de gran importancia conceptual y que se están constituyendo en explicaciones fundamentales del crecimiento económico de las ciudades y de la localización de actividades productivas en las mismas. Es necesario, por tanto, analizar la estructuración habitacional de Quito según los aparatajes infraestructurales que la población de la ciudad ha requerido para desarrollar sus actividades y según las determinantes que han producido históricamente su espacio urbano. Así como determinar la magnitud e imputar el valor monetario del inventario habitacional según el número de viviendas y según seis clases de vivienda particular: 'Vivienda independiente', 'Departamento en vivienda o edificio', 'Vivienda de

inquilinato', 'Vivienda tipo mediagua', 'Vivienda tipo rancho, covacha y choza' y 'Otra vivienda particular', para el año 2010.

En pro de la factibilidad de la investigación, junto a las anotaciones de método, a continuación se presentan los aspectos técnicos principales de la presente propuesta siendo de gran beneficio *la recopilación de información urbana* procesada por el Sistema de Gestión y Control Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda (SGCT-STHV) del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), que es requerida para estudiar las peculiaridades del inventario habitacional en la trama urbana de la ciudad hasta el año 2010. Otra parte de la información requerida está disponible para provincias y cantones ecuatorianos, en la página web y en los informes técnicos del INEC, pero no para administraciones y divisiones zonales, parroquias urbanas y rurales-suburbanas, con lo cual esto se convierte en un problema de ajuste metodológico. Las publicaciones existentes sobre la forma urbana, dinámicas de crecimiento demográfico y procesos de extensión metropolitana de Quito en el período 1748 a 2010, con énfasis en el período de *metropolización* de la ciudad (1967-2010), también serán utilizadas en la realización del estudio. El inventario habitacional según clase de vivienda proporcionado por el VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010 del INEC y la información de los precios de oferta inmobiliaria publicada en la tabla quincenal 'Visor de servicios inmobiliarios' de la sección 'Construir' de diario El Comercio (http://www.elcomercio.com/tag/construir), en adelante solo 'Visor', completan el conjunto de *fuentes de información*.

A manera de ejemplo, a continuación, se presenta *la información estadística disponible para el cantón Quito*, haciendo hincapié en una de sus parroquias rurales-suburbanas, la de Calderón. Lo que se describe proviene de las fuentes antes citadas: SGCT, INEC y Visor. La base de datos de la SGCT consta de 24 cuadros estadísticos referidos a *Licencias de construcción otorgadas en el DMQ 2005-2013* y *Superficie del DMQ según el Plan de Uso y Ocupación del Suelo 2008*, a éstas será necesario agregar los datos de uso, precio, propiedad y localización de suelo urbano para completar los análisis macro y microespacial. El Censo 2010 del INEC muestra algunas de las principales características del inventario habitacional de la ciudad –Demografía, Vivienda y Servicios básicos- para las administraciones zonales –donde se incluyen las 46 parroquias del estudio-. Por su parte, Visor, describe la 'bolsa de vivienda' para diferentes sectores del DMQ en torno a la especificidad de proyectos arquitectónicos para los cuales se detallan su dirección, constructor/promotor, contacto de ventas, número de viviendas del proyecto, área construida en dormitorios y baños, espacios comunitarios, garaje, acabados y materiales,

dotación de muebles y equipos de servicio, precio y financiamiento. Es preciso anotar que el mismo Visor califica la calidad de los proyectos entre 'A', 'AA', 'B', etc.

La PSU Calderón pertenece a la AZ del mismo nombre, ocupa una superficie total de 7 933.55 hectáreas de las cuales el 46.70% es superficie urbana, en ella habitan 152 731 pobladores o el 6.82% de la población del DMQ según el Censo de 2010, este mismo instrumento registra el número de viviendas de la parroquia en 52 680[14] unidades y 41 478 hogares. Según la SGCT el equipamiento habitacional históricamente producido en Calderón se compone de 43 797 viviendas 'ocupadas', 5 993 'desocupadas', 3 000 'en construcción' y 60 'colectivas', y en cuanto clases, para el INEC, el 77.1% son Casa/Villa –dentro de las cuales se encuentran los tipos: Cuarto, Mediagua, Otra vivienda particular, Covacha, Rancho y Choza- y el 22.9% son 'Departamento'. Sólo para el año 2010, según la SGCT, el stock habitacional que se registró fue de 1 354 viviendas que en conjunto produjeron 113 099.69m^2 de área nueva construida.

En cuanto a la cobertura de servicios básicos, Calderón registra el 0.96% y 0.87% de dotación de red pública de agua potable y alcantarillado, así como 0.95%, 0.99%, 0.99% y 0.6% en disponibilidad de eliminación de basura, energía eléctrica, gas para cocinas y servicio telefónico, respectivamente. El 59.8% de la superficie urbana de la parroquia está equipada con vías adoquinadas, pavimentadas o de hormigón armado. Los porcentajes de servicios mencionados previamente son únicamente informativos para caracterizar la parroquia. Sin embargo, la información estadística de la SGCT también nos ofrece el número y el área útil de 'Equipamientos' parroquiales para el período 2005-2013, a éstos los clasifica en: 1) Educativos: escolar, secundario y superior, 2) Salud, 3) Cultura, bienestar social, recreativo, deportes y religioso, y 4) Otros. [15] Para Calderón, los datos de 2010 que se tienen respectivamente son: 1) Tres en 695.39m^2, 2) Dos en 2 250.79m^2, 3) Dos en 5 536.18m^2 y 4) Dos en 1 599.65m^2. En resumen, en Calderón se cuantifican, hasta el año 2010 nueve (9) equipamientos en 10 082.01m^2 de área comunal producida históricamente.

En relación con el tipo y uso de suelo urbano de la parroquia, la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial (DMPT) establece que, a 2 793.90 de las 7

[14] La SGCT para el mismo año 2010 inventarió 52 850 viviendas, es decir, 170 más que el Censo 2010 del INEC. Ajustar estos datos será parte del ajuste metodológico mencionado anteriormente.

[15] El Sistema de Gestión y Control Territorial no explicita que tipo de equipamientos se incluyen en este rubro, esta especificación, necesaria para la investigación, implicará un proceso de desagregación que deberá realizarse en base al inventario histórico de equipamientos comunitarios publicado por el mismo MDMQ en la página web de la STHV y que hasta el año 2013 muestra 1 036 equipamientos totales para la ciudad.

933.55 hectáreas de superficie urbana, el PUOS las clasifica como suelo 'urbano', 911.69 'urbanizable' y a las restantes 4 227.96 como 'no urbanizable'. Así también, 2 562.10 hectáreas están consideradas como de uso 'residencial', es decir, el 32.3% de la superficie total de la parroquia, 1.0% es suelo industrial y 66.7% es suelo urbano catalogado como 'otros usos' y destinado a 'Equipamiento' (453.17 ha.), 'Patrimonial' (0.00 ha.), 'Agrícola residencial' (801.46 ha.), 'Protección ecológica' (2 892 ha.) y 'Recursos naturales' (1 065.19 ha.). Con estos datos y los anteriores de nuevos metros cuadrados de vivienda y equipamientos construidos en Calderón se evidencia que en el año 2010 se ocupó tan solo el 0.04% del total de suelo de uso residencial de la superficie urbana de la parroquia y el 0.02% del total de suelo de uso para equipamientos de la misma.

Si bien más adelante de este apartado se explicará la metodología específica para interpretar el precio de venta de todo el andamiaje habitacional del DMQ, ahora y para fines del ejemplo que se planteó con la PSU Calderón, nos aproximamos a redactar cómo se calculará el valor de su stock de viviendas, lo cual es la parte más original de la presente investigación. Visor de diario El Comercio en su edición del sábado 21 de septiembre de 2013 eligió el proyecto arquitectónico 'Montreal', ubicado a aproximadamente 200 metros de una de las principales arterias de circulación de la parroquia como es la carretera Panamericana Norte, para describirlo (El Comercio, 2015). El proyecto fue construido y promocionado por la Mutualista Pichincha. Se ofertaron 117 casas de 82m^2 en promedio a $53 000 dólares cada una, es decir, $646.34 por m^2. Cada casa contó con 3 dormitorios, 2 ½ baños, 1 garaje y espacios comunitarios con sauna, turco, hidromasaje y BBQ. Los acabados de paredes son con estuco y pintura y los pisos con porcelanato y chanul, los muebles empotrados, altos y bajos, en tablero MDF y las mamposterías de bloque prensado. Visor calificó el proyecto con 'AA' y concluyó que al mismo podrían acceder hogares con ingresos mensuales desde $2 000.

En el artículo titulado *Oferta y demanda de vivienda en Quito,* Ernesto Gamboa analiza la segmentación socio-económica de la ciudad en torno a los cinco siguientes niveles: Alto (A), Bajo (B), Medio típico (C), Medio bajo (D) y Bajo (E), y establece que el nivel 'C' representa aproximadamente el 30% de la población quiteña con un rango amplio de ingreso familiar mensual entre $850 y $3 199 al cual lo subdivide en tres: nivel 'Medio típico inferior' con ingresos entre $850 y $1 600, nivel 'Medio típico medio' entre $1 601 y $2 300, y nivel 'Medio típico superior' con ingresos entre $2 301 y $3 199. El proyecto 'Montreal' según Gamboa estuvo orientado al nivel 'Medio típico medio' de Calderón. El autor también propone la sectorización de la oferta en Quito para el

segmento ‘C’ con tres zonas según rangos de precios a los que acceden los hogares, el primero es el amplísimo espectro $35 000 a $150 000, el segundo es el de $70 801 a $150 000 y el tercero empieza en los $35 000 y termina en los $100 000, dentro del cual ubica a la PSU de Calderón. Así, el precio promedio de una casa en la parroquia sería, según el autor, de $67 500, valor que está casi 23% por encima del promedio de una casa en el proyecto ‘Montreal’ pero que, para los fines que se persigue con el ejemplo, es un dato útil. Gamboa en su artículo no propone rangos de m^2 por sector, por ello, tomamos los $82m^2$ como promedio de área construida según Visor para decir que el precio de venta de una casa de $82m^2$ en Calderón es de $67 500 o que el m^2 de suelo residencial construido en la parroquia cuesta $823.17.

Como primera conclusión del ejemplo se establece que: 1) Los 113 099.69m^2 de área residencial nueva construida en la parroquia rural-suburbana de Calderón tienen un valor de $93 100 354 para el año 2010; 2) Las 52 680 casas producidas históricamente en 2 562.10 hectáreas de suelo residencial en la parroquia valdrían $3 555 900 000; y 3) El stock habitacional de Calderón representa solamente el 6.9% del inventario de vivienda de la ciudad.

Para determinar el valor de los equipamientos inventariados en Calderón se considerará, junto con las anteriores fuentes de información urbana, dos nuevas como son el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) del INEC y el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público de Ecuador (Inmobiliar). En diciembre de 2010 el IPCO publicó su informe mensual y en él estableció el valor promedio de m^2 de obra pública en $1 150, según la revisión de 2 500 ítems de construcción fijadas por Inmobiliar, con lo cual, como segunda conclusión del ejemplo decimos que los 10 082.01m^2 de área comunal producida históricamente en Calderón valdrían $11 594 311.5; y que, representaron el 6.17% del total de metros cuadrados de equipamientos inventariados en el DMQ para el año 2010. Sin embargo, el valor expuesto no es la estimación del monto total del capital fijo del sistema educativo, del equipamiento médico, del invertido en infraestructura cultural o en inmuebles gubernamentales, tampoco de las áreas verdes de la parroquia; es decir, no es el monto atribuido a la dotación de Medios de Consumo Colectivos (MCC) de Calderón, es simplemente un valor informativo. Al final de este apartado se explicará la metodología específica para determinar el valor monetario de las CGP del DMQ. Aquí concluye el ejemplo.

Un segundo aspecto técnico de la propuesta será considerar *la constitución del DMQ* a favor de la posterior uniformidad de los resultados, así, Quito está compuesto por nueve AZ que contienen 32 PU y 33 PSU.

La información urbana generada por el Sistema de Gestión y Control Territorial de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Municipio de Quito, por el VII Censo de Población y VI de Vivienda del INEC y por el 'Visor de servicios inmobiliarios' de diario El Comercio, tendrá que ser sometida a un ejercicio de ajuste para uniformarla en relación a las unidades político administrativas consideradas con el fin de contar con un compendio estadístico para las siete características del inventario habitacional de Quito que se han propuesto estudiar en el presente estudio y que sean comparables en el año de estudio 2010 y en los casi cincuenta años del período metropolitano de la ciudad; esto último, por un lado, hará confiable el análisis sistemático de la estructuración habitacional según las principales CGP en Quito porque considerará el largo plazo; y por otro lado, será un desafío metodológico al cual se le deberá prestar muchísima atención pues el período metropolitano de Quito comprende cinco censos de población y vivienda –1974, 1982, 1990, 2001 y 2010–, en cada uno de los cuales el conteo de parroquias ha ido cambiando y aumentado, de 37 en 1974 a las actuales 65, incluso muchas de las parroquias rurales de 1974 fueron subsumidas como urbanas por otros cantones de Pichincha. Adicionalmente es importante mencionar que la información urbana desagregada para las parroquias es muy poca o nula por lo que el análisis histórico por parroquia y bajo los objetivos propuestos en esta investigación será de alta complejidad. Para restarle dificultad metodológica al estudio se propone que el año 2010 sea 'de corte', es decir, en una primera parte de la investigación se abordará la construcción histórica de Quito, según los *acontecimientos multidimensionales de procedencias nacional y extranjera* y los *períodos de organización territorial de Quito,* desde 1748 hasta 2010, dentro de cuyo período se incluirá el abordaje de la evolución del inventario habitacional según los censos de 1974, 1982, 1990 y 2001. Y en una segunda parte se abordará, dentro del acontecimiento de *post-dolarización y* del período de *metropolización,* y solo para el año 2010, la estructuración habitacional de Quito, con la última información censal proporcionada por el INEC.

Con el anterior procedimiento se presume que al término del estudio se tendrán cuadros estadísticos para el DMQ, administraciones zonales y para parroquias urbanas y rurales-suburbanas, para el año censal 2010. Cada cuadro tendrá información urbana relativa al uso, precio, propiedad, localización y déficit de suelo habitacional, así como el valor y la relación del inventario habitacional con otras CGP, por lo que constituirán una

base de alrededor de dos mil datos estadísticos, dentro de los cuales también se contarán a las seis clases de vivienda. Una vez que se hayan obtenido los datos estadísticos tanto para los niveles macro como microespacial (administraciones y divisiones zonales, y parroquias urbanas y rurales-suburbanas, respectivamente) se procederá a cartografiar toda la información urbana obtenida en ambos niveles para derivar el tipo de patrón espacial intrametropolitano que sigue el inventario habitacional de Quito según valor y relación con otras CGP y para cada una de las cinco características convencionales del inventario. El patrón obtenido se contrastará, como se mencionó en la anterior sección de *objetivos,* con esquemas macro y microespaciales de organización intrametropolitana del inventario habitacional o con modelos normativos convencionales, con lo cual se podrá obtener inferencias sobre su validez.

Lo previamente explicitado reviste complejidad metodológica y estadística; sin embargo, es más complejo el establecer cómo se analizaran las peculiaridades básicas y las que se incorporarán al estudio del inventario habitacional quiteño, siendo esto el tercer aspecto técnico de la propuesta que, como primer paso requerirá *contar con tres tipos de informaciones urbanas*, la cartográfica que implica tener levantadas y trazadas las porciones de superficie urbana que ocupa la vivienda; la socio-demográfica para referir a determinados momentos de la evolución histórica de Quito los datos estadísticos de su colectividad; y el conjunto de normas y reglamentos del municipio del distrito metropolitano, de las administraciones zonales y de las parroquias urbanas y rurales-suburbanas consideradas para el estudio.

En cuanto a la información cartográfica disponible para Quito, la STHV, según el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022 (PMOT) nos ofrece los siguientes ocho mapas: de clasificación del suelo, de densidades de la población 1990-2001, de licencias de construcción otorgadas en el DMQ, de ocupación y edificabilidad, de tendencia de crecimiento de la ciudad 2001-2010, de uso de suelo principal, de zonas urbanísticas de asignación espacial y de etapas de incorporación, y adicionalmente nos presenta mapas parroquiales aunque no los de administraciones zonales. También, el Instituto Geográfico Militar (IGM) ofrece ortofotos y fotografías aéreas, así como cartografías temáticas, mapas impresos, catastros, atlas y álbumes de Quito desde 1978 hasta la actualidad y con multiplicidad de escalas, en ese año se promulga la Ley de la Cartografía Nacional, en la cual se establece que la misión del IGM es realizar actividades requeridas para la elaboración de la cartografía nacional y de archivos de datos geográficos y cartográficos básicos del Ecuador por lo que el IGM se convierte en una fundamental

fuente de información para el cumplimiento de los objetivos propuestos en este trabajo de investigación, restando escribir que los mapas elaborados antes de 1996 se los puede obtener impresos, para años posteriores en formato digital.

La información socio-demográfica se la obtendrá del Censo 2010, éste contiene dos grandes temas, el geográfico y el demográfico, y dentro de esta última se incluyen variables clasificatorias que nos permiten estudiar comportamientos diferenciales de la población. La variable *tipo de vivienda Casa/Villa* ha estado presente desde el censo de 1950, a partir del censo de 1974 se incorpora el *Departamento* a la tipología que se consulta. La variable *tenencia de la vivienda* como *propia y totalmente pagada* y *Otra* ha estado presente en los censos desde 1950, en 1962 se agrega la categoría *Arrendada,* en 1974 se agregan *Prestada o cedida (no paga), Por servicios* y *Anticresis,* y en el censo de 2010 se completa las opciones de respuesta cuando se incorporan las categorías *Propia y la está pagando* y *Propia (regalada, donada, heredada o por posesión),* con lo cual la matriz censal que se consultará en el desarrollo de la investigación, queda cerrada. Las variables antes descritas nos permitirán cuantificar y cualificar la producción del inventario habitacional en Quito y los mercados de vivienda que han ido evolucionando a la par de la ciudad. La variable independiente clave desde el punto de vista metodológico será la dotación de Condiciones Generales de Producción (CGP) en Quito, cuya metodología específica, como anteriormente se anotó, se explica al final de este apartado.

En relación a la información de la normatividad se establece que serán los archivos bibliográficos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) los lugares en donde se podrá tener acceso a los planes directores y parciales, a las ordenanzas y a las políticas metropolitanas de hábitat y vivienda implementadas dentro del período de estudio propuesto. Lo que se requerirá es analizar la operatividad de la normativa urbanística en el distrito metropolitano, en las administraciones y divisiones zonales y en las parroquias urbanas y rurales-suburbanas, mediante la cuantificación y cualificación de la 'puesta en marcha' y aplicación de las reglamentaciones existentes en determinados momentos y correspondientes con los contextos sistémicos más amplios: nacionales y/o regionales.

Como segundo paso de este tercer aspecto técnico se deberá *clasificar el espacio metropolitano de Quito según sus formas de poblamiento,* este aspecto además presenta la metodología específica con la cual se interpretará el precio de venta del andamiaje habitacional del DMQ que es la principal peculiaridad básica del análisis que se desarrollará. En *La situación habitacional en Pichincha y en el Ecuador: 2001-2010* (2011: 15-16), Carlos Larrea propone cuatro grupos tipológicos de clasificación del espacio urbano del

DMQ según las siguientes variables: número de hogares, alcantarillado, agua potable, electricidad en red pública, recolección de basura, hacinamiento, servicio higiénico, paredes y pisos adecuados, con datos censales del año 2010. Asumiendo la clasificación de Larrea y considerando los períodos de organización territorial de Quito propuestos por Fernando Carrión, se identifican cuatro tipos de poblamiento para la ciudad: 1) Urbano con buenas condiciones habitacionales o 'U alto', 2) Rural-Suburbano con condiciones habitacionales favorables o 'R-SU favorable', 3) Rural-Suburbano con déficit crítico de infraestructura o 'R-SU crítico' y 4) Rural-Suburbano marginal con déficit crítico de infraestructura y vivienda o 'R-SU marginal'. Las características de cada tipo, basados en Larrea, son:

- *U alto*, 39 parroquias. El tipo presenta las mejores condiciones habitacionales de la provincia de Pichincha y de Ecuador. La mayoría de los indicadores habitacionales superan el 90% y solamente se identifican ligeras deficiencias en agua potable al interior de la vivienda (15% de déficit) y servicio higiénico exclusivo de la vivienda (11% de déficit). A este grupo pertenecen las parroquias urbanas de Centro histórico (3.1), La Libertad (3.2), Itchimbia (3.3), Puengasí (3.4), San Juan (3.5), Carcelén (4.2), Comité del Pueblo (4.3), Cotocollao (4.4), El Condado (4.5), Ponceano (4.8), Belisario Quevedo (8.1), Concepción (8.2), Cochapamba (8.3), Iñaquito (8.4), Jipijapa (8.5), Kennedy (8.6), Mariscal Sucre (8.7), Rumipamba (8.9), San Isidro del Inca (8.10), Chillogallo (9.1), Guamaní (9.2), La Ecuatoriana (9.3), Quitumbe (9.4), Turubamba (9.5), Chilibulo (10.1), Chimbacalle (10.2), La Argelia (10.3), La Ferroviaria (10.4), La Magdalena (10.5), La Mena (10.6), San Bartolo (10.8) y Solanda (10.9), y las parroquias rurales-suburbanas de Guayllabamba (1.2), Puembo (1.5), Calderón (2.1), Pomasquí (4.7), Conocoto (5.3), Nayón (8.8), Cumbayá (11.1) y Tumbaco (11.2). El grupo representa el 87% de los hogares de Pichincha.
- *R-SU favorable,* 18 parroquias. Las unidades de este tipo alcanzan una cobertura de agua potable y alcantarillado algo superior al 50%. Los restantes indicadores muestran valores superiores al 80%. Esta integrado por parroquias rurales-suburbanas ubicadas en el 'Quito de los valles', con un desarrollo relativo alto respecto a la provincia. En este grupo están Checa (1.1), El Quinche (1.3), Tababela (1.6), Yaruquí (1.7), Llano chico (2.2), Calacalí (4.1), San Antonio de Pichincha (4.9), Alangasí (5.1), Amaguaña (5.3), Guangopolo (5.4), La Merced (5.5), Pintag

(5.6), Atahualpa (6.1), Chavezpamba (6.2), Perucho (6.3), Puellaro (6.4) y Zambiza (8.11), y concentra el 8% de los hogares de la provincia.

- *R-SU crítico,* 5 parroquias. En este grupo tan solo una cuarta parte de las viviendas dispone de agua potable y alcantarillado, y solo el 57% de las viviendas tiene paredes adecuadas. Las parroquias que pertenecen a este tipo han mantenido un alto crecimiento poblacional y económico, articulado inicialmente a la expansión de la frontera agrícola, principalmente hacía la ganadería y más recientemente hacía el turismo vinculado con el bosque nublado. A esta tipología pertenecen Gualea (7.1), Nanegal (7.2), Nanegalito (7.3), Pacto (7.4) y Lloa (10.7). Estas parroquias representan el 2% de los hogares de Pichincha.
- *R-SU marginal,* 3 parroquias. Las unidades de este grupo se ubican en áreas marginales y de altura en la ciudad como Pifo (1.4), Nono (4.6) y San José de Minas (6.5). Únicamente una cuarta parte de las viviendas disponen de agua potable y alcantarillado, y aproximadamente el 70% tiene pisos, paredes adecuadas o servicio higiénico. El grupo aglutina al 3% de los hogares.

Los tipos de poblamiento más representativos en el DMQ son el *Urbano con buenas condiciones habitacionales* y el *Rural-Suburbano con condiciones habitacionales favorables,* los cuales absorben respectivamente 88.66% y 8.47% de la población metropolitana que ocupa 46.68% y 33.93% de suelo urbano de la ciudad, por tanto, se puede anticipar por un lado que, 57 parroquias 'del centro', 'del sur' y 'del norte' de Quito son, según datos de la STHV y del INEC sobre población asentada y superficie habitada, unidades concentradas, mientras que las 8 parroquias restantes son dispersas; y por otro lado que, el término 'rural' está directamente relacionado con los tipos de uso de suelo 'agrícola residencial', 'protección ecológica' y 'recursos naturales', los que representan el 58.72% del total de suelo del DMQ y en las parroquias dispersas el 63.72%, teniendo incluso un caso excepcional como es el DZ Noroccidente –constituido por la mitad de las unidades dispersas- con el 78.60% de uso de esos tres tipos de suelo.

Antes se dijo que será al inventario habitacional del DMQ registrado en el Censo 2010 al que se le imputará valor monetario; sin embargo, para poder analizar con los datos censales las peculiaridades de la vivienda en Quito –incluido el número y la distribución en las parroquias de la ciudad- se debe *reclasificar las categorías de vivienda* empleadas por el INEC. Este será el tercer paso en el análisis de las características básicas del equipamiento habitacional y en la interpretación del precio de venta del mismo. Los datos que hasta ahora se han expuesto se obtuvieron mediante la consulta interactiva de los

rubros censales correspondientes a 'vivienda particular' y denominados: 1) Casa/Villa, 2) Departamento en casa o edificio, 3) Cuarto(s) en casa de inquilinato, 4) Mediagua, 5) Rancho, 6) Covacha, 7) Choza y 8) Otra vivienda particular. Las definiciones censales son:

- Vivienda: Es un recinto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente construido o dispuesto para ser habitado por una o más personas, siempre que en el momento del censo no se utilice totalmente con una finalidad distinta. También se consideran como viviendas a espacios móviles (barcazas, coches, etc.) y locales improvisados para vivir, que se hallen habitados en el momento del censo. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que dispone de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores (INEC, 2013: 12).
- Edificio: Es toda construcción o estructura que puede estar constituida por una o varias viviendas, establecimientos económicos, instituciones públicas o privadas y que ocupan un espacio determinado. Ejemplos: casas, escuelas, iglesias, garajes, bodegas, etc. (INEC, 2013: 12).
- Tipo de vivienda: Es el rubro que permite conocer el porcentaje de viviendas destinadas a la residencia particular de la población y el porcentaje de viviendas en las que habitan grupos de personas (colectivas) (INEC, 2013: 43).
- Casa/Villa: Es la vivienda que está separada de otras edificaciones por paredes. Tiene una entrada independiente desde la calle o camino y, generalmente, está habitada por un solo hogar. Puede estar ubicada en construcciones continuas o separadas de otras edificaciones por jardines, prados, lotes, tapias o cercas. Está construida con materiales resistentes, tales como: hormigón, piedra, ladrillo, adobe o madera. Por lo general tiene tumbado, abastecimiento de agua y servicio higiénico (INEC, 2013a: 24).
- Departamento en casa o edificio: Es la vivienda formada por un conjunto de cuartos que forman parte de un edificio de uno o más pisos, separada por paredes de otras viviendas, se caracteriza por ser independiente y generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo (INEC, 2013a: 25).
- Cuarto(s) en casa de inquilinato: Comprende uno o varios cuartos pertenecientes a una construcción mayor, generalmente a una casa, con entrada común y directa

desde un pasillo, patio, corredor o calle y que por lo general no cuenta con servicio exclusivo de agua, servicio sanitario o cocina, siendo estos de uso compartido con otras viviendas (hogares residentes en otros cuartos). Las personas que habitan una vivienda tipo cuarto pueden entrar y salir de ella sin pasar, por lo general, por áreas sociales de uso exclusivo de otras viviendas, como sala, comedor o cuartos para dormir (INEC, 2013a: 24).

- Mediagua: Es una construcción de un solo piso, con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera con techo de teja, eternit, ardex o zinc, generalmente tiene una sola caída de agua y no tiene más de dos cuartos o piezas sin incluir cocina ni baño. Si tiene más de 2 cuartos considere como casa (INEC, 2013a: 25).
- Rancho: Es una construcción rústica, cubierta con palma, paja o cualquier otro material similar, con paredes de caña o bahareque y con piso de caña, madera o tierra, por lo habitual este tipo de vivienda se da en la región Costa y Amazonía. En esta categoría no entran los 'ranchos' de las quintas ni fincas que generalmente tienen personas de ingresos altos, estos son considerados como casas (INEC, 2013a: 25).
- Covacha: Es aquella construcción en la que se utiliza materiales rústicos tales como: ramas, cartones, restos de asbesto, latas, plásticos, etc., con piso de madera, caña o tierra (INEC, 2013a: 24).
- Choza: Es la construcción que tiene paredes de adobe, tapia o paja, con piso de tierra y techo de paja (INEC, 2013a: 24).
- Otra vivienda particular: Son viviendas improvisadas o lugares no construidos para tales fines, como garajes, bodegas, furgones, carpas, casetas, conteiner, cuevas y otros, que al momento de la investigación se encuentren habitadas (INEC, 2013a: 25).

Para favorecer el análisis censal de la investigación se propone reclasificar las categorías de 'vivienda particular' en las siguientes: 1) 'Vivienda independiente' por 'Casa/Villa', 2) 'Departamento en vivienda o edificio' por 'Departamento en casa o edificio', 3) 'Vivienda en inquilinato' por 'Cuarto(s) en casa de inquilinato', 4) 'Vivienda tipo mediagua', 5) 'Vivienda tipo rancho, covacha y choza' y 6) 'Otra vivienda particular'.

Quito tiene un stock de 764 167 viviendas particulares habitadas en el año 2010. En su distribución se puede observar que la categoría 'Vivienda independiente' representa el mayor número de viviendas particulares, esto es, 66.77% o 510 221 casas; el 25.53% del

equipamiento habitacional corresponde a 'Departamento en casa o edificio' con 195 093 unidades habitacionales y las restantes 58 853, que corresponden al 7.70% del stock, se incluyen dentro de la categoría 'Vivienda en inquilinato'. Con los datos de `Vivienda independiente' se evidencia una distribución habitacional relativamente equilibrada entre los extremos norte y sur de la ciudad y esto porque, a pesar de que la mayor proporción de unidades se ubican en 'Quito del norte' (AZ La Delicia y AZ Norte – Eugenio Espejo) con 164 890 casas o el 32.32% del inventario, el mismo en 'Quito del sur' (AZ Sur – Eloy Alfaro y AZ Quitumbe) llega al 29.60% con 151 006 unidades. La AZ Centro – Manuela Sáenz que es el núcleo fundacional de la ciudad absorbe el 9.29% mientras que en los valles de Quito (AZ Aeropuerto, AZ Calderón, AZ Los Chillos y AZ Tumbaco) la vivienda independiente es el 26.63% del total siendo significativo el número de unidades en el valle de Tumbaco, convertido en polo de desarrollo inmobiliario para las clases socio-económicas media-alta y alta a inicios del presente siglo.

Los departamentos en el DMQ representan el 25.53% del inventario habitacional censado en 2010, de este porcentaje el 88.23% se ubica en las parroquias urbanas de la ciudad, es decir, 171 371 unidades, que están distribuidas en proporciones semejantes a la vivienda independiente entre las tradicionales administraciones zonales de la ciudad: norte, centro y sur. Las administraciones zonales conformadas en su totalidad por parroquias rurales-suburbanas captan 22 531 departamentos que simbolizan el 11.60% del total de la categoría mientras que las dos Divisiones Zonales Norcentral y Noroccidente son las menos representativas con tan solo el 0.17% del inventario de departamentos en vivienda o edificio.

La 'Vivienda en inquilinato' es la forma de habitabilidad menos expandida en Quito, representa el 7.70% del stock. El número de unidades es más representativa en las parroquias rurales-suburbanas de Calacalí, Nono, Pomasquí, Nayón, Zambiza y Lloa en donde su cantidad supera a las de vivienda independiente y departamento.

El desglose de los datos censales por administraciones zonales nos permiten, por un lado, caracterizar al equipamiento habitacional de la ciudad, y por otro lado, aproximarnos al entendimiento de su morfología, así: 1) La 'Vivienda independiente' es absolutamente dominante, aloja a la mayor parte de los hogares quiteños y ocupa más de la mitad del territorio urbanizado (34 693.63 ha), 2) El 'Departamento en vivienda o edificio', por su período de incorporación al desarrollo urbano metropolitano de Quito, no es una tipología dominante en ninguna unidad político administrativa de la ciudad a pesar que representa la cuarta parte del inventario y que se presume su número aumenta progresivamente

especialmente en las parroquias de renta alta de la ciudad como Iñaquito o en las administraciones zonales que reciben inversiones de organismos públicos (MIDUVI, BIESS, BEV, etc.) y privados (promotores inmobiliarios particulares, mutualistas, bancos, etc.) para la construcción de grandes conjuntos habitacionales que concentran miles de departamentos en edificios como por ejemplo la AZ Quitumbe, y 3) La 'Vivienda en inquilinato' es algo representativa en las administraciones y divisiones zonales constituidas en su totalidad por parroquias rurales-suburbanas como la AZ Aeropuerto, en donde el número de unidades 'arrendadas' se ha reducido muy poco, de 59 463 registradas en el Censo 2001 a 58 853 en el 2010.

En continuidad con la descripción metodológica para el análisis de las peculiaridades básicas y de las que se incorporarán al estudio del equipamiento habitacional de Quito se presenta un cuarto y final paso técnico relacionado con *la estimación del porcentaje de autoproducción del stock habitacional de la ciudad*[16]. Antes se mencionó que es evidente el crecimiento informal del DMQ, que en 2008 se contabilizaron 378 asentamientos irregulares que ocupaban 40.15km^2 o el 12.39% de la superficie urbana quiteña y que hasta 2013 se regularizaron 133 asentamientos reduciendo en 3.7% la superficie urbana ilegal de la ciudad. También se dijo que el heterogéneo inventario habitacional que se ha producido históricamente en Quito posiciona a la autoproducción de vivienda como un proceso que ciertamente ha dominado la estructura de producción de sus tramas urbanas. Así, la participación directa de los habitantes –auto-gestora ante las autoridades, clientelar-política de algún gobierno local u organizada- consiguió suelo urbano, urbanización, servicios urbanos, vivienda y equipamientos para su desarrollo colectivo. Esta forma de producir la ciudad y el inventario habitacional "(…) ha requerido de una enorme inversión social y monetaria que no ha sido debidamente cuantificada y que generalmente se atribuye a la inversión pública o al capital privado, pero ello no es completamente cierto (…)" (Suárez, 2013: 16).

La heterogeneidad del stock habitacional de Quito es el resultado de las condiciones urbanas y materiales de las parroquias y de las viviendas, ambas son censadas por el INEC de acuerdo a rangos como vía de acceso principal; ocupación; material predominante y estado del techo/cubierta, paredes exteriores y piso; acceso a redes públicas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; acceso a servicios de

[16] La autoproducción de vivienda es un procedimiento de participación directa de los pobladores en el acceso y/o la gestión a suelo, infraestructuras y servicios urbanos, así como en partes o en la totalidad del proceso de construcción del bien (Suárez, 2013: 21).

eliminación de basura, gas doméstico, teléfonos convencional y celular, e internet y televisión por cable; número de cuartos para dormir, cocinar y bañar; y régimen de tenencia. El trasfondo principal de todas estas variables es el nivel e ingreso económico de la población que participa directa o indirectamente de la producción de la ciudad, por ello, para estimar el porcentaje de autoproducción del stock habitacional de Quito se plantea diseñar un indicador con los datos censales 2010 de 'condición de ocupación' –tenencia según propiedad y forma de adquisición-, 'materiales predominantes en la construcción de la vivienda' –calidad del bien según durabilidad- y 'cobertura de servicios públicos básicos' –dotación de equipamientos-, para cada administración y división zonal, parroquia urbana y rural-suburbana. El indicador de autoproducción nos permitirá principalmente abordar el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo de 'vivienda particular' en Quito –propuesto como peculiaridad básica de análisis en la presente investigación- y se lo relacionará con los siguientes otros dos indicadores realizados por el INEC: 1) 'Pobreza por consumo' cuyos datos se obtienen de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) y 2) 'Ingresos per cápita anuales' que se derivan de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos (ENIGHUR).

Con el anterior procedimiento se podrá estimar y relacionar el porcentaje de autoproducción de vivienda en las unidades político administrativas de Quito con el porcentaje de pobreza por consumo y con el ingreso per cápita anual. Esto permitirá contrastar los resultados entre las administraciones zonales y las parroquias del DMQ, como también identificar en qué unidades territoriales la etapa de autoproducción ya ha sido superada o en cuáles la intervención de la población en el proceso de producción de vivienda es más crítica.

Una vez que se cuente con las informaciones cartográfica, socio-demográfica y normativa-reglamentaria del DMQ, que se haya clasificado el espacio metropolitano de la ciudad según sus formas de poblamiento, reclasificado las categorías de vivienda empleadas por el INEC y estimado el porcentaje de autoproducción del stock habitacional de la ciudad; es decir, una vez que se hayan cumplido los pasos para estudiar el inventario de viviendas de Quito, se *calculará su precio de venta o costo de reposición* teniendo como punto de partida un total de 764 167 viviendas habitadas en Quito en 2010. Este procedimiento es el cuarto aspecto técnico de la propuesta que en páginas anteriores se lo expuso tomando como ejemplo el equipamiento habitacional de la parroquia rural-suburbana de Calderón. A continuación, se lo describirá para toda la ciudad:

1. El valor del equipamiento habitacional de Quito se determinará a partir de la 'bolsa de vivienda' que se publicó en Visor durante el año 2010. Son 24 cuadros estadísticos que detallan, entre otras características, el precio de venta de todo tipo y calidad de viviendas y departamentos localizados en prácticamente todos los sectores de la ciudad.[17] El precio que Visor le asigna al bien inmueble es el comercial de mercado.
2. Cada uno de los 24 cuadros estadísticos muestra en promedio 5 proyectos arquitectónicos que serán ubicados en cada una de las parroquias urbanas y rurales-suburbanas de la urbe, considerando el precio que Visor le haya asignado al bien.[18]
3. Los proyectos arquitectónicos descritos por Visor en 2010 se clasificarán según las seis categorías de vivienda propuestas para la investigación.
4. Se obtendrá un promedio ponderado de valores tanto para cada unidad territorial –Administración Zonal, parroquia urbana y parroquia rural-suburbana- como para cada categoría de vivienda particular. A partir de ello, se multiplicará dicho parámetro con el número de viviendas correspondientes a cada unidad y a cada categoría para obtener la siguiente nueva información urbana: 1) El valor total según cada unidad territorial de análisis con lo cual se tendrán respuestas para las siguientes preguntas: ¿Es equitativa la distribución del stock habitacional al interior de Quito? ¿Cuánto más caras son las unidades habitacionales en las parroquias urbanas con respecto a las rurales-suburbanas? ¿Qué peculiaridad(es) del equipamiento habitacional contribuye(n) al mayor precio? ¿Qué efectos en la distribución intrametropolitana del inventario habitacional produce la diferencia de precios entre unidades político administrativas?, entre las más principales; y 2) El valor promedio de cada categoría de vivienda particular y respuestas a ¿Qué categoría representa el valor más alto en Quito? ¿El mayor valor monetario se corresponde con el mayor número de unidades habitacionales? ¿En qué categoría

[17] Con la información que nos proporcionan el Sistema de Gestión y Control Territorial del Municipio de Quito y el Censo 2010 del INEC agregaremos los datos de uso, propiedad y localización de suelo urbano para cada unidad político administrativa de la ciudad, el dato estimado de déficit habitacional provendrá del indicador de autoproducción.

[18] Es probable que Visor no nos ofrezca precios de inmuebles en algunos sectores de la ciudad, cuando eso ocurra se recurrirá a otros medios informativos que también publican avisos de ocasión como el 'Buscador inmobiliario' de la revista de bienes raíces ¡Clave! (http://www.clave.com.ec/) u otros. También, cuando no sea posible encontrar información para algunas parroquias o cuando los valores publicados no sean representativos para las categorías de vivienda particular, se aplicarán valores semejantes identificados en otras parroquias adyacentes.

es más considerable la disparidad de precios? ¿A cuántos m^2 equivale el valor promedio de cada categoría?, etcétera.

5. Finalmente, los valores promedio obtenidos serán expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador desde el pasado 9 de enero del año 2000, y serán discutidos dentro de los marcos teórico-empíricos de la segmentación socio-económica de la ciudad según los ingresos mensuales de los hogares y de la sectorización de la oferta en Quito según los rangos de precios a los que acceden las familias quiteñas.

Se espera que las anteriores posibilidades de información urbana puedan ser aplicadas en las administraciones zonales y en las parroquias urbanas y rurales-suburbanas identificadas para el presente estudio, anotando que, los lineamientos metodológicos generales que se presentaron estarán siempre acompañados del riguroso desarrollo teórico y conceptual del enfoque y los campos analíticos en los cuales se inscriben los objetivos generales y específicos del presente estudio. Se recurrirá a la identificación y al estudio detallado de la bibliografía internacional y nacional sobre la temática. La bibliografía nacional e internacional se irá presentando y ampliando durante el desarrollo de la investigación.

Para concluir con el apartado metodológico de la presente propuesta de investigación se presenta el quinto aspecto técnico relacionado con *la consideración del nivel de dotación de Condiciones Generales de la Producción (CGP) en Quito*, es decir, con la distribución intrametropolitana y el valor imputado del capital fijo para 2010 que tienen los aparatos infraestructurales en la ciudad y la relación de ellos con el precio del stock habitacional[19]. El conjunto de los equipamientos construidos se divide en dos grupos, el primero llamado Medios de Consumo Colectivos (MCC), que facilitan la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, a él pertenecen el sistema educativo, el médico, los edificios gubernamentales para la gestión pública, la infraestructura cultural y las áreas verdes; el inventario habitacional también se agrega a este grupo aunque tiene ciertas particularidades que pueden incidir para simplemente considerarlo como un bien de

[19] Garza (2015: 1) dice que "(…) las condiciones generales de la producción (CGP) son el elemento infraestructural requerido para la producción de un servicio, como por ejemplo, la electricidad: hidroeléctricas, tendido de líneas de distribución, subestaciones, etcétera. Sin embargo, para su dotación efectiva se requiere de instalaciones adicionales como edificios administrativos y agencias de servicios, equipo de transporte y, lo que es indispensable, empleados, trabajadores, cuadros técnicos especializados, así como estratos gerenciales que dirijan la empresa".

consumo durable privado.[20] El segundo grupo se denomina Medios de Producción Socializados (MPS), son los que sirven al aparato productivo en sentido general y contribuyen al proceso de acumulación ampliada del capital, en él se incluyen la red vial, el transporte público, los sistemas hidráulico y de hidrocarburos, y los andamiajes telemáticos y de generación y transmisión eléctrica.

En Quito no hay estudios a detalle sobre el nivel de dotación, el patrón de distribución y el valor de la inversión de CGP en la ciudad, es decir, no se ha cuantificado el capital social global formado por todos los renglones de infraestructura construidos en la metrópoli, con lo cual esto se convierte en una limitación bibliográfica y en una dificultad metodológica ante la cual se propone, como primer paso, *considerar como fuentes de información referenciales a las investigaciones tituladas "Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México" (2014) y "Valor de los Medios de Consumo Colectivo en la Ciudad de México" (2015), coordinadas por Gustavo Garza, y partir de los valores encontrados para doce renglones diferentes de infraestructura de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), seis clasificados como MPS y seis como MPS, para estimar el valor de las CGP en Quito.* Ambas investigaciones convergen en dos propósitos: 1) Avanzar en la construcción de un concepto teórico de las CGP y 2) Estimar estadísticamente el valor de la infraestructura de la ZMCM con el fin de "entender la concentración y la dinámica macroeconómica de la principal ciudad del país y la quinta mega urbe más grande del mundo" (Garza, 2014: 16). Un gran logro de la investigación sobre el valor de los MPS consistió en determinar que el valor de las seis CGP en la ZMCM, en 2008, fue de 1 207 693.6 millones de pesos constantes, distribuidos de la siguiente manera: 1) La red vial representó 51.7%; 2) transporte público –Metro y Metrobus- 14.4%; 3) sistema hidráulico 8.9%; 4) la infraestructura de hidrocarburos 8.2%; 5) andamiaje telemático o de telecomunicaciones 7.0%; y 6) la generación y transmisión eléctrica 9.8%. Con la segunda investigación se determinó que el valor de los seis MCC en la ZMCM, en 2010, es de 7 914 050.5 millones de pesos constantes, distribuidos así: 1) Sistema educativo 1.1%; 2) Sistema de salud 6.3%; 3) Edificios gubernamentales 1.4%; 4) Cultura 0.5%; 5) Parques y jardines 7.0% y 6) Inventario de viviendas 83.7%. Garza, con los dos estudios, logra avanzar teórica y metodológicamente en la estimación del valor de la infraestructura para la ZMCM.

[20] La vivienda es, por un lado, de usufructo y consumo individual y, por otro lado, es una necesidad general de la población, por ello, su consideración como MCC es polémica; sin embargo, toda CGP tiene un aspecto de consumo personal que no impediría incluir al equipamiento habitacional dentro de los MCC.

Para valorar las CGP en Quito también se propone considerar una tercera fuente informativa desarrollada por Daniel Fajardo como tesis doctoral en estudios urbanos y ambientales en El Colegio de México, A.C. El resultado de esta investigación que también tiene como punto de partida los trabajos previamente mencionados es, en palabras del mismo autor "(…) una estimación, en valores monetarios, de las diferencias en el acervo de capital social invertido en infraestructura para cada una de las 61 zonas metropolitanas de México, desglosando entre la infraestructura que apuntala directamente a la capacidad productiva de las empresas localizadas en las ciudades como energía eléctrica, hidrocarburos, comunicaciones y vialidades; y en aquella infraestructura social, destinada al beneficio directo de la población y, con ello, a la reproducción de la fuerza de trabajo, como la infraestructura educativa y en salud" (2015: 2). Fajardo analiza formas directas e indirectas de estimar las diferencias de dotación de infraestructura entre las metrópolis, entre ellas estudia el asumir al tamaño poblacional como variable *proxi,* pero considera que urbes de similar población pueden presentar diferencias interurbanas importantes en términos de valor absoluto y per cápita. El autor también analiza los métodos utilizados para medir la infraestructura en países, regiones y ciudades, explica que ellos son aproximaciones válidas pero incompletas que dependen del tipo de equipamiento que se analice y de la disponibilidad de información existente, los agrupa en los dos siguientes: 1) Medición en términos físicos, en base a unidades que caracterizan a las diferentes infraestructuras, por ejemplo, kilómetros de carreteras, número de tomas de agua potable o número de aulas; y 2) Medición en términos monetarios cuando se estima el acervo de capital fijo que conforman los distintos tipos de infraestructura, para lo cual se utilizan dos técnicas: a) por inventario perpetúo o según precio de adquisición y b) por estimación o costo de reposición. Concluye que "(…) no existe un método definitivo que garantice la confiabilidad de la estimación del valor de la infraestructura por entidad federativa, siendo aún más complejo para zonas metropolitanas, pues implicaría disponer de información municipal para luego agregarla según las conurbaciones previamente definidas [y dice que por tanto] no es posible aspirar a contabilizar la totalidad del valor de la infraestructura y, menos aún, su nivel de usufructúo" (2015: 16-17).

Garza y sus colaboradores plantean un método alternativo en términos monetarios para estimar el valor y el nivel de dotación de doce CGP en la ZMCM según precio de adquisición, costo de reposición o precio total nacional de la infraestructura mexicana. Fajardo avanza en el método cuando lo ajusta para estudiar la cuantificación y las diferencias en la dotación del acervo de equipamientos urbanos en y entre las 61 zonas

metropolitanas de México (ZM). Él no repite el trabajo realizado para la ZMCM en cada ZM –sería imposible por tiempo- sino que "(…) pondera los valores de índices de disponibilidad física de infraestructura para cada zona metropolitana en términos de los valores monetarios reales que tiene la ciudad principal" (2015: 23) para, por un lado, encontrar el coste total de capital social invertido en la producción de seis diferentes aparatajes infraestructurales: vial, eléctrico, agua potable y drenaje, hidrocarburos, salud y educación, en cada una de las 61 ZM, y por otro lado, para contrastar con los montos de capital y de valor agregado que se generan en ellas. En las investigaciones sobre Ciudad de México, a cada tipo de infraestructura se le dio un tratamiento metodológico diferenciado, según las unidades de medición, la disponibilidad de información y su impacto económico en la urbe. Esto último dependió de las variables que se midieron y de la forma como se lo hizo, por eso, el segundo paso en el estudio sobre el nivel de dotación de CGP en Quito, consiste en *buscar un conjunto de variables relevantes y relacionadas con cada uno de los doce renglones de infraestructura urbana que nos permitan diferenciarla de alguna ZM mexicana según el tipo de andamiaje que se analice y el usufructo de las ciudades que se equiparan.* Fajardo, en su investigación y como solución metodológica, construye índices que comparan la disponibilidad física de infraestructura entre las ZM y con base a los valores que obtiene le otorga un valor monetario proporcional al que tiene la ZMCM. Para la estimación de valor él considera y contabiliza el acervo de capital social que se localiza, utiliza y usufructúa dentro del territorio correspondiente a cada ZM, aunque, como dice Garza (1985: 229-230) "(…) las mayores inversiones [pueden estar] localizadas físicamente fuera de su territorio".

En las investigaciones sobre la ZMCM, Garza utilizó el método de medición monetaria y la técnica de inventario perpetúo o precio de adquisición para estimar los valores de doce CGP en la principal ciudad de México. En su tesis, Fajardo adapta la metodología para analizar el nivel de dotación de infraestructura vial[21], sistema hidráulico, infraestructura de hidrocarburos, generación y transmisión eléctrica, sistema educativo y de salud, en las 61 ZM, de la siguiente forma:

1. *Dotación de infraestructura vial*, encabeza la jerarquía de las CGP consideradas por ser la de mayor valor en las ciudades –30% del acervo total-, resultado de una acumulación histórica de capital social. Para estimar su valor el autor utiliza un Índice de Infraestructura Vial Metropolitana (IVM) en términos de población y de

[21] Para el autor, la red vial y la generación y transmisión de energía eléctrica son infraestructuras productivas pues valorizan de forma directa a las actividades económicas de una ciudad.

vivienda con todas sus vialidades pavimentadas, que otorga valores a cada urbe según la proporción que representen sus viviendas con vialidades pavimentadas y la población que las habita.

2. *Sistema hidráulico: agua y saneamiento,* es la CGP indispensable para la reproducción de la población y producción de bienes y servicios; su acervo es fundamental en la acumulación de capital, es tanto un MPS como un MCC. Fajardo emplea un Índice de Infraestructura Hidráulica (IIH) que asume valores máximos de 100 para la ZMCM y estima el valor de la infraestructura considerando las diferencias existentes entre las zonas metropolitanas en la disponibilidad del servicio en el ámbito doméstico.
3. *Infraestructura de hidrocarburos,* para identificar las diferencias en la dotación de esta CGP entre las ZM, el autor consideró la proporción que está al servicio de la economía de una ciudad en el consumo nacional de combustibles (comercio al menudeo de gasolina, diésel y otros) y dejo fuera la proporción de la producción que se exporta.
4. *Acervo de infraestructura para generación y transmisión eléctrica,* a esta CGP le corresponde el consumo de energía eléctrica que indica la actividad económica de una ZM, por eso, Fajardo toma como referente las participaciones de cada zona metropolitana en las ventas nacionales de energía eléctrica para construir un índice comparativo que le sirve para estimar el valor del acervo de capital en este tipo de infraestructura para cada zona metropolitana.
5. *Disponibilidad de infraestructura educativa en las ZM,* las diferencias de dotación de esta CGP en las ciudades mexicanas son estructurales en la explicación de la capacidad productiva de cada una de ellas, es decir, la productividad de una urbe se relaciona con el nivel educativo de su población, por ello, en el estudio se emplea como herramienta básica un índice de especialización.
6. *Dotación física de equipamiento médico,* es la segunda CGP en la jerarquía de infraestructuras urbanas con el 24% del valor total, sin considerar áreas verdes y vivienda. El autor diseña un índice de infraestructura en salud y considera siete variables que muestran tres aspectos de relevancia que permiten diferenciar la infraestructura construida, el equipamiento y el personal médico. Como una variable adicional incluye a la población derechohabiente.

Como conclusión Fajardo dice en relación a los resultados encontrados que "(…) revelan diferencias significativas en términos de dotación de infraestructura per cápita

[entre las zonas metropolitanas de México], con un rango que va desde 70 mil pesos per cápita hasta el doble, en torno a los 140 mil" (2015: 80). La comparación le fue posible hacer después de convertir la dotación de los seis diferentes rubros de infraestructura de las 61 ZM en acervos monetarios de capital social, pero su estudio no es una cuantificación completa de la infraestructura urbana mexicana, sino, como dice el mismo autor "(…) un acercamiento que proporciona indicios que se asumen como válidos, por el rigor con el que se ha manejado la información" (2015: 82). Con el mismo sentido conclusivo, pero en términos metodológicos lo que Fajardo hace es considerar a la ZMCM con valor igual a 100.0 para obtener los porcentajes de cada una de las 61 ZM en relación a ella para después prorratear esos porcentajes con el valor total de cada renglón de infraestructura y así exponer los nuevos valores alcanzados para seis CGP en las 61 ZM. Para calcular el nivel de dotación de CGP en Quito se podrán considerar, como alternativa, los valores alcanzados, en la investigación de Daniel Fajardo para la ZM de Monterrey, calcularlos per cápita y posteriormente pasarlos al DMQ según su población. Finalmente habrá que trasladar los valores a dólares para que tengan sentido en Ecuador. Con este tercer paso se cierra el quinto aspecto técnico y el apartado metodológico de la presente propuesta.

METAS: PROMOVER EL CONOCIMIENTO SOBRE LA ESTRUCTURACIÓN HABITACIONAL

Lo económico de las ciudades determina su expansión demográfica y urbanística. Las ciudades por el desarrollo de lo económico se han constituido en verdaderas fuerzas productivas, sobre su existente espacio urbano se realizan las funciones de producción. Las ciudades como fuerzas productivas se gestaron durante la Revolución Industrial (segunda mitad del siglo VXIII-inicios del siglo XX) y con la Revolución Terciaria (segunda mitad del siglo XX), "se consolidan como colosales propulsoras del progreso económico" (Garza, G., 2013a: 5-6). Las ciudades como fuerzas productivas "(…) engloban al *trabajador* y a todos los *medios de producción* que contribuyen al proceso productivo (…)" (Garza, G., 1985: 310). Y las ciudades como fuerzas productivas procuran riquezas para los países, pero se las debe desarrollar. En las ciudades se localizan los stocks habitacionales, para el caso de la ciudad de Quito, en más del 50% de su superficie urbana. El stock habitacional de Quito dentro de la trama urbana de la ciudad constituye uno de los elementos centrales y más importantes de su fuerza productiva. A

pesar de todo esto la dimensión económica de la estructuración habitacional de Quito ha sido muy poco tratada en los estudios de las ciudades ecuatorianas.

Con la breve referencia anterior se consideran como metas del presente estudio a las siguientes:

- *Meta material.* Entregar una tesis doctoral sobre la estructuración habitacional y las CGP en Quito.
- *Meta del estudio.* El análisis riguroso de la estructuración habitacional y las CGP en Quito constituirá un avance significativo en el conocimiento de la espacialización intrametropolitana del inventario habitacional en la capital ecuatoriana. Su estudio, dentro de los contextos de *post-dolarización* y *metropolización,* será muy importante para los estudios de la economía política urbana y para la teoría de la estructuración de los elementos de la trama urbana, en sentido general, y para la práctica política de la planificación y gestión metropolitana de Quito, en sentido particular.
- *Meta colectiva del grupo de estudio.* La investigación que se propone se la entiende como parte de un cuerpo teórico que busca explicar históricamente la evolución del modo de producción capitalista y del proceso de urbanización inscrito en él. Este esfuerzo es colectivo, lo encabeza el Profesor Gustavo Garza y de él han formado parte estudiantes de diferentes convocatorias de los programas de maestría y doctorado en estudios urbanos y ambientales de El Colegio de México, A.C., entre los cuales se puede mencionar a Gabriel Ramírez, Amós Hernández, Anabel Palacios, Luis Santiago, Armando Rosales, Daniel Fajardo y Fermín Cruz. El esfuerzo colectivo articula una línea institucional de investigación en economía política urbana.
- *Meta para Ecuador.* Iniciar una línea de investigación que se oriente a analizar y diagnosticar la evolución histórica y la naturaleza de las estructuraciones inter e intraurbanas de los inventarios habitacionales de las diferentes ciudades ecuatorianas. Se podría considerar socializar la metodología hacía otras instituciones ecuatorianas para que se aplique a las principales ciudades del país.

ESQUEMA

El esquema que a continuación se presenta ofrece una visión del proyecto de investigación doctoral en su conjunto y constituye un punto de partida en el desarrollo del mismo. Se considera estructurar la investigación dividiéndola en tres partes, la primera será *de análisis teórico,* con acápites que darán cuenta de las teorías y los modelos de la estructura urbana y de la construcción histórica de Quito, y las otras dos partes serán *de análisis espacial y estadístico,* y tendrán secciones relacionadas con los esquemas de intervención pública y privada en la producción del inventario habitacional y de las condiciones generales de la producción, la distribución de las CGP en la ciudad, el inventario habitacional y la superficie urbana, y los patrones de localización macro y microespacial. En los capítulos teóricos se sistematizarán los planteamientos sobre las relaciones urbanísticas y los órdenes determinados, tanto desde el punto de vista económico-espacial como político-social y ambiental, existentes en el interior del espacio urbano metropolitano –en su organización esencial- entre las distintas partes que componen la ciudad. Y se agregará la evolución de los factores que han determinado las transformaciones y las crisis urbanas de Quito, desde su configuración radial-concéntrica de 1748 hasta la actual metropolitana que inicia en 1967. En la segunda parte, que será la central del estudio, se analizará la caracterización y distribución territorial del inventario habitacional de Quito según la producción y evolución histórica de las CGP en la ciudad, con el fin de determinar los tipos de patrones macro y micro espaciales que presenta. Con base a ello se establece como escenario de análisis el que corresponde al período de organización territorial de *área metropolitana* (1967-2010). El VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística y Censos de Ecuador (INEC) será la principal fuente de información estadística para el estudio a desarrollar. Así también, en la tercera parte, se estudiarán los principales factores determinantes de la organización esencial y espacial intrametropolitana de Quito, principalmente la dotación de infraestructuras, obras públicas o CGP a medida que se fue extendiendo la ciudad, así como las directrices de planes y reglamentos vigentes en el período analizado.

PRIMERA PARTE
EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA URBANA DE QUITO

Quito ha estado enmarcada en contextos sistémicos nacionales que permanentemente han producido "crisis urbanas" que se han caracterizado por estar en constante ascenso, que no se han resuelto de manera clara y que incluso progresivamente se han agravado más pues han terminado reproduciendo en escala superior las problemáticas de la ciudad (Kasza, 1981: 191-192). Éstas, además de haber conducido a otras crisis, como las de política urbana –que vale recalcar ha estado muy ausente en la administración de Quito-, han sido determinadas principalmente por la propiedad de suelo urbano[22]. Las crisis urbanas ecuatorianas se han expresado en los siguientes cuatro aspectos: 1) *La inserción de sectores populares en aglomeraciones urbanas a través de "invasiones",* los cuales han procedido principalmente de sectores rurales, aunque también de pequeñas ciudades. Su expresión con mucha fuerza se dio en la Costa, en particular en Guayaquil, en las décadas de los treinta; y en Quito, en los cuarenta, cuando fueron muy perceptibles los procesos de constitución de barrios populares tanto en las periferias como en el centro histórico –con los tugurios- y en los conjuntos habitacionales de interés social; 2) *La carencia de infraestructuras y servicios urbanos elementales,* especialmente para los sectores populares que, asentados en aglomeraciones urbanas, se han visto privados de

[22] En torno a la propiedad han actuado de manera estratégica terratenientes urbanos y poseedores del capital de promoción, desde finales del siglo XIX y hasta el primer cuarto del siglo XX, cuando se consolidan estos procesos. Los primeros, por un lado, han atomizado el suelo urbano como mecanismo de comercialización y posterior monetarización de rentas territoriales. Los segundos, al contrario, han concentrado la propiedad para poder reiniciar nuevos ciclos productivos (Martínez, 1984: 52).

ellos. Histórica y parcialmente se han resuelto ciertas demandas a través de los paros cívicos o levantamientos populares; 3) *El limitado y restringido poder municipal con escasas competencias y recursos inexistentes,* debido al proceso acelerado de cantonización que se dio en el país, lo cual produjo una crisis de representación, por la cual, desde 1979 hasta 1996 se fundaron y constituyeron el 46% de nuevos cantones en el país (actualmente son 283); y 4) *Los problemas de la gobernabilidad local,* que es consecuencia de la suma de los tres aspectos previos.

Particularmente Quito se desarrolló con una serie de fenómenos distintos frente a sus contrapartes nacionales, especialmente a Guayaquil y Cuenca –consideradas históricamente como la segunda y tercera ciudades de importancia de Ecuador-. Sus fases formativas estuvieron caracterizadas por combinaciones de sociedades industriales y preindustriales, dentro de las cuales incluso se pueden apreciar, con cierta claridad, los saltos que dio la ciudad en las distintas etapas en la evolución de su estructura. La urbe se ha caracterizado por tener un área urbana en permanente desarrollo, la cual se ha ido incrementando en número y superficie, y ha ido creciendo a ritmos distintos, a veces muy rápidos como lo dado a partir de los años treinta. También ha ido ganando contrastes cada vez más evidentes entre los pobladores que tienen y los que no tienen; es decir, sus partes se fueron alternando para recrear una ciudad "muy rica", "rica", "pobre" y "más pobre" (Robertson, 1978: 42). Su estructura social ha estado históricamente representada "por una pequeña élite poderosa, una escasa clase media y el resto de la población abajo" (Robertson, 1978: 42-43). Su movilidad ascendió, pasó de nula a diversa. Y la ciudad, a través de sus formas de vida urbana, asimiló, en gran medida, la inmigración de pobladores del campo a la ciudad.

Geográficamente, la urbe está ubicada en la hoya de *Guayllabamba*, en las laderas occidentales del estratovolcán activo *Pichincha*, en la parte oriental de la *Cordillera de los Andes*. Otros dos volcanes apagados, el *Pululahua* al norte y el *Pasochoa* al sur, también caracterizan la hoya. La consistencia geológica de las laderas del Pichincha es heterogénea, de ellas bajan 53 quebradas, conos de deyección y una historia de deslaves, aluviones e inundaciones permanentes. La ciudad está enclavada en la región Sierra ecuatoriana, a 2 800 metros de altura. Su implantación, en un valle con grandes desniveles topográficos no solo tiene efectos en relación a las potencialidades de construcción, sino también al diseño vial y de transporte y a las posibilidades de otorgar servicios por las distintas cotas.

Se podría sostener que Quito no ha tenido un patrón urbano que históricamente haya sido fortuito, lo cual no implica que no fue, en ciertos períodos de transición urbana, caótico, especialmente cuando sus tasas de crecimiento aumentaron o cuando, previa a la elaboración de planes reguladores o directores, la municipalidad no contaba con ordenamientos eficientes para su zonificación, con políticas de regulación para subdivisiones y fraccionamientos, o con procesos de planificación que proyectarán, a largo plazo, cuestiones tan fundamentales para su evolución y estructura urbana como son el transporte o el uso de suelo. A ello se suma la proliferación y persistencia de los asentamientos informales que históricamente quedaron fuera del control oficial. Quito ha tenido un patrón urbano prototípico y una matriz original sobre la cual su proceso de desarrollo se ha estructurado con los siguientes componentes: un centro histórico principal que habiendo seguido el patrón de las ciudades españolas se expandió fundamentalmente hacía el norte y que fue por largos años extremadamente denso; un conjunto de arterias de tráfico principales que se extendieron desde el centro hacía las afueras sobre un eje longitudinal norte-sur uniendo a las diversas partes de la ciudad; y en medio de ellas numerosos elementos, con características urbanas y morfológicas diferenciadas, que incluyen periferias acondicionadas en las laderas occidentales, suburbios, centros comerciales, parques industriales y varios centros periféricos de desarrollo (Vallejo, 2000: 468). Finalmente, los asentamientos informales de la ciudad, que también han presentado densidades extremadamente altas debido al constante cambio de los usos de suelo, a la pequeñez de los terrenos, las familias numerosas, los elevados precios de los terrenos y los escasos medios de transporte, también componen la ciudad (Robertson, 1978: 42). Todos estos componentes están subordinados y son complementarios a la dinámica del centro principal y hoy están presentes en los cinco valles colindantes con la ciudad.

El componente centro histórico, donde residen los más importantes procesos de reproducción de la ciudad, es a la vez centralidad urbana y centralidad histórica, lo cual le confiere una carga simbólica notable que, incluso, define y construye identidad de que la estructura urbana tiene su origen y desarrollo a partir de él y es el lugar de encuentro y tránsito de la mayoría de la población y su historia; además, de que es un ámbito de la diversidad por excelencia, el lugar de concentración de la pobreza social y de la contaminación y el espacio urbano más dinámico y sometido a cambios no solo arquitectónicos sino sociales. El resto de componentes de la estructura urbana de la ciudad se produjeron posteriormente, en cuanto pensamiento y políticas, y por ello están

articulados al núcleo central tanto porque históricamente tienen una relación indisoluble cuanto por la lógica con la que se implantaron las actividades urbanas fundamentales (Carrión, 1994: 26). En todos los componentes de la estructura urbana de la ciudad, las manifestaciones/expresiones socio-espaciales y económicas más visibles y concretas han sido las formas particulares de ocupación y apropiación diferencial de suelo urbano y las de división social y técnica que tienen los distintos grupos sociales en función del lugar que ocupan en el trabajo. Todas las cuales están incluidas en lo que conocemos como proceso de segregación urbana. En éste también está incluido el restringido, excluyente y selectivo acceso social que ha tenido la gran mayoría de la población a los beneficios principales y complementarios de las infraestructuras y los servicios urbanos, convirtiéndose en una determinante inherente de las desiguales oportunidades y la desapropiación de la riqueza monetaria y social (Vallejo, 2000: 180).

La ciudad, contextualizada en el marco histórico de la evolución de la urbanización ecuatoriana presenta una suerte de «periodización» que ha caracterizado no solo su crecimiento sino varios y agudos procesos de transformación de sus formas de organización territorial. El origen de cada período, en términos generales, está marcado por un conjunto de momentos que han constituido las "crisis urbanas" y el desarrollo del mismo, es decir, su estabilización, está determinado por "procesos de transición" o por "períodos de intercrisis urbanas", que asumen tanta o más relevancia que los propios momentos de crisis, tanto porque expresan la salida a la inmediata anterior como porque incuban las características y los componentes de la crisis urbana posterior. En términos específicos, en el origen de cada uno de los períodos también están presentes situaciones relacionadas con: las lógicas de acumulación/dominación, el rol que Quito cumple en el proceso de urbanización nacional y las características propias que asume la organización territorial intraurbana de la ciudad (Carrión, 1987: 28-29 y 34-36; Carrión, 2000: 153).

La característica común para todos los períodos y al mismo tiempo la diferencia entre ellos es el comportamiento expansivo que ha tenido el suelo urbano, medido en magnitud, desde el punto de vista cuantitativo y en importancia, desde lo cualitativo. Otros elementos comunes de análisis también son: 1) *La dispersión de funciones que ha proseguido a la ampliación de la economía urbana en el centro y periferias*, considerada como la expresión sectorial de determinadas actividades económicas presentes en la ciudad que, en relación con su localización, tienden a reducirse o por lo menos a transformarse, díganse desarrollo de vialidades, construcción de equipamientos colectivos, ampliación de servicios urbanos, implantación de residencias, industrias y

comercios, etcétera; 2) *La incorporación de áreas rurales y urbanas a la "ciudad ampliada",* considerado como un proceso de captación de áreas agrarias –del tipo huertos familiares o fincas vacacionales- y urbanas, localizadas en las zonas circundantes a la "ciudad central", cuyo corolario, en ambos casos, es la retención especulativa de suelo urbano; 3) *La conurbación de estructuras consolidadas a la ciudad,* referido a la integración de pueblos o cabeceras parroquiales a Quito, especialmente dentro de lógica metropolitana de organización territorial y con dos momentos históricos diferentes; el primero, desde 1534 hasta mediados de los setenta, de forma lenta, paulatina, progresiva y legal, en los extremos norte y sur; y la segunda, a partir de los años setenta, de manera masiva, amplia, veloz y de hecho, en los mismos extremos pero con más fuerza y además, orientada hacía el este de la urbe; y 4) *La ampliación de la "mancha urbana compacta"*[23]*,* expresada por medio de la definición municipal del perímetro urbano que, en determinados períodos ha crecido exponencialmente gracias a la ampliación y mejoramiento de las capacidades de edificación deducidas de los cambios en los instrumentos legales y al desarrollo de la tecnología de la construcción.

La primera parte de la presente investigación está organizada en los dos siguientes capítulos, el primero dará cuenta del *desarrollo histórico, demográfico y urbanístico de Quito*, entre los años 1534 y 1942, dentro de la cual se considerarán tres períodos: el de «conformación urbana» del núcleo inicial básico de la ciudad, entre 1534 y 1748; el de crecimiento radio-concéntrico –con sus subperíodos-, que también hizo parte de la conformación urbana de la ciudad, al cual se lo identifica hasta inicios del siglo XX (1904); y finalmente el de expansión longitudinal norte-sur que culmina aproximadamente en 1942 y está determinado por la las características geográficas de la urbe, que le otorgan limitaciones al sitio de implantación de la ciudad y por la valoración que se hace al nuevo suelo urbano, constituido y habilitado por intereses particulares y apoyado por la municipalidad. El segundo capítulo será a partir de 1942 y hasta 2010, en él se dará cuenta de la *modernización de carácter metropolitano* de Quito, cuyo primer período es una variación por incorporación del inmediatamente anterior, es decir, cuando a la expansión longitudinal se le suman polinúcleos urbanos menores, hasta casi finales de 1970. Aquí se observará cómo Quito llegó a tener tres zonas ecológicamente diferenciadas y especializadas: *Norte*, *Centro Histórico* y *Sur*, y cómo la ciudad llegó a convertirse en el centro del poder ecuatoriano en los setenta, cuando la bonanza

[23] Provocada por el fenómeno de la dispersión urbana. Es la manera tradicional de entender cómo se ha propagado la ciudad y sus barrios hacía la tierra rural en la periferia de una zona urbana.

económica del Estado ecuatoriano, provocada por el *boom petrolero*, también dio paso a las discusiones sobre la constitución del *Distrito Metropolitano de Quito (DMQ),* en el marco de un último período de organización territorial de forma irregular, dispersa y metropolitana, constituido a partir de la habilitación de nuevos suelos urbanos en los valles circundantes a la ciudad y a la conurbación de éstos con otras municipalidades (Vallejo, 2000: 468-470).

Es en la estructuración y modernización de carácter metropolitano del territorio de Quito, a partir de los años cuarenta, en donde nos concentraremos con esta investigación. Este último período para la ciudad derivó en lo que Vallejo denominó "un gran conglomerado urbano" (2000: 470), desarticulado espacialmente entre lo que fue el eje Norte-Centro Histórico-Sur, donde se concentra mayoritariamente la población quiteña (84%, con una densificación promedio de 89 hab./ha) y los valles circundantes, ocupados por 300 000 habitantes en alrededor de 12 000 hectáreas; y agravado por procesos de centralización segregativa de inversiones, servicios y equipamientos en la ciudad y por el deterioro de las condiciones de vida de la mayoría de los pobladores.

CAPÍTULO I
DESARROLLO HISTÓRICO, DEMOGRÁFICO Y URBANÍSTICO DE QUITO, 1534-1942

Con una sociedad predominantemente agraria, en Ecuador, durante el siglo XVIII (1701-1800), se gestaron sus fuerzas productivas y se sentaron las bases tanto para el ulterior proceso de acumulación originaria, semicolonial o *Modelo Primario Exportador*, cuanto para la «conformación urbana» que en el país venía en marcha desde siglos atrás, siendo en los dos casos la *Revolución Liberal ecuatoriana* (1895-1912) su punto culminante[24] (Arcos, 1984; Ayala, 1994). En el período nacional de conformación urbana –primer momento histórico crucial de la urbanización ecuatoriana-, está inscrita la «primera etapa de formación» de la ciudad que empezó cuando el español Sebastián de Benalcázar fundó la villa de San Francisco de Quito[25], el 6 de diciembre de 1534, en cuyas periferias ya constaban, como parte de *Los Ejidos*, las actuales parroquias urbanas de *Iñaquito* y *Turubamba*[26] (Rodríguez *et al.*, 1979). Esta primera etapa se estima que termina en 1904, cuando el *crecimiento radio-concéntrico* de la urbe concluye y un segundo momento

[24] A la *Revolución Liberal* también se la conoce como *Guerra civil ecuatoriana*. Fue un movimiento revolucionario en contra de los gobiernos de carácter conservador, impulsado por varias facciones insurgentes lideradas por Eloy Alfaro –*El Viejo Luchador*-. La revolución tuvo como fecha inicial el 5 de junio de 1895, en Guayaquil, cuando Eloy Alfaro fue proclamado Jefe Supremo. Posteriormente, en enero de 1897, Alfaro fue nombrado Presidente Constitucional del Ecuador.

[25] Cuyos límites en el siglo XVII eran al Sur, La Recoleta; al Norte, La Alameda; al Oeste, la calle Imbabura; y al Este, la parte alta de San Marcos (Achig, 1983: 24).

[26] Tan solo un año después, en 1535, según Goetschel (1992: 333), el *Cabildo Quiteño* estableció, como una de las primeras normas urbanas de la ciudad, el "justo y legal" precepto de que el arreglo y conservación de las calles incumbía primordialmente a los dueños de casa, en proporción al frente de sus propiedades.

histórico crucial de la urbanización ecuatoriana empieza, el «proceso de urbanización». Así entonces, la gestión urbana ecuatoriana –junto a la planificación y política- tuvieron dos hechos históricos fundamentales: 1) La conformación urbana, que respondió a una lógica precapitalista de organización socio-territorial. Empezó con la acumulación semicolonial y avanzó hasta 1904 aproximadamente, cuando la «acumulación original local» empezó. En este tiempo, la plusvalía fluyó directamente a los centros imperialistas, siento esto lo que caracterizó al capitalismo dependiente en América Latina (Quijano, 1966; Singer, 1975); y 2) El proceso de urbanización, aparecido después de la desintegración de las formas precapitalistas de producción y evidenciado como hegemónico en el conjunto de la sociedad burguesa ecuatoriana de aquellos tiempos. Se dio a partir de la acumulación original local y está presente hasta nuestros días[27] (Escobar, 1987: 29-37).

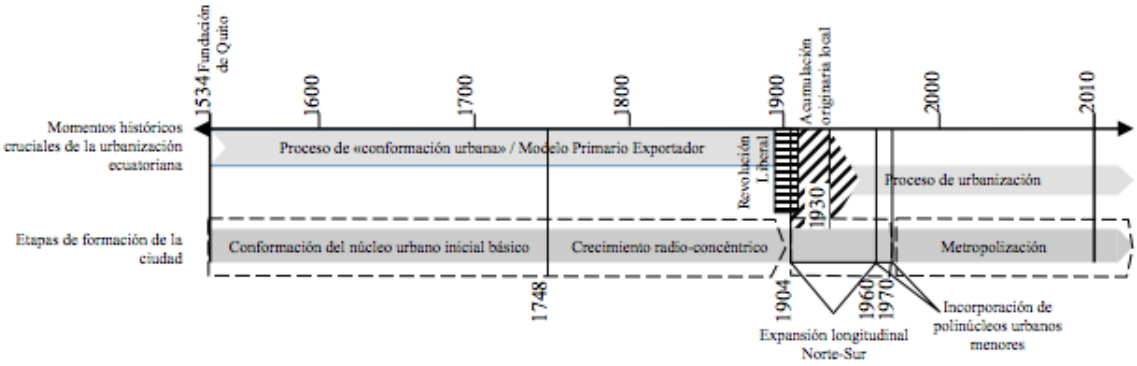
En esta segunda fase sobrevino un cambio muy significativo en la estructuración espacial de la ciudad: una parte importante de la plusvalía generada por sectores agrarios y mineros comenzó a ser acumulada localmente a través de un nuevo proceso de industrialización de base urbana, el cual se desarrolló hasta los años treinta del siglo pasado. Década en la que se consolida el proceso de acumulación originaria local, en los países más avanzados de la región y posteriormente en los demás países, entre los que se incluye Ecuador (Cueva, 1990). Pocos años después, en los tardíos cuarenta y hasta finales de la década de los sesenta, se experimentó en América Latina, como fenómeno general, un «violento proceso de urbanización» que tuvo sus raíces profundas en las formas de desarrollo capitalista que se habían anquilosado en la región. Dentro de este escenario que incidió sobre el país y la ciudad, se considera que, entre mediados de la primera década del siglo XX y hasta el inicio de la década del sesenta, el desarrollo urbano de Quito presentó una «segunda etapa de formación», la de *expansión longitudinal norte-sur,* entre 1904 y 1942; y una tercera y final etapa a partir de los cuarenta y hasta la actualidad (Escobar, 1987: 83). Es necesario destacar que esta última etapa también estuvo caracterizada por dos hechos relevantes a nivel latinoamericano: 1) el ascenso considerable de las luchas populares y 2) la ofensiva imperialista que buscó readecuar las formas de producción agrícola e imponer nuevos modelos de crecimiento y desarrollo

[27] Con el proceso de urbanización ecuatoriano, las desigualdades y disparidades, previamente existentes en el Estado Latifundista, se agudizaron; con él se redefinieron los contenidos de la división/cooperación de trabajo en todo el país y se reprodujeron diferenciaciones regionales Costa-Sierra, a escala superior las que finalmente dieron lugar a la consolidación del bicéfalo territorio nacional, del cual se escribió antes.

económico, basados en la *modernización de carácter metropolitano* (Rodríguez, *et al.*, 1979: 38).

Figura I.1.

Línea de tiempo del desarrollo urbano ecuatoriano y quiteño



Fuente: elaboración propia a partir de los datos recabados por Rodríguez *et al*. (1979)

Las tres etapas de formación de Quito han marcado su historia evolutiva, dentro de la cual se incluye, por un lado, la tendencia recurrente a transformar su organización territorial; y por otro, los siguientes elementos de análisis general: 1) «Formas urbanas» históricamente determinadas por la instrumentalización y los mecanismos de gestión de la segregación urbana, que van desde los más simples a los más complejos; 2) «Características funcionales» en base a los rasgos más sobresalientes de cada forma urbana; y 3) Directrices sobre los contenidos de las «relaciones formas urbanas/características funcionales», algunas de las cuales serán expuestas en este y siguientes capítulos, por ejemplo: configuración y organización territorial, centralidad urbana, evolución cíclica, crisis/transición, políticas urbanas, reivindicación de sectores sociales, entre otras. En sentido específico, las etapas de formación de Quito han sido singularizadas por sucesos históricos nacionales. En la primera, predominaron las relaciones precapitalistas de producción, como dijimos antes, pero también la constitución del Estado Nacional y no menos importante, la articulación bicefálica de la urbanización en el país. En las dos restantes, prevalecieron las agudas transformaciones de las relaciones capitalistas de producción, tan sólo comparables en magnitud e importancia con la etapa inmediatamente anterior, y diferenciadas por cómo se vivió el proceso de modernización capitalista del Estado y la sociedad civil en el conjunto del país (Carrión, 2000: 129-130).

Las tendencias y los elementos históricos del proceso de desarrollo urbano ecuatoriano han influido en la formación de Quito. Han expresado la racionalidad y coherencia capitalista y al mismo tiempo sus extravagancias y despropósitos, por eso, la ciudad se ha convertido en un «conjunto de estructuras contradictorias», que también han resultado de la forma cómo la gestión urbana se ha encaminado a fortalecer la posición privilegiada de los sectores minoritarios de la población vinculados al capital y a la propiedad de suelo urbano (Rodríguez *et al.*, 1979: 44).

CONFORMACIÓN DEL NÚCLEO URBANO INICIAL BÁSICO, 1534-1748

La fundación de la villa de San Francisco de Quito se remite a los tiempos legendarios de Quitumbe y a sus primeros habitantes, los Quitus. La historia de la ciudad continúo con la conquista española: fue rediseñada como réplica de sus contrapartes europeas "en cuanto plan, diseño arquitectónico, materiales de construcción, usos de suelo y localización" (Robertson, 1978: 35), según las instrucciones dadas por la monarquía española, para los pueblos colonizados, a través de las *Leyes de Burgos* y las *Leyes Nuevas,* entre 1512 y 1542. La fundación de la villa marcó además la «primera y gran segregación residencial»[28], como la denominaron Rodríguez *et al.* (1979: 30), pues ésta junto con la organización colonial produjeron una total desintegración del asentamiento anterior, obligando a la población indígena a desplazarse a las zonas agrícolas aledañas. La «nueva villa» tuvo un organismo administrador denominado «El Cabildo», el cual asumió sus primeras funciones: distribuyendo solares y cargos a los habitantes de acuerdo con el rango social, militar y religioso; y fundando, junto a la iglesia católica, nuevos asentamientos que posteriormente se convertirían en parroquias de la ciudad; así: *San Miguel de Perucho*, en 1542; *Amaguaña*, en 1568; *Cumbayá*, en 1570; *Calacalí*, en 1572 (el *boom* de ésta se dará en los años setenta); *Pomasquí,* en 1573; *La Magdalena*, en 1577 y *El Quinche*, en 1585.

El 26 de septiembre de 1541, a la villa de San Francisco de Quito, se le concedió el título de ciudad y cuatro años después, en 1545, los conquistadores, advirtiendo el

[28] La que también coexistió al interior de las residencias coloniales: por lo general los sirvientes llamados "huasicamas" se alojaban en la planta baja de las viviendas mientras en la planta alta lo hacían los propietarios (Carrión *et al*., 1979: 30).

rápido crecimiento del asentamiento, la convirtieron en Obispado. Con estos hechos empezó, en el actual territorio ecuatoriano, el período históricamente denominado como "administración burocrática de América Latina", dentro del cual la empresa militar-religiosa se convirtió en una política y eclesiástica, cuya primera gestión importante se dio el 14 de febrero de 1556, cuando en Valladolid se expidió una carta real con la que se designó a Quito como *Muy Noble y Muy Leal Ciudad de San Francisco de Quito* y posteriormente, en 1563, como *La Audiencia y Cancillería Real de Quito*. Sin embargo, estos hechos notables no eximieron a toda la población quiteña del pago del impuesto más importante de la *Corona de Castilla* como fue la *alcabala,* lo cual ocasionó que, en 1589 aproximadamente, la ciudad y su cabildo no dispusieran de rentas suficientes para la construcción y reconstrucción de infraestructuras de uso público como puentes y caminos, principalmente. Aun así, a Quito se la describió como "una ciudad en marcha", en la segunda mitad del siglo XVI, resguardada por la institución capitular cabildo-obispado, cuya composición administrativa había instituido un orden y ajustado la tradición castellana a la realidad amerindia. A finales del siglo XVII la ciudad finalmente sufrió el colapso económico que se agravaría mucho más en el siglo XVIII cuando la Real Audiencia de Quito atravesó una similar caída, entre otras razones, por el declive de la minería y la producción textil, ante la cual los administradores coloniales retuvieron el suficiente metálico para mantener la dinámica económica e impulsaron la agricultura en la serranía norte y centro, entre 1700 y 1760; y luego en la región costeña, entre 1760 y 1820. Ese impulso se estima que determinó la captura del poder político –el Cabildo-, en 1760, por parte de un grupo de comerciantes (Gomezjurado, 2015: 92-93, 160-164, 187, 194-197 y 228).

El patrón urbano con el que se creó la ciudad fue reticular, regulado posteriormente, en 1680, por las *Leyes de Indias* que obligaban a los fundadores a "que siempre se lleve hecha la planta del lugar que se ha de fundar" (Cano, 2003: 199). Así, es posible que Quito haya tenido una plaza central a la cual miraban tres edificaciones: el primer templo provisional o la catedral, al Sur (construida entre 1562 y 1565); los edificios de gobierno, al Oeste (constituidos por las *Casas Reales* desde la fundación de la ciudad hasta 1570[29]) y la *Casa de Cabildo*, al Este (nombrado Palacio Municipal desde 1973). La ciudad colonial reflejaba una estratificación rígida, identificable por quiénes y

[29] A partir de ese año se convirtieron en el actual Palacio de Carandolet que es la sede del Gobierno y residencia oficial del presidente de la República del Ecuador.

por cómo se ocupaba el suelo en el trazado[30]. Las calles se extendían desde la plaza hacía fuera de la estructura, siguiendo la malla hasta cuando ésta empezaba a perder su forma, después se convertían en las principales rutas de acceso/salida de la ciudad sobre las cuales se auto-construían las casas de los indígenas. En las cuadras cercanas a la plaza central, en solares rectangulares que incluían quebradas y acequias de la primera villa, vivían pequeños comerciantes, burócratas y artesanos prósperos; también ciudadanos acaudalados quienes construían frente a sus casas pequeñas tiendas, a menudo para vender mercancías importadas (Robertson, 1978: 35). El patrón de la ciudad se enclavó en una geografía natural delimitada por el cerro Itchimbia –en el flanco oriental-, y el monte Panecillo, la loma de San Juan y laderas del volcán –en el occidente. Y se adaptó a una topografía constituida por dos planicies suavemente inclinadas de oeste a este, interrumpidas por profundas quebradas[31]. Su trazado, en 1534, ocupaba una pequeña porción de suelo, no mayor a 30 hectáreas, sobre las que se asentaban un poco más de doscientos habitantes, quienes fueron los primeros pobladores de la ciudad hispánica. Para 1567 y de acuerdo con la *Relación de los Pueblos de españoles que hay en la provincia de Perú*, en la ciudad existían "40 vecinos españoles que poseían repartimientos de indios, los cuales sumaban aproximadamente 35 000" (Gomezjurado, 2015: 79-80, 102 y 194).

El 28 de julio de 1535 se definieron los límites de la villa de San Francisco de Quito: por el sur "el camino real que va hacía Tomebamba hasta la provincia de Pamallacta" (actual *calle Mejía*, sector *San Sebastián*); por el norte "la villa de Quillacinga" (*calle Olmedo*, sector *San Blas*); por el occidente "el camino de Chimbo que va a la mar hasta un pueblo de indios Chilintono, hasta salir de las montañas y dar con el llano" (actual *calle Cuenca*, sector *Santo Domingo*); y por el oriente "la vía de Quijo hasta la que llaman Atunquijo que es donde se trae y coge la canela" (*calle Benalcázar*, sector *San Francisco*). Con el desarrollo de la nueva ciudad indo-hispánica, entre 1534 y 1541, también se delimitaron los amplios ejidos de *Turubamba* ubicados al sur, "a un lado del camino real a Panzaleo" (actuales sectores de *Uyumbicho, Tambillo y Machachi*)[32]. La

[30] Aún hasta el siglo XVIII la sociedad estaba compuesta por blancos (chaperones y criollos) e indígenas (del común y del linaje noble), aunque ya existía un considerable número de mestizos y algunos negros y zambos.

[31] Sobre la primera planicie se levantaba lo que se dice fue el aposento de los capitanes del inca y posteriormente el templo de San Francisco. En el promontorio occidental de la segunda planicie estuvieron las llamadas "casas del placer" del inca.

[32] Hacía el norte se ubicaban los ejidos de *Iñaquito* en donde había pueblos de indios como los de *Cotocollao* y *Zámbiza*. Al sur estaba el pueblo de *La Magdalena* y en los valles de *Tumbaco* y *Los Chillos* también existían. La incorporación progresiva de tierras configuró nuevas formas de propiedad,

ciudad en sí mantuvo casi los mismos rasgos de su fundación hasta el siglo XVIII (Jurado, 2015: 76, 85-86, 175 y 195), aunque en 1720 por primera vez empezaron a constituirse lo que hoy conocemos como parroquias rurales del cantón Quito, siendo ellas: *San Miguel de Nono*, *Mindo* y *Zámbiza,* con lo cual el trazado de la ciudad empezó a cambiar (GAD-P, 2012: 28).

Mapa I.1
Plano de la ciudad de San Francisco de Quito, 1748

Fuente: Jorge Juan y Antonio de Ulloa, 1748

El modelo de casa implantado durante la colonización fue el de Castilla y Andalucía, que antes fue romano antiguo, además para imponer ese patrón se consideró lo dictado por *Las Ordenanzas del Concejo de Sevilla de 1492*. Las primeras viviendas de los capitanes españoles que residían en Quito, en 1534, fueron bastante rústicas, con fachadas modestas y con la vida volcada al interior del edificio: pequeñas, de bahareque, generalmente de una sola planta, con el piso de tierra cubierto con esteras, pero con salas, antesalas y habitaciones, tres amplios patios, traspatio, zaguán, corrales y huertas[33]. El baño y la cocina no tenían mayor importancia. Se estima que en 1541 se levantó la primera y

principalmente porque ellas pertenecieron a los indígenas y fueron tomadas por los españoles (Gomezjurado, 2015: 175 y 195).

[33] El primer patio servía para la vivienda de los dueños, el segundo para caballerizas y corral, donde se guardaban los animales que traían los productos desde las propiedades rurales de la familia, y las habitaciones de la servidumbre; y un tercer patio con huerta para hortalizas y frutos (Jurado, 2015: 132).

"mejor" casa de teja colorada, construida probablemente en dos plantas, con materiales como el ladrillo, piedra, adobe de tierra, cal y canto, el piso cubierto con ladrillos, la cocina en la galería del segundo piso y al aire libre, y con ventanas pequeñas y bajas que mantuvieron rejas de madera hasta el siglo XVIII, sustituyéndoselas luego por hierro de Vizcaya. Ésta, en 1563, fue vendida en 6 000 pesos para ser convertida en *Casa Real*. A diferencia de las viviendas de los españoles, los indios tenían chozas con una sola habitación dentro de los solares previamente distribuidos; sin embargo, el 22 de enero de 1535, el Cabildo ordenó destruirlas para que en su reemplazo los conquistadores levantarán sus viviendas, las cercaran y arreglaran las calles que las rodeaban. En 1573 la ciudad contaba con unas 300 casas (Gomezjurado, 2015: 76, 84, 106, 108 y 132). En 1648 el inventario de viviendas edificadas subió a 2 500 unidades, dentro de las cuales estaban distribuidas 25 000 personas en total, de las cuales 3 500 habitaban dentro de la ciudad y las restantes en sus 5 leguas (Ponce, 1994: 212).

Durante los siglos XVII y XVIII, el Cabildo de la ciudad siguió proporcionando solares, pero cada vez más lejos del centro fundacional y más cercanos a las tierras ejidales del norte, sur y los valles; se continuó construyendo viviendas similares a la del siglo anterior; es decir, ajustadas a las primeras formas de edificación colonial: quienes tenían mayores posibilidades económicas disponían de más espacio y comodidad. La mayoría de unidades tenía planta alta y baja, patios y jardines, las ventanas se conservaron igual, con hierro se confeccionaron cerraduras y llaves, y con cuero muebles y puertas (Cano, 2015: 130 y 202-203).

El sistema de salud en la ciudad se inauguró con la construcción de la primera unidad médica, en 1565, fundada por la orden de San Juan de Dios como *Hospital de la Santa Misericordia de Nuestro Señor Jesucristo,* que en 1638 se renombró como *Hospital San Juan de Dios*. En el mismo año de 1565, el presidente de la Real Audiencia de Quito, Hernando de Santillán, fundó el *Hospital Real de la Caridad*. Este incipiente sistema se completó cuando en marzo de 1610 apareció la primera botica que se mantuvo como única hasta 1613 (Gomezjurado, 2015: 131, 133 y 149).

El equipamiento educativo, "como elemento esencial para la formación del capital humano" (Garza *et al.*, 2015: 161), apareció en la ciudad, en 1551, cuando los curas franciscanos, fundaron la primera institución educativa en Quito llamada *Escuela de San Juan de Evangelista*, la cual en 1555 se llegaría a conocer como *Colegio San Andrés*. En 1591 apareció el *Colegio Jesuita de San Luis* que ocho años después sería fusionado con el seminario episcopal del mismo nombre. Así también, durante el siglo XVII, existieron

tres universidades, o conjunto de facultades, con autorización para conceder grados académicos: la *de San Fulgencio*, creada en 1621; la *Jesuita de San Gregorio Magno*, entre 1621 y 1622; y la *Universidad Dominica de Santo Tomás de Aquino*, fundada en 1688, aunque su *Facultad de Medicina* fue inaugurada en 1639. También, en 1683, se registró el funcionamiento de los colegios *dominico de San Fernando* y *franciscano de San Buenaventura*, aunque se desconoce las fechas de su creación. Finalmente, en 1734, la *Academia de Ciencias de París* aprobó la expedición científica denominada *Misión Geodésica Francesa* a la Real Audiencia de Quito, para evaluar las dimensiones de la Tierra y precisar su figura real, hecho que conmocionó la vida en la ciudad, a donde también llegaría la imprenta, en 1759.

Las primeras actividades del proceso productivo del núcleo urbano inicial básico de Quito, contaron con los siguientes tres medios de producción socializados para su operación: 1) sistema de abastecimiento de agua a instituciones y domicilios privados, 2) servicio de alumbrado de las viviendas y 3) red de caminos y puentes. En relación con el primero, en febrero de 1602, el Cabildo propuso traer agua para la ciudad, a través de un sistema de arcaduces y acequias de cal y canto, desde la actual parroquia rural/suburbana de *Lloa*, tomándola de un río –y de las vertientes- que descendían por las faldas del volcán *Pichincha*. El agua llegaba a una serie de fuentes y pilas ubicadas en las plazas de la urbe, y de ella podían abastecerse los pobladores, por medio de los "aguateros". En julio de 1604, se construyó una fuente en la *Plaza de San Francisco,* a donde llegaba el agua por el canal de la calle real que la rodeaba. En el período 1650-1660 se construyeron nuevas zanjas y tubos para llevar el agua a la pila de la *Plaza Mayor*. También, en abril de 1686, se repararon las partes del sistema que conducía el agua hasta las pilas de la ciudad. Aprovisionar y encajonar el agua fue una de las preocupaciones del Cabildo durante todo el siglo XVIII.

El 4 de mayo de 1602, se solucionó el alumbrado en las viviendas de Quito, cuando se aprobó la venta de sebo que salía de la carnicería y la fabricación de velas que posteriormente serían comercializadas por libras. En cuanto a la vialidad, tan antigua como la misma ciudad, a doce años de la fundación de Quito se marcó uno de los primeros hitos en la construcción de infraestructuras urbanas para la urbe pues el Cabildo recibió una petición que le recordó "la necesidad de aderezar y empedrar las calles" ante las "muy malas condiciones en las que se hallaban", citando incluso que "en muchas de ellas casi no se podía caminar". A partir de entonces no solo se empedraron algunas calles (1562-1565) sino que se construyo el puente de *Guayllabamba* y el camino de Quito al

embarcadero de Guayaquil (1603); se reparó el puente de *Alangasí* y se empedraron otras calles (1605) (Jurado, 2015: 140-141, 186 y 218). Para 1648, Quito contaba con unas 200 cuadras y en ella 15 calles a lo largo y a través, todas transversales y 7 plazas (Ponce, 1994: 212). El Cabildo continuó aderezando las principales calles de la ciudad, reconociendo aquellas que necesitaban de reparo y buscando nuevos sitios por donde se pudieran conducir, a pobladores y agua, con mayor continuidad, por ello, a lo largo de los siglos XVII y XVIII, se estableció como primordial el cubrir las quebradas que atravesaban la ciudad de occidente a oriente, debido también a que no había suficientes puentes. Así, en la primera mitad del siglo XVII, la quebrada que pasaba detrás de la catedral, fue la primera en ser cubierta.

Las entidades que mayoritariamente se beneficiaron de las intervenciones del Cabildo en la producción de obras públicas fueron los particulares, entre otras, los 80 obrajes con 30 o más trabajadores y cerca de 100 obrajuelos con menos de treinta trabajadores, inventariados a finales del siglo XVI; y las 400 tiendas de mercaderías que existían en la ciudad, en los últimos años del siglo XVII, aunque solo 60 perdurarían hasta 1724 (Jurado, 2015: 137 y 187). Se consolidó así el «núcleo urbano inicial básico» de Quito como soporte para la realización de las actividades coloniales y, sobre todo se legitimó la propiedad privada de suelo urbano y rural (Rodríguez *et al*., 1979: 30).

CRECIMIENTO RADIO-CONCÉNTRICO, 1748-1904

A partir de la fundación española de Quito, durante el «proceso de conformación urbana» de Ecuador, los usos de suelo en la ciudad se distribuyeron en cuadriculas concéntricas y sucesivas alrededor y desde su *Plaza Mayor* hasta las periferias, pasando por otras plazas y solares. Desde sus cuatro esquinas se proyectaron las calles que integraban un conjunto urbano ocupado por actividades residenciales y comerciales. El crecimiento radio-concéntrico de la ciudad tuvo como ubicación lo que en la actualidad se conoce como *Centro Histórico de Quito* (CHQ), limitado geográficamente por las colinas de *San Juan* al noroccidente, del *Itchimbia* al oriente, del *Panecillo* al sur y de las faldas del *Pichincha* al occidente, a manera de una hoya. Su espacio geográfico fue un terreno pequeño y plano de aproximadamente 21 hectáreas recortadas por quebradas, “con poca vista de campos,

o acaso ninguna (…) que [en] tiempo adelante han de edificar con trabajo si la ciudad quisiera alargar" (Kasza, 1981: 166; 1987: 31; Hardoy, 1984; Dos Santos, 1984).

El modelo radio-concéntrico de las áreas socio-urbanas de la ciudad colonial quedó inscrito, en el esquema de Quito, con tres zonas claramente jerarquizadas, excluyentes e identificables, que fueron estratégicamente promovidas por los propietarios de tierras con títulos, o los terratenientes, para diversificar y diferenciar la propiedad, y generar una oferta de suelo urbano valorizada especulativamente. Estas zonas fueron:

1. La *de los conquistadores (núcleo interior)* y su área de transición que está enseguida del centro: aquí están solares y edificaciones de la administración civil y religiosa, también las del grupo terrateniente que se ocuparon principalmente para usos residenciales y de comercio a través de tiendas[34]. Más adelante, la mayoría de edificios de esta zona se subdividirán para servir de vivienda a los inmigrantes (Narváez, 1976: 23).
2. La *de los indios:* en esta segunda zona, residencial y más o menos continua de la primera que está completamente urbanizada, se ubicaron las casas de los trabajadores y del resto de la población "común" que solo podía optar por lotes reducidos (Carrión, 1987: 32). Y,
3. La *periférica (ejidos del norte y sur):* que correspondió al área de haciendas y fincas de propiedad de los conquistadores y terratenientes (Narváez, 1976: 23).

[34] El tamaño del solar dependía de la posición social y económica del dueño; sin embargo, en promedio equivalía aproximadamente a un cuarto de manzana y ésta, como medida de superficie, a 0.70 ha.; es decir, un solar correspondía a 0.175 hectáreas de tierra.

Figura I.2
Forma de organización territorial radio-concéntrica

Fuente: Carrión y Erazo, 2012: 506.

El suelo urbano de Quito, a lo largo del siglo XIX y en el contexto desarrollista de la economía colonial; con el surgimiento y crecimiento de condiciones sociales, económicas y políticas favorables para la acumulación local; fue apropiado/ocupado a través de un proceso combinado de despojo y reparto de la propiedad; justificado en la estratificación social, la diferenciación étnica y cultural, y en las características institucionales del Cabildo y la iglesia católica de aquella época. Todas las cuales fortalecieron el dominio del fenómeno de la segregación residencial y el proceso de acumulación capitalista. Sin embargo, a lo largo de los ciento cincuenta y seis años que se estiman duró el crecimiento radio-concéntrico de Quito, la forma de la ciudad mostró diferentes niveles de desarticulación entre sus componentes siendo los primeros y más evidentes aquellos que tuvieron que ver con la saturación, compactación y consolidación, en los extremos norte y sur, de la mancha urbana de la ciudad. Prueba de ello fue que al final del período, en 1904, la ciudad alcanzó la más alta densidad bruta de su historia: 276.3 hab./ha., lo cual la afianzó como «unidad urbana» (Rodríguez *et al.*, 1979: 32; Achig, 1983; Kasza, 1981: 166; 1987: 31 y 38-39; 2000: 131).

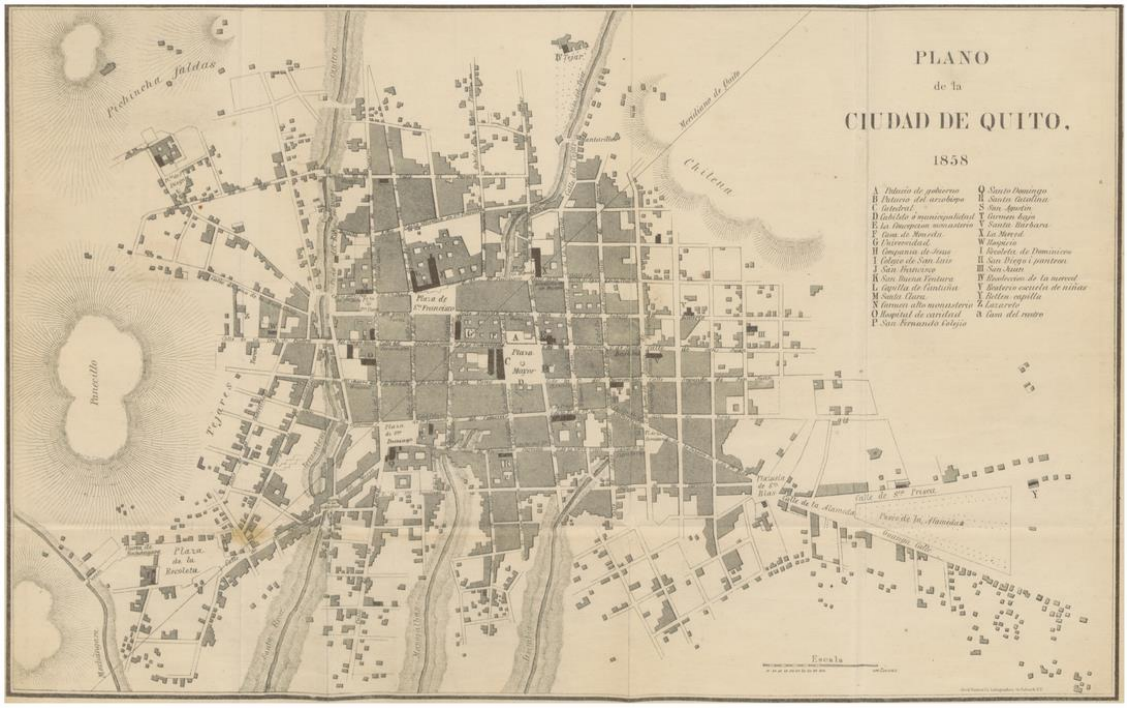
Desde mediados del siglo XVII, la ciudad estaba formada por seis barrios –que posteriormente serán denominados parroquias-. Estos eran: *La Catedral* o *El Sagrario*, *San Roque*, *San Marcos*, *San Sebastián*, *Santa Bárbara* y *San Blas* (Jurado, 2015: 260). Un siglo después, en 1754, gracias al presidente de la Audiencia de Quito, Juan Pío Montúfar y Fraso, se contabilizaron 24 pueblos que estaban ubicados dentro de las cinco leguas de jurisdicción de la ciudad de Quito: *"San Juan Evangelista*, *Santa María Magdalena*, *Chillogallo*, *Conocoto*, *Zámbiza*, *Píntac*, *Sangolquí*, *Amaguaña*, *Guápulo*, *Cumbayá*, *Cotocollao*, *Puembo*, *Pifo*, *Yaruquí*, *Quinche*, *Guayllabamba*, *Machachi*, *Aloasí*, *Alóac*, *Calacalí*, *Gualea*, *Tumbaco*, *Mindo* y *Cansacoto"* (Ponce Leiva, 1994: 323-352). En este mismo año Quito tenía casi los mismos límites que en el siglo anterior y tan solo hasta inicios del siglo XIX, cuando el crecimiento urbano de la ciudad se había producido a lo largo de las vías de acceso norte y sur, que desde aquel entonces ya adquirieron caracteres muy diferenciados; barrios como *San Sebastián* y *San Roque* y otros muchos que iban apareciendo sobre las faldas del volcán *Pichincha*, fueron percibidos como semi-rurales e irregulares, por diferentes razones, entre ellas, por la producción obrajera que se daba en algunos de ellos o porque sus trazados no correspondían con la regularidad del damero que se había impuesto previamente. La presencia de nuevos asentamientos triplicó la superficie urbana de la ciudad cuya extensión formal, en 1805, se contempló con tan solo unas 13 cuadras a lo ancho y otras similares a lo largo (Gomezjurado, 2015: 258-260).

En Quito, sus pueblos, haciendas y solares cercanos, en 1776, habían cerca de 43 000 pobladores (Jurado, 2015: 231), pero tan solo en la ciudad, en el padrón de 1784, se contabilizaban unos 23 726 habitantes; y en 1800, aproximadamente 25 000 entre blancos, mestizos e indios, distribuidos en unas 3 000 casas (Lucena, 2001: 57)[35]. A inicios del siglo XIX, Quito era considerada una ciudad populosa de la América hispana, por la que Luis Francisco Héctor, barón de Carondelet, escribía que "esta antigua capital del Reino de Quito, cuya extensión y población exceden a todas las demás de América, sin más excepción que las de México y Lima"; y Juan José Flores, primer presidente de la República del Ecuador (1830-1834/1839-1843/1843-1845), disponía la realización de

[35] El número de habitantes negros era escaso (Jurado, 2015: 262).

un censo de población de la provincia, un 24 de septiembre de 1839 que se efectuó en 1843 casa por casa, y por el cual se supo que Quito tenía en sus cinco nuevas parroquias: *Santa Bárbara*, *Santa Prisca*, *San Roque*, *San Sebastián* y *San Marcos*, una población de 25 698 habitantes (Jurado, 2015: 257 y 312).

Mapa I.2
Plano de la ciudad de Quito, 1858



Fuente: Villavicencio, 1858: 307

El primer período de crecimiento económico de la ciudad se dio durante el siglo XVII. Éste perfiló su mercado interno, abastecido no solo de productos locales sino también importados desde España, Francia, Holanda, Filipinas y China. Sin embargo, en 1700, la dinámica comercial empezó a presentar dificultades: se recortó la circulación de monedas y se impulsaron actividades menos formales como el trueque o intercambio hasta que, entre 1750 y 1800, la economía local y en general la de la Audiencia, se tornó crítica pues se había concentrado únicamente en la producción textil y esta decaía día tras día produciendo situaciones de pobreza generalizada. Pese a la crisis, en 1760, surgieron emprendimientos minoristas a través de tiendas y "pulperías" que les pertenecían a las élites de la ciudad, quienes también conformaban el Cabildo[36]. A la par, en los sectores

[36] Las pulperías eran establecimientos comerciales que estuvieron presentes en Hispanoamérica hasta inicios del siglo XX, usualmente funcionaban en las partes bajas de las casas de los centros fundacionales de las ciudades y a través de ellas se suministraban telas, trajes, implementos de hogar, botones, bebidas, etcétera (Gómezjurado, 2009).

populares se procuraban dinámicas de comercio alternativo a través de las "gateras" o "recatonas", quienes eran expendedoras acusadas de no tener licencia para vender productos. También se desarrollaban actividades artesanales como orfebrería, joyería, bordado, etcétera; y existían sombrererías, fábricas de tejares, ollerías y tiendas. Se podría sostener que la economía local se mantenía buscando su propio impulso para superar la crisis hasta que, a finales de 1764, por primera vez y sin previo aviso, se aplicaron las reformas borbónicas que optimizarían los ingresos fiscales del imperio español en América. Estas medidas disponían, entre otras, traspasar al erario el monopolio del comercio del aguardiente; incrementar las alcabalas, que era visto como un impuesto de carácter regresivo y paralizador de las actividades económicas; y prohibir la venta libre de naipes, tabaco, pólvora y especialmente de alcohol, bien asumido por España como un potencial elemento de ingresos públicos. Todo esto sumo descontento entre la población de los barrios de Quito y los reclamos que empezaron en contra de las medidas gubernamentales se convirtieron en la *Rebelión de los barrios de Quito* o *Rebelión de los Estancos,* un 22 de mayo de 1765. Para septiembre de ese mismo año se restableció la paz, pero la suspensión del estanco de aguardiente se concretó solo en 1822, aunque posteriormente fue restablecido otra vez.

En Quito vivía toda la nobleza titulada de la Real Audiencia. La ciudad se había convertido en el centro político, económico y social más importante de la región Sierra norte y central de Ecuador (Jurado, 2015: 251), en donde, a inicios del siglo XIX, se producen las luchas por la Independencia. Los primeros movimientos empezaron en 1809 con la rebelión de los criollos y españoles interesados en romper los vínculos económicos y políticos con el gobierno español de naturaleza napoleónica (Quito, 2015). El 10 de agosto de ese año se proclamó la *Independencia de los territorios de Quito* a la que también se conoce como *Primer Grito de Independencia Hispanoamericana* (Navarro, 1962). La ruptura con el gobierno de España se hace efectiva años más tarde, el 24 de mayo de 1822, con la *Batalla de Pichincha*[37]. El progresivo movimiento independentista ecuatoriano transformó las condiciones de vida urbana y rural, pero no las modificó sustancialmente. En la última fase de la época colonial, estimada entre 1748 y 1809, Quito se convirtió en una "Junta autónoma" que, así como rompió con el pasado colonial

[37] El Ejército Independista estuvo comandado por el General Antonio José de Sucre, quien venció a las fuerzas realistas leales al rey de España, comandados por Melchor de Aymerich. Con la victoria de las tropas grancolombinas se consiguió, no sólo la liberación de Quito sino también la independencia de las provincias pertenecientes a la Real Audiencia (Quito, 2015).

también continuó con él debido a las ideas arraigadas e instituciones consolidadas, como *El Cabildo*, que ya hacían parte de ella (Morelli, 2007: 116-129). La ciudad logró conquistar un fuerte poder jurisdiccional sobre su área rural. Sus élites, las de mediados del siglo XVIII, que eran las propietarias de tierras, incidieron fuertemente en la implementación de mecanismos económicos para la compra y arrendamiento de las mismas (Gomezjurado, 2015: 249).

Sin embargo, la ciudad prontamente estaría subsumida en un nuevo marco político constituido en Cúcuta, el 12 de julio de 1821, con el cual empezó a configurarse el Estado ecuatoriano. A nivel político/territorial se estableció que la novel república estaría compuesta por departamentos que se subdividirían en provincias, éstas en cantones y éstos en parroquias; en 1822, se reglamentó el funcionamiento de las secretarías de Estado o ministerios y se restó autonomía al Cabildo; en 1824, se legisló una nueva división territorial por la cual el 25 de junio se fundó la provincia de Pichincha, teniéndola a Quito como su capital provincial. Esto fortaleció el proceso de centralización que ya se venía dando en la ciudad. A nivel jurídico aparecieron dos leyes, la de *organización y régimen político y económico de los departamentos y provincias de la República,* de 1825, por la que el Cabildo pasaría a denominarse Municipio; y la *de Rentas Municipales,* del mismo año. Así también, el 13 de mayo de 1830, se judicializó la creación de la República del Ecuador, con Quito como capital del país tras su separación de la *Gran Colombia*. Así, la ciudad, se convirtió en la *capital más antigua de América del Sur* y de un país escasamente articulado, sujeto a un proceso de des-urbanización o ruralización y con un mercado interno muy debilitado.

A pesar de que la mayor parte de la población ecuatoriana se había concentrado en el campo; desde Quito se organizó la vida de la naciente República y también la dinámica mercantil de la economía nacional, seguida por Guayaquil y Cuenca. Las tres ciudades fueron núcleos de concentración de capital comercial y de sistemas rentísticos de reproducción social; pero Quito, no solo ya se había consolidado en el eje del pensamiento, acción y control del nuevo país, cuestión que originó una disputa histórica con Guayaquil; sino se había transformado en una ciudad licenciosa pero aislada del mundo; saturada de conventos y caracterizada por una vida rutinaria, monótona y extremadamente religiosa[38]. Su municipalidad, junto con las de todas las otras ciudades,

[38] Lucena (2001: 59) destaca los siguientes 8 templos: *La Catedral*, *El Sagrario*, *La Compañía*, *San Francisco*, *Santo Domingo*, *San Agustín*, *San Diego*, *La Merced*; 4 conventos de monjas, los de *San Clara*, *El Carmen*, *Santa Catalina de Siena* y *La Concepción*; así como varias recoletas (de *Santo Domingo* y *La*

languideció durante la primera década republicana, a pesar de que contaba con el respaldo de la primera legislación ecuatoriana sobre municipios, de 1835. En 1843, la nueva Constitución denominada *floreana,* abolió los municipios y esto, entre otras razones, produjo la *Revolución Marcista*, en 1845, la cual restableció el régimen municipal y amplió sus funciones con la creación de las tres *Leyes de Régimen Municipal,* de 1861, 1863 y 1878 (Lucena, 2001: 67-68).

La suma de todos estos sucesos, contados a partir del *Primer Grito de Independencia* de 1809*,* modificaron sustancialmente y en poco tiempo la organización territorial radio-concéntrica de la ciudad y las bases sobre las cuales ésta descansaba. Fue la *primera crisis urbana capitalista* que transformó Quito, que incidió en el desarrollo entre las relaciones de producción y la socialización de las fuerzas productivas y en la formación de nuevas condiciones generales de la producción (Carrión, 2000: 132-133).

La población de Quito, en 1830, era de 35 000 habitantes distribuidos en 156.2 hectáreas, esta situación obligó a la municipalidad a continuar con la ejecución de obras comunes como el empedrado de calles, relleno de quebradas, reparación y blanqueado de paredes exteriores de casas, aseo de la ciudad, etcétera, que se venían haciendo desde tiempo atrás (Revelo, 1994: 17). Y a actuar en torno a la construcción de nuevas obras como el panteón público (1824) y el coliseo (1833). Uno de los hechos más significativos que se dio en este nuevo contexto fue el nombramiento de un inspector de obras públicas municipal quien estaría a cargo de controlar los arreglos, reformas, nuevas construcciones, etcétera, de viviendas, equipamientos y redes de infraestructura que se hicieran en la urbe. La vivienda se continuó construyendo con las mismas características y tecnologías de los siglos pasados: estilo andaluz, enorme entrada, amplios zaguanes, con dos patios e inclusive un tercero; de dos pisos para los habitantes más importantes y de un solo nivel para las clases bajas. En relación con el sistema de salud, en 1822, el Mariscal Antonio José de Sucre instaló el *Hospital Militar de Quito;* en 1827, se creó la *Facultad de Medicina* de la *Universidad Central;* en 1830, el hospital público fue reparado; y en 1837, se construyó el primer anfiteatro anatómico y se creó la *Escuela de Obstetricia* dependiente de la *Facultad de Medicina*. Todos estos esfuerzos tuvieron como objetivo principal hacer frente a las repetidas epidemias de viruela, tabardillo, tifus exantemático, sarampión y disentería que debían propagarse con relativa facilidad por la ciudad. En este período –y desde 1767- no se construyeron nuevos equipamientos

Merced) y ermitas (*Nuestra Señora de Illescas*, *Santo Cristo de la Loma*, *Nuestra Señora de la Consolación* y *de la Vera Cruz*).

educativos, al contrario, se cerraron los colegios existentes, pues los jesuitas habían sido expulsados del país y práctica y exclusivamente toda la enseñanza estaba en manos de ellos (Gomezjurado, 2015: 238, 260, 296, 306-307 y 310-312). Pero, el sistema de áreas verdes empezó a consolidarse pues Quito no tenía jardines o paseos, solo potreros sin edificar; los únicos lugares de esparcimiento fueron la loma *El Panecillo* y el parque *La Alameda* que se empezó a construir en 1746, y las plazas *Mayor*, de *San Francisco*, *Santa Clara* y *Santo Domingo* (Lucena, 2001: 263-264).

El sistema de infraestructura hidráulica de la ciudad fue evaluado en 1754, cuando Juan Pío Montúfar y Fraso, constató la abundancia de agua que había y servía para provisión pública y particular (Jurado, 2015: 228-229). Sin embargo, muchas quebradas pasaban por el centro fundacional de Quito y esto incidió para que, en 1766, se considerará "superarlas" levantando arcos y terraplenes que cumplirían funciones como allanar el paso para la comunicación entre parajes y servir de cimientos y bases para la construcción de edificios de mayor peso (Ponce y Leiva, 1994: 418). Los precarios caminos que componían la red vial permanentemente se estropeaban por las lluvias torrenciales, al igual que las calles pues perdían el empedrado; se construyeron varios puentes para sortear los desniveles, pero ninguno tan significativo como el del *Machángara* que se lo hizo con piedra (Lucena, 2001: 59). Además, en 1803, se arregló el puente sobre el río *Pisque*; en 1805, se inauguró el puente hacía el sector de *La Tola;* y en 1806 se construyó un nuevo camino hacía *Guápulo* (Gomezjurado, 2015: 272-273).

Este período de consolidación de Quito como centro urbano regional también fue uno de transición pues, tal como se escribió antes, a lo largo de los años que duró se intentó superar una y otra crisis urbana, y al mismo tiempo atender las situaciones que se presentaron como prolegómenos de nuevos conflictos urbanos que posteriormente se presentaran vinculados a la valorización de suelo urbana y su masiva mercantilización, a la constitución de una nueva élite urbana integrada por la clase terrateniente y, finalmente a la adopción de nuevos contenidos por parte de la política urbana municipal (Carrión, 2000: 133-134).

Quito cambió poco en la segunda mitad del siglo XIX, tanto su perfil como superficie continuaron siendo irregulares. El número de habitantes, constituidos por una minoría de españoles blancos y una mayoría de cholos e indios, pasó de 36 075, en 1857, a no sobrepasar los 40 000, en 1867 (fecha estimada), distribuidos en una milla cuadrada según Salvador Lara (2009: 217). En ese período, el 2 de febrero de 1860, fue fundada como parroquia civil, *Santo Tomás de Alangasí*; a lo largo de 1861, a través de la *Ley de División Territorial*, Gabriel García Moreno, presidente de Ecuador entre 1861 y 1865, declaró civiles a las siguientes parroquias del cantón Quito: *Amaguaña*, *Conocoto*, *El Quinche*, *Guayllabamba* y *Yaruquí*[39] (29 de mayo), *Gualea* (29 de agosto), *Porotopungo* conocida posteriormente como *Puellaro*, además *Puembo* y *Tumbaco*; y en 1867, se creó *Lloa*, la parroquia rural/suburbana más extensa de la ciudad. Después de 1867, se continúo anexando localidades a la ciudad; así: en 1869, se fundó *Pifo*; en 1870, *Morascocha* a la que se conoce actualmente como parroquia *Atahualpa*; el 29 de mayo de 1881, García Moreno, en su segundo mandato presidencial, elevó a *Nanegal* a la categoría de parroquia civil; y en 1894, nació la parroquia Habaspamba, conocida hoy como *San José de Minas*. A la par, fueron pocas las obras públicas que se ejecutaron, entre ellas dos de importancia para la urbe: el cementerio privado de *San Diego* (1872) y el *observatorio astronómico* (1877); y tres que fortalecieron los sistemas educativo y cultural de la ciudad: la creación de la *Escuela Politécnica Nacional de Ecuador (EPN)* (1869); la construcción del *Teatro Nacional* –más adelante *Teatro Sucre*-, a un costo total de 111 000 sucres (1886); y la inauguración de la *Biblioteca Municipal* (1890) (FONSAL, 2003: 19; Jurado, 2015: 331, 332 y 338).

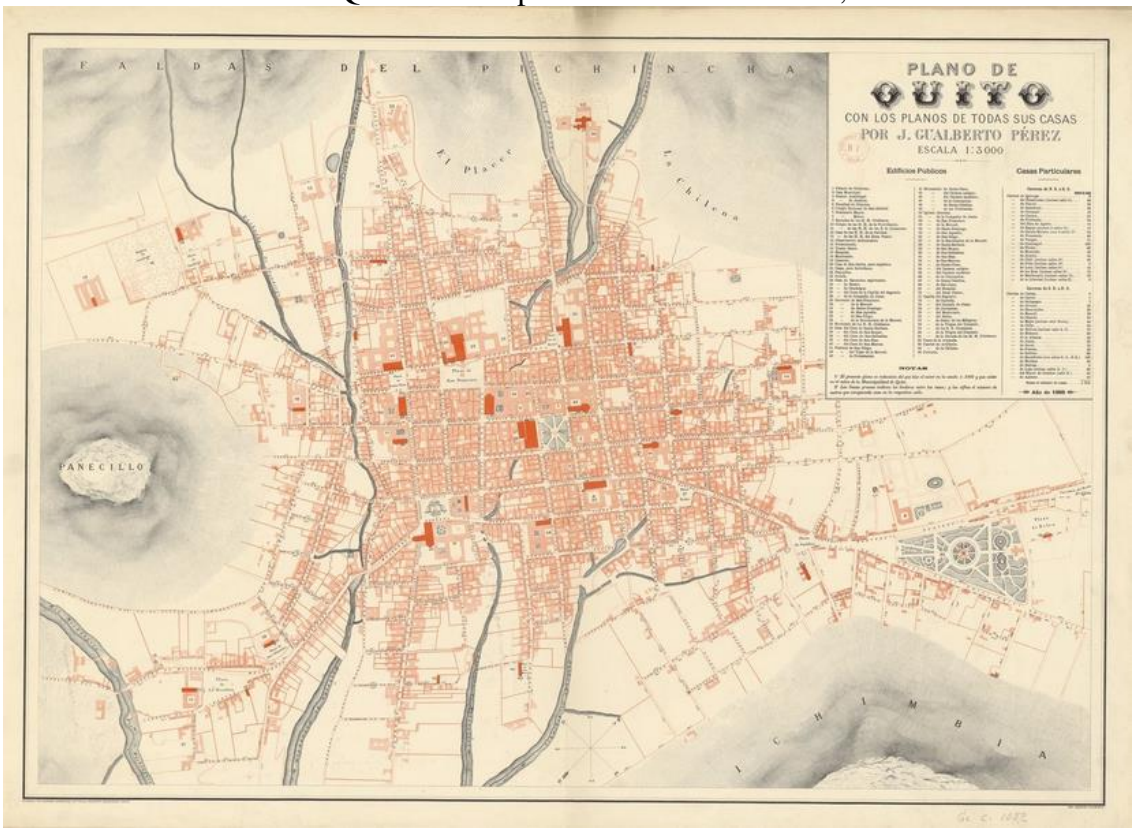
En 1890, se contabilizaron quince mil nuevos habitantes y tres años después la ciudad contaba con cerca de 60 000 mil pobladores repartidos en seis parroquias urbanas con 145 manzanas separadas por 240 calles (Carbo, 1894: 35)[40].

Con la incorporación de nuevos poblados también se incorporaron nuevas costumbres como las carreras de caballos y las peleas de gallos; sin embargo, Quito, en su parte urbana, era una ciudad sin hoteles o posadas; tampoco contaba con fondas o

[39] Como parroquia eclesiástica fue fundada el 8 de septiembre de 1570.
[40] Un año después se creó una nueva parroquia urbana a la cual se denominó *Mariana de Jesús,* que posteriormente será absorbida por la parroquia *Calderón* (Gomezjurado, 2015: 341).

cafeterías; círculos, casinos o clubs; es decir, fue una ciudad que, aún con 5 plazas, 7 placetas, 1950 tiendas, 414 talleres y 24 fuentes, surtidores y acequias, no convocaba a reuniones en sus espacios públicos sino únicamente a vivir en el interior de las casas particulares, las cuales se contabilizaron en 1 668, en 1890 (Carbo, 1894: 35). El prototipo de las viviendas centrales seguía siendo el mismo: construidas en abobe con paredes gruesas y techos de teja; con zaguán, patio empedrado y claustro (Toscano, 1960: 123); de dos pisos, arriba para gente acomodada y abajo para tiendas que daban a la calle (Hassaurek, 1994: 133). La novedad tecnológica fue la mayor utilización de ventanas y balcones con puertas de vidrio importado. La vivienda de la periferia, del indígena pobre, tampoco fue diferente, seguía estando constituida por una sola habitación para múltiples usos (Jurado, 2015: 322-323).

Mapa I.3
Plano de Quito con los planos de todas sus casas, 1888



Fuente: J. Gualberto Pérez, 1/3 000, 1888, en http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b530251824

Fueron prácticamente nulas las intervenciones que se hicieron en pro del fortalecimiento de la infraestructura hidráulica de la ciudad: en 1847 se condujo los torrentes que bajan desde el *Pichincha* a través de canales subterráneos (Toscano, 1960: 300); y en 1861 se colocaron tuberías en determinados sectores de la ciudad (Jurado, 2015: 328). A

diferencia de esta red, el servicio eléctrico evolucionó en el período. Las calles de Quito eran iluminadas opacamente por faroles y velas de sebo (Salvador Lara, 2009: 217-218), hasta que en 1871 llegó la primera propuesta de dotación de alumbrado público con luces de querosene, la cual no se concretó sino veintitrés años después, en 1894, cuando una segunda iniciativa, de alcance nacional, apareció y el gobierno del presidente de la República, Luis Cordero Crespo (1892-1895), la aceptó y entregó en concesión legal la instalación de la primera planta de luz eléctrica y el sistema de alumbrado en Quito, un 21 de marzo de 1899. La planta se llamó *La Eléctrica.* Entre ambos sucesos, en 1875, la EPN, iluminó el *Palacio de Carondelet* con arco eléctrico, pero no pudo continuar con la experimentación pues la universidad fue cerrada debido al asesinato del presidente García Moreno (Jurado, 2015: 324-325 y 332).

Al igual que la red hidráulica, la vial no tuvo un significativo progreso en el período. Todas las calles corrían sobre arcadas o bóvedas, salvando quebradas; muy estrechas, con veredas angostas y sin capacidad estructural para soportar vehículos y por eso repletas de mulas, caballos, bueyes y burros. Aún hasta 1889 el *Concejo Municipal* seguía muy ocupado reparando calles. Así mismo, un año antes, el mismo órgano de gobierno había aprobado la concesión exclusiva del servicio de tranvía a la empresa que lo construyese, proyecto que no se concretó como tampoco los siguientes de 1892, 1897 y 1904. En 1908 llegó a la *Estación de Trenes de Chimbacalle* de Quito, desde Guayaquil, el ferrocarril a vapor y esto volvió urgente la construcción de infraestructura vial para dotar a la ciudad del servicio de transporte público desde el sur hasta el norte; cuestión que se materializaría solo en 1914.

El origen del sistema telemático quizá fue el acontecimiento más importante del período 1861-1904 desde el punto de vista de la construcción de las grandes redes infraestructurales en Quito. Empezó en 1871 cuando el presidente García Moreno otorgó la concesión del servicio nacional de telegrafía a través de cable submarino a la compañía *All American Cable and Radio*. En 1884, se transmitió el primer mensaje telegráfico interno entre Quito y Guayaquil. Posteriormente, en 1892, el representante local de la compañía *The Ecuador Telephone Company Limited* estableció el servicio telefónico en la ciudad; en función del cual se colocaron postes para alambres telefónicos y se instalaron los respectivos aparatos. Ocho años después se instaló la primera central telefónica en Quito (Salvador Lara, 2009).

En la ciudad, el desarrollo se tornó importante; y, en general, debido a la participación económica y política de Inglaterra, Francia y Holanda en el proceso de

Independencia, el país quedó condicionado a una «nueva forma de dependencia» en la que, el proceso de desarrollo industrial europeo de los siglos XVIII y XIX requería para su expansión grandes cantidades de materias primas y alimentos. Esta nueva forma también requirió, como evento socio-político, "de un cambio estructural para la expansión capitalista", como lo dijeron Carrión, Rodríguez, Guayasamín y García, en 1979, el que llegó con la *Revolución Liberal ecuatoriana,* en 1895, conducida por Eloy Alfaro[41], con el apoyo financiero e ideológico de la burguesía guayaquileña y con un contingente masivo de campesinos costeños (montubios). Con este hecho histórico de "reordenamiento liberal", empezó un segundo momento histórico crucial para Quito, el proceso de urbanización del país. La consecuencia espacial más importante que se dio en la ciudad fue la modificación de su estructura urbana (Rodríguez *et al.*, 1979: 32-33). En el transcurrir de la presidencia de Alfaro, el 9 de agosto de 1897, el asentamiento nombrado como *Carapungo* fue elevado a la categoría de parroquia con el nombre de *Calderón*; y Leónidas Plaza Gutiérrez, presidente de Ecuador entre 1901 y 1905, decretó la parroquialización de *San Antonio de Pichincha*, en 1901. Así se completaron las anexiones de localidades periféricas a la ciudad, en la segunda mitad del siglo XIX e inicios del XX.

EXPANSIÓN LONGITUDINAL NORTE-SUR, 1904-1942

El crecimiento radio-concéntrico de Quito se agotó en la primera década del siglo XX. Completó un diámetro urbano de 750 metros que se compactó al extremo. La ciudad, que no había tenido ninguna variación importante desde su fundación cambió vigorosamente a una nueva forma de carácter lineal y extensiva en sus puntas norte y sur; costosa y antitécnica. Las planicies y pronunciados accidentes geográficos que determinaron su implantación original fueron superados por un agresivo «proceso de urbanización» que estuvo subsumido en los siguientes contextos políticos y económicos nacionales: la consolidación del nuevo Estado republicano y de la urbanización nacional; la implementación de una nueva lógica de mercantilización de suelo urbano central, cuya

[41] Nació en Montecristi, en 1842, falleció en Quito, en 1912. Fue militar y político ecuatoriano, y se lo considera el máximo representante del liberalismo radical. Fue presidente de la república en los períodos 1895-1901 y 1906-1911.

propiedad estaba concentrada en las familias de la élite capitalina (Carrión, 1987: 33, 41, 43 y 51; 2010: 167); y la *Revolución Liberal,* considerada además como un «hito en la historia de Ecuador» (Mora, 1994; MCDS, 2012).

En 1904, empezó el crecimiento de la superficie de Quito que, en 18 años, es decir, hasta 1922, llegó a cuadriplicarse: pasó de 173.7 a 743.1 hectáreas de área urbana y de 48 000 habitantes, en 1904 a 80 702, en 1922[42]. Este fenómeno volverá a repetirse en los períodos 1958-1970 y 1974-1980. Estos aumentos de espacio, que principalmente extendieron el uso de suelo residencial, se dieron a lo largo de las principales rutas de transporte. En 1906, Alfaro, retomó la presidencia del país hasta 1911. Dentro de su mandato, en 1908, *Chilibulo*, se constituyó como la primera parroquia urbana de Quito, por ende, en la más antigua hasta el día de hoy: *la Comuna Chilibulo – Marcopamba – La Raya* se formó en este año, a raíz del acceso de los pobladores de estas tres zonas indígenas, como propietarios, a las tierras de pastoreo de la hacienda Carrión. La Comuna alcanzó su personería jurídica en 1938 y en la actualidad es una de las pocas comunas indígenas existentes en la ciudad de Quito, lo que le da una riqueza cultural de importancia (Luna y Robles, 2006: 41). Sin embargo, los decretos de conversión de las parroquias rurales en urbanas, o de eclesiásticas en civiles, no fueron los que modificaron radicalmente la estructura interna de la ciudad, sino fue el transporte con la llegada del tren de vapor a la *Estación de Trenes de Chimbacalle*, ubicada al sur del Centro Histórico (CHQ), un 25 de junio de 1908. Esta obra no solo convirtió al legendario sector de *Chimbacalle* en parroquia urbana del cantón, sino que se consideró la infraestructura más grande de Ecuador en aquella época (EBC, 2015). También significó un gran impulso para la construcción de otros equipamientos urbanos en la ciudad: se instaló el sistema de agua potable y alumbrado eléctrico público, se importaron nuevos materiales para la construcción (hierro y cemento), etcétera (Rodríguez *et al.,* 1979). Fue, entonces, en 1908, cuando la ciudad desde *Chimbacalle* empezó a cambiar drásticamente: la estación de trenes dio paso a la creación de numerosos negocios de comida y hospedaje, las primeras fábricas de Quito se instalaron cerca de la estación y, por ende, todos los obreros y trabajadores de éstas transformaron al barrio y lo convirtieron de a poco en una mixtura entre ocupaciones industriales y residenciales. Todo este movimiento comercial llevó a

[42] La densidad de población en 1904 fue de 276.3 hab./ha; en 1906, la población de la ciudad fue de 57 858 habitantes distribuidos en 230 hectáreas de territorio urbano, con una densidad bruta de 226.4 hab./ha; en 1914, la densidad se redujo a 95.7 hab./ha, pues fueron 58 000 los pobladores que habitaban Quito en 731.8 hectáreas (MDMQ, 1980)

la creación del tranvía eléctrico[43], primer medio de transporte urbano que cruzaba toda la longitud de la ciudad de principios del siglo XX, partía al norte desde la Avenida Colón y 10 de Agosto (frente a *La Circasiana*, residencia de Jacinto Jijón y Caamaño[44]) y llegaba al sur, a la estación *Chimbacalle* (EBC, 2015). El tranvía abrió nuevas áreas de crecimiento urbano y demográfico en la ciudad: el norte fue poblado por familias de clases socioeconómica alta y media creciente; y el sur por la clase popular, obrera e indígena**.** Su advenimiento produjo, entre otros, los siguientes efectos importantes: 1) comenzó la dispersión de la población hacía los extremos y se inició el «fenómeno de suburbanización de baja densidad» con los traslados diarios desde las periféricas áreas residenciales hacía las zonas centrales de trabajo; y 2) Quito creció, primero, a lo largo de las rutas del ferrocarril a vapor y el tranvía, y luego prosiguió llenando los espacios urbanos intermedios (Robertson, 1978: 28-29).

Junto a estos cambios aparecieron diversos «procesos de conurbación» a través de los cuales la urbe subsumió centros poblados menores ya existentes[45]. Por esta vía, hacía el sur fue incorporado el poblado de *La Magdalena* y hacía el norte, *Santa Prisca*, en 1910 (Ciudad, 1992: 31). En 1913, *Checa*, es creada como parroquia rural/suburbana civil, su nombre hace honor a uno de los próceres de la *Independencia*, el coronel Feliciano Checa.

[43] En 1910, en Wilmington (Delaware, Estados Unidos), fue organizada la *Quito Tramways Company (QTC)*, para ser controlada por la *Ecuadorian Corporation Ltd.* de Londres. La QTC empezó la construcción de una línea de tranvías eléctricos en 1911 y ordenó cuatro carros de dos ejes a la J. G. Brill, en Philadelphia, el 17 de febrero de 1914. La nueva línea, entre la estación de Chimbacalle y el centro de la ciudad, fue inaugurada el 8 de octubre de 1914. La QTC mandó hacer a la Brill dos carros de cuatro ejes en 1915 y dos más de dos ejes en el año siguiente. La trocha de las líneas de tranvía de Quito, como del ferrocarril de vapor, era de 1 067 mm (42 pulgadas). En 1921, una empresa ecuatoriana llamada *Compañía Nacional de Tranvías (CNT),* construyó una nueva línea a la que llamó "la línea de Cotocollao", también tuvo trochas de 1 067 mm; abrió sus servicios el 22 de junio de 1923. En 1926, los inversionistas ecuatorianos reorganizaron la CNT y adquirieron la QTC. En 1948, las dos líneas del tranvía eléctrico de Quito, cerraron (Quito, 2015).

[44] Fue un arqueólogo, historiador y político ecuatoriano; senador por la provincia de Pichincha y Alcalde de Quito en el período 1946-1947 (JCJ, 2015)

[45] En muchos casos se trataba de cabeceras parroquiales rurales que fueron integradas junto con sus anejos y áreas de cultivo (CIUDAD, 1992: 30)

Figura I.3
Forma de organización territorial longitudinal

Fuente: Carrión y Erazo, 2012: 508.

Con la nueva forma urbana de Quito apareció una lozana fracción terrateniente, la urbana –también conocida como *rentista*- que, por ser propietaria de suelo agrícola y urbano, redefinió los procedimientos de su valorización en la ciudad de la siguiente manera: invirtieron sus rentas agrarias, de alquiler en el centro y de venta de inmuebles, en desarrollos inmobiliarios y en la formación de la industria privada de construcción de la urbe; transformaron suelos agrícolas en urbanos periféricos y luego auspiciaron y regularon un mercado especulativo de tierras; e intensificaron el uso de suelo urbano central al mismo tiempo que urbanizaron las periferias localizadas en el norte, principalmente. Además, encontraron apoyo en la municipalidad a través de acciones e intermediaciones de distintos tipos: legales como la eliminación del control a loteadores particulares, la legalización de fraccionamientos y la "municipalización" de suelo urbano; comerciales pues permitieron la compra de terrenos en el norte a cambio de "inversiones" en el sur; de inversión pública con la dotación de ciertas obras de infraestructuras y servicios urbanos en sus propiedades; y hasta de planificación mediante la formulación del primer *Plan Regulador* de la ciudad desarrollado entre 1942 y 1945, con el cual se pretendió controlar la evolución "anárquica" de Quito, pero se legitimó y profundizó su diferenciación social y funcional ya existente. El gobierno local se limitó a ejercer su poder a través de la política urbana cuyo carácter permitió que los antiguos terratenientes agrarios, en el período 1904-1922, se urbanizaran y prolongaran su presencia en la ciudad; y entre 1922 y 1955, se consolidaran como actores urbanos. A pesar de esto, a 1933 se lo

considera como un año de inflexión puesto que la municipalidad estableció como medidas previas a la venta de lotes y obligatorias para los propietarios de tierras, la aprobación de fraccionamientos y la realización de obras de urbanización (Kasza, 1981: 168; 1987: 60; 2000: 136-139).

Así también, la constitución de esta nueva forma de organización territorial, que modificó las condicionantes geográficas de implantación de la ciudad, se debió a la manera cómo se reestructuró el fenómeno de segregación residencial a lo largo del eje norte/sur, el cual dejó tres zonas dispares: la parte norte se favoreció con la "primera gran movilidad residencial" de los sectores hegemónicos, del CHQ a la *Mariscal Sucre*, por razones de prestigio social y revalorización capitalista del nuevo suelo urbano; las periferias de las zonas norte y sur se extendieron y poblaron con los inmigrantes campesinos que empezaron a llegar a Quito en la década de los veinte; y que también llegaron a la parte central en donde se utilizó intensivamente el suelo urbano y el espacio construido a través de la "primera forma de renovación urbana" por tugurización. En las tres zonas se desarrolló una "demanda de edificación estratificada" que atomizó la propiedad y amplió el mercado de suelo y de vivienda.

Junto con la expansión longitudinal de la mancha urbana, gradualmente se fue desarrollando el proceso de industrialización y formando las grandes redes infraestructurales de la ciudad, de las cuales nos ocuparemos en los siguientes apartados.

Origen del proceso de urbanización, 1904-1920

Ecuador, entre finales del siglo XIX e inicios del XX, experimentó un gran crecimiento económico por el incremento de la producción y exportación de caucho y cacao, ambos procesos se estima que empezaron en 1870 [1880] y se desarrollaron hasta 1920 [1922], aproximadamente. Debido a estos auges, el país se insertó en la distribución regional de la producción mundial de bienes. A nivel político, con la *Revolución Liberal* el Estado terrateniente ecuatoriano terminó por desintegrarse. En su reemplazo apareció la República que venía unificándose y constituyéndose desde 1830. Desde su origen, su financiamiento provino de la banca privada y de manera especial de la guayaquileña, que financió todos los gastos del nuevo Estado nacional incluidos los aportes con los que se empezó a construir el aparataje infraestructural en todo el país, pero en especial en Quito

y Guayaquil, ciudades en donde además había empezado un incipiente proceso primario de industrialización que habría de alentar y agudizar la movilidad poblacional, fenómeno que también determinó el desarrollo económico de Ecuador. Esta situación fortaleció de manera significativa y definitiva el modo capitalista de producción nacional (Quintero y Sylva, 1991).

La deuda que el Estado había adquirido con la banca privada guayaquileña se convirtió en impagable y con el inicio de la *Primera Guerra Mundial,* en 1914, la crisis nacional que progresivamente se había agudizado por la caída de los precios y la producción del caucho y el cacao en el mercado, derivó en escenarios de inestabilidad política y en la profunda disminución de las actividades económicas en el país; y esto a pesar de que los gobiernos de ese entonces incentivaron la productividad local, prohibiendo las exportaciones de varios productos, para destinarlos al mercado interno, y las importaciones desde Estados Unidos y Europa. Los primeros e inmediatos resultados de la crisis nacional fueron la precariedad laboral y en consecuencia la pobreza generalizada (Gomezjurado, 2015: 371-372). Estos efectos desataron una fuerte y constante oposición al gobierno de turno por parte del pueblo ecuatoriano y obligaron al Estado a actuar más activamente, pero sin agilidad, en la vida económica de Ecuador, hasta que en julio de 1925 estalló la *Revolución Juliana,* que pretendió iniciar una reforma integral de todos los poderes del Estado e intentó reformular la vinculación del país a la división internacional del trabajo. Los idearios de la *Revolución* no solo no cancelaron la deuda con la banca privada, sino que le impusieron multas que la llevaron a la quiebra. Además, intervinieron en la moderación del sistema de acumulación capitalista y en la consolidación del sistema económico nacional a través de la creación y construcción de una serie de inmuebles para la administración pública, con base en la ciudad capital, como el *Banco Central del Ecuador*, la *Superintendencia de Bancos*, la *Contraloría General del Estado*, la *Caja de Pensiones*, la *Dirección General de Aduanas*, entre otras (Acosta, 1999: 68-70).

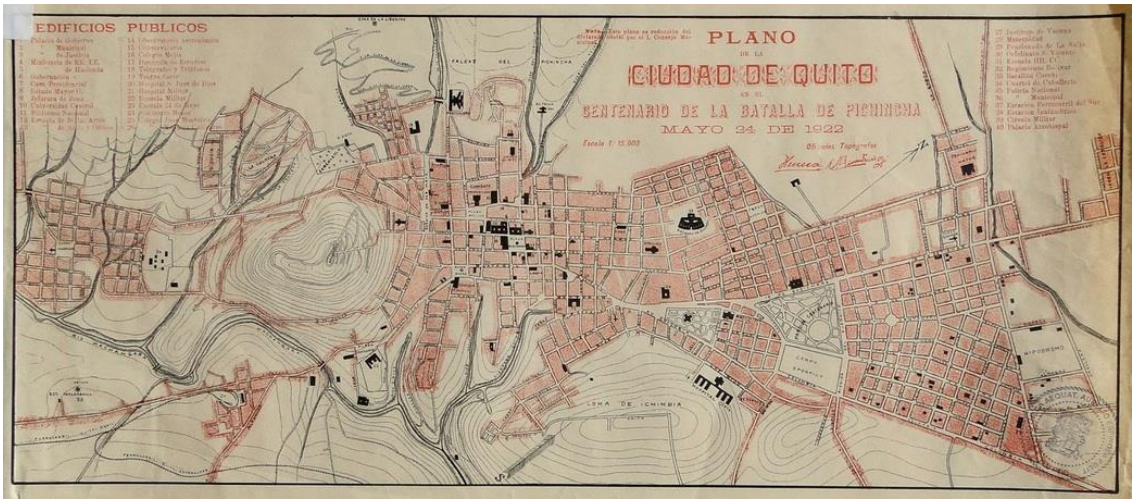
En medio de estos temas que dominaron la historia ecuatoriana a principios del siglo XX, con sus determinados comportamientos y financiamientos, apareció el «proceso de urbanización» de la ciudad de Quito, al cual se lo abordará indicando primero cómo se entiende y con qué se relaciona el fenómeno; y después, por qué se considera a 1904 como el año de su origen en la ciudad. A éste lo comprenderemos como el conjunto de elementos capitalistas, íntimamente articulados y deducidos de sus determinaciones principales, que progresivamente concentran/dispersan y territorialmente

ordenan/distribuyen a la población y sus actividades en la ciudad (Quijano, 1966; Hardoy y Schaedel, 1969). El fenómeno se enlaza con las transformaciones en las relaciones de producción, distribución, intercambio y consumo; con la estratificación y estructura de clases; con el Estado y los gobiernos seccionales y con las relaciones de la ciudad con el campo. El «proceso de urbanización» también correlaciona al espacio existente con la cantidad de pobreza o riqueza que tiene cualquier país. Y lo más interesante es que se vincula con la «evolución cíclica» de las ciudades debido, por un lado, al tipo de desarrollo capitalista en el que estamos inmersos y a las características que él introduce en la ilación organización social/organización territorial; y, por otro lado, a los cambios que provoca en la articulación de las relaciones de producción y en la socialización de las fuerzas productivas (Carrión, 1996; 1987: 27; 2000: 130 y 153). Se considera que el «proceso de urbanización» de una ciudad que se mantuvo como centro de la nación, empezó en 1904 cuando la urbe alcanzó su más alta densidad histórica, 276.3 hab./ha. Fue una fase aguda, cíclica –entre crisis y transiciones- y evolutiva a lo largo de la historia urbana de Quito; también se manifestó permanentemente con causas y consecuencias diferenciadas y relacionadas, así por ejemplo, mientras la municipalidad, a nivel intraurbano, empezaba a promover la dotación de infraestructuras y servicios en toda la ciudad, los tenedores de suelo urbano acentuaban las diferencias sociales, también esto hacían los dueños de obrajes y fábricas textiles, que habían empezado a introducir maquinarias modernas en determinadas partes de la ciudad desde finales del siglo XIX.

La otrora ciudad con trazado ortogonal en manzanas dispuestas desde el centro hasta las afueras, con residentes predominantemente blancos y mestizos, experimentó a principios del siglo XX una dinámica urbanística expansiva en suelos relativamente próximos al "casco colonial" que no solo hizo que cambie el ámbito físico de la urbe sino que acrecentó su territorio con la aparición sucesiva de nuevos y emergentes barrios populares por los extremos norte y sur e, inimaginablemente desde lo topográfico, hacía las lomas del volcán *Pichincha* y las colinas de *La Colmena*, *La Tola*, *La Libertad*, *San Juan* e *Itchimbia*, en donde empezaron a concentrarse los grandes grupos de indios. La irrupción de estos nuevos asentamientos humanos en zonas no urbanizadas hizo que, en 1910, el Concejo Municipal decretara a los barrios centrales de *El Sagrario*, *El Salvador*, *Santa Bárbara*, *Santa Prisca*, *San Marcos*, *San Roque*, *San Sebastián*, *Alfaro* y *La Magdalena*, como parroquias urbanas del cantón Quito, con el fin de diferenciarlos de esos insólitos espacios de subsistencia y vivienda que empezaron a emerger y ante los cuales la ciudad no estaba preparada. Posteriormente solo *La Magdalena* mantendrá la

declaración del Concejo mientras que el resto de barrios serán subsumidos por lo que hoy conocemos como parroquia urbana *Centro Histórico*. Por esos años, en estos barrios tradicionales también empezaron a concentrarse grupos de indígenas y mestizos pobres –con sus actividades económicas-, lo cual provocó un cambio radical en la composición social del centro. Así, a partir de 1921, comenzó el primer desplazamiento poblacional intraurbano de Quito: los pobladores originales y más acomodados del centro se trasladaron a nuevos espacios urbanizados del norte, primero a *La Mariscal* y la *Ciudadela América,* y más tarde a la *Granda Centeno,* la *Jipijapa* y *El Batán.* Los moradores más modestos del mismo centro, así como los provincianos migrantes que principiaron a llegar desde las áreas rurales del país ocuparon las viviendas que se vaciaban y el barrio de *San Diego,* en el sur. Para 1922, Quito se había expandido en todas las direcciones, su área absoluta se cuadriplicó desde 1904, pasando de 173.7 a 743.1 hectáreas sobre las que se distribuían 80 702 pobladores (Gomezjurado, 2015: 351-354, 358, 372, 408, 410 y 423).

Mapa I.4
Plano de la ciudad de Quito en el Centenario de la Batalla de Pichincha, mayo 24 de 1922



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, http://sthv.quito.gob.ec/historica/q1922.jpg, revisado el 22 de febrero de 2016

En general, en el siglo XX, pero más precisamente a partir de 1921, Quito dejó de ser una capital modesta y se convirtió en una relativamente pudiente. Su proceso de urbanización también empezó a impulsarse a través de «una» política urbana concertada que no recogió las «varias» voluntades políticas ya presentes en la sociedad capitalina, como la de los migrantes internos. Al contrario de ello, se sustentó en el capital que, bajo sus múltiples formas (industrial, financiero, comercial, etcétera), se apropió de las partes más

beneficiosas de las crisis y transiciones urbanas que se dieron en la urbe… el traslado intraurbano centro-norte fue un ejemplo. Con «esa» política aparecieron, primero y en términos individuales, los «terratenientes urbanos» como principales beneficiarios, quienes apresaron continuamente la renta de suelo generada socialmente en la ciudad, mientras la municipalidad capitalina asumió todos los gastos del desarrollo urbano. Segundo y en términos institucionales, surgieron los dueños de capitales inmobiliarios y financieros, quienes trajeron consigo un tipo de lógica empresarial que fue instalada dentro de la estructura municipal, junto con una forma de gestión altamente excluyente que buscó los mayores beneficios capitalistas y se apoyó en la «segregación urbana», reforzándola significativamente. Más adelante, esta «lógica empresarial» prefirió expulsar, políticamente y mediante el proceso de «renovación urbana», a importantes porcentajes de población que habían llegado a residir en las zonas centrales de la ciudad hacía las periferias de los perímetros urbanos, establecidas previamente sin infraestructuras ni servicios colectivos, por grupos de pobladores empobrecidos. Esto provocó que en las dos primeras décadas del siglo XX se inicien por lo menos tres subprocesos dentro del fenómeno de aumento de la urbanización en la ciudad. El primero fue el *de constitución y habilitación de suelo urbano,* por el cual se incorporaron, entre 1904 y 1922, 569.4 hectáreas de nuevas tierras, principalmente en el norte de la urbe y destinadas mayoritariamente a residencia. El segundo, *de renovación y expansión urbana,* que actúo en zonas centrales intensificando el uso de suelo con otras fuentes más rentables para el capital y que incidió para que en las áreas periféricas se desarrollara un mercado de tierra con características especulativas, sobre la base de una demanda de sectores sociales de bajos ingresos, que benefició a los terratenientes, intermediarios, promotores y constructores. Y, tercero, *de provisión de infraestructuras urbanas,* relacionado con los equipamientos y servicios colectivos, los cuales entraron en procesos de negociación clientelar y de dominación, en los que estuvieron siempre en juego, los procedimientos de legalización y legitimación de la propiedad (Carrión, 1987: 86-87; Guevara, 2013)

En relación con este último, es decir, con la dotación de obras para el funcionamiento de la ciudad podemos indicar que, la mayoría de las aproximadas 20 175 viviendas que componían el equipamiento habitacional de la ciudad, en 1922, eran de adobe, revestidas con yeso o estuco, blanqueado o pintado de colores pasteles; de dos pisos, aunque también existían de uno y tres pisos. En las partes inferiores de las casas se desarrolló una importante red "hacía la calle" de almacenes y talleres; de estudios jurídicos, arquitectónicos, odontológicos y médicos; también fueron ocupadas por

librerías, boticas y droguerías; además, los artesanos inauguraron carpinterías, encuadernadoras, platerías, peluquerías, sastrerías, sombrererías, tipografías, zapaterías, relojerías, joyerías y hojalaterías. Todos estos comercios, más los que existían en varias casas comerciales sumaron 476 emprendimientos, en 1909. El sistema educativo secundario se vio beneficiado cuando el presidente Eloy Alfaro, fundó los primeros colegios laicos y humanistas de Quito y Ecuador; el *Mejía,* en 1897; el *Normal Femenino Manuela Cañizares*, el *24 de Mayo,* el *Normal Masculino Juan Montalvo* y el *Militar Eloy Alfaro,* en 1901; y la *Escuela de Bellas Artes*, en 1904. Además, al patrimonio inmobiliario de la administración pública se sumaron los edificios del Registro Civil, en 1900; y entre 1925 y 1944 se adquirieron otros lotes y edificios para el funcionamiento de los diferentes ministerios[46].

La infraestructura hidráulica de la ciudad evolucionó de manera significativa gracias al apoyo económico que el *Concejo Municipal* recibió del *Congreso de la República* en 1902, cuando le fueron asignados fondos con los cuales se inició la construcción de las redes de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado en el actual CHQ. Las primeras obras que se ejecutaron fueron colectores con mampostería de piedra, unidos con cal y arena, y posteriormente con cemento. Fue tan positivo el impacto de estas intervenciones en Quito que cuatro años después de iniciadas fueron declaradas "obras nacionales y de beneficencia", al mismo tiempo que se creó la *Junta de Agua Potable y Canalización.* Ésta no solo continuó rellenando quebradas sino también construyó la primera planta de purificación en el barrio *El Placer,* en 1913 y un año después gestionó la instalación de la primera planta hidroeléctrica municipal. El mismo *Congreso,* en 1915, decretó que el *Concejo* asumiera el servicio de agua potable en la ciudad, pero lamentablemente con los mismos fondos asignados en 1902. Cinco años después el Municipio creó otra entidad llamada *Cuerpo de Salubridad* a través de la cual se instalaron bombas de agua potable y se construyeron lavanderías y baños públicos, entre 1922 y 1924. En cuanto al sistema eléctrico de la ciudad, éste tuvo dos momentos

[46] Antes se dijo que en Quito, desde mediados del siglo XIX, había empezado un incipiente –y lento- proceso primario de industrialización, que hasta las primeras décadas del siglo XX enfrentó la ausencia de capitales y la falta de protección al Estado; sin embargo, a partir de 1901 aparecieron algunas empresas como *Los Molinos El Censo* y las siguientes fábricas: productoras de tejidos de lana y algodón: *San Francisco* y *San Jacinto*; de ladrillos, ubicadas en las colinas de *San Juan* y *La Chilena*, y también en *El Penal*, *El Panecillo* y *La Tola*; de cerveza, en el sur. Además, se inauguraron las grandes fábricas nacionales de aguas gaseosas y jarabes *La Fama* y de licores *La Unión*; así como pequeñas fábricas para la elaboración de cigarros, colchones, jabón, velas y fideos. Sin lugar a dudas, uno de los hitos industriales más importantes en la historia de Quito fue la fundación de la fábrica textil *La Internacional,* en 1924, en el sur de la ciudad (Jurado, 2015: 361, 365-367 y 373).

importantes desde que empezó el siglo XX y hasta 1922, y solo después de que en 1901 el *Concejo Municipal* estableciera que la instalación de luz eléctrica era una "necesidad ineludible" para Quito. Por un lado, en 1906, la municipalidad firmó un contrato con la empresa *The Quito Electric Light and Power Company* por el cual se inició la iluminación de calles y plazas, y el servicio domiciliario; y por otro lado, en 1922, esta misma compañía instaló una planta generadora en el valle de *Los Chillos,* la cual transmitió electricidad para el mismo valle y *Sangolquí*.

Los sistemas de conectividad urbana también se vieron muy favorecidos con las inversiones públicas que se hicieron, en particular, fue la llegada del tren de vapor la obra que contribuyó al desarrollo de la ciudad y a la integración nacional, como se mencionó en el apartado anterior. Con el tren llegó el material pesado que se requirió para instalar no solo los sistemas de agua potable y alumbrado eléctrico sino también la canalización de la ciudad. Además, propició la creación del tranvía eléctrico e introdujo los automóviles. Estos últimos se convirtieron rápidamente en un nuevo sistema de transporte de personas y mercancías que al no necesitar de carriles recorrían libremente sobre las calles de Quito. En 1912 el *Consejo* estableció la obligación de matricularlos. Junto con la evolución del transporte público creció y mejoró la red vial, siendo la pavimentación de 50 000 m^2 de calles en la ciudad, en 1922, el acontecimiento más importante del período (Gomezjurado, 2015: 370). Finalmente, en 1900 inició la construcción de la red de telefonía urbana en el país, con la instalación de los primeros aparatos y una central manual que se ubicó en Quito; al año siguiente el *Congreso de la República* ratificó el *Convenio Bolivariano de Operación Telegráfica;* en 1917 se amplió la planta de teléfonos de magneto, que había empezado a funcionar en 1900; y en 1920 se inició la operación inalámbrica entre las ciudades de Quito y Guayaquil con el servicio de radio-telegrafía.

En los tempranos años veinte, el incipiente proceso de urbanización ecuatoriano se vio marcado por el "declive violento de la economía nacional" que estuvo basada en la exportación de caucho y cacao, desde fines del siglo XIX y hasta la segunda década del siglo XX. Ese debilitamiento expulsó a cientos de trabajadores de las plantaciones costeñas, los pequeños productores tuvieron dificultad para vender sus productos y los campesinos serranos sufrieron las consecuencias colaterales de tal descalabro económico (Rodríguez *et al.*, 1979: 34-36). Los efectos de estos sucesos transformaron la ciudad.

Desde 1922, año del centenario de la *Batalla de Pichincha*, la constitución y habilitación de obras de infraestructura en Quito fue altamente significativa, tanto en el fortalecimiento y extensión de los sistemas de agua potable, alcantarillado, pavimentación y energía eléctrica, como en la construcción de equipamientos de educación, salud, cultura y administración pública (Paz y Miño, 1961). Sin embargo, desde entonces y hasta los últimos años del siglo XX, esta dotación también fue "altamente excluyente" pues aportó a la consolidación del proceso de segregación urbana.

En los tardíos años veinte, para las sociedades nacional y local, el estancamiento económico fue una condición histórica que marcó el desarrollo del país; y que se produjo, entre otras razones, por la baja de las exportaciones tradicionales de caucho y cacao, la *Gran Depresión* económica que empezó en 1929 y por las consecuencias de la *Primera Guerra Mundial* (1914-1918). En Quito, se generó la acelerada «tugurización» del *Centro Histórico* (CHQ) y nació –o se urbanizó- lo que hoy conocemos como parroquia urbana *Mariscal Sucre*, al norte de la ciudad[47] (Carrión, 1987: 47 y 91). Por un lado, la tugurización[48], fue la «primera renovación urbana» de la centralidad histórica de la urbe que se dio, entre otras causas, por las siguientes: a) primeras migraciones de campesinos, b) desplazamiento de las clases del centro hacía los barrios residenciales del norte, construidos bajo el modelo urbanístico de *Ciudad Jardín*[49] (Howard, 1965), c) pauperización de las masas urbanas, d) salida de los propietarios de los inmuebles del CHQ a *La Mariscal*, lo cual deterioró el centro pues muchas edificaciones quedaron abandonadas, aunque posteriormente fueron habitadas por pobladores pobres y migrantes del campo, e) desarrollo de la industria de la construcción, f) especulación inmobiliaria,

[47] Al sector, desde 1910, se lo conocía con ese nombre, en honor al Gran Mariscal de Ayacucho, Antonio José de Sucre. *La Mariscal,* como se la conoce comúnmente, se encontraba llena de estupendas mansiones, palacios y casas de las familias más acaudaladas de la ciudad; permaneció como un sector estrictamente residencial hasta inicios de la década de 1920, cuando la llegada del tranvía trajo consigo a los primeros negocios (MS, 2015).

[48] Es concebida como un proceso de alta densificación y de concentración de la población en los centros fundacionales de las ciudades.

[49] Este concepto, fracasado por no lograr un éxito inmediato, fue introducido por Ebenezer Howard, en 1898. Él quiso demostrar, con seis elementos, de qué manera podían proporcionarse pueblos habituales en un medio capitalista. Posteriormente, esos componentes se volvieron básicos en la planeación moderna. Ellos son: 1) el "cinturón de verdor" que separaría a las ciudades y proporcionaría tanto espacio abierto como actividad agrícola, 2) la organización de las áreas urbanas en forma de racimo (o satélite), 3) la separación de los usos industriales del suelo, 4) el centro comunitario, 5) el espacio urbano abierto y 6) la planificación mediante un análisis sistemático (Robertson, 1978: 23-25).

y g) modificación de la forma de organización territorial. Este primer proceso renovador se convirtió en la estrategia más idónea de los propietarios inmobiliarios para salvar la barrera de las elevadas rentas territoriales que se habían condensando en la ciudad a lo largo de su historia y también significó la utilización intensiva del nuevo aparataje infraestructural construido. La tugurización consolidó la segregación urbana entre el CHQ –símbolo del poder colonial- y *La Mariscal*, como centro moderno –símbolo del poder neo-colonial-. Por otro lado, la urbanización de *La Mariscal*, fue la «primera expansión urbana» que se produjo en Quito, o al menos, fue el primer fraccionamiento que siguió las características del proceso, dado el desplazamiento de los sectores de altos ingresos de la zona central hacía, principal y preferencialmente, la zona norte, donde se habían transformado los terrenos de uso agrícola en terrenos residenciales con alto prestigio social y elevadas rentas territoriales, lo cual posibilitó el incremento notable del mercado de suelo y de vivienda en la metrópoli. A partir de la urbanización de *La Mariscal*, en los tempranos años veinte, las propiedades de los terratenientes urbanos (huertos, quintas, fincas y haciendas), cercanas a la zona norte de Quito se parcelaron, sin ningún control, hasta mediados de los años cuarenta. Estos actores buscaron resolver "sus" crisis, pero las vicisitudes económicas, sociales y políticas de la ciudad y el país se resolvieron solo hasta finales de los años cincuenta; es decir, hasta el fin de la segunda etapa de formación de la ciudad.

Entre 1930 y 1945 [1950], aparecen una serie de presiones sociales relacionadas con el acceso a suelo urbano y vivienda, las cuales se manifiestan contrarias a los intereses de los terratenientes urbanos. El encarecimiento del valor de suelo y la falta de espacio económicamente disponible en el "núcleo urbano transformado"[50], no les permitió nuevas construcciones a los pobladores necesitados. En consecuencia, según Paz y Miño (1961: 28-34), Rodríguez *et al.* (1979: 35) y Goetschel (2012: 335), dos nuevas tendencias/direcciones resultaron de las primeras expresiones de la renovación y expansión urbana en la ciudad, que respectivamente son las siguientes:

1. *Intensificación de la ocupación de colinas cercanas al CHQ* (actuales parroquias urbanas de *Itchimbia*, *La Libertad* y *San Juan*): en donde el suelo era barato y por ende se asentaron barrios populares, pero relativamente bien localizados con

[50] Así se conoce al resultado del proceso de plusvalorización que impulsaron los terratenientes urbanos quienes, habiendo utilizado las débiles emisiones de regulaciones municipales y las inversiones públicas en la construcción de obras públicas y mejoras urbanísticas, transformaron sus tierras agrícolas o semi agrícolas en suelos urbanos (Rodríguez *et al.*, 1979)

respecto a los centros, histórico y moderno, de la ciudad, aunque por mucho tiempo carecieron de servicios y equipamientos colectivos por los «altos» costos que implicaba su construcción, y

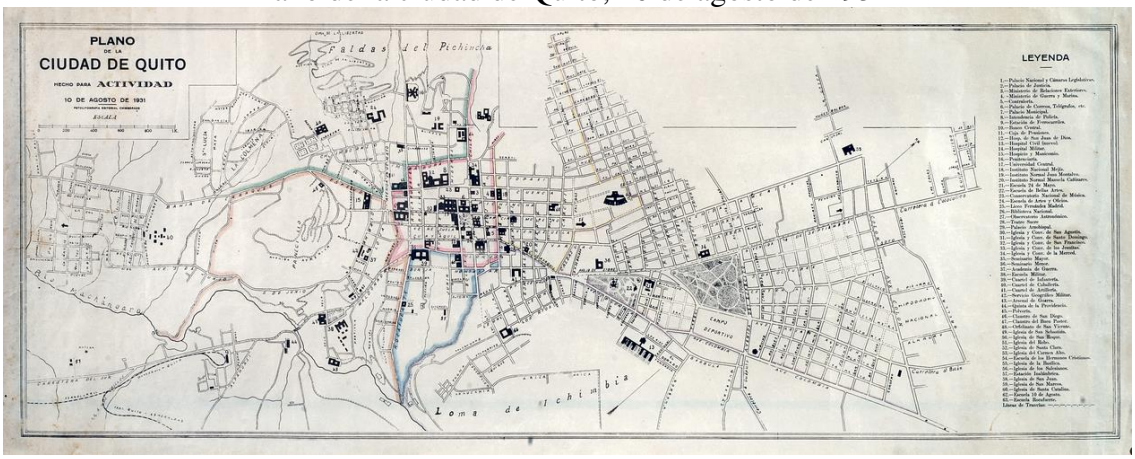
2. *Crecimiento hacía las planicies del norte* (actuales parroquias urbanas de *Belisario Quevedo*, *Mariscal Sucre* e *Iñaquito):* que presentaron tanto ventajosas cualidades topográficas de accesibilidad como onerosas posibilidades de alta rentabilidad. Los «bajos» costos de urbanizar el suelo permitieron construir, con relativa rapidez, residencias, obras y redes de infraestructuras, bajo conceptos modernos.

En la década de los años treinta, Ecuador ya estaba sumergido en una crisis, económica, política y social, que fue resultado del deterioro en los términos de intercambio comercial entre el país y Estados Unidos/Europa. En términos nacionales fueron dos las consecuencias más notables de esta situación; la primera, un estado de empobrecimiento general; y la segunda, una grave inestabilidad política que se mantuvo vigente durante toda la década (Gomezjurado, 2015: 359). Estos desequilibrios produjeron, a nivel urbano, una importante transformación de la estructura de la ciudad (Naranjo, 1990: 170)). La impresión del crecimiento de Quito era la de un proceso "descontrolado", "sin orden ni concierto", a partir del cual se empezaron a plantear directrices de planificación para el futuro[51]. Uno de esos lineamientos, quizá el más importante, apareció en 1930 [1933] y se extendió hasta 1960. Fue un conjunto de ordenanzas municipales –alrededor de 90- que autorizaban, en primer término, lotizar terrenos a cualquier propietario particular y, en segundo término, disponían que antes de ofrecer lotes a la venta, se realizaran ciertos trabajos de urbanización (Carrión *et al.*, 1979: 35; Goetschel, 1992: 333). Este mandato fue el antecedente del plan/informe sobre el proceso de crecimiento de la ciudad, que elaboró Eduardo Pólit Moreno, en noviembre de 1939 y al que se considera como el «primer instrumento de planificación de Quito». En él se recomendó a la municipalidad intervenir directamente en el desarrollo urbano de la ciudad y se vislumbró el carácter segregacionista de las políticas urbanas que se implementarían posteriormente. El autor además explicó que el suelo urbano habilitado en el norte de la urbe solo estaba al alcance de clases socioeconómicas medias y altas, y

[51] Pero esto no fue propio de Quito sino se dio en la mayoría de ciudades latinoamericanas, entre las décadas de los veintes y treintas, cuando la incipiente planificación se enfocó más en las áreas centrales y permitió que el resto de la ciudad, la parte más grande, creciera al azar, sin guía. Esto provocó el congestionamiento y estrangulamiento de las áreas centrales, cuestión que ahora caracteriza a la mayoría de nuestras ciudades (Robertson, 1978: 36).

por ello, propuso crear *Barrios Obreros,* en el sur de la ciudad, junto a fábricas como *La Internacional* o *La Artigas*. Es así como apareció un segundo lineamiento de planificación, más específico, que se había materializado tiempo atrás (1930), cuando Jacinto Jijón y Caamaño, fundó y construyó el primer *Barrio Obrero* de Quito, en el sector de *La Loma*. Una tercera instrucción, relacionada con la anterior, fue la determinación mediante norma municipal, también en años anteriores al plan/informe de Pólit (1933), de las condiciones generales para la formación de nuevos barrios (Goetschel, 1992: 328-335). Con la puesta en marcha de estos tres lineamientos se fortaleció el proceso de renovación urbana del CHQ y se expandieron más las áreas norte y sur de la ciudad, y en consecuencia aumentó la ejecución de obras y la construcción de nuevos barrios como la *Ciudadela Ferroviaria*, en el sur, para los trabajadores del ferrocarril (Gomezjurado, 2015: 359 y 434).

Mapa I.5
Plano de la ciudad de Quito, 10 de agosto de 1931



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, http://sthv.quito.gob.ec/historica/q1922.jpg, revisado el 24 de febrero de 2016

En 1932, la urbe contaba con 123 000 habitantes distribuidos en 812.9 hectáreas, que aumentarían a 150 374 y 1 017 ha., respectivamente, en 1938 (MDMQ, 2012). La mayoría de ellos se concentraron –o mejor, se hacinaron- en los *conventillos*[52] del CHQ, situación que progresivamente saturó el sector pues dejaron de haber condiciones y posibilidades para que más gente accediera, por medio del inquilinato. Una de las consecuencias de este abarrotamiento fue el aparecimiento de una "liga de inquilinos" como respuesta al

[52] También llamados "tugurios", que para ese entonces estaban muy desarrollados. El *conventillo* es un tipo de vivienda urbana colectiva, también conocida como "inquilinato" o "casa de vecindad", en la que se alquilan cuartos para diferentes tipos de familias (Conventillo, 2015).

déficit de suelo urbano y vivienda. Otra fue la caracterización de los «barrios periféricos», ubicados en el sector sur y sobre las laderas del volcán *Pichincha* (Rodríguez *et al.*, 1979: 37).

Con la incipiente «planificación de la ciudad», síntoma de la superación parcial de la crisis económica de la década, y por efecto del incremento de las exportaciones, llegan a los municipios de las principales ciudades de Ecuador, mayores asignaciones estatales. Además, a éstos se les permitió cobrar impuestos con el fin de ampliar sus capacidades de inversión. En Quito apareció un embrionario proceso de modernización dentro del cual, en 1935, se inauguró el *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, como campo de aviación, con infraestructura básica en el sector norte de la ciudad (AIQ, 2015); *Santa Ana de Nayón*, dejó de depender política y administrativamente de *Zámbiza* y se convirtió, un 17 de julio de ese mismo año, en parroquia civil de la ciudad, mediante Ordenanza Municipal Nº 477 (GAD-P, 2012a: 29); y en 1936, se celebró la parroquialización de *Pacto*, con lo cual se incorporó su territorio a lo que hoy conocemos como *Distrito Metropolitano*. Con la novel modernización de la urbe sobrevinieron debates sobre la concentración de la pobreza urbana en determinados sectores de la capital: las reflexiones enfatizaron en las formas cómo se produjo un tipo de urbanización a la que se denominó "progresiva e informal" y en torno a la cual se explicó, como bien dijimos antes, el veloz y violento proceso de desarrollo bajo el modelo periférico/expansivo de la ciudad, particularizado por sus elevadísimos costos de urbanización y las manifestaciones afirmativas de autogestión y autoconstrucción y negativas de precariedad, por la falta de previsión en la calidad del desarrollo urbano y los tiempos de vida activa –o vejez prematura- del proceso y sus tipos, etcétera (Carrión, 2005). Otros debates estuvieron relacionados, como mencionó Achig (1983: 56), con el financiamiento público municipal de obras particulares; es decir, el gobierno local de aquel entonces construyó infraestructuras en las lotizaciones privadas que los terratenientes urbanos habían emprendido en las planicies del norte, contra lo cual Carlos Andrade Marín[53], en 1940, escribió un informe en que señaló al proceder como "inconveniente"[54]; sin embargo, la especulación de suelo urbano en Quito se había

[53] En 1935, fue elegido Concejal y Presidente del Cabildo quiteño, y entre 1955 y 1959 fue elegido alcalde de la ciudad.

[54] Goetschel (1992: 333-334), cita textualmente esa parte del informe, que dice: "Los propietarios de terrenos trazaron calles, parcelaron y vendieron en lotes con grandes ganancias sin ningún plan, higiene y aseo. Al Concejo le tocó la tarea de pavimentar esas calles, poner aceras, canalizar y dotar de luz, agua, etcétera, es decir, de urbanizar lo que la iniciativa privada guiada por el negocio había querido transformar en la ciudad. Esta ganancia debía venir de algún esfuerzo del propietario y no esperar que la ciudad crezca

convertido en uno de los medios para superar la crisis económica del pasado, incluso asumido por el mismo Municipio quiteño, el cual compró nuevas tierras en el sector norte bajo la consigna de "reinvertir los beneficios en el sur de la ciudad" (Godard, 1987: 123). La entidad subnacional incorporó 288 nuevas hectáreas al área de la urbe (Rodríguez *et al.*, 1979: 36; Kasza, 1981: 160), entre ellas el poblado de *La Concepción* que dio origen a la extinta parroquia *Chaupicruz* (CIUDAD, 1992: 30), donde actualmente se ubican las parroquias urbanas de *Cochapamba*, *La Concepción* y una parte de *Rumipamba* (Chaupicruz, 2015). Y construyó una serie de nuevos equipamientos, entre mercados, vías, campos deportivos y el primer paso a desnivel de la ciudad. En 1930, el *Consejo Municipal* creó la *Dirección de Higiene;* en 1935, la casa *Allgemeine Electricitäts Gesellschaft (AEG)* instaló una nueva central eléctrica en *Guangopolo;* en 1937, se inauguró la *Empresa Eléctrica Municipal;* en 1942, se construyó el túnel de *El Ungüil* para trasladar agua a las zonas centro y centro-sur, y pozos profundos para la zona norte; y también se realizaron diseños y construcción de colectores hasta 1945. El crecimiento de Quito, en los años treinta, fue muy fructífero y continuó así a pesar de la crisis económica y de las políticamente complejas circunstancias generales del país (Gomezjurado, 2015: 378, 384, 418 y 437).

Con estos prolegómenos acumulados de primeriza planificación y habiéndose gestado diversas condiciones para el proceso de urbanización en la capital, se requirió implementar un "programa formal de crecimiento coherente" (Rodríguez *et al.*, 1979: 36) para el que, en agosto de 1941, se contrató al arquitecto uruguayo Guillermo Jones Odriozola, quien realizaría el primer *Plan Director* de la ciudad, cuando ésta contabilizaba 180 000 habitantes distribuidos en 1 107 hectáreas (Kasza, 1981: 160). En noviembre del siguiente año se presentó ante el Consejo Municipal, lo que se llegó a conocer como *Plan Regulador de Quito (PRQ),* considerado por Kingman (2006: 330) como el "primer intento de ordenamiento de la ciudad desde una perspectiva urbanística", aunque posteriormente se lo llegará a considerar como la implementación de la expresión más acabada de la lógica económica de acumulación capitalista, concentradora y excluyente, y de los intereses hegemónicos del momento. El PRQ, desarrollado entre 1942 y 1945, señaló que su vigencia, en el largo plazo, sería hasta el año dos mil, además enfatizó en unas «acciones mínimas» que se deberían tomar en el corto plazo, así como

para sacar ganancia y luego utilizar al Municipio para que termine la obra que debe ser para todos y no solo para estos propietarios" (cit. Achig, 1983: 56).

en la regulación retroactiva del crecimiento realizado "sin orden ni concierto" en las nuevas áreas urbanas agregadas a la urbe (Goetschel, 1992: 333; Carrión, 2000: 140).

Adicionalmente, Odriozola, con el PRQ, propuso la creación de una organización que, por un lado, controlaría los fraccionamientos y nuevas urbanizaciones; y por otro lado, procuraría disminuir la especulación indiscriminada de tierra, pero esto simplemente fue «buena voluntad»[55] pues el *Plan* se cumplió a cabalidad: ubicó las funciones y usos urbanos principales de la ciudad en territorios específicos del norte, densificó –por tugurización- el Centro Histórico y permitió que los viejos terratenientes e incipientes constructores acumulen y ganen la renta de suelo que la municipalidad constituyó y habilitó (Carrión, 1987: 59; Carrión, 2000: 141). En resumen, el *Plan Regulador de Quito* fue el instrumento que canalizó la acción municipal en beneficio de los actores privados de la zona norte de la ciudad y asumió en su contenido la imagen de ciudad deseada por y para ellos (Rodríguez *et al.*, 1979: 36). Sus lineamientos de política urbana más los proyectos de Odriozola –como el de "Ciudad Jardín" de 1944- modificaron sustancialmente el paisaje urbano de Quito.

[55] Mientras el PRQ estuvo vigente prevalecieron las políticas urbanas de marginación y tugurización, la primera privó a la mayoría de quiteños de los más elementales servicios y equipamientos colectivos; y la segunda, saturó determinados sectores con pobladores marginados (Carrión, 1987: 59).

CAPÍTULO II
MODERNIZACIÓN METROPOLITANA DE QUITO, 1942-2010

El motor de la economía ecuatoriana en los cuarenta fue la exportación de banano, el "oro verde" nacional, lo que inicia una fase de prosperidad económica con estabilidad política que duraría hasta inicio de los sesenta. En este período se emprendió la construcción de numerosas obras de infraestructura en el país, impulsando que algunas de las ciudades de la región costera crecieran rápidamente y, por efectos de la ampliación de las funciones administrativas del gobierno central, empezó a desarrollarse el actual Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) (Rodríguez *et al.*, 1979: 34-36).

El propósito de este capítulo es analizar a través de tres incisos –dos de los cuales representan períodos intercensales a partir de 1974- la gran relevancia de los elementos infraestructurales que conforman a las condiciones generales de la producción, elementos constitutivos de la estructura urbana que hacen posible que las ciudades funjan como colosales fuerzas productivas.

A partir de inicios de los cuarenta la ciudad capital de Ecuador se expande hacía nuevos suelos urbanos que anteriormente eran rurales. De esta suerte se crearon barrios como Belisario Quevedo, en 1943 [1945], Los Andes (1945), La Recoleta (1948-1955) y La Villa Flora (1948-1958). La fundación de estos tres últimos, con 14, 22 y 758 casas respectivamente, estuvo a cargo de la *Caja de Seguro*[56] (Goetschel, 1992: 335-336). Adicionalmente, en 1947 [1950], se fundó la parroquia urbana *La Ferroviaria* sobre una antigua hacienda llamada *Chiriyacu de Monjas* (Godard, 1988: 54-55)[57]. Con la incorporación de estas lozanas tierras, la propiedad de la municipalidad sobre el área urbana de la ciudad llegaría a ser del 30%. En relación con la tierra rural, se fundaron nuevas parroquias rurales/suburbanas como *Chavezpamba,* en 1942 y en 1944 *Llano Chico*, separándola de *Zámbiza* y anexándole los anejos de *Albaropomba*, *Amagasí* y *Gualo*.

Todas las nuevas áreas incorporadas de suelo estuvieron ubicadas en el sur de Quito, cuando su condición era urbana y en el nororiente cuando fue rural; es decir, en las zonas a donde no se dirigió la «primera planificación» de la ciudad, la que elaboró Guillermo Jones Odriozola entre 1942 y 1945. Fueron los sectores urbanos del norte los que él estableció como de futuro florecimiento para la urbe en su *Plan Regulador de Quito* (PRQ), dentro del cual también se instauró un "modelo jerárquico y segregado de desarrollo urbano" que adoptó como normas la segregación residencial y los usos de suelo (Carrión, 1987: 59), y como criterio de organización la distribución de zonas de vivienda, trabajo y esparcimiento (Paz y Miño, 2009: 41). Por primera vez, en la historia evolutiva de la ciudad, la municipalidad no solo estableció una política pública de segregación expresa que fijo tipos de áreas, categorías de barrios y formas de vida ciudadana según su localización; sino que haciéndolo así afrontó las oleadas de migrantes que empezaron a llegar desde el campo, proceso que dio como resultado la estructura urbana de Quito tal como se la conoce ahora.

[56] Creada en 1937 como *Caja de Seguro de Empleados Privados y Obreros,* bajo la Ley del Seguro Social Obligatorio.
[57] El Municipio de Quito, sin duda, se convirtió en el principal promotor de la especulación de suelo urbano sobre el que más tarde trabajarían los especuladores inmobiliarios privados (Rodríguez *et al.*, 1979: 36).

Por primera vez también, el 29 de noviembre de 1950, en Ecuador, se inauguró la historia censal del país, cuando la Dirección General de Estadística y Censos, adscrita al Ministerio de Economía, realizó el *I Censo de Población*, con el cual, los estamentos públicos y particulares dispusieron de una inicial fuente de información socioeconómica extensa y de gran aproximación a la realidad ecuatoriana (INEC, 2012: 7). El *I Censo* mostró que la ciudad de Quito tuvo 209 932 habitantes distribuidos en 1 335 hectáreas sobre y en parte de las cuales se concretaron los edificios con carácter monumental planteados en el PRQ, a lo largo de los años 50. Ese afán de "cumplir sin falta" el *Plan* mantuvo relativamente estancada a la urbe hasta finales de esa década, aunque se continuó creando barrios, produciendo obras de infraestructura y constituyendo nuevas parroquias: en 1950, La *Caja de Pensiones* formó el barrio *San José* en *La Magdalena* con 162 casas (Goetschel, 2012: 335); el 29 de abril de 1952, *Nanegalito* y *Tababela* se convirtieron en nuevas parroquias rurales/suburbanas del cantón y el 11 de noviembre de 1953, pasó lo mismo con *Guangopolo*; en 1956, se formó el barrio *La Gasca* (Goetschel, 2012: 335); en 1957, la municipalidad quiteña convirtió *Cotocollao* en parroquia urbana, la que trajo consigo además del poblado rural mestizo y sus anejos, haciendas, áreas de uso agrícola, terrenos baldíos y bosques (CIUDAD, 1992: 31); entre 1957 y 1958, la *Caja de Pensiones* creó el barrio *Hermano Miguel* con 129 casas (Goetschel, 1992: 335); y en 1959, *San Isidro de El Inca* fue incorporado como parroquia al perímetro urbano de la ciudad (CIUDAD, 1992: 31), junto con la *Jipijapa* y *Ponciano*, que pasó de ser una hacienda huasipungo a una comuna rural a un sector urbano (Ponciano, 2015). Con estas anexiones se coronó la segunda etapa de formación de la ciudad, la cual empezará a desarrollarse a partir de los años sesenta, pero no solo con acciones administrativas sobre el espacio de la ciudad sino con una integral y particular «modernización capitalista» que trasladó sus formas de acumulación a Quito.

Una de las manifestaciones más importantes de este proceso se dio en las relaciones urbano-rurales, las cuales se adecuaron a los nuevos requerimientos de desarrollo y a la industrialización y tecnificación de la sociedad nacional. El *Modelo Primario Exportador* que caracterizó la estructuración espacial/territorial de la producción, en décadas anteriores, terminó por modificarse esencialmente y por integrarse a circuitos urbanos de intercambio, distribución y consumo con mayor influencia nacional y regional. Empezaron a difundirse "productos urbanos", como los denominó Diego Carrión, a las obras de infraestructura que se construyeron para mejorar los sistemas de transportación y comunicación, con lo cual se amplió relativamente el

mercado interno ecuatoriano[58]. La consecuencia directa de esta transformación fue el traslado del «eje de acumulación de riqueza» a las dos grandes ciudades del país, lo que provocó una aceleración significativa de sus procesos de urbanización, tanto que se tornaron violentos. Quito y Guayaquil se convirtieron en los «centros articuladores» de las nuevas formas internas de enriquecimiento basadas en el sustento urbano-industrial. Entre ambas ciudades se consolidó la *bicefalia urbana* que mutó el territorio ecuatoriano. La expresión más importante de este cambio se relacionó con la migración masiva de importantes sectores de población rural, imposibilitados de subsistir en sus propias tierras, desde localidades campesinas de la Sierra y la Costa hacía los dos principales centros urbanos de Ecuador en donde las atracciones objetivas y subjetivas de la vida urbana habían empezado a posicionarse (Carrión *et al*, 1987: 83-84).

Los acontecimientos concretos de transformación que resultaron de este movimiento nacional de población, en el espacio urbano de Quito fueron, entre los más importantes, los siguientes:

1. Un *caótico y salvaje proceso de urbanización:* ya antes mencionado, que tuvo sus raíces profundas en las formas cómo se desarrolló el modo de producción capitalista en la región y que produjo: a) la progresiva valorización de los derechos de propiedad de suelo urbano, b) el aumento «agresivo» de los precios de suelo, c) el desplazamiento interno de la población desde localizaciones centrales hacía los márgenes de la ciudad, y d) la agudización de la segregación social y urbana del espacio.
2. Un *crecimiento urbano controlado por el mercado:* que estuvo determinado por la participación que ejercieron los terratenientes urbanos y los dueños de capitales inmobiliarios y financieros, quienes contaron con el respaldo de políticas urbanas "ineficaces y carentes de sentido", como las denominó Carrión en 1987, para la gran mayoría de la población.
3. Una *acelerada e inconveniente creación de áreas suburbanas:* que se debió a la permanente conversión de tierras agrícolas –incluso de muy alta calidad- en suelos urbanos. Este suceso está subsumido integralmente en el proceso de constitución-habilitación de suelo urbano, sobrevenido por las acciones de los mismos

[58] Vale apuntar que a 1965 se lo considera como el año en el que las inversiones de capital extranjero alteran sustancialmente todas las estructuras del país: se desarrolla y dinamiza la industria de sustitución de importaciones, la agricultura tradicional se descompone, se inicia la exploración petrolera y los bancos se ajustan a ella. Todo esto producirá, entre otras cosas, la formación de un proletariado urbano cada vez más definido, ubicado fundamentalmente en Quito y Guayaquil (Rodríguez, et al., 1979: 41).

terratenientes y poseedores de capital, quienes consideraron más rentable la especulación o la venta de pequeñas propiedades que la producción agrícola, lo que a la postre demandó cuantiosas inversiones municipales en la habilitación de servicios y equipamientos colectivos (Rodríguez *et al*, 1987: 86).

4. Un *continuo acrecentamiento del déficit habitacional:* que se acentúo tanto por la demanda de nuevas viviendas como por el deterioro y malas condiciones de las que ya existían[59]; y finalmente.
5. Un *cambio sustancial en el cuadro demográfico de la ciudad:* que se dio por efectos adicionales y profundamente heterogéneos del incremento de la capacidad de empleo burocrático, el asentamiento de actividades industriales y afines, entre otras; lo que provocó importantes transformaciones en el espacio urbano de la ciudad y no solo en el orden cuantitativo sino, fundamentalmente, una modificación de orden cualitativo (Rodríguez *et al.*, 1979: 39; Carrión, 1987: 77). En el Cuadro II.1 se muestran los datos poblacionales urbanos y rurales de Ecuador y Quito, así como también las referencias correspondientes a la tasa anual de crecimiento de población urbana (TCP), en los períodos intercensales, que por ejemplo muestran para el lapso 1974-1982, en Quito, un valor de 5.50%, mientras que el promedio del país fue menor, de 4.60%.

[59] Esta peculiaridad de la estructuración habitacional de Quito la analizaremos en los capítulos siguientes, sin embargo, vale anotar que, para paliar este fenómeno, se crearon mutualistas, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), cooperativas de vivienda, etcétera, las que respondieron a los lineamientos –y limitaciones- que para toda América Latina se trazaron en la Conferencia de Punta del Este, en agosto de 1961. Así mismo, en Ecuador se hicieron esfuerzos por solucionar el «problema de la vivienda», el cual, dentro de la estructura capitalista, simplemente no tiene salida definitiva (Rodríguez *et al.*, 1979: 41).

Cuadro II.1
Población y TCP urbanas de Ecuador y Quito, 1950-2010

Área	Población						
	1950	1962	1974	1982	1990	2001	2010
Urbana de Ecuador	913 932	1 612 346	2 698 722	3 985 492	5 345 858	7 431 355	9 090 786
Rural de Ecuador	2 288 825	2 951 734	3 822 988	4 153 482	4 352 121	4 725 253	5 392 713
Urbana de Quito	209 932	373 027	624 094	890 355	1 105 526	1 411 595	1 619 146
Rural/suburbana de Quito	109 068	76 759	115 890	167 554	282 974	430 606	620 045
Período intercensal	1950-1962						
TCP Urbana total Ecuador	4.70						
TCP Urbana total Quito	4.50						
(%)		1962-1974					
		4.50					
		4.50					
			1974-1982				
			4.60				
			5.50				
				1982-1990			
				3.70			
				2.80			
					1990-2001		
					3.00		
					1.80		
						2001-2010	
						2.24	
						1.80	

Fuente: elaboración propia a partir de INEC y SENPLADES, 2011; para área urbana y rural/suburbana de Quito, en 1962, 1974 y 1982, Carrión, 1987: 75; para TCP Ecuador 1950-1962, 1962-1974, 1974-1982 y 1982-1990, CEPAL, 2001: 81-82; para TCP Ecuador 1990-2001, Aulestia, 2009: 196; para TCP Quito con excepción del período 1982-1990, MDMQ, 2012: 14; y para TCP Quito 1982 [1983]-1990, Murray, 1998.

Por los sucesos previamente descritos, el espacio urbano de Quito entró en un notable y agudo «proceso de transformación» cuyas raíces se hunden en los modos de funcionamiento del *Capitalismo Central* en el país y sus expresiones se identifican con las formas que la sociedad nacional adoptó para articularse con el mismo, "más dinámicas". La modificación se expresó en «lo cotidiano» de la vida urbana de crecientes mayorías de pobladores capitalinos, quienes no solo reprodujeron numerosas fracciones menores del capital sino encabezaron procesos de reivindicación urbana cuyo determinismo estuvo marcado por la práctica de «lo colectivo» y «lo heterogéneo» en el acceso a suelo urbano, vivienda y ciudad[60] (Coraggio, 1992: 4). En los sesenta se inauguró una tercera etapa de formación para Quito, caracterizada principalmente por la consolidación de la acumulación capitalista de base urbano-industrial iniciada casi cincuenta años atrás cuando la plusvalía extraída de los sectores mineros y agrícolas había

[60] Además, la concentración de los ingresos petroleros, las discusiones sobre las reformas agrarias y estatales, las inversiones extranjeras, el crecimiento permanente de la población urbana y la acelerada urbanización que empezó en décadas pasadas, también determinaron los cambios que estaban dándose en la ciudad (Kasza, 1981: 151).

empezado a ser invertida en el desarrollo de fábricas, empresas manufactureras, comercios y bancos. Así también, la tercera etapa se ubicó dentro de un aceleradísimo proceso de urbanización que habiendo empezado en la década de los cuarenta, avanzó beneficiando a los pocos y "despiertos" terratenientes urbanos quienes se quedaron con la propiedad de suelo urbano y aprovecharon el vertiginoso engorde de sus precios a medida que pasaron los años (JUNAPLA, 1974: 27). En esta etapa la ciudad de Quito se reafirmó como centro del poder ecuatoriano con 449 786 pobladores que ocuparon 2 525 hectáreas, en 1962 (Carrión, 1993: 29); sin embargo, su crecimiento fue desarticulado, por ejemplo, en 1960, se inauguraron la *Plaza de Toros Quito* y nuevos edificios para el *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, pero las necesidades de vivienda y servicios urbanos continuaron irresueltas para la mayoría de la población.

El modelo capitalista de desarrollo urbano de Quito encontró en la desarticulación de su crecimiento una limitante hasta que el 13 de marzo de 1961, John F. Kennedy, desde Estados Unidos, presentó un programa de ayuda económica, política y social para América Latina denominado *Alianza para el Progreso* (ALPRO) por el cual se invertirían 20 000 millones de dólares a través de la *Fundación Panamericana de Desarrollo,* en temáticas sociales, políticas y económicas. Su carácter fue reformista y proponía medidas que hacían énfasis en la productividad agrícola, el libre comercio, la modernización de infraestructuras de comunicaciones, el acceso a educación, vivienda y servicios sanitarios, reformas tributarias y cooperación monetaria; sin embargo, el programa, proyectado originalmente hasta 1970, se reorientó solo a cooperación militar en base a acuerdos bilaterales entre Estados Unidos y los países latinoamericanos después de que Kennedy fuera asesinado, en noviembre de 1963 (ALPRO, 2015). Un año después, en Ecuador, se expidió la primera *Ley de Reforma Agraria* cuyos alcances no se redujeron a la productividad del campo sino también al crecimiento y organización territorial de ciudades como Quito en donde su suelo periurbano ya no era utilizado para actividades agrícolas (CIUDAD, 1992: 31). En este sentido, una de las principales consecuencias de la *Reforma* fue la fragmentación de las antiguas haciendas huasipungo en pequeñas propiedades que se atomizaron y desarrollaron con un carácter minifundista, aunque muchas de ellas pasaron a formar parte del, por aquel tiempo, naciente mercado inmobiliario de los valles de Quito sobre las cuales se empezó a construir principalmente viviendas de alto estatus y urbanizaciones cerradas[61] (Naranjo, 2012: 41). Ese mismo año,

[61] Con la primera *Ley de Reforma Agraria* de Ecuador no se pudo abolir la totalidad de las haciendas huasipungo, como lo mencionó Paz y Miño (2009: 43), sino hasta 1970 cuando se expidió la *Ley de*

La Merced, aparece como parroquia rural/suburbana de la urbe, después de separarse de Alangasí (GAD-P, 2012b: 15); en 1966, se incorporan los poblados de *Guajaló* y *San Bartolo* a la urbe (CIUDAD, 1992: 31); y se estima que surge, con un topónimo extraño, *La Kennedy* como parroquia urbana de la ciudad. Otra primera ley que se promulgó en los sesenta fue la *de Régimen Municipal* (27 de enero de 1966) en la que se reconoció, de manera expresa, la existencia de la *Asociación de Municipalidades Ecuatorianas* (AME) y la autonomía de los municipios; sin embargo, la dependencia financiera de éstos del Gobierno Central les impidió gestionar iniciativas locales de desarrollo, por lo que cada una de las entidades subnacionales empezó a generar sus propios ingresos a través de tasas, tributos y contribuciones especiales. Y es, en este ambiente regional y nacional eminentemente normativo cuando, en 1967, se elaboró el *Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito* (PDUQ), veinticinco años después del PRQ que Jones Odriozola había concebido para la ciudad. Este segundo *Plan* sirvió para controlar y poner racionalidad capitalista al desarrollo desarticulado de la ciudad y para elevar su potencial como fuerza productiva (Rodríguez *et al.*, 1979: 39).

En la década de los setenta, se dio lo más importante del proceso de urbanización ecuatoriano, cuando el país se volvió fundamentalmente «urbano» y «moderno», y no solo por la cantidad de población que habitaba en sus ciudades, sino porque la lógica económica de Ecuador estaba regida por ellas. La república mostró su carácter urbano a través de dos grandes ciudades, dinámicas y equiparables, y con una consecuente «bicefalia urbana», mencionada previamente, entre ambas: Guayaquil tuvo siempre más «miles de habitantes» que Quito, y en 1990, las dos concentraban el treinta por ciento del total de la población nacional (Cuadro II.2); sin embargo, Quito, por su condición de capital de la república, experimentó más directamente las acciones del Estado. Sobre ella se incrementaron los ritmos y las formas de actuación, y como resultado, los efectos sobre sí misma fueron más abordados, técnica y académicamente hablando, principalmente los relacionados con su crecimiento urbano acelerado y con su diversificación económica, poblacional y territorial. Todo esto en el amplio marco nacional definido por una matriz de acumulación que décadas atrás había tendido a desplazarse aceleradamente hacía las ciudades. Se percibió así y con total claridad la «modernización capitalista» de la ciudad de Quito. Posteriormente, se consolidó lo que pensadores ecuatorianos llegaron a definir como «bicentralismo», «forma bicéfala», «bicefalia metropolitana nacional» o

Abolición de Trabajo Precario, también nombrada, por los terratenientes urbanos, como *Ley de Precastrismo,* en alusión a la *Revolución Cubana* liderada por Fidel Castro.

simplemente «bicefalia urbana», dentro del proceso de urbanización ecuatoriano; que no fue otra cosa que el gran conjunto de interrelaciones –de integración y estructuración- que se han establecido entre dos regiones distintas (Costa y Sierra) a través de dos centros urbano-regionales principales (Guayaquil y Quito), con sus propias especificidades, en el contexto de la urbanización nacional (Godard, 1987; Villavicencio, 2014). La «bicefalia urbana» modificó la relación histórica del campo con la ciudad, transformó el interior de las «otras ciudades» y se convirtió en el eje articulador de los circuitos de acumulación a escala nacional, del propio proceso de urbanización, del modelo agro-exportador y de sus nuevas formas.

Para dar cuenta de la interrelación bicéfala entre Guayaquil y Quito, en el Cuadro II.2 se presenta la historia evolutiva censal, desde 1950 hasta 2010, de ambas ciudades y de Ecuador, así como también los porcentajes poblacionales de las dos urbes con respecto al país.

Cuadro II.2
Historia evolutiva de la bicefalia metropolitana nacional, 1950-2010

	Población censada (hab.)					
Años censales	Ecuador (ECU)	Guayaquil (GYE)	%	Quito (UIO)	%	% (GYE+UIO)
1950	3 202 757	258 966	8.09	319 000	9.96	18.05
1962	4 476 007	510 804	11.41	449 786	10.05	21.46
1974	6 521 710	823 219	12.62	739 984	11.35	23.97
1982	8 060 712	1 199 344	14.88	1 057 900	13.12	28.00
1990	9 648 189	1 508 444	15.63	1 388 500	14.39	30.03
2001	12 156 608	1 985 379	16.33	1 842 201	15.15	31.49
2010	14 483 499	2 278 691	15.73	2 239 191	15.46	31.19

Fuente: elaboración propia a partir de Censos Nacionales de Población y Vivienda, del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC); para población de Quito en 1950, ECCO, 2011: 62; y para 1962 y 1982, Carrión, 1987: 75.

Entre las décadas de los setenta y ochenta, al «Ecuador urbano» le llegó el «proceso de modernización», gracias al incremento de recursos económicos que devinieron de los ingresos petroleros, los cuales permitieron el desarrollo de la «autonomía relativa» del Estado y en consecuencia la diversificación de sus mecanismos-modalidades de gestión en materia urbana. Los «aparatos estatales» y los andamiajes infraestructurales, ubicados, preferencialmente en Quito, se ampliaron, tanto en número como en nuevas funciones y atribuciones, y como resultado el Estado vio crecer su capacidad de respuesta con lo cual transformó directamente los conceptos, aspectos técnicos y debates en torno a la centralidad urbana de la ciudad capital (Sánchez-Parga, 1999). Las contestaciones del

Estado, por un lado, se verían reflejadas en el crecimiento del «gasto público», convertido en un elemento adicional sumamente importante y por otro lado, dinamizarían ciertos mercados, mediante el apoyo a la oferta y a la generación de una «demanda solvente» más amplia[62]. La suma de todas estas acciones fueron, en buena parte las causas del crecimiento de la «mancha urbana», del parque automotor y de la nueva segregación residencial de la ciudad, basada esta última en zonas homogéneas según la capacidad adquisitiva de la población: La ciudad, en el marco de sus *booms* «urbano» y «moderno», quedó zonificada de acuerdo a los niveles de ingreso determinados por el nuevo carácter con que se gestionó su planificación; diversificada según los usos, ocupaciones y apropiaciones de suelo urbano central y periférico; regida por el mercado; y complejizada socialmente tras la aparición de nuevos agentes sociales como los proletarios, los pequeños burgueses, etcétera (Carrión, 1987: 107-108).

La inexistencia de políticas urbanas que habrían de acompañar los procesos de transformación urbana en Ecuador fueron duramente cuestionados. Para «la perspectiva ecuatoriana», la existencia de ciudades, para la creación de políticas, fue una condición necesaria pero no suficiente, por ello, los planteamientos de aquel entonces giraron alrededor de sostener que la falta de una política urbana es justamente la existencia de ella (Horowitz, 1966; Coraggio, 1997). Hasta bien avanzados los años noventa, se sostenía que las políticas urbanas eran «hipotéticas» y ello a pesar de que Ecuador ya era considerado un país urbano. El Estado no reconoció tal situación al extremo que se planteó enfáticamente que no existe una política urbana para el país y por ende, históricamente, no se tuvo una propuesta general ni una visión de ciudad para el desarrollo nacional, aunque, más adelante, algunos gobiernos nacionales, para determinados casos, sí definieron políticas de intervención sectorial en ciertas ciudades pero no en las 221 que existen en el Ecuador.

[62] Además, el proceso modernizador, incidió en el desarrollo de clases medias y en la creación de un conjunto de principios y leyes estatales que las beneficiaron como la ampliación de empleo público, el cual a su vez impulsó la aparición de profesiones liberales. Surgieron "modernos partidos políticos" y se corporativizaron iniciativas profesionales privadas aparecidas en los tardíos años treinta como fueron las cámaras de industriales (1936), agricultura (1937) y comercio (1938). Las organizaciones que reunían a los sectores obreros, de estudiantes e inquilinos también se actualizaron y fortalecieron, ejemplos de ello son los casos de la *Confederación Ecuatoriana de Obreros Católicos (CEDOC),* surgida en 1938 y la *Confederación de Trabajadores de Ecuador (CTE),* aparecida en 1944.

El patrón de usos de suelo en la ciudad, que en sus orígenes se construyó alrededor de un centro único y que después se desarrolló a lo largo de un, extensivo, costoso y antitécnico, eje norte-sur; cambió; pero no generó una nueva configuración de Quito, ni siquiera una ruptura, sino más bien una prolongación más evolucionada de la pre-existente forma longitudinal de la urbe, a la que se anexaron, a lo largo del período comprendido entre los tempranos años cuarenta y los tardíos sesenta, trece centros poblacionales menores, de los cuales ocho fueron elevados a parroquias rurales/suburbanas y los cinco restantes a parroquias urbanas del cantón. A este nuevo modo de organización territorial de la ciudad, que se estima estuvo desarrollándose desde finales de los años veinte y que posteriormente cumplió, aunque de manera relativa, con lo establecido en el PRQ de Odriozola, se lo denominó *longitudinal-polinuclear* (Figura II.1).

Una de las primeras expresiones de esta moderna forma de organización estuvo relacionada con el proceso de segregación que articuló la tradicional separación residencial, según clases socioeconómicas, con los usos de suelo que se incorporaron en la ciudad a partir del PRQ. Otra señal, también concreta, fue la consolidación de tres zonas dispares: Quito norte, Quito centro y Quito sur, dentro de las cuales se formaron, así mismo, tres "gérmenes de centralidad": la *Mariscal Sucre*, el CHQ y la *Villa Flora,* respectivamente. Así también, las circunstancias generales y poco alentadoras del mundo –como la *Gran Depresión* durante lo década de 1930- y del país –como la crisis de las exportaciones de caucho y cacao, y la inserción del Ecuador en la división internacional del trabajo-, incidieron para que en Quito se desarrollará un proceso angustioso, violento y paulatino de empobrecimiento popular y para que en ella aparecieran los subproletarios con ingresos de subsistencia y empleos inestables (Carrión, 1987: 48 y 53). A pesar de esto, como menciona Gomezjurado (2015: 438), el crecimiento de la ciudad fue continuo a lo largo de los años cuarenta, y de "muchísimo trabajo" para el *Concejo Municipal de Quito*, el cual propuso un tipo de política municipal que, por un lado, prolongó la presencia del terrateniente en la ciudad –pasó de ser agrario a urbano-; y por otro, la centró en la atención a los tres sectores de la ciudad y con énfasis en la dotación de servicios básicos e infraestructuras comunitarias, como veremos más adelante (Achig, 1983: 70-72).

Las acciones del *Concejo* también modificaron la estructura urbana interior de las tres zonas de la ciudad tanto porque impulsaron la conformación de áreas especializadas de actividad económica: bancaria y financiera en el norte, gubernamental en el centro e industrial en el sur; como porque buscaron relaciones entre ellas y de ellas con sus ámbitos específicos de influencia (Kasza, 1981: 169). Además, orientaron el crecimiento urbano de Quito hacía las áreas del sector norte, aquellas que se valorizaron porque "parecían tener futuro" y en donde principalmente apareció el "auge de las lotizaciones", como lo denominó Banderas (1967: 22). Esto entre 1942 y 1945, es decir, en los años en que se divulgó no solo el PRQ sino las discusiones que se daban al interior del *Concejo,* como aquella relacionada con el financiamiento, en millones de sucres, que se invertiría en la construcción de obras de infraestructura en la ciudad: el "gran estadio municipal" requería una inversión de casi tres millones y medio para su construcción (AMQ, 1942). No obstante, fue la creación y anexión "sin control alguno" de nuevos sectores urbanos y rurales lo que más se autorizó a nivel gubernamental; tal como se describió en el apartado anterior. Estas maneras de hacer gobierno promovieron la participación y consolidación de los terratenientes urbanos en el desarrollo de la ciudad y permitieron que ellos asumieran una posición de dominio político y poder económico a través del sector de la construcción, con lo cual se convirtieron, junto al *Concejo,* en los principales agentes inmobiliarios del período.

En cuanto al *Concejo Municipal,* la *Asamblea Nacional Constituyente de 1946*, redactó la *Décimo Sexta Constitución de Ecuador*, con la cual se restituyó, entre otras dignidades, la de alcalde; después Jacinto Jijón y Caamaño fue electo el primero de la ciudad (Gómezjurado, 2015: 511). A partir de ese momento la institución municipal empezó a garantizar y legitimar los intereses de los desarrolladores privados quienes principalmente planificaron asentamientos residenciales para sectores de altos ingresos, en el sector norte de Quito, en donde, además, se concentró la "nueva" propiedad privada que fue incorporada con relativa prontitud a la ciudad, a diferencia de lo que se anexó del sector sur: poblados rurales constituidos por migrantes campesinos que poseían pequeñas porciones de tierras para sembríos, como *La Ferroviaria,* en 1947. Las acciones municipales tuvieron una "concordancia y lógica evidente", como manifestó Carrión (2000: 142). Por un lado, promovieron un tipo de desarrollo urbano, más privado y de alto estándar, en el sector norte; y por otro, propiciaron la urbanización del sur de la ciudad mediante intervenciones públicas de compensación cuyo carácter, en última instancia, fue segregativo. Es decir, mientras la expansión urbanística de Quito norte fue

planificada, la de Quito sur se llenó de viviendas que estuvieron al alcance de la gente de escasos recursos económicos (Gomezjurado, 2015: 512).

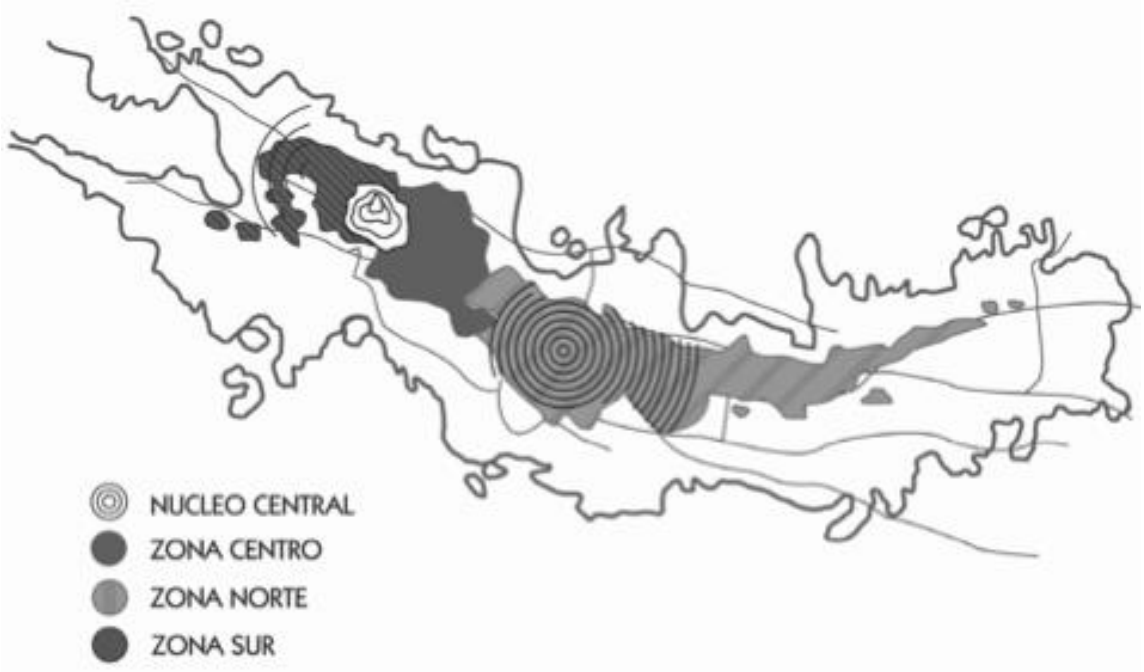
En Quito centro, la primera alcaldía de la urbe y las subsiguientes del período intervinieron para conservar la fisonomía tradicional de Quito según las recomendaciones establecidas en el PRQ. Así, entre 1946 y 1947, la *Dirección de Obras Públicas Municipales* trazó los planos del CHQ y la municipalidad estableció los primeros lineamientos de protección del patrimonio monumental y artístico de la ciudad. Además, en la *Villa Encantada* del sector de la *Loma Grande* del centro, se construyó el primer *Barrio Obrero* de Quito, el cual se llamó *Vicentico de Chiriyacu*.

Desde 1947, la evolución urbanística de la ciudad adquiere un carácter ascendente y acelerado que se explica, entre otros, por los dos siguientes motivos: el primero, analizado por Rodríguez (1990: 91), se relaciona con la reducción drástica del empleo y de los salarios en las zonas rurales de Ecuador, lo cual obligó a la población campesina a migrar a las ciudades; y el segundo, con el surgimiento del proceso de industrialización en las zonas urbanas de Quito y Guayaquil, a donde llegaron abundantes trabajadores que se liberaron del campo, quienes, en adelante, incidirán en los procesos de expansión periurbana de ambas ciudades y en la creación de nuevas y diversas formas de inserción como el *suburbio* en Guayaquil y el *tugurio* en el CHQ (Carrión, 1987: 48). Ante estas circunstancias, el *Municipio de Quito (MQ),* al año siguiente, se asumió como un ente regulador y, en no pocos casos, como facilitador de varios emprendimientos empresariales y particulares de planificación, urbanización, lotización y construcción de obras, en los tres sectores de la ciudad y también en el valle de *Los Chillos;* y todo esto cuando Alfonso Pérez Pallares regía como segundo alcalde de la ciudad (AMQ, 1947-1948).

A mediados del siglo XX, la necesidad de suelo manifestada por la población migrante y allegada se acrecentó de tal modo que los límites norte y sur de la ciudad empezaron a expandirse incluso hacía los valles aledaños de *Los Chillos*, como se mencionó antes, a *Tumbaco-Cumbayá* y al semidesértico territorio de *San Antonio de Pichincha*. El MQ progresivamente fue perdiendo su capacidad institucional de respuesta y frente a ello, los terratenientes urbanos afinaron sus estrategias de valorización del suelo y de apropiación de su renta, en todo el conjunto de la ciudad. Inclusive, la municipalidad gestionó préstamos para cubrir los gastos de pavimentación y dotación de servicios básicos en sectores que fueron urbanizados por desarrolladores particulares como por ejemplo la zona contigua al parque *La Carolina,* en el norte de Quito (AMQ, 1950-1951;

Achig, 1983: 60-61). Para 1952, prácticamente toda la oferta de lotes urbanos y terrenos rurales de la ciudad, constituidos y habilitados por el MQ, era comercializada por empresas inmobiliarias particulares (Banderas, 1967: 22). Desde ese año hasta 1966, se adquirió, "municipalizó" e incorporó el suelo de cuatro centros poblacionales rurales y seis urbanos al cantón Quito[63], con el propósito positivo, expresado por parte de las autoridades de turno, de racionalizar la "evolución 'anárquica' de la ciudad", pero que en realidad significó la consolidación de la fracción de rentistas urbanos bajo la sombra del "Municipio moderno" de la ciudad (Carrión, 1987: 56-57).

Figura II.1
Forma de organización territorial longitudinal-polinuclear



Fuente: Carrión y Erazo, 2012: 514.

Paralelo al proceso emigratorio de gente ecuatoriana del campo a las ciudades, entre los años 1960 y 1970, se producen otros dos sucesos históricos nacionales e importantes para la comprensión de la gestión urbana en Ecuador y Quito. El primero es de corte político y estuvo caracterizado por una serie de cambios en la conducción del Estado que demostraron la existencia de una pugna al interior de las clases dominantes por controlar los aparatos de decisión tanto a nivel local como nacional. Dentro de ésta, El Ejército apareció como un «ente conciliador» que asumió el gobierno central con apoyo foráneo,

[63] Los centros poblacionales que se anexaron fueron: *Nanegalito y Tababela* (1952), *Guangopolo* (1953), *Cotocollao* (1957), *San Isidro de El Inca, Jipijapa y Ponciano* (1959); *La Merced* (1964); *San Bartolo* y *La Kennedy* (1966).

en 1963. Su gestión se concentró en la modernización de los aparatajes institucionales del país y en la implementación de los Programas de Reforma Agraria (1964) y Fomento Industrial (1968) (Rodríguez *et al.*, 1979: 38). El segundo hecho estuvo conformado por las reivindicaciones sociales y las luchas populares que estuvieron articuladas entre sí dentro del marco urbano general del país. Éstas, a pesar de la existencia de voluntades represivas, se expresaron de distintas formas y a favor de la inserción residencial y el transporte, los servicios y equipamientos colectivos, el no deterioro de la ecología, etcétera.

Con el permanente aumento de población en la ciudad, uno de los mayores problemas que debieron solucionar los diferentes gobiernos nacionales y locales, a lo largo del presente período, fue el de la vivienda para los distintos sectores socioeconómicos de Quito. Las respuestas institucionales que se dieron no fueron solo de la municipalidad y el Estado sino también de las entidades financieras privadas. A nivel local, se liberaron permisos para la construcción de urbanizaciones particulares, que aumentaron significativa y progresivamente. A nivel nacional, se crearon, en 1961, el *Banco Ecuatoriano de la Vivienda* (BEV), con el fin de atender el déficit de la demanda habitacional en el país, y en julio de 1963, la *Caja Nacional del Seguro Social* que posteriormente, en 1970, sería reemplazada por el *Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social* (IESS). Ambas instituciones se encargaron de impulsar y desarrollar, conjuntamente con el Municipio, programas masivos de vivienda social en el norte, centro y sur de la ciudad, siendo los *Bloques de viviendas multifamiliares Leviatán* (de 1968, con seis torres que contienen 72 departamentos cada una), el primero y más grande del CHQ (Achig, 1983: 92); y los *Bloques multifamiliares de Luluncoto* (de 1974, con 14 torres de cuatro pisos de altura, en donde hay 528 departamentos), el primero del sur y el "proyecto bandera" ecuatoriano[64]. A nivel empresarial, la *Mutualista Pichincha*, en 1963, presentó ante el *Concejo Municipal*, presidido por el Alcalde Gonzalo Pérez Bustamante, un programa de vivienda con préstamos hipotecarios a largo plazo (20 años), para crear 1 900 unidades en lo que fue la *hacienda Mena*, de propiedad municipal, en la zona sur (Gomezjurado, 2015: 446) [65]. También, entre 1964 y 1965, surgieron cooperativas de

[64] Previamente, la *Caja del Seguro Social,* en operación desde 1937 hasta 1963, había emprendido con otros proyectos de vivienda para la clase media quiteña como *Bolívar,* entre 1938 y 1945, con 217 unidades; *Álvarez,* 1938, 25 casas; *México,* 1938, 257; *Belisario Quevedo,* 1943-1945, 116; *Los Andes,* 1945, 14; *La Villa Flora,* 1948-1958, 758 unidades habitacionales; *La Recoleta,* 1948-1955, 22; *La Magdalena,* 1950-1955, 162; *La Gasca,* 1956; y *Hermano Miguel,* 1958, con 129 casas (Monard, 2015: 72).

[65] El sistema mutualista ecuatoriano se creó el 23 de mayo de 1961, cuando José María Velasco Ibarra presidía el país. A partir de su origen cobró gran importancia pues se convirtió en un sistema de financiación

vivienda en barrios que estuvieron orientados a grupos económicamente medio altos como *El Batán, El Rosario, Mariana de Jesús* y *Mexterior* (Achig, 1983: 92).

Por la ampliación y fortalecimiento del equipamiento educativo y cultural en la ciudad también hubo demandas ciudadanas que fueron acogidas por los Alcaldes Jijón y Caamaño, en 1947, cuando inauguró el nuevo edificio de la *Escuela Municipal Espejo,* en el centro (AMQ, 1947); el *Consejo Municipal de Quito* presidido por José Chiriboga Villagómez, en 1951, autoriza la creación del *Colegio Municipal Sebastián de Benalcázar,* en el norte; en 1952, Rafael León Larrea, creó el *Instituto Municipal de Cultura*, y Carlos Andrade Marín, el 17 de abril de 1955, fundó el *Departamento de Educación y Cultura Popular*, de la municipalidad. Finalmente, entre 1959 y 1962, el Alcalde Julio Moreno Espinosa, construyó el *Colegio Técnico* en la actual ciudad de *Santo Domingo de los Tsáchilas*, que en aquel entonces era parroquia rural de Quito; además del *Colegio Técnico Profesional de Electrotecnia Sucre* y la sección femenina de la *Escuela Sucre.*

La nueva configuración moderna de Quito se consolidó con las inversiones que se hicieron en la construcción de inmuebles para la administración pública nacional y local, en un momento de relativa estabilidad política en el país, pero no económica. El andamiaje inmobiliario del Estado y del gobierno local apareció como resultante de todo el período de transición entre el orden *longitudinal* y el *longitudinal-polinuclear* urbano. Así, entre 1949 y 1951, se construyeron cinco mercados en la ciudad, entre ellos el de *Iñaquito* y el de *Santa Clara,* en el sector norte y el *Central,* en el CHQ; además se presentaron proyectos para otros tres en el sector centro-norte, uno en las calles *Versalles* y *Ramírez Dávalos*, y los otros dos en los barrios *La Floresta* y *San Juan* (AMQ, 1949-1951). También se inauguraron, en 1951, el *Estado Olímpico Municipal de El Batán;* y en 1952, la primera planta pasteurizadora de leche en la ciudad, cuya ejecución estuvo a cargo del Fondo de las Naciones Unidas para la Infancia, UNICEF. Entre 1956 y 1960, cuando Camilo Ponce Enríquez presidía el Gobierno Nacional, se creó y recaudó un impuesto nacional que permitió levantar un conjunto de edificios gubernamentales que servirían para atender las necesidades de espacio que requeriría la *XI Conferencia Interamericana de Cancilleres*, que debió celebrarse en Quito, en 1959, pero finalmente

de vivienda a largo plazo, con altos intereses y utilidades. Algunos de los efectos negativos que provocó el sistema en el sector de la construcción nacional fueron los siguientes: monopolización del mercado habitacional, surgimiento de una cadena de especulación de precios que elevó el valor de las construcciones, desaparición de pequeñas empresas constructoras, escasez ficticia y acaparamiento de materiales de construcción (Achig, 1983: 76).

se canceló por razones externas. Entre estos inmuebles se cuentan el *Palacio Legislativo de Ecuador* (actual edificio de la *Asamblea Nacional*), la terminal del antiguo *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, la *Caja del Seguro Social*, el *hotel Quito*, las residencias de la *Universidad Central del Ecuador* y la *Pontificia Universidad Católica de Ecuador* (Gomezjurado, 2015: 450-451). Con respecto al equipamiento deportivo y de recreación, la actuación de la municipalidad dependió del sector: en el sur se construyeron parques infantiles, canchas de tierra y arena, y las conchas acústicas de *Luluncoto* y la *Villa Flora*. En el centro, entre 1952 y 1954, se implementaron los parques de *La Basílica*, *La Loma*, *Villa Encantada*, *Santa Ana*, *El Placer Alto,* entre otros. En el norte, se registró, por ejemplo, la concesión de 20 mil metros cuadrados a la *Fundación Mundo Juvenil*, dentro del parque *La Carolina* (Achig, 1983: 96). Finalmente, el Alcalde Jaime del Castillo Álvarez, en 1967, inició la construcción del actual *Palacio Municipal de Quito* que sería concluido en 1973.

Junto con la vivienda, otra de las exigencias más recurrentes de los pobladores de Quito fue por el agua potable. La ciudad soportó, en 1941, un grave déficit que obligó al *Consejo Municipal* a contratar a la compañía estadounidense de Harold Thomas Smith[66], para la perforación de una serie de pozos en lo que fue la hacienda *La Carolina,* en el norte de la ciudad. Así, muchos de los nuevos barrios de esta zona contaron con el servicio gracias al aprovisionamiento público. El abastecimiento para el sector sur dependió de la antigua planta de *El Placer* cuyo caudal aumentó cuando se construyó el canal de *Lloa* en 1947 (EMAAPQ, 1985: 22-23). Con la llegada de Pérez Pallares, a la alcaldía, en 1948, se solicitó un préstamo por cuatro millones de dólares al *Export and Import Bank of Washington* para invertir en el fortalecimiento de la infraestructura hidráulica de la urbe con el reemplazo de 13 777 metros de tubería antigua, la colocación de 10 500 metros de nueva tubería, la instalación de 3 400 metros de redes de distribución en *Zámbiza* y *Nayón*, y con la ampliación del sistema en *El Quinche* y *Lloa*, con 2 500 y 400 metros más, respectivamente. Más tarde, entre 1952 y 1954, el servicio de abastecimiento de agua se ampliaría a las parroquias rurales de *Alangasí, Amaguaña, Atahualpa, Calacalí, Calderón, Mariana de Jesús, Cotocollao, Conocoto,* entre otras; y entre 1959 y 1962, se construirían 35 567 metros lineales de canalización que beneficiarían a los barrios urbano marginales de la ciudad (Gomezjurado, 2015: 516-532). La *Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento* (EMAAPQ) surgió en 1960, es decir, más

[66] Él, en 1946, será recontratado por el Alcalde Jijón y Caamaño para proveer de agua potable a diversos sectores de la ciudad (Gomezjurado, 2015: 512).

de cincuenta años después de haber sido creada la *Junta de Agua Potable y Canalización*, en 1906. A través de la EMAAPQ, la municipalidad amplió la red y extendió el servicio de agua potable hasta *Marcopamba* y canalizó las quebradas de *Pambachupa, Almagro, Miraflores* y *El Rosario* (Achig, 1983: 72). El Alcalde Jorge Vallarino Donoso (1962-1963), suscribió un contrato de provisión del recurso que se previó sería suficiente hasta 1981, por él, se construyeron y perforaron pozos profundos y se completó, entre 1967 y 1970, el 95% de canalización en la ciudad; sin embargo, en la década de los setenta, una de las mayores carestías, más sentidas en Quito, fue la del agua potable (Zapater, 2008: 14). Para contrarrestarla, diferentes gobiernos locales, entre 1970 y 1990, gestionaron e invirtieron en la construcción de grandes proyectos hidráulicos como la planta de agua de *Puengasí* (1970-1975), *Cerro Negro* (1973), el sistema *Pita-Tambo* (1967-1977) y el de *Papallacta* (1990). Así también, a partir de 1975, los ríos de los valles aledaños a la ciudad fueron aprovechados para el suministro humano y riego de zonas rurales (Archivo José Villacís Varas, 2010); y se implementaron nuevas obras: la planta de tratamiento de *El Placer* y *El Sena*, la construcción de dos plantas hidroeléctricas y se mejoró la captación de agua de los canales del *Atacazo*, *Pichincha* y *Lloa* (EMAAPQ, 1985: 21-22).

La electricidad fue otro servicio público que la población demandó con frecuencia y ante ello la municipalidad respondió de tres diferentes maneras, según el gobierno local que la presidía. La primera, a través de la compra de instalaciones y empresas, como en 1946 cuando Jijón y Caamaño, adquirió la compañía *The Quito Electric Light y Power Company* (Gomezjurado, 2015: 512). La segunda, con la constitución de sistemas y empresas públicas nacionales y locales, así, en 1955, la *Empresa Eléctrica Municipal* se convirtió en una compañía autónoma, anónima, civil y mercantil llamada *Empresa Eléctrica Quito S.A.*, cuyo fin es producir y suministrar electricidad social y comercial, tanto para Quito como para cualquier otro lugar del país (EEQ, 2016); y en 1969 se creó el *Sistema Nacional Interconectado del Ecuador.* Y la tercera, con la construcción e instalación de nuevas infraestructuras, tales como, el montaje de la turbina en la planta eléctrica de *Amaguaña* (1946), la ejecución del gran reservorio de *Cumbayá* (1955), la puesta en marcha de un segundo generador en la central de *Cumbayá* (1962-1963) y la cimentación de la central eléctrica de *Nayón* en 1970.

El Municipio de Quito, a lo largo de todo período analizado, intentó normar el desarrollo futuro de la ciudad creando para ello instrumentos de regulación y legalización de mercados de suelo urbano y de conectividad que operaron según el PRQ. En relación con este último, a mediados de 1946, se estableció por primera vez en la ciudad el servicio

de transporte urbano colectivo que reemplazó al de tranvías eléctricos, existentes desde 1914. Poco tiempo después, en mayo de 1947, la urbe contaba con sus dos primeras líneas de buses; la primera cubría la ruta *Iñaquito-Abastos*, y la segunda unía a *Pata de Guápulo* con la *Villaflora* (AMQ, 1947). A la par, la vialidad urbana también era atendida por la municipalidad. El Alcalde Pérez Pallares, entre 1948 y 1949, entregó 15 882 metros cuadrados de calles pavimentadas y 4 783 metros lineales de canalización (Gomezjurado, 2015: 516-517). Para 1949 ya estaba constituida la primera cooperativa de transporte urbano y también el *Sindicato de Chóferes Profesionales* de la provincia que respaldaría, en la década de los cincuenta, la renovación y creación de siete nuevas líneas de buses que recorrían Quito entre el sector de *La Magdalena,* al sur, hasta *La Carolina,* en el norte, pasando varias de ellas por el CHQ. Estas fueron: *San Diego-El Batán, La Loma-La Floresta, Colón-Camal, Iñaquito-Villa Flora, Huáscar-Belisario Quevedo, El Vergel-Cotocollao* y una que subía a la loma de *San Juan* (Zapater, 2008: 11). A mediados de esa misma década, el Alcalde Andrade Marín, contrató la pavimentación de un millón de metros cuadrados de vías distribuidos 60% en la zona norte y 40% en los sectores centro y sur. También, en 1957, se construyó la primera parte de la *Vía Oriental*, y entre 1967 y 1970 los primeros pasos a desnivel que tuvo la capital de Ecuador.

La impresión sobre el PRQ, en 1967, era la de un instrumento de desarrollo urbano con "escasa aplicación", por ello, la municipalidad emprendió en la elaboración de un nuevo plan, el llamado *Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (PDUQ),* que duraría, a partir de su aprobación, diez años y en el cual, por un lado, se relacionarían las reglamentaciones de uso de suelo, la distribución de población y la localización de equipamientos en la ciudad; y por otro lado, se estudiaría sobre la ampliación del sistema vial con la construcción de dos grandes ejes longitudinales norte-sur, uno a cada lado de la ciudad e interconectados a través de cinco escalones transversales (Ortíz, 1992: 185). Sin embargo, hasta que el PDUQ estuviera finalizado se mantuvieron las disposiciones municipales para continuar creando y anexando barrios y centros poblados a la ciudad (Achig, 1983: 92). En la imagen siguiente se presenta el plano político de Quito en 1970, en él cada color representa una parroquia.

Mapa II.1
Plano político de la ciudad de Quito, 1970

Fuente: Geoportal del Instituto Geográfico Militar (IGM), http://www.geoportaligm.gob.ec/portal/index.php/catalogo-de-datos/, revisado el 12 de abril de 2016

CONVERSIÓN DE QUITO EN CENTRO DEL PODER ECUATORIANO, 1974-1993

En Ecuador, la década de los setenta, estuvo marcada por nuevos escenarios económicos y políticos en función de los cuales el país se articuló, en forma dinámica, a los gigantescos consorcios transnacionales del «capitalismo central» y a sus novedosos «sectores modernos», especialmente el industrial (Báez, 1976). Así fue como se consolidó no solo el «proceso de industrialización», sino además se aceleró la modernización del aparato estatal, se establecieron nuevos mercados y circuitos internos de acumulación, y se reprimió a los movimientos populares (Rodríguez *et al.*, 1979: 38).

La década empezó con el «*boom* y enclave petrolero en Ecuador». En agosto de 1972 se inició la explotación de petróleo mientras el régimen militar de Guillermo Rodríguez Lara estuvo en el poder (1972-1976)[67]. Con el incremento de los recursos económicos provenientes del recurso, se reactivó el modelo desarrollista de los años sesenta que promovió el modelo económico de *Industrialización por Sustitución de Importaciones* (ISI); además, el proceso de modernización del país cambió de «estilo» y se vigorizó, la sociedad nacional se modificó sustancialmente, el proceso migratorio de la Sierra a la Costa se mantuvo, la concentración bicéfala de la urbanización nacional se

[67] Desde febrero de 1972, con la llegada del Ejercito al Gobierno Nacional, las pugnas desencadenadas por el control del aparato estatal, inflado económicamente por los ingresos de la actividad petrolera, quedan momentáneamente rezagadas en espera del desarrollo de las políticas propuestas por los militares; sin embargo, los poderosos grupos vinculados a la actividad petrolera, se fusionan y (siendo los mismos) toman el lugar cedido por los terratenientes y agroexportadores, lo cual condujo a la unificación y reforzamiento de las posiciones oligárquicas en torno al objetivo de recuperar la dirección del Estado (Rodríguez *et al.*, 1979: 42).

dinamizó y redefinió pues otras ciudades crecieron rápidamente, y Quito se reafirmó como centro del poder económico y político, y en el de mayor dinamismo relativo del país (Ruíz, 1986: 141-142; 1991: 70). La economía nacional, basada hasta entonces en el modelo de agro-exportación, se tornó dependiente de la explotación y exportación petrolera y esta situación, acompañada de la reducción de las exportaciones de banano, potenció una profunda crisis económica que se venía arrastrando desde fines de la década del cincuenta, culminando así la etapa de estabilidad política de Ecuador, iniciada en 1948. A partir de este evento, las acciones que se emprendieron al interior de las ciudades se caracterizaron por una desarticulación orgánica permanente: Quito y el resto de urbes ecuatorianas experimentaron un aceleradísimo proceso de urbanización y una serie de transformaciones de importancia; pero la crisis, como sostuvieron Carrión, Rodríguez, Guayasamín y García (1979: 37-38) tenía que superarse en términos capitalistas para garantizar la estabilidad del sistema. Se propuso un nuevo modelo económico-político, dictado por el imperialismo a través de sus agencias de cooperación internacional y basado en la capitalización que había logrado la burguesía financiera y agroexportadora en las épocas del *boom* bananero. Éste tuvo como eje principal a la acumulación local, de base urbana, de las plusvalías extraídas en los sectores mineros y agrícolas, que inmediatamente se tradujo en inversiones, amparadas por el Estado y el crédito externo, para la creación de aparatajes industriales, comerciales y bancarios, concentrados principalmente en Quito y Guayaquil.

Dentro de este contexto nacional, se reajustaron las relaciones urbano-rurales y las estructuras urbanas y de producción de Quito. La ciudad empezó a convertirse en un centro articulador de los circuitos nacionales de acumulación y planificación. En ese cambio apareció un tipo de política urbana que no solo dio soporte a una nueva forma de organización territorial a la cual se llamó "área metropolitana" (Figura II.2), sino que también permitió la eliminación relativa de restricciones que imponía la propiedad de suelo urbano a la industria de la construcción, aportando así a su consolidación.

En 1970, la ciudad presentaba un «esquema bipolar» de policentralidades urbanas norte-sur, acorde a la forma alargada –desarrollo lineal- que había adquirido y sobre el cual se había organizado su territorio después de haber creado e incorporado dieciocho nuevas parroquias urbanas, desde 1908 hasta 1966. Además, con la anexión de diez parroquias rurales/suburbanas, en ese mismo período, se había permitido el acrecentamiento, incipiente y sostenido, del desarrollo industrial, aunque también se había obstaculizado otros tipos de desarrollos como el mercantil, administrativo y

funcional, a todo nivel. Quito, en esta década, ya era una ciudad moderna y se proyectaba, con los siguientes eventos, a ser, ella y sus territorios circundantes, fundamentalmente urbana:

1. Se visibilizó el fenómeno de periurbanización en los valles orientales aledaños, especialmente en *Cumbayá* y *Tumbaco*, lugares a donde llegó la planificación municipal para organizar los traslados de la población desde el CHQ. La urbanización *Jardines del Valle* fue la primera en ser construida, en 1972, aunque el *boom* inmobiliario en ambas localidades se intensificó en los años noventa (Naranjo, 2012: 46 y 48);
2. Ascendieron y se reivindicaron las luchas populares: en 1970, empezaron las primeras reuniones de la cooperativa *La Ecuatoriana,* en torno a la obtención de terrenos para construir viviendas. Esta iniciativa después se convertiría en barrio y posteriormente en parroquia urbana[68] (Paz y Miño, 2009: 43). De igual manera, entre 1971 y 1973, aproximadamente cinco mil familias de sectores populares del norte de la ciudad, reunidas en el asentamiento *Comité del Pueblo,* se movilizaron y combatieron en pro de conseguir suelo y servicios urbanos, e impactaron en la consolidación popular de las periferias de Quito norte cuando al *Comité* se le dio la categoría de parroquia urbana (CIUDAD, 1992: 32; ECP, 2015);
3. Se incorporaron las siguientes seis nuevas áreas urbanas al cantón Quito: a. *Quitumbe* (1970): pasó de ser una zona agrícola y pecuaria con grandes haciendas alrededor de pueblos rurales como *Chillogallo* y *Guamaní*, a un sector de nueva lotización y ocupado con nuevas actividades urbanas. Nació partido y desordenado, con cientos de barrios irregulares y sin servicios básicos (Gallegos *et al.*, 2003: 24; Quitumbe, 2011)[69]; b. *La Mena* (1970): fue un sitio arqueológico formativo que además formó parte de los «ejidos fundacionales de Quito»; *c. Chillogallo –"El granero de Quito"*- (1972): fue un centro agrícola y ganadero al que el ex mandatario militar Guillermo Rodríguez Lara lo declaró urbano. Se convirtió en una de las parroquias más pobladas y grandes de la ciudad (Chillogallo, 2015); d. *La Argelia* (1974-1975): previamente esta zona fue parte

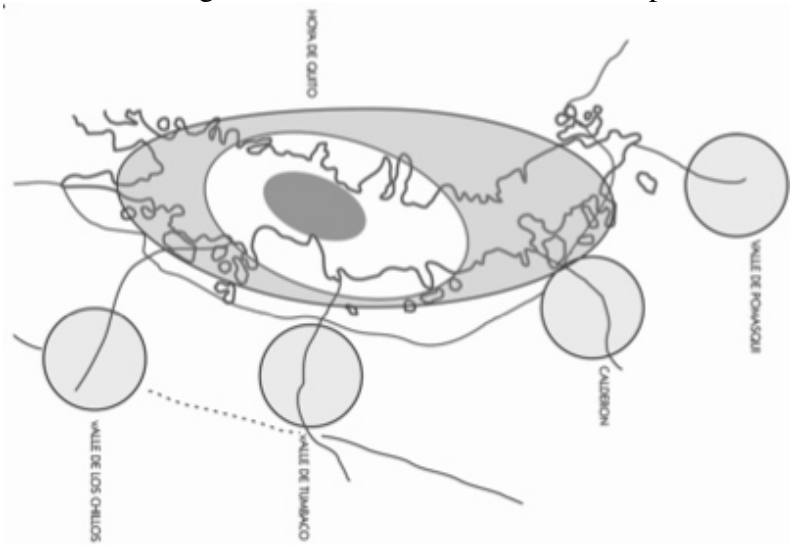
[68] El devenir de esta parroquia se lo comprende con la llegada de la *Cooperativa de Vivienda Unión de Trabajadores Ambulantes de Quito* (UTAQ), quienes introdujeron procesos administrativos acordes a la realidad "más urbana" que empezaron a gestionar (Paz y Miño, 2009: 56).

[69] El 30 de septiembre de 1991 se expidió la Ordenanza 2891, reformada el 12 de abril de 1993, mediante Ordenanza 3004, a través de las cuales se decretó la creación del *Plan Ciudad Quitumbe,* en el Suroccidente de la ciudad, a cargo del Municipio de Quito y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) (OM 058, 2001).

de la hacienda de Augusto Saa Causín, quien lotizó y vendió terrenos, según lo permitido por la lógica empresarial de la municipalidad, en aquellos tiempos (La Argelia, 2014); e. *El Condado* (4 de mayo de 1977): apareció inicialmente como *Comité Barrial San José del Condado,* un barrio de la parroquia *Cotocollao* (1957), hasta que en 1988 empezó su desarrollo inmobiliario con la creación de la lotización *23 de Junio,* con la que llegaron las primeras obras de infraestructura básica y las primeras residencias de clase media-alta. En 1993 se inauguró la urbanización *El Condado* y con ella se consolidó la nueva parroquia urbana de la ciudad (El Condado, 2015); y f. *Solanda* (1979): nació cuando la *Fundación Mariana de Jesús,* con la colaboración de Jaime Roldós Aguilera, primer presidente ecuatoriano que restableció el sistema democrático en el país (1979-1981), promocionaron "el plan habitacional más grande de la capital", que inmediatamente se convirtió en parroquia urbana de la ciudad (Solanda, 2014).

En total, en los años setenta, se anexaron nueve nuevas áreas urbanas a la metrópoli quiteña, sin contar que, en 1971, el tradicional poblado de *Guápulo,* fundado por los españoles como una ciudad independiente, también fue incorporado (CIUDAD, 1992: 31).

Figura II.2
Forma de organización territorial de área metropolitana



Fuente: Carrión y Erazo, 2012: 517

Quito, *la ciudad longitudinal* que tuvo entre sus extremos urbanos alrededor de 20 km de largo y que transversalmente presentó distancias reducidas, que en algunas partes no llegaban a más de 3 km, a partir de los 70, se la debatió con la idea de que era "otra

ciudad" y en torno a dos temas dominantes; por un lado, estuvo la discusión sobre las mutaciones espaciales que causaban los cambios de precio de suelo urbano en el conjunto de la ciudad: el valor, en *sucres* constantes[70], del metro cuadrado se elevó en aproximadamente 700% o "en más de 7 veces", en relación con la década inmediatamente anterior (Kasza, 1981: 154-155; Vallejo, 1992: 149). Por otro lado, bajo el novedoso nombre de «área metropolitana», se trataron los limites de la ciudad en función, de por ejemplo, la gota de agua (1973) (Páez, 1999). A partir de estos tópicos dominantes se hicieron las siguientes interpretaciones «de avanzada» sobre la urbe:

1. *Metrópoli como destino de flujos migratorios:* la ciudad recibió pobladores provenientes de todo Ecuador, quienes incidieron en su sociedad local haciéndola crecer y complejizándola. La gran mayoría de los inmigrantes de Quito no precisamente fueron «demandantes solventes»; es decir, no compraron terrenos o viviendas, por ejemplo. Quienes sí pudieron dar solución a un asunto tan difícil como el acceso a la ciudad, encontraron muy reducida la oferta de suelo urbano y vivienda en la capital. El conjunto de todos los nuevos pobladores de la ciudad debió desarrollar estrategias de supervivencia y capacidades de autosustentación individual y/o colectiva.
2. *Ciudad con dinámicos procesos de transformación:* En ella, desde los años sesenta, se invirtieron gran parte de las regalías petroleras. Su «jerarquía política» y «notables cambios» se dieron por la ampliación considerable que llegaron a tener las capacidades del Estado ecuatoriano y por su condición de capital. Algunas de las transformaciones pueden percibirse al revisar, entre otras, las siguientes cifras «positivas» y «negativas» en el período 1970-1980. De las primeras figuran: 1) La población urbana, en el período intercensal 1974-1982, pasó de 739 984 a 1 057 900; es decir, 43%; 2) El área urbana de la ciudad, sin considerar el crecimiento conurbado y el vertical, aumentó de 4 625 a 11 773 hectáreas, ósea, 2.55 veces más[71]; y 3) El parque automotor creció 504% o más de cinco veces. Dentro de las segundas se pueden apuntar las dos subsiguientes:

[70] El *sucre* fue la antigua moneda oficial de uso corriente y curso legal en Ecuador. El 9 de enero del año 2000, el presidente Jamil Mahuad Witt (1998-2000), decretó la adopción del dólar estadounidense como unidad monetaria para el país, a una tasa de cambio de 25 000 sucres por dólar (Sucre, 2015).

[71] Carrión (1987: 132), reflexionó sobre la relación población/territorio en la década de los 70, en Quito, y sobre ella dijo que el crecimiento del área urbana fue superior al de la población: mientras la superficie de la ciudad prácticamente se cuadriplicó, la población no llegó siquiera a duplicarse, y esto se evidenció en los datos de densidad bruta registrados al inicio y al final de la década, en 1970 fue de 177.2 hab./ha mientras que en 1980 disminuyó a 68.6 hab./ha, con lo cual se comprobó el "crecimiento ficticio" de la capital, como él lo denominó.

4) Se incrementó a 50 000 unidades el déficit acumulado de vivienda, con 7 500 nuevas casas de crecimiento anual; y 5) Tan solo el 30, 32 y 21% de la población capitalina podía acceder a servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, respectivamente (Kasza, 1981: 154-155), y

3. *Capital policentral donde se modificaron radicalmente las relaciones centro/periferia:* Quito dejó de ser una ciudad unicentral. La centralidad urbana de la ciudad que, desde su fundación, coincidió con el centro histórico, se modificó y diversificó, y dio lugar a una serie de noveles centros alternativos o «nuevos centros» en las periferias, con los cuales el centro fundacional estableció nuevas formas de relación que provinieron de la modificación de los procesos de centralización y concentración. Las actividades industriales y comerciales, beneficiadas principalmente por los réditos del *boom* petrolero, tendieron a localizarse e implantarse con nuevas formas de operación en los márgenes de la urbe. En algunas firmas industriales, por efectos de la división técnica del trabajo, las actividades administrativas se mantuvieron en el centro histórico y las productivas se trasladaron a los valles del costado oriental o a las vías panamericanas norte y sur. Otras firmas mercantiles, salieron del centro fundacional –donde se concentraba la demanda- para construir grandes centros comerciales, al estilo "shopping mall" norteamericano, también en los valles orientales de la capital.

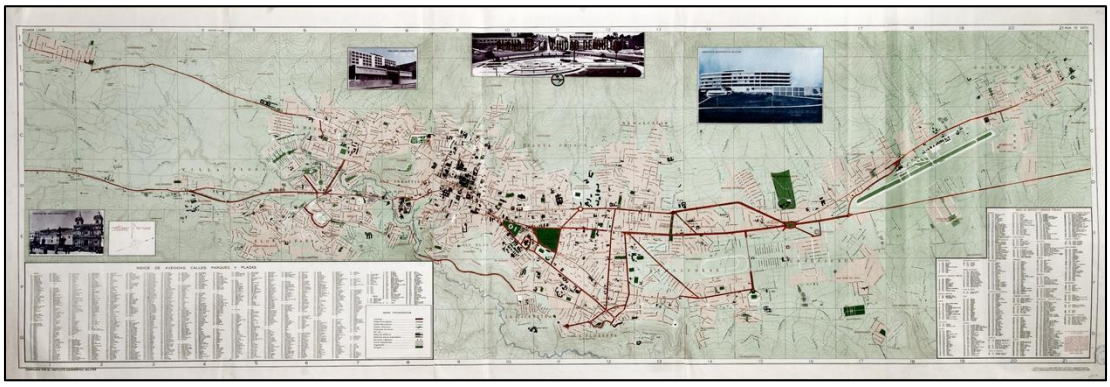
Pero también hubo apreciaciones que vieron a la ciudad sin vanguardias sino como una "urbe con segregación residencial altamente definida". En Quito norte se ubicaron los sectores de ingresos medios y altos, en Quito centro los inquilinos en tugurios y en Quito sur los diversos sectores populares y modernos grupos sociales que crearon nuevas opciones e inéditas formas de inserción residencial, de reproducción y apropiación de la ciudad, a los cuales se los llamó de manera generalizada "barrios periféricos precarios" e "invasiones". Estos nombres estuvieron relacionados con la privación de obras de infraestructura o con la toma ilegal de suelo urbano, respectivamente[72]. Otras estimaciones estuvieron relacionadas con: a) el uso de suelo y más específicamente con el uso de suelo especulativo al cual se lo vio como el "más

[72] Quito, según Carrión (1991: 73), se consideraba una "excepción" en América Latina pues no contaba con un elevado número de este tipo de poblamientos, que sí lo tenían otras ciudades de la región e inclusive Guayaquil; sin embargo, por la saturación del centro fundacional y por la expulsión de la población rural del campo a los centros urbanos de la ciudad, aparecieron en gran cantidad, en las periferias de la capital.

importante"; b) con la lógica de desarrollo urbano que estuvo determinada por el comportamiento del suelo en usura; c) con el crecimiento urbano ficticio y desmedido que experimentó el área urbana de la metrópoli; y d) con el tipo de propietario capitalista de suelo urbano, que evolucionó del terrateniente urbano y se consolidó a la luz de lo que fue el capital de promoción, garantizado por un modo de política urbana proteccionista que fue impulsada desde la municipalidad.

El conjunto de los anteriores elementos de análisis –descritos como los más importantes-, tuvo un trasfondo que modificó no solo las modalidades de la expansión urbana y la renovación de la centralidad de Quito, sino también los usos y la ocupación de suelo urbano, la movilidad espacial de la población y la constitución de nuevos flujos y relaciones. Lo que estuvo detrás fue la incorporación de enormes cantidades de hectáreas de suelo urbano con «uso artificial» que no provinieron por la exigencia y requerimientos sociales reales sino por la especulación con características excluyentes que se hizo del «bien escaso». Estos "terrenos de engorde" constituyeron cerca del 40% de la superficie de la ciudad; es decir, casi la mitad del área urbana de Quito era considerada vacante o libre y por la comercialización de partes de ella (terrenos, manzanas, supermanzanas, etcétera) se demandaban precios exorbitantes. Finalmente, este fue el tópico que mayoritariamente dominó en los debates sobre la urbe en aquel entonces (Vallejo, 1992: 149). A continuación, se presenta el plano de la ciudad elaborado por el Instituto Geográfico Militar (IGM), en 1979.

Mapa II.2
Plano de la ciudad de Quito, compilado por el Instituto Geográfico Militar (IGM), en 1979



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=41, revisado el 13 de abril de 2016

A finales de los años setenta, se produjo una nueva crisis en la ciudad, aquella fue de corte presupuestaria/financiera y llevó a la municipalidad a generar formas indiferenciadas de tasas e impuestos y, en consecuencia, a incrementar el costo de vida en la capital, mermando así las condiciones de subsistencia de la mayor cantidad de pobladores locales. Se estima que, en 1978, el Municipio de Quito, tenía una deuda superior a tres veces su presupuesto anual, tan solo seis años después de que la ciudad se había reafirmado como el centro del poder económico (distribución de los excedentes petroleros) y de administración política del país (Rodríguez *et al.*, 1979: 42). Y es que, desde 1972, cuando el incremento de los ingresos fiscales nacionales había determinado un aumento considerable en los recursos municipales de la ciudad, hasta 1979, cuando la ciudad tuvo que asumir funciones concretas –determinadas y definidas- por su carácter eminentemente administrativo; la municipalidad tuvo que acelerar y multiplicar sus ritmos y formas de actuación para producir el mayor volumen de obras de infraestructura "nunca antes realizadas" y para formular el mayor número de planes jamás emprendidos[73]; es decir, el municipio ejecutó una magnitud de inversión históricamente desconocida para la ciudad, lo cual, consecuentemente, generó un gran endeudamiento y déficit de fondos para acciones posteriores. Por ejemplo, el Alcalde Sixto Durán-Ballén, entre 1970 y 1978, emprendió en nuevos instrumentos de planificación con asistencia técnica y financiera internacional (Banco Interamericano de Desarrollo, First National Citibank, Banco Mundial, etcétera). Uno de esos mecanismos fue el *Plan de Desarrollo Metropolitano de Quito, 1973-1993 (PDMQ):* tercero en la historia del desarrollo urbano de la ciudad. Con esta herramienta se concibió el proceso de transformación global del conjunto de la "otra ciudad" y sus nuevos espacios de crecimiento; además, se planteó a la urbe no como un centro de comercio o industria sino como un centro renovado del poder político nacional; así también, se consideró que la ciudad desempeñaría un rol hegemónico integral en las zonas norte y central de la región Sierra ecuatoriana; y se propuso relocalizar las actividades urbanas principales, las de producción artesanal y las de pequeña industria hacía el consumo local (Rodríguez *et al.*, 1979: 29). En resumen, el PDMQ vio a la ciudad dentro de la forma de área metropolitana.

[73] Pero no fue la única ciudad ecuatoriana que lo hizo pues hubo un contexto nacional de intervención estatal en legislación, planificación e inversión en obras puntuales (públicas y privadas) que se dio entre 1973 y 1975, y que principalmente cobró importancia por asumir a la vialidad como el instrumento básico de la renovación urbana nacional (Carrión, 1987: 96).

El 8 de septiembre de 1978, Quito fue declarada *Patrimonio Cultural de la Humanidad* por la *Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO).* La designación se debió al valor de su *Centro Histórico* considerado como el más grande y mejor conservado de América Latina y el Caribe, pero también convertido "en un mercado" según Gomezjurado (2015: 457), por vendedores ambulantes quienes habían tomado sus calles, veredas, plazas, parques y zaguanes. No obstante, a partir de la declaratoria, el gobierno local del Alcalde Álvaro Pérez Intriago (1978-1983), promocionó a Quito como "una ciudad para vivir".

Los ochenta fueron la "década de las políticas de ajuste", operadas inicialmente por el Estado –a nivel nacional- y posteriormente por cada municipalidad –en lo local-, pero sin que se hubieran separado funciones, sino por el contrario, habiéndose duplicado tareas de control y gestión de suelo urbano, redoblándose esfuerzos por contrarrestar los desfinanciamientos institucionales e incluso promocionándose al clientelismo como práctica principal de la gestión. En Quito, al principio del período, hubo una sustancial, excluyente y represiva intervención gubernamental, asociada a un capital privado, ansioso y desenfrenado por ganar que, entre otras cosas, propiciaron la pérdida de gobernabilidad del municipio en medio de los conflictos e intereses creados por los desarrolladores inmobiliarios y constructores; y potenciaron una fuerte expansión del «frente urbano/metropolitano» a través de "importantes intervenciones habitacionales inconsultas" en las periferias orientales de la ciudad con lo cual crearon una nueva tendencia de crecimiento hacía nuevos flancos, nombrados como «los valles», donde se ubican las parroquias de *Calderón, Cumbayá, Los Chillos, Nayón, Puembo* y *Tumbaco* (Vallejo, 2000: 471). Y todo esto en medio del inédito carácter metropolitano que la ciudad empezó a tener como resultado de las mutaciones territoriales de los años setenta que en los ochenta desaceleraron el desarrollo urbano y demográfico de la metrópoli[74].

Un primer e importante suceso que se dio a principios de la década fue la elaboración del *Plan Quito (PQ),* con dos ediciones: la primera en 1980, siendo Álvaro Pérez, alcalde de la ciudad (1978-1982); y la segunda, el 15 de marzo de 1984, cuando Luis Andrade Nieto cumplía su período interino al frente de la alcaldía (1982-1984). El PQ partió por analizar los problemas de la ciudad, basado en documentos elaborados por el mismo municipio, Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Junta Nacional de la Vivienda (JNV), Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE), Instituto Geográfico

[74] Con el *boom* petrolero y la dinámica de esos años se originaron y consolidaron cambios en el territorio quiteño que transformaron la organización y la forma de la ciudad, así como las relaciones centro/periferia.

Militar (IGM), etcétera; y planteó solucionarlos con un plazo de 20 años. Reconoció que en la ciudad existían un "nuevo orden de magnitud" y una "nueva escala" dentro de las cuales se habían instalado grandes problemas relacionados con la vivienda, los servicios públicos, la población, el transporte urbano y los espacios de recreación; así como también consideró necesario controlar el crecimiento en el centro fundacional de la ciudad y en las periferias de la misma. En relación con la primera, mencionó que se debe dirigir adecuadamente la ocupación de suelo urbano y controlar las formas como se constituyen asentamientos humanos carentes de todo servicio; y en relación con la segunda, estableció la protección y recuperación del patrimonio cultural que se había destruido en los últimos años. El PQ, cuarto en la historia urbana de Quito, formuló lineamientos y directrices para el "desarrollo equilibrado" de la urbe y su microrregión, y reformuló el PDMQ, al cual lo consideró "rígido y rebasado" por las condiciones sistémicas que caracterizaron la década anterior (MDQ, 1984: 13-17). De igual manera, propuso diferenciar las áreas de la ciudad en urbanas, suburbanas, periféricas, recreativas y de protección ecológica alrededor de la capital; además, dividió administrativamente a la urbe con el fin de hacer funcionar comisarías municipales e implementó una serie de obras que consideró prioritarias para toda el área metropolitana, las cuales serán descritas más adelante (DMA-DMQ, 2007: 24-26; Gomezjurado, 2015: 478).

El dinámico proceso de urbanización que la población quiteña experimentó en los setenta se detuvo a lo largo de los años ochenta y más precisamente a partir de 1982 cuando Quito contaba con 1 057 900 habitantes distribuidos en 12 500 hectáreas de superficie urbana (Cuadro II.3). Vallejo (2000: 468) evidenció este fenómeno al comparar el crecimiento de la ciudad en dos períodos intercensales, los de 1974-1982 y 1982-1990. En términos generales, establecieron que la desaceleración pasó de 5.50% a 2.80%[75]; y en términos específicos, que: 1) La disminución del crecimiento no fue homogénea pues en las áreas de las parroquias rurales/suburbanas se observó un mayor crecimiento relativo con respecto a las urbanas, de 3.1%; y 2) Las tasas de crecimiento natural y de población migrante en la ciudad descendieron del 1.9% al 1.6% y, más significativamente, del 2.7% al 1.3%, respectivamente[76]. La minoración de la evolución

[75] Los valores de 5.5% y 2.80% no los establecieron Carrión y Vallejo, sino el MDMQ 2012: 14 y Murray, 1998, respectivamente.

[76] En relación a la ubicación de la población migrante, los autores dicen que se concentró fundamentalmente en barrios del extremo sur de Quito (*Guajalo*, principalmente) y en el área central de la ciudad (*Centro Histórico – La Mariscal*). La localización en el sur está asociada con las "características semi-rurales" del sector, con el bajo precio que tuvo el suelo urbano y con la facilidad de acceder económicamente al lugar. En el área central, la ubicación se relacionó con las propias variaciones de usos y ocupaciones de la

urbano/demográfica de Quito produjo dos tendencias contrastantes; por un lado, disminuyó la población en las parroquias urbano/centrales (*Centro Histórico*, *La Mariscal*, *Chimbacalle,* etcétera); y por otro lado, crecieron significativamente los extremos norte y sur del anillo periférico de la ciudad (*El Condado* y *La Mena*). Con independencia de lo anterior, en marzo de 1983, la *Comisión de Planificación* de la municipalidad, gestionó ante la extinta *Cámara Nacional de Representantes*, el proyecto de desarrollo del "Área Metropolitana de Quito" que derivo en lo siguiente: a nivel nacional, la aprobación de una norma constitucional que declaró a Quito como "Capital Metropolitana", en diciembre de ese mismo año (AMQ, 1983); y a nivel local, el establecimiento de los límites urbanos del cantón y sus cabeceras cantonales (Mapa II.3); y la realización del catastro en Quito y sus áreas de influencia, a cargo del IGM (AMQ, 1985-1986). Otros dos acontecimientos gestionados por la municipalidad y relevantes para la metrópoli fueron: 1) Al poblado de *Pintag,* un 29 de mayo de 1986, se lo anexó como parroquia rural/suburbana del cantón (IMP, 2015), y 2) En 1987, la ciudad fue sacudida por un terremoto que afectó, principalmente, las edificaciones patrimoniales, frente a lo cual la misma y desaparecida *Cámara Nacional* creó el también extinto *Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural* (FONSAL) para que restauré, conservé y mantenga las piezas arquitectónicas de Quito y sus alrededores.

Mapa II.3
Plano de nomenclatura, sectorización y distritos, 1983

Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, http://sthv.quito.gob.ec/historica/q1983.jpg, revisado el 14 de abril de 2016

Ante el "crecimiento desproporcionado" y los problemas que la ciudad y municipalidad habían acumulado en los últimos años, el Alcalde Rodrigo Paz Delgado (1988-1992)

centralidad (inquilinato en tugurios, por ejemplo) y con el "congelamiento de la rentabilidad", respectivamente.

propuso poner en marcha un "Municipio dinámico, efectivo y honrado" (Gomezjurado, 2015: 485). Con este contexto apareció un segundo e importante suceso que se dio a finales de la década, en 1989, cuando se tuvo una «propuesta» que repotenció el gobierno local de la metrópoli a partir de la gestión integral e innovadora del territorio y del reconocimiento de los procesos de descentralización y democratización como principios rectores del desarrollo de la ciudad. Posteriormente, la municipalidad recuperó y amplió sus funciones en el control del uso y ocupación de suelo urbano, y de la contaminación y el transporte; reestructuró y consolidó áreas y dependencias dentro de su aparato municipal; desconcentró la gestión; amplió y mejoró la cobertura de servicios educativos y de salud con obras de infraestructura; revitalizó el *Centro Histórico*; promovió mecanismos de gestión participativa; y legalizó barrios populares como *Lucha de los pobres, Comité del pueblo I y II, La Ecuatoriana, Carapungo* y *La Argelia* (Vallejo, 2000: 471-472). En otras palabras, paulatinamente se fue reconstituyendo un fuerte poder local impulsado por el Municipio y se fue consolidando, lo que a partir del 27 de diciembre de 1993 conoceremos, por estatuto, como *Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)*, cuyo principal órgano de gobierno sería definido como el *Consejo Metropolitano* del DMQ.

Si los ochenta fueron la década de las políticas de ajuste y en ella se percibieron cambios en la definición de la ciudad; en los noventa, se activó una nueva etapa de discusión dentro de la cual los servicios urbanos básicos y equipamientos colectivos, fueron no solo la pauta sino el motivo por el cual Quito fue declarada como una de las doce mejores ciudades del mundo en el *Congreso Internacional de Alcaldes* celebrado en Nueva York, en 1990 (Gomezjurado, 2015: 557). Dos años después el *Consejo Municipal* diseñó el *Reglamento Urbano de Quito (RUQ),* en el marco de una corriente nacional de innovación municipal y desarrollo local que había emergido, en los tempranos noventa, en Ecuador.

El país continuó urbanizándose, su ruralidad se estancó. La urbanización ecuatoriana se concentró en Quito y Guayaquil, y en algunas ciudades intermedias como Cuenca, Machala, Santo Domingo de los Tsáchilas, Portoviejo y Ambato. *El V Censo de Población y IV de Vivienda de 1990* mostró que el 56% [57%] de la población ecuatoriana vivía en ciudades; es decir, el modo de vida fundamental de más de la mitad de ecuatorianos ya era urbano; sin embargo, en varias ciudades la calidad de vida urbana no solo se deterioró sino que, como resultado de las crisis precedentes y de las adecuaciones de la política económica –ajustes, modernización y privatización- de los años ochenta, se redujeron significativamente las posibilidades de cobertura de servicios urbanos y la

producción de obras de infraestructura, a diferencia de los años 70 cuando se generó una oferta importante de esos rubros[77] (Coraggio, 1992: 2; Carrión, 1996: 14-16). Como consecuencias principales, una gran cantidad de sectores urbanos se desconectaron de las redes públicas de servicios básicos y de los sistemas urbanos de la ciudad; y considerables masas de pobladores económicamente activos (PEA), habitantes de esos sectores, 3% entre 1982 y 1990, se trasladaron hacía el sector terciario, sobre todo informal, configurando un amplio sector social y económicamente vulnerable que se expresó en el uso y la ocupación espontánea de suelo para actividades comerciales y de vivienda. A pesar de ello, Quito, con más de 19 000 hectáreas de superficie urbana y 18 000 de áreas protegidas[78], se ubicaba como segundo «polo de desarrollo» de Ecuador, enseguida de Guayaquil, con una estructura económica dinámica y diversificada; constituida como un centro, accesible y conectado, de decisión pública y financiera; con uno de los más importantes bienes patrimoniales del mundo como es su *Centro Histórico*, el cual le dio grandes posibilidades a su sector turístico; con zonas industriales y agroindustriales, relativamente importantes para el país, pero estancadas dentro de un proceso recesivo con respecto al sector terciario –o de servicios-, que se había convertido en el eje de las actividades económicas de la ciudad, en término de empleos (Vallejo, 2000: 467) [79].

Así también, la ciudad continuó siendo segregada con 1 388 500 habitantes[80]. En 20 años había incrementado su superficie en más de ocho veces –considerando las áreas protegidas-, con un cuarenta por ciento de zonas vacantes y con una lógica totalmente

[77] El mismo Coraggio identificó varias causas que provocaron el deslustre de los modos de vida urbana en las ciudades, entre ellas, las más importantes fueron: la relación del endeudamiento y el flujo negativo de capitales; la presión externa; la voluntad de los grupos nacionales de poder para redefinir el papel del Estado en el sentido de minimizar el salario social, fundamentalmente urbano; la reducción drástica o al menos reducción adicional del dinamismo del mercado interno; la asimilación parcial y desigual de las nuevas tecnologías en la producción, la comercialización y los servicios; la imposibilidad económica de que el Estado incurra en los costos que conllevaría una gestión del medio ambiente y los recursos naturales, y en planificar en condiciones-límite de incertidumbre; y la pérdida de legitimidad de sus intervenciones reguladoras del funcionamiento de la sociedad urbana (Coraggio, 1992: 2).

[78] Según Carrión (1991: 70), el cantón Quito contaba con más de 6 mil kilómetros cuadrados, en esos tiempos.

[79] Según los mismos autores, por un lado, el 64% de las plantaciones agroindustriales de exportación (flores y frutas) del país estaban implantadas en la urbe; y por otro, el sector servicios representaba más del 50% del total nacional de empleos, debido a la concentración de las actividades económicas en el medio urbano y a la presencia de importantes actividades vinculadas con el sector secundario en el mismo, del 30%.

[80] Al respecto, Jamil Mahuad, alcalde de la ciudad durante el período 1992-1998, reconoció, según Naranjo (2012: 44), que el modelo de crecimiento que tuvo Quito hasta su llegada a la alcaldía, "favoreció la hegemonía del gran núcleo urbano sobre los pequeños núcleos rurales" y generó múltiples afectaciones que complicaron la gestión administrativa de la urbe. En su período, la ciudad se constituyó con 23 parroquias rurales/suburbanas; sin embargo, a pesar de su cantidad éstas no pesaron ni frente al crecimiento y desarrollo de los núcleos urbanos ni en la modificación de los mecanismos de inclusión/exclusión de las comunidades rurales.

especulativa (Mapa II.4), enmarcada en un modelo de desarrollo urbano excluyente que privó a miles de habitantes de los beneficios de la urbanización, cuestión que desmejoró progresivamente durante la década, en términos generales, los aspectos económico-espacial, político-social y ambiental de la ciudad; y en términos específicos los siguientes elementos íntimamente correlacionados:

1. *Se incrementaron los precios de suelo en los «centros urbanos»:* en siete veces, según Carrión (1991: 71), lo cual permitió concluir que el crecimiento vertiginoso que tuvo la ciudad se debió más a presiones de ciertos sectores, como el de la construcción[81], que hicieron primar más la dimensión económica del precio por sobre la social.
2. *Aumentaron los propietarios en las zonas periféricas*: una cuarta parte de la población quiteña que vivía en los márgenes de la ciudad era dueña del suelo urbano que ocupaba, lo cual les confería un "carácter y contenido social distinto" y a la ciudad un "patrón de ocupación similar" al de las demás ciudades latinoamericanas. La ciudad dejó de ser considerada una excepción en la región, como se sostuvo en los años 70, cuando no contaba con un elevado número de sectores marginales.
3. *Se expandieron los límites urbanos de las periferias:* a este fenómeno se lo consideró como el "primer experimento neoliberal" que se hizo con la tierra urbana en Ecuador, por el cual se modificó la forma territorial de la ciudad, y
4. *Crecieron las áreas informales en prácticamente toda la ciudad y a todos los niveles:* con lo cual se acentuaron las desigualdades en las condiciones de vida de las mayorías urbanas, sin que ningún mecanismo compensador –automático o político- hubiese podido paliarlas significativamente (Coraggio, 1992: 2).

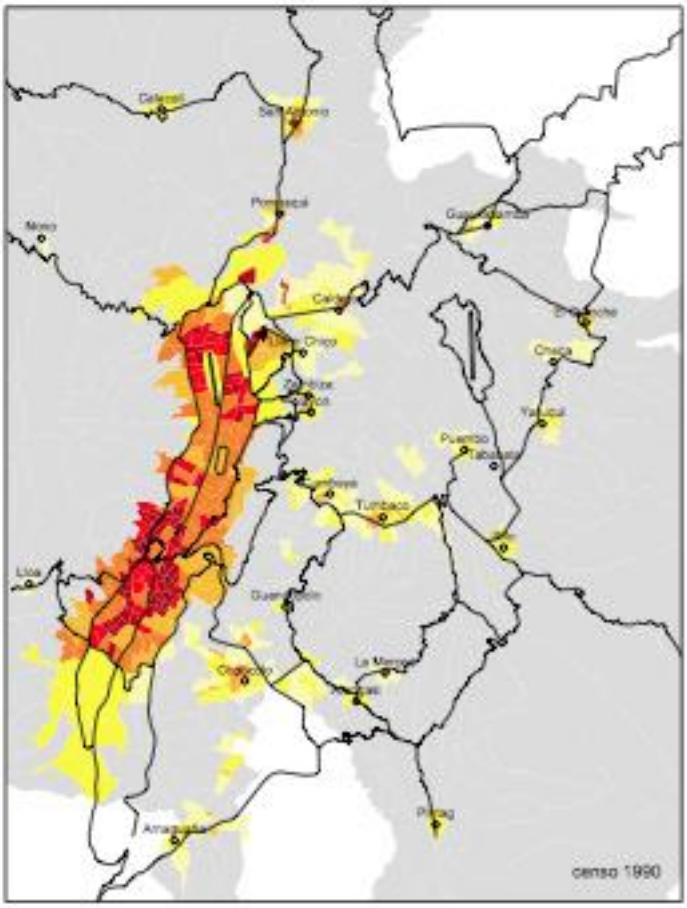
Todos estos aspectos también estuvieron enmarcados en dos escenarios nacionales, uno económico y permanentemente crisiático dentro del cual algunas industrias quiteñas se cerraron y otras simplemente se estancaron, y otro político caracterizado por el continuo crecimiento del aparato estatal y por un fuerte proceso de centralización. En Quito, frente a estos panoramas, se planteó una propuesta general sobre la ciudad y la sociedad local que incluía una nueva «política de gestión urbana» definida en términos del "derecho a la ciudad democrática" y llamada *Plan del Distrito*

[81] A partir del *boom petrolero* de los años setenta, se constituyó una alianza entre los terratenientes urbanos y la, en aquel tiempo, naciente industria de la construcción, que para la década de los noventa era el fortalecido sector inmobiliario de Quito: controlador del uso y la propiedad de suelo urbano en la ciudad.

Metropolitano de Quito (PdDMQ), cuyo alcance se extendió hasta los dos primeros años del siglo XXI. Se propuso tener una "ciudad diferente": respetuosa de las múltiples identidades culturales y sociales, provenientes de realidades altamente heterogéneas y sobre la base de los tres siguientes principios: 1) *Democratización urbana:* que serviría para cuestionar la disparidad y el desequilibrio con los que se habían configurado las áreas socio-territoriales de la urbe[82], en donde una minoría tuvo acceso a suelo urbano bien localizado, a vivienda con altos estándares de calidad y a todos los servicios urbanos y equipamientos colectivos, mayoritariamente producidos por el Estado y la municipalidad; y en donde además una gran mayoría, que han habitado en tugurios céntricos y barrios periféricos, se contaron permanentemente dentro de los porcentajes de déficit habitacional y de servicios; 2) *Descentralización integral:* a partir del cual se debatirían –y redefinirían- las características del desarrollo urbano ecuatoriano: centralizador, concentrador y excluyente; es decir, un principio que valdría para indagar las razones que determinaron la centralización de un conjunto de actividades de diferentes esferas en un mismo territorio[83]; y 3) *Participación ciudadana:* que impulsaría, con una serie de acciones: el ejercicio político, la representación popular y los beneficios de las políticas públicas; con iniciativas sobre creación de nuevos instrumentos: el acceso y la toma de decisiones; con procesos de comunicación bidireccional: la elección de representantes y la fiscalización de las acciones; y con el fortalecimiento de las instituciones locales de gestión. Además, el PdDMQ abordó tres tipos de problemáticas, la ambiental, de expansión y movilidad; y se fundamentó en la división administrativa zonal según cómo se habían incorporado históricamente áreas a la ciudad; así no solo se crearon *Administraciones Zonales (AZ)* sino se empezó a promover los cambios en jurisdicción y competencias municipales que posteriormente fueron recogidos para crear el primer régimen de distrito metropolitano.

[82] Es decir, con un marcado e histórico proceso de segregación urbana que caracterizó las distintas modalidades del proceso urbano de Quito (Carrión, 1994: 22).
[83] Y que propondría*:* i) El fortalecimiento de la municipalidad dentro de la estructura estatal, ii) La proximidad de la municipalidad a la sociedad civil, y iii) La reducción de las disparidades y desequilibrios socio-territoriales (Carrión, 1994: 22-23).

Mapa II.4
Mapa de densidades de población 1990 en áreas urbano-urbanizables de Quito, 1990



Fuente: V Censo de Población y IV de Vivienda de 1990

La pretendida gestión de una "ciudad diferente" no estuvo exenta de tensiones que se desarrollaron sobre la base de un cúmulo de contradicciones que debieron ser asumidas mientras se decidió sobre la nueva propuesta. Carrión (1994: 23) las analizó y como resumen se las cita a continuación: 1) *Gobernar local o supralocal:* la ciudad, atractiva y ejemplar para otras, llegó a tener un radio de influencia mayor al de su jurisdicción; 2) *Dirigir con legitimidad de origen o con el devenir:* para la urbe, la gobernabilidad urbana debió tener ambas, pero con acciones diferenciadas, 3) *Definir un carácter socio-económico o político:* Quito superó en mucho las competencias de sus órganos de gestión, por tanto, se definió fundamentalmente un carácter espacial, 4) *Actuar en el corto o en el largo plazo:* en el crecimiento de la metrópoli, en medio de continuas crisis, se revalorizaron y redefinieron los tiempos como abiertos, 5) *Producir un sistema urbano o sus partes:* la ciudad, como estructura urbana, ha tenido que ver con su conjunto y no con la sumatoria de sus componentes particulares, y 6) *Renovar o extender la urbe:* se debió

diferenciar porque la producción urbana es desigual y heterogénea, en los centros urbanos se reconstruye, en las periferias se construye.

Dentro de este contexto de modernización capitalista, Jamil Mahuad, Alcalde de Quito entre 1992 y 1998, se manifestó a favor de una *Ley de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito (LDMQ),* que posteriormente sería publicada en el Registro Oficial Nº 345 del 27 de diciembre de 1993. Con ésta se conformó el DMQ y se ratificó el proceso de descentralización nacional y la autonomía de un Municipio que se constituyó asumiendo competencias más amplias y adicionales como la de transporte que antes la cumplía el Estado.

Cuadro II.3
Evolución histórica de la población, área y densidad de Quito, 1970-1993

Año	Población absoluta (miles)	Área absoluta (hectáreas)	Densidad
1970[1]	535 000	4 625.0	177.2
1973	599 142	6 156.0	97.3
1974	739 984	8 819.0	70.5
1978	669 393	9 846.9	68.0
1980	807 665	11 773.0	68.6
1982	1 057 900	12 500.0	84.6
1990[2]	1 388 500	19 000.0	73.1

[1] No se contempla la información de crecimiento del área conurbada y vertical.
[2] En el dato sobre área absoluta no se contemplan las 18 000 hectáreas de áreas protegidas.
Fuente: para área absoluta y densidad de 1970 y 1980, Carrión, 1987: 132; y para datos de 1974, 1982 y 1990, Censos de Población y de Vivienda elaborados por el INEC.

En los noventa la ciudad comenzó a dar muestras de cambio que posteriormente le trajo notables transformaciones a su estructura urbana siendo una de ellas la relacionada con la producción de obras de infraestructura –equipamientos colectivos y andamiajes para servicios-, la cual estuvo, en todo el presente período de análisis, determinada por procesos políticos de negociación de tipo clientelar con los sectores mayoritarios de la ciudad, es decir, con los populares, quienes pasaron de ser rechazados durante la administración municipal de Sixto Durán-Ballén (1970-1978)[84], a ser reconocidos parcialmente por el Alcalde Álvaro Pérez (1978-1982), a ser integrados bajo el gobierno local populista de Gustavo Herdoíza (1984-1988). Esta situación hizo sentido en la evolución cíclica de Quito pues la existencia de la dualidad ciudad legal/ilegal, barrios

[84] Y esto a pesar de que el Gobierno Nacional de ese entonces le otorgó a la municipalidad quiteña asignaciones exclusivas para el diseño y la construcción de obras de infraestructura y para la provisión de servicios públicos en la ciudad, contempladas en el *Plan de Desarrollo Integral de la Ciudad de Quito,* que se elaboró con motivo de la celebración del *Sesquicentenario de la Batalla de Pichincha*, en 1972.

con obras y otros sin ellas no hizo que los procesos políticos procuren la inclusión y equidad urbana, sino todo lo contrario, hizo que el espacio urbano sea permanentemente disputado, por eso, el desarrollo de las redes infraestructurales en la urbe ha sido, en términos generales, parte y resultado de la apropiación de suelo urbano, tanto en las parroquias urbanas centrales como en las periferias de la ciudad.

El stock de viviendas en la ciudad aumentó, en la década de los años setenta, con el aparecimiento de los primeros y modernos edificios de departamentos como las *Torres Almagro*, en el sector norte (Zapater, 2009: 456); y con la construcción de grandes urbanizaciones y conjuntos habitacionales para pobladores de bajos ingresos económicos, pero legalmente organizados en *San Carlos, Solanda y Mena I y II*, estas tres últimas en Quito sur (AMQ, 1989; Gomezjurado, 2015: 446). En los ochenta, la JNV aprobó un nuevo plan de vivienda popular denominado *Carapungo* y la urbanización *Ómnibus BB Botar* que se ubicaron en la parroquia rural/suburbana de *Calderón* (AMQ, 1986). En esta década uno de los proyectos habitacionales más importantes que se construyó junto a la parroquia urbana de *El Condado,* en el extremo norte de la ciudad, fue la *Urbanización Carcelén Banco Ecuatoriano de la Vivienda*, concebida en el setentero gobierno militar de Rodríguez Lara como una "ciudadela satélite" o "micro-urbe" con 2 800 unidades habitacionales distribuidas en ocho supermanzanas que fueron entregadas, un 22 de mayo de 1981, por el entonces presidente ecuatoriano Jaime Roldós Aguilera e incluidas como nueva parroquia urbana del cantón Quito (Carcelén, 2014). Éste y otros emprendimientos inmobiliarios, públicos y privados, en el conjunto de la urbe, pero principalmente en los sectores populares de ella, por el desgobierno y la mínima implementación de políticas urbanas integrales, se desarticularon de la estructura urbana de la ciudad y ello produjo la agudización de problemáticas relacionadas con pobreza y desigualdad; con empleo, subempleo y desempleo; con el caos del transporte público y la degradación del medio ambiente; con la insuficiencia de servicios y equipamientos colectivos; y con la carencia de vivienda. En relación con esta última, en los ochenta, el 25% de los pobladores quiteños vivían en barrios periféricos del norte, sur y los valles de Quito, en condiciones de ilegalidad, irregularidad e informalidad (Vallejo, 1992: 149). A partir de 1988 se empezaron a construir los proyectos de vivienda de interés social de *Quitumbe* y *Turubamba*.

La ciudad, en el período analizado captó la mayor cantidad de los excedentes monetarios derivados de las regalías petroleras y esto la convirtió en el centro de mayor dinamismo relativo del país donde se asentaron nuevos inmuebles gubernamentales de la

administración pública como el núcleo provincial de la *Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión* (1965-1972), los mercados de *Santa Lucía* y *Santa Ana* (1970-1978), el *Planetario del IGM* (1972-1976), la *Guardería Municipal,* el *Centro Internacional de Estudios Superiores de Comunicación para América Latina* (CIESPAL, 1979), el *complejo deportivo de Cotocollao* (1984-1988) y el *Camal Metropolitano* (1992-1998). Además se construyeron el monumento a la *Virgen de El Panecillo* (1969-1975) y el *Templo de la Patria* en la *Cima de la Libertad* (1972-1982); así como edificios particulares que posteriormente engrosarán el inventario de los bienes públicos tal como el edificio *La Filantrópica* que marcó la división entre el centro colonial y el moderno (1970-1973) y la *Compañía Financiera Ecuatoriana de Desarrollo S.A.* (COFIEC, 1978)[85].

A pesar de las importantes intervenciones que se hicieron en el sistema hidráulico de la ciudad, en la década de los setenta, una de las mayores y más sentidas carestías fue la de agua potable, particularmente en los sectores informales del norte y sur de Quito (Zapater, 2008: 14). No obstante, se construyeron 35 nuevos pozos y a partir de 1973 se empezó la ejecución de la gran central de *Cerro Negro*; en 1975, la planta de agua de *Puengasí*; entre 1967 y 1977, se realizó el sistema *Pita-Tambo* y el proyecto *Papallacta* de abastecimiento de agua empezó a desarrollarse en 1990. Así también, el Alcalde Paz entre 1988 y 1992, gestionó obras de alcantarillado para los barrios ubicados sobre las laderas del volcán *Pichincha* y la instalación de 800 km de tubería para agua potable que cubrió al 90% de la población (Gomezjurado, 2015: 558). Esta última situación sirvió para manifestar públicamente que la provisión de servicios básicos en la ciudad era "casi total" y por eso la municipalidad quiteña recibió el reconocimiento previamente mencionado en la ciudad de New York. En relación con los sistemas eléctrico e hidrocarburífero de la urbe lo más notable fue lo que se hizo a nivel nacional con la expedición de las leyes *Básica de Electrificación* de 1961, de *Hidrocarburos* de 1971 y la *Constitutiva de la Corporación Estatal Petrolera Ecuatoriana (CEPE)* que empezó a funcionar al año siguiente (PETROECUADOR, 2001: 17-19). Posteriormente se creó el *Instituto Ecuatoriano de Electrificación (INECEL)* y se construyeron las grandes centrales hidroeléctricas de *Paute* (1976), *Pucará-Pisayambo* (1977) y *Agoyán* (1986) que extendieron la red nacional de energía eléctrica. En cuanto a la distribución de gasolina,

[85] Otro tipo de edificios particulares que se construyeron en los años setenta fueron los centros comerciales cuyo inventario no forma parte de esta investigación, pero su aparición sí determinó la configuración del sector norte de Quito, principalmente. El primero de este tipo se llamó *Centro Comercial Iñaquito (CCI)*, edificado en 1971; posteriormente aparecieron *El Multicentro*, *El Espiral*, el *Centro Comercial Naciones Unidas (CCNU)*, el *Centro Comercial América* y *El Caracol*.

a partir de 1971, las pocas estaciones de combustible de las compañías multinacionales *Anglo* y *Gulf* que existieron en la ciudad empezaron a ser progresivamente reemplazadas por las estatales de CEPE (Gomezjurado, 2015: 458); y en 1987 se amplió el consumo de gas licuado para consumo doméstico en la capital (AMQ, 1987).

Otros dos sistemas que alentaron el progreso y cambio significativo de la fisonomía de la ciudad fueron los de conectividad urbana. Desde que Durán Ballén asumió la alcaldía citadina, el proyecto urbanizador de Quito se desarrolló ampliamente; así, en el período 1970-1978, se modernizó el trazado vial con la construcción de la avenida *Occidental* y la *Nueva Vía Oriental;* se perforaron los túneles de *San Juan, San Roque y San Diego,* en el CHQ; y se construyeron nuevos viaductos y múltiples pasos a desnivel en varios lugares de la ciudad (Gomezjurado, 2015: 447 y 475). Con la llegada de Pérez Intriago a la alcaldía, en 1979, se analizó cómo incorporar un sistema de transporte urbano alternativo que, por un lado, reemplace a los circuitos de buses que se habían transformado en anárquicos y obsoletos; y por otro lado, sea posible, en términos monetarios, de implementarlo integralmente en la ciudad, y se pensó en el monorriel; sin embargo, nunca llegó a construirse (AMQ, 1978). En el período 1984-1988 se pavimentó la *Ciudadela Tarqui* y el CHQ, y se terminó de construir la *Terminal Terrestre Cumandá*, en el mismo centro de la ciudad; posteriormente, en la alcaldía de Paz Delgado se construyeron los intercambiadores de *Carcelén, El Labrador, 6 de Diciembre y 10 de Agosto, 12 de Octubre y Patria, 10 de Agosto y República*, al norte; y el de la *Morán Valverde*, al sur; también se inició el intercambiador de la avenida *Rumiñahui*, que se concluiría en 1994 (Gomezjurado, 2015: 486). Finalmente, en 1992, el Alcalde Mahuad inauguró un sistema de autobuses de tránsito rápido al cual se lo denominó *Trolebús,* el cual progresivamente se fue consolidando como un sistema centralizado de transporte público municipal.

CONSTITUCIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO (DMQ), 1993-2010

Las discusiones sobre una nueva propuesta de ciudad y sociedad local llegaron a «feliz termino» cuando se promulgo la LDMQ, que entró en vigencia a partir de enero de 1994. Se la consideró un instrumento práctico de modernización y descentralización, por la cual la municipalidad experimentó "una nueva y vivificante transformación", según lo expresó

el Alcalde Jamil Mahuad, quien además consideró a la nueva ley como la oportunidad para superar los "caducos esquemas" de la anterior *Ley de Régimen Municipal* (Páez, 1999). Quito, a partir de esta fecha se convirtió en el *Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)*, y se conformó políticamente con 12 *Zonas Metropolitanas* (4 urbanas y 8 rurales/suburbanas) que incluyeron 16 parroquias urbanas y 33 rurales/suburbanas. Gerencialmente contó con una administración general, tres direcciones generales, tres empresas de servicios, cinco *Administraciones Zonales* (AZ), desconcentradas y parcialmente descentralizadas[86], y diversas Unidades Especializadas como Policía, FONSAL, mercados públicos, medio ambiente, etcétera (Vallejo, 2000: 465).

La LDMQ estuvo enmarcada en una serie de reformas económicas nacionales que emprendieron las autoridades de Ecuador, también en 1994. Ellas consideraron que las «mejores opciones» para atraer capitales y mejorar la economía del país eran una política nacional de liberalización del mercado financiero y un conjunto de tasas de interés no reguladas; sin embargo, la inexistente e inadecuada regulación y supervisión interna del sistema bancario y financiero de Ecuador produjo, a partir de 1997, un movimiento ascendente de la cotización del dólar estadounidense con respecto al sucre ecuatoriano que devino finalmente en el inicio del proceso de dolarización, en 1999, cuando el ex Alcalde Mahuad había cumplido poco más de un año como presidente de la República de Ecuador. El dólar, como moneda oficial y de uso corriente, como reserva de valor, unidad de cuenta y como medio de pago y de cambio, en el país, se adoptó en el año 2000, luego de que éste sufriera una gran crisis económica e inflacionaria a finales de la década de los 90 (Larrea, 2004).

A pesar de que, en el DMQ, se empeoraron las condiciones urbanas de la mayoría de pobladores que habitaban la «ciudad real», la municipalidad continuó aprobando la creación de nuevos barrios como *San Patricio de Puengasí, Colinas de Santiago Alto, Bellavista* y *La Lorena*, así como las urbanizaciones de *El Pedregal* y *Santa Rosa de Nayón,* y la comuna *El Carmen*. La gestión política de la «ciudad diferente» también se vio muy afectada. En medio de ello, sobresalió un proceso acelerado de organización popular que buscó defender, aumentar y mejorar la calidad de vida de los miles de habitantes que habían sido históricamente excluidos de los beneficios de la urbanización.

[86] A partir de 1994 se establecieron únicamente tres AZ; sin embargo, desde 1995 comienza un proceso de desconcentración de los servicios municipales a través de la creación de otras AZ, las que llegarían a ser cinco en 1999: *Norte, Sur, Centro, Tumbaco, Los Chillos* y *la Agencia La Delicia*, que desarrollaba su gestión en forma similar a una AZ (Páez, 1999).

Este proceso rebasó la reivindicación de los costos de arriendo, cuestionó el acaparamiento especulativo de tierras, detuvo iniciativas nacionales de «reubicación», etcétera, y a partir de ese momento, para bien o para mal de la organización popular, el DMQ no volverá a prescindir de ella, dada su magnitud e importancia (Carrión (2000: 153-154). Esta situación coincidió, en tiempo y en forma, con los dos siguientes e importantes cambios que experimentaron los gobiernos locales en los niveles nacional y latinoamericano:

1. El sistema de descentralización del Estado ecuatoriano profundizó la hegemonía municipalista en las ciudades, a este proceso se lo debatió como el "retorno de la ciudad-Estado"[87].
2. En la región, se promocionó el fortalecimiento de las sociedades locales con la inclusión política de nuevos sujetos sociales (mujeres, comunidad GLBTI, indígenas, ambientalistas, etcétera) y con la renovación de los liderazgos (Carrión, 2001: 13-14).

El conjunto de estos cambios produjo la existencia de dos modelos de gestión dentro de los municipios del país: el de tipo empresarial y el que tuvo características participativas. El DMQ, evolutivamente, transitó entre ambos: ubicó al mercado como salida a las recurrentes crisis urbanas y resignificó lo público como opción a los problemas urbanos; permitió la acumulación de capital a través de la eliminación del "obstáculo" que significó la propiedad de suelo y puso en marcha un tipo de "política urbana concertada" que no solo consolidó el proceso de segregación urbana sino lo hizo diferente[88]; delimitó su ámbito de acción en los servicios y se abrió a las múltiples representaciones con la creación de zonas y administraciones metropolitanas que establecieron mayores proximidades y vinculaciones con la población que la misma institución municipal; entre otras. Todo esto confirmó una sola consecuencia, el fraccionamiento progresivo de la ciudad.

En el año 2000, el *Consejo Metropolitano* del Municipio del Distrito (MDMQ), según ordenanza 002 del 14 de diciembre, dividió al territorio de la ciudad en 9 AZ y 2

[87] Los múltiples poderes locales, con distinto origen, que intervienen en la gestión, en el gobierno y en la administración de las diferentes ciudades, provinieron del incremento de recursos económicos y competencias (vía transferencias) que hizo el Estado, así como de la ampliación de la representación-participación social. El DMQ, a diferencia del resto de ciudades, tuvo la capacidad de articular alrededor suyo la mayoría de poderes locales (ministeriales, provincial, municipal y parroquiales) (Carrión, 2001: 13-14).

[88] Su expresión cambió a zonas centrales/áreas apartadas y ésta subsumió la tradicional separación longitudinal norte-centro-sur de la ciudad.

delegaciones rurales: *Noroccidente* y *Norcentral*, que posteriormente se convertirán en *Divisiones Zonales (DZ)*[89]. A partir de lo dispuesto por la ordenanza, debieron pasar aproximadamente seis meses para que se creen las *AZ Eloy Alfaro* y *Quitumbe*, un 12 de junio de 2001, con el propósito de gestionar y desarrollar integralmente la zona del extremo sur de la ciudad (Gallegos *at al.,* 2003: 26) (Cuadro II.4). Esta aspiración se tradujo en la construcción de múltiples obras de infraestructura por parte del gobierno local y no solo para Quito sur sino extendidas a todo el territorio del DMQ. Éste fue el proceder que caracterizó la primera década del nuevo siglo y los siguientes fueron los nuevos sentidos con que esas se ejecutaron:

1. *En relación con sus funciones y prioridades:* hubo modificaciones y redefiniciones que coadyuvaron en la búsqueda de competitividad y posicionamiento del DMQ en el contexto del mercado global. En cuanto *funciones* pasaron "del consumo de la población hacía la producción" y en cuanto *prioridades,* las obras y servicios urbanos vinculados a la comunicación, finanzas y producción se modificaron pues fueron «prioritarias», mientras que las infraestructuras más directamente relacionadas con la calidad de vida se redefinieron.
2. *En relación con sus modalidades de gestión:* se crearon nuevas que estuvieron inscritas en segmentos de mercado por tipos de obras y servicios urbanos, y que resultaron de sistemas políticos globales que cada vez fueron más descentralizadores y privatizadores, especialmente de los servicios, y de una producción más local.
3. *En relación con el incremento:* aumentaron y mejoraron en cuanto número y variedad, particularmente las infraestructuras urbanas relacionadas con la *revolución del conocimiento*, el desarrollo tecnológico y las finanzas; y
4. *En relación con el espacio urbano:* se integraron obras y servicios unas con otros y formaron una verdadera "trama integrada" que superó los ámbitos local y nacional para ensamblarse a nivel multinacional en una "red de redes", como la llamó Carrión (2001: 13), la cual se estructuró con múltiples centros urbanos, en los cuales importó más la velocidad que el espacio.

[89] El 01 de noviembre de 2011, la municipalidad de Quito resolvió crear y agregar a la estructura orgánica del MDMQ, las Delegaciones Zonales (DZ) *Noroccidental* y *Norcentral*. La *DZ Noroccidental* se la creó dependiente de la *AZ Equinoccial – La Delicia* y la *DZ Norcentral* nació dependiente de la AZ *Norte – Eugenio Espejo* (RA-0025, 2011: 4).

Cuadro II.4

Constitución político administrativa del DMQ según años de incorporación de parroquias urbanas y rurales/suburbanas y creación de AZ y DZ

	Administraciones Zonales								Divisiones Zonales	
	1995					2001		2007	2011	
	Calderón	Centro-Manuela Sáenz	La Delicia	Los Chillos	Norte-Eugenio Espejo	Tumbaco	Quitumbe	Sur-Eloy Alfaro	Aeropuerto	Norcentral	Noroccidental
	Conformación del núcleo inicial básico, 1534-1748										
1534		Centro Histórico					Guamaní Turubamba				
1542										Perucho*	
1570						Cumbayá*					
1572			Calacalí*								
1573			Pomasquí*								
1577								La Magdalena			
1720			Nono*		Zambiza*						
	Consolidación de Quito como centro urbano regional, 1748-1861										
1860				Alangasí*							
	Anexión de localidades periféricas, 1861-1904										
1861				Amaguaña* Conocoto*		Tumbaco*			Guayllabamba* El Quinche* Puembo* Yaruquí*	Puellaro* (sede)	Gualea*
1867								Lloa			
1869									Pifo*		
1870										Atahualpa*	
1894										San José de Minas*	
1881											Nanegal*
1895					Mariscal Sucre						
1897	Calderón*										
1901			San Antonio de Pichincha*								
	Origen del proceso de urbanización, 1904-años veinte										
1908								Chilibulo Chimbacalle			
1913									Checa*		
	Transformación de la estructura urbana, años veinte-1942										
1922		La Libertad Itchimbia Puengasí San Juan									
1935					Nayón*						
1936											Pacto*
1940					Concepción						

			Cochapamba Iñaquito Rumipamba				
	Incorporación de centros poblacionales menores, 1942-1970						
1942						Chavezpamba*	
1943			Belisario Quevedo				
1944	Llano Chico*						
1947					La Ferroviaria		
1952						Tababela*	Nanegalito* (sede)
1953		Guangopolo*					
1957		Cotocollao					
1959		Ponceano	Jipijapa San Isidro del Inca				
1964		La Merced*					
1966			Kennedy		San Bartolo		
	Conversión de Quito en centro del poder ecuatoriano, 1970-1993						
1970				La Ecuatoriana Quitumbe	La Mena		
1971		Comité del Pueblo					
1972				Chillogallo			
1974					La Argelia		
1977		El Condado					
1979					Solanda		
1981		Carcelén					
1986		Pintag*					

* Parroquias rurales/suburbanas

Fuente: elaboración propia a partir de fuentes citadas previamente

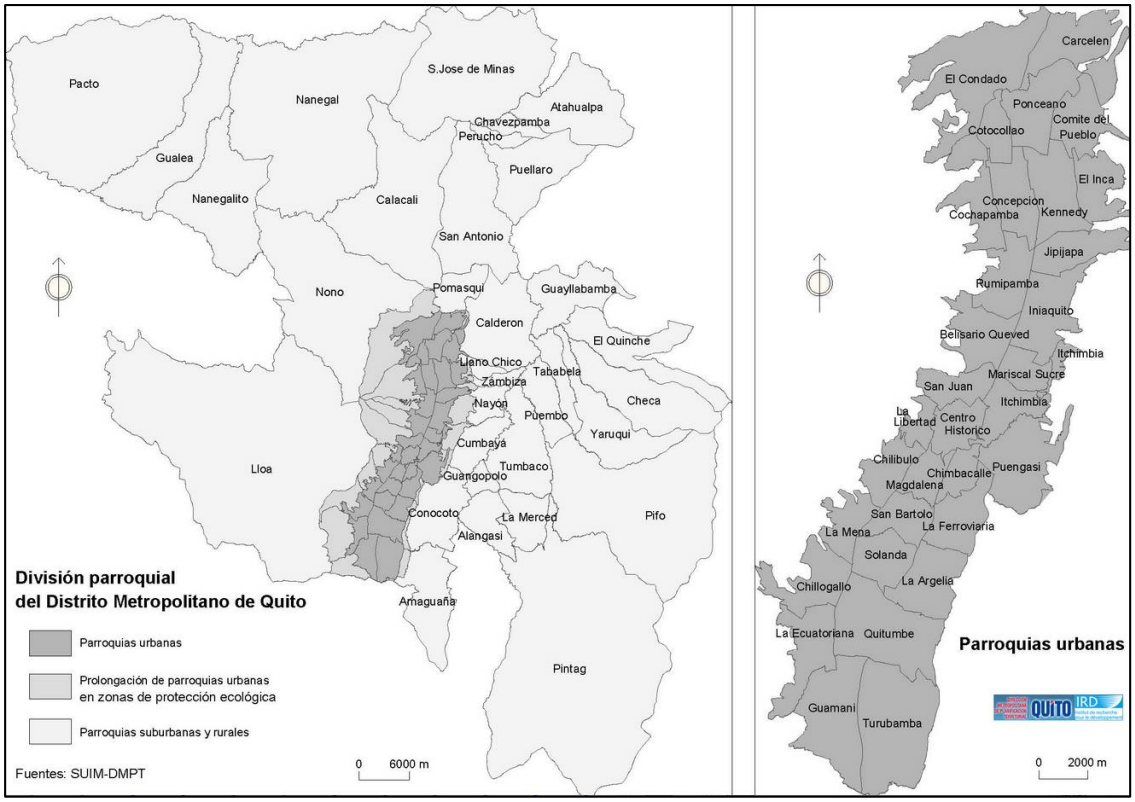
En la alcaldía de Paco Moncayo Gallegos (2000-2009), Quito y su territorio metropolitano experimentaron importantes intervenciones que modificaron su estructura territorial, dos de las más importantes fueron: La duplicación de cobertura de la infraestructura de servicios básicos, especialmente para agua potable y alcantarillado, y la limitación del crecimiento expansivo del suelo a través de la definición de "zonas suburbanas" con 8 197 hectáreas y de "suelos no urbanizables" (PGDT, 2006: 22-26). El 14 de noviembre de 2001, la municipalidad presentó el *Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001,* con el fin de reactivar el *Plan Ciudad Quitumbe* de 1991 [1993], modificando para ello el modelo de gestión de suelo urbano no ocupado (OM 058). El 19 de noviembre de 2002, mediante ordenanza 007, se le asignó a la parroquia urbana de *Rumipamba,* el uso de suelo como área de protección ecológica y preservación patrimonial; en este mismo año se inició la recuperación del casco colonial y el patrimonio edificado y cultural.

En 2001, la *Dirección Metropolitana de Planificación Territorial* del MDMQ, elaboró una primera formulación del *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT)* que, por disposiciones reglamentarias de actualización quinquenal, fue reelaborado, como segunda versión, en el período 2006-2010. Entre ambas enunciaciones, en el año 2004, se formuló el *Plan Equinoccio 21 (PE)* con el fin de procurar un "territorio ordenado, accesible y eficiente". Éste se sostuvo en cuatro ejes estratégicos de desarrollo: económico, social, territorial y político; y se constituyó en el referente de desarrollo del DMQ (PGDT, 2006: 27). Los tres instrumentos, como resultados de procesos de análisis sobre la planificación de la ciudad, y en el contexto de los esfuerzos por adecuar la institución municipal a los discursos de la urbanización en el contexto global y por incorporar a diversos actores de la sociedad civil, derivaron, por un lado, en la elaboración de una serie de políticas y planes sectoriales como el de ordenamiento territorial de las parroquias equinocciales, el de *Tumbaco,* del valle de *Los Chillos,* el de planificación de las áreas patrimoniales de Quito, etcétera; y por otro, en lo que se denominó "proyecto colectivo de ciudad", el cual, en lo sustancial, estableció: 1) Ampliar el conocimiento sobre las problemáticas de la urbe y resolver sus persistentes patologías; 2) Adecuar la estructura urbana de la ciudad a las demandas de competitividad y eficiencia de la urbanización en el contexto global, y en consecuencia priorizar las intervenciones urbanas; 3) Redefinir el modelo de crecimiento físico apuntando a la conformación de una "ciudad compacta" en la que se privilegie recuperar lo histórico construido y el espacio público; y 4) Definir una red de centralidades urbanas que

soporten las demandas de productividad, potenciando para ello las vialidades y sistemas de transportación pública (MDMQ, 2006).

Teniendo como soporte instrumental las formulaciones de los planes generales y un considerable número de planes sectoriales, el 1 de febrero de 2007, se creó la nueva *AZ Aeropuerto*, dentro de la cual se incorporaron las parroquias rurales/suburbanas de *Checa, Guayllabamba, El Quinche, Pifo, Puembo, Tababela* y *Yaruquí* (Mapa II.5). Esta nueva dependencia municipal se creó en previsión de los fuertes impactos de desarrollo urbano que recibiría el sector por la construcción del nuevo *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito*, que sería inaugurado seis años después, el 20 de febrero de 2013, en la parroquia rural/suburbana de *Tababela* (NAZ, 2007). Con la creación de la nueva AZ, el DMQ asumió un conjunto de novedosas competencias regionales, que sumadas a las provinciales y cantonales, convirtieron al gobierno local en el administrador de una "ciudad-distrito-región" (DMQ, 2015). Carácter con el cual continuó inaugurando nuevas obras de infraestructura, de mayor envergadura e impacto como los proyectos habitacionales *Ciudad Quitumbe* (2 800 unidades), *El Garrochal* (7 500) y *Ciudad Bicentenario* (1 904), entre 2000 y 2009. En este mismo período se construyeron tres edificaciones culturales importantes como son el *Parque Museo del Agua Yaku* (2003), el *Museo Interactivo de Ciencia* (2006) y el *Museo Etnohistórico de Artesanías del Ecuador (MINDALAE)* (2007). Además, se amplió el stock de los bienes inmuebles de la administración pública con el inicio de la ejecución del nuevo *Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre*, en 2006; y con la construcción del *Parque Industrial de Turubamba (PIT)*, el 9 de febrero de 2008 (OM 0245). En este mismo año la ciudad fue nombrada sede permanente de la Secretaria General de la *Unión de Naciones Sudamericanas (UNASUR),* cuyo edificio fue inaugurado el 5 de diciembre de 2014, en la parroquia rural/suburbana de *San Antonio de Pichincha.* Por último, el sistema de áreas verdes de la urbe se benefició con la creación de los siguientes cuatro nuevos parques metropolitanos, el *Itchimbía*, *Las Cuadras*, *del Sur* y *Chilibulo,* en el período 2000-2009.

Mapa II.5
División parroquial del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), 2001



Fuente: Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del, http://sthv.quito.gob.ec/spirales/9_mapas_tematicos/9_1_cartografia_basica/9_1_1_1.html , revisado el 20 de abril de 2016

Los sistemas hidráulico, vial y de transporte urbano también evolucionaron con las inversiones que la municipalidad metropolitana hizo en ellos. En el caso de la red de abastecimiento de agua, su aparataje se benefició con la inauguración de las operaciones del embalse *Salve Faccha,* en el año 2002 y con la construcción del *Proyecto Tesalia,* en 2008, el cual permitió atender a las poblaciones rurales/suburbanas de *Amaguaña* y *Conocoto* (Archivo José Villacís Varas, 2010). Igualmente, el *Concejo Metropolitano* generó un cambió cuando creó la *Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento (EPMAPS)*, en sustitución de la *EMAAP-Q*.

Para ilustrar la edificación de la red vial del DMQ en este período se menciona la construcción del *túnel Oswaldo Guayasamín,* considerado como "el más grande del país" (1 340 metros), en 2005; la implementación de un nuevo "Plan Vial", en 2009, que contempló la construcción de intercambiadores en las principales vías de la ciudad, nuevas rutas de conexión con el nuevo aeropuerto de *Tababela* y el mejoramiento de los redondeles; por último, se creó la *Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas (EPMMOP),* en 2010. En cuanto al sistema de transporte urbano conviene

destacar que el 17 de diciembre de 1995, el MDMQ inauguró la primera línea de trolebús en la ciudad y en el Ecuador, con el nombre de *Trolebús de Quito –Trole-*. Cinco años después, en el 2000, fue inaugurado el segundo sistema de transporte público masivo llamado *Ecovía,* que fue planificado y construido en la alcaldía de Roque Sevilla (1998-2000) e inaugurado en la administración de Paco Moncayo (2000-2009). Además, en 2001, se creó la *Empresa Metropolitana de Servicios y Administración de Transporte de Quito (EMSAT),* que en 2010 sería reemplazada por la *Empresa Pública Metropolitana de Transporte de Pasajeros de Quito (EPMTPQ).* Entre 2003 y 2004, la municipalidad construyó un tercer sistema de transportación de pasajeros al cual se denominó *Metrobús-Q;* a la par se trabajó intensamente en la complementación de la red vial periférica y en soluciones viales al interior de la ciudad, ampliando avenidas, construyendo puentes, pasos deprimidos e intercambiadores, y reformando geométricamente calles con el fin de mejorar la fluidez del tránsito y evitar la congestión vehicular, cuestiones que se habían convertido en un gran problema para la ciudad. Igualmente, en 2004, se implementó la primera ciclovía de la urbe, con más de 60 kilómetros de carriles, a la cual se la nombró como *Ciclo-Q* y el 2 de julio de 2005 se inauguró una moderna línea de teleféricos en *Cruz Loma* con el nombre de *TelefériQo.* Al final del presente período se creó la *Compañía Trolebús Quito S.A.* (2007); se construyó la *Terminal Interprovincial de Transporte Quitumbe* (2008); se empezó la rehabilitación del sistema de trenes por parte del Gobierno Nacional, casi treinta y cinco años después de haberse iniciado su decadencia (Chimbacalle, 2013); y en 2010**,** quince años después de haber inaugurado el *Trole*, arrancaron los estudios para la construcción del tren metropolitano *–Metro de Quito-*.

SEGUNDA PARTE
CARACTERIZACIÓN DEL INVENTARIO HABITACIONAL Y DE LA INFRAESTRUCTURA EN QUITO

En 476 años se han construido 716 890 viviendas en Quito, las cuales constituyen su inventario habitacional. En este tercer capítulo se analizan los ejes más significativos de lo que han sido las intervenciones públicas y privadas en la producción del equipamiento residencial de la urbe, dentro de un subperíodo que inicia con la implementación del primer *Plan Director* de la ciudad, en 1942; y termina con el desarrollo del *VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010*.

Capítulo III. La principal característica en todos estos años ha sido la presencia de un tipo de política urbana que ha promocionado la residencia para los sectores sociales de ingresos medio-altos y altos de la metrópoli. De hecho, la forma urbana de Quito se ha adecuado a la reproducción del capital inmobiliario privado, con lo cual se ha garantizado el acceso y la gestión de suelo a diferentes fracciones de clase. Dicho de otra manera, en la ciudad hubo un tipo de política local que benefició a sectores socioeconómicos privilegiados, la cual simultáneamente coexistió con un conjunto de factores estructurales nacionales que incidieron para que continuamente se abandonara la idea de contar con

una política integral de producción habitacional[90]. Algunos de estos elementos estuvieron relacionados con la ausencia u opacidad de reglas de operación para los mercados inmobiliarios; otros, con las restricciones y el alto costo de créditos hipotecarios orientados a los sectores económicamente menos favorecidos; e incluso con el incumplimiento de objetivos señalados en los instrumentos directores de planificación urbana, como se verá más adelante.

Capítulo IV. La información de la inversión acumulada en la construcción del conjunto total de viviendas y de una serie de proyectos de urbanización que fueron concebidos como prioritarios para el desarrollo habitacional de grupos socioeconómicos privilegiados hacía quienes, además, se orientaron los sistemas de operación de los mercados de suelo y vivienda.

[90] Esto quiere decir que no era suficiente con suponer que una política debía reducir el déficit habitacional acumulado, sino que también tendría que haber considerado mejorar el inventario de vivienda existente, recuperar el uso habitacional en lotes 'de engorde' y edificios 'libres', entre otras funciones.

CAPÍTULO III
INTERVENCIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN LA PLANEACIÓN URBANA Y HABITACIONAL DE QUITO, 1942-2010

En este período se desarrollaron los modernos mercados de suelo urbano y vivienda, y el sistema inmobiliario de Quito. En el marco de un amplio contexto de transformaciones sociales y económicas que caracterizaron al Ecuador de aquel entonces. Estos cambios fueron vistos como las consecuencias del paso del país a una nueva forma de acumulación capitalista con base urbana, en sentido general, y asentada en la tenencia de la tierra, en sentido específico. Al mismo tiempo, el suelo urbano dejó de ser el soporte material para la implantación residencial y se convirtió en el elemento fundamental para la acumulación, valorización y rotación de capitales en el sector de la construcción[91].

Así también, durante este período de estudio se registró una suerte de intencionalidad planificadora, la cual no solo hizo crecer la ciudad sino alentó la elaboración de varias propuestas de planeación urbana como puede verse en el cuadro III.1. De entre todas ellas, las que a continuación se detallan, siguen siendo consideradas

[91] Al respecto, Jaramillo (1994: 107-11), menciona que los capitales invertidos en las actividades de construcción encuentran mercados de suelo urbano y vivienda "espontáneamente estrechos" y tienen ciclos de rotación "excepcionalmente prolongados", a causa de procesos de trabajo y tiempos de circulación "particularmente extensos".

como las principales: *Plan Regulador de Quito* de 1942-45 (PRQ), la normativa del Plan de 1967 (PDUQ), la definición regional de 1973-93 (PDMQ), la desconcentración y expansión microrregional del *Plan Quito* de 1980-81 (PQ), la "ciudad diferente" del *Plan del Distrito Metropolitano* de 1988-92 (PdDMQ) y el referente de desarrollo metropolitano contenido en el Plan 2001-09 (PGDT). Las dos primeras se aplicaron solo al área urbana, en tanto que las siguientes se refirieron a los contextos microrregional y metropolitano de la ciudad. Además, estas formulaciones se desarrollaron bajo cuatro modalidades secuenciales[92]: 'planes reguladores' (1942-45 y 1967), 'plan desarrollista' (1973-93), 'plan en la crisis' (1980-81) y 'planes metropolitanos' (1988-92 y 2001-09); y, por lo menos, con los siguientes tres componentes principales:

1. El *económico-financiero,* a través del cual se introdujo la lógica de la rentabilidad a las inversiones, pues los planes establecieron la realización de ciertas obras públicas e infraestructuras urbanas, en ciertos sectores de la ciudad. Esto permitió que los financistas recuperarán en el menor tiempo posible las inversiones realizadas en, especialmente, programas de dotación de servicios urbanos básicos.
2. El *espacial,* por cuyo medio se consolidaron nuevas formas de organización y niveles más complejos de segregación urbana.
3. El *político-social,* mediante el afianzamiento de procesos de interrelación clientelar al interior del Estado y de dominación hacía los sectores populares. En particular, la presencia política de éstos últimos se transformó según los diferentes planes: pasaron de haber sido negados en el PDMQ 1973-93, a ser reconocidos parcialmente en el PQ 1980-81, y a intentar ser integrados bajo premisas demagógicas, a partir de 1984.

El PRQ apareció cuando las actividades industriales, concebidas como alternativas a las de exportación, empezaron a desarrollarse en Ecuador. Esto fue entre el decenio de 1930 y los tempranos años cuarenta. Durante esos mismos años, el proteccionismo estatal y la expansión de las agro exportaciones –de cacao, esencialmente-, tuvieron un ligero impulso, pero no se constituyeron en mecanismos de garantía del crecimiento de la producción nacional, pues incluso antes de 1930 ya se había generalizado una crisis económica mundial que hizo aparecer, en Quito y en muchas otras ciudades latinoamericanas, "un súbito influjo de emigrantes" (Hanley & Ruthenburg, 2005: 215). Frente a esto, surgieron propuestas del Cabildo Municipal de la ciudad, para proveer a

[92] Las tres primeras fueron mencionadas por Carrión & Vallejo (1992: 143-44). De ellos también se rescata su análisis sobre los tres componentes de planeación.

sus nuevos residentes de vivienda, infraestructuras y servicios, primordialmente. La mayor parte de ellas se recogieron en dos principios generales, tres actividades fundamentales y tres zonas establecidas en el PRQ. La nueva división funcional y configuración espacial de la ciudad fueron los ejes; la vivienda, el trabajo y el esparcimiento, las funciones; y el sur, centro y norte, los sectores (MDMQ, 2002: 7). Adicionalmente, el plan asignó áreas libres para que operen diferentes sistemas urbanos como el recreativo o vial, pero creemos que esto no se correspondió con las búsquedas de espacios públicos alternativos que hacían los intelectuales de aquellos años, para quienes, dicho por Kingman (2006: 361), la construcción de la Nación no podía ser monopolizada ni por una sola clase socioeconómica ni por su "cultura aristocrática".

Con la gran expansión de la producción de banano, a finales de los años cuarenta, se inició en el país un período de recuperación económica y de mayor estabilidad política que también abarcó la década siguiente. De esto resultó, particularmente en Quito, que la ciudad se extendiera sobre todo hacía ciertas áreas de la parte norte, que surgiera un proceso de modernización urbana y arquitectónica, y que se construyeran nuevos edificios gubernamentales y redes viales, lo cual se convirtió en la antesala para la aparición de la industria constructiva quiteña, en los años sesenta.

Cuadro III.1
Instrumentos de planificación del desarrollo urbano en Quito, 1942-2010

Año	Nombre	Administración
1942-1945	Plan Regulador para la Ciudad de Quito (PRQ) o Plan Jones Odriozola, a nivel de anteproyecto.	Concejo Municipal
1949	Plan Regulador de Quito (PRQ), a nivel de proyecto.	Alfonso Pérez Pallares (1948-1949) – José Ricardo Chiriboga (1949-1951)
1967	Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (PDUQ).	Jaime del Castillo Álvarez (1967-1970)
1971	Ordenanza Municipal 1353, de regularización del uso de suelo que estaba fuera de los límites de la ciudad.	Sixto Durán-Ballén (1970-1978)
1973-1993	Quito y su Área Metropolitana, también conocido como Plan de Desarrollo Metropolitano de Quito (PDMQ) o Plan del Área Metropolitana de Quito (AMQ).	
1980-1981	Plan Quito. Esquema Director (PQ).	Álvaro Pérez Intriago (1979-1984)
1985	Ordenanza Municipal 2446, de ampliación oficial del área metropolitana de la urbe.	Gustavo Herdoíza León (1984-1988)
1988-1992	Plan del Distrito Metropolitano de Quito (PdDMQ).	Rodrigo Paz Delgado (1988-1992)
1992-1993	Plan de Estructura Espacial Metropolitana, que concuerda con la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito de 1993.	Jamil Mahuad Witt (1992-1998)
2001-2009	Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT).	Paco Moncayo Gallegos (2000-2009)
2003	Plan Especial del Centro Histórico de Quito.	

	Ordenanza Municipal de Zonificación 008, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo 2003 (PUOS).
2004	Plan Equinoccio 21, Quito hacía el año 2025, dentro del cual está incluido el "Plan de Gobierno 2005-2009. Quito hacía el Bicentenario".
2006-2010	Actualización quinquenal del PGDT.
2007	Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de las Parroquias Equinocciales: Pomasquí, San Antonio de Pichincha y Calacalí. Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Aeropuerto (PPZA). Plan Parcial de la Zona Metropolitana de Calderón. Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Valle de los Chillos (PPZCH). Plan Parcial de Ordenamiento Territorial Zona Tumbaco (PPZT).
2008	Ordenanza Municipal de Zonificación 0031, que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo 2008 (PUOS).

Fuente: elaboración propia a partir de STHV-MDMQ, 2017; planes de ordenamiento urbano y ordenanzas municipales.

En 1960 aparecieron la industria de la construcción y la figura social del promotor inmobiliario, quien no fue más que el mismo terrateniente urbano de décadas anteriores. Y es en el marco político económico trazado por la *Alianza para el Progreso*, donde este par de nuevos actores amplían sus ámbitos de incidencia política y donde se fortalecen económicamente con la afluencia masiva y las ingentes cantidades de capitales estadounidenses que llegan a Ecuador para financiar la constitución del mutualismo y de la banca privada, y para invertir en ciertos niveles y organismos estatales comprometidos con la construcción de viviendas[93] (Carrión, 1980: 175). Es más, en el PDUQ de 1967, están reflejados de modo expreso los lineamientos para el desarrollo inmobiliario de la ciudad que creemos fueron promocionados por los noveles empresarios de la construcción que surgieron, en aquel entonces, en Quito. Una de esas direcciones estuvo relacionada con la elaboración de una guía para usos de suelo, retiros y alturas de edificaciones, dentro de la cual se consideraron a los tipos 'unifamiliar', 'bifamiliar' y 'multifamiliar' como los de uso residencial; junto a los de equipamiento, industria, áreas verdes y mixtos. Otro rasgo fue el desarrollo de un reglamento de zonificación que

[93] La incidencia estadounidense en la producción del equipamiento habitacional de Quito se ve reflejada cuando en 1961, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), CARE INTERNATIONAL, PUNTO CUATRO y USAID, otorgan un financiamiento inicial del 66% para la creación del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). El valor restante provendría del Gobierno Central y del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Con un esquema similar, entre 1961 y 1964, el Estado aporta y ampara la creación y el desarrollo de nueve mutualistas, las cuales, al año siguiente se unirían para conformar la, entonces conocida como Asociación de Mutualistas del Ecuador (ANME), cuyo objetivo principal fue relacionarse con el BEV y otros órganos estatales, con el fin de canalizar préstamos internacionales.

planteó localizar las mayores infraestructuras según, por un lado, una propuesta de sistema policéntrico compuesto por centros especializados, jerarquizados y diferenciados; y por otro lado, de acuerdo a la población asignada a cada sector de la urbe: norte, centro o sur (MDMQ, 2002: 8-9). En el PDUQ también se incorporaron mecanismos de sectorización urbana y se integró el concepto de densidad, pero a éstos insumos no los consideramos como conquistas de los promotores inmobiliarios.

Entre los primeros años de los sesenta y hasta los tempranos setenta, la industria constructiva y sus promotores, empezaron a consolidarse como dos de los sectores clave de la transición, renovación y expansión urbana de la ciudad, y en consecuencia en los aportantes del proceso de segregación que, dicho sea de paso, ha estado presente en toda la historia de la urbe.

Los recursos foráneos y el financiamiento externo también incidieron en los presupuestos municipales del país, especialmente en los de Quito y Guayaquil, ciudades en donde se incrementaron e impactaron de manera significativa en los años setenta. Con la presencia de estos nuevos y copiosos ingresos económicos subnacionales aparecieron, entre otros, los siguientes tres efectos negativos que encerraron diferentes formas de concentración y exclusión:

1. *De corte estatal-territorial*. Tuvo un carácter centralizador-concentrador-excluyente. A través de éste se visibilizó la lógica de desarrollo capitalista de la urbanización nacional y, además, la manera cómo se profundizaron las disparidades y desigualdades regionales desde el mismo Estado.
2. *De corte político*. Se denominó *Ley de Régimen Municipal,* y no fue más que un instrumento diseñado a favor de las 'ciudades primadas' de Ecuador. Ésta produjo notables desequilibrios a todo nivel: amplió las distancias entre Quito, Guayaquil y el resto de ciudades del país; diluyó las transferencias desde el Gobierno central a los locales; y convirtió la acción estatal, por su modalidad, en un factor regresivo adicional.
3. *De corte local-financiero*. Alteró las partidas parciales de los presupuestos globales de los municipios, y es que, por la magnitud que los fondos externos representaron y por la modalidad bajo la cual se dieron, estuvieron destinados a ciertos rubros específicos como el de dotación de servicios básicos a nuevas zonas de expansión urbana.

El conjunto de todos estos elementos transformó acelerada, interna y externamente a los aparatos municipales, los cuales, por un lado, vieron como su

autonomía quedaba definitivamente sepultada, pues empezaron a depender de los aportes y transferencias del Gobierno Nacional para realizar obras de infraestructura urbana. Por esto, apareció y se generalizó el clientelismo como forma interna de relación entre los gobiernos locales y el nacional. Por otro lado, y en consecuencia, las municipalidades sustentaron una nueva división de trabajo que optó por fortalecer sus 'empresas', las cuales previamente ya habían cobrado importancia, sobre las históricas comisiones y departamentos de planificación urbana, desarrollo económico, entre otras. En la práctica, esto no solo representó el desplazamiento del 'poder local' sino también trazó los nuevos fundamentos bajo los cuales se desarrollaría el país. Uno de estos ejes fue la concentración regionalizada de la economía nacional y otro el nacimiento del capital de promoción en los sectores industrial, bancario, comercial y especialmente en el inmobiliario en donde se había evidenciado un alto dinamismo[94] (Carrión, 1986: 147-154; 1987: 108).

Todo lo anterior estuvo contenido dentro de un período de auge económico inducido por el *boom petrolero,* el cual se considera empezó en 1972 y se mantuvo intenso hasta 1982. Esto significó que, los recursos externos que llegaron para financiar el mutualismo y la banca privada, y para incrementar las arcas municipales, lo hicieron porque el petróleo se convirtió en garantía para el endeudamiento[95]. En los años que duró la coyuntura económica basada en el "oro negro" –como se nombró al petróleo-, se amplió la demanda solvente en los sectores medios de la población; se consolidaron los mercados, nacional y locales, de tierras; se dinamizó la especulación de bienes inmuebles como el suelo urbano y la vivienda, y de ciertos servicios urbanos como el transporte. En Quito, particularmente, el período petrolero le dio a la industria de la construcción un rol protagónico tanto en el crecimiento de la ciudad como en la generación de empleo. Un ejemplo de ello se da en 1974, momento a partir del cual se empiezan a sentir los efectos

[94] Algunos de los aspectos urbanos interrelacionados con el capital de promoción tienen que ver con asegurar la transformación del suelo agrícola en urbano; con liberar los usos destinados a ciertos terrenos para posibilitar que las empresas constructoras puedan desarrollar nuevas producciones materiales sobre los mismos; con garantizar pagos periódicos a favor de los promotores inmobiliarios por realizar avances de construcción, inclusive antes que la mercancía esté disponible para la venta y para ser utilizada, entre otros. El capital de promoción le permitió a la industria de la construcción obtener retornos y rotaciones más rápidas de su capital (Topalov, 1979: 114).

[95] Particularmente, el mutualismo fue una puerta abierta a los capitales extranjeros y al traslado de éstos a la industria de la construcción. Narváez & Ulloa (1976), señalan que las mutuales que se crearon en Quito provocaron un "crecimiento vertiginoso" de la ciudad, al cual se sumó la presión habitacional que ejercían los sectores de clase media sobre zonas ocupadas por la alta burguesía que a su vez buscaba salir a los valles orientales, promocionados en aquella época como las próximas áreas exclusivas de la urbe. Estas causas, más las acciones propias de los terratenientes convertidos en especuladores de tierras, sumaron para provocar alzas progresivas en los valores de los m^2 de suelo urbano y vivienda.

económicos derivados de la explotación petrolera, cuando en la contabilización de la Población Económicamente Activa (PEA) de la ciudad, el sector registró un aporte del 10.2%, el cual bajaría a 9.1% en 1982, pero en este momento el auge ya había entrado en crisis (Carrión, 1987: 108-9). Hay que mencionar además que, en el mismo año de 1974, se registró un nuevo y fuerte ingreso de recursos externos en las cuentas y presupuestos municipales, de una magnitud tal que se convirtió en el factor fundamental en la transformación de la naturaleza de las operaciones económicas y financieras de la municipalidad quiteña, no obstante, esto no logró potenciar los recursos propios de la mencionada entidad.

En los tempranos años ochenta, el precio del barril de petróleo se vendía en 40 dólares. Para 1986 se lo hacía en menos de 9 y el valor continuó deteriorándose hasta 1990. Este factor, junto a otros como la Guerra de Paquisha de 1981, el fenómeno de El Niño de 1982, la reversión de préstamos internacionales y sucretización de deudas de 1984, etcétera, caracterizaron la crisis económica nacional de aquellos tiempos que, entre otras consecuencias, contrajo el PIB nacional, incrementó la deuda externa y desaceleró el crecimiento de la industria de la construcción a niveles tan bajos como los registrados en 1983 y 1987, con -8,9% y -2,5%, respectivamente (Arboleda, 2011: 32). Simultáneamente, el Municipio de Quito, basado en los planteamientos enunciados en el PDMQ 1973-1993 y en la necesidad de re-estudiar la ciudad y su área metropolitana, formuló un nuevo instrumento de ordenamiento urbanístico y jurídico al que denominó *Plan Quito. Esquema Director 1980-1981* (PQ). Éste propuso, como insumo fundamental, una nueva estructura funcional para la ciudad y su micro región, y planteó mecanismos para desconcentrar su administración. También, sugirió generar una macro centralidad y un sistema que articule a ésta con los valles colindantes de la urbe, así como clasificar los usos de suelo con criterios de expansión y reserva urbanas (MDMQ, 2002: 9-10). Sin embargo, gran parte de lo expuesto fue discursivo pues el contexto de acción financiera municipal había dejado de ser el del *boom petrolero* y más bien la precariedad general se evidenció en todos los ingresos subnacionales. A nivel país, los recursos municipales tan solo llegaban a representar el 10% del presupuesto nacional; y a nivel local, las estructuras presupuestarias de las municipalidades dejaron de estar compuestas por fondos e ingresos internacionales, lo cual terminó alterando las inversiones públicas en dimensiones sociales tan fundamentales como la vivienda.

Para finales de los años ochenta, el Municipio de Quito había perdido su condición de administrador de la ciudad. Ni tenía legitimación para solucionar problemáticas

urbanas ni representatividad para implementar políticas mínimas de suelo urbano y vivienda. Las permanentes crisis económicas, la centralización política y la desregularización estatal, en términos nacionales; y el crecimiento de la ciudad sustentado en criterios especulativos y excluyentes, en términos locales; lo convirtieron en un "gestor muy primario" de aspectos claves como la habilitación de suelo habitacional o la dotación de infraestructuras urbanas (Carrión, 1993a: 45-8). Frente a esta agudización del desgobierno, la Dirección de Planificación de la municipalidad desarrolló una propuesta de gestión urbana con dos instrumentos: el proyecto de Ley de constitución del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) y el *Plan del Distrito Metropolitano de Quito (PdDMQ).* Del primero hablaremos más adelante. El segundo tuvo sentido utópico y planteó un nuevo proyecto de ciudad basado en la transformación de la injusticia y reducción de la pobreza, la recuperación del cambio social y profundización de la democracia local, la producción de un nuevo modelo de desarrollo urbano e incorporación de nuevas tecnologías.

Más adelante, entre los años 1990 y 1994, la economía ecuatoriana se reactivó nuevamente. No obstante, al año siguiente el proceso se detuvo otra vez a causa de los altos costos de la guerra peruano-ecuatoriana no declarada y por el descalabro político interno provocado por el uso indebido de los *Gastos Reservados*. Además, shocks externos como la *crisis económica de México de 1994,* redujeron el nivel de confianza de inversores extranjeros en Ecuador y toda América Latina. En 1997, se registró una ligera recuperación económica que reavivó algunos sectores como el de la construcción, pero de nuevo el proceso se quedó sin futuro por efectos de *la primera gran crisis de la globalización,* de 1997; por los devastadores impactos del *Fenómeno de El Niño* de 1997-98; y, principalmente, por la inestabilidad política que empezó a caracterizar al país a partir de 1996 y hasta 2006[96]. Todas estas situaciones negativas se sumaron y en 1999 se desató una crisis financiera que originó el empobrecimiento más acelerado de una nación en la historia de América Latina y el Caribe: se contabilizaron 9.1 millones de pobladores pobres y cerca de medio millón de ecuatorianos dejaron el país y se trasladaron a España, Italia y Estados Unidos, registrándose así la mayor ola migratoria en la historia del Ecuador. Así también, casi el 70% de instituciones financieras del país quebraron por

[96] En realidad, este período inició en febrero de 1997 cuando Abdalá Bucaram, entonces Presidente ecuatoriano, fue destituido por "incapacidad mental para gobernar" por el Congreso Nacional. Posteriormente, en enero de 2000, el Presidente Jamil Mahuad fue cesado en sus funciones; y en abril 2005, el también Presidente Lucio Gutiérrez fue derrocado.

quedarse sin liquidez, sobrevinieron el salvataje y feriado bancario, el congelamiento de fondos de cuenta ahorristas, la desconfianza en el sucre y la especulación insostenible del dólar. Con la total escasez de recursos financieros se contrajo la economía en porcentajes no vistos en decenios precedentes, se comprimió la demanda y la inversión productiva, el PIB nacional decreció al -7.4%, y la industria de la construcción, para que nos sirva de caso, experimentó su estancamiento total.

Después de esta gran crisis económica e inflacionaria, se adoptó formalmente el esquema de dolarización en Ecuador. Mayoritariamente ha sido calificado como 'exitoso' pues, no solo se dice que ayudó a estabilizar las condiciones macro-económicas del país sino también que mejoró la confianza de la población en la economía nacional. Este nuevo régimen se fortaleció con los ingresos por remesas que enviaron quienes emigraron y por los altos precios de petróleo que empezaron a registrarse a partir de 2001. Más aún, el PIB nacional empezó a crecer constantemente, apareció el *Frente Social* para coordinar el desarrollo educativo, sanitario y habitacional, y el *Bono Solidario* para construir vivienda para sus beneficiarios. De ahí que, el sector de la construcción empezó a tener su 'época dorada', llegando incluso a representar, en el mismo año 2001, el 14% del PIB ecuatoriano.

Es en este marco de condiciones ventajosas cuando el Municipio de Quito, bajo la administración del Alcalde Paco Moncayo, propuso el *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT),* mismo que estuvo compuesto por los siguientes tres planteamientos básicos: 1) una estructura territorial metropolitana sustentada, a su vez, en los cinco principios que a continuación se describen: pluri-centralidad del territorio, macro-centralidad articuladora, sustentabilidad de los procesos, descentralización de las gestiones y recuperación del espacio público. Además, para articular esta nueva organización se planteó crear dos sistemas, uno de malla polimodal de centralidades, cuyo núcleo era la macro-centralidad de Quito; y otro integral de movilidad y accesibilidad; 2) un sistema de centralidades que consideró, funcionalmente: el reordenamiento de la ciudad central, la refuncionalización del centro principal, y la consolidación y desarrollo de centralidades urbanas; y 3) una nueva clasificación general del suelo que definió tres clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, y bajo criterios de vocación, uso sustentable, recurso socioeconómico y reserva (MDMQ, 2002: 14-6).

Lo que vino después fue un exagerado gasto corriente en el sector público que conllevó a una fuerte contracción de la inversión estatal en la producción de infraestructuras urbanas, y en consecuencia, en la desaceleración paulatina del sector de la construcción. Para 2007, esta industria ya no presentó un buen panorama debido, entre

otras causas, a la disminución de ventas en el sector inmobiliario, al incremento de precios en los insumos de la construcción y a la reducción generalizada tanto del volumen de m^2 como a la contracción laboral de personal. Sobre estas y otras temáticas nos ocuparemos en apartados posteriores.

NORMATIVIDAD Y REGLAMENTACIÓN URBANA DEL ESPACIO HABITACIONAL, 1942-1974

El contexto institucional para todas las iniciativas de políticas y/o sistemas habitacionales que se propusieron, incluso desde los años 20, fue aislado, inconexo y cargado de asistencialismo, y en esta situación permaneció hasta los años cincuenta. A partir de entonces, el Estado y las municipalidades ecuatorianas empezaron a crear organismos sectoriales de vivienda e instrumentos de política gubernamental con fines habitacionales, proceso que avanzó hasta 1980 (Ruíz, 2011: 30). Hay que mencionar, además, que en la década de los cuarenta se formularon los denominados *Planes Reguladores* en ciudades como Quito, Latacunga, Ibarra y Loja, basados en las teorías urbanísticas que estuvieron vigentes en aquellos tiempos. En éstos se prefiguraron las imágenes deseadas de las urbes, que tuvieron que ver más con modelos ideales y espacialistas traídos del exterior que con las realidades urbanas locales y nacionales. En Quito, particularmente, entre 1942 y 1945, se desarrolló el *Plan Regulador para la Ciudad de Quito (PRQ)*, en el marco del auge del sector exportador, del relativo aumento de los ingresos fiscales y del incremento poblacional provocado por las migraciones, producto de la guerra peruano-ecuatoriana. También, cabe resaltar que fue a finales de la década del treinta cuando el municipio vio la necesidad de introducir cierta racionalidad en el proceso de crecimiento urbano de la ciudad a través de la formulación de un *Plan Director*, previó algunas formulaciones aisladas, espontáneas y parciales, presentadas en 1939, por algunos funcionarios municipales (Carrión & Vallejo, 1992: 144).

En el análisis del presente apartado se destacarán dos aspectos relacionados con las acciones municipales y empresariales ejecutadas en torno al equipamiento habitacional de Quito. El primero tiene que ver con la incorporación de nuevas y extensas superficies de suelo residencial, especialmente en el sector norte de la ciudad. Y el segundo con la denominación frecuente de 'auge constructivo' que, aún hoy se utiliza

cuando se relacionan el desarrollo urbano de la ciudad y la construcción de aparatajes infraestructurales por parte del Estado y/o Municipio.

Con respecto al primer instrumento de planeación que se creó para la ciudad, debemos mencionar que para su elaboración se analizaron dos conjuntos de datos estadísticos que funcionaron como antecedentes y proyecciones del PRQ. Por un lado, en la *Memoria Descriptiva,* elaborada por el Municipio de Quito en 1949, se apuntaron las siguientes referencias poblacionales, de superficie y zonificación, correspondientes todas ellas a 1941: 180 000 pobladores distribuidos sobre un área urbana total de 1 014 hectáreas, de acuerdo a un *croquis esquemático de zonificación*, realizado por la *Dirección de Obras Públicas Municipales*, en octubre de ese mismo año. Además, se consideró que el 17.46% –o 177 ha. - de esa superficie estaba destinada a sectores residenciales, valor que se ubicó por detrás de las zonas mixtas con el 61.24% (621 ha.), y por delante de las áreas obreras, administrativas y comerciales, verdes e industriales con 12.72% (129 ha.), 3.94% (40 ha.), 3.75% (38 ha.) y 0.89% (9 ha.), respectivamente. Por otro lado, *Guillermo Jones Odriozola*, en la misma *Memoria* de 1949, y *Gilberto Gatto Sobral*, en la *Memoria Descriptiva* de 1945, anotaron las cifras de proyección del plan –especificando que su vigencia sería hasta el año 2000-: 648 800 habitantes como máximo, repartidos en 4 416.10 hectáreas, de las cuales el 59.94% –o 2 647 ha.- estaban destinadas a suelo habitacional en la *zona de vivienda* –también llamada *de descanso-,* misma que fue distribuida entre el sur obrero, el centro de sectores medios y el norte de clases altas. El documento también da cuenta de las estimaciones que se hicieron para las *zonas de trabajo* y *de esparcimiento,* dentro de las cuales se ubicaron las áreas de espacio libre, industrial, de centros cívicos y de calles con 16.98% (750 ha.), 7.69% (339.7 ha.), 3.85% (169.85 ha.) y 11.54% (509.55 ha.), respectivamente (Gatto Sobral, 1945: 7-17, MQ, 1949: 17-22). Como resultado podemos decir que el PRQ estimó que la superficie habitacional de la ciudad, en 59 años, aumentaría 3.4 veces más que toda su superficie urbana y 7.1 veces más que cualquier otro tipo de área. Sin embargo, la población de la ciudad, un año después del 2000, llegó a ser de 1 742 598 habitantes distribuidos en 32 213.97 hectáreas que componían la mancha urbana total, es decir, aproximadamente 2.7 y 7.3 veces más que lo proyectado por los responsables del PRQ, según cada indicador mencionado (MDMQ, 2011: 131) (Cuadro III.2).

Cuadro III.2
Población y superficies urbana y habitacional en Quito, según PRQ 1942-45

Indicador/Año	Antecedente PRQ		Proyección PRQ		Datos PGDT		Aumento porcentual 1941-2000 (%)
	1941	%	2000	%	2001	%	
Población (hab.)	180 000	100.00	648 800	100.00	1 742 598	100.00	268.59
Superficies (ha.)							
Urbana total	1 014.00	100.00	4 416.10	100.00	32 213.97	100.00	435.51
Habitacional	177.00	17.46	2 647.00	59.94			1 495.48
Otra	837.00	82.54	1 769.10	40.06			211.36

Fuente: elaboración propia en base a Gatto Sobral (1945: 7-17), MQ (1949: 17-22) y MDMQ (2009: 131; 2011: 131).

El PRQ se caracterizó por plantear, en términos generales, una propuesta global para la ciudad, con una visión unitaria, pero idílica, de futuro y transformación. Así también, le planteó al pensamiento urbano sobre Quito las, al menos, dos siguientes cuestiones que posterior y simultáneamente fueron cuestionadas, pero también consideradas como relevantes. Éstos fueron: 1) la definición dinámica de la ciudad, pero sin concepción histórica, y 2) la división funcional de la ciudad a partir de tres diferentes zonas y de tres actividades fundamentales. En relación con el primer tema, se trató a la urbe como algo deseable y construible, con un sentido de futuro que encerraba la posibilidad de transformarla mediante los diferentes mecanismos de planificación propuestos. Uno de ellos fue ampliar el espacio urbano de la ciudad en 4.35 veces más que el existente en aquel tiempo; es decir, pasar de 1 014 ha., en 1941, a 4 416.10 ha., en 2000 (Cuadro III.2). Este incremento, según los autores del plan, era lo que requeriría la ciudad para su posterior expansión. Sin embargo, el primer planteamiento del PRQ no tuvo continuidad en la elaboración de los siguientes *Planes Reguladores* y *Directores* de Quito pues se criticó la tradición espacialista que encerraba y su pretensión impositiva de una visión idílica de lo urbano. De igual manera, el intento de definición de Quito como ciudad fue duramente criticado por la sociedad de aquella época, la cual, aparte de no trascender más allá de sus ámbitos locales, sostenía que la explicación de la ciudad estaba en el uso de su propio espacio. Así, el primer punto del *Plan* se vio truncado por sus propias limitaciones: no captó el apoyo de las fuerzas sociales que usualmente han sido capaces de encarnar su interés particular en otro más amplio.

En relación con el segundo planteamiento, el PRQ dividió funcional y espacialmente a la ciudad en tres zonas y a cada una le asignó una clase socioeconómica; así: la obrera se ubicó en la *Zona Sur*, la media en la *Zona Central* y la alta fue a la *Gran*

Zona Residencial del Norte[97]. A todas ellas les asignó espacio urbano para el desarrollo de proyectos de vivienda, trabajo y esparcimiento libre, y además propuso racionalizar el área vial en toda la ciudad. En particular, a la vivienda existente se la censó y clasificó, "minuciosa y profundamente", según criterios de tipo y calidad, de donde resultaron las seis categorías que a continuación se exponen.

Clasificación de vivienda según tipo (MQ, 1949: 39-41):

1. Vivienda de alta densidad, de primera calidad, para empleados, adjunta o no a un gran parque. Eran mayoritariamente departamentos ubicados en bloques colectivos que deberían edificarse, de éstos, los que estarían localizados en plantas inferiores darían cabida a cines, restaurantes, negocios, garajes, etcétera. También habrían podido ser rentadas.
2. Vivienda de calidad media, con o sin jardín. Eran edificaciones que se habían resuelto en dos plantas y localizado en "lugares de segunda categoría" o en sectores que estaban enlazados con las partes más densamente pobladas de la ciudad.
3. Vivienda de baja densidad, de buena calidad, con o sin jardín. Eran las mejores construcciones de la urbe, su origen databa de la época de la *Real Audiencia de Quito* y su destino habría sido el convertirse en mansiones familiares del centro de la urbe.
4. Vivienda interferida con negocio en longitud. Eran aquellas que se habían construido junto a una gran avenida de salida de la ciudad

El estudio de *clasificación de vivienda según calidad (Gatto, 1945: 2-17),* partió por mencionar que se había apreciado una enorme cantidad de unidades en pésimas condiciones de higiene y de estabilidad; por recomendar la creación de la *Oficina de Vivienda Económica* para proyectar y construir las "casas obreras"; y por establecer que, según la "visión de futuro", la construcción de unidades colectivas se tendría que

[97] Gatto Sobral (1945: 8-17), en su informe sobre la zonificación de la ciudad, mencionó que ésta debía reflejar en su sentido y forma, la organización natural y las maneras de vivir que ya tenían los habitantes de Quito; y que el PRQ les daría los medios para desarrollarla. Con estas pautas generales se orientó la distribución y clasificación de la futura población, y también de la vivienda, según tipo, que se les edificaría, del siguiente modo:

- En la *Zona Sur* tendrían *vivienda de baja densidad con jardín* los propietarios y altos funcionarios de las fábricas, mientras que los empleados de esas mismas fábricas, quienes no fueron categorizados como 'obreros', se alojarían en *vivienda de alta densidad* y de *calidad media*.
- En la *Zona Central* estaría residiendo una gran concentración de pobladores en *vivienda de baja densidad.*
- En la *Gran Zona Residencial del Norte* se ubicarían los sectores de ingresos altos en *vivienda de baja densidad con jardín* y una parte de pobladores que habitarían en *vivienda de calidad media*.

multiplicar al mismo tiempo que se disminuiría la generación de vivienda individual. Habiendo sido éstas las tres premisas que se consideraron, las siguientes fueron las dos clases, según calidad, que se propusieron:

5. Vivienda colectiva o individual para barrios obreros, en *Zona Sur*. La primera, la "casa obrera colectiva" se concibió como un departamento de 80 m^2, para un máximo de 7 personas, que estaría incluido en un bloque de cuatro pisos con dos unidades habitacionales a partir de la primera planta alta. En el primer piso estarían localizados los servicios comunes y alrededor del bloque existiría un espacio libre aproximado de 200 m^2. La segunda, la "casa obrera individual", estaría construida sobre un lote de 300 m^2, aproximadamente; en ella, al igual que en la anterior, también vivirían 7 personas, quienes dispondrían de 105 m^2 de áreas verdes en los contornos de cada casa[98].
6. Vivienda individual para barrios de estratos económicos medios, en la *Gran Zona Residencial del Norte.* Cada una estaría construida en terrenos de mínimo 1 000 m^2 de superficie y albergaría entre 8 y 10 personas por unidad.

La mayor crítica que se hizo a todo este segundo planteamiento, y por extensión al PRQ, se resumió en que "no era ejecutable por no ser rentable" y se basó, principalmente, en la gran proporción de áreas que se asignaron a las actividades de ocio y a los equipamientos comunales. Así también, se dijo que esta propuesta le significaba a la municipalidad una gran inversión económica que, si bien es cierto, al inicio se podría haber justificado, al poco tiempo se tendría que haber dejado pues no le hubiese generado rentas al Municipio ni por el uso que se le daría al suelo urbano que se destinó para tales efectos ni por las paupérrimas condiciones económicas que la mayoría de la población tenía y que, finalmente, era la que recibiría todas esas inversiones públicas.

Ahora bien, después de todo este cúmulo de comentarios en contra del primer plan de Quito, el municipio sí reconoció que la visión de ciudad que se planteó careció de fundamentación en la realidad y que fue una forma de evasión hacía el futuro, pero también demostró que había una serie de 'problemáticas' que se debían resolver. Con el paso del tiempo, algunas de las definiciones y/o proposiciones contenidas en el PRQ, configuraron sustancialmente el funcionamiento de la ciudad actual. Una de éstas dio origen a la planificación y construcción de los primeros proyectos de vivienda individual,

[98] En aquellos años no era común vivir en bloques de departamentos, antes bien, la casa individual era una aspiración que exteriorizaba sentidos de pertenencia e identidad. Esta fue una de las razones por las que el PRQ no captó el apoyo de grupos sociales populares, como bien se lo había expuesto más arriba.

estándar, flexible y progresiva, que se orientaron hacía los sectores de clase media y en cuya gestión el Estado jugó un papel fundamental (Ekos Negocios, 2011: 17). Otra, en términos de política habitacional, fue la implementación de procesos constructivos denominados "llave en mano", a través de los cuales una sola entidad inmobiliaria captaba uno o más contratos de prestación de servicios empresariales para la generación de vivienda. Los términos políticos de estos instrumentos también fueron definidos e impulsados por el Estado central y no solo en Ecuador sino en varios países de la región y, más precisamente, a partir de los años cincuenta (Acosta Maldonado, 2009: 45). Finalmente, la propuesta de incorporación de arquetipos modernos de vivienda, facilitó el financiamiento estatal y la ejecución de obras a gran escala, y, principal y posteriormente, la etapa de formación del mercado inmobiliario en la ciudad (1950-1980).

Avanzando en nuestro análisis sobre la normatividad y reglamentación urbana del espacio habitacional entre 1942 y 1970, debemos decir que, por primera vez, en la década de los sesenta, apareció una política de vivienda en la que se sustentó el 'interés social'. Este instrumento estuvo estimulado por la necesidad de crear oferta de casas de bajo precio, pero con altos beneficios económicos para los grupos constructores ofertantes, quienes minimizaron los costos de producción, pero no el valor final del bien. El mayor impacto negativo de su implementación fue la incontrolable expansión urbana de la ciudad, cuestión que estuvo relacionada con la forma misma en que operó la política, la cual les permitía a los desarrolladores urbanos buscar terrenos 'baratos', que generalmente no contaban con infraestructuras ni servicios básicos, para posteriormente ser incorporados, de forma caótica y como nuevas extensiones de suelo urbano, a la ciudad. Esta situación, sin lugar a dudas, agravó las "problemáticas" que habían sido identificadas en el PRQ.

En esa misma década y como ya antes se mencionó, empezó el auge de la industria de la construcción en Quito, con proyectos de casas económicas, especialmente. Fue este sector el que incidió con fuerza en la implementación de la política de vivienda con términos de 'interés social'; en el uso desordenado del suelo urbano habilitado por la municipalidad y en la imposición de un sistema de subdivisión de tierras que persistentemente ejerció presión sobre la estructuración habitacional y el desarrollo de la ciudad (MQ, 1967: 20). Además, esta industria, convertida en una de las más dinámicas dentro del proceso de transición urbana de los años sesenta, repercutió, según Carrión (1980: 130-77), en: 1) la generación de procesos de renovación y expansión urbanas, a través de la concentración de propiedad privada y la habilitación de nuevo suelo urbano,

respectivamente; 2) en el ciclo de rotación del capital inmobiliario, el cual constantemente ha sobrepasado la limitación que le ha significado la 'escasez' de suelo urbano; 3) en el permanente reinicio de los nuevos ciclos productivos[99]; 4) en la determinación de los precios de las nuevas edificaciones que produjo y en consecuencia en todas las construcciones presentes en el conjunto de la ciudad; 5) en el control del uso de suelo urbano y en la imposición de condiciones y lógicas de funcionamiento al mercado de suelo, vivienda y alquileres, a partir de la oferta; y 6) en el incremento de la 'demanda solvente', sobre todo en los sectores socio-económicos medios ligados al aparato estatal. Esto último, fundamentalmente, fue sugerido como meta por los financistas extranjeros, especialmente por los estadounidenses, quienes concebían al sector de la construcción como estratégico y por ende señalaban, al Municipio de Quito y al Estado, las políticas urbanas que debían implementarse en la ciudad y el país.

Por todo lo anteriormente expuesto podemos decir que Quito creció al ritmo de la presión de los intereses privados. Fue un crecimiento rápido y violento que le hizo perder a la ciudad su propia fisonomía, expresión y carácter, y ante el cual las acciones gubernamentales fueron completamente deficientes, pero no solo las que estuvieron relacionadas con el control de un proceso complejo como la expansión urbana sino también las vinculadas a la resolución de problemáticas espaciales concretas que se le iban presentando a la gestión oficial de la ciudad. Baste, como muestras, los amanzanamientos que se autorizaron construir en áreas que no eran aptas para la urbanización o la creación de barrios donde al terrateniente y constructor les convenía. Banderas-Vela (MQ, 1967: 17-33), en su *Informe sobre el fraccionamiento de la tierra en el área urbana de Quito,* sostenía que, a pesar de que la municipalidad había previsto las proyecciones e impulsos extraordinarios de la "política interesada", se mantuvo ajena, inconsciente, dejada e incapaz de intervenir en su implementación. Así también, el autor sostuvo que, por la falta de coordinación del Municipio se magnificaron los problemas de funcionamiento de la ciudad, cuestión que le llevó a proponer, con un "espíritu netamente particular", soluciones. Una de estas fue la de endosar a los constructores la responsabilidad de generar "casas propias" para pequeños propietarios, quienes previamente habían comprado terrenos baratos en los fraccionamientos y urbanizaciones que los mismos promotores inmobiliarios habían gestionado.

[99] Para ello, hizo uso de todos los mecanismos político-económicos que tuvo a su alcance como, por ejemplo, incrementar, bajo operaciones especulativas, los precios de suelo; reducir al mínimo el patrimonio histórico-cultural contenido en la ciudad; depredar la naturaleza; entre otros.

Los procedimientos particulares para fraccionar o urbanizar el suelo no encontraron obstáculos oficiales en ningún momento, sino que al contrario siguieron las normas impuestas por las influyentes figuras de los terratenientes urbanos devenidos en especuladores de tierras, quienes, por un lado, llegaron a ser los "decisivos gestores de la extensión urbana" de Quito; y por otro, lograron crear un "negocio de primera clase" con los problemas de acceso a suelo urbano y vivienda. Sus intenciones, según el mismo Banderas-Vela, estuvieron muy lejos del interés social y muy próximas al lucro. Para comprender mejor la incidencia de los especuladores urbanos en el desarrollo de la ciudad pongamos por casos el precio de suelo y los loteos habitacionales. Al primero lo determinaban basados única y exclusivamente en el concepto 'distancia': no importaban los tipos de uso establecidos por la municipalidad, tampoco si había o no equipamientos, servicios o infraestructuras instaladas en los lugares donde se emplazaban proyectos de vivienda, y menos aún sí las tierras tenían aptitudes para otros fines. A los segundos los iniciaban respaldados tan solo en el concepto de 'proximidad', o sea, necesitaban que una nueva lotización haya estado relativamente cerca de otra para promocionar la venta de terrenos, así les hacían ver a los nuevos propietarios que los beneficios de la urbanización estaban a su alcance. En consecuencia, el uso intensivo de ambos conceptos les significó a los especuladores, utilidades que sobrepasaron largamente a las producidas por cualquier otro tipo de actividad empresarial; a la ciudad, costos elevadísimos y espejismos de crecimiento; y a la municipalidad, un sinfín de 'aparentes dificultades' para reglamentar y restringir las operaciones especulativas (MQ, 1967: 21-5).

Para colmo, todo lo anterior se desarrolló dentro de un contexto nacional financiero que había empezado a ser impactado por el incipiente *boom petrolero*. En la práctica y en los procesos de gestión de la municipalidad quiteña también se sintió esta conmoción[100], la cual terminó por convertir a esta entidad en una simple intermediaria entre los especuladores urbanos y los pobladores transformados en 'clientes', y entre el Gobierno central y el capital financiero internacional. Ante ello, en 1965, el Municipio de Quito reactivó la *Oficina del Plan Regulador*, con el fin de planificar y controlar el desarrollo urbano de la ciudad, y más tarde, en el Gobierno del Alcalde Pallares Zaldumbide, en julio de 1967, se aprobó la creación de un instrumento normativo y de

[100] Con práctica y gestión municipal, Carrión & Vallejo (1992: 145-6), hacen alusión al 'control urbano' que se había instalado ante el auge de la construcción producto de la creación del BEV y las mutualistas, de la autoconstrucción encabezada por movimientos cooperativos que expresaron su interés por la posesión de suelo, y frente a procesos de relocalización de sectores populares que se habían ubicado espontáneamente en nuevos asentamientos.

reglamentación urbanística sobre el crecimiento de la urbe al cual se lo denominó preliminarmente *Plan de Reordenamiento Urbano de Quito* y posteriormente, según *Ordenanza 1165*, se lo aprobó como *Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito (PDUQ),* mismo que llegó a tener vigencia incluso hasta los años noventa.

El marco histórico referencial e internacional en el que apareció el PDUQ estuvo determinado por los postulados y recursos provenientes del programa estadounidense *Alianza para el Progreso* que, entre otros lineamientos de acción, alentaba principalmente el proceso de industrialización sustitutiva de importaciones, la modernización global de la sociedad latinoamericana, la contención del avance social y, para el análisis que nos compete, la generalización de un tipo de política de vivienda basada en un esquema de financiamiento que captaba ahorros internos a través del sector público (BEV e IESS, para el caso ecuatoriano) y de sistemas bancarios privados tanto cooperativos como mutuales (Ruíz, 2011: 31). Pero también, en los tardíos años sesenta, las teorías de la acción social habían cobrado mucho peso y en base a ellas se discutían cuestiones como la redistribución del ingreso y la inversión en infraestructuras y servicios urbanos. Fue en este marco donde se vio a los problemas sociales con pesimismo y se concibió a la planificación de la ciudad como la "solución a las problemáticas urbanas".

Al PDUQ se lo concibió como una propuesta específica para el desarrollo físico de la ciudad, creyendo que ésta, en 30 años, estaría extendida sobre 7 355 hectáreas de suelo urbano, en las cuales habrían quedado distribuidos 1 385 000 pobladores. Su base informativa más importante estuvo constituida por el *II Censo Nacional de Población y I de Vivienda* de 1962, el cual fue levantado por la *Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica (JUNAPLA)*[101]. A este *Plan* se lo puede considerar como el punto de partida de la concertación entre desarrolladores urbanos y tenedores de capitales para la construcción pues, por primera vez se propuso una política de suelo urbano de manera expresa a través del denominado *Plan General de Uso de Tierra,* el cual, además de haber estado acompañado por un reglamento de zonificación y unas normas que intentaron regularizar la distribución de suelo urbano y población en la ciudad, contaba con una *Guía general de usos de suelo y edificación* que estableció 150 tipos de uso, de los cuales, en 14 se recomendó la generación de vivienda, en 79 se la permitió y en los 57 tipos de suelo

[101] En la *Memoria* del PDUQ (MQ, 1967: 15), se describieron las limitaciones que presentó el material censal consultado, sobre él se dijo que no estuvo bien ordenado y que, por eso, resultó imposible confeccionar índices o investigar tendencias locales pues todo se presentó a escala nacional. También se dijo que la información presentada sobre vivienda no fue especializada y por ende no permitió medir su deterioro, déficit, renovación, etcétera. Tan solo pudieron establecer mediciones sobre propiedad y tenencia.

restantes, el uso habitacional quedó prohibido (MQ, 1967: 35-40). A propósito de los tipos de uso de suelo residencial recomendados, el PDUQ estableció nueve de ellos según tres valores de vivienda: alta, media y baja; y conforme tres intensidades de uso: baja, media y alta. Los cinco restantes los definió de acuerdo, por un lado, a las edificaciones que habrían estado próximas a la vivienda como bibliotecas y estacionamientos; conventos; y canchas pequeñas, plazas peatonales y parques públicos; y por otro, cuando los usos de suelo principales hubiesen sido 'servicios', 'religioso' y 'recreación', respectivamente. Este mismo criterio de 'edificación cercana' lo utilizó para definir los tipos de suelo sobre los cuales estaba permitido generar vivienda[102].

Se debe agregar que el PDUQ también planteó una tipificación de unidades de ordenamiento urbano según dotaciones de vivienda e infraestructuras comunitarias, de cuya validez dudaron los expertos locales en planificación, de aquellos tiempos. Las categorías fueron las siguientes:

1. Residencia. Fue concebida como una agrupación de 90 viviendas, sin equipamientos construidos. Se le dio la mayor importancia pues a través de ella, se dijo que los residentes estarían fuertemente cohesionados.
2. Grupo. Era un conjunto de 210 viviendas que tampoco tenían equipamientos construidos, pero sí acceso a espacios verdes y recreativos.
3. Vecindario. Pensado como un grupo de 720 viviendas y dotado de infraestructuras educativas económicas.
4. Barrio. Estuvo pensado como una agrupación de 3 000 viviendas con aparatajes infraestructurales completos y a todo nivel.

Para concluir con este apartado vale subrayar las dos siguientes cuestiones, la primera es que todos los mecanismos establecidos por el PDUQ fueron considerados por varios expertos como inadecuados pues, a pesar de que el *Plan* definió una estructura de

[102] Cuando el uso de suelo fue definido como 'institucional', la vivienda se permitía junto a todas sus edificaciones, con excepción de las generales. Para uso 'servicios', las construcciones cercanas podrían haber sido: Banco Central y bancos, policía y retenes policiales, teléfonos/telégrafos/correos, estudios de emisoras, bibliotecas, hospitales y dispensarios médicos, cines, clínicas, tintorerías y lavanderías, estaciones de servicios automotores, hoteles, cafeterías y bares, boticas, servicios higiénicos, peluquerías y salones de belleza. Para uso 'industrial y artesanal', las viviendas solo podrían haber estado cercanas a instalaciones de industria pesada y pequeña industria, pero no molesta. Para uso 'comercial', próximas estarían agencias de compra y venta, relojerías, anticuarios y locales de turismo, estudios fotográficos, mercados, despensas de alimentos y abarrotes, carbonerías, ferreterías, librerías, pastelerías y heladerías, almacenes, bazares y locales de tejido. Para uso 'religioso': iglesias y capillas. Para uso 'educativo': institutos especializados, colegios, academias, escuelas, jardines y bibliotecas. Y, finalmente, para uso 'recreativo', las viviendas eran permitidas cerca de los sitios de práctica y espectáculos deportivos, estadios y coliseos abiertos o cerrados, plazas peatonales, usos generales de actividad deportiva, cines, teatros, plazas peatonales, salones de juego, jardines y centros de diversión (MQ, 1967: 35-40).

usos de suelo para la ciudad y estableció disposiciones específicas para los mismos, en el trasfondo de esta diversificación/homogeneización de tipos de uso de suelo lo que se había propuesto era liberar a las tierras municipales de la propiedad pública con el fin de entregárselas a los tenedores de capitales de promoción, sin que éstos se hayan visto perjudicados. Más aún, Carrión y Vallejo (1992: 145-6), sostuvieron que este planteamiento surgió de los mismos terratenientes y especuladores urbanos, quienes habían decidido invertir en nuevas formas de acumulación capitalista vinculadas, en mayor medida, a la construcción y el comercio y, en menor medida, a la industria. Relacionada con esto último, es necesario recalcar una segunda cuestión: durante las décadas de los años cincuenta y sesenta, nuevos conceptos de vida en comunidad fueron promocionados por constructores e incorporados a la ciudad por la municipalidad, los primeros mencionaron como causas a la 'escasez' y alto valor de suelo urbano, y la segunda a la necesaria transformación de la imagen urbana de la urbe. Sin embargo, lo que realmente pasó es que se desalentó la comercialización de viviendas aisladas con altísimos costos y en su reemplazo se alentó a consumir departamentos en edificios en altura ubicados en las *Zonas Central* y *Norte* de Quito, los cuales, no solo resultaron más rentables para la industria de la construcción, sino que también se convirtieron en los símbolos de un fenómeno de polarización social que localizó a los estratos económicamente menos favorecidos en viviendas de muy bajo estándar en la *Zona Sur* de la ciudad.

ACCIONES GUBERNAMENTALES Y EMPRESARIALES EN LA PRODUCCIÓN DEL INVENTARIO HABITACIONAL, 1974-1993

Mucho antes de que el Municipio de Quito recibiera fondos externos, éste elaboraba su presupuesto global con recursos propios que principalmente provenían por el cobro de impuestos prediales, los cuales eran su fuente fundamental de financiamiento. Sin embargo, es a partir de 1970, cuando se evidencia que el presupuesto global de la municipalidad tuvo un crecimiento de sus ingresos diferente al que había experimentado en períodos anteriores. Ejemplo de esto es que, en el período 1970-1978, los ingresos aumentaron en un 68.9% y debido, casi exclusivamente, al incremento de los recursos externos, mismos que crecían con un promedio anual del 18.3% frente a los ingresos

propios que tan solo aumentaban a un ritmo de 1.5% por año[103]. Con tal constancia de aportes foráneos, la municipalidad no solo llegó a gastarlos con la misma periodicidad y magnitud con la que los recibía, sino que llegó a descuidar su capacidad de gestión interna. Esta situación se agravó de tal manera que la brecha entre ingresos propios y gastos financiados con fondos externos llegó a provocar que el déficit presupuestario municipal creciera ilimitadamente y se convirtiera en uno de los aspectos fundamentales de la profunda crisis de las finanzas municipales que caracterizó el esquema económico del Municipio de Quito en los años setenta.

Otras particularidades de esta crisis fueron las siguientes: 1) la puesta en práctica del denominado 'endeudamiento agresivo', impulsado por el Alcalde Sixto Durán-Ballén, en el mismo período 1970-1978. Esta política estuvo respaldada por otra de corte urbano-financiera a la cual, posteriormente, se la calificó como "concentradora y excluyente", pues se dijo que hubo condiciones económicas mucho más ventajosas para resolver los problemas del conjunto de la población, pero se optó por contraer más deudas (Carrión, 1986: 147-153); 2) la intensa incorporación de tierras agrícolas a la estructura urbana de Quito, en respuesta a la demanda de suelo que creció en la ciudad debido al proceso migratorio campo-centro urbano que a su vez devino por la aplicación de la *Ley de Reforma Agraria y Colonización* de 1964 (Mena, 2010: 26)[104]; y, ligado al punto anterior, 3) el selectivo acceso a vivienda a través de programas inscritos en modelos desarrollistas, orientados solo a clases económicas medias y altas, y ejecutados sobre lotizaciones habilitadas por la municipalidad (Ruíz, 2011: 31).

Indiscutiblemente, las acciones gubernamentales en los setenta estuvieron caracterizadas, como se apuntó en el ítem (1), por la implementación de un tipo de política intraurbana, agresiva y concertada entre el sector inmobiliario, los dueños de tierras y el

[103] Todos los rubros de ingresos municipales crecieron, pero en especial los procedentes de fuentes externas, que en realidad fueron préstamos internacionales del BID especialmente, denominados 'empréstitos' y 'transferencias'. Los unos fueron los rubros, cuantitativo y cualitativo, más importantes, eran los primeros en aparecer en los presupuestos municipales y al cabo de dos años, cuando el tiempo de gracia terminaba, aparecían las transferencias, como mecanismos de traspaso de los ingresos petroleros del Gobierno central al local; es decir, éstas constituyeron el flujo económico que posteriormente pagaba los empréstitos. Así se evidenció, como mencionó Carrión (1986: 147-53), el rol que estos rubros cumplían y el papel al que se redujo la municipalidad.

[104] La autora también analiza los dos nuevos tipos de sistemas que surgieron en Ecuador a partir de la subdivisión de los terrenos agrícolas impulsada por la *Reforma Agraria*. Por un lado, se formaron los *huasipungos,* en tierras poco fértiles situadas en las alturas de los páramos andinos, sobre superficies que variaban entre los 5 000 y 10 000 m^2. Por otro lado, estuvieron las *fincas vacacionales* o *huertos familiares,* que se localizaron más cerca de los límites urbanos de la ciudad y se constituyeron en el primer tipo de fraccionamiento intensivo que realizó el Municipio de Quito, según *Ordenanza 1009* del 26 de noviembre de 1973. Las *fincas* se produjeron en lotes mayores a los 2 500 m^2 y los *huertos* en terrenos mayores a los 1 000 m^2.

capital financiero extranjero acumulado en el Estado. Esta política continuó reproduciendo el mismo esquema concentrador y excluyente del proceso de urbanización que había sido implementado en la ciudad. Lo peor de esto es que en los posteriores documentos oficiales de la misma municipalidad, se siguió considerando a gran parte de los setenta como el período "más significativo" del desarrollo urbano de Quito y el 'más intenso' en cuanto a inversiones inmobiliarias (MQ, 1984: 205). Para ilustrar lo mencionado, en el cuadro III.3 se describen los aumentos progresivos que tuvieron el número de permisos que la municipalidad otorgó para construir vivienda, entre 1970 y 1977; así como la cantidad de hectáreas habitacionales que se fueron agregando progresivamente a la superficie urbana de Quito y la inversión –en millones de dólares- que significó la construcción de 31 053 nuevas viviendas, en ese mismo lapso de tiempo.

Cuadro III.3
Superficie habitacional agregada según permisos otorgados y viviendas construidas en Quito, período 1970-77

Año	Nº de permisos otorgados	Nº de viviendas construidas	Superficie habitacional agregada (ha.)	Inversión ejecutada (millones de dólares)	Valor promedio vivienda (en dólares)	Notas
1970	1 678	2 423	76.46	16 903 739.13	6 976.37	
1971	2 066	3 544	73.19	20 610 952.38	5 815.73	
1972	1 810	2 775	76.08	18 967 662.83	6 835.19	(1)
1973	2 357	4 382	112.92	33 457 661.29	7 635.25	(2)
1974	2 899	6 243	190.64	63 238 433.73	10 129.49	
1975	2 700	4 385	150.43	55 059 642.86	12 556.36	
1976	3 086	4 341	130.75	73 949 849.62	17 035.21	
1977	2 505	2 960	170.62	92 647 500.00	31 299.83	
Total	19 101	31 053	981.09	374 835 441.84	12 070.83	

Fuente: elaboración propia a partir de MQ, 1984: 204-9; para el cálculo de la inversión en dólares se consideraron los tipos de cambio analizados por Martínez & Vanegas (2011: 19).

(1) En febrero de este año, el Presidente Rodríguez Lara, se planteó construir 282 000 viviendas a nivel nacional y de éstas, 24 273 unidades tendrían que haber sido ejecutadas con el apoyo directo de la Junta Nacional de Beneficencia (Acosta M., 2009: 46). La cantidad de casas generadas en Quito fue inferior al 10% de la meta planteada por el Gobierno Nacional.

(2) Según la Corporación Financiera Ecuatoriana (COFIEC), en este año el sector de la construcción creció 8.2% (Acosta M., 2009: 46), por ello se aprecian aumentos aproximados del 148.4% y 176.4% en los valores correspondientes a superficie habitacional agregada e inversión ejecutada, respectivamente.

En 1974, cuando en el país se empezaron a sentir los efectos económicos derivados de la explotación petrolera, se incorporaron 6 243 nuevas viviendas al inventario habitacional de la ciudad, representando así el pico más alto del período y el momento a partir del cual

el costo de la vivienda empezó a aumentar de forma exponencial[105]. Asimismo, durante esta etapa, la tipología 'departamento' (nombrada en aquel entonces como 'multifamiliar'), empezó a generar tendencia con el 57.1% de unidades de ese tipo incorporadas al stock de la ciudad frente al 42.9% de 'casas unifamiliares' anexadas. En cuanto a la inversión ejecutada debemos decir que el 57.07% de los montos financiados correspondieron a recursos privados y al mutualismo, el 19.67% a créditos públicos otorgados por el IESS y el BEV; y el 23.26% restante fue calificado como 'economía familiar directa' y estuvo relacionado con los procesos de autoconstrucción[106] (MQ, 1984: 205-9). Estas cifras evidencian la transformación del Municipio de Quito en un instrumento poderoso para los nuevos sectores capitalistas y los desarrolladores urbanos pues, además de permitirles iniciar y regentar varios proyectos de producción, habilitación, apropiación y uso de suelo habitacional, les benefició para intervenir en los procesos de renovación y expansión urbanos, que habían sido previstos por la misma municipalidad como mecanismos de readecuación de la organización territorial y desarrollo de la sociedad quiteña, y como soluciones a las contradicciones que venían haciendo crisis en la ciudad (Carrión, 1986: 153). Como ya hemos visto, éstas previsiones municipales no se cumplieron y por el contrario, la política municipal se reestructuró, por un lado, a partir de una lógica económica y bajo unos principios empresariales que terminaron por modificar su naturaleza y su carácter de servicio a favor de los sectores mayoritarios de la población de la ciudad; y por otro lado, mostrándose 'alternativa' ante los habitantes de asentamientos precarios a quienes se los invitaba a ser parte de programas de lotes con servicios, proyectos de vivienda progresiva y planes de mejoramiento barrial, promocionados como 'soluciones' ante el 'problema habitacional'.

Uno de los impactos negativos que produjo la implementación de esta política fue el crecimiento del área urbana con carácter especulativo, el cual, en términos

[105] En este mismo año las exportaciones ecuatorianas fueron de 1 050 millones de dólares o 4.2 veces más de las que se registraron tres años antes. Este sustancioso incremento de ingresos también extendió el gasto público anual, en un 178% según el MQ (1984: 29).

[106] Considerando las cifras totales del cuadro III.3 podemos decir que el promedio del costo de una vivienda, en el período 1970-77, fue de $12 070.83 dólares, el cual fue extremadamente alto en comparación con el ingreso mensual promedio que la población económicamente activa, PEA, percibía en aquellos años. Así, por ejemplo, en 1977, el 65.6% de los pobladores urbanos recibían menos de $183.82 dólares mensuales, de los cuales tan solo $55.15 estaban disponibles para vivienda; es decir, solo el 0.45% del valor promedio de la unidad. Otro porcentaje, el del 24.2% de los pobladores estaban incluso por debajo de los $110.29 dólares de ingreso mensual, con reservas mucho menores para vivienda, de tan solo $36.76 dólares (MQ, 1984: 210). El 10.2% restante de la PEA ni siquiera tenía posibilidades de ahorrar para adquirir una vivienda. De esto resultó entonces que un significativo porcentaje de familias asumieron la responsabilidad de construir sus propias viviendas y conseguir los materiales para hacerlas.

cuantitativos, estuvo muy por encima del poblacional. Esto solo evidenció la inexistencia de un requerimiento espacial real y provocó la caída de la densidad habitacional en toda la ciudad. Solo así pudo entenderse porqué el 43.5% del total de superficie urbana de la ciudad fue clasificado, por la municipalidad, como 'área vacante' o 'área libre'[107]. La existencia desproporcionada de estos terrenos sin un uso aparente, en el interior de toda la urbe –en periferias y, sobre todo en zonas centrales-, le dio al crecimiento urbano de la misma el carácter de 'ficticio' y provocó otro conjunto de impactos negativos como la depredación y modificación de las áreas circundantes y en consecuencia la transformación de todas sus condiciones ecológicas, la disminución de posibilidades productivas y agrícolas en los terrenos también llamados 'libres' y la consolidación del capital inmobiliario y de sus tenedores. Además de todo esto, la política urbana impulsada por la municipalidad elevó los costos de dotación de infraestructuras y servicios urbanos, mermó las condiciones de habitabilidad e incrementó los costos de vida en Quito (Carrión, 1980: 159-72). Frente a estas situaciones, varios sectores populares, ubicados en diferentes lugares de la ciudad, empezaron luchas reivindicativas por mejoras en la calidad de vida de la población, pero con muy poco eco pues más fuerte y notoria era la división entre clases económicas que la cohesión social y participación ciudadana. Así, la ya lamentable condición de escasez de los pobladores carenciados de la ciudad se ahondó más cuando el sector de la construcción orientó la mayoría de sus proyectos de vivienda a los estratos medios y medios-altos de la sociedad, los cuales, a su vez, estaban interesados en adquirir lotes en urbanizaciones localizadas dentro de bosques, departamentos con vista a los valles circundantes a Quito, entre otras novedades. Los resultados espaciales fueron de todo tipo: 1 397 533 m^2 construidos entre 1973 y 1979, a una tasa promedio anual de 7.85% (Mauro, 1986: 22); 'ciudades satélite' construidas sobre suelos urbanos habilitados por el Municipio y poblados originarios transformados en 'dormitorios'.

Llegados a este punto debemos mencionar que otra acción gubernamental de gran importancia apareció en la década del setenta y más precisamente en 1973 cuando la municipalidad presentó el *Plan de Desarrollo Metropolitano de Quito 1973-1993 (PDMQ)*. Un conjunto de antecedentes conceptuales de este nuevo instrumento se remonta a 1967, año en el que se empezaron a discutir las causas que ocasionaron el proceso de metropolización del área de influencia de la ciudad. Los expertos mencionaron que fueron

[107] A ésta, en términos no oficiales, también se la llegó a llamar como 'terreno especulativo' o 'terreno de engorde'.

muchas y que se dieron de forma independiente o correlacionada; hablaron de migración y explosión demográfica, de complejidad y diversidad funcional urbana, y de las necesidades espaciales que condujeron a ampliar los límites urbanos que, posteriormente se comprobó, hicieron crecer virtualmente a la capital. Sin embargo, fueron dos los motivos en los que más se centró la atención de quienes estudiaron el fenómeno de la metropolización de Quito en aquellos años; el primero fue la incursión intensiva de instituciones financieras públicas y particulares, y el segundo estuvo relacionado con la falta de instrumentos jurídico-urbanos apropiados. A la primera causa se la relacionó con la concesión de créditos para la construcción de viviendas ya sea a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) –fundado en 1961- o por medio del mutualismo –aparecido en el mismo año-. Aquí es necesario recalcar las tres siguientes cuestiones: 1) ambas entidades fueron concebidas para canalizar los créditos concedidos por agencias internacionales, generalmente procedentes de Estados Unidos; 2) el BEV fue creado como un instituto público orientado a financiar proyectos habitacionales para sectores poblacionales económicamente estables; es decir, para los denominados 'sujetos de crédito', quienes no solo pertenecían a los estratos medios y altos de la sociedad quiteña sino también se beneficiaban por impulsar al sector constructivo en la ciudad. Los servicios de este banco, primordialmente utilitarios, no cubrían a los grupos sociales con ingresos económicos bajos, o sea, a los sectores mayoritarios que requerían de vivienda, pero no contaban ni con los medios monetarios para costearla ni cumplían con las condiciones de acceso fijadas por el BEV y mucho menos por las mutualistas. En función de éstas viene la última cuestión, 3) el mutualismo fue instituido como un sistema privado, cuyo esquema de funcionamiento era similar al del banco, pero con condiciones de acceso a crédito mucho más restrictivas y, por ende, con un alcance social más exclusivo. Consideremos ahora la segunda causa, sobre ésta se dijo que los análisis jurídicos que se realizaron en torno al proceso de metropolización de la ciudad no fueron adecuados pues, ante la constante conversión de tierras agrícolas en urbanas que se hacía en las parroquias rurales de Quito e incluso en otros cantones de la provincia de Pichincha, no se propusieron instrumentos que exigieran el abaratamiento de los costos de acceso al nuevo suelo urbano habilitado o a la construcción de viviendas, tampoco se plantearon mecanismos de control sobre la subocupación o desocupación de ese mismo nuevo suelo generado y mucho menos aún se crearon herramientas legales para organizar el desarrollo de la ciudad, el cual se había tornado caótico para la gran mayoría de agentes urbanos,

con excepción de aquellos que estaban comprometidos con la consolidación de la industria de la construcción en la ciudad (MQ, 1973: 21-3).

Otro antecedente del PDMQ 1973-93 fue la *Ordenanza Municipal Nº 1353* expedida en mayo de 1971, en donde por primera vez se hizo una delimitación preliminar de lo que posteriormente se empezaría a conocer como *Área Metropolitana de Quito (AMQ)*. Ésta incluyó unas 890 hectáreas de superficies ocupadas y localizadas en los pequeños núcleos urbanos de parroquias ubicadas fuera de Quito, más 3 113.20 hectáreas de lo que propiamente se conoció como "área edificada de Quito" –que no incluía los suelos destinados a grandes parques y pistas de aterrizaje-[108] (MQ, 1973: 31-49). Por último, el doble carácter de la planificación urbana nacional y local de aquellos años, también le dio precedentes al nuevo *Plan*. Con esto queremos decir que, a nivel Ecuador, se alentaba a las entidades subnacionales a ofrecer nuevas propuestas tecnocráticas y de normatividad, más basadas en visiones fragmentadas de lo que 'debían ser' las ciudades y más orientadas a controlar las manifestaciones sociales en las urbes, pero menos interesadas en transformar fenómenos relacionados con el aparecimiento y proliferación de asentamientos informales o con la especulación del suelo urbano (Mena, 2010: 23)[109]. A nivel Quito, se concebía a los noveles instrumentos de planeación – PDMQ y planes directores para las poblaciones que serían incluidas en el AMQ- como vías posibles para la resolución de 'patologías urbanas' y como modelos para regular la expansión urbana.

Seguidamente, en el desarrollo del PDMQ se planteó un esquema general de ordenamiento del territorio que administraba el Municipio de Quito y éste, a su vez, apuntaló con el *Plan* las tendencias generales del proceso urbano que caracterizaban a la ciudad. Introdujo, por ejemplo, algunas modificaciones a los planes anteriores, las cuales, fundamentalmente, tuvieron que ver con la concepción microrregional y espacialista del desarrollo de la ciudad sobre la base de su original 'declaración' como 'metropolitana'[110]. No obstante, los mismos autores del PDMQ sostuvieron que, según las características y normas de metropolización, el AMQ no correspondía a un "área metropolitana en pleno desarrollo", sino más bien, a una "estructura metropolitana en sus fases iniciales de

[108] Achig (1983: 68), mencionó que el "área construida" en Quito, en 1971, era de 1 595.2 hectáreas; pero también sostuvo que en 1941 era de 497.6 ha., cuando en el PRQ se sostuvo que fueron 1 014 las hectáreas de superficie urbana en la ciudad (MQ, 1949: 17-22).

[109] Además, los nuevos planteamientos municipales, como el de 'desarrollo integral del AMQ' debían ser compatibles con el marco referencial del *Plan General de Desarrollo Económico y Social*, de 1963, elaborado por la JUNAPLA.

[110] La microrregión estaba compuesta por los siguientes centros urbanos: Alangasí, Calderón, Conocoto, Cumbayá, Chillogallo, Guangopolo, Guápulo, Llano Chico, Nayón, Pifo, Pomasquí, Puembo, El Quinche, Tumbaco, San Antonio de Pichincha, Yaruquí, Zambiza y Guayllabamba (MQ, 1984: 188).

desarrollo" (MQ, 1973: 61)[111]. Independientemente a esta discusión, lo que importa es que el anuncio de Quito como centro metropolitano fue un requisito indispensable para que la administración municipal hubiese seguido siendo considerada como 'sujeto de crédito' por parte de la banca y el capital financiero internacional. Es más, Carrión & Vallejo (1992: 146-7) sostuvieron que la declaración fue parte de una iniciativa global del Estado ecuatoriano y su poder central a través de la cual expresaron su toma de posición frente a diferentes cuestiones urbanas como por ejemplo el control de las manifestaciones sociales.

La 'visión humana' que estuvo presente en los anteriores instrumentos de planeación, en palabras de los mismos autores antes nombrados, desapareció por completo. Aún así, entre las propuestas más significativas que el PDMQ hizo, podemos mencionar las siguientes: 1) se planteó la primera conceptualización regional de la ciudad acompañada por la definición de la extensión territorial y por la delimitación de la superficie que se consideró como primera Área Metropolitana de Quito, en 102 325 hectáreas y 6 976 kilómetros, respectivamente; 2) se propuso un esquema de ordenamiento territorial, el cual incluyó, por primera vez, la creación de zonas suburbanas y la determinación de áreas mínimas para fraccionamientos; así como la formulación de una alternativa de densificación para la AMQ; 3) se propuso impulsar la creación de ciertas infraestructuras urbanas, en las periferias, con el fin de incentivar el establecimiento de fábricas y 'desconcentrar' las escasas zonas industriales de aquella década; y 4) se formularon proyectos para desarrollar 'ciudades satélites' y centros de absorción de población, que estuvieron ligados al fomento que se le quiso dar a las industrias (Carrión *et al.*, 1979: 43; Carrión, 1986: 156-57; 1993: 30). Un rasgo común que apareció en todos estos planteamientos fue la asignación de valores, reales y ficticios, a las 'nuevas' tierras urbanas que se necesitaban para cumplir con los objetivos principales del *Plan,* situación que coincidió con un nuevo empuje que tuvo el sector de la construcción a partir de 1973, según Fernández de Castro (1989: 140).

Como antes dijimos, fue a partir de los años sesenta, cuando la rama de la construcción empezó a consolidarse en Quito y Ecuador, en el marco político y económico definido por el programa estadounidense *Alianza para el Progreso*. Desde esa década concurrieron grandes y masivos capitales extranjeros que financiaron sistemas

[111] Por lo que concluyeron lo siguiente: el AMQ está conformada por un gran núcleo central o foco de atracción (Quito) más un conjunto de pequeños centros urbanos contiguos y semi-integrados (cabeceras parroquiales) (MQ, 1973: 66).

privados de bancos y mutualistas, pero también organismos estatales dedicados a la construcción de vivienda, como el BEV. Años más tarde, en 1973, por ejemplo, ya les fue posible, a diversos agentes nacionales y locales, evaluar los resultados del proceso constructivo que se había dado en diferentes ciudades. El mismo Municipio de Quito, a través del PDMQ, sostuvo que la generación de unidades habitacionales había adquirido un auge que se reflejó en la enorme demanda de terrenos y materiales de construcción por parte de un sector de la población, pero ésta enfrentó restricciones que la obligaron a elegir novedosas soluciones para satisfacer sus necesidades de vivienda[112] (MQ, 1973: 23). Habiendo hecho esto, indirectamente legitimaron a la industria de la construcción como un 'elemento urbano determinante' en los incrementos especulativos de los precios de todas las edificaciones de la ciudad, en el control de los usos de suelo urbano y sus mercados, en la creación de nuevos modos de vida urbana y nuevas imágenes físicas, así como en la modificación y transformación de los modelos urbanos y arquitectónicos tradicionales.

En 1974, se contabilizaron 136 969 viviendas en Quito y su microrregión (AMQ), que representaron aproximadamente el 10% del total nacional (Acosta M., 2009: 14-7). Unos años más tarde, en 1977, el inventario se incrementó en 140 896 unidades habitacionales que satisficieron la necesidad de alojamiento de 709 125 personas distribuidas en toda la zona metropolitana de Quito. A este stock, el *Plan Quito 1980* –que lo analizaremos más adelante-, lo presentó distribuido según los siguientes cinco tipos de vivienda: *Casa o villa,* con el 29.7% o 41 810 unidades; *Departamento,* 29.3% o 41 218 uds.; *Cuartos en casa de inquilinato,* 33.1% o 46 694 uds.; *Mediagua,* 7.7% o 10 878 uds.; y *Otros* con el 0.2% que equivalió a 296 unidades (MQ, 1984: 189). De esta repartición lo que más destacó fue el gran número de viviendas de alquiler que se concentraron en el AMQ. A éstas y a aquellas tipificadas como *mediaguas* y *otras*, que en conjunto representaron el 41% de todo el inventario habitacional de esa época, se las incluyó dentro de una previsión de planeación nombrada como "de situación precaria y posible condición deficitaria", mientras que al 59% restante de viviendas (*casas/villas* y *departamentos*) se las asumió, tan solo por su definición, como "de condición aceptable" dentro de la estructura consolidada de la ciudad.

Ahora bien, lo anterior también da cuenta del limitado acceso que tenían gran parte de los pobladores quiteños a los mercados formales de suelo habitacional y vivienda,

[112] Con esto nos referimos a la aparición de condominios y edificios de departamentos, mecanismos jurídicos como el de propiedad horizontal, entre otros.

alrededor de los cuales giraban los acuerdos de la concertación local para el desarrollo inmobiliario de la ciudad, los intereses de terratenientes urbanos quienes tenían comprometidos sus capitales en múltiples negocios de construcción y, además, nueve matrices de entidades financieras privadas y cinco estatales que en conjunto concedían un altísimo volumen de créditos para compras de lotes y viviendas con el fin de expandir la 'demanda solvente'. Pero, a finales de los años setenta, esta dinámica financiera, que no solo permitió la formación de capitales de inversión y promoción de bienes inmuebles sino un conjunto de políticas públicas que excluyeron 'lo urbano' de sus contenidos y le dieron a la institución municipal un carácter empresarial "de cuerpo entero", como mencionaron Carrión & Vallejo (1992: 148), empezó a entrar en crisis. La población insolvente organizada comenzó a emerger como un nuevo agente urbano que incidió sobre la tónica general que tendrían las acciones gubernamentales y empresariales en los años ochenta.

En aquella década, el suelo destinado a vivienda en la estructuración de la ciudad seguía siendo altamente significativo como se puede apreciar en el cuadro III.4. Por un lado, de las 5 667.32 hectáreas de superficie urbana efectivamente ocupadas, 4 299.12 o el 75.86%, estaban orientadas a uso habitacional. Sobre ésta área también se distribuyó una población estimada de 806 748 habitantes; es decir, cada poblador ocupaba una superficie habitacional promedio de 53.28 m^2 (MQ, 1984: 179). Por otro lado, de las 11 760,43 hectáreas de superficie metropolitana (incluidas las zonas libres, bosques, quebradas y la colina *Panecillo*), el 36.56% era de uso residencial, lo cual representó el segundo tipo de uso de suelo en términos de área utilizada sobre el total de la ciudad (Fernández de Castro, 1989: 136). Así también, el AMQ quedó administrativamente dividida en los siguientes cinco distritos: *Norte, Centro-Norte, Centro, Centro-Sur* y *Sur*. En todos éstos, según el valor de superficie metropolitana, habían distribuidas 5 112,14 hectáreas de suelo considerado como de uso 'libre', lo cual quiere decir que, por encima de las demandas socio-populares de crecimiento y desarrollo habitacional, seguían siendo la lógica y el carácter especulativo de la tenencia de suelo, la acelerada descapitalización municipal y las nuevas necesidades de servicio a la deuda foránea, las cuestiones imperantes.

Cuadro III.4
Usos de suelo y superficies según distritos quiteños, 1980

Usos de suelo	Distritos					Superficie según usos	%	%
	Norte	Centro-Norte	Centro	Centro-Sur	Sur			
Libre	1 507.79	671.57	135.79	881.94	1 915.05	5 112.14	43.46	0.00
Vivienda	1 607.81	1 009.65	682.38	573.72	425.56	4 299.12	36.56	75.86
Bosques, quebradas y *Panecillo*	551.56	171.59	44.77	73.57	139.48	980.97	8.34	0.00
Infraestructuras urbanas (1)	217.32	265.89	155.05	24.71	60.36	723.33	6.15	12.76
Comercio	105.39	278.26	64.67	48.57	8.36	505.25	4.30	8.92
Industria	42.47	25.42	0.00	0.00	71.73	139.62	1.19	2.46
Superficie urbana ocupada (2)	1 972.99	1 579.22	902.10	647.00	566.01	5 667.32		100.00
Superficie metropolitana	4 032.34	2 422.38	1 082.66	1 602.51	2 620.54	11 760.43	100.00	

(1) Incluye usos de suelo para administración, educación, recreación, salud y aeropuerto.
(2) No incluye usos de suelo: libre, bosques, quebradas y *Panecillo*.
Fuente: elaboración propia a partir de MQ, 1984: 175

En cuanto a la concentración de superficie habitacional según distritos podemos decir que fue evidente el desequilibrio y desigual desarrollo que existió entre los extremos de la ciudad y esto debido, principalmente, a las inversiones diferenciadas de capital público y privado que se hacían, y no solo a nivel de vivienda sino también de infraestructuras urbanas. Mientras el 37.4% del área total de vivienda se agrupó en el *Distrito Norte,* el 9.9% lo hizo en el *Sur;* es decir, había casi cuatro veces más m^2 de suelo habitacional en un sector habitado por solo el 16% de la población de Quito de aquel entonces. Más aún, los pobladores del *Norte,* en su mayoría de estratos económicos medio altos y altos, demandaron lotes promedio de 682 m^2 que posteriormente fueron ocupados por 5.5 personas aproximadamente, de ahí resultó que este sector tuvo la densidad residencial más baja de la ciudad. En cambio, en el *Distrito Centro* se registró la más alta densidad de vivienda como resultado de las políticas de recuperación que el Municipio empezó a implementar después de 1978. Este sector más los dos aledaños, *Centro-Norte* y *Centro-Sur,* no solo concentraron el 52.7% de la superficie habitacional y el 61.6% de las infraestructuras construidas en toda la ciudad sino también el 33% de suelo urbano inútil que se generó por los procesos especulativos de acumulación de propiedad que, de paso sea dicho, dificultaron sensiblemente el desarrollo urbano futuro de Quito, en sentido general, y de sectores específicos como el *Distrito Sur,* en donde se registró un bajísimo nivel de crecimiento a pesar de haber contado con excelentes características para su urbanización.

A lo largo de los años ochenta varios elementos fueron caracterizando la cuestión habitacional ecuatoriana. Uno de ellos, en términos regionales, fue la forma de hacer

política pública de vivienda pues ésta giró a favor de la concepción y visión neoliberales, es decir, pasó de un modelo político centrado en el Estado a otro que, basado en lo tecnocrático y macroeconómico, impulsó la reducción máxima posible de las intervenciones estatales en las áreas económicas y sociales dentro de las cuales estaba inserto el desarrollo residencial. En consecuencia, los sectores privados asumieron los roles públicos vinculados a la generación de vivienda y los transformaron en un sistema de inversiones focalizadas en vivienda social para los más pobres que, demás está decir, no cubrió la demanda habitacional nueva y menos la históricamente acumulada, pero, sirvió para promover algunas de las "claves de éxito" de los desarrolladores inmobiliarios particulares como aquella que sostuvo que solo con aportes individuales se logra vivienda o que ésta, cuando está orientada a sectores sociales "con capacidad de pago" produce impactos multiplicadores en el conjunto de la economía, el empleo y en la difusión mediática (Ruíz, 2011: 30-2). Otro elemento característico, en términos nacionales, fue la creación del *Programa de constitución de reserva de tierras para el crecimiento urbano*, incluido en el *Plan Nacional de Desarrollo 1980-84 (PND)*[113]. A través de este programa se les propuso a los municipios, por un lado, la adquisición e incorporación progresiva de terrenos a la superficie urbana de las ciudades según los siguientes términos cuantitativos: 12% de la tierra demandada en 1980, 17% en 1981, 22% en 1982, 28% en 1983 y 33% en 1984; y por otro lado, el beneficiar, con sentido prioritario, la entrega de suelo a los adjudicatarios de la vivienda producida por el BEV (MQ, 1984: 41). Simultáneamente, entre 1980 y 1984, instituciones públicas como el mismo BEV, la JNV y el IESS construyeron 46 040 viviendas nuevas a nivel nacional mientras que las entidades mutuales aportaron al inventario habitacional del país con 9 600 unidades (Acosta M., 2009: 49). Esto último, es decir, la actuación que tuvieron los agentes gubernamentales y empresariales en pro de satisfacer la necesidad de vivienda, es un tercer elemento que caracterizó a la producción del stock habitacional de Ecuador y Quito en la década de los ochenta. Tanto los programas de vivienda como las residencias construidas por las instituciones oficiales y el sistema mutual fueron destacadas pero no por el "bajo costo e interés social" que supuestamente perseguían o por la magnitud e

[113] Este instrumento fue creado para estar vigente durante 5 años. Dentro de las metas nacionales que definió estuvo considerado el tratamiento y control del sector urbano del país sobre el cual estableció, como objetivo central, el tender a estructurar una jerarquía urbana nacional más equilibrada en torno a las siguientes 5 categorías de asentamientos urbanos: áreas metropolitanas, ciudades de tamaño medio, ciudades pequeñas, centros poblados de apoyo y centros poblados menores con más de 2 000 habitantes (MQ, 1984: 39).

incidencia que tenían en las ciudades, sino porque la industria de la construcción que las regía estaba determinada por una práctica especulativa que densificaba al máximo el uso y la ocupación del espacio habitacional y reducía al mínimo el programa arquitectónico de una vivienda tradicional. Además, esta industria se movía bajo una lógica de maximización de ganancias que, para el caso del mutualismo nacional, quedó evidenciada en los más de 289 millones de dólares que administraba –casi el 10% del presupuesto nacional de aquel entonces- y que correspondían a depósitos de 450 000 cuenta ahorristas, de los cuales tan solo la tercera parte contaba con 'casa propia' (Carrión, 1980: 177-9). Finalmente, en términos locales, se sumaron dos últimos elementos que no solo caracterizaron la cuestión habitacional de Quito sino acrecentaron la crisis económica en la ciudad; el primero fue la venta del patrimonio municipal de la urbe, justificada en pro de aumentar los recursos propios de la entidad y mostrada incluso como 'crecimiento' institucional, pero diametralmente contraria a lo establecido por el *PND 1980-84*. El segundo estuvo relacionado con la magnitud que alcanzaron los asentamientos informales, mismos que estuvieron registrados solo a nivel de número, 87, y de superficie ocupada en la ciudad, 2 498 hectáreas (Mena, 2010: 29-30).

Todo lo anterior dio cuenta de la grave situación habitacional que tenía Quito, la cual, según los análisis de los mismos personeros municipales, no podía ser reducida solo al número de unidades de vivienda existentes o carentes con respecto a la población urbana de la ciudad y a su crecimiento, sino debía ser tratada en función de las condiciones urbanas, sociales y económicas reales de la urbe. En relación con esto, el Municipio se reasumió como rector del desarrollo urbano de Quito y planteó, con carácter de urgente, la emisión de "políticas realistas" con el fin de evitar la agudización de los problemas urbanos y habitacionales (MQ, 1984: 197). Con este impulso, en enero de 1981 y como consecuencia directa de los planes, PDUQ 1967 y PDMQ 1973-1993[114], fue aprobado un nuevo instrumento de planificación cuyas coberturas de tiempo, superficie y población se extenderían hasta el año 2000, a 118 200 hectáreas de ocupación territorial y a 3 millones de habitantes, respectivamente. A éste se lo denominó *Plan Quito (PQ)*.

Previamente a la aprobación del PQ se consideró que el PDMQ se había convertido en un instrumento básico, rígido y rebasado por condiciones político-administrativas que no solo habían imposibilitado el desarrollo físico y equilibrado de Quito sino también de su microrregión –o área de influencia inmediata a la ciudad-, y que encima más, habían

[114] Del primero se extrajeron los planteamientos de usos de suelo y del segundo los de implantación metropolitana.

permitido, en función del interés privado, retacear de forma incontrolada la tierra agrícola, convertirla en urbana y ocuparla irracionalmente.

El propósito principal del nuevo *Plan* fue asegurar que las distintas operaciones involucradas en la estructura funcional de la urbe y en el sistema empresarial de la municipalidad se desenvolvieran según las mismas especificaciones, microrregionales y espacialistas, del desarrollo urbano de la ciudad concebidas casi diez años atrás, esto es, en el *boom* petrolero. De ahí que, después de haber recopilado distintos estudios de prefactibilidad elaborados por diversas empresas y dependencias municipales, se elaboró un diagnóstico cuya propuesta central consistió en la densificación de la ciudad. A partir de éste se plantearon instrumentos de ordenamiento urbanístico y jurídico como la *Reglamentación, Normalización y Estatuto Legal de Urbanismo* que contenía, entre otros mecanismos, el de *Ocupación del Suelo, Normalización de Infraestructura* y *Normalización de Equipamiento* (MQ, 1984: 58-9). También se propuso la reorganización distrital para la desconcentración de la administración municipal y el desarrollo urbano[115], y el *Plan General de Ordenamiento y Usos de Suelo,* aprobado por el Concejo Municipal a través de la *Ordenanza 2092*. No obstante, hubo dos mecanismos normativos de control edilicio que no fueron autorizados por la municipalidad y se denominaron *Plan de Ocupación del Suelo (POS)*, de 1982; y el *Código de Arquitectura y Urbanismo* (Carrión, 1986: 157; Mena, 2010: 23).

Los ideólogos del PQ reemplazaron la discusión de 'área metropolitana' por la de 'microrregión' o 'área de influencia'. A la primera la concibieron como una superficie comprendida dentro de 11 760.43 hectáreas y a la segunda de 17 723.04 ha. distribuidas entre los sectores: *San Antonio, Calderón, Tumbaco, Los Chillos* y *Turubamba* (cuadro III.5). El porcentaje de suelo que ocupó la vivienda en las cinco microrregiones de la ciudad fue de 17.69% y de éste, el mayor valor, 44.06%, se ubicó en el valle oriental de *Tumbaco,* en donde habían empezado a localizarse los grupos sociales de clase económica alta, a pesar de haber sido un sector originado a través de un intenso proceso de subdivisión de tierras hortícolas, urbanamente, no consolidado, pero con gran prestigio social. En cambio, en el valle noreste de *Calderón,* los 30 543 habitantes, de estratos económicos medio bajos y bajos, inmigrantes indígenas y trabajadores del sector terciario, en su mayoría, usaron 1 089.93 hectáreas de tierra para construir viviendas con características semirurales o emergentes. Este valor representó el 34.76% del total de

[115] Esto lo previó a través de la realización de planes parciales de diseño urbano.

suelo habitacional que tuvieron las cinco microrregiones. El restante 21.18% se repartió entre *San Antonio*, al extremo norte (2.02%); el valle de *Los Chillos,* al oriente (13.54%); y *Turubamba,* al extremo sur de la ciudad (5.62%). De éstas áreas de influencia, la primera incorporó un porcentaje muy bajo de suelo para vivienda puesto que fue una zona carenciada de infraestructuras y servicios básicos como agua potable o transporte. La segunda, pese a haber sido la microrregión con el nivel más avanzado de urbanización debido a la construcción de la *Autopista General Rumiñahui,* en los años setenta, solo sumó 424.59 hectáreas sobre las cuales se edificaron viviendas de carácter suburbano. Por último, *Turubamba,* tenía el menor índice de desarrollo residencial dado que recién empezó a urbanizarse en 1978.

Cuadro III.5
Usos de suelo y superficies según distritos y microrregiones de Quito, 1980

Usos de suelo	Distritos					Superficie según usos	%
	Norte	Centro-Norte	Centro	Centro-Sur	Sur		
Libre	1 507.79	671.57	135.79	881.94	1 915.05	5 112.14	43.46
Vivienda	1 607.81	1 009.65	682.38	573.72	425.56	4 299.12	36.56
Otros (1)	916.74	741.16	264.49	146.85	279.93	2 349.17	19.98
Superficie metropolitana	4 032.34	2 422.38	1 082.66	1 602.51	2 620.54	11 760.43	100.00
Usos de suelo	Microrregiones					Superficie según usos	%
	San Antonio	Calderón	Tumbaco	Los Chillos	Turubamba		
Agrícola	1 149.00	2 950.56	2 594.00	2 001.96	3 948.84	12 644.36	71.34
Vivienda	63.45	1 089.93	1 381.54	424.59	176.33	3 135.84	17.69
Otros (2)	109.42	840.51	148.46	561.45	283.00	1 942.84	10.97
Superficie microrregional	1 321.87	4 881.00	4 124.00	2 988.00	4 408.17	17 723.04	100.00
Superficie total	5 354.21	7 303.38	5 206.66	4 590.51	7 028.71	29 483.47	

(1) Incluye usos de suelo para bosques, quebradas, *Panecillo,* infraestructuras urbanas, comercio e industria.
(2) Incluye bosques, quebradas e industria.
Fuente: elaboración propia a partir de MQ, 1984: 170-80

Adicionalmente, los teóricos del PQ, en su afán por enfrentar la problemática habitacional de Quito, propusieron lo siguiente: 1) Que el Estado y la empresa privada generen empleo sin dejar de participar en la construcción de vivienda, pero con procesos más efectivos e intensivos que los implementados anteriormente; 2) Que el Municipio establezca un sistema tipológico de vivienda según distritos y microrregiones, y coordine la producción masiva de vivienda social, a fin de racionalizar la ocupación de suelo habitacional; 3) Que el mismo Municipio coordine la localización de vivienda según la dotación de infraestructuras y servicios básicos, con el fin de controlar la densificación de la zona urbana y el crecimiento de la superficie de la ciudad; y 4) Que se analice el rol que

cumplen los principales agentes vinculados a la provisión de vivienda, con el fin de incidir en la regulación de los precios de compra y venta de bienes inmuebles (MQ, 1984: 15-26-27-54-177-606). Ahora bien, lo anterior no fue todo lo que propusieron en relación a la vivienda y su implicación urbana, pues también definieron a la unidad residencial como: "la habitación o conjunto de habitaciones independientes construidas con fines de alojamiento estable de personas relacionadas entre sí por consanguinidad", y plantearon una normativa mínima para la generación de nuevas casas en torno a la utilización de materiales de construcción que le garanticen permanencia, a acceder directamente a infraestructuras y servicios básicos, a contar con un servicio higiénico independiente y un espacio para la preparación de alimentos, y a considerar una tasa de cuartos-habitantes no superior a 1.5 (MQ, 1984: 178).

En definitiva, el PQ apareció en una década caracterizada por múltiples limitaciones, mismas que le impidieron no solo concretar sus propuestas sino llegar a ser una herramienta efectiva para la planeación. De hecho, en los ochenta, la política urbana era considerada como 'inexistente' y la municipalidad como 'ejecutora' y 'financiadora' de obras básicas de urbanización que a su vez eran parte fundamental de proyectos particulares de desarrollo inmobiliario a los cuales se los promocionaba dentro de un conjunto de estrategias que buscaban –además, de altos beneficios económicos para los empresarios de la construcción-, la creación y ampliación del mercado local de oferta de 'terrenos baratos' y de producción de viviendas a bajo costo. Todo esto derivó en, por un lado, la incorporación anárquica de nuevas y grandes extensiones de suelo a la ciudad, baste como muestra el 43.46% de tierra 'libre' que componía la superficie metropolitana de Quito, en 1980. Y, por otro lado, en la profundización de la crisis habitacional pues, por más que el Gobierno nacional, a través de la *Junta Nacional de la Vivienda* y el *Banco Ecuatoriano de la Vivienda,* haya construido nuevos programas habitacionales en Quito, como el emblemático *Solanda*, entre 1984 y 1988, el número de asentamientos informales pasó de 87, en 1981, a 153, en 1985; y de 2 498 hectáreas ocupadas por éstos –o el 21.24% de la superficie metropolitana- a 4 575 ha. –o el 38.13% de la misma superficie-, en los mismos años (Jaramillo & Rosero, 1996: 26; Mena, 2010: 29-30)[116].

Con un nuevo Gobierno local y otra forma de administración, la del Alcalde Paz Delgado, se empezaron a elaborar propuestas para resolver algunos de los más acuciantes

[116] La *Ordenanza 2446*, expedida el 5 de septiembre de 1985, determinó que la superficie urbana de la ciudad era de 12 000 hectáreas, en función de este valor se obtuvo el porcentaje de área ocupada por los asentamientos ilegales.

problemas de la ciudad y a profundizar en posibles salidas a una crisis que, en gran parte, se agravó por la forma cómo se había compuesto el presupuesto municipal en las décadas precedentes; es decir, con una proporción aproximada de 7/3 entre ingresos externos e internos y entre gasto corriente e inversión, según Carrión (1991: 80). Es por esto que, el principio de justicia tributaria fue asumido por la municipalidad como norma para revertir la tendencia de endeudamiento negativo en la que había incurrido la entidad subnacional durante años. Hay que mencionar, además, que el rol económico de la ciudad y su estructura espacial metropolitana, fueron otros dos principios básicos en los que no solo se sustentaron las nuevas acciones municipales sino también una nueva propuesta de instrumento director al que se denominó *Plan del Distrito Metropolitano de Quito 1988-1992 (PdDMQ)*[117].

El cuarto fundamento del PdDMQ estuvo relacionado con el papel institucional que debería cumplir la municipalidad. A éste se lo concibió en tres grandes cuerpos articulados entre sí, el político, el económico y el espacial, pero diferenciados por las connotaciones propias de cada uno de los distritos de la ciudad. Como resultado aparecieron los siguientes tres programas de acción específica, de acuerdo con Carrión & Vallejo (1992: 153):

1. *Programa de Gobierno Metropolitano* cuyos objetivos principales estuvieron relacionados con, primero, la determinación de la base territorial de lo que después sería el *Distrito Metropolitano de Quito (DMQ)*, acorde con los límites y las formas de división espacial que se habían instaurado en el PQ; y, segundo, con el establecimiento de una ley que regiría al territorio del DMQ, la cual abordaremos en breve.
2. *Programa de Desarrollo Socio Económico* con el que se inició una fase de comprensión de la ciudad no centrada en la dimensión espacial de la planificación física sino abierta a visiones multisectoriales.
3. *Programa de Desarrollo Espacial Metropolitano* a través del cual se abordaría el ordenamiento territorial del DMQ.

[117] El PdDMQ, en sus antecedentes, analizó y determinó el papel –y las relaciones- que cumplían las actividades económicas en los procesos productivos de la AMQ y dentro de la organización territorial de Pichincha, la región Sierra y Ecuador. Así también, estableció los limites del crecimiento urbano, los patrones generales de usos de suelo y las condiciones de autonomía y correlación entre los cinco distritos tradicionales de la ciudad. De donde resultaron una serie de herramientas de planificación como *UrbiQuito*; los *Planes, Maestro del Centro Histórico y de Obras Emergentes en Parroquias Rurales*; la creación del *Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL);* el *Reglamento Urbano de Quito (RUQ)*, la construcción de *Ciudad Quitumbe* y de proyectos de turismo y recreación en asentamientos populares.

El *Proyecto de Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,* conforme a los mismos autores, se fundamentó en tres ejes: democratización, descentralización y participación, y se inscribió dentro de un debate político que la municipalidad retomó e impulsó, el de "ciudad democrática". Así mismo, planteó las siguientes tres cuestiones: 1) Que Quito sea exclusivamente la capital de Ecuador, 2) Que el territorio de la ciudad se reorganice en 9 zonas metropolitanas dentro de las cuales estén localizadas parroquias y comunidades étnicas, y 3) Que la forma de Gobierno local se estructure con un Alcalde, un Concejo Metropolitano, nueve administradores zonales, un cabildo zonal y las comisiones obligatorias y especiales que sean necesarias. No obstante, a finales de los 80, se evidenciaron no solo las limitaciones de las propuestas específicas antes enumeradas y las del PdDMQ sino también las señaladas en los planes precedentes[118].

A pesar de las propuestas que se elaboraron en la alcaldía de Paz para salir de la crisis, la vivienda, al igual que en períodos municipales anteriores, no fue abordada de manera significativa. Más que su peso dentro de la estructura urbana de la ciudad o que su incidencia en la reproducción social, lo que mayoritariamente importó fue el número de unidades que se construyeron en la ciudad a través de las distintas formas de gestión estatal, por un lado, o de ciertas acciones locales como la expropiación de bienes en el centro y sur de Quito para la generación de soluciones residenciales, por otro lado. Con esto queremos decir que la recurrente ausencia de 'lo habitacional' dentro de las políticas urbanas municipales fue permanentemente compensando con la elaboración de grandes proyectos de vivienda nueva, reconstruida, restaurada y/o mejorada, que llegaron a ejecutarse en partes o a no realizarse.

Ahora bien, también debemos reconocer que entre los tardíos años ochenta y los tempranos años noventa, los Gobiernos nacionales de nuestra región, empezaron a transferir responsabilidades a los Gobiernos locales, incluida la generación de vivienda. Y todo esto dentro de un marco político y económico internacional en el cual primó lo que dio en llamarse como el "progresivo desmontaje del *Estado de Bienestar"* que, entre otros hechos, fue asociado con las estrategias de reconversión productiva y el aumento de la deuda externa, la privatización de servicios urbanos, la supremacía del mercado

[118] Algunos de estos obstáculos fueron las contradicciones entre el rápido crecimiento de la ciudad y la escasa dotación de servicios e infraestructuras urbanas en las nuevas zonas de extensión; el acrecentamiento de fenómenos de segregación residencial, funcional y espacial; la presencia de nuevos actores sociales que permanentemente exigían cambiar las relaciones funcionales entre la población y el territorio; y las transformaciones de las barreras naturales y artificiales de la ciudad.

financiero y los cambios en el mercado inmobiliario (Acosta M., 2009: 51; Mena, 2010: 13). Como resultado, los municipios, en términos generales, produjeron una serie de políticas urbanas –incluidas las habitacionales- que posteriormente fueron calificadas como fragmentadas, contradictorias, caóticas y focalizadas.

En particular, el Municipio de Quito, en 1992, retomó el *Reglamento Urbano de Quito (RUQ)*, planteado en el PdDMQ y aprobado por la misma municipalidad según *Ordenanza 2776*, con el fin de "controlar y canalizar" el desarrollo de la ciudad y sus áreas de influencia inmediata, que en ese entonces ocupaban una superficie urbana de 19 000 hectáreas sobre las cuales estuvieron distribuidos 1 105 126 habitantes, muchos de los cuales habitaron en 202 asentamientos informales que a su vez ocuparon 3 979 hectáreas de suelo urbano (Jaramillo y Rosero, 1996: 26; Mena, 2010: 29-30)[119]. En su nueva versión, el RUQ partió de aquel esquema de estructura urbana descrito en el PDUQ de 1967 y lo redefinió con una nueva propuesta territorial, la de "policentralidad de la estructura urbana", conforme a la cual también planteó una nueva forma de administración municipal que definió unidades territoriales acordes con las de planeamiento.

Al *Reglamento* se lo concibió como un conjunto ordenado de normas, reglas y especificaciones de carácter urbano y/o arquitectónico que servirían para optimizar la rentabilidad del suelo, aprovechar el tejido infraestructural producido y para racionalizar la morfología de la ciudad. En su propuesta de 'zonificación' se pueden encontrar no solo las 29 áreas urbanas homogéneas que se establecieron en la ciudad sino los lineamientos que se debían seguir para poblar el área metropolitana de Quito o para localizar los usos principales y especializados de suelo urbano[120]. También sirvieron para guiar la edificación en altura y para establecer densidades. Más no solo se trató de preceptos, según los expertos, ya que en la elaboración del RUQ se permitió la amplia participación ciudadana en la toma de decisiones municipales, incluidas las entidades privadas que ofertaban múltiples opciones de desarrollo inmobiliario como la entrega de créditos, de entre $1 800 a $4 000 dólares, para la construcción de viviendas con áreas promedio de

[119] El PdDMQ, en el nuevo instrumento, determinó lo general de la planeación; pero en lo particular las referencias fueron los planeas parciales y sectoriales elaborados previamente, como los de *Turubamba, Centro Histórico* y *Quitumbe*; así como los de localización industrial, nomenclatura, comercio informal, entre otros.

[120] Conviene subrayar que, dentro de la propuesta se concibieron dos tipos de zonificación: *por uso de suelo* y *por riesgos naturales.* Para la primera, se consideraron como usos principales a los siguientes: residencial, comercial, industrial, equipamiento, servicios y protección ecológica, y para la segunda, se definieron áreas aptas, condicionadas, restringidas y peligrosas para el desarrollo urbano (Carrión, 1993: 39).

42.21 m^2; o la construcción de miles de m^2 habitacionales con prefabricados de hormigón; entre otras (Acosta M., 2009: 36). Para finalizar, vale subrayar que el Municipio de Quito, a través de los diferentes instrumentos de planeación que planteó entre 1988 y 1992, estableció como prioritaria, según Mena (2010: 23-4), la necesidad de intervenir para mejorar las condiciones de vida de los pobladores que habitaban en los más de doscientos asentamientos de hecho y sus áreas inmediatas, nombrados en ese entonces como *Unidades de Desarrollo Integral*. Esta forma de administración estuvo vigente hasta finales de los noventa.

ESCENARIOS DE LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL E INMOBILIARIA INTRAMETROPOLITANA, 1993-2010

A partir de los años noventa, el Municipio de Quito, empezó a mencionar que eran urgentes las mejoras en las acciones de planificación, control y articulación que se implementaban frente al fenómeno de expansión urbana en la ciudad. Por vez primera se ideó una propuesta de constitución del cantón Quito como *Distrito Urbano*, a pesar de que la coincidencia de límites administrativos y territoriales entre el cantón tradicional y el *Distrito* moderno representaba un problema pues, en particular las zonas sur y suroriente de la urbe, "escapaban" a la demarcación distrital en razón de su pertenencia a otros cantones (IGM, IPGH & ORSTOM, 1992: 46). Al mismo tiempo, la municipalidad alentó la 'puesta en marcha' de dos criterios de zonificación, el de policentralidad y el de descentralización administrativa y funcional, que habían sido expuestos tanto en el *Programa de Desarrollo Espacial Metropolitano* como en el *Plan de Estructura Urbana* del PdDMQ 1988-1992, a causa de los cuales, un 18 de octubre de 1990, se expidió la *Ordenanza 2819,* según la cual se definieron las primeras cuatro *Zonas Metropolitanas* en Quito, siendo estas: *Iñaquito* o *Anansaya*, que cubría todo el sector norte de la capital; *Yavirac*, el Centro Histórico y centro-norte; *Urinsaya*, el centro-sur y sur de la ciudad; y *Turubamba*, que encubría la totalidad del sur extendido. Indiscutiblemente, con estos hechos, el propósito de la entidad municipal era iniciar un proceso de descentralización de sus organismos institucionales, así como también mejorar su sistema de gestión participativa.

No obstante, la pretendida autonomía municipal se vio muy restringida cuando se eligieron y conformaron directorios, por medio de mecanismos de tipo corporativo, para la administración de las empresas públicas de servicios urbanos que fueron creadas en los años setenta. Las decisiones empresariales que se tomaron, al menos las relacionadas con las competencias propias de cada empresa, estuvieron por encima del *Concejo Municipal*. Y, hasta cierto punto, incidieron en las resoluciones que articularon los componentes principales de la segregación urbana en el proceso de metropolización de la ciudad y en la creación de la *Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito*, en 1993. Así también, la fuerte incidencia que tuvieron los propietarios privados en, principalmente, la ejecución de la planificación pública por parte de la municipalidad, mantuvo a esta entidad en, casi exclusivamente, el cumplimiento de procedimientos administrativos relacionados con el control y la aplicación de sanciones (Metzger & Bermúdez, 1996: 14). En otras palabras, el papel de la organización municipal en la planeación urbana de la ciudad no dejó de estar limitado por las actividades empresariales de los desarrolladores inmobiliarios y constructores, quienes, a su vez, justificaron no solo su actuar sino también su importancia económica y social, en la ciudad y el país, debido a que mantuvieron activo el 'motor de la construcción' en la expansión de Quito, pero esto era relativo pues la crisis estructural de los ochenta seguía afectando a todo Ecuador.

Ahora bien, en los tempranos noventa, Quito estaba extendida sobre 19 000 hectáreas de superficie urbana consolidada y 320 051 viviendas componían su stock habitacional (CPP, 2002: 361). Varias de éstas unidades residenciales eran parte de edificios en altura, los cuales, a su vez, fueron generados en el marco de un boom de verticalización de la construcción que se dio en la ciudad, en aquellos años. La altura de los edificios, según IGM, IPGH & ORSTOM (1992: 131), se afirmó como reveladora de un proceso de segregación urbana gestado por los empresarios inmobiliarios quienes, con tan solo una visión mercantil, construyeron casi la totalidad de las torres de 7 pisos en el sector centro-norte de la ciudad junto a las áreas residenciales de lujo y al centro de negocios, donde también estaban localizadas la mayor parte de las casas matrices de las empresas constructoras *(Zona Metropolitana Anansaya)*. En las proximidades de estos sitios se edificaron pequeños edificios de 4 o 5 pisos y en el resto de las zonas metropolitanas las construcciones no superaron los 3 pisos. En contraste con lo anterior, sobre las 3 979 hectáreas de suelo ocupado por 180 asentamientos informales, registrados por la municipalidad en 1991 (Mena, 2010: 34-5), se hicieron más de sesenta mil

viviendas con bloques a base de cemento, puesto que algunas de las fábricas de materiales de construcción, como la arcilla y el propio cemento, estaban localizadas en las periferias del sur de la ciudad y en las laderas del volcán Pichincha *(Zonas Metropolitanas Urinsaya y Turubamba, y Anansaya, respectivamente),* donde mayoritariamente también estaban ubicados los sectores ilegales.

Volviendo a la participación activa que tuvo el sector privado de la construcción en la planeación pública de la ciudad, debemos decir que éste se vio aún más fortalecido y no solo en Quito sino en todo el país, debido a la conversión que experimentó el rol del Estado: pasó de ser modernizador a subsidiario. En consecuencia, redefinió el carácter político e institucional de todos sus departamentos incluido el *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI),* el cual pasó a ser facilitador de procesos de desarrollo empresarial en los ámbitos financieros e inmobiliarios [121]. Con este contexto, esta *Secretaría* promulgó una "nueva política de vivienda", como destacó Ruíz (2011: 36), a través de la cual se incentivó al sector privado a ofertar soluciones habitacionales que estén focalizadas a sectores sociales con muy baja capacidad de ahorro. Con este impulso, en el Gobierno de Sixto Durán-Ballén, entre 1992-1996, se construyeron 40 921 viviendas nuevas, en todo el país, ejecución que estuvo a cargo del banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y la Junta Nacional de la Vivienda (JNV).

El contexto nacional previamente descrito, en Quito, siendo más específicos, tuvo sus particularidades. Una de ellas se dio el 27 de diciembre de 1993 cuando apareció la *Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,* como lo habíamos anotado antes. La Ley estableció sus dos objetivos fundamentales en base a lo determinado en el *Programa de Gobierno Metropolitano* del PdDMQ 1988-1992; es decir, en la determinación de la base territorial de lo que sería el *Distrito Metropolitano de Quito* (DMQ) y en el establecimiento de un soporte político-administrativo que regiría su territorio. En lo referido al primer nivel, Carrión & Vallejo (1992: 155), sostienen que la ley basó sus enunciados en los siguientes principios: 1) Redefinición del número y circunscripción territorial de los cantones de la provincia de Pichincha, a la cual pertenece el DMQ, 2) Delimitación de la jurisdicción del DMQ, 3) Reubicación de la capital de la

[121] Ruíz también destaca la creación de la *Compañía de Titularización Hipotecaria (CTH),* como parte de todo el conjunto de reformas estatales que se emprendieron y que estuvieron relacionadas con el apalancamiento de nuevos recursos económicos y con la creación de mercados para los nuevos productos bancarios y financieros, como el de las hipotecas que, en última instancia, como dice la autora, no solo permitió a las entidades crediticias procurar nuevos capitales sino también hizo posible que amplios sectores se conviertan en 'solventes' para acceder a vivienda.

provincia de Pichincha[122], y 4) Definición de tres niveles metropolitanos: distrito, zonas, y parroquias y barrios. Con respecto al segundo nivel, la ley creó un 'sistema institucional metropolitano' compuesto por dos subsistemas interrelacionados: el gobierno local del municipio metropolitano, que principalmente tendría que definir las competencias del distrito al interior del Estado; y la administración municipal del DMQ que fue concebida como "autónoma y de su exclusiva responsabilidad", y estuvo integrada, además del propio municipio, por direcciones zonales, juntas parroquiales y comités barriales.

En resumen, la *Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito*, se convirtió en el único fundamento de todas las competencias del Ilustre Municipio de Quito, y esto pasó antes de que el mismo se convirtiera en el DMQ. En la misma *Ley* (1993: 7) se apunta que el DMQ, a partir de su puesta en vigencia, sustituye en todos sus derechos y obligaciones a la municipalidad quiteña. Así, todas las empresas municipales y los establecimientos creados mediante diferentes ordenanzas municipales, quedaron incorporados a la administración del DMQ, pero conservaron su naturaleza jurídica.

El acelerado proceso de desarrollo urbano que experimentó Quito y su área de influencia, de acuerdo con los autores de la *Ley,* fue la consideración que mayoritariamente peso al momento de diseñar el cuerpo de normas de la misma. Lo que se buscó fue tener un conjunto de reglas dentro de la municipalidad con el fin de posibilitar que el Gobierno local de la ciudad pueda solucionar, eficaz y oportunamente sus problemas (Ley DMQ, 1993: 1). Dentro de estos lineamientos se estableció la regulación y el control, como competencia exclusiva y privativa del Municipio de Quito, de la ocupación del suelo y el estado, uso y condiciones de las edificaciones que son parte de la estructura urbana integral de la ciudad. Otros lineamientos generales, pero necesarios para comprender los escenarios de la organización municipal desde 1993, fueron los siguientes: 1) el *artículo 5* versa sobre la *delimitación del territorio* del DMQ y establece, como antes lo mencionamos, que es el mismo del cantón Quito; 2) el *artículo 6* considera que el territorio del DMQ será dividido en *zonas metropolitanas centrales* y *zonas metropolitanas suburbanas* (se dejó de lado las nominaciones de zonas establecidas en la *Ordenanza 2819)*. Las primeras son aquellas que se establecieron dentro del límite urbano de Quito y las segundas son las que quedaron fuera del mismo. La constitución de ambos tipos fue por las dos siguientes razones, escritas como "exclusivas": a.- para

[122] Según los mismos autores, este fundamento formó parte de una estrategia más amplia de descentralización que no llegó a concretarse, la misma reconocía tres nuevos cantones y proponía la reubicación de la capital provincial en una ciudad intermedia ecuatoriana.

desconcentrar la administración y los servicios urbanos, y b.- para asegurar formas más eficaces de participación de sus habitantes. Con esta norma está relacionado el *artículo 15* sobre *desconcentración,* el cual sostiene que la administración distrital procurará desconcentrar el ejercicio de sus funciones, siempre y cuando esto contribuya a obtener niveles más altos de eficacia en el cumplimiento de sus fines. Finalmente, los *artículos 23* y *25* de la *Ley* dejaron establecida la importancia de establecer "convenios de mancomunidad" entre el DMQ y los municipios circunvecinos, cuestión que se apuntaló dentro del *Régimen de Mancomunidad Urbana para el área de influencia del Distrito.* Estas últimas normas quedaron escritas en caso de que el *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ),* tuviese que establecer, financiar y/o gestionar proyectos, programas o servicios urbanos comunes con otros municipios ubicados dentro del área de influencia del Distrito, como posteriormente fueron los de ordenamiento urbano, preservación del ecosistema y prestación de ciertos servicios como el de agua, electricidad, transporte, entre otros[123] (Ley DMQ, 1993: 2-7).

Vale mencionar que, a pesar de que la *Ley DMQ* entró en vigencia en diciembre de 1993, para esa fecha también se aplicaban dos reglas relativas a la planificación y al suelo urbano: el *Reglamento Metropolitano de Quito (RMQ)* y el *Código de Arquitectura y Urbanismo (CAU),* establecidos según *Ordenanzas 2925* y *3050* del 24 de febrero de 1992 y del 22 de diciembre de 1993, respectivamente. Particularmente, el RMQ, fue una norma que se diseñó para incidir sobre la repartición y las densidades de los usos de suelo urbano, es decir, para prescribir un "modo de consumo de suelo", según Metzger & Bermúdez (1996: 31). Tomando en cuenta lo establecido por ésta, en los años noventa y según las mismas autoras, el 75% de las 19 000 hectáreas urbanas que tenía Quito estaban caracterizadas por el consumo de suelo para los diferentes tipos de usos residenciales: vivienda unifamiliar con el 64% (12 160 ha.) y vivienda múltiple con el 11% (2 090 ha.), con lo cual queda demostrado el lugar ampliamente mayoritario que ocupaba la vivienda en la estructura urbana de un DMQ extendido en aproximadamente 40 km de longitud y

[123] El *artículo 25,* trata sobre el *ámbito de aplicación* de los "convenios de mancomunidad", según los siguientes parámetros:

1) De elaboración, aprobación y ejecución de instrumentos de *planeamiento urbano*.
2) De regulación del régimen de suelo y su uso, inclusive el de propiedad municipal.
3) De control y fomento del desarrollo urbano y por medio de éste a todo lo relativo a lotizaciones, parcelaciones y cualquier otra forma de fraccionamiento, a la integración en lotes mayores, a la ejecución de cualquier tipo de edificaciones, vías o servicios, y al cambio de uso o destino de terrenos o edificaciones.
4) De prestación de servicios públicos.
5) En general, de todo lo relacionado con el aprovechamiento y uso del suelo, aún cuando no se encuentre dentro del límite urbano de Quito.

entre 5 y 8 km de ancho. Esta misma relevancia de la vivienda, como equipamiento urbano, nos parece sucedía en el resto de las ciudades del país pues tan solo entre 1993 y 1994, el MIDUVI, bajo una nueva política subsidiaria de vivienda denominada *Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental* (publicada en junio de 1994), construyó un total de 26 674 unidades habitacionales y el BEV, 49 080 (Acosta M., 2009: 53). Por ello, varios autores, consideraron que este nuevo instrumento de producción habitacional se constituyó en el orientador especial de la gestión de la Secretaria de Vivienda de Ecuador, como veremos más adelante.

Ruíz (2011: 38), consideró que aún después de haber implementando las reformas estatales y municipales previamente descritas y que aún después de que se multiplicaron las solicitudes para hipotecas a través de la *Compañía de Titularización Hipotecaria (CTH)*, no existía un mercado inmobiliario consolidado en el país; sin embargo, creemos que no fue completamente así en términos de vivienda popular pero sí, aunque de forma muy opaca, cuando se trató de residencias orientadas a sectores económicos medios y altos. Y esto lo sostenemos así pues los distintos Gobiernos Nacionales que administraron Ecuador en los años noventa, como el de Bucaram/Arteaga (1996-1997) o el de Alarcón (1997-1998), promovieron la producción de vivienda popular de manera clientelista a través de Programas como "Un solo toque" que no llegó a completar ni el 20% de las 11 000 unidades propuestas a nivel nacional (Acosta M., 2009: 53-4). Y también porque precisamente en Quito, la política municipal, continuó incorporando grandes áreas de suelo urbano sin existir, como lo hemos sostenido desde antes, una necesidad social de suelo habitacional en relación con el crecimiento poblacional de la ciudad. Es decir que la ciudad no contaba, a pesar de los planes directores o de las múltiples propuestas de planificación, ni con una política habitacional adecuada ni con conceptos claros, dinámicos y equilibrados, como sostuvieron Jaramillo y Rosero (1996: 26), que hayan normado el crecimiento de la frontera urbana respetando la difícil relación suelo/población. En definitiva, el mercado inmobiliario que se consolidó en el DMQ estaba orientado hacía la producción de vivienda para sectores solventes, para ilustrar mejor solo basta describir el número de proyectos de vivienda que se presentaron en la ciudad en los tardíos años noventa: 209 en 1997, 317 en 1998 y 430 en 1999 (Gamboa, 2004).

Solo en 1998 se construyeron 2 058 viviendas nuevas en el DMQ, muchas de las cuales seguramente estaban localizadas en los 400 asentamientos informales presentes en la ciudad y registrados en ese mismo año por la municipalidad (Mena, 2010: 29). Así también, en 1998, la crisis que venía arrastrándose desde los años ochenta se expresó con

formas distintas: el desempleo abierto se incrementó, el subempleo se aceleró, al igual que la pobreza. Más aún, 1998, fue un año de inflexión profunda en la *Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental* que había sido implementada unos años antes, pues el Estado subsidiario instauró un mecanismo de financiación de vivienda de interés social al que denominó *Sistema de Incentivos a la Vivienda (SIV)*. Éste fue financiado, en un primer momento, con un préstamo del *Banco Interamericano de Desarrollo (BID).* El SIV se enfocó en entregar subsidios a los pobladores que demandaban mejoramiento o adquisición de vivienda nueva, pero siempre y cuando cumpliesen con los dos siguientes techos monetarios: primero, que los ingresos mensuales de los beneficiarios no fuesen superiores a los $360; y segundo, que el valor de la unidad habitacional demandada no superase los $8 000 (Ospina, 2010: 66). Así, a partir de ese año –y hasta hoy- el SIV llegó a convertirse en el eje central de la política nacional de vivienda. A este mecanismo también se lo conoció en América Latina y el Caribe como *modelo ABC (Ahorro +Bono + Crédito),* en donde el *Ahorro* es el aporte inicial que hacen las familias de bajos ingresos económicos, quienes elijen entre construir la vivienda en terreno propio o entre los proyectos ofertados por promotores inmobiliarios previamente calificados por el MIDUVI; el *Bono* es un subsidio estatal directo no reembolsable a las familias que califican después de demostrar que cuentan con determinados créditos; y el *Crédito* es el monto que las familias solicitan a entidades mutuales, cooperativas o bancos.

Estos son algunos de los datos que se manejan cuando se analizan las operaciones del SIV en sus primeros años: Entre 1998 y 2000, el Gobierno nacional de Jamil Mahuad (1998-2000), entregó 23 833 bonos para vivienda nueva y 24 054 para mejoramiento, en todo el país (Acosta M., 2009: 55). El Presidente siguiente, Gustavo Noboa, en el período 2000-2003, logró otorgar 27 087 bonos para viviendas nuevas y 30 065 para mejoramiento, en total 57 152 bonos. Así también, en el período 1998-2006, se calcula que el *ahorro* de las familias llegó a ser de 215 millones de dólares, que el Estado invirtió 92 millones en *subsidios estatales* para la generación de vivienda y que se generó un *crédito* de 48 millones, dentro de los cuales también se contabilizaron "otros aportes". En total, dice Ruíz (2011: 39), a través del SIV se llegaron a movilizar 355 millones en ocho años. Dentro de esta dinámica económica generada por el SIV también vale comentar que variadísimas cooperativas de ahorro y crédito, idearon una amplia gama de productos crediticios que contribuyeron a apuntalar más el mecanismo de financiamiento de vivienda social en todo el país. Tan solo en Quito se pueden citar casos como el de las

Cooperativas Desarrollo de los Pueblos (Coodesarrollo) o *Maquita Cushunchic* que otorgaban créditos de $3 000 para mejoramiento y de entre $5 000 y $12 000 para construcción de vivienda nueva. Para algunas entidades financiadoras de créditos habitacionales, el ingreso mensual de las familias no debía superar los $250; para otras, un buen porcentaje de los materiales de construcción de las viviendas tenían que ser prefabricados para bajar el costo total de cada unidad; o los proyectos residenciales se debían concebir con conceptos de progresividad; etcétera.

Como resultado, la oferta de vivienda social nueva en el DMQ, a partir de 1998, creció como nunca antes en la ciudad (4 102 nuevas unidades y 83 mejoramientos, por solo poner un par de ejemplos). Sin embargo, a la par de esta situación también siguieron aumentando los índices de desempleo, subempleo y pobreza en el país. Además, las reformas financieras que fueron introducidas en 1994 habían dejado a las entidades intermediarias de financiamiento, tanto locales como nacionales, libres de las normas y controles del Estado; más los gastos militares que Ecuador hizo para poder afrontar el conflicto bélico del *Cenepa*, en 1995, con el Perú; más el azote y los graves efectos del fenómeno natural de El Niño entre 1998 y 1999, gastos no presupuestados, una crisis financiera internacional y el desplome del precio del petróleo; sumaron para llevar a Ecuador a una de sus más profundas crisis financieras, económicas e inflacionarias en toda su historia, la de 1999.

Esta crisis sucedió durante el Gobierno nacional de Mahuad/Noboa y se agravó un 8 de marzo de 1999, cuando se declaró un "feriado bancario" que duró 5 días, dentro de los cuales se decretó un "congelamiento de depósitos" por 1 año, de las cuentas de más de dos millones de sucres. Aproximadamente el 70% de las instituciones financieras privadas quebraron, cerraron o entraron a proceso de rescate financiero por parte del Estado ecuatoriano. La actividad económica nacional fue de entre -7 y -8%; el PIB Real por Construcción de ese año, en millones de dólares de 2000, era de -24.9 (Ospina, 2010: 44); el sucre perdió su valor por 195%, el desempleo superó el 17% y el subempleo el 55%. En términos habitacionales, una gran cantidad de unidades de vivienda nueva no pudieron ser comercializadas y se empezó a experimentar varias fluctuaciones y comportamientos negativos en la oferta de vivienda nueva en el DMQ hasta incluso el año 2002.

En enero del año 2000, el mismo Gobierno nacional de Mahuad/Noboa decretó *la dolarización,* es decir, Ecuador adoptó de manera oficial el uso de la moneda estadounidense a una paridad de 25 000 sucres por 1 dólar. Este proceso, por un lado,

abrió la economía ecuatoriana –dependiente, pequeña y periférica-, a las fluctuaciones externas del sistema económico global; y por otro lado, restringió el manejo de la política económica nacional tanto en términos monetarios como cambiarios. De todo esto resultó que el desempeño económico del país, a partir del último año del siglo XX, empezó a tener, como característica principal, oscilaciones recurrentes. Con esto se quiere decir que, después de una fase de expansión económica vino una de contracción, seguida por otra de expansión y así sucesivamente hasta el día de hoy. Ahora bien, la primera fase expansiva fue principalmente ventajosa para la industria de la construcción, la cual vio en la estabilidad monetaria provocada por *la dolarización,* un escenario propicio para el desarrollo de inversiones de capital extranjero. Así, esta industria se recuperó fuertemente a partir de los años 2000, baste, como ejemplos que, primero, el PIB Real por Construcción, en millones de dólares de 2000, paso de -24.9 en 1999 a 18.3 en 2000; 19.7 en 2001 y a 20.0 en 2002 (Ospina, 2010: 32-44); y segundo, que tan solo en el año 2000 se construyeron 1 370 viviendas nuevas en el DMQ y se realizaron 1 099 mejoramientos, gracias al *modelo ABC* del *SIV* (MIDUVI, 2006)[124]. En relación con esto último, el mismo Ospina (2010: 128-9), analizó cómo se distribuyó la oferta de vivienda nueva en el DMQ, según sector, a partir del año 2000. Él estableció lo siguiente:

1. En el sector norte, la oferta fue superior a las 2 000 unidades. En 2001 fluctuó negativamente, pero considerando el período 2000-2006, las unidades disponibles se multiplicaron por casi tres veces, aproximándose a 6 000 viviendas (1 000 por año, aproximadamente).
2. En el sur*,* la oferta decreció entre 2000 y 2003, en casi 1 000 unidades. En los años siguientes, especialmente en 2007 y 2008, la disponibilidad de casas no llegó ni a la mitad de las ofrecidas en el norte.
3. En el valle de *Calderón*, en el extremo norte de la ciudad, la oferta se aproximó a las 1 500 viviendas, mientras que en los valles orientales de *Cumbayá* y *Tumbaco,* empezó a crecer a partir de 2002, con 800 unidades aproximadamente. En el valle suroriental de *Los Chillos,* el crecimiento fue progresivo hasta 2002, con una oferta de 1 000 unidades por año.

[124] Para Salgado (2002: 7-8), los dos factores que incidieron en el gran crecimiento del sector de la construcción, frente a otras ramas de la economía, fueron: primero, la ejecución de obra pública por parte de Gobiernos seccionales y la producción de grandes infraestructuras territoriales por parte del Gobierno nacional, como el Oleoducto de Crudos Pesados (OCP) (2001-2003). Y segundo, la propia generación de vivienda, producto de las remesas enviadas por los migrantes, hacía quienes se dirigirán una serie de productos inmobiliarios promovidos por la misma industria de la construcción; y por un gran monto que resultó de los recursos descongelados por el sistema bancario.

Pese a la grave crisis institucional que seguía caracterizando al Estado ecuatoriano, la municipalidad del DMQ, planteó consolidar el gobierno local de la ciudad y presentó el *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT).* Para ese entonces, el Distrito era un conjunto territorial de 423 000 hectáreas, de las cuales tan solo el 7% estaba destinado a usos urbanos (29 610 ha.)[125]. A la par del nuevo *Plan,* la municipalidad también creó la *Dirección Metropolitana de Planificación Territorial,* dentro de la cual empezó a funcionar la *Unidad de Suelo y Vivienda* cuyo objetivo principal fue la implementación de políticas de legalización de asentamientos informales. Su efecto fue prácticamente inmediato pues en tan solo un año se regularizaron 120 de estos lugares, quedando así, registrados oficialmente, en 2001, 280 barrios ilegales que ocupaban 4 000 hectáreas de suelo, aproximadamente (Acosta M., 2009: 42; Mena, 2010: 29-30).

El PGDT (MDMQ, 2006: 20-5) planteó un nuevo escenario demográfico, proyectado para 2005, con una población metropolitana de 2 007 767 habitantes, de los cuales 1 504 991 habitarían en lo que había empezado a nombrarse como "la ciudad central", es decir, en las *zonas metropolitanas centrales*, establecidas en el *artículo 6* de la *Ley DMQ.* Así también, a ésta se la caracterizó como "compacta" pues de las 18 700 hectáreas que ocupaba, 60.8% del suelo urbano total, casi el 7.57% eran áreas vacantes. Al restante 39.2% de suelo urbano lo dividió entre otros dos tipos de estructuras geográficas, la "dispersa" que cubría todos los valles suburbanos, con 8 197 hectáreas, de las cuales el 26.24% persistieron como vacantes; y la "aislada" para las áreas rurales, con 3 410 ha. A esta última se sumó la extensión de los suelos no urbanizables en los que también se desarrollaban actividades agropecuarias. Éstas comprendieron 393 390 hectáreas y representaron el territorio de 20 parroquias, dentro de las cuales habitaban 120 771 habitantes o el 6% de la población proyectada por el PGDT para el DMQ. Por último, el *Plan,* estableció que, hasta el año 2020, el 3.96% de suelo no urbanizable se transformaría en suelo urbanizable, con las siguientes previsiones quinquenales: el 2.91% u 11 466 ha. entre 2006 y 2010; el 0.92% o 3 613 ha. entre 2011 y 2015; y el restante 0.13% o 515 ha. entre 2016 y 2020.

[125] El resto de usos y sus porcentajes eran como siguen: forestal (27.6%, 116 748 ha.), pecuario (22%, 93 060 ha.), agrícola (17.4%, 73 602 ha.), vegetación de páramo (9.22%, 39 000 ha.), matorrales (5.5%, 23 265 ha.), vegetación de quebradas (2%, 8 460 ha.), áreas erosionadas o con limitaciones (5.5%, 23 265 ha.) y áreas denudadas (2.2%, 9 306 ha.).

Las buenas condiciones que caracterizaron al país y al DMQ en esta primera fase de expansión económica incidieron para que la municipalidad haya promocionado, aunque con muy poco éxito, el uso de las más de 1 415 hectáreas de suelo urbanizado que se mantenían vacantes. Este tipo de propuestas, que también quedaron expresadas en el PGDT, estuvieron enmarcadas en un conjunto de principios que pretendieron responder, entre otras, las siguientes preguntas: cómo debía ser la adecuación económica y social del DMQ en la estructura nacional, qué políticas urbanas y habitacionales e intervenciones principales se tenían que ejecutar y, tomando en cuenta los tres nuevos tipos de estructuras geográficas, qué medidas político-administrativas se debían definir. Las primeras respuestas que se dieron, más en el discurso que en la práctica, cubrieron variadísimas dimensiones, así, por ejemplo: a nivel político se habló de rescatar lo público frente a la preeminencia ideológica del mercado; en lo económico se mencionó que es importante recuperar la economía regional; a nivel social se planteó que la "ciudad inconclusa" sea reconocida ante la "ciudad moderna"; y dentro de la dimensión ambiental, se convocó a reconocer las condiciones de vulnerabilidad espacial de la estructura territorial metropolitana. El segundo conjunto de soluciones propuestas estuvieron relacionadas con ampliar los beneficios urbanos y mejorar las condiciones de habitabilidad de la población del Distrito, en particular de los sectores sociales más vulnerables (MDMQ, 2006: 59-64)[126]. Para terminar, el Municipio, definió, según cada tipo de estructura geográfica, lo siguiente: en la ciudad central-compacta, un patrón de usos, ocupación y oferta de programas integrales de vivienda; en los valles suburbanos-dispersos, un modelo de urbanización compacto; y en las zonas rurales-aisladas, un conjunto de intervenciones a favor de la preservación y fomento de la producción agrícola.

La promoción de soluciones habitacionales en el DMQ continuó en aumento después de la puesta en vigencia del PGDT, de 372 proyectos residenciales presentados en 2001 se pasó a 432 en 2002, 507 en 2003 y 520 en 2004 (Gamboa, 2004). No necesariamente fueron propuestas innovadoras y tampoco estuvieron orientadas a los sectores económicos medios bajos o bajos, al contrario, la oferta de vivienda se orientó hacía clases socioeconómicas medias altas, principalmente. Sin embargo, aportaron a la

[126] Conviene subrayar que, dentro del ámbito de análisis que nos compete, es decir, el de suelo urbano y vivienda, las principales intervenciones políticas que propuso la municipalidad, a través del PGDT, estuvieron relacionadas con: la promoción, reserva y ordenamiento de suelo urbano; la regularización del suelo y la edificación; la promoción de viviendas de nueva construcción; la regeneración urbana y rehabilitación de vivienda; la rehabilitación de vivienda patrimonial; y el mejoramiento de vivienda y barrios, incluidos los *Programas Pon a Punto Tu Casa* y *Pon a Punto tu Barrio.*

reducción de los déficits habitacionales, cualitativo y cuantitativo, que se habían convertido en una meta de la administración municipal del Alcalde Paco Moncayo (2000-2009). Esta administración también se planteó fortalecer las relaciones público-privadas y concertar con la mayor cantidad de actores sociales las operaciones de urbanización, la dotación de servicios básicos y, especialmente, la promoción de vivienda de interés social nueva, no obstante, en el primer período de aplicación del PGDT, 2000-2005, la demanda de viviendas de menos de $5 000 y de $5 001 a $8 000 (techo monetario impuesto por el SIV), experimentaron una radical transformación pues pasaron de 14% y 15.1% en el primer año a 1,7% en el quinto (Ospina, 2010: 70). Esto solo significó una cuestión, que los asentamientos y construcciones informales seguían produciéndose en la ciudad y que el paradigma de "habitabilidad digna, segura y saludable" para todos los pobladores de Quito, siguió siendo parte del discurso político estatal y municipal.

En 2001, el MIDUVI actualizó la *Política Nacional de Desarrollo Urbano, Vivienda y Saneamiento Ambiental,* por medio de la cual se habían entregado, a nivel nacional, entre 1999 y 2001, 122 812 *bonos* y se habían invertido, tan solo en 2001, 52 280 936 millones de dólares (MIDUVI, 2006). Por otra parte y en este mismo año, las entidades privadas de financiamiento, habían captado 8 000 nuevos clientes de créditos para la generación de viviendas[127]; y la "Industria de la construcción" de la provincia de Pichincha, dentro de la cual está incluido el DMQ, registró en *cuentas provinciales* del *Banco Central de Ecuador (BCE),* un *valor agregado bruto provincial* de 360.91 millones de dólares, mismo que representó el 26.75% del total nacional. Algo parecido sucedió con el *valor* apuntado para las "Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler" en la provincia: fue de 292.04 millones de dólares que significó el 27.3% nacional. Todos estos datos nos indican que en los albores del siglo XXI, en el país y la ciudad, se habían mejorado, sustantivamente, los procesos de producción de vivienda pues ésta fue, como bien había escrito Salgado (2002: 7-8), una de las dos causas fundamentales que determinaron el *boom* de la industria constructiva ecuatoriana y quiteña.

En efecto, en el DMQ, según el *VI Censo de Población y V de Vivienda 2001,* las viviendas llegaron a conformar un inventario de 555 928 unidades que se distribuyeron, de acuerdo a las categorías censales, de la siguiente manera: *Casa/Villa*, con 288 926 u., que representó el 52.0% de todo el stock habitacional de la ciudad; *Departamento en casa o edificio*, 147 448 u., o el 26.5%; *Cuarto(s) en casa de inquilinato*, 67 342 u., o el 12.1%;

[127] Tan solo la cartera de hipotecas del *Banco Pichincha,* en 2001, fue de 20 millones de dólares y se multiplicó por tres en los dos años siguientes (Ruíz, 2011: 38).

y *Mediagua*, 46 364 u., o el 8.3% (INEC, 2001). Para 2002, el monto de la cartera de crédito para la construcción de vivienda, de los bancos privados, a nivel nacional, aumentó a 252.14 millones de dólares. Con éste ritmo de crecimiento se mantuvo hasta 2008, cuando la *Superintendencia de Bancos de Ecuador (SBS),* registró un incremento de aproximadamente 4.3 veces el anterior valor, es decir, de $1 076.2 millones de dólares (Pinto & Ruíz, 2008; Ruíz, 2011: 38). Por esta gran dinámica denotada en los últimos años, el sector de la construcción del DMQ, llegó a ser una suerte de imán para un importante número de nuevos desarrolladores inmobiliarios quienes no solo fueron calificados como "oportunistas de negocios" o "paracaidistas de la construcción", sino también como posibles causantes del deterioro de las condiciones del mercado inmobiliario, en el corto plazo (Gamboa, 2004). Y es que solo en el año 2003, habían más de 500 nuevos proyectos habitacionales ofertados en el mercado de vivienda del Distrito, los cuales, según sectores geográficos y económicos, pudieron ser preferidos así: la zona norte por el 69.4% de segmentos altos, 61.6% de medio-altos y 41.9% de medios; el 28.7% de los estratos medio-bajos y el 20.6% de los bajos también sintieron predilección por comprar vivienda en esta zona. El sur solo fue elegido por el 49.2% y 53.6% de las clases medio-bajas y bajas, respectivamente. Y los proyectos residenciales localizados en los valles orientales de *Tumbaco* y *Cumbayá* eran primarios para el 11.2% de los sectores altos, el 4.0% de los medio-altos y el 2.7% de los medios. El valle de *Los Chillos*, en cambio, capturó la atención de todos los sectores: 16.7% de los altos, 20.2% de los medio-altos, 18.2% de los medios, 14.8% de los medio-bajos y 17.5% de los bajos (Gridcon Consultores, 2004, citado en Ospina, 2010: 131).

Es posible que el desconocimiento del mercado inmobiliario y la visión de negocio inmediato que Gamboa (2004) supone tuvieron los nuevos desarrolladores inmobiliarios haya provocado, por efectos de excesiva oferta, que el PIB Real por Construcción en el DMQ cayera de 20.0 en 2002 a -0.7 en 2003; y que el monto de la cartera de crédito para vivienda, de los bancos privados, se haya reducido en 2.15 millones de dólares entre uno y otro año (Pinto y Ruíz, 2008; Ospina, 2010: 44); pero éstas no fueron razones suficientes para que el SIV casi desaparezca en 2005. Antes de continuar con este análisis debemos mencionar, por un lado que, entre 2003 y 2004, el Gobierno nacional de Gutiérrez/Palacio, había invertido $42.8 millones en vivienda y $53.4 millones en dotación de infraestructuras para agua potable, saneamiento y tratamiento de residuos sólidos, en todo el país. También se habían entregado 10 623 *bonos* para construir vivienda nueva y 15 702 para mejoramiento (Acosta M., 2009: 56).

Por otro lado, en el período que duró el Gobierno local de Moncayo, particularmente en 2004, la oferta de vivienda nueva en el DMQ registró un fuerte crecimiento, en el orden del 34%, según Ospina (2010: 122). Probablemente esta situación estuvo motivada por algunos de los contenidos de la política habitacional expresados en el PGDT, de cuya elaboración se encargó la administración del mismo Alcalde Moncayo. En particular, lo que se promovió en el *Plan* fue la oferta de suelo urbano para vivienda de interés social, la ocupación sustentable de tierras vacantes y la inclusión, bajo la consigna de "ordenación urbanística", de infraestructuras y equipamientos en las nuevas propuestas de desarrollos residenciales.

En el mismo año 2004, la *Comisión Ciudadana de Redacción*, firmó un pacto ciudadano al que lo denominó *Plan Equinoccio 21. Quito hacía el 2025.* A éste se lo presentó como la "carta de navegación para el desarrollo de Quito" en los próximos 20 años. Los proyectos de ordenamiento urbanístico residencial y mejoramiento de barrios y vivienda, en este instrumento, fueron incluidos dentro del eje estratégico territorial, junto a los de estructuración territorial y urbanismo, espacio público, movilidad y accesibilidad. Se mencionó, además, que la población local tendría acceso a un hábitat adecuado y digno, y a entornos seguros y saludables (MDMQ, 2004: 4-28). En definitiva, los escenarios de la organización municipal e inmobiliaria de aquel año, en el DMQ, eran altamente propositivos; pero las decisiones políticas que había empezado a tomar Lucio Gutiérrez, desde que alcanzó la presidencia de Ecuador, en enero de 2003, fueron sumando en contra de ellos. La peor de éstas, a criterio de los expertos, fue destinar 354 millones de dólares al pago de la deuda externa, en mayo de 2003 y según *Decreto Ejecutivo 433.* A partir de entonces, los escándalos de corrupción, la destitución de magistrados de la *Corte Suprema de Justicia*, las acusaciones de autoritarismo, las protestas ciudadanas y la *Rebelión de los Forajidos,* caracterizaron ese Gobierno y provocaron, en consecuencia, una fuerte contracción económica y posteriormente la destitución de Gutiérrez, un 20 de abril de 2005.

Es importante señalar que antes de la destitución de Gutiérrez, éste había decidido retener los fondos estatales que financiaban el SIV, siendo esta la causa principal por la cual casi desapareció el mecanismo de financiamiento de vivienda en el país. Ante ello surgió una acción colectiva reivindicativa por la restitución del *bono de la vivienda,* que

se denominó *Contrato Social por la Vivienda (CSV)*[128] (Ruíz, 2011: 11). Éste colectivo, entre otras ventajas y desventajas que caracterizaron al SIV, identificó las dos siguientes: 1) que más de 70 000 familias de bajos ingresos, entre 1998 y 2005, pudieron acceder a vivienda nueva o mejorarla; y 2) que el programa era insuficiente pero necesario puesto que, a pesar de que la demanda anual de viviendas estaba en el orden de las 66 000 soluciones habitacionales, era el único de ese tipo que el Estado había creado y mantenía. Adicionalmente, es necesario recalcar que el *Contrato* incidió para que, a partir de 2006, el SIV haya sido asumido como una política pública nacional, en función de la cual, los recursos del mecanismo, para mantenerse y para financiar vivienda de interés social, empezaron a provenir directamente del presupuesto público, mismo que fue incrementándose progresivamente, como se vera más adelante.

Con tal respaldo, el SIV se constituyó en uno de los elementos clave dentro de los estudios que se formularon sobre el desarrollo económico y social del Estado. Provocó que los montos de crédito para la construcción de vivienda, otorgados por los bancos privados, se incrementaran de $526,28 a $684,08 millones de dólares, entre 2005 y 2006[129]; que el Estado, en ese mismo período, invirtiera $36.78 millones en vivienda y $79.49 en dotación de infraestructura para agua potable, saneamiento y recolección de residuos sólidos (MIDUVI, 2006; Pinto & Ruíz, 2008); y que las entidades ofertantes de préstamos se ampliaran, pongamos por caso, *Hábitat para la Humanidad* que empezó otorgando préstamos para generación de nuevas residencias por $4 500, en 2006; luego, facilitó créditos para mejoramientos entre $800 y $1 000 dólares, en 2007; y finalmente, se convirtió en constructora de viviendas de entre 36 m^2 y 42 m^2, en 2009 (Acosta M., 2009: 36). En 2007, el Gobierno Correa/Moreno, asumió el mandato nacional y con él llegaron dos importantes cambios para el SIV:

1. El monto del *bono de vivienda* se duplicó. Para construcción de nuevas unidades pasó de $1 800 a $3 600 dólares y para mejoramientos de $750 a $1 500 dólares. Así también, el costo de la unidad habitacional no solo cambió su techo máximo, de $8 000 a $20 000 dólares, sino que además se organizó el rango según porcentajes de *bonos,* así: el 60% de subsidios fueron orientados a viviendas de

[128] El CSV surgió con la confluencia de un pequeño grupo de actores que, en 2006, se amplió a un colectivo mayor; en 2007, se consolidó en el marco de la formulación de propuestas sobre gobierno de ciudad y vivienda, que estuvieron dirigidas a la *Asamblea Constituyente* de 2008 (ver Ruíz, 2011).

[129] Según Ospina (2010: 59), hasta septiembre de 2006, el total de beneficiarios de créditos bancarios era de 47 689 personas. Esta amplia colocación de créditos, siguiendo al mismo autor, fue resultado de las inversiones inmobiliarias que se realizaron con recursos descongelados del sistema financiero y con la reducción de las tasas de interés en los préstamos para vivienda.

hasta $8 000; 20% a unidades de hasta $12 000; 15% a casas de hasta $16 000; y tan solo el 5% para residencias de hasta $20 000 dólares. En otras palabras, con la duplicación del monto del *bono* también se estableció una distribución progresiva de los mismos a favor de los sectores carenciados. Ospina (2010: 66), señala que solo en el año 2007, el Gobierno de Rafael Correa destinó, aproximadamente, $174 millones, para el SIV, o sea, 13 veces más que el promedio anual de inversión en el lapso 2002-2006; y más del 50% de todo el monto que se invirtió en el SIV entre 1999 y 2007 (Acosta M., 2009: 61).

2. El MIDUVI propuso lineamientos de política habitacional. La *Secretaría de Gobierno* se convirtió en el ente rector y promotor del SIV, y como tal en facilitador para la participación de actores privados y comunitarios en la producción de vivienda de interés social; y en promotor de nuevos esquemas de financiamiento y programas de construcción nueva y mejoramiento, los cuales fueron creados bajo el principio de complementariedad. De éstos destacaron: el de *Mejoramiento Barrial Integral (PROMIB)* y los de construcción de vivienda para maestros de escuelas unidocentes y funcionarios del *Magisterio Nacional*, para atender emergencias, para producción residencial mediante fideicomisos, entre otros.

La nueva orientación estatal hizo eco en la municipalidad de la ciudad. La duplicación de los *bonos* para construcción y mejora de vivienda, activó en el DMQ la promoción de nuevos sistemas constructivos y la producción de nuevos materiales básicos para la construcción, todo con el fin de abaratar costos. Otro efecto fue el siguiente: a nivel nacional, solo entre 2007 y 2008, el Gobierno invirtió 496.3 millones de dólares en el sector habitacional; también, en 2008, destinó $24.25 millones del *Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS),* para préstamos hipotecarios a 1 113 trabajadores afiliados (Ruíz, 2011: 46). A nivel local, en el mismo año 2008, el Municipio, promovió la construcción de 30 000 soluciones habitacionales, incluidas en proyectos residenciales emblemáticos como *Ciudad Quitumbe,* en el sur o *Ciudad Bicentenario,* en el norte, y orientadas a sectores económicos medio bajos y bajos en, principalmente, los extremos de la urbe. No obstante, tan solo se llegaron a producir 12 978 unidades del total ofertado (Ospina, 2010: 123). Así también, mientras desde la Presidencia se alentaba a implementar alianzas estratégicas entre instituciones públicas y asociaciones tripartitas entre entidades públicas, privadas y organizaciones sociales; en la municipalidad se impulsaba el sistema de autoconstrucción organizada en los 378

asentamientos informales localizados dentro del límite urbano de la ciudad y distribuidos, según Mena (29-44), en 2 002.02 hectáreas de superficie urbana, 273.68 de suelo urbanizable y 1 740.14 de tierra no urbanizable.

Definitivamente, la aprobación de la *Nueva Constitución de la República de Ecuador,* en septiembre de 2008, configuró nuevos escenarios municipales y empresariales en el DMQ. Por un lado, en los artículos 30 y 31 se establecieron los derechos al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, para todas las personas, con independencia de su situación social y económica; bajo principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y al equilibrio urbano/rural; y basados en la gestión democrática de lo urbano, la función socio ambiental de la propiedad y la ciudad, y el ejercicio pleno de la ciudadanía. Por otro lado, los artículos 31, 41, 54 y 84, instauraron las funciones de los distintos niveles de Gobierno, dentro de las cuales quedaron incluidos literales sobre hábitat y vivienda; y el artículo 147, garantizó el cumplimiento de los anteriores derechos a través de todos los niveles de gobierno e impulsó el desarrollo de proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de vivienda precaria, por medio de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares. Después de aprobada, la *Constitución 2008,* entró en vigencia en octubre de ese año. En ese mismo tiempo, el Gobierno nacional incrementó el *bono de vivienda* de $3 600 a $5 000 dólares y diseñó un nuevo reglamento para su aplicación que, entre los aspectos más destacados, apuntó, de acuerdo con el ROE (2009), lo siguiente: 1) que el *bono* para adquisición de vivienda urbana nueva, será de $5 000 dólares, siempre y cuando el valor total de ésta más terreno no supere los $12 000; 2) que será de $3 600 cuando no exceda los $20 000; 3) que será de $2 400 a condición de que el valor de la vivienda más terreno no sea mayor a $20 000 y menor a $25 000 dólares; y 4) que el *bono* para construcción de casa en terreno propio será de hasta $3 600 siempre que la unidad no exceda los $20 000.

Para 2009, el Gobierno Correa/Moreno había invertido $150.97 millones en vivienda, a nivel nacional; y para 2010, ese valor ya había aumentado a $155.48. Así mismo, hasta ese año y desde el 2007, un total de 203 787 *bonos* fueron emitidos y 175 991 viviendas nuevas fueron construidas. Tan solo, en el primer semestre de este último año, $219 millones se entregaron en créditos hipotecarios a través del IESS, los que sumados a los $313 del año 2009, dieron como resultado una inversión pública en generación habitacional no registrada ni en el país ni en la ciudad con anterioridad. En el

DMQ, particularmente, el sector de la construcción se mantuvo participando, en el PIB, entre 2001 y 2010, con una tasa promedio del 11% aproximadamente, por esto, en ese período, el stock habitacional del *Distrito* se nutrió con 80 890 unidades habitacionales más (Ospina, 2010: 115-53). Todas éstas contribuyeron a la deseada "consolidación urbana" de las 34 913,3 hectáreas de superficie que el Municipio había considerado, en 2010, contaban con ordenamiento urbanístico, como veremos en el apartado siguiente.

CAPÍTULO IV
VALOR DEL STOCK HABITACIONAL EN QUITO, 2010

En el siguiente capítulo se analiza la información que presenta el *Plan de Uso y Ocupación de Suelo 2008,* el *VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010* y el *Visor de Servicios Inmobiliarios* del diario matutino *El Comercio 2010,* para lograr determinar las peculiaridades del inventario habitacional actual. A partir de ello se calcula tanto el número de viviendas y la superficie urbana que ocuparon todas ellas hasta el año 2010, como el valor monetario del total de unidades residenciales producidas desde la fundación española de la ciudad.

Históricamente, el desarrollo urbano de la ciudad ha sido definido y ha estado caracterizado por múltiples y dinámicos procesos de construcción pública y privada de vivienda, los cuales se han ejecutado sobre 34 913,3 hectáreas de superficie habitacional. En las unidades construidas han tenido cabida actividades residenciales, algunas tan fundamentales como la reconstitución humana y la reproducción de la fuerza de trabajo. A éstas, asimismo, han estado articuladas distintas funciones productivas y complementarias que no solo han requerido de localizaciones y usos de suelo específicos como los destinados a 'equipamientos' sino de importantes porcentajes de espacio urbano para infraestructuras que, en el caso de Quito, ha llegado a ser de 5 730,4 hectáreas.

El rasgo fundamental del equipamiento habitacional de la urbe es que a él se fueron incorporado progresivamente algunos factores económicos y políticos, y ciertos fundamentos sociales y culturales según cómo la municipalidad y el Estado iban asumiendo compromisos en torno a la generación y aseguramiento de condiciones de acceso a suelo urbano y vivienda para los distintos grupos sociales. Pero, aún reconociendo esta valía, situaciones como la falta generalizada de solvencia económica provocada por el desempleo o el carácter mercantilista y segregacionista de las políticas habitacionales implementadas, o más aún, la lógica de producción masiva y sostenida de 'miles de casas' baratas y de muy bajo estándar que fue siempre encomiada como 'buena' y 'positiva', impidieron que la producción formal de oferta habitacional respondiera a la demanda siempre creciente de vivienda en la ciudad. En consecuencia, el 53% de las viviendas del stock habitacional de Quito, según datos de 2007 (Ospina, 2010: 112), se levantaron sin permisos municipales, lo cual, a su vez, se constituyó en uno de los problemas urbanos más graves, sensibles y complejos de resolver, como se verá a continuación.

INVENTARIO DE LAS VIVIENDAS Y SUPERFICIE URBANA, 2010

Las relaciones urbanísticas que se establecen entre suelo y vivienda, a propósito de procesos históricos y sociales específicos como los de producción y consumo de tierras o de renovación y expansión urbana, y a pesar de que tienen lógicas mercantiles distintas, están articuladas, directa y fundamentalmente, de las siguientes maneras: por un lado, el suelo urbano o tierra urbana es condición insalvable para la generación de vivienda, y, por otro lado, ambas son mercancías peculiares: el suelo es un bien natural, escaso y no reproducible, pero sí 'naturalmente' monopolizable; y la vivienda, a pesar de ser el bien que más directamente incide en la reproducción social y que más alta longevidad muestra en el consumo, tiene baja rotación de capital y está permanentemente ausente dentro de las políticas públicas, como hemos visto antes. Hay que mencionar además que, tanto el suelo urbano como la vivienda tienen cierto tipo de especificidades prácticas y conceptuales que serán señaladas a lo largo del presente apartado.

El suelo, con el origen mismo de los asentamientos humanos, dejó de ser un elemento exclusivo para la agricultura, se constituyó como urbano, se diversificó a través

de ‘tipos’ para formar parte de la urbe y, finalmente, se convirtió, por un lado, en una de las condiciones generales requeridas para que la producción acontezca en las ciudades y, por otro lado, en el soporte físico/material de todas las actividades derivadas del desarrollo urbano global que, a su vez, participan en la ciudad. Uno de los conceptos más importantes alrededor del suelo urbano es el de renta capitalista, renta de suelo o, en términos monetarios, el precio que, más adelante, será abordado, junto al uso, propiedad, localización y déficit, como peculiaridades del inventario habitacional del DMQ. Sin embargo, ahora solo señalaremos que la *renta* es una fuente de beneficios extraordinarios que obtienen los propietarios de tierras, quienes se benefician de manera directa del trabajo social que se invierte en la creación de valor económico del suelo, pero sin participar en él. De ahí que la renta es considerada como un elemento propio de la forma jurídica denominada régimen de tenencia de la tierra e inherente al carácter de las formas generales de apropiación y acumulación, directa e indirecta, del suelo urbano y de su misma renta, sea que fuese a través de la propiedad sobre el suelo o del consumo del espacio urbano ‘común’, respectivamente[130].

Ahora bien, toda persona necesita suelo, por ello, su oferta en la ciudad es otro concepto urbanísticamente relacional. Ésta ha estado vinculada al histórico y acelerado proceso de habilitación de suelo urbano que se ha dado en diferentes momentos en el DMQ, en consonancia con los objetivos de las políticas urbanas e instrumentos de planeación que han conducido, en términos generales, a impulsar la consolidación de la ‘mancha urbana’ y, en términos específicos, a brindar más superficie habitacional que de cualquier otro tipo en la urbe, tanto en sus áreas centrales como periféricas. Relacionado con esto último debemos decir que, desde el mas pequeño pedazo de suelo habitacional que se ha producido en la ciudad hasta las más grandes parcelas residenciales que, legal o ilegalmente, se han consumido en la misma; han contribuido a la formación del inventario viviendístico del *Distrito* y al mismo tiempo a la estructuración de la urbe.

Otros dos conceptos que también nos permiten analizar las relaciones urbanas entre suelo y vivienda son la producción y el consumo de ambos bienes. En nuestro caso, a éstos elementos teóricos los abordamos reconstruyendo la historia y evolución de la

[130] Diego Carrión *et al* (1987: 89), con respecto a la apropiación de la renta de suelo señalan que existen varios modos, a través de los cuales, los terrenos urbanos la permiten. En primer lugar, están los terrenos de alquiler; luego los terrenos vacantes –de engorde o especulación-, los cuales se mantienen así hasta cuando el mercado inmobiliario les confiere mayor demanda; enseguida están los terrenos a los que se incorporan edificaciones y se ofrecen en alquiler o venta; y para terminar los terrenos que se habilitan y se venden. Estos, según los expertos, son los que expresan más claramente las condiciones puras de la renta capitalista, es decir, el precio del suelo.

estructuración urbana y habitacional de Quito desde su fundación en 1534 hasta 2010, cuando se desarrolló el *VII Censo de Población y VI de Vivienda de Ecuador.* De cada etapa del crecimiento de la ciudad, analizadas dentro de dos grandes períodos de tiempo, 1534-1492 y 1492-2010, extrajimos las marcas más importantes de cómo se produjeron y consumieron el suelo, la vivienda y otros bienes como las infraestructuras. Así también, en el análisis histórico que se hizo sobre la ocupación de suelo en el DMQ se consideraron, entre otros, los siguientes ejes de orientación teórica: a) cualquier tipo de terreno puede dar inicio al proceso de producción, legal o ilegal, de suelo urbano; b) el fenómeno de la expansión urbana y sus mecanismos de operación, ampliamente abordados y detallados en las secciones anteriores de esta investigación, corresponden al proceso de producción de suelo urbano; y c) los modos de uso de suelo urbano, planificados o no, que también se analizaron previamente, corresponden a cómo se ha consumido y transformado el suelo urbano en la ciudad. En definitiva, reconstruimos lo que se hizo con el suelo urbano del *Distrito Metropolitano de Quito* y de manera especial con la repartición espacial que tuvo la tierra habitacional en el lapso 1942-2010.

Los apartados y subapartados que vendrán a continuación darán cuenta de la magnitud y significación que llegó a tener el equipamiento habitacional de Quito, en 2010; y no solo por haber generado el proceso de estructuración urbana de la ciudad sino también por haber originado relaciones fundamentales con todo el suelo de la misma. Todas y cada una de las viviendas que compusieron el inventario del *Distrito* hasta el último año de los 2010, influyeron en el conjunto de todo el espacio físico de la urbe, al cual se ha nombrado de diferentes modos: urbano, microrregional o metropolitano. Además, las viviendas han predominado en la percepción que tenemos sobre la superficie urbana construida y sobre toda actividad que en ella se da.

La vivienda es una mercancía peculiar de altísimo valor en la estructura urbana de la ciudad. Sin embargo, no ha sido suficientemente bien abordada por la gestión estatal y municipal ecuatorianas, razón por la cual está permanentemente problematizada. Varios son los tipos de políticas que se plantearon, algunas vinculadas a la seguridad social y a la banca estatal (IESS, BEV) y otras al mutualismo y al financiamiento privado. El *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito* ha encarado su problemática con una reducida visión sectorial –no amplia como es la ciudad- para, como ya hemos visto anteriormente, plantear y ejecutar proyectos de construcción, reconstrucción, restauración y/o mejoramiento de cientos de nuevas unidades habitacionales, pero no para garantizar el acceso universal a miles de familias que las necesitan. Y éste ámbito de interés público,

que está determinado por las mismas estrategias generales que rigen la distribución comercial de cualquier otro producto, ha llegado a ser uno de los factores fundamentales en la caracterización de la vivienda.

El acceso principalmente depende del precio de la mercancía –suelo, vivienda o ambas- a ser intercambiada y de la capacidad de pago que tenga la población, dentro de un mercado inmobiliario altamente regido por el modelo económico básico de oferta y demanda, en cuyo interior están instalados los componentes principales de la especulación y de la estratificación social por ingresos. A causa de esto, el presente estudio relacionó el acceso a vivienda con la histórica producción y consumo de suelo urbano que se hizo en la ciudad y con los mecanismos técnicos de planificación pública que se elaboraron sea para definir los límites urbanos del DMQ o para afrontar los problemas aún irresueltos por el mercado.

En las páginas siguientes daremos cuenta de las peculiaridades del inventario habitacional del DMQ y haremos énfasis en el análisis del elemento *precio* que, si bien es cierto, considera los costos de urbanización y las ganancias respectivas, deja fuera a un importante grupo de la población al que se califica como "demanda no solvente". Seguidamente, veremos el reflejo de la marcada diferencia entre familias solventes e insolventes, en la distribución intraurbana según formas de poblamiento, clase de vivienda y unidad político-administrativa de Quito, en 2010. Por último, el desfase existente entre la oferta formal de suelo urbano y vivienda, y los ingresos de una parte importante de la "demanda no solvente" será abordada en la sección *desigualdades socioeconómicas y autoproducción de casas*.

Peculiaridades básicas de uso, precio y propiedad del inventario habitacional de Quito

En el presente apartado se analizarán las siguientes tres peculiaridades básicas del inventario habitacional de Quito: uso, precio y propiedad, dentro de la estructura urbana de la ciudad. A esto se agregará, en los dos siguientes apartados de este mismo capítulo, los estudios sobre localización y estimación del déficit de suelo habitacional.

El tipo de planificación que ha venido haciendo el actual *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*, desde 1942, ha sido enteramente técnica y con poco alcance jurídico. En particular, el uso y la ocupación de suelo urbano, hasta el día de hoy no está

regido por ningún texto de ley fundamental, en términos nacionales; sin embargo, la municipalidad si ha desarrollado instrumentos para tipificar y ponderar las actividades urbanas que, históricamente, se han localizado en diferentes sectores de la ciudad. De éstos, el que estuvo vigente durante el período 2008-2013, fue el *Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS 2008-13),* contenido en la *Ordenanza de Zonificación Nº 0031,* que fue aprobada el 10 de junio de 2008.

Los contenidos del PUOS 2008-13, complementaron al PGDT, que estaba vigente desde 2001. Fue un instrumento de planeación territorial que fijó los parámetros, regulaciones y el carácter normativo y específico para el uso, ocupación, edificabilidad y habilitación de suelo en el territorio del DMQ. Además, definió al uso de suelo como "…el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos…"; y a éstas las distribuyó, en sentido general, en: 1) residenciales, 2) múltiples, 3) comercial y de servicios, 4) industriales, 5) de equipamiento, 6) de protección ecológica, 7) de preservación patrimonial, 8) como recurso natural y 9) como agrícola residencial (MDMQ, 2008: 2). Ahora bien, en 2010, el tipo de uso de suelo en importancia cuantitativa, en relación al conjunto construido de la ciudad, fue el habitacional con 34 913.3 hectáreas que representó el 80.2% de la superficie total de la mancha urbana, establecida por el MDMQ. Del cien por ciento de suelo habitacional, el 73.3% estuvo constituido por los tipos de suelo residencial (R), el 7.4% por los de usos múltiples (M) y el 18.8% por los de uso agrícola residencial (AR) (cuadro III.6). En relación con dónde se concentraron los terrenos utilizados para vivienda, debemos decir que la mayor cantidad se localizaron en las parroquias urbanas del sector norte de la ciudad, en cuyas *Administraciones Zonales (AZ),* también se registraron la mayor cantidad de viviendas; así por ejemplo, tres AZ, *La Delicia, Norte* y *Calderón,* sumaron 318 652 unidades habitacionales que representaron el 44.45% del total del inventario de la ciudad. En cambio, en la AZ *Tumbaco,* ubicada en los valles orientales de la urbe, se ubicó la menor conglomeración de lotes ocupados por 27 676 unidades residenciales o el 3.86% de todo el stock. En esta última, la modalidad de utilización que hacía la vivienda era extensiva, mientras que en las otras fue intensiva.

Cuadro IV.1
Superficie urbana y habitacional, y población urbana del *Distrito Metropolitano de Quito,* 2010

Tipo de superficie	ha.	%	%	%
Distrito Metropolitano de Quito	423 868.0	100.0		
Mancha urbana	43 550.1	10.3	100.0	
Habitacional	34 913.3		80.2	100.0
Residencial (R)	25 746.5			73.7
Múltiple (M)	2 597.7			7.4
Agrícola residencial (AR)	6 569.1			18.8
Población en mancha urbana			2 111 177.0	

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población, MDMQ 2011 para mancha urbana y MDMQ 2008 para el resto de superficies.

En los cuadros III.1-III.8, del Apéndice Estadístico III, se muestra la distribución del suelo habitacional del DMQ según las 8 AZ, 32 parroquias urbanas y 14 suburbanas, que fueron consideradas dentro de este estudio, las cuales están ordenadas de mayor a menor según la cantidad de hectáreas de suelo para viviendas que tuvieron en 2010[131]. Éstas son: 1) *Los Chillos,* 23.11% (valle suroriental); 2) *La Delicia,* 15.53% (zona noroccidental), 3) *Norte,* 14.48% (sector norte); 4) *Tumbaco,* 12.19% (valle oriental); 5) *Calderón,* 11.32% (valle nororiental); 6) *Quitumbe,* 10.79% y 7) *Sur,* 7.78% (en la zona sur); y, por último, 8) *Centro,* 4.80% (área central) (cuadro III.7). Así también, algunos datos que llamaron nuestra atención son los siguientes:

1. La parroquia suburbana de *Guangopolo,* ubicada en la *AZ Los Chillos,* es la que menos tierra para vivienda ocupó en todo el *Distrito*, tan solo 59.8 ha. (cuadro III.1, AE III).
2. En la *AZ La Delicia,* se ubica la parroquia suburbana *San Antonio del Pichincha,* que fue la segunda más grande de su tipo en utilización de suelo habitacional en toda la ciudad, con 1 886.8 hectáreas que representaron el 34.8% de la AZ. Es posible que el modo extensivo con el cual se usó la tierra residencial en este sector se haya debido a la presencia y cercanía de aproximadamente 45 canteras de material pétreo que extraían 28 080 m^3 diarios de este insumo, con los cuales se han construido entre el 50% y 60% de las construcciones en todo Quito (El Comercio, 2014) (cuadro III.2, AE III).

[131] La *AZ Aeropuerto*, con sus parroquias suburbanas *Checa, Guayllabamba, El Quinche, Pifo, Puembo, Tababela* y *Yaruquí,* no forman parte de esta investigación; así como tampoco las *Divisiones Zonales (DZ) Norcentral y Noroccidental,* conformadas por las parroquias suburbanas *Atahualpa, Chavezpamba, Perucho, Puellaro, San José de Minas, Gualea, Nanegal, Nanegalito* y *Pacto;* y las parroquias suburbanas *Calacalí* y *Nono,* de la *AZ La Delicia;* y *Lloa,* que pertenece a la *AZ Sur.*

3. En las 9 parroquias urbanas y 2 suburbanas que componen la *AZ Norte,* habitaron el 18.45% de la población quiteña que, según el Censo 2010, representaron el mayor porcentaje, 61%, de los hogares más pequeños localizados en la ciudad (de hasta tres miembros). Es por esto que en toda esta AZ se ubican la mayor cantidad de departamentos en vivienda o en edificio inventariados en la urbe hasta 2010: 78 539, como veremos más adelante.
4. *Tumbaco,* es la primera parroquia suburbana y la segunda de entre todas las parroquias que componen este estudio, en haber contado con la más grande porción de suelo habitacional del DMQ. En el cuadro III.4, AE III, se puede apreciar que fueron 2 634.5 las hectáreas que se utilizaron para vivienda en 2010. Este modo de uso extensivo estuvo enmarcado dentro del auge constructivo que se empezó a vivir en este sector desde los años 80, mismo que estuvo caracterizado por proyectos arquitectónicos destinados a las clases medias altas y altas de la ciudad, principalmente; y por operaciones inmobiliarias en predios agrícolas que se orientaron a la construcción de infraestructuras comerciales, administrativas y financieras.
5. La parroquia suburbana de *Calderón,* perteneciente a la *AZ* del mismo nombre, es la unidad político-territorial que contó con la mayor cantidad de suelo habitacional del *Distrito:* 3 374.4 ha (cuadro III.5, AE III). A diferencia de *Tumbaco*, en este sector se centró la mayor y más económica oferta de vivienda independiente de todo el *Distrito,* la cual representó, con 37 719 unidades, el 10.04% del inventario de este tipo de casa en la ciudad.
6. Las *AZ Quitumbe* y *Sur,* en la zona sur del DMQ, no solo se destacan por ser las únicas que no registraron suelo del tipo agrícola residencial en la ciudad, sino porque en 2001, para la primera, la municipalidad presentó el *Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001,* a través del cual, la Alcaldía de Paco Moncayo, modificó el modelo de gestión de terrenos no ocupados y aplicó el *Régimen especial de uso de suelo de comunas,* mismo que no se sometió a las *Normas generales de zonificación* para el DMQ, previamente establecidas por la municipalidad, sino a las normas especiales que constan en el *Código de Arquitectura*[132]. Además, la administración municipal de aquel entonces, planteó generar 12 000 unidades residenciales, contenidas en bloques multifamiliares, que debieron ser ejecutados

[132] Ver *Ordenanza Metropolitana 058*, sobre las reformas al capítulo IV, del título I del libro segundo del código municipal.

en cuatro años y, replicar, lo que dio en llamarse como modelo "Ciudad Quitumbe" en el extremo norte de la ciudad. Ninguna de las dos ofertas políticas se concretó. En el caso de la *AZ Sur,* debemos decir que en ésta históricamente ha habitado el mayor porcentaje de población distrital con condiciones económicas medias bajas y bajas, esto significó que, en 2010, el 20.33% de los habitantes de Quito residieran en 2 715.4 hectáreas de suelo habitacional (cuadro III.7, AE III). Grandes porcentajes de estas tierras fueron gestadas para construir viviendas por parte de cooperativas comunitarias como *La Ecuatoriana,* desde los años 70.

7. La *AZ Centro* fue la unidad político-territorial con la menor extensión de suelo habitacional en la ciudad, con tan solo el 4.8% del total. En ésta, 4.9 hectáreas de suelo siguieron siendo consideradas como del tipo agrícola residencial, estuvieron localizadas en solo una de sus cinco parroquias urbanas, la de *Itchimbía* (cuadro III.8, AE III). Lugar en donde aún se compartían las actividades pecuarias con la vivienda.

Cuadro IV.2
Superficie habitacional y población urbana según AZ, 2010

Superficie	Administraciones Zonales (1)				
	Los Chillos	La Delicia	Norte Eugenio Espejo	Tumbaco	
Habitacional	8 067.9	5 422.7	5 056.0	4 256.4	
Residencial (R)	4 044.2	4 277.7	3 922.1	3 206.1	
Múltiple (M)	263.1	240.4	952.4	405.3	
Agrícola residencial (AR)	3 760.6	904.6	181.6	645.0	
Población urbana	168 176	339 149	389 598	81 626	
Superficie	Administraciones Zonales (2)				
	Calderón	Quitumbe	Sur Eloy Alfaro	Centro Manuela Sáenz	DMQ
Habitacional	3 951.1	3 768.6	2 715.4	1 675.3	34 913.3
Residencial (R)	2 715.6	3 477.3	2 509.6	1 593.9	25 746.5
Múltiple (M)	162.9	291.3	205.8	76.5	2 597.7
Agrícola residencial (AR)	1 072.5	0.0	0.0	4.9	6 564.1
Población urbana	162 525	320 026	429 271	220 896	2 111 177.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies

Después del uso de suelo tenemos al precio, como segunda particularidad básica del stock habitacional de Quito. En la mayor cantidad de estudios que se han hecho sobre él, en la misma ciudad, los expertos lo han tratado de forma diferenciada según sea de suelo o vivienda pues, mientras la ubicación y constructibilidad, como elementos principales, determinan al primero, al segundo lo describen esos mismos componentes más los incrementos por nuevas rentas generadas en el proceso productivo habitacional[133]. Dicho

[133] Con respecto a los elementos que determinan el precio de suelo urbano –su estructura y sus variaciones- en la ciudad, debemos apuntar que, además de la ubicación y constructibilidad, también se consideran como

de otra manera, al precio inicial de suelo urbano se le suman un conjunto de rentas territoriales que bien podrían ser diferenciales, monopólicas o absolutas, las cuales, a su vez, han sido potenciadas, monetariamente hablando, por las mejoras físicas o por la ampliación de los sistemas infraestructurales que constantemente están siendo introducidas por las estancias gubernamentales y por los mismos ciclos productivos en la ciudad. Como resultado se han obtenido una serie de 'precios finales' de suelo urbano que se han incrementado al precio propio por producción de vivienda, en diferentes épocas. Solo así, en los estudios revisados para esta investigación, que abarcaron el período 1962-2008[134], se ha explicado, con diferentes razones, el constante aumento de precio de suelo que se ha dado en el DMQ y la similitud del mismo en conjuntos habitacionales localizados en diferentes lugares de la ciudad.

A continuación, pondremos por casos las conclusiones de los estudios anteriormente citados:

1. *Entre 1962-1975, la distribución de precios en la ciudad fue desigual* (Carrión *et al.*, 1978). El principal resultado estuvo relacionado con la relación desequilibrada que existía entre el incremento de precios de suelo y ciertas áreas que habían sido retenidas por sus propietarios y exentas de cualquier intervención urbana o arquitectónica con el único fin de "captar mayores rentas" o "mejorar su venta". En términos absolutos, el precio promedio de toda el área urbana en estos sectores se hinchó en un 527.25%, pasó de $262 278.38 a $1 382 876.17 dólares[135], mientras que la superficie urbana "de engorde" solo aumentó 78%. Otro hallazgo estuvo relacionado con "los aumentos más significativos" que se produjeron, por un lado, en zonas en donde el uso de suelo cambió de agrario a urbano; y por otro lado, en "sectores de prestigio" del centro y norte de Quito en donde primaron los máximos precios y las variaciones más altas, a causa de haber recibido las mayores inversiones, municipales y privadas, en la construcción de nuevos aparatajes infraestructurales como por ejemplo el eje vial *Panamericana norte-sur*, sobre el cual también se situaron los precios de suelo más altos de la ciudad. Una tercera conclusión tuvo que ver con "los aumentos no tan significativos" que

causales a la división socio-económica del espacio y al fenómeno de segregación urbana, a la movilidad residencial y las características del mercado, a la estructura del ingreso, entre otras.

[134] No fue posible identificar estudios sobre precios de suelo urbano y/o vivienda en Quito, que se hayan elaborado entre 1942 y 1962.

[135] En precios de 1978, cuando 26,6 sucres equivalían a un dólar (Martínez & Vanegas, 2011: 19). El sucre fue la moneda nacional de Ecuador hasta el año 2000.

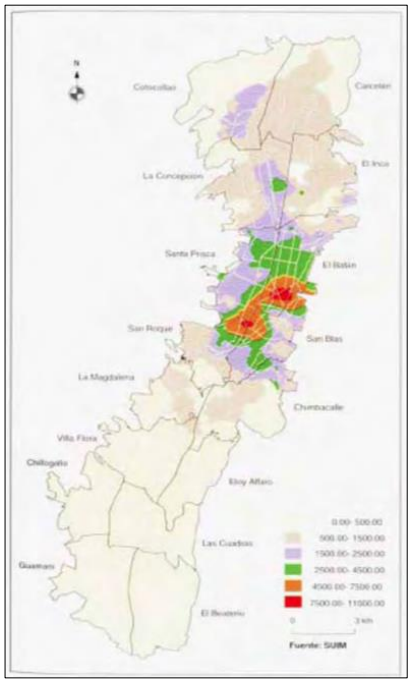
se registraron en las áreas centrales de la ciudad y en aquellas que, partiendo de éstas, iban hacía el sur. A las primeras se las nombró como "zonas antiguas [sin] renovación urbana". A las segundas se las tenía concebidas como "baratas" pues no recibían obras de urbanización por parte del Municipio. Finalmente, con el estudio se evidenció que todos los incrementos en los precios de m^2 de suelo urbano mantuvieron variaciones, según sectores y subsectores, entre los $3.4 y $36.1 dólares, con lo cual se demostró la existencia de un mercado inmobiliario heterogéneo con marcado carácter especulativo que, basado en la distribución desigual de precios, incidió directamente en el proceso de configuración de la ciudad.

2. *En 1970, los precios promedio de suelo urbano se incrementaron un 700%* (Carrión, 1980). El aumento se dio, por un lado, en los terrenos localizados en las áreas de expansión de la ciudad, donde el suelo pasó de agrario a urbano; y por otro lado, en los lotes ubicados en las zonas céntricas de Quito. Mientras los primeros tuvieron los mayores niveles de crecimiento, los segundos tuvieron los precios absolutos más altos de la urbe. Probablemente el rango de precios de suelo estuvo entre los $23.8 y $252.7.
3. *En 1972, suben los precios en las cabeceras parroquiales cercanas a Quito* (MQ, 1973; Fernández de Castro, 1989). En primer lugar, Fernández de Castro identificó que la tasa de crecimiento del precio en las parroquias urbanas *Centro Histórico* y *Mariscal Sucre,* ubicadas en el poco atractivo centro y en el prestigioso centro-norte de la ciudad de aquel entonces, aumentaron un 33.3% y un 177.8%, respectivamente. En segundo lugar, en el PDMQ 1973-93, se indicó que hubo un alza de precios en la compra/venta de tierras en las cabeceras de algunas parroquias suburbanas que incluso alcanzaron el nivel de los terrenos urbanos dentro de Quito, los cuales fueron expresados con los siguientes valores: $1.15 por m^2 de suelo urbano en la parroquia *San Antonio de Pichincha* (zona extremo norte); $3.83 en las parroquias *Pomasquí* (sector noroccidente), *Tumbaco* (valle oriental) y *Chillogallo* (zona sur); y de $5.74 en *Conocoto* (valle suroriental), precio que se equiparó con el de muchos terrenos cercanos al antiguo aeropuerto de la ciudad, en la zona norte. El alza en los precios fue consecuencia, según los autores de estos estudios, no solo de los mejoramientos de accesibilidad entre Quito y esas parroquias, sino también por la expectativa que tuvieron los

terratenientes y urbanizadores, respecto a la "fatua expansión" de la ciudad hacía lo que después se denominaría 'área metropolitana'.

4. *En 1975, la municipalidad elaboró un mapa de precio de suelo urbano* (Tupiza & D'Ercole, 2001). En éste se estableció que la cotización más alta de suelo correspondió a la zona ubicada entre dos polos de desarrollo, en el centro-norte de la ciudad. El uno fue *La Pradera*, que operó como un centro administrativo gubernamental, y el otro fue *La Mariscal,* que fue un centro urbano alternativo. El rango de precios de suelo en estos sitios y en general en la ciudad fue el siguiente: a) de $178.6 a $436.5, entre los polos *La Pradera-La Mariscal,* en el centro-norte; b) de $99.2 a $178.6, también en el centro-norte, pero exceptuando el área entre polos; c) de $19.9 a $$99.2, en el centro, centro-sur y en el norte de la ciudad; y 4) de $0.0 a $19.9, en todo el sur y extremo norte de Quito[136] (mapa IV.1). En este estudio no se consideraron los sectores urbanos ubicados en los valles.

Mapa IV.1
Precio de suelo urbano en Quito, 1975

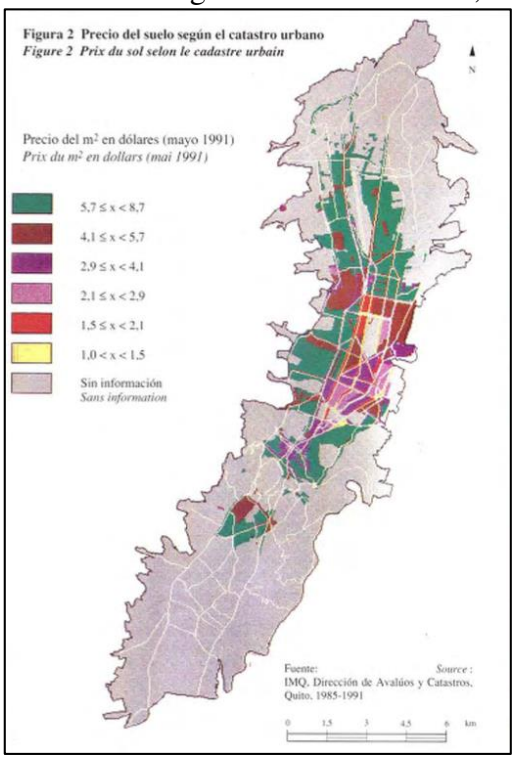


Fuente: Jaramillo & Rosero, 1996

[136] En 1975, 25,2 sucres equivalían a un dólar (Martínez & Vanegas, 2011: 19).

5. *En 1990, ORSTOM calculó el valor del suelo en la ciudad*[137] (IGM, IPGH & ORSTOM, 1992; Tupiza & D'Ercole, 2001). Bernard Castelli, quien elaboró el estudio, estableció los siguientes cinco rangos de precios: a) los terrenos menos costosos de la capital, de $0.0 a $20.0 por m^2, se ubicaron en todo el sector sur, en el extremo norte y en las laderas occidentales de la ciudad (es el color más representativo del mapa IV.2); b) los lotes de costo medio-bajo, de $20.0 a $40.0 por m^2, se localizaron en el centro, laderas occidentales, franja oriental y en pequeñas zonas del sector sur; c) los terrenos de costo medio-alto, de entre $40.0 y $70.0 por m^2, se situaron en el centro-norte hasta donde estaba el antiguo aeropuerto; d) los lotes más costosos de Quito, dentro del rango $70.0 a $100.0 por m^2, se encontraron en parroquias específicas de la ciudad como fueron *La Mariscal* e *Iñaquito,* ubicadas en el centro-norte; y e) alrededor del sector *La Carolina,* también en el centro-norte de la urbe, se localizaron terrenos que se comercializaban en más de $100 por m^2. En este estudio tampoco se tomaron en cuenta a las parroquias suburbanas de los valles de la ciudad.

Mapa IV.2
Precio de suelo según el catastro urbano, 1990



Fuente: IGM, IPGH & ORSTOM, 1992: 205

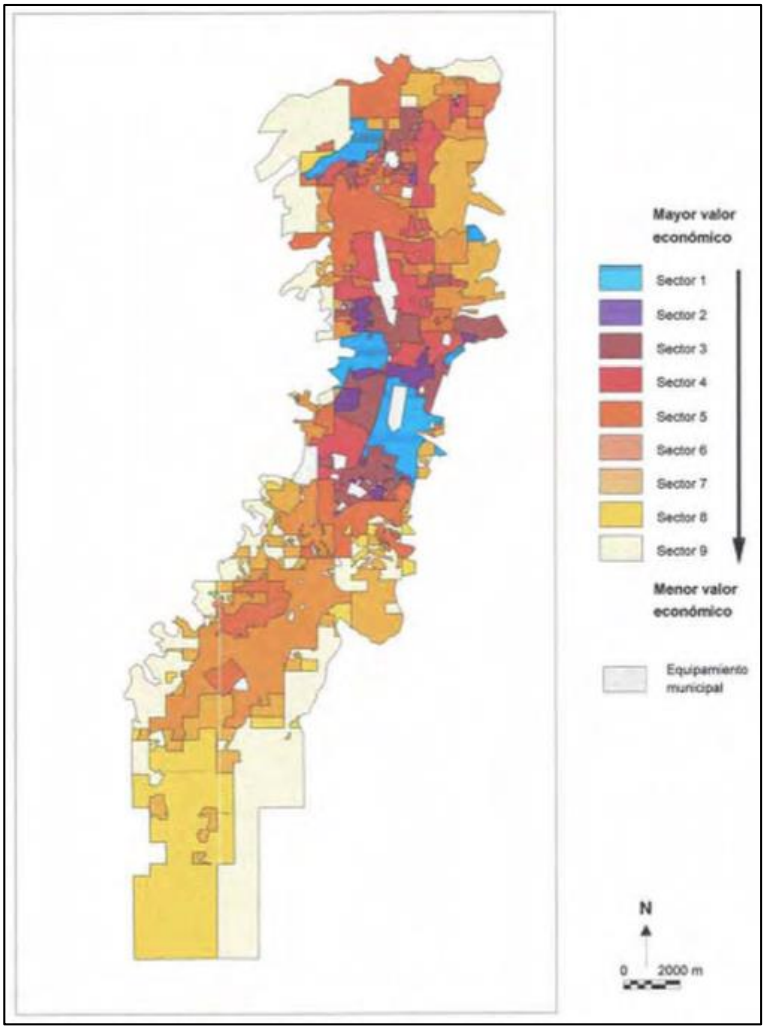
[137] *ORSTOM* fue la *Office de la Recherche Scientifique et Technique Outre-Mer, actualmente es el Institut de Recherche pour le Développement (IRD).*

6. *En 1995, se determinaron los sectores con los precios más caros de la ciudad* (Metzger & Bermúdez, 1996). Las autoras, basadas en los trabajos precedentes de Jakeline Jaramillo para el Municipio de Quito, señalaron que el rango de precios del m^2 de suelo varió de $0.31, en la parroquia *Turubamba,* en el extremo sur de la ciudad, a $633.65, en la zona centro-norte de la misma[138]. Así, éste sector, a donde no solo se trasladó el nuevo centro financiero, administrativo, comercial y de servicios de Quito, sino en donde también se concentraron las mayores intervenciones de planificación municipal, se constituyó en el "sector más caro" de la urbe quiteña. Tupiza & D'Ercole (2001: 11), también coincidieron con esta aseveración y propusieron un rango de precios para este lugar y sus alrededores, de entre $409.48 y $643.48 por m^2 de terreno urbano. Además, señalaron que, por un lado, la franja distribuida entre el centro-norte y el sector occidental, era la "segunda [zona] más cara" de la ciudad, con precios entre los $214.47 y $292.49 dólares por m^2; y por otro lado que, en general, los extremos norte y sur continuaron teniendo los precios más bajos del mercado.
7. *En 1997, la municipalidad valoró el suelo en función del precio, la tipología de construcción y la dotación de infraestructura* (MDMQ, 1997). También realizó una valoración, parcial y comercial, del suelo en las parroquias suburbanas de la ciudad. En el estudio se establecieron los siguientes 9 *sectores urbano económicos de Quito,* en donde el sector 1 fue el "mayor valor económico" y 9 el "menor". El primero y segundo correspondieron al sector centro-norte de la ciudad, donde estaban concentradas las actividades comerciales y administrativas, los lugares residenciales con alto prestigio social para estratos económicos altos y la mejor infraestructura; el tercero bordeó el lado suroccidental del primer sector; el cuarto se ubicó en las inmediaciones occidentales y orientales del antiguo aeropuerto y en la zona universitaria del centro-norte; el quinto sector se ubicó en la parte norte del aeropuerto, en el centro y en ciertos lugares del centro-sur; el sexto se distribuyó desde el centro hacía el centro-sur; el séptimo estuvo en la parte noroccidental de Quito; y finalmente, los sectores octavo y noveno se concentraron en la franja centro-sur/extremo sur y en las laderas occidentales del norte y extremo suroriental, respectivamente (mapa IV.3). En cuanto a la

[138] En 1995, 2 564.5 sucres equivalían a un dólar (Martínez & Vanegas, 2011: 19).

valoración que la municipalidad hizo en las parroquias suburbanas, debemos anotar que planteó los siguientes cinco rangos de precios: a) de $16.20 a $20.26 y b) de $12.15 a $16.20, en las inmediaciones de las parroquias *Cumbayá* y *Nayón;* c) de $8.10 a $12.15, en *Cumbayá* y mínimamente en *Tumbaco;* d) de $4.05 a $8.10, en el límite entre *Cumbayá* y *Tumbaco;* y e) de $0.00 a $$4.05, en las parroquias de *Zámbiza, Llano chico* y *Tumbaco*[139].

Mapa IV.3
Sectores urbano económicos de Quito, 1997



Fuente: Tupiza & D'Ercole, 2001: 15

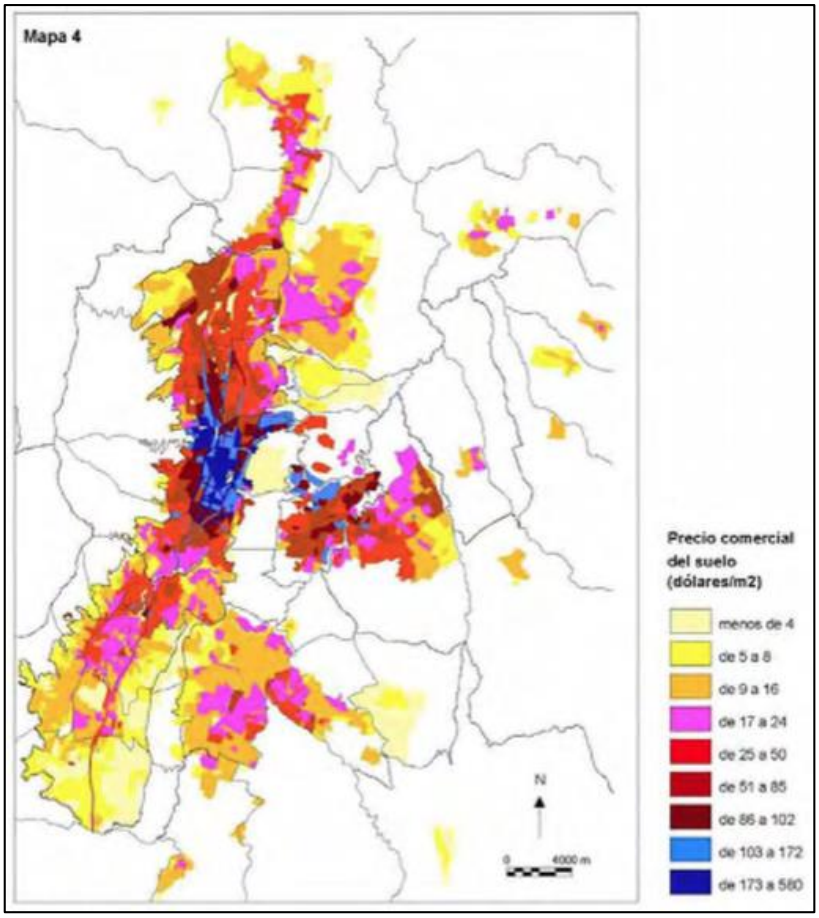
8. *Entre 1999-2000, con la dolarización se encareció el precio de suelo en los barrios del centro-norte.* La adopción oficial de la moneda estadounidense modificó y distorsionó la estructura de precios de suelo en el DMQ. Esto provocó

[139] En 1997, 3 998.2 sucres equivalían a un dólar (Martínez & Vanegas, 2011: 19).

la desestabilización del mercado inmobiliario y una gran incertidumbre entre todos sus agentes, algunos de los cuales sacaron provecho de los aumentos desmedidos que se dieron en los valores de suelo urbano y vivienda, a través de prácticas especulativas.

9. *En 2001, el centro-norte se convirtió en el sector de mayor precio* (Tupiza & D'Ercole, 2001). Los autores de este estudio partieron por caracterizar esta zona, de ella dijeron que ocupó un espacio relativamente pequeño, en donde estuvieron localizadas las mejores construcciones e infraestructuras, y concentrados muchos esfuerzos públicos y privados que, particularmente, provocaron el deterioro de la gran mayoría de las otras zonas de la ciudad. Seguidamente, se basaron en los 9 sectores urbano económicos que estableció el MDMQ en 1997, para establecer los siguientes rangos de precios de suelo urbano: a) más de \$172 por m^2, en el centro-norte de la ciudad; b) entre 103 y \$172 por m^2, en los alrededores del centro-norte, en el noroccidente de *Cumbayá* y en el suroriente de la parroquia suburbana *Nayón;* c) entre \$86 y \$102 por m^2, en los bordes de los dos rangos anteriores, en el lado occidental del antiguo aeropuerto, en el área donde nació la 'ciudad moderna' y en franja occidental de *Cumbayá*; d) entre \$51 y \$85 por m^2, en las zonas que se alejan del centro-norte y se acercan al centro de la ciudad, también en algunas barrios del sector norte, del centro occidente y del sur, y en las partes noroccidental y suroriental de *Cumbayá;* e) entre \$25 y \$50 por m^2, en el sur de la ciudad donde habitan clases media-bajas y bajas, en la franja noroccidental y en las parroquias suburbanas de *Tumbaco, Alangasí* y *Nayón;* f) entre \$17 y \$24 por m^2, en el sur de Quito, en las zonas industriales de las parroquias *Carcelén* y *Calderón*. También apareció en el noroccidente de *Tumbaco*, en la franja occidental de *Alangasí*, en el centro oriente de *Conocoto* y atravesó longitudinalmente las parroquias de *San Antonio de Pichincha* y *Pomasquí;* g) entre 9 y \$16 por m^2, en el sur; h) entre 5 y \$8 por m^2, en el extremo sur, las laderas occidentales y surorientales de la ciudad; e i) menos de \$5 por m^2, en el suroriente de la urbe (mapa IV.4).

Mapa IV.4
Valor comercial del suelo urbano en el DMQ, 2000



Fuente: Tupiza & D'Ercole, 2001: 30

10. *Entre 2000-2008, se produjo un notable crecimiento de precios en toda la ciudad* (Ospina, 2010). El autor calculó que fue de un 96%, en todo el período y a una tasa promedio anual del 8,52%, para el caso del suelo urbano; y de un 136% en el precio promedio de m^2 de vivienda nueva durante el lapso de tiempo estudiado. La parroquia suburbana de *Pomasquí,* en el sector norte de la ciudad, fue donde se produjo el mayor incremento en el precio de suelo, de 161%. Le siguió el sector centro, con el 136%; el valle de *Calderón*, 121%; y la zona sur con el 100%. En el sector norte, donde los suelos ya eran caros, los precios del m^2 de vivienda nueva aumentaron un 93%, pasando de $410 a $790, aproximadamente. En el valle suroriental de *Los Chillos* el crecimiento, también del precio habitacional, fue de un 74% –de $290 a $505 dólares- y en los valles orientales de *Cumbayá* y *Tumbaco,* del 34%.

Ahora bien, la lógica de especular con el suelo urbano para obtener elevadas rentas, ha estado presente en todos los estudios referenciados. Se han analizado sus

prácticas –similares a lo largo de todo el período- y también cómo se fueron perfeccionando sus mecanismos, siendo uno de ellos el fraccionamiento de terrenos de 'engorde' ubicados en sectores lejanos e incluso en intersticios de barrios autoproducidos pero consolidados[140]. A estos lotes distantes, cuando habían sido habilitados legalmente, se los adquiría a precios menores que en el resto de la ciudad, sin embargo, no eran usuales las compras al contado sino a plazos, de manera que a los valores iniciales se les debía ir incrementando cuotas periódicas mientras los propietarios terminaban de pagarlos. Así que el precio bajo tan solo era una apariencia. Cuando la generación de suelo y de infraestructura física, era ilegal, los rubros que se adicionaban al bajo precio inicial, encarecían más el bien adquirido por los sectores de menores ingresos. Algunos de estos costos eran por reposición de materiales o por los desgastes inmediatos que experimentaban las infraestructuras urbanas básicas y las viviendas autoconstruidas. Otros estaban relacionados con la misma condición de precariedad que caracterizaba a toda la 'vida útil' de los bienes y, por último, se tenían que cubrir las tarifas por legalización y obtención de servicios y equipamientos urbanos.

En el presente estudio se continua con la tradición de analizar los precios en el DMQ, haciendo énfasis en los valores con los cuales se comercializaron distintos tipos de vivienda, en las 8 AZ que forman parte de esta investigación, durante 2010. Para ello; primero, se crearon 8 áreas homogéneas (AH) que en conjunto contienen 32 parroquias urbanas (PU) y 14 suburbanas (PSU) (cuadro III.8). Segundo, se concibió una base de datos con información de 1 105 proyectos habitacionales que fueron publicados en anuncios comerciales y en los boletines semanales y quincenales denominados *Visor de Servicios Inmobiliarios,* de la sección sabatina *Construir* de *Diario El Comercio,* entre enero y diciembre de 2010. La base se organizó en tres partes: sector del DMQ donde se ubicó el emprendimiento, nombre comercial y tipo de unidad habitacional: casa (CA) y departamento (DP) (anexo 1). Tercero, se calcularon los precios promedio base, por cada AH, de CA y DP. Cabe subrayar que los tipos comerciales CA y DP equivalen a las categorías *vivienda independiente (vivienda)* y *departamento en vivienda o edificio (departamento),* que a su vez devinieron de las clases censales *Casa/Villa* y *Departamento en casa o edificio* del Censo 2010 *(*INEC, 2010). Los primeros resultados del estudio indicaron que

[140] El accionar de este mecanismo estaba impulsado y encubierto por la política municipal, misma que también permitía la realización de fraccionamientos en el interior de barrios compactos o en aquellos que habían quedado aislados debido a que colindaban con grandes porciones de suelo urbano 'vacante', pero habilitado por sus propietarios y por la misma municipalidad.

el *AH centro-norte* dejó de ser la de los mayores precios en la ciudad, tal como sostuvieron Tupiza y D'Ercole en 2001. Éstos se trasladaron a las dos parroquias suburbanas de la *AH valles orientales*, del DMQ (cuadro IV.3).

Cuadro IV.3
Creación de áreas homogéneas para estudio de precios promedio de vivienda en el DMQ

AH		Parroquias urbanas (PU) y suburbanas (PSU)
CF	Centro fundacional	PU: Centro Histórico, La Libertad, Itchimbía, Puengasí y San Juan (AZ Centro).
CN	Centro-norte	PU: Belisario Quevedo, Concepción, Cochapamba, Iñaquito, Jipijapa, Kennedy, Mariscal Sucre, Rumipamba y San Isidro del Inca (AZ Norte).
CS	Centro-sur	PU: Chilibulo, Chimbacalle, La Argelia, La Ferroviaria, La Magdalena, La Mena, San Bartolo y Solanda (AZ Sur).
EN	Extremo norte	PU: Carcelén, Comité del Pueblo, Cotocollao, El Condado y Ponceano (AZ La Delicia). PSU: Pomasquí y San Antonio de Pichincha (AZ La Delicia).
ES	Extremo sur	PU: Chillogallo, Guamaní, La Ecuatoriana, Quitumbe y Turubamba (AZ Quitumbe).
VO	Valle oriental	PSU: Cumbayá y Tumbaco (AZ Tumbaco).
VSO	Valle suroriental	PSU: Alangasí, Amaguaña, Conocoto, Guangopolo, La Merced y Pintag (AZ Los Chillos).
VNO	Valle nororiental	PSU: Calderón y Llano chico (AZ Calderón); Nayón y Zámbiza (AZ Norte).

Fuente: elaboración propia a partir de información municipal

Cuadro IV.4
Precios promedio base de *vivienda* y *departamento* según AZ y AH, 2010

AZ	AH	*Vivienda*	AZ	AH	*Departamento*
Tumbaco	VO	133 281.8	Tumbaco	VO	110 211.9
Norte	CN	95 941.9	Norte	CN	78 951.1
Los Chillos	VSO	77 492.5	La Delicia	EN	61 938.8
Centro	CF	68 350.0	Los Chillos	VSO	52 317.4
La Delicia	EN	68 283.4	Sur	CS	44 210.2
Calderón/Norte	VNO	42 646.7	Calderón/Norte	VNO	36 376.0
Sur	CS	42 205.6	Centro	CF	35 195.6
Quitumbe	ES	34 418.7	Quitumbe	ES	32 898.6

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Una vez obtenidos los 16 precios promedios base, 8 para *vivienda* y 8 para *departamento*, en las 8 AH de la ciudad, se idearon dos *Coeficientes,* uno *de Ajuste de Precio Promedio (CAPP)* y otro *de Tipo de Vivienda (CTV),* que sirvieron para, por un lado, calcular la pérdida de valor en los dos primeros tipos de inmuebles tanto por su uso como por su edad; y por otro lado, computar los valores de las restantes y siguientes cuatro categorías de análisis del equipamiento habitacional del DMQ: *vivienda de inquilinato (inquilinato), vivienda tipo mediagua (mediagua), vivienda tipo rancho, covacha o choza (precaria) y otra vivienda particular (otra).* En relación con el primero, se acordó restar un 20% a los precios promedio de *vivienda* y *departamento* ubicados en las PU y PSU que fueron creadas

a partir de 1970, cuando Quito se convirtió en el centro del poder ecuatoriano; y un 30% a las creadas antes de esa fecha. Al primer grupo pertenecen: *Carcelén* (1981), *Comité del Pueblo* (1971-73) *y El Condado* (1977) *(AZ La Delicia); Pintag* (1986) *(AZ Los Chillos); Chillogallo* (1972), *La Ecuatoriana* (1970) y *Quitumbe* (1970) *(AZ Quitumbe); La Argelia* (1974-75), *La Mena* (1970) y *Solanda* (1979) *(AZ Sur).* Y, en el segundo están: *Calderón* (1899) y *Llano chico* (1944) *(AZ Calderón); Centro Histórico* (1534); y *La Libertad, Itchimbía, Puengasí* y *San Juan* (1922-45) *(AZ Centro – Manuela Sáenz); Cotocollao* (1957), *Ponceano* (1959), *Pomasquí* (1573) y *San Antonio de Pichincha* (1901) *(AZ La Delicia); Alangasí* (1860), *Amaguaña* (1861), *Conocoto* (1861), *Guangopolo* (1953), *La Merced* (1964) y *Pintag* (1986) *(AZ Los Chillos); Belisario Quevedo* (1943)*, Concepción* (1940), *Cochapamba* (1940), *Iñaquito* (1940), *Jipijapa* (1959), *Kennedy* (1966), *Mariscal Sucre* (1895-1922), *Rumipamba* (1940) y *San Isidro del Inca* (1959), *Nayón* (1935) y *Zámbiza* (1720) *(AZ Norte); Guamaní* (1534) y *Turubamba* (1534) *(AZ Quitumbe); Chilibulo* (1908)*, Chimbacalle* (1908), *La Ferroviaria* (1949-50), *La Magdalena* (1910) *y San Bartolo* (1966) *(AZ Sur);* y *Cumbayá* (1570) y *Tumbaco* (1861) *(AZ Tumbaco).*

Como resultado de la aplicación del CAPP se obtuvieron 24 nuevos precios promedio en el DMQ, 12 para *vivienda* y 12 para *departamento.* Las áreas homogéneas CF, CN, VNO y VO, están compuestas por parroquias constituidas antes de 1970. De éstas se obtuvieron 4 nuevos precios promedio de *vivienda,* uno por cada AH, dentro de los cuales se ubicaron 'los más altos' en las PSU de *Tumbaco* (AH VO) y en las PU del *Norte* (AH CN)*,* con $93 297.3 y $67 159.3 dólares por unidad habitacional, respectivamente. También estuvo 'el del centro' con $47 845 por cada una de las 31 721 casas individuales que componen las PU del *Centro* (AH CF)*.* De las AH antes citadas resultaron otros 4 nuevos precios promedio de *departamento,* uno de los cuales, el de las PSU de *Tumbaco* (AH VO)*,* se ubicó como 'el más alto' de la ciudad, en contraste con 'el del centro' (AH CF), que se localizó entre los 'más bajos' del Distrito (cuadro IV.5).

Los restantes 16 nuevos precios promedio devinieron de las áreas homogéneas CS, EN, ES y VSO, mismas que se compusieron por PU y PSU 'nuevas' (PU-N/PSU-N) y 'viejas' (PU-V/PSU-V). De este conjunto de valores se destacan, dentro de la categoría *vivienda;* primero, el que se localizó en las PSU-N de *Los Chillos,* en el AH VSO*,* que fue el tercero 'más caro' de la ciudad, con $61 994.0 dólares por cada una de las 5 152 viviendas que componen este grupo. Segundo, los precios promedio de las PU-N de *La Delicia* y de las PSU-V del mismo valle de *Los Chillos,* son prácticamente iguales, tan solo los separa una

diferencia de $381.9 dólares; de igual modo esto pasa con los precios de las PU del *Centro y* PU/PSU-V de *La Delicia.* Y, tercero, en las parroquias 'viejas' de *Quitumbe: Guamaní* y *Turubamba* (AH ES), es donde se situó el precio promedio de *vivienda* 'más bajo' de todo el DMQ. Dentro de la categoría *departamento,* resultó que todas las unidades de este tipo habitacional que se encontraron en las PU y PSU, 'nuevas' y 'viejas', de *La Delicia;* es decir, en aquellas que resultaron de la histórica expansión urbana del 'centro-norte' de Quito (AH EN), se ofertaron apartamentos con precios promedio de casi 16% menos de lo ofrecido en las parroquias urbanas aledañas; es decir, las del sector *Norte* (AH CN). Además, se encontró que en las PU-V y PSU-V de las AH VNO y ES, es donde se concentraron los precios promedio de *departamento* 'más bajos' del DMQ. Más aún, los 8 694 apartamentos localizados en *Guamaní* y *Turubamba* (AH ES) fueron computados como los más económicos de la ciudad, con $23 029.0 cada uno (cuadro IV.5).

Cuadro IV.5
Precios promedio ajustados por CAPP para *vivienda* y *departamento* en el DMQ, 2010

Sectores	AH	*Vivienda*	Sectores	AH	*Departamento*
PSU-V Tumbaco	VO	93 297.3	PSU-V Tumbaco	VO	77 148.3
PU-V Norte	CN	67 159.3	PU-V Norte	CN	55 265.7
PSU-N Los Chillos	VSO	61 994.0	PU-N La Delicia	EN	49 551.0
PU-N La Delicia	EN	54 626.7	PU/PSU-V La Delicia	EN	43 357.2
PSU-V Los Chillos	VSO	54 244.8	PSU-N Los Chillos	VSO	41 854.0
PU-V Centro	CF	47 845.0	PSU-V Los Chillos	VSO	36 622.2
PU/PSU-V La Delicia	EN	47 798.4	PU-N Sur	CS	35 368.1
PU-N Sur	CS	33 764.4	PU-V Sur	CS	30 947.1
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	29 852.7	PU-N Quitumbe	ES	26 318.8
PU-V Sur	CS	29 543.9	PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	25 463.2
PU-N Quitumbe	ES	27 534.9	PU-V Centro	CF	24 636.9
PU-V Quitumbe	ES	24 093.1	PU-V Quitumbe	ES	23 029.0

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Después de haber alcanzado 24 nuevos precios promedios para *vivienda* y *departamento*, en las 46 PU y PSU del DMQ, se aplicó el *Coeficiente de Tipo de Vivienda (CTV)* a los 12 precios promedio de *vivienda,* como quinto y final paso de este análisis de precios en el DMQ, en 2010. Esto se hizo con el fin de obtener un nuevo conjunto de 36 valores que se distribuyeron así: 12 para vivienda de *inquilinato,* 12 para *mediagua* y 12 para casas del tipo *precaria/otra.* Para el primero se utilizaron los siguientes factores: 1.6 para las PU-V del *centro fundacional (CF), centro-norte (CN)* y *centro-sur (CS)* de la ciudad, en donde se concentró el 55% del total del inventario de las 'casas renteras' de Quito; 1.5 para las PU-N ubicadas en el *extremo norte (EN)* y en la franja que va del *centro-sur (CS)* al *extremo sur (ES)* de Quito. En éstos sectores se reunió el 24.2% del stock completo de *viviendas de inquilinato* de la capital; 1.4 para las PU/PSU-V de los *extremos norte* y *sur (EN/ES);* 1.3

para las PSU-V de todos los valles; y 1.2 para las PSU-N del *valle suroriental (VSO),* en donde solo se ubicó el 0.2% del total de las residencias destinadas a alquiler en el DMQ (cuadro IV.6).

En el cuadro IV.7 se pueden apreciar los 12 precios para vivienda de *inquilinato* en Quito, organizados de mayor a menor. Se obtuvo que, nuevamente, es en las parroquias del AH VO donde se ubicó el precio promedio de alquiler más alto de la ciudad, con $121 286.5 dólares por cada una de las 1 972 viviendas que fueron censadas como 'renteras', en 2010. Enseguida están los precios de las 'viejas' parroquias urbanas del *centro-norte* y las 'nuevas' del *extremo norte* que alcanzaron los $107 454.9 y $81 940.1 dólares, respectivamente. Por otra parte, el 23.1% del inventario de *vivienda de inquilinato* generada en la ciudad, o sea, el mayor porcentaje, está ubicado en el *centro fundacional* y éste, a su vez, está determinado por un precio promedio, por unidad habitacional para arrendamiento, de $76 552. Finalmente, en las PU-V del *extremo sur (ES)* es donde se localizó el precio promedio 'más económico' de las 'casas renteras' que compusieron el equipamiento habitacional de la ciudad, en 2010. Cada una de las 2 892 viviendas destinadas al arriendo en este sector, obtuvo un precio de $33 730.3 dólares, mismo que representó prácticamente la mitad del registrado para las PU-V del *extremo norte* de la metrópoli.

Cuadro IV.6
Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda en inquilinato* en el DMQ, 2010 (1)

Sectores	AH	*Vivienda*	Nº unidades *inquilinato*	%	Factor	*Inquilinato*
PU-V Centro	CF	47 845.0	14 248	23.1		76 552.0
PU-V Sur	CS	29 543.9	10 194	16.5	1.6	47 270.2
PU-V Norte	CN	67 159.3	9 486	15.4		107 454.9
PU-N La Delicia	EN	54 626.7	5 290	8.6		81 940.1
PU-N Sur	CS	33 764.4	5 150	8.3	1.5	50 646.6
PU-N Quitumbe	ES	27 534.9	4 505	7.3		41 302.4
PU/PSU-V La Delicia	EN	47 798.4	3 379	5.5	1.4	66 917.8
PU-V Quitumbe	ES	24 093.1	2 892	4.7		33 730.3
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	29 852.7	2 857	4.6		38 808.5
PSU-V Tumbaco	VO	93 297.3	1 972	3.2	1.3	121 286.5
PSU-V Los Chillos	VSO	54 244.8	1 589	2.6		70 518.2
PSU-N Los Chillos		61 994.0	153	0.2	1.2	74 392.8
Nº unidades tipo *inquilinato* en el DMQ			61 715	100.0		

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Cuadro IV.7
Precios promedio ajustado por CTV para
vivienda en inquilinato en el DMQ, 2010 (2)

Sectores	AH	*Inquilinato*
PSU-V Tumbaco	VO	121 286.5
PU-V Norte	CN	107 454.9
PU-N La Delicia	EN	81 940.1
PU-V Centro	CF	76 552.0
PSU-N Los Chillos	VSO	74 392.8
PSU-V Los Chillos	VSO	70 518.2
PU/PSU-V La Delicia	EN	66 917.8
PU-N Sur	CS	50 646.6
PU-V Sur	CS	47 270.2
PU-N Quitumbe	ES	41 302.4
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	38 808.5
PU-V Quitumbe	ES	33 730.3

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del
Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Para calcular los 12 precios promedio de las casas tipo *mediagua,* se emplearon los siguientes factores: 0.6 del precio promedio de *vivienda* para las PU-V y PSU-V localizadas en el *centro-norte* (AH CN), y en los valles sur y nororiental de la ciudad (AH VNO/VSO), en donde se concentró el 39.7% de *mediaguas* del Distrito; 0.5 para las PU-N contenidas en los extremos norte y sur (AH EN/ES); 0.4 para las PU-V y PSU-V localizadas en la franja que va del *centro fundacional* al *centro-sur* y al *extremo sur;* así como para las ubicadas en *La Delicia* y en los valles orientales de *Tumbaco* y *Cumbayá;* y 0.3 para las parroquias urbanas y suburbanas 'nuevas' del sector sur-suroriente del DMQ, en donde tan solo se concentró el 7.3% de todo el inventario de estas construcciones denominadas *mediagua* y caracterizadas por ser de un solo piso con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera y techo de paja, asbesto o zinc; cubiertas por una sola caída de agua y con un máximo de dos cuartos (cuadro IV.8). Las viviendas más costosas de este tipo se ubicaron en las parroquias urbanas del AH *centro-norte* de la ciudad, que fueron constituidas antes de 1970. Para este sector se calculó un precio promedio de $40 295.6 dólares por *mediagua,* que resultó ser más de cuatro veces mayor al registrado en las parroquias urbanas del AH *extremo sur* del DMQ, las cuales también fueron constituidas antes de 1970. Junto a ésta última área homogénea está la del *centro-sur,* en donde se localizaron los otros dos precios más económicos de la ciudad: $11 817.6 y $10 129.3 dólares (cuadro IV.9). Si consideramos que tanto en el *centro-sur* como en el *extremo sur* del Distrito, se concentra el 29% del total de *mediaguas* de la ciudad (8 147 unidades), entonces diremos que en todo el sector sur se ofertaron las *viviendas tipo mediagua* más baratas de toda la ciudad.

Al contrario de lo que pasó en gran parte del sector norte, con excepción de las residencias ubicadas en las PSU-V *Nayón* y *Zámbiza*.

Cuadro IV.8
Precios promedio ajustado por CTV para *mediagua* en el DMQ, 2010 (1)

Sectores	AH	*Vivienda*	Nº unidades *mediagua*	%	Factor	*Mediagua*
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	29 852.7	4 464	15.9		17 911.6
PU-V Norte	CN	67 159.3	3 436	12.2	0.6	40 295.6
PSU-V Los Chillos	VSO	54 244.8	3 261	11.6		32 546.9
PU-N La Delicia	EN	54 626.7	3 159	11.2	0.5	27 313.4
PU-N Quitumbe	ES	27 534.9	2 626	9.3		13 767.5
PU-V Quitumbe		24 093.1	2 483	8.8		9 637.2
PSU-V Tumbaco	VO	93 297.3	1 828	6.5		37 318.9
PU/PSU-V La Delicia	EN	47 798.4	1 634	5.8	0.4	19 119.4
PU-V Centro	CF	47 845.0	1 608	5.7		19 138.0
PU-V Sur	CS	29 543.9	1 562	5.6		11 817.6
PU-N Sur		33 764.4	1 476	5.3	0.3	10 129.3
PSU-N Los Chillos	VSO	61 994.0	558	2.0		18 598.2
Nº unidades tipo *mediagua* en el DMQ			28 095	100.0		

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Cuadro IV.9
Precios promedio ajustado por CTV para *mediagua* en el DMQ, 2010 (2)

Sectores	AH	*Mediagua*
PU-V Norte	CN	40 295.6
PSU-V Tumbaco	VO	37 318.9
PSU-V Los Chillos	VSO	32 546.9
PU-N La Delicia	EN	27 313.4
PU-V Centro	CF	19 138.0
PU/PSU-V La Delicia	EN	19 119.4
PSU-N Los Chillos	VSO	18 598.2
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	17 911.6
PU-N Quitumbe	ES	13 767.5
PU-V Sur	CS	11 817.6
PU-N Sur		10 129.3
PU-V Quitumbe	ES	9 637.2

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Finalmente, se resolvió aplicar, de forma simultánea y con un único factor de 0.2, el CTV a los 12 precios promedio de *vivienda,* para determinar los últimos 12 precios habitacionales que aplicaron tanto a las *viviendas tipo rancho, covacha y choza,* a las que nombramos como *vivienda precaria* o simplemente 'precaria'*;* y a las *otras viviendas particulares* que denominamos *otra vivienda* u 'otra' (cuadros IV.10 y IV.11). El último conjunto de precios promedio se muestra en el cuadro IV.12 y en el apéndice estadístico III, en los cuadros, del III.9, AE III al III.16, AE III, se presentan ocho cuadros resúmenes de precios promedio en el DMQ, según PU-N, PU-V, PSU-N, PSU-V, AZ, AH y tipo de vivienda.

Cuadro IV.10
Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda precaria* en el DMQ, 2010

Sectores	AH	*Vivienda*	Nº unidades *precarias*	%	*Factor*	*Precaria*
PSU-V Los Chillos	VSO	54 244.8	278	16.4		10 849.0
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	29 852.7	245	14.4		5 970.5
PU-V Quitumbe	ES	24 093.1	180	10.6		4 818.6
PU-N La Delicia	EN	54 626.7	164	9.7		10 925.3
PU-V Norte	CN	67 159.3	156	9.2		13 431.9
PU-N Quitumbe	ES	27 534.9	145	8.5	0.2	5 507.0
PU-V Centro	CF	47 845.0	143	8.4		9 569.0
PSU-V Tumbaco	VO	93 297.3	116	6.8		18 659.5
PU/PSU-V La Delicia	EN	47 798.4	99	5.8		9 559.7
PU-V Sur	CS	29 543.9	61	3.6		5 908.8
PSU-N Los Chillos	VSO	61 994.0	57	3.4		12 398.8
PU-N Sur	CS	33 764.4	54	3.2		6 752.9
Nº unidades tipo *precaria* en el DMQ			1 698	100.0		

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Cuadro IV.11
Precios promedio ajustado por CTV para *otra vivienda* en el DMQ, 2010

Sectores	AH	*Vivienda*	Nº *otras* unidades	%	*Factor*	*Otra*
PU-V Norte	CN	67 159.3	540	20.5		13 431.9
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	29 852.7	304	11.6		5 970.5
PU-N Quitumbe	ES	27 534.9	297	11.3		5 507.0
PU-V Centro	CF	47 845.0	274	10.4		9 569.0
PSU-V Los Chillos	VSO	54 244.8	223	8.5		10 849.0
PU/PSU-V La Delicia	EN	47 798.4	208	7.9	0.2	9 559.7
PU-N La Delicia		54 626.7	198	7.5		10 925.3
PU-V Quitumbe	ES	24 093.1	195	7.4		4 818.6
PU-V Sur	CS	29 543.9	166	6.3		5 908.8
PU-N Sur		33 764.4	115	4.4		6 752.9
PSU-V Tumbaco	VO	93 297.3	96	3.6		18 659.5
PSU-N Los Chillos	VSO	61 994.0	16	0.6		12 398.8
Nº unidades tipo *otra* en el DMQ			2 632	100.0		

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010

Cuadro IV.12
Precios promedio ajustado por CTV para *vivienda precaria* y *otra vivienda* en el DMQ, 2010

Sectores	AH	*Precaria/Otra*
PSU-V Tumbaco	VO	18 659.5
PU-V Norte	CN	13 431.9
PSU-N Los Chillos	VSO	12 398.8
PU-N La Delicia	EN	10 925.3
PSU-V Los Chillos	VSO	10 849.0
PU-V Centro	CF	9 569.0
PU/PSU-V La Delicia	EN	9 559.7
PU-N Sur	CS	6 752.9
PSU-V Calderón/PSU-V Norte	VNO	5 970.5
PU-V Sur	CS	5 908.8
PU-N Quitumbe	ES	5 507.0
PU-V Quitumbe	ES	4 818.6

Fuente: elaboración propia de INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Consideremos ahora a la propiedad como tercera particularidad del inventario habitacional de Quito. Para empezar, vale mencionar que ésta, históricamente y en los medios rural y urbano, ha estado regida por dos principios fundamentales; el primero es el 'derecho de propiedad', público o privado, que se ha tenido sobre el suelo urbano, y en consecuencia sobre la vivienda, a partir de su constitución en bienes inmuebles; y el segundo está relacionado con las limitaciones que siempre ha tenido este derecho, más o menos rigurosas según épocas (Metzger & Bermúdez, 1996: 14). En Ecuador, en 1861, se definieron los primeros conceptos fundamentales del término *propiedad,* en el *Código Civil* del país, algunos de ellos aún se mantienen vigentes, en particular aquel relacionado con el origen jurídico del término y con los tres atributos que se le confirió: uso, recepción de utilidades y disposición (art. 599 y ss., título II) (ANRE, 2017). Todos estos elementos estuvieron fundamentados en el derecho romano, el cual confirió a los propietarios de suelo, sobre todo rural, potestades para hacer, gozar y disponer libre y casi ilimitadamente de sus propiedades. Sin embargo, a partir de la implementación de la *Constitución de la República del Ecuador* de 1946, se incorporó el principio de *función social de la propiedad* para regular las atribuciones del 'derecho de propiedad' y para transferir esa potestad al Estado a través de los Municipios. En otras palabras, a partir de ese año, las municipalidades empezaron a establecer las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento de los suelos de propiedad privada. La adopción de este principio fue considerada como una limitación al ejercicio del 'derecho de propiedad' y como el origen jurídico para la constitución de un nuevo atributo, el de edificar.

Antes de continuar es necesario recalcar que, en el *Primer Censo de Población* de 1950, se incorporaron 21 preguntas relacionadas con temas de vivienda y población. Una de ellas, con solo dos variables: *propia y otra,* hizo alusión a la condición de ocupación de la vivienda. Se la formuló con el fin de posteriormente establecer políticas de oferta de soluciones habitacionales según los déficits identificados. En el *II Censo de Población y I de Vivienda* de 1962, se agregó a esa misma pregunta una tercera variable, la de *arrendada* y se preguntó sobre el monto, en sucres, del arriendo mensual. A partir de entonces se empezaron a agregar más variables censales que distinguían la tenencia de la posesión y la propiedad; es decir, las diferentes categorías de derecho, hasta que, en 2010, llegaron a definirse las siguientes: *1) Propia y totalmente pagada, 2) Propia y la está pagando, 3) Propia (regalada, donada, heredada o por posesión), 4) Prestada o cedida (no pagada), 5) Por servicios, 6) Arrendada* y *7) Anticresis.* Esto lo retomaremos más adelante.

Ahora bien, después de la limitación constitucional al 'derecho de propiedad' de 1946, otras dos restricciones aparecieron en forma de leyes: la *de Reforma Agraria y Colonización* de 1964 y la *Ley de Régimen Municipal* de 1966. A través de ellas el Estado implementó condiciones al reconocimiento de la propiedad de suelos agrícolas y urbanos en todo el territorio nacional. Particularmente, con la segunda, se reglamentó el ejercicio del mencionado *derecho* en el medio urbano y al mismo tiempo se le atribuyó nuevas funciones para su control a las *Consejos Municipales* ecuatorianos. De esta *Ley* derivaron, por ejemplo, la potestad municipal para aprobar instrumentos de planeación como los descritos y analizados anteriormente, para declarar de utilidad pública o de interés social los bienes inmuebles materia de expropiación, y para adoptar perímetros urbanos y fijar límites a las parroquias. Ya en el primer *Plan* de Quito, el PDUQ (1967: 79), se hacía alusión a la *propiedad* como un "derecho poderoso e ilimitado" para disponer libre y arbitrariamente de un bien. También en él se sostenía que éste tendría que ser sustituido por el principio constitucional de función social, aunque se veía lejana no solo esa posibilidad sino también la aplicación práctica de su concepto.

Fue en la *Constitución de la República del Ecuador* de 2008, donde se incorporó no solo el principio de *función social* sino el de *función ambiental* de la propiedad y de la ciudad dentro del derecho al disfrute pleno de esta última. Esto quedó registrado en los artículos 66 y 321 de la *Carta Magna* ecuatoriana, mismos que señalan lo siguiente: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y deberá cumplir su función social y ambiental"; y, "Se reconoce y garantiza a las personas: (numeral 26) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas", respectivamente. Como resultado, todos los municipios del país, llegaron a contar con un instrumento constitucional que les permitió confrontar a los sectores de la construcción, industria, comercio y banca, el uso especulativo de la propiedad de suelo urbano, principalmente.

Volviendo a las categorías censales debemos decir que, a pesar de que 'tenencia' y 'posesión' signifiquen 'tener' algo, como una vivienda, la adhesión de la primera, en 1962, reconocía en otro sujeto el 'derecho de propiedad'. La segunda, explicitada como variable censal dentro de la categoría *propia* del Censo 2010, pretendió reconocer en el poseedor, legítimo o no, y bajo ciertas circunstancias, el 'derecho de propiedad'. Con respecto a la *propiedad* o, en términos técnicos, al *dominio pleno,* que es la particularidad

del inventario habitacional que nos interesa analizar, debemos afirmar que ésta fue considerada, desde el Censo de 1950, como una categoría amplia y comprensiva en términos de 'derechos de propiedad', dentro de la cual se ha mantenido subsumida la *tenencia de derechos de propiedad,* que finalmente es la razón con la cual se explican las 7 categorías censales aplicadas en 2010. A través de la *propiedad*, el dueño de un bien inmueble como es la vivienda, no solo tiene los derechos de posesión, uso, gozo, disposición, exclusión, cierre y administración conforme a las limitaciones legales que hayan sido dispuestas por la municipalidad o el Estado, sino que además tiene una inscripción en las oficinas públicas de *Registro de la Propiedad* que acredita el derecho de dominio de ese bien.

La *tenencia de derechos de propiedad* no se asocia directamente con la capacidad económica de los hogares, pues muchos pobladores 'pobres' fueron censados como propietarios de vivienda ya que ésta fue generada a través de procesos autoconstructivos. Así también, varios de ellos fueron 'sujetos de crédito' dentro del *Sistema de Incentivos de Vivienda* y del modelo público de financiamiento de vivienda social *ABC*. Por ello, el porcentaje de viviendas censadas a nivel nacional como *de tenencia propia y totalmente pagada,* se fue incrementando con el pasar de los años hasta llegar a ser del 46.9%, en 2010; seguido por *arrendada,* 21.4%; *prestada o cedida (no pagada),* 12.8%; *propia (regalada, donada, heredada o por posesión),* 10.6%; *propia y la está pagando,* 6.5%; *por servicios,* 1.6%; y *anticresis,* 0.2%. En particular, dentro de la jurisdicción del DMQ, los datos censales arrojaron los siguientes resultados: 38.8% de los hogares de la ciudad tienen vivienda *arrendada;* 33.0% de las casas son *propias y totalmente pagadas (P. Pagada);* 9.7% son *prestadas o cedidas,* es decir, *no pagadas;* 8.8% son *propias (regaladas, donadas, heredadas o por posesión);* 8.3% son *propias y las están pagando (P. Pagándose)*; 0.2% están en *anticresis;* y el restante 0.2% de los hogares quiteños tienen vivienda *por servicios* (INEC 2010) (cuadro IV.13).

Cuadro IV.13
Tenencia de la vivienda de los hogares en el DMQ, 2010

AZ	Categoría censal							%
	Arrendada	P. Pagada	No pagada	Propia	P. Pagándose	Anticresis	Por servicios	
Calderón	32.7	35.3	9.7	7.8	13.4	0.1	0.8	100.0
Centro	50.2	26.0	8.4	9.9	4.5	0.2	0.7	100.0
La Delicia	36.3	33.6	9.8	8.4	10.4	0.2	1.3	100.0
Los Chillos	21.4	41.1	12.2	11.6	11.4	0.2	2.1	100.0
Norte	38.5	34.4	7.7	8.0	9.7	0.3	1.4	100.0
Quitumbe	39.0	34.0	11.3	6.6	8.6	0.1	0.4	100.0
Sur	46.9	28.2	8.3	8.7	4.8	0.5	0.8	100.0

Tumbaco	30.0	34.3	12.1	11.4	7.4	0.1	4.7	100.0
DMQ	38.8	33.0	9.7	8.8	8.3	0.2	1.2	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

La *AZ Centro* registró el mayor porcentaje de vivienda *arrendada* en todo el DMQ, seguida por la *AZ Sur* con el 50.2% y 46.9%, respectivamente. En última posición, tanto de este tipo de tenencia como de *propia y totalmente pagada* se ubicó la *AZ Los Chillos*, con el 21.4% y 26.0%, según corresponda. Y es que en éste valle es donde se concentran los más altos valores distritales de los siguientes tres tipos de tenencia: *propia y totalmente pagada,* con el 41.1%; *prestada o cedida,* 12.2%; y *propia,* 11.6%. En la *AZ Calderón* primó, a nivel de toda la ciudad, las viviendas propias, pero en proceso de pago, con el 13.4%; y solo a nivel de esa administración fueron las residencias totalmente pagadas las que ocuparon el primer lugar, con el 35.3%. La *AZ Sur* por su parte es la que acogió a la mayor cantidad de hogares de Quito con tenencia *anticresis,* del 0.5%, seguida de la *AZ Norte* con el 0.3%. Por último, está la *AZ Tumbaco* con el más alto porcentaje de hogares que vivieron en casas ocupadas bajo la modalidad *por servicios,* con el 4.7%, en todo el Distrito.

En toda la ciudad la administración que destacó, por tenencia de vivienda, es *Los Chillos,* pues en ella no solo se localizaron los porcentajes más altos de casas propias, pagadas y no pagadas, sino que también los segundos puestos de viviendas que estuvieron pagándose y de aquellas que fueron ocupadas por servicios prestados. Además, es la administración con el menor porcentaje de arrendatarios. En este sector, el suelo habitacional no solo fue un soporte material para el desarrollo de múltiples actividades, sino también un elemento fundamental en la valorización de capitales ligados a su propiedad.

En el apéndice estadístico III se presentan 8 cuadros (del III.17, AE III al III.24, AE III), en donde damos cuenta de los porcentajes, según tipo de *tenencia de vivienda*, que se registraron en las 46 parroquias del DMQ que son parte de este estudio. De ellos podemos rescatar lo siguiente:

1. La parroquia con el porcentaje más alto de vivienda arrendada en el DMQ es el *Centro Histórico* con el 64.9% *(AZ Centro)* (cuadro III.18, AE III). Al contrario de *La Merced (AZ Los Chillos)* (cuadro III.20, AE III), que registra el menor valor: 8.7%. Así también, en las 13 parroquias de las *AZ Centro* y *Sur,* el arrendamiento ocupa los primeros lugares; de éstas se destaca *Chimbacalle,* con el 54.3%, ubicada en el segundo lugar a nivel distrital (cuadro III.23, AE III).

2. *Pintag,* parroquia suburbana de la *AZ Los Chillos* (cuadro III.19, AE III) es, en toda la ciudad, la primera con casas *propias y totalmente pagadas,* seguida por *La Merced,* de la misma administración, con el 49.5% y 47.1%, respectivamente. En cambio, el *Centro Histórico* con tan solo el 16.1% *(AZ Centro)* (cuadro III.18, AE III), es la parroquia que menor porcentaje registró dentro de esta categoría. Hay que mencionar además que, en todas las parroquias, tanto de la *AZ Calderón* como de la *AZ Los Chillos* (cuadros III.17, AE III y III.20, AE III), los porcentajes de esta categoría censal, con respecto a las otras, fueron los mayores.
3. El menor porcentaje de viviendas *prestadas o cedidas (no pagadas),* fue del 5.6% y se registró en *Iñaquito (AZ Norte).* De igual manera, en esta administración es donde se ubicó el menor valor de este tipo de tenencia: 7.7% (cuadro III.21, AE III). En contraste con *Pintag* y la *AZ Los Chillos* donde se localizaron los mayores valores, de 15.5% y 12.2%, respectivamente.
4. El 23.9% que significó la mayor cantidad de hogares que tuvieron vivienda *propia,* sea que haya sido *regalada, donada, heredada* o apropiada *por posesión,* se localizó en la parroquia suburbana de *Guangopolo,* en la *AZ Los Chillos* (cuadro III.20, AE III).
5. Hasta 2010, en la parroquia suburbana *Cumbayá,* en la *AZ Tumbaco*, se ubicaron los hogares que, aún teniendo casas *propias,* las estaban *pagando.* Este porcentaje fue del 16.5%, atrás de él estuvo otra parroquia similar, la de *Pomasquí,* en la *AZ La Delicia,* con el 15.9% (cuadros III.24, AE III y III.19, AE III, según sea el caso). Por el contrario, en el *Centro Histórico,* en la *AZ Centro,* se registró el menor porcentaje: 2.6% (cuadro III.18, AE III).
6. En 7 de las 8 AZ estudiadas, las residencias ocupadas por *anticresis,* representaron los más bajos porcentajes y tan solo en una sola parroquia de la *AZ Norte, Nayón,* este tipo de tenencia de propiedad fue del 0.0%. No obstante, en *San Bartolo,* en la *AZ Sur,* el valor subió a 0.5%, siendo también éste el porcentaje más alto de todo el DMQ (cuadro III.23, AE III).
7. Por último, el mayor porcentaje de hogares quiteños que ocuparon residencias *por servicios* estuvieron en *Tumbaco,* parroquia y AZ donde se registraron los dos valores más altos de la ciudad, 4.4% y 4.7%, respectivamente (cuadro III.24, AE III). Por el contrario, en las parroquias de *Puengasí, Solanda* y *Quitumbe,* en las *AZ Centro, Sur* y *Quitumbe,* estuvieron localizados los valores más bajos, de 0.3%.

Más aún, en la AZ *Quitumbe* se ubicó el menor porcentaje de toda la ciudad: 0.4% (cuadro III.22, AE III).

Localización y distribución intraurbana de las viviendas según formas de poblamiento, clase de vivienda y unidad político-administrativa

La cuarta particularidad del stock habitacional de Quito es la localización. A ésta la examinaremos relacionándola con las formas en las que se repartieron pobladores y viviendas sobre la superficie urbana de la ciudad.

Históricamente ha sido una distribución poblacional muy desigual que se ha ido incrementando al mismo tiempo que han ido aumentando los precios de suelo urbano, vivienda y servicios. De manera semejante, los mercados que se han apropiado de estos bienes inmuebles han sido los que han segregado espacialmente y disgregado por décadas a los habitantes de la ciudad, de acuerdo a su estrato económico o a su condición de propietarios, productores o consumidores, pero no por sus aspiraciones o preferencias de localización. Ya en 1942, los autores del PRQ (1945: 6-7), establecieron que, debido al trabajo desarrollado por cada habitante de Quito, ésta debía estar sub-dividida en las siguientes tres grandes categorías socio-espaciales: obrera, empleada/propietaria y empresarial. A los sectores urbanos habitados por obreros y empleados se los pensó como "barrios obreros" situados cerca de áreas inmediatas a las zonas de labor e industriales, en el sector sur de la ciudad. Para los grupos de propietarios y algunos empresarios se plantearon los "barrios de habitación media", en la zona centro-norte. Y, dentro de ambos tipos se alentó incrementar la producción de viviendas colectivas y edificios de departamentos para empleados y propietarios, en todo el norte; así como la construcción de casas individuales para obreros, en el centro-sur y sur; y empresarios, en el centro-norte.

Para los años sesenta, los sectores sociales de altos ingresos movilizaron sus residencias desde el sector centro-norte hacía nuevos emprendimientos inmobiliarios que se ubicaron en las laderas noroccidental y nororiental de la ciudad, así como hacía los valles de *Los Chillos, Cumbayá-Tumbaco* y *San Antonio de Pichincha*, en las zonas suroriental, oriental y extremo-norte, respectivamente. Simultáneamente se produjo un fenómeno de redistribución geográfica de la población y el espacio urbano que a su vez

condujo al desarrollo de dos procesos, uno de densificación diferenciada, que se extendió a lo largo de los siguientes años; y otro de relocalización socioeconómica por zonas, a causa del cual, desde el área patrimonial de primer orden del *Centro Histórico,* la población de bajos ingresos salió dispersa hacía las áreas 'vacantes' de las periferias ubicadas en los extremos norte y sur de la ciudad, y hacía los espacios colindantes con el mismo centro fundacional de Quito. En estos nuevos sectores aparecieron 'barrios periféricos' y 'tugurios alternos', respectivamente (Carrión, 1980: 159-88). Los 'barrios periféricos' –también conocidos como 'populares`- fueron apareciendo sobre terrenos que incluso superaban el 60% de pendiente y se ubicaban en áreas de expansión y zonas en declive circundantes a la ciudad, fenómeno que se consolidó a lo largo de los años setenta[141].

Las localizaciones de los asentamientos populares fueron consideradas por la municipalidad como "inadecuadas" para la conformación urbana, la instalación residencial y la dotación de redes de infraestructura. No obstante, captaban a la mayor cantidad de población pobre que había sido expulsada de las zonas agrarias y centrales de la ciudad[142]. Algo similar ocurrió con los 'tugurios alternos', aparecidos cuando se subdividió de forma indiscriminada el espacio físico de casas y habitaciones ubicadas en los alrededores del *Centro Histórico,* en cuartos que posteriormente serían ocupados, bajo la modalidad de arrendamiento, por muchas familias desplazadas. Esta situación provocó que el fenómeno de hacinamiento se problematizará más, que las condiciones de habitabilidad se tornaran excesivamente malas y que en estos sectores la densidad llegara a ser de 2 700 hab./ha, cuando en los sectores residenciales del centro-norte no llegaba ni a 10 hab./ha (MQ, 1984).

Otro rasgo de los años setenta estuvo dado por las "formas residenciales", según Fernández de Castro (1989: 137-8), que identificaron a los sectores poblacionales de altos ingresos, de ingresos medios y populares. Para los primeros fueron: 1) la vivienda en departamentos de edificios de lujo, que se ubicaron en las parroquias del centro-norte, principalmente e incipientemente en los valles orientales, considerados en aquel entonces como las "afueras del Quito consolidado"; y 2) la vivienda unifamiliar, tipo hacienda, que mayoritariamente se construyó en los valles oriental y suroriental de la ciudad, donde

[141] También surgieron en los alrededores de sectores residenciales de altos ingresos. De éstos los más significativos fueron las cooperativas *Pisulí* y *La Roldós* frente a *El Condado*, en el extremo norte de la ciudad.

[142] En estos lugares, los precios de alquiler y compra de vivienda eran relativamente bajos, por el contrario, los costos por servicios urbanos eran altos y la dotación de equipamientos urbanos, precaria.

había más posibilidades de adquirir suelo habitacional. A los pobladores de ingresos medios, las entidades públicas y privadas como las mutuales, les ofertaron créditos para la adquisición de unidades en programas de vivienda masiva, en multifamiliares e incluso para la construcción de residencias unifamiliares. La mayor cantidad de éstas viviendas se localizaron en zonas consolidadas o en áreas en proceso de consolidación de los centros y extremos norte y sur, respectivamente. Por último, los estratos populares, además de habitar en 'barrios periféricos' y 'tugurios alternos', en el centro-sur y centro fundacional de la ciudad, según sea el caso; crearon los "barrios espontáneos", a fines de la década. Éstos, originalmente, se ubicaron de manera dispersa, en los intersticios de unidades barriales aisladas entre sí, tanto en los extremos norte y sur como en las laderas aledañas al centro fundacional del DMQ.

Después, en los años ochenta se desarrollaron nuevas formas residenciales en la urbe. Para empezar, los sectores de altos ingresos, optaron por dos clases de vivienda: en altura y unifamiliar. La primera tuvo una fuerte acogida debido, principalmente, a la escasez de suelo urbano que se presentó en la 'ciudad central' –centro-sur/centro fundacional/centro-norte-, como resultado de la "perdida de control" que experimentaron los especuladores de tierras. La segunda se manifestó más en los valles orientales de la urbe, en donde aún había abundante suelo por desarrollar. Prosigamos con los sectores de ingresos medios quienes, a través de préstamos, continuaron accediendo a programas habitacionales de 'bajo costo', de vivienda económica, multi o unifamiliar, que siguieron produciéndose en zonas consolidadas o en proceso de consolidación de Quito. En esta década, éstos emprendimientos fueron diseñados con una lógica más sofisticada que incluía los siguientes tres mecanismos: 1) optimización máxima del uso de suelo, 2) elevación de densidades habitacionales, y 3) reducción al mínimo del espacio habitable. Su gestión y construcción siguió a cargo de entidades públicas y privadas como el *Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS)* y las mutualistas. Para terminar, los sectores de bajos ingresos ocuparon dos nuevos tipos de residencias, una conocida como "precaria" que mostraba un alto grado de deterioro y otra llamada "vivienda de una sola habitación" que resultaba de las subdivisiones propias del hacinamiento[143]. En éstas se consideraba que habitó el 25.8% de la población de aquel entonces (Carrión, 1987: 138-40). El número de residencias hacinadas en la ciudad

[143] Generalmente se concebía como 'vivienda hacinada' a la unidad de un solo cuarto habitado por más de dos personas y en donde, simultáneamente, estaban presentes todos los componentes básicos de una casa, es decir sala, comedor y cocina. Además, carecía de sanitarios y ducha en su interior.

aumentó al 45.67% –o 129 000 unidades- en la década de los noventa. En estos mismos años se incluyó una nueva clase de vivienda denominada como "mediagua", dentro de las opciones habitacionales que tenían gran parte de los pobladores pobres de la ciudad. La proporción de estas unidades era muy menor frente al 47% de *casas o villas* o al 29% de *departamentos* que constituían la estructura habitacional del DMQ (INEC, 1990).

Se debe agregar que, en los noventa, Quito era una ciudad de clases cuyo relieve reforzaba tres disparidades: del centro fundacional, del centro-norte y de las periferias (IGM IPGH & ORSTOM, 1992: 88). Las *casas/villas* y *departamentos* fueron ocupados por los sectores económicos medios y altos, mayoritariamente. Estuvieron localizadas en las áreas centrales y en las nuevas urbanizaciones desarrolladas en los valles orientales de la ciudad. Más aún, fueron ofertadas por un mercado formal al que se lo concibió como "cumplidor" de la legislación municipal y al que se lo había subdividido, para su análisis técnico y académico, en 'empresarial' y 'solidario', según si las viviendas eran producidas con nuevos recursos tecnológicos y materiales factibles, y gestionadas por entidades privadas o públicas, respectivamente. Mientras tanto, los tipos residenciales que eran ocupados por vastos sectores de ingresos medio-bajos y bajos de la población, fueron autoconstruidos de manera espontánea y en muchos casos expuestos a situaciones de vulnerabilidad y riesgo. No cumplían con ningún nivel de legalización y seguían estando dispersos en todo el territorio, pero principalmente, en zonas de los extremos norte y sur consideradas, en ese entonces, como "de invasión" y/o precarias, e incluidas dentro de mercados denominados, por Carrión & Vallejo (2000: 470), como "informal artesanal" y "marginal subnormal".

Para 2001, la gran mayoría de los hogares de ingresos altos del DMQ, estaban ubicados en las AZ de *Tumbaco* (valle oriental, con el 33,7%) y *Norte* (centro-norte, con el 32,7%). Así también, en la AZ *La Delicia* (extremo norte) estuvieron situados la mayor proporción de los hogares considerados como "no pobres", pero exceptuando algunas parroquias como la del *Comité del Pueblo* y barrios como *La Roldós* y *Pisulí,* que acogieron a un importante grupo de pobladores sin recursos. En cuanto a los pobladores de ingresos medios, éstos estuvieron distribuidos en todas las administraciones, con excepción de la AZ *Aeropuerto* –que no formó parte del presente estudio-. Por el contrario, en ésta (59%) y *Quitumbe* (54.5%), se localizaron las familias más afectadas por "pobreza extrema", mientras que en las AZ *Sur* (51.9%), *Centro* (51.3%) y *Calderón* (50.5%), se ubicaron los hogares con mayores índices de "pobreza reciente" (Ospina, 2010: 86-92).

En definitiva, la expresión espacial a inicios del siglo XXI reafirmó las tendencias históricas de la muy desigual distribución poblacional en la ciudad.

Ahora bien, en 2010, el 18.4% de la población de condición media y media alta del DMQ habitó en la *AZ Norte* (centro-norte), donde 151 160 unidades compusieron el stock habitacional de este sector. No fue el mayor porcentaje demográfico, pero sí el primero en número de casas. Por el contrario, en la *AZ Sur* (centro-sur), fue donde se localizaron la mayor cantidad de hogares de ingresos medio bajos y bajos del Distrito, con el 20.3% o 429 271 habitantes, quienes ocuparon 137 686 viviendas o el 19.2% del inventario de toda la ciudad. A pesar de esta relación inversa, ambas administraciones fueron elegidas por los segundos pobladores 'más ricos' y 'menos pobres' de Quito, respectivamente. Por encima y debajo de ellas, según sea el caso, estuvieron las *AZ Tumbaco* (valle oriental) y *Quitumbe* (extremo sur). En esta última se localizó no solo el más alto porcentaje de hogares pobres viviendo en *mediaguas* y el segundo en viviendas *precarias* sino también uno de los grupos de escasos recursos económicos más grandes de la ciudad (15.2%). En cambio, en *Tumbaco,* donde estuvieron los precios más altos de *vivienda* y *departamento,* se asentó una exclusiva población de 81 626 individuos de clase económica alta que habitaron 19 547 viviendas, 4 117 departamentos y 1 972 unidades de alquiler.

Por otra parte, en la *AZ La Delicia,* en el extremo norte del DMQ, habitaron sectores heterogéneos, que representaron el 16.1% de la población total de la ciudad. Allí estuvieron desde aquellos con ingresos medio altos ubicados en parroquias como *El Condado* y *Ponceano,* hasta sectores populares que se asentaron en *Carcelén, Cotocollao* y *El Comité del Pueblo.* En esta administración se registró el más grande inventario de *vivienda* de la ciudad, con 62 834 unidades, pero también el segundo mayor porcentaje de *mediaguas* habitadas por los hogares más pobres del sector. Tanto en esta administración como en la del *Centro,* los precios promedio de vivienda fueron similares; sin embargo, fue en el centro fundacional de la ciudad donde se concentró el segundo mayor grupo de hogares arrendatarios, quienes, en su gran mayoría, pertenecieron a estratos medio bajos.

Cuadro IV.14
Localización y distribución intraurbana del stock habitacional en el DMQ, 2010

AZ	Unidades acumuladas hasta 2010						Total AZ	%
	Vivienda	Departamento	Inquilinato	Mediagua	Precaria	Otra		
Calderón	40 025	9 028	2 560	3 926	213	268	56 020	7.8
Centro	31 721	28 172	14 248	1 608	143	274	76 166	10.6
La Delicia	62 834	34 507	8 669	4 793	263	406	111 472	15.5
Los Chillos	43 501	6 190	1 742	3 819	335	239	55 826	7.8
Norte	58 100	78 539	9 783	3 974	188	576	151 160	21.1
Quitumbe	58 049	29 512	7 397	5 109	325	492	100 884	14.1
Sur	61 915	56 993	15 344	3 038	115	281	137 686	19.2
Tumbaco	19 547	4 117	1 972	1 828	116	96	27 676	3.9
Total tipo	375 692	247 058	61 715	28 095	1 698	2 632	716 890	100.0
%	52.4	34.5	8.6	3.9	0.2	0.4		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010

La configuración socio-espacial en la antigua *AZ Centro* fue homogénea desde antes de los años treinta hasta incluso los setenta. Es más, en los mismos setenta, el mayor porcentaje de viviendas se localizó en el centro fundacional y desde allí se extendió progresivamente a los centros norte y sur, pero con mayor intensidad hacía este último. Desde entonces, el perfil poblacional que mayoritariamente habitó las parroquias de la zona central –y la extensión centro-sur- fue del inquilino de condición económica media baja o baja. De ahí que, en 2010, las mayores concentraciones de *vivienda en inquilinato* del DMQ, se registraron en estos sectores: 15 344 en la *AZ Sur* y 14 248 en la *AZ Centro* (cuadro IV.14). Dentro de ellas, las parroquias urbanas *Centro Histórico* y *San Juan,* en la parte fundacional (cuadro III.25, AE III); y *La Ferroviaria,* en el centro-sur (cuadro III.31, AE III), fueron las que más pobladores arrendatarios acogieron.

A pesar de que los pobladores de escasos recursos económicos habitaron en *mediaguas* y *viviendas precarias* localizadas en las parroquias urbanas y suburbanas de *Guamaní, Turubamba, El Condado* y *Conocoto,* en las *AZ Quitumbe, La Delicia* y *Los Chillos* (cuadros III.26, III.28 y III.30, del AE III)[144], éstos no tuvieron una relación marginal con la estructura urbana del DMQ, al contrario de ello, se integraron y satisficieron sus necesidades materiales de suelo habitacional e implementaron una serie de acciones en pro de fortalecer las organizaciones sociales y comunitarias que estuvieron –y aún están- presentes en esos sectores, con el fin último de mejorar sus condiciones de subsistencia.

[144] La *Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda* del Municipio del DMQ (STHV, MDMQ), en 2008, identificó que, de los 378 asentamientos informales presentes en la ciudad, 95 estuvieron localizados en la *AZ Quitumbe,* 82 en la *AZ Calderón,* 46 en la *AZ La Delicia* y 44 en la *AZ Los Chillos.* Todos éstos ocuparon 2 561.8 hectáreas, lo cual fue el 63.8% de toda la superficie urbana considerada como informal, en ese entonces (Mena, 2010: 33).

Los hogares de ingresos medio altos y altos continuaron prefiriendo las parroquias urbanas del centro-norte para vivir. Algunas de éstas, como *Iñaquito,* desde antes de los años cuarenta, ya contrastaban con el resto de la ciudad sea por la densidad poblacional que presentaban, por los tipos de habitación que allí se ofertaban o por los cambios en los niveles de edificabilidad que la municipalidad autorizaba. A partir del año 2001, se amplió la generación de unidades residenciales bajo el régimen de 'propiedad horizontal'. Principalmente se construyeron *departamentos,* mismos que llegaron a representar el 31.8% del total distrital, de este porcentaje, el 22.28% se concentró en la parroquia urbana de *Iñaquito,* en donde a su vez habitaron 42 822 pobladores quienes pagaron, en promedio, $78 951.1 por cada unidad. Ahora bien, en el centro-sur, más específicamente en la parroquia de *Solanda,* fue donde habitaron 78 279 pobladores de ingresos medios y medio bajos, quienes invirtieron, en promedio, $32 898 dólares por cada uno de los 56 993 apartamentos ofertados hasta 2010. Éstos conformaron la segunda mayor concentración de unidades de este tipo en toda la ciudad, con el 20.91% del 23.1% distrital (cuadros III.27 y III.31, del AE III).

Finalmente, en 2010, el equipamiento habitacional del DMQ estuvo compuesto por seis tipos de residencias, de éstas, la *vivienda independiente* constituyó el 52.4% y, aunque mayoritariamente se concentró en dos sectores: el extremo-norte *(AZ La Delicia)* y el centro-sur *(AZ Sur),* fue en la parroquia suburbana de *Calderón*, en el valle nororiental, donde se localizó el mayor número de unidades de este tipo (cuadro III.29, AE III). Esta unidad político-administrativa estuvo habitada por estratos de clase económica media baja y baja, quienes pagaron $42 646.7 dólares por unidad promedio. El 34.5% del stock de la ciudad fueron *departamentos* generados en viviendas o edificios y localizados entre el centro-norte, el centro-sur y sus extremos. Los hogares de clase media, alta y baja, los ocuparon y ofrecieron por cada uno de ellos, dependiendo del lugar donde estuvieron ubicados, entre $32 898.6 y $ 78 951.1 dólares. Sin embargo, fue en la *AZ Tumbaco* donde se localizaron las opciones más costosas y menos numerosas de toda la ciudad (cuadros III.17 y III.32, AE III). La *vivienda de inquilinato* representó el 8.6% del equipamiento habitacional del Distrito y estuvo distribuida, principalmente sobre la franja conformada por las parroquias urbanas 'viejas' del centro-norte–centro fundacional–centro-sur, con el 55% del total de este tipo residencial. La *vivienda tipo mediagua* significó el 3.9% del stock metropolitano y se localizó, mayoritariamente, en los extremos norte y sur de la capital en donde históricamente se asentaron los habitantes sin recursos económicos. La vivienda considerada como precaria; es decir, los *ranchos,*

covachas y *chozas,* representaron tan solo el 0.2% del equipamiento habitacional del DMQ mientras que la *otra vivienda particular* constituyó el 0.4% del mismo. Éstos dos últimos tipos se hallaron ubicados en todas las AZ, pero principalmente en el valle suroriental de *Los Chillos,* en el centro-norte y en el extremo sur de la ciudad.

Desigualdades urbanas y autoproducción de barrios y casas

En este apartado abordaremos la persistencia del déficit cuantitativo y cualitativo como última particularidad del inventario habitacional del DMQ [145] . Simultáneamente analizaremos la producción informal de suelo urbano en la ciudad y un alargado proceso autoconstructivo de viviendas individuales que no solo han caracterizado la participación de la población pobre en la resolución de sus propios problemas sino también han marcado la historia urbana de Quito.

A nivel nacional, de las 4 654 054 viviendas censadas en 2010, se consideró que el 33.11% presentaron carencias por materiales, servicios básicos o hacinamiento; es decir, por déficits cualitativos, y más a nivel urbano que rural. En cuanto al déficit habitacional cuantitativo, éste se calculó en 17.51% o cercano a las 814 925 unidades (INEC, 2010; 2013). A nivel distrital, se estimó un déficit cuantitativo de 132 461 casas y cualitativo de 87 924, de estas últimas se consideró que el 90% eran recuperables (MDMQ, 2011: 96). La primera cantidad representó el 18.47% del total del inventario habitacional de Quito, mientras que la segunda el 12.26%. Pese a estas circunstancias, presentes durante décadas –como se verá más adelante-, la necesidad de vivienda se ha resuelto a través de procesos de urbanización alternativos, que no han sido totalmente satisfactorios, pero si han cuestionado las deficientes líneas de acción de la política estatal y municipal de financiamiento de vivienda.

Aún cuando la pobreza, por sí sola, no ha explicado la magnitud y persistencia de los asentamientos informales –aunque en los mapas se parezcan- (Mena, 2010: 10), los pobladores pobres no han contado con más mecanismos de acceso/gestión a suelo urbano y vivienda que los de producción y consumo informal. Ya, entre los años cuarenta y sesenta, se consideraba como uno de los "problemas urbanos básicos" de la ciudad al

[145] El déficit cuantitativo está constituido por viviendas que son irrecuperables y deben reponerse, y el cualitativo por viviendas que presentan deficiencias constructivas de carácter recuperable.

crecimiento incontrolado en espacios inaccesibles del centro-sur, en laderas del centro-norte y en colinas que rodeaban el centro fundacional. En estos lugares, desprovistos de adecuados accesos, infraestructuras y servicios urbanos, se asentaron inmigrantes rurales carenciados a quienes se los denominó como el "subproletariado urbano" de Quito. Su presencia repercutió en el poblamiento masivo y popular de la franja noroccidental de la ciudad, donde ya existían algunos asentamientos similares. Este fenómeno ocurrió entre 1960 y 1970, pero su densificación mayor se dio en el decenio siguiente (CIUDAD, 1992: 29-30). Para 1962, la municipalidad tenía contabilizadas, en estos sectores, 1 137 unidades de vivienda que alojaban a 7 375 habitantes. Más adelante, en 1967, esta misma entidad señaló que el 23.26% de las construcciones de Quito, valorizadas en casi 136.6 millones de dólares[146], fueron generadas por medio de procesos autoconstructivos, que eran característicos de los asentamientos periféricos (MQ, 1984: 197-99). Todos estos aspectos dan cuenta de la importancia y participación creciente que el proceso informal de provisión de vivienda tenía en la ciudad, y ello, a pesar de las contracciones que experimentaba la economía nacional.

En los años setenta se agudizaron las problemáticas intraurbanas relacionadas con la disparidad y desigualdad de la distribución poblacional entre las diferentes zonas de Quito, a causa de la implementación de un conjunto de políticas municipales que impulsaron la apropiación y el uso diferenciado de suelo urbano según posesión de riqueza económica, grupos sociales y funciones territoriales. Dicho de otra manera, el fenómeno de la segregación residencial que se originó debido al incremento vertiginoso y especulativo de los precios de suelo, vivienda y servicios urbanos se acentuó dada la polarizada distribución de la riqueza social y debido a un sinfín de barrios populares ubicados, principalmente, en el contorno periférico norte y nororiental de la ciudad, con condiciones de vida muy precarias. Así que por aquellos años se convirtieron en realidad local las dicotomías internacionales de barrio conocido/barrio clandestino, ciudad legal/ciudad ilegal, entre otras (Carrión, 1980: 160-70). Durante el período de déficit fiscal municipal (1970-1978), cuando también se originó el sobredimensionamiento del gasto institucional, las necesidades de vivienda de la población se incrementaron sustancialmente. Pero dado que, aumentaron los costos de producción de nuevas unidades

[146] Es la equivalencia aproximada de s/. 2 459 240 000 sucres. Tipo de cambio 1 dólar = 18 sucres, en 1968 (Bravo *et al,* 2010: 7).

y se contrajeron los ingresos familiares, las posibilidades de solventar la demanda se alejaron aceleradamente.

Como resultado, en 1971, apareció una masiva organización política de inquilinos, residentes en los barrios del centro fundacional, especialmente, que se denominó *Comité del Pueblo.* Después de dos años de movilización y combatividad en contra del Gobierno dictatorial de Rodríguez Lara y de la selección de 'sujetos de crédito' por parte del *Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV),* las familias integrantes del *Comité,* 5 000 en aquel entonces, compraron las haciendas *La Eloísa* y *Carretas,* en el extremo norte de Quito, lo cual originó la consolidación del uso popular de las periferias de ese sector de la capital (ECP, 2015). Antes del *Comité* –pero con menos peso cuantitativo-, entre 1960 y 1963, en el centro-sur de la ciudad, los obreros organizados de la fábrica textil *La Internacional,* quienes aspiraban a lotes y casas propias, formaron un barrio homónimo dentro de los límites urbanos de lo que hoy es la parroquia urbana *La Ferroviaria.* Para 1974, el Municipio de Quito sostuvo que el "cinturón periférico" había crecido 282% y que en él estaban instaladas no menos de 4 352 viviendas. Además, estimó el porcentaje deficitario habitacional de toda la urbe en 50% y calculó que, por año, 3 700 nuevas casas autoconstruidas engrosaban el crecimiento de las periferias quiteñas (MQ, 1984: 187-99). A mediados de los años setenta, en palabras de CIUDAD (1992: 32), estaba conformado un "verdadero cinturón de miseria" a todo el derredor de Quito.

En los primeros años de la década de los 80, la ciudad de Quito tenía un déficit acumulado de viviendas que bordeaba las 50 000 unidades, con un requerimiento anual estimado en 7 500 nuevas casas y con una necesidad imperiosa por reponer y/o refaccionar el 40% de las unidades habitacionales existentes. Por otra parte, las instituciones públicas oficiales habían gestionado la construcción de una cantidad de viviendas anuales que, no solo no estaban al alcance de los sectores más empobrecidos de la población sino que en promedio no superaban las 2 000 unidades[147]. En suma, se sostenía que casi el 70% de los quiteños se alojaban en casas que no estaban del todo aptas para una vida humana medianamente confortable (Carrión, 1980: 188). Otro rasgo que caracterizó a los tempranos ochenta fue el inicio de una etapa de reconocimiento y legalización de barrios considerados por la municipalidad, a través del *Plan Quito 1981,*

[147] Como parte de la moderna gestión política estatal de Ecuador, se incluían a la generación de vivienda nueva y al mejoramiento de la existente, dentro de los objetivos principales, y se establecían distintas formas de operación y ejecución, unas a través de créditos otorgados por la seguridad social y el *Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)*, y otras por medio del mutualismo y la banca privada.

como "asentamientos espontáneos marginales", mismos que estaban ubicados en el "cinturón periférico" de la ciudad y distribuidos de la siguiente manera: 50% en el sur, 44% en el norte y 6% en el centro (IMQ, 1992, en Metzger & Bermúdez, 1996: 27). En estos lugares se alojaron 132 760 personas, en 26 522 viviendas (MQ, 1984: 197). A pesar de esta iniciativa, en 1982, se registró el primer caso de invasión –o toma de tierras- en Quito, en el sector de *La Pisulí,* en el extremo de la franja noroccidental de la ciudad[148]. Seguidamente, en 1985, 500 familias, movilizadas a través de la organización *Patrimonio Familiar,* invadieron el sector *Monjas,* ubicado en una de las colinas que rodean al centro fundacional, la de *Puengasí* (Godard, 1988: 61). Y, más aún, en toda la ciudad empezaron a surgir ventas de terrenos ubicados en límites urbanos y zonas de riesgo, a través de agentes inmobiliarios y lotizadores ilegales, y de opacos dirigentes fraccionadores y/o vendedores de suelos públicos y privados (Mena, 2010: 28).

Para 1988, el déficit acumulado se había casi duplicado: era cercano a las 90 mil unidades. Algo similar pasó con el requerimiento anual pues se lo estimó en 10 000 mil viviendas nuevas. Frente a esto, la municipalidad, decidió enfrentar el 'problema de la vivienda' como una cuestión propia e ideó el *Plan Operativo 1988-1992* que incluía acciones de expropiación, construcción de nuevos proyectos residenciales y rehabilitación de vivienda en el *Centro Histórico* de la ciudad. Para empezar, expropió 4 haciendas que estaban ubicadas en el sur de Quito, así como algunas propiedades localizadas en el centro. El total de superficie habitacional que obtuvo fue de 250 hectáreas, aproximadamente. Sobre éstas logró estructurar una propuesta de producción de vivienda cercana a las 20 mil nuevas unidades, con la cual superó lo realizado por las últimas administraciones del Gobierno Nacional. Luego, ofertó nuevos programas de vivienda como *Ciudad Quitumbe* con alrededor de 12 mil unidades[149], *Turubamba de Monjas* con más de mil soluciones, y *Mercedes Ayala* y *San Miguel del Común* con 150. Todos éstos se construyeron con distintas modalidades tecnológicas y se orientaron a diferentes sectores sociales que los demandaban, fundamentalmente de bajos ingresos. Para terminar, el Municipio en conjunto con el *Banco Ecuatoriano de la Vivienda,*

[148] Esta toma se sumó a los 27 barrios populares ya localizados en el noroccidente de la ciudad. Se consideró que allí habitaban 14 356 personas, en aproximadamente 1 633.1 hectáreas que equivalían al 8.5% de la superficie urbana total de Quito (CIUDAD, 1992: 26-7). Conviene subrayar que un año después apareció la *Federación de Barrios del Noroccidente de Quito (FBPNQ),* como mecanismo de defensa frente a lo que el Municipio denominó "proyecto de cinturón verde".

[149] A éste se lo considera como un proyecto notable dentro de la ciudad. Además de los bloques de vivienda, cuenta con un centro administrativo y de servicios, y con infraestructuras comunitarias indispensables para los procesos productivos y para la reproducción de la fuerza de trabajo.

generaron líneas de crédito para mejoramiento de vivienda y, a través de distintos proyectos, rehabilitaron más de 200 casas (Carrión, 1991: 81-2). Además, la misma entidad subnacional, expidió la *Ordenanza Nº 2708,* en 1989, para el "Reconocimiento legal y regularización de los asentamientos de hecho existentes en áreas urbanas y de expansión urbana en el cantón Quito", la cual posibilitó la titulación de propiedades a los integrantes de organizaciones sociales y comunitarias legalmente constituidas, la legalización de barrios marginales a través del concepto de "urbanización progresiva"[150] y el reconocimiento del modo de producción ilegal de suelo urbano (Metzger & Bermúdez, 1996: 25).

A la *Ordenanza Nº 2708* le siguieron la *Nº 2776* de 1990 y la *Nº 3050* de 1993 que establecieron los nuevos perímetros urbanos de la ciudad, dentro del último quedaron incluidos casi todos los asentamientos de hecho que se habían producido hasta ese entonces. Como resultado, se legalizaron la mayoría de espacios que se habían urbanizado de manera irregular –tan solo en 1990 se tenían registrados 202 asentamientos-. De forma simultánea, el Municipio, limitó al máximo la extensión urbana en los extremos norte y sur del DMQ, e intervino con mayor énfasis en este último pues buscó reforzar su carácter popular (CIUDAD, 1992: 35). No obstante, la ciudad siguió creciendo fuera de todo mecanismo legal y se continuaron construyendo viviendas sin aprobación municipal, a tal punto que el 45% de las edificaciones de la ciudad fueron consideradas como ilegales.

En 2001, la municipalidad quiteña tenía registrados más de 443 barrios ilegales ubicados, en su mayoría, en los extremos norte y sur de la ciudad. A causa de lo cual, su política pasó de reconocer y legitimar los asentamientos ilegales a combatir la problemática de la informalidad. Sin embargo, los pobladores pobres no tenían más opción que ocupar terrenos baratos, sin infraestructuras, cerca de quebradas y ubicados en zonas de alto riesgo (Ospina, 2010: 84-112). En este mismo año se estimó que el déficit cuantitativo habitacional acumulado del DMQ fue de 101 776 unidades (Pijal, 2006: 14), y se infiere que el cualitativo estuvo alrededor de las 68 000 viviendas. En otras palabras y para concluir, entre 2001 y 2010, el déficit habitacional de la ciudad aumentó 30.15%.

[150] Bajo este paraguas también se permitió legalizar un barrio aún no urbanizado totalmente, siempre y cuando éste se comprometa a realizar las infraestructuras básicas por etapas, en muchos casos mediante convenios con el Municipio y sus empresas.

El equipamiento habitacional representa no solo el uso de suelo más importante en la trama urbana del *Distrito Metropolitano de Quito* sino también constituye el elemento más significativo de su estructura urbana. En otras palabras, el suelo habitacional ocupa el 80.2% de la 'mancha urbana' de la ciudad, que es igual a decir que, de las 43 550.1 hectáreas de suelo urbanizado del Distrito, 34 913.3 ha. se destinan a uso de vivienda (cuadro IV.1). En la primera parte de esta investigación y en los apartados anteriores de este capítulo, se explicaron las relaciones demográfico-habitacionales dentro de los procesos de renovación y expansión urbana de Quito. Así también, se realizó un inventario de las viviendas particulares, edificadas y habitadas en la urbe, y acumuladas hasta 2010. De ahí resultó que 716 890 unidades, clasificadas en 6 tipos y distribuidas en 8 *Administraciones Zonales,* que a su vez contienen 32 parroquias urbanas y 14 suburbanas, compusieron el equipamiento viviendístico de la capital ecuatoriana.[151] Este stock, determinado en detalle, correspondió al registrado en el *VII Censo de Población y VI de Vivienda* que desarrolló el *Instituto Nacional de Estadística y Censos* de Ecuador, en 2010, según las siguientes categorías: *vivienda independiente* (52.4%), *departamento en vivienda o edificio* (34.5%), *vivienda de inquilinato* (8.6%), *vivienda tipo mediagua* (3.9%), *vivienda tipo rancho, covacha y choza (precaria)* (0.2%) y *otra vivienda particular* (0.4%) (cuadro IV.14). En esta sección se determinará la inversión acumulada que se ha requerido para construir el inventario habitacional del DMQ, al cual se le imputará un valor monetario para el año 2010.

Sin embargo, antes de continuar, se debe señalar que anteriormente también se estudiaron algunas de las más notables particularidades del stock habitacional del DMQ, lo cual contribuyó a entender la historia y morfología de la ciudad. Pongamos los siguientes casos; primero, el conjunto de viviendas se expandió, de forma muy diferenciada dentro de la trama urbana de Quito. En el *centro fundacional* se registraron los primeros tipos de poblamiento urbano; luego, se formaron dos espacios donde se generaron formas de vida distintas, la del *centro-norte* y la del *centro-sur;* posteriormente, la vivienda contribuyó a construir la base material de las comunidades que se asentaron

[151] Las 716 890 casas particulares de Quito estuvieron distribuidas así: 7.8% en la *Administración Zonal Calderón;* 10.6%, *AZ Centro;* 15.5%, *AZ La Delicia;* 7.8%, *AZ Los Chillos;* 21.1%, *AZ Norte;* 14.1%, *AZ Quitumbe;* 19.2%, *AZ Sur* y 3.9%, *AZ Tumbaco* (cuadro III.19).

en los *extremos norte* y *sur;* y a la par fue convirtiéndose en el elemento más característico de los asentamientos localizados en los *valles oriental, suroriental* y *nororiental* del DMQ. Segundo, la *vivienda independiente* que, en 375 692 unidades, alojó a la mayor parte de los 2 111 177 pobladores quiteños censados en 2010 y ocupó más de la mitad de suelo habitacional, es decir, 18 294.6 ha., fue el tipo de vivienda dominante en el stock de la metrópoli. Le siguió el *departamento en vivienda o edificio,* más representativo en las parroquias urbanas de los *centros-norte* y *sur* que, en otros sectores, y esto debido a los años en que este tipo habitacional fue incorporado al desarrollo inmobiliario, tanto público como privado, de Quito. Tercero, en 2007, la *Dirección Metropolitana de Planificación* del *Municipio del DMQ,* señaló que el 70% de las edificaciones de la ciudad tuvieron un origen ilegal y que el 53% de las viviendas del equipamiento habitacional fueron generadas a través de procesos informales de construcción (Ospina, 2010: 112). Esto significó que más de las dos terceras partes de las construcciones del espacio metropolitano de la urbe o más de la mitad de sus viviendas, según sea el caso, fueron autoproducidas con la participación directa, total o parcial, de grupos de pobladores carenciados. Así, los habitantes pobres no solo han sido los constructores de la mayor parte del espacio consolidado de la ciudad sino también consiguieron integrarse a ella.

Volviendo al tema que nos ocupa, en el apartado siguiente se presentará el precio de venta, costo de reposición o valor del stock habitacional del DMQ, siguiendo los preceptos conceptuales y metodológicos que se han utilizado para cuantificar los valores de los *Medios de Consumo Colectivo,* que son indispensables para la reproducción de la fuerza de trabajo (Garza, 2015). El valor estimado del stock de vivienda en el DMQ fue determinado a partir de la información de los precios comerciales de mercado –u oferta inmobiliaria-, para casas (CA) y departamentos (DP) en venta, que se publicaron, entre enero y diciembre de 2010, en anuncios comerciales y en los boletines semanales y quincenales denominados *Visor de Servicios Inmobiliarios,* de la sección sabatina *Construir* de *Diario El Comercio* (anexo 1). Además, se emplearon los datos del inventario habitacional según categoría de vivienda proporcionados por el *VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010;* y se utilizó la información desarrollada sobre la *evolución y estructura urbana de Quito 1534-2010*, con énfasis en las dinámicas de crecimiento y formas de poblamiento, recogidas en el capítulo sobre *modernización de carácter metropolitano* de la ciudad*,* período 1942-2010.

El principal resultado de la presente investigación es un valor monetario total calculado de $32 311 615 853.5 millones de dólares, que corresponde al equipamiento

habitacional de 716 890 viviendas particulares, edificadas y habitadas en el *Distrito Metropolitano de Quito*, y acumuladas hasta 2010. La cifra está muy desigualmente distribuida al interior de la ciudad: el 28.6% se concentra en el *centro-norte* y el 17.4% en el *extremo norte* de la ciudad; es decir que, el 46% del valor del stock viviendístico del DMQ está localizado en el sector norte de la ciudad, mientras que en el sur (*centro-sur* y *extremo sur),* se ubica un valor que es menos de la mitad del costo del norte, de 22.3%. El resto se reparte entre el *centro fundacional,* 10.3% y los *valles,* 21.4% (cuadro IV.15). Esta situación refleja, por un lado, las diferentes etapas de desarrollo urbano en que se encuentran las 8 unidades político-administrativas que conformaron este estudio, dejando a la AZ *Calderón* como la zona 'más barata' de la metrópoli, con tan solo el 4.9% del valor monetario total calculado, que es igual a decir, casi 6 veces más barata que la AZ *Norte.* Por otro lado, se manifiestan notables desigualdades económicas entre los estratos que habitan *viviendas independientes* en diferentes administraciones pues, por ejemplo, mientras el precio promedio de una casa en un sector popular como es la AZ *Quitumbe* cuesta $34 418.7, en la AZ *Tumbaco,* donde habitan las clases altas, mayoritariamente, es prácticamente cuatro veces más cara.

Cuadro IV.15
Valor del equipamiento habitacional del DMQ, 2010

AZ	Inversión acumulada			
	Vivienda	Departamento	Inquilinato	Mediagua
Calderón	1 194 853 637.1	229 881 769.6	99 349 729.0	70 320 980.1
Centro	1 517 691 245.0	694 071 704.6	1 090 712 896.0	30 773 904.0
La Delicia	3 233 348 254.9	1 605 447 761.3	659 577 943.0	117 523 908.2
Los Chillos	2 399 625 315.4	227 774 438.5	123 435 494.4	116 513 088.5
Norte	3 734 970 644.2	4 308 359 168.1	1 030 843 036.7	148 092 048.6
Quitumbe	1 513 268 894.2	748 119 834.1	283 615 430.2	60 082 624.6
Sur	1 942 979 380.7	1 865 046 232.5	742 703 056.9	33 409 921.3
Tumbaco	1 823 681 814.9	317 619 530.5	239 176 891.6	68 218 966.7
Total tipo	17 360 419 186.4	9 996 320 439.3	4 269 414 477.9	644 935 442.0
% tipo	53.7	30.9	13.2	2.0

AZ	Inversión acumulada		Total AZ	% AZ
	Precaria	Otra		
Calderón	1 271 724.3	1 600 103.8	1 597 277 943.9	4.9
Centro	1 368 367.0	2 621 906.0	3 337 240 022.6	10.3
La Delicia	2 738 163.9	4 151 630.1	5 622 787 661.5	17.4
Los Chillos	3 722 740.2	2 617 697.0	2 873 688 774.0	8.9
Norte	2 286 427.2	7 468 143.2	9 232 019 468.0	28.6
Quitumbe	1 665 864.1	2 575 205.6	2 609 327 852.8	8.1
Sur	725 091.5	1 757 439.5	4 586 621 122.4	14.2
Tumbaco	2 164 496.8	1 791 307.7	2 452 653 008.2	7.6
Total tipo	15 942 875.0	24 583 432.9	32 311 615 853.5	100.0
% tipo	0.1	0.1	100.0	

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

El valor monetario de todo el andamiaje habitacional de Quito representó una enorme inversión social que no había sido debidamente cuantificada, por eso, el cálculo del precio estimado de su venta es la parte más original de este trabajo. Para obtenerlo, primero, se identificaron 1 105 ofertas de proyectos habitacionales en las 8 AZ del DMQ, sin haber considerado su precio individual. Segundo, partiendo de la doble clasificación de ventas del *Visor de Servicios Inmobiliarios: casa* o *departamento,* se relacionó éstas con las 6 categorías censales del inventario de la ciudad, antes descritas. Tercero, se obtuvieron 60 precios promedio en el Distrito, para cada una de las siguientes 8 áreas homogéneas (AH): *centro fundacional (CF, AZ Centro), centro-norte (CN, AZ Norte), centro-sur (CS, AZ Sur), extremo norte (EN, AZ La Delicia), extremo sur (ES, AZ Quitumbe), valle oriental (VO, AZ Tumbaco), valle suroriental (VSO, AZ Los Chillos) y valle nororiental (VNO, AZ Calderón/ AZ Norte)* (cuadro IV.6); y para cada una las 6 clases de vivienda (cuadros III.10, III.12, III.14, III.17 y del III.9 al III.16, del apéndice estadístico). Cuarto, se alcanzaron 276 datos de inventario habitacional según 8 AH, 8 AZ, 32 parroquias urbanas (PU) y 14 suburbanas (PSU) (cuadros III.19 y del III.25 al III.32, del apéndice estadístico). Finalmente, se multiplicaron los 60 precios promedio conseguidos por los 276 datos de inventario habitacional obtenidos, según AH, AZ, PU, PSU y tipos de vivienda (cuadros III.20 y del III.33 al III.40, del apéndice estadístico). Conviene subrayar que en las parroquias suburbanas de la *AZ Aeropuerto* y de las *Divisiones Zonales Norcentral y Noroccidente;* así como en *Calacalí, Nono* y *Lloa,* no fue posible encontrar información inmobiliaria de ventas de casas y/o departamentos, y dado que sus inventarios habitacionales no eran representativos, a todas éstas unidades territoriales se las dejó por fuera de este estudio.

El valor monetario del stock habitacional del DMQ constituye el capital social estable de la ciudad, acumulado durante toda su historia. Una parte importante del mismo devino de inversiones públicas, otra del capital privado, pero debido a la evolución de la pobreza de la población quiteña, este valor también es producto de las intervenciones directas que hicieron los sectores populares en el proceso de construcción del aparataje habitacional de Quito. Baste, como muestra, que la parroquia suburbana *Calderón,* ubicada en la AZ del mismo nombre, *AH VNO*, es la unidad con el valor monetario de *vivienda independiente* 'más alto' de toda la urbe, $1 126 013 350.1 millones de dólares (cuadro III.33, AE III); y esto a pesar de pertenecer a la administración zonal con el valor monetario de *vivienda independiente* 'más bajo' de la ciudad. En sentido inverso, la parroquia suburbana de *Zámbiza,* ubicada en la *AZ Norte,* en la misma AH VNO, presenta

el 'menor valor' de la metrópoli, de $26 359 919.1 (cuadro III.37, AE III), aún siendo parte de la administración con el 'mayor valor' de *vivienda independiente* del DMQ (cuadro IV.18). A *Calderón* le siguen las parroquias de *Conocoto,* en la AH VSO y *Tumbaco,* en la AH VO (cuadros III.36 y III.40, AE III). Es decir, que fue en los valles donde se ubicaron los mayores valores de *vivienda independiente* de la urbe. Aquí se cristalizaron las viviendas de familias pertenecientes a sectores populares *(Calderón* y *Conocoto),* y a estratos altos *(Tumbaco),* pero se debe tener en cuenta que el máximo valor, 12.95% del total de *vivienda independiente*, lo produjeron los primeros y éste, es más del doble que lo producido por los segundos: 6.38%.

Ahora bien, el lugar privilegiado para vivir en *departamentos* ubicados en *vivienda* o *edificio,* es la *AZ Norte, AH CN.* En ella se concentra el 31.79% de todas las unidades de este tipo presentes en la ciudad; y también, los tres valores monetarios 'más altos', ubicados en tres parroquias urbanas contiguas: *Iñaquito, Kennedy* y *Jipijapa,* que en conjunto representan el 20.59% del valor monetario total calculado para *departamentos* (cuadro III.37, AE III). Muy por debajo está la parroquia *Solanda,* en la *AZ Sur, AH CS,* que figura con el valor 'más alto' dentro de la unidad política que, a su vez, es la segunda 'más cara' del DMQ, pero que tan solo representa el 4.22% del valor total de *departamentos* (cuadro III.39, AE III). Por otra parte, la *vivienda en inquilinato,* como espacio para la sobrevivencia y reproducción de los seres humanos, representó el 13.2% de la cuantificación general del valor del stock habitacional en Quito. En dos parroquias urbanas del *centro fundacional,* en la *AZ Centro,* fue donde se ubicaron los mayores valores monetarios de este tipo habitacional. La primera es el *Centro Histórico* y la segunda es *San Juan,* con 5 991 y 7 485 'casas renteras', respectivamente; y con una inversión acumulada en la construcción de ellas, de $686 441 784 dólares, que significó el 16.08% del valor monetario total calculado para este tipo de casas (cuadro III.34, AE III). Les sigue la *Belisario Quevedo,* en la *AZ Norte,* y ésta, a su vez, ocupó la segunda posición yendo de mayor a menor, en cuanto cifras generales. En los últimos lugares estuvieron las parroquias de *Guangopolo* y *La Merced,* en la *AZ La Delicia, AH EN.* La primera, particularmente, registró los segundos valores 'más bajos' para *vivienda independiente, vivienda de inquilinato* y *otra vivienda particular;* así como, la inversión 'más baja' para *departamento,* en toda la ciudad (cuadro III.36, AE III).

Finalmente, dentro de la heterogeneidad y complejidad del tejido habitacional de Quito, encontramos los siguientes tres diferentes tipos residenciales: *vivienda tipo mediagua, vivienda precaria* y *otra vivienda particular,* que han hecho posibles otras

formas de vida familiar y comunitaria, y otras maneras de producir espacios habitables. Sin embargo, los porcentajes de los valores monetarios de estos tipos no fueron representativos en la cifra final de la ciudad pues aparecieron con el 2.0% y 0.1%, según si las unidades habitacionales fueron *mediagua* o *precaria/otra,* respectivamente. En cuanto a la primera, fue en la parroquia suburbana de *Calderón, AH VNO,* donde se ubicaron los valores 'más altos' de *mediaguas* y *otras,* mientras que, en la también, parroquia suburbana de *Tumbaco* estuvo la 'mayor inversión' en *vivienda precaria.* No obstante, el 53% de las viviendas del DMQ fueron autoproducidas debido a la participación directa de la población, según el Municipio. Esto quiere decir que las gestiones organizativas y/o comunitarias, aunque también clientelares, para adquirir suelo habitacional, edificar viviendas y producir infraestructuras, no están limitadas a estos tres últimos tipos habitacionales. Al contrario de esto, están subsumidas en la producción de todo el equipamiento habitacional de la ciudad.

TERCERA PARTE
CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN COMO DETERMINANTE DEL VALOR DE LA VIVIENDA

Los complejos sistemas infraestructurales de vivienda, educación, salud, electricidad, agua potable y saneamiento, hidrocarburos y vías de Quito, realizados con el esfuerzo histórico de todo un país y en particular con el de los habitantes de esta urbe, no solo representan un monumental valor monetario acumulado, como quedó demostrado en el capítulo anterior, con el caso del aparataje habitacional, sino muestran un notable desequilibro intrametropolitano en su distribución, muy marcado por una tendencia que, desde el origen mismo de la ciudad y hasta la actualidad, ha localizado a todos estos colosales sistemas en el sector centro norte de Quito, como se verá más adelante.

Se puede decir, siguiendo a Garza (2015), que las CGP se originaron con las ciudades y evolucionaron junto a ellas, desde hace unos 10 000 años aproximadamente, cuando también inició el proceso de urbanización mundial, en las ciudades neolíticas. En las urbes modernas de hoy, sin pausa y con ritmo creciente se continúan construyendo condiciones materiales de carácter general, a veces monumentales, otras veces corrientes. Es así que, desde la etapa neolítica hasta la moderna ha habido una evolución histórico-estructural de las metrópolis que no solo ha transformado sus estructuras urbanas básicas sino también el sistema de producción capitalista que las produjo, pero no siempre sino desde hace unos 500 años más o menos.

Dentro de este período de transformaciones capitalistas se encuentran determinados sucesos que cambiaron la visión de la producción de infraestructuras en las ciudades de todo el planeta. Uno de estos se dio en el siglo XVII, cuando el Estado alemán originó el sistema de salud pública y lo incorporó dentro de sus funciones gubernamentales (Garza & Cruz, 2015: 234). Otro, a mediados del siglo XVIII, fue el advenimiento de la *Revolución Industrial* y consigo la mayor utilización de hidrocarburos, los cuales llegaron a ser imprescindibles para el desarrollo urbano y el crecimiento económico (Ramírez, 2014). A partir del siglo XIX aparecen dos hechos universales determinantes, el rápido crecimiento de áreas metropolitanas en países desarrollados y la modernización municipal en países emergentes. A causa de estas acciones, en prácticamente todas las urbes, se impulsó la construcción de un importante conjunto de redes viales, se levantaron grandes y costosas obras de infraestructura de agua y saneamiento [152], y se estableció como política gubernamental la provisión de electricidad a toda la población, lo cual hizo crecer de forma acelerada la producción de edificios para su transmisión y distribución (Hernández, 2014). Como resultado, en los albores del siglo XX, las ciudades ya estaban muy expandidas y sus formas urbanas modificadas; en varias, había principiado a desarrollarse un carácter metropolitano y una serie de estrategias industrializadoras que impulsaron más la construcción de nuevos y significativos conjuntos infraestructurales.

Después de estos sucintos antecedentes mundiales, desarrollados a lo largo de casi 5 siglos, pasamos a estudiar, en un corto período de tiempo comprendido entre 1942 y 2010 (68 años), cómo las políticas públicas urbanas y los mecanismos generales de acciones colectivas, que han procurado el desarrollo de complejos sistemas infraestructurales en Quito, se fueron adaptando a las exigencias de la forma capitalista de producción de la ciudad.

[152] Rosales (2014), en su estudio sobre el *valor de la infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, 1970-2009,* inscribe a la edificación de estas monumentales obras en lo que Herín, citado por este mismo autor, denominó *la gran hidráulica,* es decir, en el proceso a través del cual los territorios que contienen ciudades no solo se urbanizan sino también se hidraulizan.

CAPÍTULO V
DISTRIBUCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN EN QUITO

En este quinto capítulo de la presente investigación se presentarán tres secciones. En la primera estudiaremos los elementos fundamentales de los monumentales andamiajes infraestructurales que existen en las concentraciones urbanas, como la quiteña; y cómo estos han convertido a las urbes en colosales propulsoras del progreso económico. A este apartado lo denominamos *características esenciales de las condiciones generales de la producción (CGP),* que también podría expresarse como *características esenciales de las infraestructuras urbanas.* En la segunda sección, denominada *producción y jerarquización de la infraestructura urbana* en Quito*,* haremos una breve descripción del histórico proceso edificatorio de los seis sistemas inicialmente citados, en el período 1942-2010. En esta explicación, la topografía que históricamente ha complicado los usos de suelo en la ciudad, el desarrollo urbano altamente especulativo que se ha dado en ésta y ciertas acciones municipales que marcaron la etapa de expansión periférica (1942-1970), el período de modernización metropolitana (1970-1993) y la fase de consolidación de la dinámica metropolitana de la ciudad (1993-2010), son consideradas como categorías de análisis. En la tercera sección nos concentraremos en la *distribución intrametropolitana* de los sistemas de educación, salud, electricidad, agua potable y saneamiento, hidrocarburos y vías en 2010, y en las relaciones de estos con el equipamiento habitacional. En particular, aquí analizaremos dos cuestiones: 1) la elevada

concentración de la mayoría de estos sistemas en el núcleo norcentral de Quito, producto de su acumulación histórica y de los recursos que en diferentes momentos se invirtieron no solo para construirlos sino también para mantenerlos; y 2) la consolidación de la ciudad, a partir del fortalecimiento de estos mismos sistemas, como la principal urbe ecuatoriana y como un espacio privilegiado para habitar y producir, dado que aquí incluso encontramos algunas infraestructuras que datan del siglo XVI y aún perduran.

CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LAS CGP

Las obras de infraestructura y equipamiento construidas en una ciudad, conceptualizadas como sus CGP, más el componente laboral que ellas exigen para su funcionamiento, constituyen los elementos esenciales a partir de los cuales funciona y se organiza su estructura, trama o tejido urbano[153]. También son la base material y física para el desarrollo de sistemas complejos, como las dinámicas urbanas que, citando a Palacios (2014), requieren la expansión de las CGP y con ésta, grandes inversiones inmobiliarias y asignaciones de bienes tangibles y recursos financieros. Este progresivo desarrollo infraestructural, en transmutación constante, además permite la producción, reproducción y acumulación ampliada de capital privado, y de su fuerza de trabajo dentro del sistema económico capitalista.

Una primera y fundamental característica de las CGP está definida por su disponibilidad, dotación y, en particular, por la manera como se distribuyen y organizan espacialmente en el territorio urbano[154], al cual no solo lo determinan sino que también lo zonifican; por consiguiente, la importancia de un equitativo reparto de infraestructuras en la ciudad radica, entre otras razones, en su oferta de atención socio económica a la población y en la mejora de su bienestar; en su contribución al desarrollo y potenciación de actividades productivas y urbanísticas; y en el uso intensivo que de ellas mismas se hace. De aquí que, su relevancia y valor aumenten a lo largo del tiempo, e incluso

[153] Entre las CGP construidas se destacan las áreas de vivienda; los usos de suelo industrial, comercial y de servicios; el inventario de equipamiento educativo y cultural; los inmuebles de la administración pública; los sistemas viales y de áreas verdes; las obras hidráulicas, eléctricas, telemáticas y de abastecimiento de hidrocarburos; y, finalmente, los aparatajes de amenidades y religiosos.
[154] Formas de organización homogénea/regular y heterogénea/aleatoria, como principales.

sustituyan, como menciona Garza (2015: 584-586), "a la tierra como factor de producción". En otras palabras, los tres agentes fundamentales son: CGP, trabajo y capital.

Indiscutiblemente, es la red vial de circulación, edificada en el interior de la ciudad, la que principalmente define la traza o forma de su área urbana. A partir del desarrollo histórico de ésta se han fijado usos de suelo y trazado otras CGP; también, un sinfín de actividades económicas y poblacionales se han localizado y se ha distribuido espacialmente el proceso productivo. Baste, como muestra, el cambio que experimentó la infraestructura vial de Quito: pasó de 15 calles transversales en 1648 (Ponce, 1994: 212) a 4 709.19 kilómetros lineales de vías primarias, secundarias y terciarias, con y sin recubrimiento, en 2016 (MDMQ, 2016)[155].

Las CGP, geográficamente localizables, también se caracterizan por ser los medios de la cadena productiva a través de los cuales se articulan, incluso de modo contradictorio, el desarrollo económico y de las fuerzas de producción, con la construcción social del espacio urbano. Acorde con esto, Garza (2011 y 2015), menciona que en un máximo nivel de abstracción esta "relación dual" refleja la hegemonía lucrativa de una ciudad y muestra el estrecho vinculo que existe entre la construcción, expansión y acumulación de los capitales social y privado, y la localización espacial de estos en el sistema urbano de una ciudad determinada. Además, él comprueba la existencia de una tendencia según la cual el capital social o, más precisamente, el capital constante fijo socializado (CCFS) –como factor de producción y representado por todas las CGP–, supera cada vez más al capital constante fijo de las empresas privadas (CCFP)[156] o, simplemente, capital privado.

Estas relaciones económico-espaciales que se producen mediante el conjunto de todas las CGP, transforman las ciudades en "colosales propulsoras del progreso económico". De manera directa, dice Garza, cuando distintos sectores, pero principalmente el público, invierten en la construcción de nuevas magnitudes infraestructurales; y de manera indirecta, por las grandes innovaciones tecnológicas y de ingeniería que no solo impulsan la expansión de todas las CGP sino de todos los factores

[155] Por un lado, en el *Plan Emergente de Mantenimiento Vial 2010,* se estableció que Quito contaba con 4 148 kilómetros de vías construidas, de las cuales el 74% tenían recubrimiento; por otro lado, en esta investigación se determinó que son 4 570.41 los kilómetros lineales que tenía la ciudad en este mismo año, pero se incluyeron vías con y sin recubrimiento. Sea cual fuera la cantidad, éstas en relación con la de 2016, nos muestran la construcción de 138.78 o 561.19 km de nuevos trayectos principales, secundarios y terciarios para la ciudad; o el 11.9% de la infraestructura vial históricamente producida en ella, si solo nos quedamos con las cifras municipales. Es por esto que las CGP indican riqueza social.

[156] Hay que mencionar, además, la elaboración de la *teoría unificada del desarrollo económico* y la *organización espacial del proceso productivo* (2011), por parte del mismo autor; en donde aborda con gran profundidad esta categoría histórica que articula el espacio urbano y las actividades económicas.

de producción, en cualquier territorio. Como resultado, las urbes pueden transformarse en grandes acumuladoras de trabajo social, pero también en meros enclaves territoriales del proceso de producción mundial capitalista, controlado por corporativos transnacionales y locales que, en su afán por conseguir el mayor margen de beneficios monetarios posibles, actúan a favor de la privatización de las CGP. Esto, en definitiva y como bien está demostrado, conducirá a la obtención de tasas bajas en los crecimientos económicos nacionales de los países que impulsan esta práctica.

La articulación del monumental conjunto de equipamientos, infraestructuras y servicios de una ciudad –o CCFS– la transforma en una considerable, gigantesca y verdadera fuerza productiva que se cristaliza en su estructura urbana; de ello surge la tercera característica esencial de las CGP. Con esto queremos decir que la ciudad, convertida en un inmenso capital social, propulsa la creación de nuevas y evolución de viejas formaciones colectivas, y conduce, aunque esto más depende de las orientaciones políticas de cada país, a la transformación paulatina o reestructuración del capitalismo mundial. Más aún, es en el espacio físico de esta ciudad transformada por las CGP; es decir, en aquel formado principalmente por el CCFS, donde se reproduce la fuerza de trabajo y se torna posible la expansión económica y productiva capitalista, pero también, en donde se evidencia nítidamente una "gran contradicción dual", como sostiene Garza (2015: 600-627). Esta incoherencia es notoria cuando los muy elevados niveles de CCFS subsumen técnicamente a las modestas inversiones de CCFP; dicho de otra manera, para que el capital de los agentes privados se expanda y acumule en las ciudades, requiere de la construcción más que proporcional de capital social. Acorde con este análisis debemos citar a Garza y Cruz (2015: 298), quienes sostienen que este colosal capital social que ha sido aportado históricamente por empresas públicas y trabajadores, transfiere un cierto tipo de valor encubierto a los sectores comerciales e industriales de la urbe, mayoritariamente privados, que les permite incrementar y acumular sus haberes y plusvalías. Debemos mencionar, además, que en esta paradoja también intervienen los empresarios que forman parte de gobiernos plutocráticos transnacionales y los grupos de propietarios particulares que controlan los aparatajes estatales, en representación del CCFP; y los colectivos que impulsan procesos de socialización de las fuerzas productivas, a nombre del CCFS. En definitiva, esta "gran contradicción dual" implicará la inminente metamorfosis del modo de producción capitalista, como se mencionó más arriba.

La provincia de Pichincha, cuya cabecera administrativa es Quito, en 2010, fue considerada como "la capital económica del Ecuador". Sin embargo, esta principalía

alcanzada por la ciudad, en sentido puntual, requirió de la histórica construcción de complejas y extraordinarias redes y obras de infraestructura urbana, como también de cuantiosas inversiones públicas que la transformaron en un nodo articulador del desarrollo económico ecuatoriano, dentro del cual, conviene subrayar, los medios de producción privados continúan expandiéndose. Este estrecho vínculo entre CCFS y CCFP, para ilustrar tan solo con un ejemplo, permitió que 101 937 establecimientos económicos particulares (CCFP), organizados en la histórica trama articulada de equipamientos, infraestructuras y servicios de la ciudad (CCFS), e inventariados por el *Censo Nacional Económico 2010* (INEC, 2010a), hayan generado 65 650 millones de dólares en ventas y hayan empleado a 547 067 personas, en sectores como los de manufactura, comercio o servicios (El Comercio, 2011). Con lo cual queda demostrado que todo el conjunto de empresas públicas y particulares, y sus trabajadores, aportan a la ampliación y fortalecimiento de las CGP en la ciudad.

Ahora bien, si además de considerar el desarrollo económico que las CGP le permiten a una ciudad, tomamos en cuenta cómo éstas elevan la calidad de vida de su población, podemos señalar que la tarea gubernamental por racionalizar su disponibilidad, dotación y distribución, es una de las más fundamentales. Otra, es tener suelo urbano habilitado, para que tenga lugar la progresiva edificación de CGP en todo el territorio intrametropolitano; además de adquirir reservas territoriales que serán necesarias para construir los nuevos renglones de infraestructura que demande la expansión de la urbe, en especial de aquellos que absorben grandes superficies como la vialidad. Una tercera labor municipal es gestionar suficientes recursos financieros para invertirlos en la producción de nuevos soportes urbanos de calidad y, en la operación y acciones constantes de mantenimiento de los existentes, para que funcionen óptimamente; de no hacerlo así, algunos de estos sistemas se tornarán discontinuos y fragmentados; y otros, como las redes de conducción hidráulicas y viales, se deteriorarán con rapidez. Para terminar, es indispensable que el gobierno local administre el uso efectivo de los diversos tipos de obras que, si bien son indispensables para todos los procesos productivos urbanos y para la población, se construyeron gracias a los inmensos montos que históricamente invirtieron el Estado y municipio en capital de carácter social.

La cuarta y última característica esencial de las CGP está relacionada con todo lo que ellas le permiten a la ciudad, empezando por decir que lo primero y más importante es la *riqueza social,* pues el conjunto de equipamientos, infraestructuras y servicios urbanos son fuentes de ella y como tales permanentemente están incrementando el valor

acumulado del CCFS, concentrando espacialmente actividades económicas y reuniendo a la población para que reproduzca su fuerza de trabajo[157]. Encima, las CGP posibilitan la *orientación del desarrollo urbano y metropolitano* (López Rangel, 2009); *la competitividad dentro de los sistemas urbanos* (Palacios, 2014); y la *reducción del grado de desigualdad urbana* (Garza, Preciat y Vidrio, 2015)[158]. No obstante, es el derecho humano constitucional, fundamental y colectivo de *acceso a servicios públicos, satisfactorios y adecuados,* el más garantizado por las CGP. Atrás de este aval indudablemente está el Estado, que obligatoriamente proporciona los necesarios presupuestos e instalaciones físicas para la oferta, dotación y distribución de Servicios Generales de la Producción (SGP), en todo el territorio nacional. Conviene agregar, además, que el sector privado también provee de CGP y SGP a las ciudades, pero en escalas muy inferiores.

El conjunto de todas las CGP y SGP, creadas histórica y masivamente por el Estado, para la acumulación económico capitalista y para la reproducción de la población aglomerada, también permite *lograr finalidades privadas.* Esto quiere decir que no hay una sola lógica de maximización y optimización de la ganancia empresarial que opere fuera de los andamiajes infraestructurales construidos por la nación entera; por eso, cuando estos se expanden, la industria de la construcción también se expande y se multiplican los agentes en los mercados inmobiliarios (Pradilla, 1988), por solo citar un ejemplo. Tampoco funcionan fuera de las CGP y SGP los procesos que buscan mercantilizar y valorizar económicamente la operatividad de algunos servicios públicos tan requeridos por toda la población como son los hidráulicos o de salud, por el contrario, estos están incorporados en la evolución histórica de las mismas.

[157] En relación con las operaciones de concentración económico-demográficas en los territorios, determinadas fundamentalmente por los requerimientos del proceso productivo, vale destacar lo mencionado por Ramírez (2014: 153), quien sostiene que las infraestructuras de hidrocarburos 'estrechan' el espacio, no solo urbano, ya que producen interrelaciones entre localidades y recursos naturales no renovables como el petróleo; lo cual a su vez es interpretado como una "homogeneización del espacio desde el punto de vista energético". Esto, para los fines de nuestro análisis, le otorga una facultad específica a las CGP, la de comprimir territorios.

[158] López Rangel, citado en Garza, Preciat y Vidrio (2015: 174), sostiene que la orientación del desarrollo no solo se da en los ámbitos urbano y metropolitano sino también fuera de estos, de ahí que las CGP adquieran otros atributos, como son: el promover la creación de nuevas centralidades y el permitir la generación de múltiples flujos territoriales. Con respecto al incremento o reducción del grado de desigualdad urbana que facultan las CGP, en ciudades y regiones, sirve como caso citar al sistema de salud que, de ser atendido con eficiencia y continuidad, conservaría y elevaría los niveles de calidad de la fuerza de trabajo; por el contrario, de ser descuidado mermaría la capacidad del hombre para trabajar y atentaría contra la competitividad de la ciudad, región y país.

En suma, todas las CGP y los SGP que de ellas se derivan, constituyen determinantes históricos esenciales de la concentración del capital constante fijo en el espacio, como se verá a continuación, para el caso de Quito.

PRODUCCIÓN Y JERARQUIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA, 1942-2010

Quito se convirtió en el principal centro de poder ecuatoriano gracias al extraordinario proceso edificatorio de las condiciones generales de la producción (CGP), que ocurrió entre 1942 y 2010, el cual se analiza en la presente sección. Se trata de explicar históricamente su realización y promoción, en las que estuvieron comprometidas cuantiosas inversiones estatales y municipales, así como de elucidar numerosas actividades políticas que cambiaron la estructura y forma urbana de la ciudad.

La primera línea de análisis histórico-estructural inicia en 1942 cuando las CGP viales se consolidaron junto a una gran cantidad de nuevos sectores residenciales populares, formados en las zonas periféricas de la ciudad, y articulados, entre ellos y con el centro de las funciones urbanas, a través de un gran sistema de transportación pública, que se construyó con mayor intensidad en los setenta. También se estudia cómo se reactivó la construcción del nuevo y diverso equipamiento educativo; unidades médicas; obras de agua potable y saneamiento; soportes materiales para la generación, transmisión y distribución de energía eléctrica; e infraestructuras de hidrocarburos. El entorno ecuatoriano en estos tiempos era de bonanza y estabilidad económica, pero cambió en la década siguiente, y en consecuencia, las inversiones públicas destinadas a la construcción y expansión de CGP en la metrópoli disminuyeron considerablemente. Después, volvió a cambiar en los noventa, cuando una nueva visión estatal progresista empezó a afianzarse hasta que, en la Constitución de 2008, la provisión universal de servicios urbanos públicos, quedó completamente garantizada.

La concentración histórica de determinados rubros infraestructurales en el núcleo del sistema de organización estatal ecuatoriano, fue causada en gran parte por las redefiniciones sustanciales que experimentaron las competencias y atribuciones municipales sobre el desarrollo de grandes magnitudes de CGP. ESta segunda línea de análisis político-económica, comprende tres periodos. Una primera *etapa de expansión periférica, 1942-1970*, cuando el Municipio de Quito estuvo caracterizado por

implementar una serie de equipamientos, infraestructuras y servicios comunitarios, que fortalecieron el centro, pero no las zonas apartadas de la urbe. En segundo lugar, se tiene el *período de modernización metropolitana, 1970-1993,* que fue particularmente interesante por la presencia/ausencia casi hegemónica del sector público en la ejecución de ciertas obras, a lo largo de toda la etapa, lo cual condujo a un déficit presupuestario municipal muy cuantioso. Por último, la fase de *consolidación de la dinámica metropolitana, 1993-2010*, se caracteriza por las preferencias del gobierno local respecto al grado de participación de los actores privados en la economía de la urbe.

En esta sección se resaltan también las sistemáticas acciones colectivas de reclamo y exigencia de soluciones infraestructurales, que permanente y directamente hacían las organizaciones barriales y populares de la urbe ante la municipalidad, incluso desde los cuarenta. Se destacan, además, las críticas ciudadanas a la industria de la construcción y al mercado inmobiliario, por beneficiarse de la plusvalía creada en la ejecución de obra pública y por imponer su control y condiciones en la producción de las nuevas CGP, manteniendo y acrecentando la segregación urbana en Quito.

Etapa de expansión periférica, 1942-1974

En este período, el fenómeno jurídico político de la centralización determinó que el núcleo de su sistema de organización estatal estaría localizado en la ciudad de Quito, y su poder sería administrado por un gobierno central que tomó decisiones relacionadas con la concentración de inversiones en determinados rubros infraestructurales. Junto al aparato central hubo uno local que, históricamente hablando, redefinió las competencias y atribuciones de la municipalidad de la ciudad, con actos administrativos como la 'sectorización' de redes de agua potable, por tan solo mencionar un ejemplo.

Las inversiones públicas ecuatorianas promovieron la construcción y expansión de las CGP en la metrópoli, a la que habían llegado millares de empleados y políticos estatales, quienes le dieron claras peculiaridades a la estructura vial de la ciudad, pues hubo necesidad de construir caminos para su transportación y para la circulación de mercancías, insumos y otros pobladores, como los del extremo sur de Quito. Achig (1983: 71-72), en referencia a esta vibrante atención gubernamental por dotar de equipamientos, infraestructuras y servicios comunitarios a prácticamente "todos los sectores de la

ciudad", apunta dos causas: primera, el cambio que se dio en la política municipal, como se mencionó antes. Segunda, las sistemáticas acciones de reclamo y exigencia de soluciones que permanente y directamente hacían las organizaciones barriales ante el Concejo Municipal[159]. En consecuencia, el carácter espacial y económico de la capital del país se transformó en esta etapa surgiendo en ella nuevas y más amplias expansiones urbanas hacía el norte y sur.

Las CGP viales, para empezar, fueron asumidas como un "sistema de caminos" organizados en torno a una conexión sur-norte, cuyo trazado intentaba evitar los desniveles geográficos del centro y las calles estrechas. Dentro del mismo se establecieron arterias (con más de 30 metros de ancho), sub-arterias (entre 20 y 30 metros), y caminos vecinales. Además, se planteó que el mayor desarrollo de las actividades económicas de la ciudad solo sería posible con la construcción de nuevas CGP que posibilitaron la transportación pública de la fuerza de trabajo y el tráfico pesado y de cargas. Estas CGP de transporte urbano junto a las CGP viales resultaron estratégicas para la reproducción del capital dentro de la la ciudad, a la que organizaron en torno a un "sistema urbano de transportes" que contenía túneles, sendas de circunvalación periféricas, estaciones de carga y descarga de personas y mercancías, autobuses y ferrocarriles (Gatto, 1945; MQ, 1949).

Como resultado de la acelerada expansión que las CGP viales y de transporte urbano experimentaron en Quito, una gran cantidad de barrios y ciudadelas populares se formaron y consolidaron en determinados sectores, como el noroccidental (CIUDAD, 1992). En estos sitios las grandes masas poblacionales concentradas y organizadas le exigían al Concejo Municipal la dotación de infraestructuras y servicios eléctricos e hidráulicos, pero el órgano gubernamental se limitaba a proveerles de suelo, en el mejor de los casos, ya que decía no tener recursos para construir nuevas edificaciones.

Para 1963, sostiene el mismo Achig (1983: 96), el suministro de agua y energía eléctrica era insuficiente y las CGP de toda la ciudad eran deficitarias. Aún así, no fueron temas atendidos como política pública, por el contrario, la municipalidad se declaró imposibilitada para atender las carencias de servicios públicos en zonas apartadas de toda la ciudad.

No sería sino hasta 1967 cuando el Municipio de Quito reafirmaría que la implementación de una serie de CGP fortalecerían nuevamente a la urbe. Para localizar las

[159] El mismo autor menciona la utilización de un mecanismo administrativo funcional que se llamó *Comisión General*, y sirvió para organizar las relaciones entre las dirigencias barriales y el Cabildo.

nuevas infraestructuras partieron de un "sistema policéntrico" que diferenciaba el equipamiento según ciudad, vecindad o barrio.[160] A las edificaciones existentes, principalmente de salud y educación, se las evaluó según su localización e inversión acumulada.

Ahora bien, fueron las CGP viales y de transporte urbano las que despertaron otra vez el interés del gobierno local, pues su deterioro había ocasionado grandes problemas de circulación vehicular y de transportación confusa, lenta y peligrosa. El principal problema era la congestión en la 'espina longitudinal' de la ciudad, como se nombraba a la conexión sur-norte en ese entonces. Se discutió, incluso, el desarrollo de magnas obras de infraestructura en torno al "servicio circulatorio" de Quito, que se prestaría con: un *sistema mayor de vías centrales* o "gran rectángulo viario", planteado para interrelacionar las dos zonas geográficamente separadas, sur y norte, a través del centro de la ciudad. Un eje este-oeste por medio de la *vía Interoceánica*. Un *sistema perimetral de vialidad mayor,* más conocido como *vía Oriental.* Y, *dos nuevas terminales terrestres de transporte rutero* urbano, interurbano e interprovincial (MQ, 1967: 77).

Todo este plan resultó además indispensable dado el acelerado crecimiento poblacional y la elevada concentración demográfica que se daba en la capital.

Período de modernización metropolitana, 1974-1993

La expansión de las CGP viales y de transporte cambió la estructura y forma urbana de Quito, y reactivó la construcción de nuevo y diverso capital fijo público. La disponibilidad de financiamiento municipal, permitido por la penetración de capital internacional, que tuvo en el petróleo ecuatoriano su aval y en la dictadura y triunvirato militar (1972-1979) su apoyo político y legal, aceleró el ritmo de las inversiones del sector habitacional y atrajo el desarrollo de nuevas actividades económico-sociales, entre ellas las de recreación. En consonancia con esto, Carrión (1986) y Fernández de Castro (1989), sostuvieron que, desde el principio, los años setenta estuvieron signados por la generación y dotación de grandes obras hidráulicas y viales, que al mismo tiempo produjeron un

[160] También, según magnitud en equipamiento mayor o menor. Por ejemplo, se consideraban mayores al *Centro Cívico de Gobierno,* las terminales terrestres y un nuevo aeropuerto que en aquel entonces se proyectaba para ser construido en la parroquia Calderón (Carrión y Vallejo, 1992).

encarecimiento en los costos de suelo urbano. A este incremento de precios se sumaron otras dificultades técnicas y de recursos humanos, dado que la operación de las nuevas CGP y de los SGP derivados, requería de personal con el grado de capacitación necesario para orientar el desarrollo económico capitalista y la competitividad internacional, pero éste no estaba disponible y el que había era de baja productividad. Asimismo, aumentó el número de moradores que se beneficiaron de las viejas redes de infraestructura y servicios construidas, pero como fueron hechas, según Carrión (1980: 187), "pensando en una ciudad que no crecería", éstas pronto se tornaron deficitarias. Encima, un alto porcentaje de estos nuevos pobladores tenía imposibilidad de pagar impuestos, de manera que también disminuyeron relativamente las recaudaciones municipales de Quito.

Más que desarrollar los anteriores problemas, se trata de analizar la producción y jerarquización del equipamiento educativo, el sistema de salud, las infraestructuras hidráulicas, eléctricas y de hidrocarburos, así como la red vial en el período de modernización capitalista y transformación metropolitana de la ciudad.

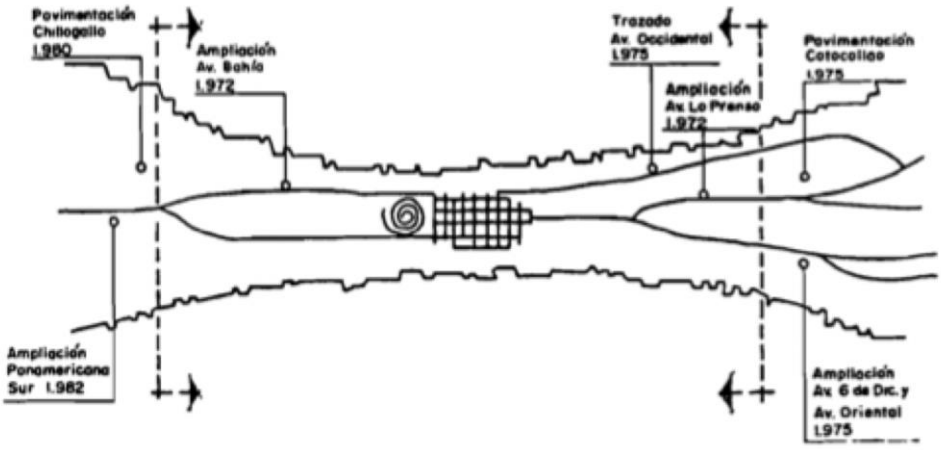
La municipalidad determinó que la provisión de agua potable y saneamiento implicaría la construcción de sistemas infraestructurales complejos, a causa del valle fluvial, cóncavo y longitudinal donde está establecida la urbe, que históricamente determinó su poblamiento y expansión. A través de esta llanura entre montañas, originalmente caracterizada por el cruce de 68 quebradas en sentido oriente-occidente y por dos jóvenes lechos de lagunas en los sectores sur y centro-norte, se tendieron paulatinamente "más de 70 km de alcantarillas y otros tantos de rellenos", que sumados a la red natural de transportación gravitacional de agua, consolidaron un "sistema mixto de alcantarillado" que no solo recogía y conducía aguas de quebradas, de lluvias y servidas, sino también facilitaba las comunicaciones intrametropolitanas (Fernández de Castro, 1989: 127 y 161). Desde entonces, la capacidad de estas dos redes ha estado en prueba permanente, como en 1977 cuando la municipalidad reportó un alarmante escenario de insalubridad pública provocado por las limitaciones de acceso al sistema hidráulico que tenían 59 200 viviendas que representaban 42.1% del stock habitacional total de la ciudad en aquellos años (MQ, 1984)[161].

La red vial de Quito, por otra parte, también seguía conformándose con la edificación de nuevos accesos principales al sistema de conectividad micro-regional, con

[161] La municipalidad además confirmó que los más bajos niveles de abastecimiento de agua potable se ubicaron en 48 544 unidades habitacionales que correspondían a cuartos de inquilinato y mediaguas; las que a su vez significaron el 82% del total de viviendas que carecían de este servicio.

avenidas perimetrales, calles principales en sentido sur-norte y secundarias con dirección este-oeste, que en conjunto soportaban mayores densidades de utilización y volúmenes de tránsito que pasaban o desembocaban principalmente en el centro de la urbe, donde habían sido implantados la mayoría de los servicios de educación y salud (esquema V.1). Esto, consecuentemente, generó problemas de movilidad interna que se vieron agravados cuando se demostró que las CGP viales y de transporte urbano no abastecían a la totalidad de la población[162]. Un sorprendente 90.2% de los barrios populares ubicados en las áreas de expansión de la ciudad, según constató Carrión (1980: 186), carecían de un servicio regular de transporte público urbano, y desarrollaban su movilidad a través de un sistema artesanal altamente riesgoso, costoso y precario, que tan solo tenía un 5% de vías empedradas y el resto eran de tierra y sin mantenimiento. Aparte, 94.2% de estos 'barrios periféricos' –así ya identificados por la municipalidad–, no tenían colegios secundarios, 82.8% no contaban con unidades pre-primarias, 80.4% ni siquiera gozaba de "pequeños centros de salud o dispensarios deficientemente equipados"; y 71.3% carecía de escuelas primarias. Más aún, en 31% de estos sectores no había servicio eléctrico.

Esquema V.1
Principales obras de vialidad en Quito, 1972-1982



Fuente: CIUDAD, 1992: 33

[162] De acuerdo con esto, es importante destacar la organización del sistema de transporte público urbano y micro-regional que hace Fernández de Castro, en 1989 (144-145). En total éste estaba compuesto por 40 líneas de recorrido urbano y 13 de micro-regional, con longitudes que oscilaban entre los 7 y 36 km, para el primer caso, y entre los 12 y 50 km, para el segundo; es decir, habían aproximadamente 1 263 kilómetros lineales de vías edificadas por la municipalidad en toda esta ciudad de los años setenta, sobre las que circulaban centenas de unidades terrestres que pertenecían a 52 cooperativas particulares de transporte de pasajeros, con lo cual queda modelada la cuarta característica esencial de las CGP; es decir, el *logro de finalidades privadas.*

Ante esta realidad surgió una redefinición sustancial de las atribuciones y competencias municipales sobre el desarrollo de grandes magnitudes de CGP y sobre la nueva conformación urbana de una ciudad que cada vez más se convertía en el núcleo del poder central ecuatoriano. Por un lado, se criticó la concentración del grueso de la inversión municipal en solo dos rubros: viales e hidráulicos[163] y, por otro lado, se reconoció que estos gastos le permitieron al municipio instrumentar el manejo del recurso suelo urbano tanto en el centro como en las zonas periféricas. Con respecto a lo primero, cabe señalar que 53.4% de los egresos presupuestados del Municipio de Quito en 1978 estaban orientados a 'inversión real' en obras hidráulicas (agua potable y alcantarillado, particularmente), y 26% a la red vial. Cabe señalar que el financiamiento para el desarrollo de otros rubros infraestructurales como los inmuebles de la administración pública, los sistemas eléctrico y de áreas verdes, y el equipamiento educativo, estuvo marginalmente incluido en los fondos municipales, con 6.2%, 0.8%, 0.6% y 0.4%, respectivamente (Carrión, 1986)[164]. En cuanto al uso y ocupación de suelo urbano es preciso indicar que fueron los sectores del centro histórico y centro-norte de la ciudad –o sea, la 'centralidad' de los setenta– en donde se concentraron funciones urbanas gubernamentales, además de las educativas y de salud, como ya se había mencionado antes.

Todo lo anterior fue posible por el entorno de bonanza y estabilidad económica nacional que impulsó la continuidad de acciones políticas en las administraciones municipales inmediatas y en las décadas siguientes. Este conjunto de actos influyó determinantemente en la materialización de los procesos de industrialización, modernización y metropolización de la ciudad, que ya venía siendo fuertemente subsidiada por el gobierno local. Incluso, en la producción y tenencia de algunos rubros de capital social la presencia del sector público era casi hegemónica, tal como pasó con el sistema de distribución de hidrocarburos que fue ampliado debido al crecimiento de los

[163] Se cuestionaban fundamentalmente los siguientes aspectos de las obras realizadas: su *tamaño* y *precio,* con dos argumentaciones: eran edificaciones voluminosas en términos absolutos y muy costosas de mantener en buenas condiciones; su *prioridad,* no restándole importancia a las vías y agua potable, por supuesto, sino como "inversiones en detrimento de otras"; y su *tiempo* e *improvisación de producción,* pues las constructoras no cumplieron con los términos contractuales, alargaron los plazos y los usaron para renegociar globalmente sus contratos; valga por caso la construcción de los túneles de *San Juan, El Placer* y *San Diego,* que se entregaron 22 meses después del plazo contratado y con un 472% de incremento en el costo de la obra (Carrión, 1986: 144).

[164] El 12.6% restante se distribuyó en atenciones al desarrollo de parroquias urbanas y rurales, del centro histórico y el patronato municipal.

sistemas de transporte público de personas, al aumento del parque vehicular local y a la participación del sector residencial en el gasto de gasolinas al interior de la ciudad.

De igual forma, es incuestionable que en los años setenta se ampliaron e intensificaron las actividades políticas en Ecuador y Quito, en particular, en torno a promocionar la construcción de las CGP. ASÍ, en 1976 se creó el *Fondo Nacional de Desarrollo (FONADE),* para financiar la ejecución de proyectos de inversión en sectores que fueron considerados prioritarios por la *Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica (JUNAPLA),* la cual regía la organización estatal ecuatoriana desde 1954. De este contexto surgió un proceso gubernamental local que renovó gran parte del sistema vial interno de la ciudad y edificó nuevos tipos de articulaciones físicas entre los polos industriales del norte y el sur de la urbe. Además de este hecho, en el país había empezado a instaurarse un sistema democrático formal y con él unas lógicas políticas que colocaron a las prácticas de 'clientelismo' en la cima de las relaciones entre el Estado y la sociedad civil. A partir de entonces las prestaciones y recursos municipales para inversiones en los sistemas infraestructurales, por ejemplo, eran otorgadas como 'favores' a cambio de apoyo electoral.

Para los ochenta, los ritmos y montos de inversión bruta destinados a la producción de las CGP disminuyeron considerablemente, razón por la cual se acumuló el déficit presupuestario municipal, lo que a su vez repercutió en la reducción de la vida útil de ciertas obras públicas ejecutadas anteriormente y en la disminución del auge en la construcción de nuevas magnitudes de infraestructura, equipamiento y servicios. A pesar de ello, en los tempranos años de esta década se promocionó el *Programa de Equipamiento Urbano,* que era parte del *Plan Nacional de Desarrollo 1980-1984,* y estaba dirigido a dotar de "establecimientos e instalaciones de uso comunal", a centros poblados con más de 2 000 habitantes (MQ, 1984: 41). En Quito, particularmente, la municipalidad orientó sus acciones a través del *Plan Quito,* pero tuvo problemas en su aplicación, como veremos a continuación.

El objetivo particular del anterior plan fue estructurar y jerarquizar un "sistema básico de equipamiento comunitario" en la ciudad, habiendo considerado dos criterios en su formulación. Uno estuvo relacionado con la disminución de su déficit en áreas consolidadas y otro se vinculó con la ampliación del mismo en zonas de expansión. Por otra parte, en este instrumento se establecieron por lo menos las siguientes metas

vinculadas con la disponibilidad, dotación y distribución de infraestructuras en la ciudad:[165]

1. Definir una red vial y de transportación terrestre de pasajeros en los extremos norte y sur, lo que implicó reorganizar la circulación de 4 894 automotores que prestaban servicios de movilización en la metrópoli.
2. En 1980 la población servida con agua potable y alcantarillado era de 80.5% y 63.0%, respectivamente, por lo que se planteó incrementar la cobertura de ambas redes al 85% para 1985.
3. Asimismo, se propuso sumar 1 442 aulas para educación pre-escolar, escolar y media, a los 338 establecimientos de educación pública que tenía inventariado el municipio en aquel entonces.
4. Se proyectó implementar, también hasta 1985, un sistema de salud que estaría conformado por 51 establecimientos públicos y 27 privados ya existentes, más 44 centros y 2646 camas hospitalarias nuevas. Conviene subrayar que el 74% de los bienes inmuebles públicos de este sistema estaban concentrados en la centralidad de los ochenta, es decir, en aquella que iba del centro-sur al centro-norte y encerraba el centro histórico de la ciudad.

Ahora bien, para la realización de todas estas flamantes obras, la municipalidad promovió la contratación de empresas particulares de construcción, las cuales impusieron sus condiciones en la tríada de variables coste-tiempo-calidad, con lo cual controlaron la producción de estos nuevos rubros infraestructurales y la plusvalía creada en su ejecución. En otras palabras, el Municipio de Quito adoptó un modelo económico neoliberal que limitó su propia participación en el desarrollo integral de la ciudad y propició la reducción de inversiones públicas en la ampliación y modernización de sus complejas redes infraestructurales[166]. Como resultado, las CGP existentes se deterioraron, en especial las viales e hidráulicas que estaban localizadas en laderas y zonas periféricas de la urbe, y por añadidura, la transportación de personas desde y hasta estos sectores también se menoscabó[167].

---

[165] Para constatar los datos apuntados en los puntos 1 y 2 revisar Carrión, 1980: 182 y 189; y para los puntos 3 y 4, MQ, 1984: 252 y 338.

[166] En consonancia con esto, Fernández de Castro (1989: 154), sostuvo que la práctica de la *tercerización* o *subcontratación* fue el "sector dominante" de la economía quiteña; es decir, en la administración de la ciudad primó la terminología empresarial.

[167] Los indicadores de cobertura de servicios hidráulicos y de recolección de residuos domiciliarios reflejaban, por un lado, la precariedad de los sectores ocupados informalmente, los cuales representaban el 16% de la ciudad a finales de los ochenta (Mena, 2010: 41); y, por otro lado, revelaban la 'inexistencia de

Ante esta 'crisis de las infraestructuras' la municipalidad respondió elaborando el *Plan del Distrito Metropolitano de Quito 1988-1992 (PDMQ)* y el *Reglamento Urbano de Quito 1992 (RUQ)*, mecanismos con los que pretendió no solo impulsar al motor más dinámico del crecimiento económico y urbano de la ciudad, es decir, al constituido por todas las CGP, sino también buscó atender demandas ciudadanas según prioridades y posibilidades de inversión y financiación. Para ello se implementó un *Plan de obras emergentes en parroquias rurales* que contenía tres programas de intervención: uno con 652 proyectos arquitectónicos para equipamientos comunitarios, otro con 144 para implementaciones puntuales de servicios básicos, y un final que contenía 149 propuestas para la construcción de trazados viales en diferentes sectores de la ciudad (Carrión y Vallejo, 1992: 160-163). El RUQ, más particularmente, estableció densificar el área consolidada de las parroquias urbanas y racionalizar el uso de las CGP existentes; sin embargo, esto sucedió en parte, pues en los barrios populares del noroccidente de Quito, como lo constató CIUDAD (1992), la prestación de servicios públicos domiciliarios, especialmente de agua potable y alcantarillado, era deficiente y, por ende, el déficit de su cobertura aumentó.

Finalmente, es importante mencionar que las organizaciones populares de la urbe, más específicamente a partir de los ochenta, realizaron una serie de acciones colectivas tendientes a concretar la articulación vial de sus sectores con la estructura y forma urbana de la ciudad, dado que ésta se había vuelto mala e insuficiente, en términos generales, pero dadas también las dificultades de accesibilidad geográfica que caracterizaba a estos lugares como eran las fuertes pendientes y las topografías irregulares. Así, con una desigual dotación de vialidades y, por tanto, de otras relacionadas con ésta, como el transporte público de personas, se cierra el análisis del *período de modernización metropolitana de la infraestructura urbana* en Quito, que habiéndose iniciado con grandes inversiones en nuevo y diverso andamiaje infraestructural, terminó colocando pequeños montos de capital que apenas sirvieron para mantener las viejas redes de las CGP construidas.

dotación' en barrios localizados por encima de la cota máxima establecida por la alcaldía, de 2 860 msnm, según la misma autora.

Los mecanismos de administración de las grandes redes de las CGP, construidas con mucha intensidad en los años setenta, pasaron a manos de directorios de corporativos empresariales privados, en los ochenta, por encima incluso de las decisiones del *Concejo Municipal;* lo que a su vez incidió en las discusiones que se tuvieron en los noventa, sobre las competencias propias de cada empresa pública creada alrededor de la prestación de uno o más servicios urbanos complejos, que son producidos y dotados por cada renglón infraestructural.

El período de consolidación de la infraestructura urbana en la ciudad empieza con la creación de la *Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito*, en 1993, la cual resultó de un debate sobre autonomía municipal entre la municipalidad y los empresarios inmobiliarios privados quienes, con tan solo una visión mercantil, decidieron cuáles serían los componentes principales de esta norma y cómo se desarrollaría la planeación pública de toda la ciudad, el rol del Estado y sus instituciones, hasta por lo menos 2006.[168] Cuando entra en vigencia esta Ley y el *Código de Arquitectura y Urbanismo (CAU)* de diciembre 1993*,* también ingresa capital particular e inversión extranjera a sectores como el eléctrico, lo cual ratificó las preferencias del gobierno local con respecto a la participación privada en la economía de la urbe.

En 2000 la industria de la construcción y el mercado inmobiliario estaban muy recuperados, debido a la estabilidad monetaria que se había producido en el país por la *dolarización* del sistema monetario. En ese contexto, la municipalidad presentó el *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT),* a través del cual planteó, en sentido extenso, el rescate de lo público frente a la preeminencia ideológica del neoliberalismo. De manera puntual cuestionó, primero, la excesiva concentración de infraestructuras, equipamientos y servicios en "la ciudad central", de lo que resultaban principalmente conflictos de funcionamiento y, segundo, lo inconclusas y deterioradas que estaban varias obras de los sistemas de conectividad urbana en algunos barrios periféricos, pese a las inversiones que la municipalidad había hecho años atrás (MDMQ, 2006). Al poco tiempo,

[168] En términos de planeamiento, Metzger & Bermúdez (1996: 31), determinaron que tan solo el 12% del suelo urbano de la ciudad estaba destinado a equipamiento, a finales de 1993; y desde el punto de vista de la conversión del Estado, varios expertos han mencionado que el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), por poner un caso, pasó de ser modernizador a subsidiario y facilitador de procesos financieros para el desarrollo empresarial.

estas consignas de inclusión y nueva "ordenación urbanística", se volvieron centrales en la promoción del *plan,* así como también lo fueron las críticas ciudadanas al "oportunismo de negocios", nombre con el que se conocía al comportamiento que tenían un inmenso número de nuevos desarrolladores inmobiliarios, aparecidos a principios del siglo XXI y a quienes incluso el mismo mercado inmobiliario los nombró causantes de su posterior deterioro, a partir de 2005.

El PGDT, además, dio pasó a un pacto ciudadano llamado *Plan Equinoccio 21. Quito hacía el 2025,* que se presentó en 2004 e incluyó la creación de un *Programa de infraestructura y servicios,* cuya meta estratégica fue constituir una red de CGP básicas que garantizarían la cobertura total de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, además de telecomunicaciones y conectividad, en toda la ciudad (MDMQ, 2004: 28). Esta nueva postura municipal, muy contraria a la que solo un año antes había prohibido a las empresas municipales brindar estos mismos servicios –o facilitar su instalación– en asentamientos ilegales, en aquellos ubicados en suelos no considerados urbanos o urbanizables y en las áreas de riesgo *(Registro Oficial del 7 de abril de 2003*), armonizó con una visión estatal progresista que garantizó en la *Constitución de la República de Ecuador* de 2008, la provisión universal de servicios urbanos públicos en los ámbitos hidráulico, eléctrico, telemático, vial y otros de naturaleza similar. En consecuencia, lo que reportó el Municipio de Quito, a finales de este mismo año, fue muy alentador pues 98% de la ciudad estaba cubierta con agua potable y 93% con alcantarillado; más aún, 100% de las áreas formales y 76% de los 378 asentamientos informales que entonces existían, contaban con electricidad (Mena, 2010: 38-43).

Todo esto último contribuyó a la consolidación de una dinámica metropolitana que siempre estuvo relacionada con el grado de intervención del Estado y el Municipio, en la realización de cuantiosas inversiones para edificar las más importantes infraestructuras de Quito.

EQUIPAMIENTO HABITACIONAL Y DISTRIBUCIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA PRODUCCIÓN, 2010

Las condiciones generales de la producción (CGP) ocupan un lugar central dentro del marco conceptual de la economía política urbana y en los estudios sobre la evolución de

la estructura económica de las ciudades. En torno a ellas se investiga, entre los principales aspectos, los siguientes: su utilización específica y los servicios que prestan al aparato productivo y a la fuerza de trabajo en las urbes; su construcción y mantenimiento a lo largo del tiempo, junto a las inversiones que requieren; y el colosal valor monetario de su capital fijo social acumulado y su relación con el capital privado de las empresas. De igual forma, el carácter fundamental de esta categoría histórica se justifica porque involucra a múltiples sectores, que no son excluyentes entre sí y que las consumen en diferentes proporciones. Se denominan Medios de Consumo Colectivo (MCC) cuando su principal usufructuario son las familias y, en general, la fuerza de trabajo y Medios de Producción Socializados (MPS) cuando se orientan a las empresas, esto es al aparato productivo.[169]

Dotar de MCC y MPS a las ciudades es una de las tareas constantes de los gobiernos locales y un propósito fundamental de la política pública de desarrollo urbano y regional. Planear su distribución intraurbana o intrametropolitana, aunque no siempre sea rigurosa, es otra. Administrarlas y asignar financiamiento a la producción de nuevas CGP primarias, son también funciones que deben desempeñar las administraciones subnacionales. Por supuesto, que hacer política para reducir su excesiva concentración en los núcleos centrales de las ciudades, ubicadas en países periféricos subdesarrollados, como lo es Quito en Ecuador, cambiaría patrones existentes y fomentaría la producción de espacios urbanos más equilibrados y sustentables. No obstante, el crecimiento de estas ciudades y de Quito, en particular, ha sido orientado por la desigual distribución territorial de todos los tipos de CGP. A este respecto Ospina (2010: 107-108), sostiene que las zonas centrales de esta urbe ecuatoriana contenían 65.3% de los inmuebles de la administración pública, 44.3% del sistema educativo y 37% de las unidades médicas, mientras otras zonas presentaban porcentajes mínimos de equipamiento.[170]

La persistente dificultad de dotar de MCC y MPS a toda el área construida de la ciudad, además de existir una tendencia histórica a aglomerar CGP en los centros, está determinada por la accesibilidad y localización geográfica, que tienen que ver con el uso

[169] Pongamos por caso la energía eléctrica que, usada como MCC, es consumida por el sector residencial y el servicio público de una ciudad; y como MPS, es comprada por los grupos comerciales e industriales, de esta misma urbe.

[170] Más de 20 años atrás, Carrión (1987: 121), decía que ciertas actividades económicas y servicios urbanos estaban altamente concentrados en las zonas histórica y moderna de la ciudad, las que a su vez contenían el 100% de edificios públicos y de salud, 82.1 del sistema educativo, 67.9 de construcciones comerciales y 57.2 recreacionales; todo lo cual es evidencia de la abundancia infraestructural que había en la 'centralidad' de ese entonces.

convencional que la gente hace de las infraestructuras para satisfacer sus necesidades; y por el crecimiento poblacional disperso, al que permanentemente se trata de neutralizar porque se lo reconoce como productor de exclusiones sociales.[171]

La aglomeración de actividades económicas y servicios urbanos en las ciudades latinoamericanas, tiene una relación directamente proporcional con la concentración de las inversiones privadas, por lo que las acciones de los Estados en torno a la dotación de MCC y MPS son determinantes en la implementación de controles a estas financiaciones. No obstante, la aplicación de políticas urbanas trata de revertir los actuales patrones generales de distribución desigual de infraestructuras, equipamientos y servicios, en el interior de los tejidos urbanos.

En este apartado analizaremos la provisión de seis CGP para determinar su organización intrametropolitana en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) en 2010, dos de ellas MCC –equipamiento educativo y sistema de salud–, y las cuatro restantes MPS –infraestructuras hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial–. Importa destacar, además, las relaciones que tuvieron estos rubros con el stock habitacional de la urbe.

Inventario de vivienda y repartición de medios de consumo colectivo

Los MCC son indispensables para la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, según corresponda "al estadio de desarrollo social alcanzado" (Garza, 2015: 601) o a "la calidad del medio en el cual se desarrolla la vida" (Carrión, 1980: 182). De entre todos los renglones que los componen, el equipamiento habitacional es el que reviste mayor importancia como capital constante fijo socializado, sea porque la vivienda es una necesidad básica de la población y no solo un bien de consumo durable privado, o porque los Estados promueven créditos para su adquisición e incluso para su mantenimiento, aunque generalmente de ello se encargan los propietarios. Aparte, el suelo que ocupan las casas en una ciudad constituye mucho más de la mitad de su tejido urbano, valga por caso Quito con 66.3% en 2010, lo cual reafirma la trascendencia de este rubro dentro de las CGP (cuadro V.1).

[171] "no existe una lógica coherente entre localización de CGP y distribución poblacional", sostienen Garza & Cruz (2015: 261).

En 2010 la ciudad tenía 2 111 177 millones de personas que moraban en 716 890 viviendas particulares habitadas, cuyo valor se estimó en 32 312 millones de dólares. Una vez determinada esta importante magnitud, se analizarán otros dos MCC que son fundamentales para el desarrollo integral de la ciudad y para la reproducción del trabajo humano, como son el equipamiento de educación y salud, tanto públicas como privadas.

Equipamiento educativo

El sistema educativo permite la correcta ejecución de las funciones urbanas vinculadas con la atención cognitiva y física de la población. Este, en 2010, tuvo 2 215 unidades desigualmente distribuidas en el territorio distrital[172], en las que se instruyeron 545 104 estudiantes (INEC, 2010b). Este capital humano hace posible el desarrollo económico capitalista en la urbe mediante su aporte al avance de la 'sociedad del conocimiento' en el siglo XXI.

Este complejo andamiaje para la formación y desarrollo del capital humano de Quito se caracteriza por una alta concentración de unidades de educación en una sola Administración Zonal (AZ), *la Norte–Eugenio Espejo* (5), con 553 edificios, que representan 25% del total. Además, están localizados dentro de 96.5 km^2 de superficie urbana, que es también la mayor de todo el distrito. Diez puntos porcentuales más abajo están las AZ *Sur – Eloy Alfaro* (7) y *La Delicia* (3), con 321 y 319 escuelas o 14.5% y 14.4%, respectivamente. De esta suerte, en estas demarcaciones políticas hay una importante demanda de educación, como pronto veremos. Después, en orden descendente, se encuentran: AZ *Centro – Manuela Sáenz* (2) (292 edificios, 13.2%), *Quitumbe* (6) (282, 12.7%), *Los Chillos* (4) (190, 8.6%), *Calderón* (1) (159, 7.2%) y *Tumbaco* (8), con 99 edificaciones que representan 4.5% del total (cuadro V.1).

En este análisis de la distribución espacial de capital fijo educativo en Quito, consideremos ahora la parroquia suburbana (PSU) de *Calderón* (1.1) y las parroquias urbanas (PU) de *Centro histórico* (2.1) (centro fundacional) y *Chillogallo* (6.1) (extremo sur), en donde están reunidas la mayor cantidad de unidades de enseñanza de la ciudad:

[172] En el PMOT 2012-22 (2011: 55), se establecieron las siguientes cantidades y tipologías:

1. 2 122 edificios para Educación General Básica (EGB), Bachillerato, Alfabetización y Artesanal Popular Permanente (APP), y formación no escolarizada;
2. 22 universidades públicas y particulares cofinanciadas y autofinanciadas, con oferta académica de pregrado y posgrado; y
3. 71 institutos técnicos y tecnológicos, más conservatorios públicos que reciben rentas y asignaciones del Estado, como particulares autofinanciados.

146, 110 y 109 respectivamente, que representan 6.6%, 5.0% y 4.9% de todo el sistema pedagógico local. De éstas, la PSU *Calderón* (1.1) es la que más llama la atención pues al mismo tiempo concentra el mayor número de viviendas y equipamientos educativos, en toda la ciudad, y hace parte de una AZ –del mismo nombre (1)– que está ubicada dentro del conjunto de jefaturas distritales con el menor número de unidades habitacionales y de edificios para el aprendizaje en todo Quito. De hecho, es penúltima en ambos casos. Esto solo demuestra que en la estructuración territorial del andamiaje educacional de Quito está acentuado en un grado significativo el desequilibrio intrametropolitano, avalado por la planeación municipal.

Cuadro V.1
DMQ: Localización y distribución intraurbana de población, viviendas, edificios educativos y unidades médicas en AZ, PU y PSU, 2010

Nº	Jurisdicción Administración zonal (AZ), Parroquia urbana (PU) y Parroquia suburbana (PSU)	Población total	Superficie (km²)		Stock viviendas	Edificios educativos	Unidades médicas
			Urbana	Habitacional			
1	AZ Calderón	162 525	50.1	26.9	56 020	159	19
1.1	PSU Calderón	152 731	47.0	23.9	52 850	146	18
1.2	PSU Llano chico	9 794	3.1	3.0	3 170	13	1
2	AZ Centro – Manuela Sáenz	220 896	22.6	15.9	76 166	292	50
2.1	PU Centro histórico	41 074	3.7	2.0	15 456	110	17
2.2	PU La Libertad	26 827	2.2	1.7	8 279	8	4
2.3	PU Itchimbía	35 495	4.3	2.4	13 562	71	10
2.4	PU Puengasí	62 172	8.3	6.9	19 911	49	7
2.5	PU San Juan	55 328	4.0	3.0	18 958	54	12
3	AZ La Delicia	339 149	55.0	42.7	111 472	319	45
3.1	PU Carcelén	55 301	8.0	6.4	17 779	44	5
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	4.8	2.7	14 703	52	5
3.3	PU Cotocollao	31 623	2.8	2.1	10 986	70	5
3.4	PU El Condado	89 382	14.4	10.3	27 660	46	12
3.5	PU Ponceano	54 052	6.6	4.0	18 906	36	10
3.6	PSU Pomasquí	29 502	5.5	5.2	9 855	37	6
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	12.9	12.1	11 583	34	2
4	AZ Los Chillos	168 176	79.1	50.8	55 826	190	23
4.1	PSU Alangasí	24 251	11.9	7.1	8 012	33	2
4.2	PSU Amaguaña	31 500	11.4	5.6	10 084	32	7
4.3	PSU Conocoto	83 042	46.5	34.8	27 713	83	10
4.4	PSU Guangopolo	3 059	0.6	0.4	976	2	1
4.5	PSU La Merced	8 394	7.7	2.0	2 898	9	1
4.6	PSU Pintag	17 930	1.0	0.9	6 143	31	2
5	AZ Norte – Eugenio Espejo	389 508	63.9	37.6	151 160	553	91
5.1	PU Belisario Quevedo	47 752	6.7	3.5	18 191	74	12
5.2	PU Concepción	32 269	5.2	2.2	11 940	50	6
5.3	PU Cochapamba	58 004	5.6	5.0	19 224	52	5
5.4	PU Iñaquito	42 822	13.3	3.0	22 706	63	14
5.5	PU Jipijapa	36 115	5.1	3.4	14 828	41	10
5.6	PU Kennedy	69 484	6.7	4.8	24 555	74	13
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	2.8	1.4	7 043	76	16
5.8	PU Rumipamba	29 054	5.2	3.0	12 295	55	6
5.9	PU San Isidro del Inca	41 934	5.1	4.7	13 920	51	5
5.10	PSU Nayón	15 081	6.0	6.0	5 182	13	2
5.11	PSU Zámbiza	4 017	2.2	0.6	1 276	4	2
6	AZ Quitumbe	320 026	53.6	34.8	100 884	282	33
6.1	PU Chillogallo	58 276	5.9	5.6	17 617	109	8
6.2	PU Guamaní	68 602	12.9	8.5	21 564	71	7
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	6.3	5.6	18 415	29	6
6.4	PU Quitumbe	79 075	12.7	6.9	25 681	43	8
6.5	PU Turubamba	53 906	15.8	8.2	17 607	30	4
7	AZ Sur – Eloy Alfaro	429 271	32.6	25.1	137 686	321	56
7.1	PU Chilibulo	49 025	3.8	3.3	15 552	19	3
7.2	PU Chimbacalle	39 469	2.4	1.6	14 011	54	8
7.3	PU La Argelia	57 421	6.1	5.7	18 252	28	9
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	5.6	4.2	20 372	32	7

7.5	PU La Magdalena	30 784	2.9	1.7	10 661	85	12
7.6	PU La Mena	44 587	3.6	3.2	13 883	22	5
7.7	PU San Bartolo	63 585	3.8	2.6	20 431	39	6
7.8	PU Solanda	78 279	4.4	2.7	24 524	42	6
8	AZ Tumbaco	81 626	37.1	27.3	27 676	99	13
8.1	PSU Cumbayá	31 682	15.4	13.8	10 665	34	5
8.2	PSU Tumbaco	49 944	21.7	13.5	17 011	65	8
	Total DMQ	2 111 177	394.0	261.2	716 890	2 215	330

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y PUOS-MDMQ 2008 para población y stock de viviendas; PMOT 2012-22 y Ecuadoruniversitario.com (2017) para inventario de sistema educativo; GeoSalud 2017 para inventario de sistema médico; y PDOT parroquiales de *Alangasí, Amaguaña, Calderón, Conocoto, Cumbayá, Guangopolo, La Merced, Llano chico, Nayón, Pintag, Pomasquí, San Antonio de Pichincha, Tumbaco y Zámbiza,* y PUOS-MDMQ 2010 para superficies urbanas y habitacionales.

El desequilibrio intrametropolitano es evidente si observamos la distribución de superficie urbana en las AZ y parroquias de Quito, Así, dentro de las AZ *Los Chillos* (4) y *Norte–Eugenio Espejo* (5) que tienen, respectivamente 79.1 km^2 (20%) y 63.9 km^2 (16.2%) de suelo urbano, se incluyen las AZ de *Iñaquito* (5.4) y *Conocoto* (4.3), con 46.5% (que a su vez representa el 58.7% de las AZ) y con 13.3% (20.8%), de manera correspondiente. Estas son las administraciones y dos de las parroquias con los porcentajes más elevados de áreas para MCC en toda la ciudad. Mientras que, las AZ *Centro–Manuela Sáenz* (2), *Sur–Eloy Alfaro* (7) y *Tumbaco* (8), se ubicaron en los últimos lugares, con 22.6% (5.7%), 32.6% (8.2%) y 37.1% (9.4%), recíprocamente.

La situación expuesta permite comprender el carácter de las intervenciones gubernamentales realizadas históricamente en torno al funcionamiento de los sistemas urbano-sociales de la metrópoli, como es el educativo. Las cuales, sin lugar a dudas, determinaron el desarrollo de Quito, en sentido general, y reforzaron situaciones de desigualdad, en sentido particular. En concreto, la AZ *Sur–Eloy Alfaro* (7), que es la más poblada de la ciudad (20.3% de la población total) y contenedora de la segunda mayor concentración de unidades escolares y habitacionales del distrito (14.5% y 19.2%), cuenta con tan sólo 8.2% de superficie urbana total, o sea, con menos de la mitad de suelo urbano que la AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5), en donde está asentado el segundo mayor grupo poblacional (18.4%) y el más grande conjunto de inmuebles residenciales y para la educación de la ciudad (21.1% y 25%) (cuadro V.1). Con este ejemplo se muestra el contexto de gran competitividad que ha habido entre los sectores norte y sur de la metrópoli, en torno a los cuales la participación del Estado y de diferentes gobiernos locales ha sido dispar, y no solo por las proporciones de suelo urbano para CGP que estos les han asignado, sino también por cómo se construyó la estructura territorial de estos dos lugares, como ya hemos visto antes.

En consonancia con lo anterior, debemos decir que las políticas implementadas por el Gobierno de Quito, en la gestión y construcción de CGP y SGP para la educación, no solo aumentaron la concentración de estos soportes en el núcleo norcentral de la ciudad (AZ *Norte–Eugenio Espejo*) (5), sino también extendieron el proceso de privatización de los servicios educativos a AZ como la de *Tumbaco* (8), que a pesar de ubicarse última en número de pobladores, viviendas y unidades educativas, y de las últimas en superficie urbana, en todo el distrito, registró algunas de las mayores inversiones en la producción de nuevos inmuebles y equipamientos escolares privados. En suma, estas políticas reforzaron un esquema de estructuración del espacio educativo muy desequilibrado e insostenible y, por supuesto, no cambiaron el patrón de concentración existente.

Cabe subrayar, además, que los SGP que permiten los equipamientos educativos son estratégicos y orientadores para el desarrollo de la economía intrametropolitana y para la creación de nuevos polígonos de centralidad, como es el caso de la PSU *Calderón* (1.1), en AZ *Calderón,* (1), ubicada primera en número de pobladores (7.2%), viviendas (7.4%) y unidades educativas con diferentes escalas (6.6%), en todo el distrito. Otro ejemplo, también notable pero opuesto diametralmente al anterior, es la PU *Guangopolo* (4.4) (AZ *Los Chillos*, 4), la cual ocupa la peor posición, entre todas las parroquias urbanas y suburbanas de Quito, en número de habitantes (0.1%) y casas (0.1%), así como en superficie habitacional (0.4%). Los km^2 destinados a suelo urbano en este sector representan solamente 0.6% del total y sobre él están construidas únicamente dos inmuebles educativos (0.1%), que por supuesto impactan de forma significativa en las vidas de los moradores de este lugar. Dicho brevemente, el sistema urbano de educación del DMQ está muy mal conectado pues no favorece el desarrollo de zonas pobres de la metrópoli, como *Guangopolo* o la PU *Zámbiza* (5.11) (AZ *Norte–Eugenio Espejo,* 5), a la que también se suele calificar con bajas puntuaciones.

Aparte de mal conectado, este sistema está determinado por un patrón intrametropolitano de distribución de CGP y SGP que no solo es concentrador, altamente excluyente y desarticulado, sino también es responsable de desplazamientos cada vez más largos para acceder a la educación.

Sistema de salud

Ahora veamos un nuevo MCC que es esencial para la conservación y potenciación de la calidad de vida laboral y que directamente incide en el desarrollo integral de cualquier

ciudad y en el funcionamiento del modo de producción capitalista: el sistema de salud, que junto a los de vivienda y educación constituyen, como mencionan Garza y Cruz (2015: 274), "la tríada fundamental para la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo".

En términos generales, el sistema de salud de Ecuador está compuesto por los sectores público y privado. Dentro del primero está incluido el Ministerio de Salud Pública (MSP) y su Sistema Nacional de Salud (SNS), que ofrece servicios de atención médica a toda la población,[173] el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), subsistemas y establecimientos médicos de municipalidades, como el Subsistema Metropolitano de Salud (SMS) de Quito,[174] y aquellos que ofrecen prestaciones especializadas de salud. Por otra parte, las organizaciones con y sin ánimo de lucro, las compañías de seguros y medicina prepagada, y los consultorios médicos particulares, constituyen el grupo privado. Este sistema, además, tiene un soporte material que es crucial –aunque insuficiente– para la realización de todas las actividades vinculadas con los servicios de salud. Solo en Quito contó en 2010 con un total de 330 unidades médicas, públicas y privadas (GeoSalud, 2017), de las cuales 91 estuvieron localizadas en la AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5) (27.6%), 56 AZ *Sur–Eloy Alfaro* (7) (17%), 50 AZ *Centro–Manuela Sáenz* (2) (15.2%), 45 AZ *La Delicia* (3) (13.6%), 33 AZ *Quitumbe* (6) (10%), 23 AZ *Los Chillos* (4) (7.0%), 19 AZ *Calderón* (1) (5.8%) y 13 AZ *Tumbaco* (8) (3.9%)

[173] Dentro del SNS, los equipamientos se clasifican por *Niveles de atención* y según su *Capacidad resolutiva,* conforme se detalla a continuación (MSP, 2015: 2-16):

- *Primer nivel.* Son ambulatorios y resuelven problemas de salud de corta estancia, aquí se ubican: Puestos de salud, Consultorios generales, y Centros de salud A, B y C-Materno infantil y Emergencia. Todos estos atienden a poblaciones desde 10 000 hasta 50 000 habitantes, asignados o adscritos.
- *Segundo nivel.* Prestan servicios de atención ambulatoria especializada y aquellos que requieren hospitalización. Dentro de este grupo están: en el ámbito ambulatorio: Consultorios de especialidades clínica – quirúrgicas, Centros de especialidades y Centros clínico-quirúrgicos ambulatorios – los 'Hospitales del Día'. En el ámbito hospitalario se encuentran los Hospitales básicos y generales.
- *Tercer nivel*. Son entidades sanitarias de referencia nacional que prestan servicios ambulatorios y hospitalarios de especialidad y especializados. Aquí se encuentran Centros y hospitales especializados y de especialidades.
- *Cuarto nivel.* Tienen mínima cobertura y máxima complejidad, por eso a este grupo tan solo pertenecen los Centros de experimentación clínica de alta especialidad.
- *Servicios de apoyo.* Son transversales a todos los niveles y están constituidos por: Servicios de radiología e imagen, y de sangre; Laboratorios de análisis clínico, anatomía patológica y fisiológico-dinámicos; Bancos de tejidos y/o células; Centros de diagnóstico y rehabilitación integral; Servicios de atención de salud móvil; Vehículos de transporte y asistencia sanitaria / ambulancias; y Unidades móviles de atención y apoyo.

[174] Está conformado por tres (3) Unidades Metropolitanas de Salud (UMS), localizadas en el *Centro Histórico* (2.1) (desde 1961), *Villaflora* (7.5) (60s-80s) y *Cotocollao* (3.3) (1987) (MDMQ, 2015: 52).

(cuadro V.1).[175] Esta entonces fue la infraestructura inmobiliaria básica del sistema médico quiteño que sirvió para atender la salud de 2 111 177 ciudadanos que habitaron en las 46 parroquias urbanas y suburbanas que componen este estudio.

La insuficiente dotación de equipamientos inmobiliarios médicos en unos sectores de la ciudad y la incorrecta distribución de estos inmuebles en gran parte de la trama urbana de Quito, en 2010, produjeron que la prestación de servicios de salud a un amplio porcentaje de la población fuera escasa, inadecuada y de baja calidad, en especial para familias empobrecidas asentadas en las parroquias suburbanas de dos AZ que son muy dispares entre sí, en términos socioeconómicos: *Calderón* (1) y *Tumbaco* (8). Ambas se ubicaron últimas en la asignación de edificios de salud, educación y vivienda, en todo el distrito metropolitano. Con respecto a la primera, contó solamente con 19 de 330 unidades médicas (5.8%), que sirvieron a 162 525 habitantes (7.7%), quienes habitaron en 56 020 viviendas (7.8%). Además, todas estas CGP se distribuyeron entre sus dos parroquias suburbanas, que son muy asimétricas, por un lado, en *Calderón* (1.1)*,* propiamente dicha, que es la demarcación más poblada de la ciudad (7.2%), con el mayor número de unidades habitacionales (52 850), educativas (146) y médicas (18); y, por otro lado, en *Llano Chico* (1.2)*,* que es parte del conjunto de parroquias deficientes en cuanto productividad pues tan solo posee el 0.4% de unidades habitacionales (3 170), 0.6% de inmuebles educacionales (13) y 0.3% de edificios de salud (1). Por lo tanto, con solo estos dos casos podemos asegurar que históricamente en Quito se tomaron decisiones erróneas en la planeación estratégica y en la dotación de infraestructuras urbanísticas para distintos servicios, como los de salud.

En cuanto a la segunda, la AZ *Tumbaco* (8)*,* que está conformada por dos de las parroquias suburbanas con más alto ingreso y más baja densidad de la urbe como son *Cumbayá* (8.1) y la también llamada *Tumbaco* (8.2)*,* debemos decir que se comprueba la

[175] La falta de datos precisos ha sido un verdadero escollo en el desarrollo de esta investigación pues, mientras la autoridad nacional del MSP tenía inventariados 330 inmuebles de salud en el DMQ en 2010; la local representada por la municipalidad, para este mismo año tenía contabilizados 587 establecimientos (468 públicos y 119 privados), que estaban organizados por áreas (urbana o rural) y por niveles de atención (primer, segundo y tercero, el cuarto no aparece) (MDMQ, 2015: 48). Por otra parte, el *Anuario de Recursos y Actividades de Salud 2011* (MDMQ, 2011: 40), menciona que fueron 483 las unidades localizadas en todas las parroquias del distrito; y en el análisis de Mancheno, Mencías y López (2014: 188), y en el *Plan Decenal de Salud 2015-2025* (MDMQ, 2016: 48), se indican 468. Un año después de este último plan, la municipalidad, en un nuevo informe, sostiene que en la ciudad existen registrados 444 unidades médicas (329 públicas y 115 privadas) (MDMQ, 2017: 43). En varios de estos estudios se incluyen los bienes ubicados en instituciones educativas, empresas privadas y públicas, regimientos de las fuerzas armadas, entre otros, pero no están incorporadas las localizaciones de estos ni su distribución en las 65 parroquias de los sectores urbano y rural de la ciudad; por esto, optamos por emplear los datos georeferenciados nacionales de GeoSalud.

premisa anterior, es decir, que la muy deficiente gestión territorial, política y urbanística que se hizo en la ciudad dio lugar a que en esta demarcación se normalice la ocupación y uso de suelo, tanto urbano como rural, por parte de un grupo importante de familias adineradas, las que a su vez integraban un pequeño porcentaje de toda la población (3.9%), que residía en tan solo 27 676 unidades habitacionales –incluidas casas modulares de alta gama–, construidas progresivamente desde 1970 junto a 13 unidades médicas y 99 educativas, muchas de las cuales siguen siendo privadas y de alto costo.

Aunque pudiéramos considerar a la dotación y distribución de edificaciones de salud como satisfactorias según las normas municipales existentes sobre sus tipos, alcances y poblaciones base[176], en términos de planificación metropolitana pueden considerarse como incorrectas. Si consideramos que, por la importancia histórica que Quito tiene como capital nacional, debería contar con planeaciones estratégicas de provisión y división de CGP, no encontraríamos que solo en dos de las ocho administraciones zonales, las *Norte–Eugenio Espejo* (5) y *Sur–Eloy Alfaro* (7), están concentradas la mayor cantidad de inmuebles médicos (44.6%), educativos (39.4%) y habitacionales (40.3%) de toda la urbe. Dicho de otra manera, encontramos una elevada conglomeración de unidades infraestructurales que son fundamentales para la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, en sólo 25% de los núcleos urbano-administrativos que constituyen el Distrito Metropolitano de Quito y, aunque su acumulación histórica tiene mucho que ver en este resultado, también lo han provocado las inversiones de recursos que se han hecho en diferentes momentos tanto para construir nuevos edificios como para mantener los viejos.

Al nororiente de la AZ *Norte–Eugenio Espejo* de Quito (5), está la PSU *Calderón* (1.1), que siempre ha llamado la atención pues en ella no solo estaba acentuado el grado

[176] En el *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022* (MDMQ, 2011a: 43 y 131), se considera que una 'infraestructura médica' es aquella destinada a "(…) brindar prestaciones de salud para [fomentar, prevenir, recuperar o rehabilitar pacientes que requieran] atención ambulatoria o internación"; y se plantea su disposición espacial de la siguiente manera:

- *En barrios:* subcentros de salud, con un radio de influencia de 800 m y una población base de 2 000 residentes.
- *En sectores:* clínicas con un máximo de 15 camas de hospitalización, centros de salud, unidades de emergencia, hospitales del día, consultorios médicos y dentales de 6 a 20 unidades de consulta, y centros de rehabilitación, con un radio de influencia de 1 500 m y una población base de 5 000 habitantes.
- *En zonas:* clínicas-hospital entre 15 y 25 camas de hospitalización y consultorios mayores a 20 unidades de consulta, con un radio de influencia de 2 000 m y una población base de 20 000 pobladores.
- *En el distrito metropolitano:* hospitales de especialidades y generales con más de 25 camas de hospitalización, con una población base de 50 000 residentes.

de concentración espacial de CGP de vivienda y educación sino también de los inmuebles médicos identificados en este estudio, tanto públicos como privados.[177] En la ciudad, además, esta parroquia fue la primera en población y la segunda en cantidad de hectáreas habitacionales (cuadro V.1), por lo que la magnitud e importancia del proceso de concentración urbana de MCC es muy notable en ella. En cambio, en la PSU *Guangopolo* (4.4), localizada al suroriente de la urbe, este trabajo evidenció que la tríada fundamental de los MCC fue claramente escasa, de ahí que, en algunos sectores ni siquiera ha sido posible cumplir con los mandatos asignados por la Constitución de Ecuador de 2008 sobre prestación de servicios habitacionales, educativos y médicos a todos los ecuatorianos.

En definitiva, la distribución de capital fijo educativo y médico en Quito, en 2010, reconfirmó la centralización intrametropolitana de inversiones en estos dos sectores y con ella, el aumento de tiempos y costos en los desplazamientos de personas que diariamente requieren de estos servicios.

Stock habitacional y medios de producción socializados

El monumental andamiaje de obras de infraestructura y equipamiento construido en Quito a lo largo de su historia, así como los servicios que proporciona, ha organizado la estructura urbana y el funcionamiento de la ciudad y ha permitido asentar a miles de personas mejorando su bienestar y su reproducción como fuerza de trabajo. También, ha posibilitado la aglomeración espacial de las actividades socioeconómicas y la acumulación ampliada del capital privado. Más aún, su gran expansión territorial ha determinado la necesidad de crear las diferentes administraciones zonales metropolitanas en que se divide políticamente la urbe.

Entre las principales obras edificadas en la ciudad, destacamos las hidráulicas, eléctricas, hidrocarburíferas, viales, de transportación y telemáticas,[178] así como, las habitacionales, educativas, médicas, culturales, gubernamentales y, además, las áreas

[177] Creemos que la cantidad de CGP de salud privadas que hay en la principal parroquia de Quito, es significativa, lo cual posiblemente también pase en el Centro Histórico y La Mariscal Sucre, que ocupan el segundo y tercer lugar, respectivamente, en dotación de unidades médicas (cuadro V.1).

[178] A este primer grupo, Garza, Preciat y Vidrio (2015: 169), también las denominan "infraestructuras primarias", dado que requieren instalaciones para operar complejas y colosales redes de servicios públicos tanto domiciliarias como comerciales e industriales. Los autores también incluyen las obras de recolección, transportación y disposición final de desechos sólidos, dentro de este conjunto.

verdes. Todas estas constituyen la monumental base infraestructural de Quito, en torno a la cual se continúan movilizando intereses, accionando políticas públicas e invirtiendo grandes cantidades de recursos físicos y financieros, para expandirla y/o renovarla, tanto a favor de la reproducción de la población como en promover la acumulación de capitales inmobiliarios (Pradilla, 1988; Garza, 2008).

En particular, en esta sección, analizaremos la disponibilidad y dotación de cuatro sistemas infraestructurales, que han sido demandados por los procesos de concentración demográfica y económica de la ciudad y por los requerimientos energéticos del proceso productivo en la misma.

Quito ha demandado la construcción de un extraordinario sistema de abastecimiento de agua y de obras de saneamiento, que opera según el modelo consumista de recursos hídricos, en el que prima lo económico y no lo sustentable, a pesar de que la infraestructura hidráulica es considerada como "la condición general de la producción más importante", dentro de la historia de las urbes (Rosales, 2014: 79). En segundo lugar, tenemos las portentosas obras de electrificación, que alimentan, mueven y articulan a prácticamente todos los procesos urbanos en las ciudades contemporáneas y, además, permiten que las urbes se iluminen artificialmente. Luego, está el sistema de hidrocarburos nacional y en Quito, en particular, que cuenta con una densa red de transportación de 'petróleo crudo' y sus derivados, distribuida en la mayoría de urbes del país. El 'crudo', como recurso no renovable, está localizado en pocos sitios del territorio nacional: en provincias amazónicas y en Guayas. Sin embargo, por las interrelaciones existentes entre estas fuentes de abastecimiento y Quito, este energético se traslada hasta los consumidores.[179] Finalmente, la red vial, como parte del sistema de conectividad urbana de la ciudad, cumple con una función trascendental: la de movilizar personas e intercambiar mercancías y servicios. Constituye, por ende, un componente determinante de la estructura urbana, de los usos y destinos del suelo y elemento ineludible de la expansión urbana.

Estos cuatro soportes materiales, expandidos, renovados y yuxtapuestos con el equipamiento habitacional, constituyen la base infraestructural del desarrollo socioeconómico de la ciudad. De cada uno de ellos nos ocuparemos a continuación.

[179] A este fenómeno, Castells, en 1976, lo denominó "homogeneizador del espacio" y Ramírez, en 2014, lo interpretó como "estrechez del espacio".

Los 605 955 hogares de 46 parroquias de Quito, en 2010 demandaron 150 548 532 m^3 de agua potable para, principalmente, consumo humano directo y cotidiano relacionado con el uso doméstico –beber, cocinar, preparar alimentos, lavar objetos y, también, aseo personal– (cuadro V.2). Un porcentaje menor fue requerido para el uso industrial y de servicios agroalimentarios, médicos y químicos. Por esto, consideramos al sistema de abastecimiento de agua potable y a las obras de saneamiento como una condición general de la producción indispensable para la sobrevivencia humana[180] y fundamental para la infraestructura urbana de la ciudad,[181] que históricamente ha exigido cuantiosas inversiones en la construcción de sus diversas instalaciones, las cuales cubren prácticamente todo el DMQ e incluso se extienden fuera de él.

A pesar de que el agua líquida es el componente más abundante en la superficie terrestre (70%), su potabilización la convierte en un recurso escaso en distintos lugares. Antes bien, en el DMQ, la cobertura de este vital líquido alcanzó 97.88% en las PU y 90.87% en las PSU, entre septiembre 2010 y agosto 2011. En alcantarillado, los porcentajes fueron del 96.21% y 76.16%, respectivamente (MDMQ, 2011c: 4). Estos altos niveles nos podrían llevar a pensar que el conjunto de elementos de la red hidráulica de la ciudad ha funcionado correctamente a lo largo del tiempo, sin embargo, sus considerables porcentajes son de los últimos años y especialmente en áreas urbanas. Además, en estos no se reflejan los indicadores de calidad y eficiencia en la prestación de sus servicios y menos la dependencia financiera del gobierno nacional para su operación.

En concreto, la constante producción de obras hidráulicas en la ciudad ha permitido ofrecer agua potable y saneamiento a miles de hogares ubicados en la extensión territorial de las 46 parroquias que son parte de este estudio, como un 'servicio general de la producción consolidado', debido a la inexistencia de problemas metropolitanos o regionales de abastecimiento de agua líquida. No obstante, en algunas de estas jurisdicciones, la falta de 'líquido vital' es el asunto de mayor gravedad, como se verá más adelante.

[180] Rosales (2014: 78), encontró que, en la Zona Metropolitana de Ciudad de México (ZMCM), entre el 61 y 76% del uso de agua es doméstico y entre el 15 y 20% es industrial y del sector servicios, lo cual solo ratifica el empleo de la infraestructura hidráulica como una CGP esencial.

[181] Así, por ejemplo, las redes de conducción de aguas usadas o contaminadas sean residuales, negras y/o grises, a su tratamiento correspondiente y sin que generen riesgo alguno para la salud pública de los habitantes, son parte vital de las 'ciudades saludables' y de sus diferentes ecosistemas.

Empezamos indicando que el reto principal para este análisis fue acceder a las estadísticas municipales sobre la dotación m^3/hogar/parroquia/2010 y sobre cuántos de estos se destinan a uso doméstico. En consecuencia, se usó como unidad de análisis el consumo anual de agua potable facturado, en m^3, cargado a hogares según 46 parroquias observadas, en 2010 (cuadro V.2).

El Sistema Comercial SCQLIB del Municipio de Quito (MDMQ, 2010: 18-19), entregó referencias para 14 PSU de "Facturación de agua potable en m^3 (…) por sectores", acumulada entre enero y diciembre de 2010.[182] Estas mismas cifras se hallaron para las 32 PU restantes, pero en informes de gestión y rendición de cuentas de la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento 2010-2011 de la misma municipalidad (MDMQ, 2011c).

El esfuerzo de recopilación realizado nos sirvió para comprender la importancia económica del sistema hidráulico de la urbe y, posteriormente, su elevado valor monetario.

Cuadro V.2

DMQ: Localización y distribución intraurbana de hogares, viviendas, consumo de agua potable (m^3), electricidad (GWH), gas licuado de petróleo (TM) y vías (km^2), en AZ, PU y PSU, 2010

Nº	Jurisdicción Administración Zonal (AZ) Parroquia Urbana (PU) Parroquia Suburbana (PSU)	Hogares totales	Stock vivienda	Agua potable (m^3)	Electricidad (GWH)	GLP (TM)	Vías (Km^2)
1	AZ Calderón	43 877	56 020	10 602 153	106.2	9 640.5	17.6
1.1	PSU Calderón	41 478	52 850	10 118 147	100.5	9 113.4	13.9
1.2	PSU Llano chico	2 399	3 170	484 006	5.8	527.1	3.7
2	AZ Centro – Manuela Sáenz	66 551	76 166	16 261 990	112.8	14 862.1	3.5
2.1	PU Centro histórico	12 904	15 456	3 153 142	18.9	2 881.7	0.4
2.2	PU La Libertad	7 490	8 279	1 830 210	11.2	1 672.7	0.3
2.3	PU Itchimbía	11 926	13 562	2 914 164	22.9	2 663.3	0.7
2.4	PU Puengasí	17 655	19 911	4 314 067	32.3	3 942.7	1.4
2.5	PU San Juan	16 576	18 958	4 050 409	27.4	3 701.7	0.7
3	AZ La Delicia	95 836	111 472	23 997 642	207.6	21 340.0	19.1
3.1	PU Carcelén	15 720	17 779	3 841 242	34.5	3 510.6	1.0
3.2	PU Comité del Pueblo	13 217	14 703	3 229 624	23.1	2 951.6	0.7
3.3	PU Cotocollao	9 570	10 986	2 338 466	21.7	2 137.2	0.4
3.4	PU El Condado	23 789	27 660	5 812 933	49.0	5 312.5	1.5
3.5	PU Ponceano	16 333	18 906	3 991 031	35.0	3 647.5	0.9
3.6	PSU Pomasquí	8 271	9 855	2 443 567	21.8	1 817.3	5.2
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	8 936	11 583	2 340 779	22.4	1 962.4	9.4
4	AZ Los Chillos	45 150	55 826	10 517 160	111.0	9 920.0	77.1
4.1	PSU Alangasí	6 516	8 012	2 064 621	19.2	1 431.7	14.4
4.2	PSU Amaguaña	8 225	10 084	1 377 623	17.4	1 807.2	30.6
4.3	PSU Conocoto	22 776	27 713	5 896 284	60.3	5 004.3	22.9
4.4	PSU Guangopolo	771	976	136 356	1.7	169.4	3.0
4.5	PSU La Merced	2 208	2 898	362 649	3.9	485.1	3.9
4.6	PSU Pintag	4 654	6 143	679 627	8.5	1 022.6	2.3
5	AZ Norte – Eugenio Espejo	124 407	151 160	30 290 916	356.7	27 782.5	13.0
5.1	PU Belisario Quevedo	15 261	18 191	3 729 083	35.4	3 408.1	0.9
5.2	PU Concepción	10 496	11 940	2 564 738	26.6	2 344.0	0.7
5.3	PU Cochapamba	16 463	19 224	4 022 797	33.5	3 676.5	0.8
5.4	PU Iñaquito	16 075	22 706	3 927 987	76.0	3 589.9	1.4
5.5	PU Jipijapa	11 989	14 828	2 929 558	34.1	2 677.4	0.8
5.6	PU Kennedy	21 758	24 555	5 316 650	46.8	4 859.0	1.2
5.7	PU Mariscal Sucre	5 052	7 043	1 234 475	17.3	1 128.2	0.5
5.8	PU Rumipamba	9 997	12 295	2 442 805	42.4	2 232.5	0.8

[182] Las 14 PSU fueron: *Alangasí* (4.1), *Amaguaña* (4.2), *Calderón* (1.1), *Conocoto* (4.3), *Cumbayá* (8.1), *Guangopolo* (4.4), *La Merced* (4.5), *Llano Chico* (1.2), *Nayón* (5.10), *Pintag* (4.6), *Pomasquí* (3.6), *San Antonio de Pichincha* (3.7), *Tumbaco* (8.2) y *Zámbiza* (5.11).

5.9	PU San Isidro del Inca	11 994	13 920	2 930 780	25.6	2 678.5	0.6
5.10	PSU Nayón	4 276	5 182	976 103	16.6	954.9	3.3
5.11	PSU Zámbiza	1 046	1 276	215 940	2.3	233.6	2.0
6	AZ Quitumbe	84 559	100 884	20 662 314	166.5	18 883.6	7.1
6.1	PU Chillogallo	15 402	17 617	3 763 537	29.0	3 439.6	1.0
6.2	PU Guamaní	18 065	21 564	4 414 252	34.0	4 034.3	1.7
6.3	PU La Ecuatoriana	15 931	18 415	3 892 801	30.2	3 557.7	1.1
6.4	PU Quitumbe	21 085	25 681	5 152 200	44.5	4 708.7	1.7
6.5	PU Turubamba	14 076	17 607	3 439 524	28.7	3 143.4	1.6
7	AZ Sur – Eloy Alfaro	122 605	137 686	29 958 999	221.1	27 380.0	5.4
7.1	PU Chilibulo	13 855	15 552	3 385 522	25.1	3 094.1	0.6
7.2	PU Chimbacalle	12 239	14 011	2 990 646	21.4	2 733.2	0.5
7.3	PU La Argelia	15 814	18 252	3 864 211	27.0	3 531.6	0.9
7.4	PU La Ferroviaria	18 502	20 372	4 521 034	29.5	4 131.8	0.8
7.5	PU La Magdalena	9 078	10 661	2 218 244	18.8	2 027.3	0.5
7.6	PU La Mena	12 232	13 883	2 988 936	23.7	2 731.6	0.6
7.7	PU San Bartolo	18 572	20 431	4 538 139	34.3	4 147.5	0.7
7.8	PU Solanda	22 313	24 524	5 452 267	41.2	4 982.9	0.8
8	AZ Tumbaco	22 970	27 676	8 257 358	86.0	5 046.9	11.4
8.1	PSU Cumbayá	9 054	10 665	4 393 390	41.7	1 989.3	2.1
8.2	PSU Tumbaco	13 916	17 011	3 863 968	44.3	3 057.6	9.3
	Total	605 955	716 890	150 548 532	1 367.9	134 855.9	154.2

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 201 y PUOS-MDMQ 2008 para población y viviendas; MDMQ (2010: 18-19, 2011c) para facturación (m^3/hogar/año) de agua potable en PU y PSU; PMOT 2012-22 para consumo interno de electricidad (GWH/hogar/año) en toda la ciudad; y ENEMDU 2011 para consumo promedio de 'tanques' o 'cilindros de gas' en áreas urbanas y rurales de Ecuador (TM GLP/hogar/año).

En el cuadro V.2 se puede calcular que 247 012 hogares (40.8%) que habitaron 288 846 unidades habitacionales de seis distintos tipos (40.3%), distribuidas en 19 parroquias urbanas que componen tan solo 2 *Administraciones Zonales* de la ciudad*, Norte–Eugenio Espejo* (5) *y Sur–Eloy Alfaro* (7), tuvieron a su haber la mayor facturación anual por el consumo de 60 249 915 m^3 de agua potable, que equivalen al 40% del total gastado en las 46 parroquias en estudio.[183] A este respecto, es clara la gran importancia de las edificaciones y obras complejas de abastecimiento de agua potable y saneamiento que se han realizado en estos territorios, con el esfuerzo histórico nacional y local de todos los habitantes de Ecuador y Quito en particular, el que posteriormente se verá reflejado en el valor monetario del sistema hidráulico en su conjunto.

Con lo anterior, queda demostrado que en dos espacios acotados del DMQ, como son las AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5) (con 9 PU y 2 PSU) y *Sur–Eloy Alfaro* (7) (8 PU), se concentra la mayor parte de la población (38.7%) y de hogares (40.8%) de Quito, así como, de Unidades habitacionales (40.3%), educativas (39.5%), médicas (44.6%) y, ahora, hidráulicas (40.3%), edificadas desde 1534 para soportar físicamente la producción y reproducción del capital social en estas partes de la ciudad (cuadros V.1 y V.2). Tal situación nos llevaría a pensar que dentro de estas AZ estuvieron ubicadas las parroquias

[183] Las 19 parroquias son: *Belisario Quevedo* (5.1), *Concepción* (5.2), *Cochapamba* (5.3), *Iñaquito* (5.4), *Jipijapa* (5.5), *Kennedy* (5.6), *Mariscal Sucre* (5.7), *Rumipamba* (5.8), *San Isidro del Inca* (5.9), *Nayón* (5.10) y *Zámbiza* (5.11), de la AZ *Norte–Eugenio Espejo*. Más, *Chilibulo* (7.1), *Chimbacalle* (7.2), *La Argelia* (7.3), *La Ferroviaria* (7.4), *La Magdalena* (7.5), *La Mena* (7.6), *San Bartolo* (7.7) y *Solanda* (7.8), que pertenecen a la AZ *Sur–Eloy Alfaro* (cuadro V.2).

con los más altos niveles de dotación de MCC y MPS para la prestación de servicios urbanos en todo el distrito, pero esto no es así, pues las jurisdicciones que contuvieron semejantes cifras, pertenecen a las AZ suburbanas-rurales de *Calderón* (4) y *Los Chillos* (4)*,* que están localizadas en los valles sur y nororiental de la urbe, respectivamente, y son colindantes con las AZ urbanas *Norte–Eugenio Espejo* y *Sur–Eloy Alfaro,* correspondientemente.

En la AZ *Calderón* (1) está la PSU *Calderón* (1.1), en la que se evidenció la importancia económica que tiene el sistema hidráulico como CGP pues sus 152 731 habitantes (7.2%) facturaron por 10 118 147 m^3 consumidos de agua potable en 2010 (6.7), lo que significó ser el porcentaje más alto entre todas las parroquias del DMQ, pero no el único ya que en este sector es donde realmente se reconcentran la población (7.2) y los hogares (6.8) de Quito, así como, las CGP habitacionales (7.4), educativas (6.6) y médicas (5.5) (cuadros V.1 y V.2). Por otra parte, para la PSU *Conocoto* (4.3), de la AZ *Los Chillos* (4), ubicada en el suroriente de la ciudad, y para la PU *El Condado* (3.4), de la AZ *La Delicia* (3), localizada en el noroccidente de la urbe, registramos porcentajes muy similares tanto en el número de viviendas (3.9) como en el volumen de m^3 de agua potable facturados (3.9), los que las ubican solo por detrás de la PSU *Calderón* en disposición de agua potable para uso y consumo humano e industrial*,* pero por encima de cualquiera de las 19 PU que constituyen las AZ *Norte–Eugenio Espejo* y *Sur–Eloy Alfaro.*

Conviene poner énfasis en las PSU *Guangopolo* (4.4) y *Zámbiza* (5.11), que son parte de las AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5) y *Los Chillos* (4), respectivamente, por el significativo contraste que presentan ante otras parroquias de su misma administración y frente a todas las del distrito. En ambas se registraron los más bajos niveles de facturación por consumo de m^3 de agua potable de 2010, de 136 356 m^3 (0.1) y 215 914 (0.1), así como también, de CGP habitacionales (0.1 y 0.1), educativas (0.1 y 0.2) y médicas (0.3 y 0.6), recíprocamente (cuadros V.1 y V.2). Tomando en cuenta esta evidencia, inferimos que las poblaciones y hogares de estos sectores desfavorecidos estuvieron fuera o al margen de las indispensables redes generales de servicios urbanos públicos que permiten distintos procesos productivos. Además, deducimos que esta situación se debió en gran medida a los problemas aún no superados en la ciudad como son la falta de capacidades institucionales locales para planear a largo plazo y la mala gestión en la distribución logística de recursos vitales, como el agua potable.[184]

[184] A lo que suma, la superposición de responsabilidades administrativas, el desperdicio del recurso, el grado muy alto de subfacturación (se califica como consumo doméstico lo no residencial: industria y comercio), etcétera.

Por último, hay que resaltar la muy baja cifra de facturación por consumo de agua potable registrada para la AZ *Tumbaco* en 2010 (8), que fue de 8 257 358 de m^3 y representó el 5.5% del total distrital, es decir, el valor más bajo. Algo semejante ocurrió con los datos de repartición de CGP habitacionales (3.9), educativas (4.5) y médicas (3.9) en esta jurisdicción, pues también se ubicaron últimos con respecto a los apuntados para las otras siete AZ (cuadro V.2). A pesar de esto, en las dos PSU que componen la AZ *Tumbaco: Cumbayá* (8.1) y *Tumbaco* (8.2) propiamente dicha, identificamos los precios promedios para vivienda y departamento más altos en toda la ciudad, de $93 297.3 y $77 148.3 dólares (cuadro IV.10), respectivamente, y una fuerte polarización de dos sectores poblacionales contrapuestos: los de ingresos medio-altos que en su mayoría habitan en conjuntos privados y cerrados, y las familias empobrecidas o con alguna capacidad de pago, pero que no acceden a redes generales de servicios urbanos públicos –hasta esenciales como de agua potable y saneamiento– aunque estás pasen por sus casas.[185]

En gran medida estas situaciones contradictorias han sido consecuencia de las políticas públicas de desarrollo urbano que se han implementado progresivamente en Quito, en cuyas directrices económicas han ido primando cada vez más procesos de servicialización y mercantilización de suelo urbano y agua potable, por esto, se deben revisar pero considerando las funciones esenciales que han desempeñado las CGP a lo largo de la historia de la urbe, y las inversiones e intervenciones gubernamentales locales y nacionales que se han requerido para contar con ellas.

El proporcionar agua potable a 605 955 hogares que 46 parroquias de Quito tuvieron en 2010 le significó un gran desafío a la municipalidad, particularmente imperioso en parroquias caracterizadas como pobres, *Guangopolo* (4.4) y *Zámbiza* (5.11), que a pesar de contar con instalaciones hidráulicas no dispusieron del recurso, se beneficiaron poco de él o estuvo constantemente amenazado por la contaminación.[186] Aun así, garantizar su sustentabilidad futura, dentro del capitalismo neoliberal y en plena "era de la gran hidráulica"[187] (Rosales, 2014: 48), ha sido una obligación constitucional

[185] En sección *Peculiaridades básicas de uso, precio y propiedad del inventario habitacional de Quito,* de esta investigación.
[186] En *Zámbiza,* el denominado 'botadero de basura', funcionó desde 1972 hasta el 31 de agosto de 2002 (30 años). El Municipio de Quito calculó que en este lapso de tiempo se depositaron más de 2 500 000 m^3 de desechos sólidos (MDMQ, 2009).
[187] Es "el conjunto de innovaciones tecnológicas que contribuyen a un control eficaz y de envergadura de los recursos hídricos como son los grandes embalses de retención (…) las superficies regadas y (…) los artefactos elevatorios de gran capacidad" (Herín, 1990: 54-55, citado en Rosales, 2014: 48).

primordial ya que de ella ha dependido la cohesión social y la reproducción adecuada de la fuerza de trabajo en todos los sectores de la ciudad.

Servicio de generación y distribución eléctrica

El consumo interno de electricidad en las 46 parroquias que constituyen este estudio ascendió a 1 367.9 GWH (gigavatios-hora) (95.5% del total).[188] Estos elevados flujos de energía eléctrica demandada que hacen posible el alto porcentaje de cobertura eléctrica en el total de viviendas –del 99,4% (MDMQ, 2011a)– se deben al lugar preeminente que el DMQ tiene dentro del sistema ecuatoriano de ciudades.[189]

La mayor parte de electricidad que consumió la ciudad se generó fuera de su territorio distrital y se canalizó a través del Sistema Nacional Interconectado del Ecuador (SNI): 79% desde la central hidroeléctrica *Paute Molino,* localizada en la provincia de *Azuay* (región austral) y desde centrales térmicas ubicadas en las provincias de *Esmeraldas* y *Guayas* (región litoral). El 21% restante fue producido por un conjunto de pequeñas centrales de generación hidroeléctrica y térmica localizadas dentro del mismo distrito metropolitano y controladas por la Empresa Eléctrica Quito S.A. (EEQ) y por otras concesionarias como la Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento de Quito (EPMAPS) o la Unidad de Negocio TermoPichincha creada en 2012. Solo la EEQ tuvo un área adjudicada de 14 971 km^2 en 2010, que comprendió el DMQ, los cantones *Rumiñahui, Mejía, Pedro Vicente Maldonado* y *San Miguel de los Bancos,* más partes de las localidades de *Puerto Quito* y *Cayambe*, en la provincia de *Pichincha* (MDMQ, 2011a).

El SNI es, por tanto, un "objeto de análisis prioritario en [estudios sobre relaciones urbanísticas entre infraestructuras eléctricas] y localización de actividades económicas" (Hernández, 2014: 86). En términos generales, está constituido por dos tipos de infraestructuras que son fundamentales para la producción de electricidad: las de generación y, las de transmisión, subtransmisión y distribución eléctrica. En las primeras se transforman recursos naturales –como 'agua líquida' o 'petróleo crudo'– en electricidad, es por esto que, las grandes plantas o estaciones centrales de generación

[188] En el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022 (PMOT) se indica que, entre 2000 y 2009, hubo una tendencia creciente en el consumo de energía eléctrica en la ciudad, la que fue incrementándose progresivamente hasta que en el último año llegó a tener un total acumulado de 1087,1 GWH (MDMQ, 2011a: 42).

[189] Relacionada con la cobertura del servicio está la problemática de 'racionamiento energético', que en ciertas estaciones del año se agrava debido a la dependencia que el Sistema Nacional Interconectado del Ecuador (SNI) tiene de las precipitaciones pluviales y sus caudales.

eléctrica están casi siempre alejadas de los núcleos urbanos de consumo.[190] Por medio de las segundas, de otra parte, se conduce la electricidad producida hacía estos núcleos, a través incluso de grandes distancias, y se garantiza la existencia del vínculo generación–consumo de fluido eléctrico.[191]

En términos particulares, para investigar el SNI –en su carácter de CGP– se debe analizar su evolución histórica y entender su funcionamiento, además, se precisa determinar los montos de inversión nacional y local que lo produjeron con el fin de cuantificar su valor monetario en conjunto y el de sus particularidades. También, para establecer el consumo sectorial de electricidad en Ecuador y el DMQ. Después de esto, se podrá catalogar al SNI como MPS –sí es más usado por los sectores industrial y comercial– MCC –sí es más demandado por los sectores residencial y público– o como una condición general de circulación.[192]

Basados en Garza (2005: 11, 2014: 22) y Hernández (2014: 97 y 132), consideramos el consumo interno anual de electricidad de las 32 PU y 14 PSU en estudio en 2010, como un MPS terciario, esto es, utilizado principalmente para actividades comerciales y de servicios formales aun cuando también cubrió las necesidades de energía eléctrica de los hogares y de algunos servicios públicos elementales como el alumbrado general de la ciudad. Esta decisión encuentra explicación en la transformación histórica que ha experimentado la estructura económica de Quito debido al proceso de 'servicialización' experimentado.[193] Asimismo, examinamos cómo esta CGP se distribuyó en el interior de la ciudad, por PU y PSU, pero no estudiamos el tipo de infraestructura del SNI que usufructuaron cada una de estas jurisdicciones (cuadro V.2).

El servicio de generación, transmisión, subtransmisión y distribución eléctrica del DMQ en 2010, fue considerado por la municipalidad como "continuo y confiable excepto

[190] Son parte de este grupo centrales termoeléctricas (solares, geotérmicas o nucleares), hidroeléctricas (mareomotrices), eólicas, fotovoltaicas, carboeléctricas y de aprovechamiento de biomasa.
[191] Aquí se ubican estaciones elevadoras; líneas de transmisión o reparto de diferentes tensiones (alta / media / baja – residencial), aéreas y subterráneas; subestaciones de transformación, estaciones transformadoras de distribución, para clientes industriales, y centros de transformación, para clientes residenciales.
[192] Sin duda alguna, solo la estructura de consumo sectorial del fluido eléctrico en el país y la urbe, nos permitirá esta clasificación e incluso dos más específicas como MPS: la de tipo industrial en el ámbito nacional, cuando el consumo de electricidad es más industrial que comercial y de servicios, y la de tipo comercial / terciaria en el ámbito local, cuando es más comercial y de servicios que industrial –debido al *proceso de servicialización*– (Garza, 2014; Hernández, 2014).
[193] El origen de este proceso en América Latina se ubica en los ochenta, cuando varios países se incorporaron a la corriente neoliberal, incluido Ecuador. Desde entonces, diversos usos de suelo urbano –como el industrial– se han sustituido por uno solo como es el comercial / terciario, en consecuencia, no solo cambió la forma de organización territorial de la región sino también la participación de su población en el mercado laboral.

en situaciones de estiaje" (MDMQ, 2011a: 42), que suelen presentarse entre los meses de marzo y octubre de todos los años.[194] Cuando estas se dan, las interconexiones y dependencias intrínsecas que tienen electricidad y agua llaman más la atención gubernamental, pues en torno a ellas giran cuestiones esenciales para la vida e indispensables para las empresas de la urbe, de ahí que, la 'gestión pública conjunta' de estos dos recursos escasos se ha desarrollado con el tiempo hasta llegar a considerar su disponibilidad como condición básica para superar la pobreza y como pilar del progreso económico de una sociedad.[195]

En consonancia con lo anterior, en el cuadro V.2, se muestra que 150 548 532 m^3 de agua potable y 1 367.9 GWH de electricidad estuvieron disponibles en el interior de 46 PU y PSU de la ciudad. Estos datos, en general, indican que se cumplió con el deber constitucional de prestar servicios públicos hidráulicos y eléctricos a 2 111 177 pobladores, que usaron 716 890 viviendas y todo el aparato productivo expandido en el territorio distrital de Quito. En particular, señalan que un hogar quiteño gastó en 2010 un promedio mensual de 20.7 m^3 de agua potable[196] y 188.1 KWH (kilovatios-hora) de electricidad.[197] El consumo de las familias es obviamente muy desigual, el cual varía dependiendo de la jurisdicción, tal como quedó establecido anteriormente con la red hidráulica, y como se verá en lo que sigue en el sistema eléctrico.

Nuevamente las AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5) y *Sur–Eloy Alfaro* (7) encabezan la lista de administraciones que más unidades habitacionales tuvieron y más electricidad gastaron en la ciudad, en otras palabras, la mayor potencia eléctrica que consumió la urbe, de 577.8 GWH (42.2% del total) estuvo disponible para la mayor cantidad de casas que tuvo Quito en 2010, de 288 846 unidades (40.3). Hay que mencionar, además, que en estos dos sectores se ubicaron 135 532 edificios de departamentos (54.9) más una importante cantidad de otras construcciones que consumieron mucha electricidad, tales

[194] Anteriormente indicamos que, dentro de los períodos de sequía, también aparece la problemática de 'racionamiento energético', debido a que las infraestructuras de generación de electricidad tienen poca capacidad de oferta y no producen en relación a lo que demandan el DMQ o Ecuador, lo que genera dependencia de otras regiones del país o del sistema eléctrico colombiano, según sea el caso.

[195] El agua líquida es un elemento crítico en la generación y transmisión de electricidad. Esta, a su vez, activa *plantas de bombeo* y *tratamiento de aguas residuales,* así como, procesos de disposición de agua potable para diversos usos finales en las ciudades.

[196] En torno a esta cifra, deseamos señalar otros dos estudios, el primero es municipal y señala que, en 2010, un hogar urbano consumió 26.5 m^3 de agua potable y uno rural 23.90 m^3 (MDMQ, 2011c: 9 y 164). El segundo es particular e indica que el rango de consumo promedio estimado de agua potable para el DMQ, en 2010, se ubicó entre 19.8 m^3 y 27.8 m^3 (*agua Ecuador,* 2012).

[197] Aquí, vale indicar que, para 2010, el *Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC),* estableció el 'consumo promedio de energía eléctrica de hogares ecuatorianos a nivel nacional' mayor a 138 KWH y en áreas urbanas de 155 KWH. Para el DMQ no se indica un dato preciso (INEC, 2012b).

como locales comerciales, restaurantes y fábricas, dentro de las cuales funcionaron un sin número de dispositivos o aparatos eléctricos de distinta potencia, agrupados en electrodomésticos, motores y equipos electrónicos.

Pese a la señalada importancia de estas dos AZ, es probable que tengan hogares con niveles elevados de ineficiencia energética, después de todo, 26.3% del parque habitacional de estos lugares era muy antiguo –100 a 300 años– y necesitaba acciones de renovación energética. Además, una buena parte de este equipamiento se construyó sin tener que cumplir niveles mínimos de aislamiento térmico o eficiencia eléctrica, todo lo cual estuvo posiblemente asociado al gran consumo de 'luz' registrado en las AZ *Norte* y *Sur.*

El primer gasto energético entre parroquias fue de 100.5 GWH (7.3% del total) y le correspondió de nuevo a *Calderón* (1.1), sector en donde calzaron 146 centros educativos, 18 unidades médicas –incluido el Hospital General Docente de Calderón, considerado como el más moderno de Ecuador–, una sede de la Fiscalía General del Estado, nueve unidades de la Policía Nacional, 10 cementerios, 20 iglesias y 453 empresas (Calderón, 2017). Más, 37 719 viviendas independientes (10% del total) conectadas a la red de distribución pública de energía eléctrica por medio de postes de baja tensión y acometidas. Todo este conjunto de obras de infraestructura hasta quintuplicaron el gasto de energía que hicieron otras parroquias, como el *Centro Histórico* (2.1) (18.9 GWH, 1.4% del total) o la *Mariscal Sucre* (5.7) (17.3 GWH, 1.3%), y estuvieron por encima del consumo eléctrico que registró la PU *Iñaquito* (5.4), de la AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5) (76.0 GWH, 5.6%), donde se asentó la mayor cantidad de departamentos de toda la metrópoli, 17 500 unidades (12.9% del total) (cuadro III.19).

Guangopolo (4.4) fue la parroquia que menos electricidad demandó en 2010, tan solo 1.7 GWH (0.1% del total), y esto creemos se dio por diversas razones de orden técnico y socioeconómico, pero en especial por la falta de acceso a este energético que derivó en el posterior consumo de 'tanques de gas'. Ahora bien, esta jurisdicción junto a la *Mariscal Sucre* (5.7), *Nayón* (5.10) y *Zámbiza* (5.11) (2.7% del total), en la AZ *Norte–Eugenio Espejo* (5); *Alangasí* (4.1), *Amaguaña* (4.2), *La Merced* (4.5) y *Pintag* (4.6) (3.6% del total), en la AZ *Los Chillos* (4); *Llano chico* (1.2) (0.4% del total), en la AZ *Calderón* (1); *Centro Histórico* (2.1) y *La Libertad* (2.2) (2.2% del total), en la AZ *Centro–Manuela Saénz* (2); y *La Magdalena* (7.5) (1.4% del total), en la AZ *Sur–Eloy Alfaro* (7), fueron parte del grupo de menor consumo eléctrico y, por ende, menor potencia eléctrica en toda la ciudad (cuadro V.2).

Así pues, el razonablemente adecuado servicio de generación, transmisión, subtransmisión y distribución eléctrica del DMQ fue una CGP articuladora del crecimiento físico, demográfico y económico de la ciudad, ya que alimentó, directa o indirectamente, a prácticamente la totalidad de los procesos urbanos que en ella se desarrollaron (Pírez, 2009). Por su importancia, se ha convertido en un objetivo gubernamental en torno al cual se han planteado notables políticas públicas y planes estratégicos integrados de desarrollo hidroeléctrico. Además, se han destinado portentosas inversiones monetarias que han servido para producir aceleradamente las obras de infraestructura que lo han constituido como SNI y le han permitido electrificar viviendas, proporcionar el energético a comercios e industrias, e iluminar artificialmente la ciudad.

Infraestructura de hidrocarburos

El consumo de Gas Licuado de Petróleo (GLP) por la población ecuatoriana y la del Distrito Metropolitano de Quito, ha tenido un incremento acelerado desde 1972, cuando se dio el 'primer boom petrolero' en el país. Inicialmente, el GLP fue usado como combustible doméstico, pero más tarde se extendió a los sectores industrial y agrícola, y en los últimos tiempos al automotor. Todo ello ha incidido en el acelerado crecimiento económico y demográfico de la ciudad y le plantea problemas de diversa índole a su gobierno local, como los relacionados con la transformación de la estructura productiva de la urbe y con la implementación de políticas públicas de precios bajos subsidiados.

La economía urbana contemporánea del DMQ ha requerido de hidrocarburos desde 1925 y de GLP desde 1955.[198] En efecto, el primer pozo petrolero ecuatoriano fue descubierto por la empresa inglesa *Anglo Ecuadorian Oilfields,* en la pequeña ciudad de *Ancón,* perteneciente a la provincia de *Santa Elena,* en la región litoral, en 1925. Desde entonces, el país se convirtió en 'productor' y a partir de 1928 en 'exportador de crudo', aunque con una cantidad marginal a nivel mundial, de solo 42 millones de barriles hasta 1957, que fue igual al volumen exportado solo en 1972. Así también, Ecuador se tornó 'país adjudicador' de millones de hectáreas de tierras a varias compañías extranjeras para

[198] Aquí cabe mencionar a Ramírez (2014: 153), quien citando a Noreng (2003: 20-12) dijo que, con el advenimiento de la *Revolución Industrial* (1760 – 1840), se incrementó enormemente la utilización de energías producidas por el 'petróleo crudo' hasta incluso las tempranas décadas del siglo XXI. Similar a lo producido por el carbón en el siglo XIX.

la realización de exploraciones petroleras tanto en el litoral como en la amazonia (El Comercio, 2012).[199]

Por otra parte, en 1955 se estandarizó el uso de GLP en el país, el cual se transportaba en estado líquido desde *Ancón* y otros yacimientos de *Santa Elena* al DMQ y otras ciudades, hasta que en 1967 se declararon casi agotados los depósitos del litoral. No obstante, antes de que esto pasará, Ecuador había dejado de exportar petróleo en 1960 y lo que producía lo orientaba sólo para el autoconsumo, incluso hasta 1971. A la par, los gobiernos de la época habían otorgado cinco millones de hectáreas a la *Compañía Minas y Petróleos del Ecuador,* la que coincidentemente en el mismo año de 1967, perforó el primer pozo comercial en el nororiente amazónico, llamado *Lago Agrio 1,* que empezó produciendo 2 640 barriles diarios de crudo y reactivó el interés de otras siete compañías extranjeras a las que Ecuador les adjudicó cuatro millones de hectáreas para ser exploradas y explotadas en esta misma zona (El Comercio, 2012).

Así entonces, surgió el 'primer boom petrolero' ecuatoriano. A partir de 1971, el Estado pasó a recibir regalías del 16% del total de la explotación petrolera y "podía retener el 20% de la producción de las compañías (…) para el consumo interno de derivados" (El Comercio, 2012). A estos porcentajes los estableció como norma para nuevas adjudicaciones. En 1972, el expresidente José María Velasco Ibarra expidió la Ley de Hidrocarburos y creó la Corporación Estatal Petrolera Ecuatoriana (CEPE), que en 1989 se convirtió en la Empresa Pública de Hidrocarburos del Ecuador – Petroecuador. Hay que decir también que, el 17 de agosto de 1972, el país realizó su primera 'gran exportación' de 308 283 barriles de petróleo desde el puerto de Balao, en la provincia de Esmeraldas, ubicada en el norte del litoral, por medio del sistema nacional interconectado de infraestructura hidrocarburífera, que venía construyéndose desde 1925.

Este sistema incluye todo el gran aparataje infraestructural de extracción, producción, refinación y envasado, de almacenamiento y distribución, y de comercialización, regulación y control de hidrocarburos creado por el sector estatal, más las infraestructuras especializadas que fueron construidas por las empresas privadas internacionales para transportar adecuadamente el 'petróleo crudo' desde las fuentes de abastecimiento hacía el interior del país y para su exportación –mientras duraron las concesiones–. No está por demás decir que una buena parte de todo este sistema estuvo al servicio del DMQ.

[199] Principalmente fueron empresas estadounidenses entre las que se cuentan *Shell, Standard Oil, California Oil* y *Tennessee and Western Geophysical Co.* (El Comercio, 2012).

De hecho, la definición exacta de cuál fue la infraestructura hidrocarburífera exclusiva de Quito en 2010, no existe, pues todo el sistema funcionó para su servicio, aunque especialmente fueron refinerías productoras de GLP, una densa red de oleoductos, gasoductos y poliductos de transportación y distribución de este y otros derivados de petróleo[200], y gasolineras, las que abastecieron de energéticos a la población, comercio e industria de la ciudad. De cualquier modo, en 1977, Ecuador fomentó la construcción de la Terminal de Productos Limpios *El Beaterio,* en la PU *Turubamba* (6.5), AZ *Quitumbe* (6), en el extremo sur de la ciudad, para recibir dos poliductos desde las refinerías localizadas en las provincias de *Esmeraldas* –en el litoral norte– y *Sucumbíos* –en la Amazonía norte– y para almacenar, tratar, envasar, despachar y transportar aproximadamente dos millones de galones de combustibles diarios a las provincias de *Pichincha* –incluido el DMQ– *Carchi, Imbabura, Cotopaxi, Tungurahua* y parte de la región amazónica (Petroecuador, 2012). Esto, hasta 2002, cuando todas las operaciones de almacenamiento, tratamiento, envasado y transportación, pero no las de comercialización de hidrocarburos pasaron a la Planta de Itulcachi, situada en la PSU *Pifo,* AZ *Aeropuerto,* en el noreste de la urbe, que fue edificada para movilizar 2 400 TM (toneladas métricas) de combustibles diarios (El Universo, 2002).

Queda así claramente evidenciado que el alto consumo de GLP registrado en Ecuador y Quito desde 1972 requirió de nuevas y grandes obras de infraestructura hidrocarburífera que se han ido construyendo para abastecer permanentemente de energéticos a los hogares urbanos y rurales, y también a los sectores automotor, industrial, comercial y agrícola del país. Solo en 2010 se usaron 134 855.9 TM de 'gas doméstico' para, principalmente, cocer alimentos y calentar agua, en las 46 parroquias que constituyen este estudio (cuadro V.2). Esta cantidad significó 17.8% del total de hidrocarburos gastados en la urbe, según información de Petroecuador y del Ministerio

[200] También conocida como *sistema de distribución de hidrocarburos.* Es considerada por Ramírez (2014: 154) como el "(…) medio de transportación más importante (…)' ya que permite mover grandes volúmenes de combustibles a través de distancias significativas, a bajos costos y a veces como única opción viable. En el interior de las ciudades, los hidrocarburos pueden distribuirse de muchas maneras. En Quito, por ejemplo, el 99.5% del consumo de GLP, en 2011, se hizo mediante 'tanques' o 'cilindros de gas' móviles y verticales de 26.8 litros. Apenas el 0.5% se consumió por medio de 'tanques de gas centralizado' estacionarios y horizontales de entre 120, 180 y 300 litros (El Comercio, 2011). En otras ciudades, por el contrario, del *sistema de distribución de hidrocarburos* parten las derivaciones –generalmente subterráneas– que se convierten en acometidas interiores de entrada a edificios y están acompañadas de 'contadores' o 'medidores' para llevar lecturas permanentes del consumo de GLP, más tuberías, filtros, reguladores de presión, llaves de control y válvulas de seguridad que conducen el recurso dentro de las viviendas.

de Coordinación de los Sectores Estratégicos (MCSE).[201] El 57.2% fue demandado por vehículos, 20.8% por industria y comercio, además de 4.2% por el agro. Si a estos consumos le sumamos el combustible empleado para la exportación, tendremos la totalidad del sistema nacional interconectado de infraestructura hidrocarburífera cuya naturaleza predominante dentro de las CGP es de MPS.

Ni Petroecuador ni el MCSE disponían de suficiente información ni contaban con una serie estadística sobre el consumo de GLP, desglosado por parroquia del DMQ en 2010, por lo tanto, se realizó una estimación a partir de las cifras nacionales sobre el consumo promedio de 'tanques' o 'cilindros de gas' de uso doméstico –de 26.8 litros– en áreas urbanas y rurales del Ecuador, aparecidos en la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), en diciembre 2011.

Al gran consumo de GLP que hubo en Quito en 2010 podemos entenderlo dentro del contexto de progreso general que experimentó Ecuador por sus 'booms petroleros' de 1972 y 2003, los cuales introdujeron cambios significativos en la estructura productiva del país y en sus urbes.[202] En concreto, la población del DMQ se triplicó entre 1974 y 2010, pasó de 739 984 a 2 278 691 habitantes (cuadro II.2) y se incrementó la capacidad adquisitiva de mucha gente. Así y todo, el país no logró sentar bases sólidas para su crecimiento económico e infraestructural hidrocarburífero, tampoco mejoraron sus cuentas fiscales. Más bien, acumuló 'desequilibrios territoriales' internos, que aún hoy no se han superado.

La infraestructura de hidrocarburos en Quito permitió que el consumo más alto de GLP, de 55 162.5 TM (40.9% del total) se distribuyera entre 19 PU –de 32 existentes– localizadas nuevamente en solo 2 AZ de la ciudad: *Norte–Eugenio Espejo (5)* y *Sur–Eloy Alfaro (7),* y según la siguiente jerarquía: *Solanda* (7.8), 4 982.9 TM (3.7%); *Kennedy* (5.6)*,* 4 859.0 (3.6%); *San Bartolo* (7.7), 4 147.5 (3.1%); *La Ferroviaria* (7.4)*,* 4 131.8 (3.1%); *Cochapamba* (5.3)*,* 3 676.5 (2.7%); *Iñaquito* (5.4), 3 589.9 (2.7%); *La Argelia* (7.3)*,* 3 531.6 (2.6%); *Belisario Quevedo* (5.1), 3 408.1 (2.5%); *Chilibulo* (7.1), 3 094.1 (2.3%); *Chimbacalle* (7.2)*,* 2 733.2 (2.0%); *La Mena* (7.6), 2 731.6 (2.0%); *San Isidro*

[201] En este porcentaje también está incluido el uso de otros combustibles para consumo doméstico como gasolinas, querosenos y diésel.

[202] Ambos 'booms' inusitados fueron aprovechados por el Estado ecuatoriano para vender millones de barriles de 'petróleo crudo' a muy buenos precios entre 1972 y 1982 ('primer boom petrolero') y entre finales de 2003 y 2014 ('segundo boom petrolero'), todo lo cual incrementó los ingresos gubernamentales y casi inmediatamente los gastos de inversión y endeudamientos (BCE, 1997; Baquero y Mieles, 2015). Con parte de lo ganado se amplió el *sistema de distribución de hidrocarburos.* Se construyó, por ejemplo, el *Oleoducto de Crudos Pesados (OCP),* en 2003, con el fin de incrementar la exportación de combustibles. También, se alentó el consumo interno de gasolinas, diésel y GLP.

del Inca (5.9)*,* 2 678.5 (2.0%); *Jipijapa* (5.5), 2 677.4 (2.0%); *Concepción* (5.2)*,* 2 344.0 (1.7%); *Rumipamba* (5.8)*,* 2 232.5 (1.7%); *La Magdalena* (7.5)*,* 2 027.3 (1.5%); *Mariscal Sucre* (5.7)*,* 1 128.2 (0.8%); *Nayón* (5.10)*,* 954.9 (0.7%) y *Zámbiza* (5.11)*,* 233.6 (0.2%) (cuadro V.2). Estos gastos petrolíferos resultan comprensibles si se considera que en estas dos administraciones se concentró la mayor cantidad de habitantes, 818 779 (38.7%); hogares, 247 012 (40.8%); viviendas, 288 846 (40.3%); establecimientos educativos, 874 (39.5%) y unidades médicas, 147 (44.5%). Además, de los grandes consumos residenciales de agua potable, 60 249 915 m^3 (40%) y electricidad, 577.8 GWH (42.2%).

Indiscutiblemente, otros dos factores que incidieron en este alto consumo de GLP fueron: el uso de 3 675 539 'tanques' o 'cilindros de gas' anuales en el funcionamiento de miles de 'calefones' y 'cocinas a gas' instaladas en el 95% de 120 015 (31.9%) viviendas independientes y 135 532 (54.9%) departamentos ubicados en estas dos jurisdicciones y, el elevado grado de ineficiencia energética de por lo menos el 26.3% de todos estos inmuebles, que han sido construidos en los lugares más altos y fríos de Quito, ubicados a una altitud promedio de 2 850 metros sobre el nivel del mar –aunque algunos están sobre los 3 000– y con una temperatura media anual de 11.3 º C, que de igual manera influye en el gasto de GLP.

A las PU *Solanda* (7.8) (AZ *Sur–Eloy Alfaro*) y *Kennedy* (5.6) (AZ *Norte–Eugenio Espejo*) debemos sumar la PSU *Calderón* (1.1) (AZ *Calderón*) y las PU *El Condado* (3.4) (AZ *La Delicia*) y *Quitumbe* (6.4) (AZ *Quitumbe*)*,* para completar el grupo de parroquias con el más alto consumo de este combustible en la ciudad, de 9 113.4 (6.8%), 5 312.5 (3.9%) y 4 708.7 (3.5%) toneladas métricas respectivamente. Lo más interesante de esto se da en el hecho que estas cinco parroquias también ocuparon los primeros lugares en cantidad de viviendas acumuladas en 2010, *Calderón* primera con 52 850 unidades (7.4%), seguida por *El Condado,* 27 660 (3.9%); *Quitumbe,* 25 681 (3.6%); *Kennedy,* 24 555 (3.4%) y *Solanda,* 24 524 (3.4%), con lo que se confirma una relación casi lineal entre estas dos CGP, como se verá más adelante.

A pesar de que el GLP es uno de los suministros de energía más económicos, lo cual conlleva al ahorro, y de que llega a viviendas localizadas a gran distancia por medio de 'camiones distribuidores de gas'[203], las cantidades que consumieron los hogares de las PSU *Nayón* (5.10)*,* 954.9 TM (0.7%); *Llano chico* (1.2)*,* 527.1 TM (0.4%); *La Merced* (4.5),

[203] En 2010, un 'tanque' o 'cilindro de gas' de 15 kilos – 26.8 litros – costó 1.6 dólares en todo el territorio ecuatoriano, pero, sin considerar el subsidio estatal directo de 9.6 dólares ni los indirectos relacionados con costos de almacenamiento, tratamiento, envasado, despachado y transportación (El Comercio, 2011b).

485.1 TM (0.4%); *Zámbiza* (5.11)*,* 233.6 TM (0.2%) y *Guangopolo* (4.4), 169.4 TM (0.1%), fueron las más bajas de la ciudad. De estas, *Guangopolo* y *Zámbiza,* son las zonas todavía menos favorecidas, en las que existieron los más bajos números de habitantes, 7 076 (0.3%); hogares, 1 817 (0.3%); viviendas, 2 252 (0.3%); establecimientos educativos, 6 (0.3%) y unidades médicas, 3 (0.9%). Además, de pequeños consumos residenciales de agua potable, 352 296 m^3 (0.2%) y electricidad, 4 GWH (0.3%). En resumidas cuentas, fueron los lugares donde se concentró la más grave carencia de CGP en todos los aspectos y esto a pesar de que la PU *Zámbiza* es parte constitutiva de la AZ *Norte–Eugenio Espejo (5),* la que a su vez fue una de las dos jurisdicciones más ricas que Quito tuvo en 2010.

En estas profundas diferencias en la distribución espacial de población y CGP subyacen los 'desequilibrios territoriales' internos acumulados en el DMQ, que contrastan con el espectacular crecimiento de inmobiliarias, corporativos médicos y educativos e industrias como la petrolera, que amplía permanentemente el sistema nacional interconectado de infraestructura hidrocarburífera para incrementar las ventas de combustibles en el interior del país y mantener la producción al ritmo de la demanda internacional, misma que ha crecido tanto como las de transportación y vialidad.

Red vial

La superficie que ocupó la red vial en 46 parroquias de Quito en 2010 se ubicó en 154.2 km^2. De estos, 52% fueron asfaltados, 20% de tierra, 18% adoquinadas, 9% empedradas y 1% eran de hormigón (ECCO, 2011: 75-77). Todas estas vías han sido indispensables para "generar las condiciones necesarias para la circulación [ágil] de mercancías, insumos y mano de obra circular" (Garza, 2009: 81), y para hacer posible el desarrollo civilizatorio y de actividades económicas dentro de la ciudad.

Desde 1534, la construcción y modernización de vialidades ha influenciado en el cambio y caracterización de la producción y expansión, tamaño y forma del tejido urbano de la ciudad, y la ha consolidado como la principal urbe ecuatoriana. También, como un espacio metropolitano privilegiado para producir y habitar, pero constantemente problematizado por la falta de inversiones monetarias en el desarrollo de sus renglones infraestructurales –incluidos los viales– y por la desatención política que han recibido.

Históricamente, la red vial ha sido uno de los principales bienes de uso colectivo en la ciudad, y el elemento básico o componente que define su estructura urbana, que ordena otros elementos y orienta las subdivisiones de tierra. Además, fija todos los usos

de suelo (Caminos, 1984). Esta particularidad, según Palacios (2014: 248), la diferencia de CGP eléctricas e hidrocarburíferas. Otro rasgo característico de las CGP viales es que junto a las diversas CGP de transportación de personas, bienes, mercancías y servicios, constituyen el principio rector de la conectividad interurbana e intraurbana. Por último, las vialidades son singulares porque han funcionado como política pública ineludible para renovar el intercambio y movilidad urbana, modernizar el transporte urbano, y para expandir aceleradamente las urbes.

La construcción y mantenimiento de la extensa y heterogénea red vial, ha estado desde siempre controlada por la topografía accidentada de Quito, que a su vez ha determinado el diseño, trazado y localización de vías, así como las tendencias en su uso. Fernández de Castro (1989), señala que por esta limitante espacial se concretaron elevadas inversiones públicas y particulares para edificar CGP viales y otras de conectividad metropolitana, que han servido para unir diferentes orígenes y destinos de la ciudad, que estuvieron separados por montañas, laderas, barrancos y quebradas. Pese a esta dificultad geográfica, la red vial ha contribuido a generar y multiplicar flujos de circulación urbanos en la ciudad, los que han mejorado el desempeño económico de la misma.

En 2010, la red vial de Quito utilizó 39.1% de los 394 km^2 de suelo urbano que se produjeron en la urbe[204], debido a un significativo proceso de habilitación de tierras para vías, que se ha desarrollado a la par del funcionamiento formal de las actividades económicas y sociales que han existido en la ciudad y, también, por la gestión particular de "ubicaciones [de calles] concretas" y por las diligencias de habitantes que han tratado de superar diversos problemas de movilidad urbana (Carrión, 1986: 146; Fernández de Castro, 1989) (cuadro V.2). Para 2011, la municipalidad registró el número de viajes motorizados y no motorizados, que fueron llevados a cabo en esta superficie vial. De estos, 61.4% correspondieron a transporte público –incluido escolar e institucional–, 23% a vehículos privados –incorporado el servicio de taxi–, 15.3% a movilidad peatonal y 0.3% a circulación en bicicleta (MDMQ, 2014: 4). Del mismo modo, inventarió el tipo de vialidades que componían la infraestructura vial en el interior de la ciudad, para luego presentarlas dentro del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012–2022

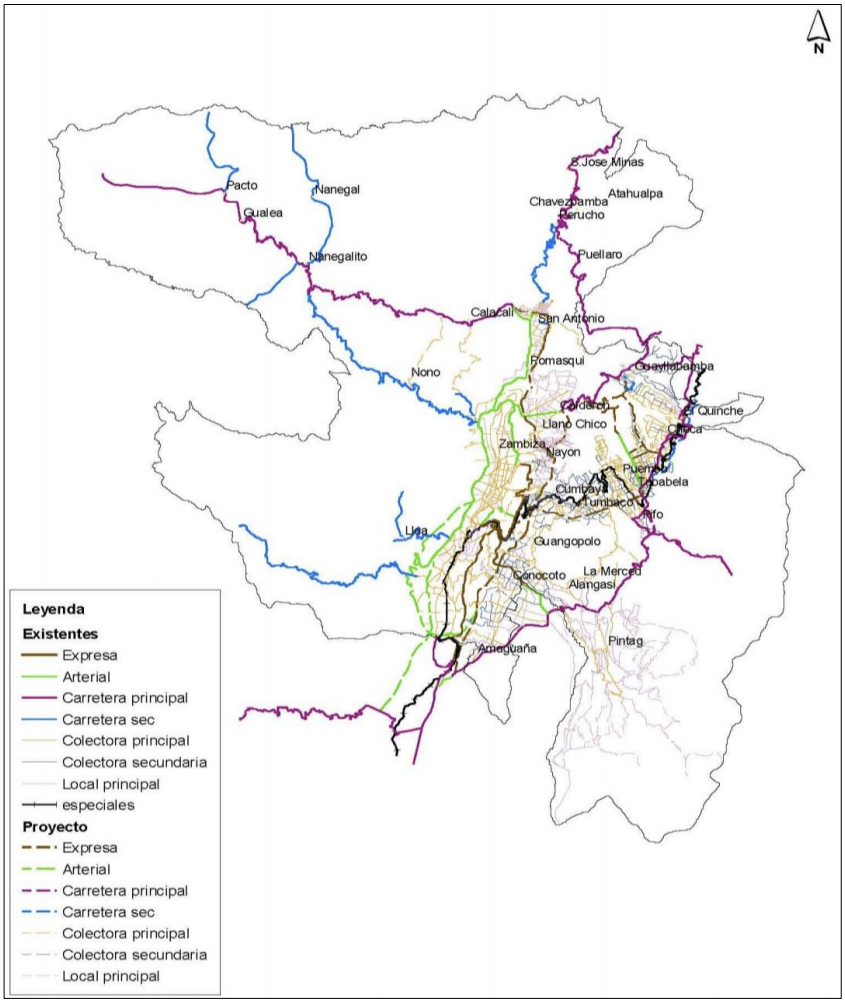
[204] Una investigación de la Corporación Andina de Fomento (CAF), sobre movilidad urbana, observó "que las vías ocupan áreas proporcionalmente grandes (cerca de 20%) frente al área urbana", e indicó que, de sumar el espacio estacionario, es decir, el de apoyo a los servicios de transportación, el porcentaje sería mucho más alto (Alcántara, 2010: 78).

(PMOT), con la siguiente jerarquía funcional: expresas (autopistas y viaductos), semiexpresas, arteriales, colectoras (principales y secundarias), locales, peatonales, escalinatas y ciclovías (OM 0172, 2011: 84) (mapa V.1). Además, precisó funciones, representatividad y diversos aspectos técnicos de cada uno de estos tipos.

Las vías expresas, semiexpresas, arteriales y colectoras conforman el 'sistema vial mayor' de la ciudad. La expresa y semiexpresa son vitales para desplazamientos interurbanos y nacionales, y no necesariamente está localizada dentro de la trama urbana (PMOT, 2014). La arteria principal sirve de enlace entre vías expresas y arterias secundarias, y permite conexiones interurbanas de acceso controlado. La arteria secundaria cumple con la función de conectar las diferentes áreas urbanas entre sí en recorridos cortos y de llevar flujos de tráfico hacía la vialidad principal. Finalmente, la vía colectora, es enlace entre arterias secundarias y vías locales, y recoge y distribuye tráfico dentro de cada zona urbana de la ciudad. Por otra parte, las vías locales, peatonales, ciclovías y escalinatas, conforman el 'sistema vial menor', cada una de ellas puede operar de manera independiente y ramificarse para facilitar la movilización exclusiva de personas o el tránsito específico de bicicletas, dentro de áreas habitacionales o predios particulares, según sea el caso (OM 0172, 2011: 84-88; Albán, 2016). [205]

[205] Cabe señalar que, dentro de estos dos sistemas viales quedaron incluidos 50 puentes, que han sido construidos para salvar accidentes geográficos, principalmente. Para 2010, todos estuvieron ubicados en 12 PSU de la ciudad, según el siguiente inventario: 3 en *Alangasí* (4.1), 10 *Amaguaña* (4.2), 1 *Calderón* (1.1), 7 *Conocoto* (4.3), 11 *Cumbayá* (8.2), 1 *Guangopolo* (4.4), 1 *Llano chico* (1.2), 2 *Nayón* (5.10), 3 *Pintag* (4.6), 3 *Pomasquí* (3.6), 3 *San Antonio de Pichincha* (3.7) y 5 *Tumbaco* (8.2) (elaboración propia en base a PDOT 2012-2025 parroquiales).

Mapa V.1
Red vial principal de Quito según PMOT 2012 – 2022



Fuente: MDMQ, 2012b: 87

En 2010, los 154.2 km^2 de superficie vial que tuvo Quito, estuvieron distribuidos de manera inequitativa en el territorio distrital metropolitano, debido a que 50% (77.0 km^2) le correspondió sólo a una de las ocho administraciones zonales de la ciudad: *Los Chillos* (4).[206] El restante se dividió entre *La Delicia* (3), 12.4 km^2 (19.1%); *Calderón* (1), 11.4 km^2 (17.6%); *Norte–Eugenio Espejo* (5), 13.0 km^2 (8.4%); *Tumbaco* (8), 11.4 km^2

[206] De seis PSU que constituyen esta administración, tres se ubicaron en los primeros lugares, por los mayores porcentajes de superficie vial que usaron en toda la ciudad. La primera fue *Amaguaña* (19.8%), que dispuso de un gran tramo de uno de los corredores viales más importantes que tuvo Quito, como fue la *Panamericana Sur*. Esta, junto a otras partes de vías del 'sistema vial mayor' de la parroquia, ocuparon 34% de la superficie vial total de la misma (GAD-P, 2012a: 86-87). La segunda fue *Conocoto* (14.9), que usó casi la totalidad de su espacio vial para la *Autopista General Rumiñahui* y para la *vía antigua Quito – Conocoto – Amaguaña*, las que a su vez fueron parte del conjunto de vías *colectoras* principales y de interconexión con otros cantones, que tuvo la metrópoli en estos tiempos (GAD-P, 2012c: 86-87). La tercera y final fue *Alangasí* (9.3), que contó con un importante número de *colectoras secundarias*, aunque en estado regular, con insuficiente alumbrado público y escasa señalización horizontal y vertical (GAD-P, 2012: 86-87).

(7.4%); *Quitumbe* (6), 7.1 km^2 (4.6%); *Sur–Eloy Alfaro* (7), 5.4 km^2 (3.5%); y *Centro–Manuela Sáenz* (2), 3.5 km^2 (2.3%) (cuadro V.2). Aquí vale destacar por lo menos las siguientes tres cuestiones, primera, que las AZ *Los Chillos, Norte–Eugenio Espejo* y *La Delicia* también fueron primeras en cuanto superficie urbana, pues ocuparon 20.0% (79.1 km^2), 16.2% (63.9 km^2) y 13.9% (55 km^2) de 394 km^2 que existieron en la zona de estudio, respectivamente, lo cual indica que las vías en estas tres jurisdicciones, conformadas por 15 PU y 9 PSU, ocuparon un área muy grande frente al suelo urbano (más de 50%).

Segunda, las AZ *Sur–Eloy Alfaro* (7) y *Centro–Manuela Sáenz* (2), se ubicaron en los dos últimos lugares en dotación de suelo vial, con 5.4 km^2 (3.5%) y 3.5 km^2 (2.3%), correspondientemente (cuadro V.2). Esto muestra que la edificación de vialidades en estas dos administraciones ha tenido lugar en superficies proporcionalmente pequeñas, que resultaron menores al 20% de sus respectivos espacios urbanos. Es obvio que, la superficie vial de la AZ Centro–Manuela Sáenz (con 5 PU) ha sido usufructuada intensamente por quienes la han habitado y transitado desde tiempos del dominio incaico (segunda mitad del siglo XV), es decir, desde cuando empezó a construirse angosta y, además, empinada por cuatro lomas ubicadas en las faldas del volcán Pichincha, las que posteriormente se constituyeron en cuatro de las cinco PU de esta AZ: *La Libertad* (con 0.3 km^2 del total de superficie vial), *Itchimbía* (0.7 km^2), *Puengasí* (1.4 km^2) y *San Juan* (0.7 km^2). Aun así, para 2010, esta jurisdicción tenía conformado un 'sistema vial menor' con calles *locales* complicadas para la movilidad (2 carriles en 5 metros de ancho) y sobresaturadas de tráfico, con *escalinatas* que incluso llegaban a los 3100 msnm y con diversas modalidades de transportación motorizada y no motorizada que brindaban accesibilidad a estos sectores.

Tercera, es muy notable la contribución que hizo el suelo vial a la demarcación de la forma urbana que tuvo Quito en 2010, pero, en particular, en cómo determinó la presencia de tres diferentes zonas en la urbe, siendo estas las AZ *Quitumbe* (6)*, Calderón* (1) y *Tumbaco* (8), que en conjunto formaron el escenario de expansión urbana y residencial más tendencioso y óptimo en aquel entonces. Fue una base física que ocupó 36.1 km^2 de superficie vial, la que sirvió para atender los distintos requerimientos sociales y económicos del 26.8% de la población metropolitana total, que vivió y desarrolló procesos productivos en las 5 PU y 4 PSU que constituyeron este espacio (cuadro V.2).

Ahora bien, si las CGP viales no hubiesen sido dotadas de manera continua por el Estado y la municipalidad, el desarrollo socioeconómico de Quito se hubiera visto muy

afectado. Por este motivo, el suelo urbano que históricamente se ha destinado a uso vial ha sido indispensable en la planificación, funcionamiento y financiamiento de la ciudad. En torno a éste se han creado una serie de políticas públicas que han planteado fundamentalmente interrelacionarlo con otras CGP, como las de transportación tanto cotidiana (dentro de la ciudad) como de enlace (con otras ciudades y regiones), con el fin de fomentar la competitividad y sustentabilidad de la urbe. Así también, a partir del suelo vial se han consolidado las guías básicas de las intervenciones públicas realizadas, como respuestas a todo nuevo crecimiento urbano, forma de movilidad o actividad económica que existió y se desarrolló en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) hasta 2010.

Sin duda alguna, la permanente carencia de recursos públicos que ha tenido el DMQ para invertir en nuevas CGP viales y mantener las existentes en diferentes etapas de su desarrollo, ha constituido el mayor reto que ha enfrentado la ciudad y su cabildo. En consecuencia, aún hoy, las vías no cubren toda la trama urbana metropolitana, tampoco conforman un sistema continuo y cohesionado que opere con eficiencia, y menos aún, son atendidas con acciones y/o gestiones de mantenimiento, y todo esto a pesar de ser una condición general de la circulación fundamental para el desarrollo socioeconómico de la capital ecuatoriana.

CAPÍTULO VI
VALOR CONJUNTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y TRANSFERENCIA DE VALOR A LA VIVIENDA

La infraestructura y el equipamiento urbano conceptualizados como CGP, son indispensables para la realización de los procesos productivos en las ciudades. No hay familias o empresas localizadas en territorios vacíos sino en espacios donde puedan usufructuar el acervo de capital social público y global acumulado históricamente.[207] Fajardo (2015: 42) agrega que las CGP "trasladan valor y con ello mejoran [la] rentabilidad". Lo anterior ha conllevado que los estudios bajo el enfoque de la economía política urbana conceptualicen a las ciudades como fuerzas productivas al concentrar el capital fijo socializado que representan los equipamientos habitacional, educativo y médico, así como también de las redes de agua potable y saneamiento, de generación y distribución eléctrica, hidrocarburífera y vial, sistema telemático, entre los rubros principales.

Por otra parte, Garza (2014: 32-33) ha señalado que, la importancia económica y el incremento secular de valor que experimentan estos acervos de capital fijo o conjuntos de renglones de CGP acumulados, fueron ya previstos por Marx (1867) cuando afirmó lo siguiente: "El *beneficio* (…) puede aumentar gracias al empleo económico de las condiciones de trabajo *colectivas* (…) estos abaratamientos *relativos* del capital constante, junto al aumento absoluto de su valor, se fundan en que estos medios de

[207] Es un axioma inicial considerar que todas las personas y las empresas requieren de un emplazamiento territorial.

producción (…) se emplean *colectivamente".* Además, Garza agrega que, el valor monetario de cada renglón de las CGP acumulado no está en función de su valor de uso sino de "las exigencias de inversión [públicas y privadas] que técnicamente se [han] requerido" para construirlos y para preservarlos a lo largo del tiempo. En cuanto al valor de cambio de estos renglones ha manifestado que la "situación es muy variable" y que "depende de cada CGP" (2014: 32-33). Baste como ejemplo, el conjunto de redes infraestructurales de agua potable y saneamiento, electricidad e hidrocarburos que son ofertadas por el sector público a precios subsidiados mientras la vial es gratuita casi en su totalidad.

Cabe señalar que el valor monetario históricamente acumulado del conjunto de CGP explica la concentración espacial de población y empresas en las ciudades, el fenómeno de centralización intraurbana y las dinámicas macroeconómicas de las urbes, razones más que suficientes para requerir calcular el valor total de todo el andamiaje de infraestructura y equipamiento.

En este sexto y último capítulo se presentarán dos secciones. La primera está dedicada a calcular el *valor monetario* de las seis CGP antes mencionadas en su conjunto, esto nos permitirá, por un lado, conocer el capital social que estos equipamientos imprescindibles representan para la reproducción de la fuerza de trabajo; y, por otro lado, estimar tanto la inversión que se requirió para construirlos como aquella que se requerirá para producir nueva infraestructura en un futuro inmediato. Finalmente, en la segunda sección de este capítulo, se presentará un análisis de regresión sobre el vínculo entre el valor del equipamiento habitacional, como variable dependiente, y el valor de las seis CGP consideradas, en calidad de variables independientes. La hipótesis central que se establece es que, a mayor valor de las CGP, mayor precio de las viviendas, siendo dichas condiciones el determinante principal de la valorización del suelo. Esto es muy significativo si se toma en cuenta que la construcción social de Quito dependió de la progresiva expansión de sus infraestructuras y de las relaciones espaciales de éstas con la vivienda, aunque también han intervenido intereses y acciones políticas e institucionales.

VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA EN CDMX Y 61 METRÓPOLIS MEXICANAS

Entre 2013 y 2015, Gustavo Garza coordinó la producción de los siguientes tres tomos:

Gustavo Garza coordinó la producción de los siguientes tres tomos: *Teoría de las condiciones y los servicios generales de la producción* (2013), *Valor de los medios de producción socializados en la Ciudad de México* (2014) y *Valor de los medios de consumo colectivo en la Ciudad de México* (2015), que constituyen una sola obra académica conocida como *trilogía de economía política urbana*.[208] En este trabajo muy detallado se demostró la trascendencia fundamental de la categoría histórica CGP para entender la organización espacial del aparato productivo de la Zona Metropolitana de Ciudad de México (ZMCM), que es la principal urbe de México y una de las más grandes del mundo. El análisis empírico permitió también impulsar el desarrollo teórico de esta categoría con la cual fue posible formular la Teoría Espacio-Sectorial del Desarrollo Económico mediante la cuantificación estadística rigurosa del valor monetario de doce de las más importantes CGP de esa megaurbe, que antes no habían sido objeto de investigación conceptual y empírica como la desarrollada en la trilogía.

Este inédito esfuerzo de investigación sobre la naturaleza de las CGP clasificó a seis de estas como medios de producción socializados (MPS) y a otras seis como medios de consumo colectivo (MCC), y utilizó diferentes métodos para estimar sus valores monetarios según el tipo de infraestructura y la disponibilidad de información.[209] Para algunos rubros, como el hidráulico, utilizó el 'método de valor de adquisición', que consiste en sumar para un período largo de tiempo los valores de las inversiones anuales netas y restar depreciaciones. El resultado se asume como el valor total del acervo de capital socializado para permitir la operación de la dotación de agua. Para otras CGP, como la vial, se empleó el 'método de costo de reposición', que consistió en calcular el valor de las calles pavimentadas de la ZMCM según su equipamiento y la superficie de suelo que ocupó en diferentes zonas de la ciudad. Un tercer enfoque fue el 'método de valor total

[208] El autor analiza la función de las CGP dentro de la dinámica espacial del sistema capitalista que requiere expandirse ininterrumpidamente, pues solo así eleva la producción de mercancías y la masa de ganancias. Agrega que la función de las CGP la explican tanto la *economía urbana neoclásica* como la *economía política urbana*, pero con enfoques diametralmente diferentes sobre la función imprescindible que tienen las ciudades en el proceso de producción de bienes y servicios. Más particularmente, bajo la segunda perspectiva se propone estudiar a la ciudad como un verdadero factor de producción que incluye los andamiajes de infraestructura y equipamiento conceptualizados como Condiciones Generales de la Producción (CGP), las cuales representan el capital constante fijo socializado de las urbes, a las que se agregan en el proceso de producción el trabajo y el capital constante fijo privado. Así, Gustavo Garza, logra avanzar significativamente en el conocimiento de esta categoría histórica que no solo ha determinado la expansión urbana de las ciudades y su vínculo con el desarrollo económico, sino ha servido para la reformulación de la teoría del capital en la que se debe introducir al capital socializado mencionado.

[209] Agrupar la infraestructura en dos tipos: social, para reproducir la fuerza de trabajo y, productiva, para respaldar las actividades económicas urbanas, es relevante cuando se abordan las diferencias que existen entre zonas metropolitanas en términos de acervo de capital, impacto productivo y destinatarios.

nacional de la infraestructura' que se aplicó considerando el acervo nacional de capital y estimando, posteriormente, el porcentaje que le correspondió a ZMCM, según un indicador de usufructo de infraestructura (Fajardo, 2015: 127-128, Garza, 2017).

Todos los autores de los 22 capítulos que componen esta trilogía alcanzaron el objetivo de cuantificar el valor total de 12 tipos de CGP de la ZMCM (seis MPS y seis MCC), y ofrecieron por cada uno de ellos un dato numérico "en unidades monetarias y a precios constantes de 2003" (cuadro VI.1) (Fajardo, 2015: 128). En otras palabras, se formalizó conceptual y estadísticamente la función de las CGP como un capital socializado que articula el proceso productivo de las ciudades y su organización intraurbana, constituyendo un factor de producción imprescindible para el desarrollo económico de las naciones. Además, se validó estadísticamente que la ZMCM es una *fuerza productiva socializada* que ha requerido inversiones sustanciales de capital público y privado a lo largo del tiempo.

La *trilogía de economía política urbana* ha sido de enorme relevancia en la promoción de la investigación teórica y estadística de las CGP, y constituye un nuevo impulso de lo que podría considerarse la *escuela latinoamericana de economía política urbana* iniciada por autores como Paul Singer, Aníbal Quijano y Manuel Castells.

Cuadro VI.1
Zona Metropolitana de la Ciudad de México: valor total del capital fijo por tipo de CGP, 2010
(en millones de pesos mexicanos de 2003)

Condiciones generales de la producción (CGP)	Valor	%
Total, CGP [a]	2 050 930	
Medios de producción socializados (MPS)	1 207 694	58.9
Red vial	620 520	30.3
Metro y Metrobús	173 316	8.5
Generación y transmisión eléctrica	117 538	5.7
Sistema hidráulico	113 462	5.5
Infraestructura de hidrocarburos	98 462	4.8
Andamiaje telemático	84 396	4.1
Medios de consumo colectivo (MCC)	843 237	41.1
Sistema de salud	500 638	24.4
Parques y jardines [b]	124 405	6.1
Equipamiento educativo	89 661	4.4
Edificios gubernamentales	89 134	4.3
Cultura	39 399	1.9

Fuente: información tomada del cuadro IV.1 (Fajardo, 2015: 128)
[a] Sin considerar los valores de vivienda y reserva ecológica.
[b] Incluye el valor del equipamiento y del suelo de parques y jardines intraurbanos.

Al impulso de los estudios latinoamericanos sobre las ciudades como fuerzas productivas también ha contribuido la tesis doctoral realizada por Daniel Fajardo Ortiz (2015), titulada *Macroeconomía de las metrópolis de México en su carácter de fuerzas productivas, 1998-2008,* que se elaboró casi a la par de la trilogía (2013-2015).[210] En este trabajo el autor consideró las 61 zonas metropolitanas de México y, con base en los valores totales de capital fijo por tipo de CGP (cuadro VI.1), logrados para la ZMCM en los libros de la trilogía, alcanzó una estimación de los valores totales de dos MCC: equipamiento educativo y sistema de salud, y de cuatro MPS: sistema hidráulico, generación y transmisión eléctrica, infraestructura de hidrocarburos y red vial, para tales áreas metropolitanas (cuadro VI.2). Las restantes seis CGP (cultura, edificios gubernamentales, parques y jardines, Metro y Metrobús, y andamiaje telemático) no fueron incluidas por el autor debido a "imposibilidades estadísticas y de tiempo".

Para medir el valor de estas seis CGP en cada una de las 61 zonas metropolitanas mexicanas, Fajardo planteó un método alternativo que "[consistió] en una modificación a los índices sintéticos de dotación física de infraestructura (…) considerando como referentes [los valores totales de las CGP valuadas para la ZMCM]".[211] Y, presentó una fórmula general que usó para valorar los distintos seis tipos de CGP:

$$VI_{ij} = \frac{VF_{ij}}{VF_{iM}} \ (VM_{iM}) \ \ldots \text{(expresión VI.1)}$$

Donde VI_{ij} es el "valor monetario de la infraestructura del tipo *i* en la zona metropolitana j (…) que se busca encontrar; VF_{ij} es la cifra en unidades físicas del tipo de infraestructura *i* en la metrópoli *j;* y VF_{iM} es el valor en las mismas unidades físicas de i, pero en la metrópoli principal *M,* [es decir, en ZMCM]". El cociente resultante fue multiplicado por el término VM_{iM}, que es el valor dinerario de la infraestructura del tipo

[210] La tesis corregida y actualizada significativamente ha sido publicada en 2023 por ePrometheum Ediciones Digitales, donde se puede descargar gratuitamente (www.eprometheum.com).

[211] Fuentes (2003: 86-88), citado en Fajardo (2015: 129), señala que, los 'indicadores sintéticos' que se "obtienen por categorías de infraestructuras con diferente nivel de agregación por medio de índices diversos" junto a los 'indicadores parciales', que están "referidos a (…) categorías o subcategorías de infraestructuras", se emplean para cuantificar en términos físicos la 'dotación absoluta o relativa' de infraestructuras públicas en una determinada ciudad o región. En términos monetarios también es posible hacer esto, pero usando otros dos indicadores que son los de 'flujo' y 'acervo'. El primero sirve para evaluar "la formación bruta de capital público en cada tipo de infraestructuras" mientras que el segundo se usa para estimar el "capital acumulado" en estas mismas CGP.

i de la ZMCM.[212] Así, el 'valor en conjunto' de las CGP se obtuvo sumando el valor de los seis renglones infraestructurales de las 61 urbes a precios de 2008.

Seguidamente, el autor advierte que su método "genera una sobrevaluación" del valor pecuniario de la infraestructura en su conjunto, debido a que usó precios promedio de suelo urbano de la ZMCM y, esta megaurbe, aunque es muy diferente a las otras 60 zonas metropolitanas de México, le sirvió de referencia y le proporcionó una notable ventaja pues contó con el valor monetario real de su infraestructura. Por consiguiente, depuró este efecto aplicando "una tasa de descuento a cada metrópoli según la cercanía o diferencia con el precio [promedio] de suelo de la urbe principal". Esto le permitió elaborar un trabajo con mayor precisión metodológica y con la certeza de que su método alternativo ofreció datos mucho más cercanos a la realidad ya que "cada tipo de infraestructura [aportó] al índice general lo que [representó] en términos de acervo de capital" (Fajardo, 2015: 129).

Por último, Fajardo indica que haber contado con la estimación de un valor monetario real de la infraestructura de la ZMCM, le posibilitó ponderar los valores monetarios reales de los acervos de capital que forman las infraestructuras existentes *i* en las metrópolis *j,* todos los cuales se presentan en el cuadro VI.2. de manera diferenciada según las seis CGP analizadas.

Cuadro VI.2
Zonas metropolitanas de México: valor total del capital fijo por tipo de CGP, 2008
(en millones de pesos mexicanos de 2008)

Jurisdicción	MCC		MPS				Total
	Educación	Salud	Hidráulica	Eléctrica	Hidrocarburífera	Vial	
Total 61 ZM	406 348	2 032 767	555 987	804 778	504 881	2 511 225	6 815 986
ZM Ciudad de México	115 463	648 523	172 298	171 847	117 337	803 818	2 029 286
ZM Guadalajara	42 603	127 560	36 183	48 538	32 822	198 759	486 464
ZM Monterrey	26 994	97 267	33 740	80 234	34 893	239 930	513 058
ZM Puebla	18 369	66 992	17 990	28 613	15 007	57 297	204 268
ZM Toluca	10 305	42 976	12 903	19 433	10 943	26 830	123 390
ZM León	8 576	43 218	12 109	16 468	10 007	55 819	146 196
ZM Tijuana	6 869	34 210	14 828	24 962	12 358	48 873	142 099
ZM Juárez	5 177	34 553	11 661	22 465	16 792	47 716	138 363
ZM Torreón	7 893	42 446	10 529	21 469	9 058	54 665	146 060
ZM San Luis Potosí	6 993	33 553	8 898	18 582	10 504	46 630	125 160
ZM Mérida	6 750	38 316	9 011	14 628	10 581	53 469	132 755
ZM Querétaro	7 570	27 346	8 892	19 563	9 125	38 770	111 266
ZM Mexicali	5 636	28 455	8 564	25 736	9 966	41 316	119 673
ZM Culiacán	5 162	27 739	7 266	8 865	9 025	23 066	81 122
ZM Aguascalientes	6 334	29 221	7 980	10 142	9 806	47 061	110 554
ZM Acapulco	4 153	26 987	5 890	10 241	4 795	17 618	69 685
ZM Chihuahua	6 136	26 050	7 910	14 256	8 003	35 747	98 102
ZM Cuernavaca	5 304	23 337	6 692	8 400	6 672	22 708	73 113
ZM Tampico	5 644	25 965	6 940	12 018	8 149	23 664	82 381

[212] El autor hace este señalamiento: "(…) en valores [monetarios] actualizados a precios de 2008", que posteriormente le servirán para compararlos con otras variables que obtiene de los *Censos Económicos* que realiza el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de México, ajustados a las *Cuentas Nacionales,* conseguidas del Sistema de Cuentas Nacionales de México (SCNM) (Fajardo, 2015: 129).

ZM Saltillo	4 703	23 432	7 120	15 624	8 592	45 524	104 995
ZM Morelia	6 000	20 233	6 136	6 130	7 126	33 025	78 650
ZM Coatzacoalcos	3 393	21 137	5 655	14 489	4 462	13 430	62 565
ZM Hermosillo	4 685	25 027	7 067	3 111	8 751	30 061	78 702
ZM Veracruz	4 547	29 001	6 573	13 762	6 935	33 008	93 825
ZM Reynosa	2 932	17 803	5 975	14 884	4 419	28 163	74 175
ZM Tuxtla Gutiérrez	3 926	20 186	5 402	2 135	6 060	19 220	56 928
ZM Villahermosa	4 126	28 973	5 604	9 097	5 807	18 084	71 690
ZM Celaya	3 148	13 971	4 917	14 468	3 892	17 324	57 719
ZM Durango	3 507	20 920	4 745	5 120	4 488	19 219	58 000
ZM Xalapa	4 287	19 431	5 147	3 791	4 101	12 745	49 501
ZM Poza Rica	2 425	13 330	2 997	3 867	2 598	8 230	33 446
ZM Irapuato	2 268	12 767	4 008	5 905	2 728	14 585	42 261
ZM Cancún	2 389	16 565	5 856	12 937	4 611	32 050	24 408
ZM Oaxaca	4 189	17 143	3 710	2 823	4 900	13 330	46 095
ZM Matamoros	2 049	14 381	4 147	9 549	6 681	19 294	56 102
ZM Mazatlán	2 348	13 551	4 078	4 526	3 715	14 881	43 099
ZM Ensenada	2 463	16 874	3 822	5 469	4 353	10 891	43 873
ZM Los Mochis	2 262	13 190	3 566	4 298	4 391	13 350	41 056
ZM Ciudad Obregón	2 539	16 633	3 770	6 796	4 469	17 208	51 415
ZM Tepic	3 006	15 902	3 908	3 029	3 439	20 344	49 629
ZM Orizaba	1 967	11 303	2 979	4 338	2 279	10 270	33 135
ZM Cuautla	1 610	9 748	3 097	4 061	1 571	6 791	26 878
ZM Nuevo Laredo	1 513	10 665	3 167	6 282	3 335	21 706	46 668
ZM Monclova	1 414	10 390	3 037	6 444	4 116	13 292	38 691
ZM Pachuca	3 329	14 603	3 620	2 587	3 688	13 875	41 702
ZM Uruapan	1 395	7 356	2 460	2 295	2 599	9 122	25 228
ZM Ciudad Victoria	2 236	16 623	2 781	4 086	3 417	9 977	39 120
ZM Puerto Vallarta	1 699	11 450	3 367	6 015	4 022	9 192	35 745
ZM Zacatecas	2 733	15 428	2 596	2 348	3 477	12 959	39 541
ZM Tehuacán	1 318	7 092	2 156	1 752	1 494	5 197	19 009
ZM Tlaxcala	1 772	14 596	2 183	1 973	1 590	3 371	25 486
ZM Córdoba	1 166	6 711	2 209	2 408	2 262	7 967	22 723
ZM Zamora	1 049	5 785	2 029	1 654	1 271	6 879	18 666
ZM Colima	1 652	10 699	2 589	2 425	2 455	18 537	38 356
ZM Guaymas	809	6 822	1 714	3 246	1 947	3 055	17 593
ZM Delicias	734	6 872	1 767	2 232	2 420	7 035	21 061
ZM La Paz	1 518	12 519	2 317	4 412	3 389	6 415	30 571
ZM Chetumal	1 242	9 418	2 153	2 122	2 740	10 786	28 460
ZM Guanajuato	1 205	5 139	1 234	1 722	724	2 875	12 900
ZM Chilpancingo	1 408	10 382	1 669	1 452	1 563	4 897	21 370
ZM Campeche	1 456	14 001	2 377	2 657	2 165	12 333	34 989

Fuente: información tomada del cuadro IV.21 (Fajardo, 2015: 169).

De acuerdo con los resultados de la investigación doctoral de Fajardo, se tiene que el valor monetario real y total de seis CGP en 61 ZM es de 6.8 billones de pesos mexicanos de 2008, de los cuales 29.7% corresponden a la ZMCM, 7.5% a Monterrey, 5.1% a Guadalajara, 2.9% a Puebla y 1.8% a Toluca. Además, él supone que, de solo existir estas seis CGP en cada una de las 61 ZM, sus conclusiones en cuanto 'jerarquía de infraestructuras' coincidirían con las encontradas por Garza (2015) para la ZMCM. En otras palabras, al ordenar las 61 ZM según el valor monetario real de los acervos de capital público acumulado, que forman los dos MCC y cuatro MPS existentes, se puede observar un mismo rango tanto en la ZMCM como en las 61 ZM en conjunto, de la siguiente manera: 1) Red vial (30.3% en ZMCM y 37% en 61 ZM); 2) Sistema de salud (24.4% y 30%); 3) Generación y transmisión eléctrica (5.7% y 12%); 4) Sistema hidráulico (5.5% y 8%); 5) Infraestructura de hidrocarburos (4.8% y 7%); y 6) Equipamiento educativo (4.4% y 6%) (cuadro VI.1). Sin embargo, esta jerarquía cambia cuando se analizan los valores de la

infraestructura en términos poblacionales o más particularmente en razón de su dotación per cápita.

VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA SOCIAL Y PRODUCTIVA DE QUITO

Los trabajos anteriores de Gustavo Garza y Daniel Fajardo Ortiz sirven de antecedentes para calcular el valor acumulado en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), de dos renglones de MCC (equipamiento educativo y sistema de salud), y de cuatro MPS (infraestructuras hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial), para 2010. En estos valores de capital constante fijo concentrado en el espacio urbano de la ciudad, se refleja no solo el esfuerzo histórico realizado por los habitantes de Ecuador y Quito para edificar inmensas obras y complejos sistemas de infraestructuras sociales y productivas, sino la inversión neta total realizada por el país.

La importancia de calcular el valor total acumulado de estos seis sistemas infraestructurales, radica en que es fundamental para posteriormente analizar su función en la determinación del valor total acumulado de las 716 890 viviendas (independientes, departamentos, de inquilinato, mediaguas, ranchos, covachas, chozas y otras), que estuvieron ubicadas en 32 parroquias urbanas y 14 suburbanas de Quito, en 2010, tal como se estudió en el capítulo anterior. Hacer esto, desde la perspectiva de la economía política urbana, es teórica y metodológicamente relevante, ya que permite presentar las relaciones urbanísticas históricas del equipamiento habitacional con los diferentes renglones de CGP, en términos monetarios.

Una primera posibilidad para calcular este valor es suponer su equivalencia con el valor total acumulado de estas mismas seis CGP en la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla (ZMCP), lo cual se justifica pues ambas ciudades tuvieron una población y un PIB per cápita muy semejantes en 2010, como se explican a continuación. Antes, se describe a grandes rasgos el desarrollo histórico y urbanístico de estas dos urbes, que son similares.

La fundación española de la ciudad de Puebla fue en 1531 y la de Quito en 1534. En las dos su crecimiento urbano inició a partir de un núcleo básico central, más conocido como centro histórico, que hasta ahora concentra numerosos empleos y algunas de las principales actividades políticas, económicas, sociales y simbólicas de estas

metrópolis.[213] A mediados del siglo XX, cambió la fisonomía y carácter de ambas: se incorporaron centros poblacionales menores y municipios aledaños (policentros), y se constituyeron en una *zona metropolitana* (Puebla, 1970) y en un *distrito metropolitano* (Quito, 1993). Esta modernización les planteó a las dos ciudades una serie de desafíos estratégicos para solucionar problemas generados por el proceso de expansión urbana, como el incremento de la demanda de infraestructuras y servicios, particularmente de viviendas y comercio en sus zonas periféricas, así como, para resolver dificultades producidas por la súper concentración de actividades del sector terciario en un número reducido de subcentros especializados.

Actualmente, la ZMCP es considerada como la "más grande [aglomeración urbana] al oriente y sur de México", con una posición privilegiada por su cercanía con la ZMCM (Pérez y Aguilar, 2008: 118). Mientras que, el DMQ es la "ciudad más poblada de Ecuador" (El Telégrafo, 2023), con un crecimiento urbano que se ha extendido preferentemente hacia las laderas occidentales del volcán Pichincha y hacia los valles bajos del oriente. En 2010, la ZMCP tuvo 2 283 870 habitantes (Fajardo, 2015: 51), el DMQ 2 239 191 (INEC, 2010) y en las 46 parroquias urbanas (PU) y suburbanas (PSU) de este estudio hubo 2 111 177 pobladores (INEC, 2010). Esto significa que los datos poblacionales de las dos urbes fueron muy semejantes: 98% de la población de Puebla fue la de Quito.

En cuanto a las magnitudes macroeconómicas de PIB y PIB per cápita, también hubo mucha similitud ya que, en 2010, el PIB de la ZMCP fue de 182 678.1 millones de pesos mexicanos (González y Gallegos, 2014: 1413-1416) y su PIB per cápita fue de 79 986 pesos. Estas cifras transformadas a dólares de 2010 por medio de un deflactor de precios implícito del PIB del Sistema de Cuentas Nacionales de México (SCNM), equivalen a 14 271 millones de dólares y 6 248 dólares, respectivamente.[214] En este mismo año, el PIB del DMQ fue de 14 703 millones de dólares (22.11 % del PIB Nacional) y su PIB per cápita alcanzó los 6 374 dólares, según el Municipio de Quito y el Banco Central del Ecuador (MDMQ, 2014b). Esto significa que son ciudades con magnitudes macroeconómicas muy semejantes, casi idénticas, siendo que el PIB per cápita de Quito fue 98% del de Puebla.

[213] La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco), declaró Patrimonio Cultural Material de la Humanidad a la *Ciudad de Quito* en 1978 y al *Centro histórico de Puebla* en 1987, debido en los dos casos a su conservación.
[214] En 2010 un dólar valía 12.8 pesos mexicanos (SEGOB, 2023).

Así entonces, para medir el valor monetario acumulado hasta 2010 de dos MCC y cuatro MPS en cada una de las 46 PU y PSU del DMQ, se emplea un procedimiento que considera como referentes los valores totales de las CGP valuadas para la ZMCP por Fajardo. Por efecto, se presenta la siguiente fórmula esencial para valorar estos seis tipos de CGP para el año de 2010:

$$VIQ_{ij} = \frac{VIP_i}{PP}\ (PQ_j) \ \ldots \text{(expresión VI.2)}$$

De donde VIQ_{ij} es el valor monetario de la infraestructura *i* del DMQ en administración zonal o parroquia *j,* que es el dato a estimar; VIP_i es el valor monetario de la infraestructura *i* de la ZMCP*;* y PP es su población total. Luego, el cociente resultante, que es el valor per cápita de cada infraestructura de tipo *i* de Puebla, se multiplica por el término PQ_j que es la población de Quito en la administración zonal y parroquia *j*.

Al final, se desarrolla un método similar para calcular el valor del acervo de capital en los equipamientos educativo y de salud, así como, en los sistemas hidráulico, eléctrico, hidrocarburífero y vial, para cada una de las 46 PU y PSU de Quito.

Valor del equipamiento social por administración zonal y parroquia

El propósito del presente apartado es identificar con la mayor exactitud posible, el valor de la inversión en los 2 215 activos fijos educativos y 330 edificios médicos, en todos sus niveles, que tuvieron las 46 parroquias del DMQ en 2010. Aún con limitaciones que se derivan del procedimiento empleado, se trata de estimar los valores de los anteriores renglones infraestructurales con el fin de determinar su influencia en el valor de las viviendas en cada parroquia, las cuales constituyen el elemento principal de la estructura construida en la ciudad.

Valor del equipamiento educativo

Para el caso del valor del acervo de capital en infraestructura educativa por administración zonal (AZ) y parroquia, no existen datos oficiales en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), ni en ninguna otra institución pública ecuatoriana.

Metodológicamente hablando, primero, se utilizó el valor del equipamiento educativo de la ZMCP encontrado por Fajardo, que fue de 18 369 millones de pesos de 2008, que se elevan a 19 458.1 millones convertidos a pesos de 2010 (cuadro VI.2). En segundo lugar, a una tasa de cambio de 12.8 pesos por dólar se transformó a 1 520.2 millones de dólares de 2010.

Antes de continuar con el siguiente paso, vale mencionar que Fajardo midió los valores de la infraestructura educativa en las 61 urbes mexicanas usando los resultados encontrados por Garza, Preciat y Vidrio en 2015 para la ZMCM, más el siguiente conjunto de indicadores educativos adicionales: número de aulas, alumnos y docentes, peso de la educación superior y acervo de capital educativo privado, con los que construyó cuatro índices: de aulas, docentes, educación superior y capital privado, y luego los monetizó.[215] Así también, este autor apuntó la existencia de "una correlación entre [número de] aulas, docentes y alumnos" por cada zona metropolitana de México e indicó que los porcentajes nacionales de estos indicadores estuvieron determinados fundamentalmente por el factor demográfico, salvo para la educación superior (Fajardo, 2015: 159-160).

En términos comparativos puntuales, la ZMCP tuvo 758 081 alumnos distribuidos en 3 647 unidades educativas, es decir, fueron 208 alumnos por unidad en promedio (cuadros IV.17 y IV.18 de Fajardo, 2015: 160 y 162). Por su parte, en las 46 parroquias en estudio del DMQ hubo 757 704 estudiantes en 2 215 establecimientos, o sea 342 alumnos por edificio como media (ME, 2023, Senescyt, 2023). Esto significa que, en cuanto número de alumnos y edificios destinados a servicios educativos, Quito representó 99.5% y 60.3% respecto a Puebla, respectivamente. Con base en estos antecedentes, el tercer momento en el cálculo del valor del acervo de capital educativo en el DMQ, fue agregar la variable 'número de alumnos' en la parroquia *j* de Quito en 2010, dado su porcentaje de correspondencia con Puebla, con el fin de crear la siguiente fórmula para estimar el valor monetario de la infraestructura de educación para el año de 2010:

[215] A los índices de aulas, docentes y alumnos los construyó bajo un mismo criterio, el de comparar el aporte porcentual de cada zona metropolitana en la disponibilidad nacional de cada uno de estos rubros.

$$VIQed_j = \frac{VIPed}{NAP}\ (NAQ_j)\ \ldots \text{(expresión VI.3)}$$

El primer término $VIQed_j$ es el valor a encontrar. El cociente $\frac{VIPed}{NAP}$ es la proporción que tiene el valor monetario de la infraestructura educativa de la ZMCP en 2010, en relación a sus 758 081 estudiantes. El promedio se multiplica por NAQ_j que es la cantidad de alumnos en cada administración zonal y parroquia *j* del DMQ en el mismo año.

Cuadro VI.3
DMQ: pobladores, alumnos y valor de infraestructura educativa 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

N.º	Jurisdicción	Pobladores	Alumnos	%	Valor
1	AZ Calderón	162 525	33 191	20.4	66.6
1.1	PSU Calderón	152 731	30 984	20.3	62.1
1.2	PSU Llano chico	9 794	2 207	22.5	4.4
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	220 896	84 583	38.3	169.6
2.1	PU Centro histórico	41 074	33 452	81.4	67.1
2.2	PU La Libertad	26 827	878	3.3	1.8
2.3	PU Itchimbía	35 495	17 724	49.9	35.5
2.4	PU Puengasí	62 172	4 977	8.0	10.0
2.5	PU San Juan	55 328	27 552	49.8	55.3
3	AZ La Delicia	339 149	71 360	21.0	143.1
3.1	PU Carcelén	55 301	12 913	23.4	25.9
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	7 870	16.8	15.8
3.3	PU Cotocollao	31 623	17 205	54.4	34.5
3.4	PU El Condado	89 382	9 926	11.1	19.9
3.5	PU Ponceano	54 052	8 028	14.9	16.1
3.6	PSU Pomasquí	29 502	7 787	26.4	15.6
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	7 631	23.6	15.3
4	AZ Los Chillos	168 176	39 837	23.7	79.9
4.1	PSU Alangasí	24 251	6 332	26.1	12.7
4.2	PSU Amaguaña	31 500	4 967	15.8	10.0
4.3	PSU Conocoto	83 042	19 468	23.4	39.0
4.4	PSU Guangopolo	3 059	355	11.6	0.7
4.5	PSU La Merced	8 394	780	9.3	1.6
4.6	PSU Pintag	17 930	7 935	44.3	15.9
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	389 508	292 064	75.0	585.7
5.1	PU Belisario Quevedo	41 752	61 264	128.3	122.9
5.2	PU Concepción	32 269	18 530	57.4	37.2
5.3	PU Cochapamba	58 004	8 263	14.2	16.6
5.4	PU Iñaquito	42 822	38 253	89.3	76.7
5.5	PU Jipijapa	36 115	20714	57.4	41.5
5.6	PU Kennedy	69 484	30 036	43.2	60.2
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	69 270	533.8	138.9
5.8	PU Rumipamba	29 054	30 540	105.1	61.2
5.9	PU San Isidro del Inca	41934	12 280	29.3	24.6
5.10	PSU Nayón	15 081	1 937	12.8	3.9
5.11	PSU Zámbiza	4 017	977	24.3	2.0
6	AZ Quitumbe	320 026	76 156	23.8	152.7
6.1	PU Chillogallo	58 276	30 175	51.8	60.5
6.2	PU Guamaní	68 602	13 236	19.3	26.5
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	10 155	16.9	20.4
6.4	PU Quitumbe	79 075	13 312	16.8	26.7
6.5	PU Turubamba	53 906	9 278	17.2	18.6
7	AZ Sur-Eloy Alfaro	429 271	120 120	28.0	240.9
7.1	PU Chilibulo	49 025	11 964	24.4	24.0
7.2	PU Chimbacalle	39 469	19 219	48.7	38.5
7.3	PU La Argelia	57 421	7 728	13.5	15.5
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	14 482	21.9	29.0

7.5	PU La Magdalena	30 784	25 102	81.5	50.3
7.6	PU La Mena	44 587	3 723	8.3	7.5
7.7	PU San Bartolo	63 585	22 041	34.7	44.2
7.8	PU Solanda	78 279	15 861	20.3	31.8
8	AZ Tumbaco	81 626	40 393	49.5	81.0
8.1	PSU Cumbayá	31 682	25 580	80.7	51.3
8.2	PSU Tumbaco	49 944	14 813	29.7	29.7
	Total	2 111 177	757 704	35.9	1 519.4

Fuente: conteo propio del 'número de alumnos' en Quito a partir del *Registro administrativo, período 2010-2011* del *Archivo de instituciones educativas* del *Ministerio de Educación de Ecuador* (ME, 2023); y del *Registro de matrícula por Universidad, Escuela Politécnica, Instituto Técnico y Tecnológico, y Conservatorio Superior* del *Sistema Integral de Información de Educación Superior (SIIES), periodo 2010,* de la *Secretaría de Educación, Superior Ciencia, Tecnología e Innovación* (Senescyt, 2023).

La información que se presenta en el cuadro VI.3 muestra los valores estimados del total del acervo de la infraestructura destinada a servicios educativos para 46 PU y PSU del DMQ en 2010, que en conjunto suman 1 519.4 millones de dólares. Con este valor podemos explicar algunas diferencias metropolitanas que existieron entre las administraciones zonales y parroquias de Quito, en razón de sus recursos formativos.

Las desigualdades son considerables especialmente entre AZ urbanas (*Centro-Manuela Sáenz*, *La Delicia*, *Norte-Eugenio Espejo*, *Quitumbe y Sur-Eloy Alfaro*) y AZ suburbanas (*Calderón, Los Chillos* y *Tumbaco*). El valor en conjunto de las cinco AZ urbanas fue 85% del valor total del capital que se requirió para que todas las administraciones brindaran servicios educativos, esto representó 1 292 millones de dólares. Sin duda alguna, aquí yace una causa estructural del nivel de productividad de la ciudad y del desarrollo profesional de capital humano en cada parroquia.

En este sentido, las parroquias urbanas de *Belisario Quevedo* (5.1), *Iñaquito* (5.4), *Mariscal Sucre* (5.7) y *Rumipamba* (5.8) que son parte de la AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5), destacan por haberse especializado en ofrecer servicios de educación superior por medio de 13 universidades, una escuela politécnica, 34 institutos técnicos y tecnológicos, y un conservatorio superior, que llegaron incluso a entornos internacionales, con un valor total estimado de 200 millones (13.2% del total), que se calculó considerando lo dicho por Garza, Preciat y Vidrio (2015, citado en Fajardo, 2015: 163), de que el "valor de la educación superior puede explicar casi el 50% del valor de la infraestructura [educativa en estas jurisdicciones]". [216]

Otro rasgo importante de estas cuatro PU fue el de superconcentrar un total de 199 327 alumnos (26.3% del total), de los cuales 66.3% asistieron a instituciones de educación superior y 33.7% a entidades de formación inicial, básica y bachillerato (ME, 2023;

[216] Sobre este dato encontrado que parece relativamente bajo, es preciso indicar que Garza, Preciat y Vidrio, cuando midieron el valor de los recursos físicos educativos en la ZMCM, lo reconocieron, pero también lo justificaron por el método de cálculo que emplearon.

Senescyt, 2023). Esta cantidad superó en número a los 132 604 pobladores aquí mismo asentados (6.3% del total). El caso más sorprendente es la parroquia *Mariscal Sucre* (5.7), en donde el número de estudiantes (69 270) más que quintuplicó al de habitantes (12 976) (533.8%). Le siguió *Belisario Quevedo* (5.1) con 61 264 alumnos y 47 752 pobladores (128.3%), después *Rumipamba* (5.8) con 30 540 y 29 054 respectivamente (105.1%) y finalmente *Iñaquito* (5.4) con cifras muy próximas: 38 253 educandos y 42 822 residentes (89.3%) (cuadro VI.3). Así entonces, se constata que, en la AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5), se consolidó el pico del desarrollo socio-educativo de Quito y probablemente de Ecuador.

En las parroquias *La Magdalena* (7.5), *Centro histórico* (2.1) y *Cumbayá* (8.1), también se evidenció que su infraestructura de educación fue un recurso indispensable para que 84 134 alumnos, que representaron 81.3% de la población total que habitó en estas jurisdicciones, lleven a cabo la función de producción formativa. En particular, *La Magdalena* se creó después de la primera extensión hacía el sur de la mancha urbana de Quito, que hasta inicios del siglo XX se había concentrado en el *Centro histórico*, por ello, en estas dos demarcaciones están localizadas las primeras y más antiguas instituciones que ofertan educación inicial, básica y bachillerato en la ciudad, tasadas en conjunto en 117.4 millones, cifra que las ubicó solo por detrás de las PU especializadas en educación superior: *Mariscal Sucre* (5.7) y *Belisario Quevedo* (5.1), que fueron valoradas en 138.9 y 122.9 millones de dólares de 2010, respectivamente.

Cumbayá es la única PSU especializada en educación superior privada, cuyo alumnado representó 44% de su población.

Otra PSU que se distinguió fue *Calderón* (1.1), pues en cuanto al valor monetario acumulado de su infraestructura educativa, se ubicó después de la PU *Centro histórico* (2.1) con 62.1 millones de dólares (4.1% del total), pero por encima del resto de parroquias de la ciudad en cuanto al número de edificaciones educativas ya que tuvo 146 unidades (6.6% del total) (cuadro VI.3), que se usaron intensamente frente a la jurisdicción lindante de *Llano chico* (1.2) que, por el tamaño de su población y alumnado, sustentó sus servicios educativos en el uso casi exclusivo de unidades públicas, tasadas en 4.4 millones (0.3% del total).

Las primeras estimaciones determinadas para el valor de los activos de todo el sistema educativo del DMQ en 2010, demuestran que, si no se eleva significativamente la oferta educativa, en particular, en las AZ suburbanas y en las PSU que tienen claras deficiencias, se inhibirá el crecimiento económico de la ciudad y se quedará rezagada del avance de las sociedades del conocimiento e información del siglo XXI.

Valor del equipamiento de salud

Se requiere ahora calcular el valor de las 330 unidades médicas que tuvo el sistema de salud del DMQ en 2010. Para esto, usamos nuevamente el resultado para la ZMCP obtenido por Fajardo, que fue de 66 992 millones de pesos de 2008 (cuadro V.4), magnitud calculada de la siguiente forma:

1. Actualizó el valor de 500 638 millones de pesos a precios constantes de 2003 encontrado por Garza y Cruz en 2015 para la infraestructura de salud de la ZMCM (cuadro VI.1), la cual a precios constantes de 2008 resultó 648 523 millones (cuadro VI.2).
2. Tomando como referente este valor, creó un *índice sintético de infraestructura en salud por zona metropolitana* (IIS) (índice de Bielh), a partir del cual estimó los valores monetarios del acervo de capital fijo para cada una de las 61 urbes mexicanas.
3. Validó estadísticamente los resultados que consiguió, realizando un ejercicio de reducción de variables por análisis factorial (método de componentes principales), a través del cual un solo componente *(índice factorial),* explicó 99.4% de la varianza total y ordenó a las zonas metropolitanas de México en una jerarquía prácticamente igual a la que llegó con el IIS (Fajardo, 2015: 156).[217]

Los 66 992 millones de pesos de 2008 del equipamiento de salud para Puebla en esta investigación se convierten a pesos de 2010 y posteriormente a dólares de 2010, los cuales alcanzaron la cantidad de 5 544.1 millones. Esta cifra que representa la magnitud del capital público y privado que se destinó a cubrir las necesidades médicas de los 2.3 millones de habitantes que tuvo la ZMCP en 2010, nos sirvió para estimar el valor monetario de la infraestructura de salud del DMQ en el mismo año. Su uso se justifica en el hecho de que existe una relación correspondiente entre dotación de CGP médicas y tamaño de población.[218]

En consecuencia, se planteó la siguiente fórmula:

[217] El autor creó el IIS con las siguientes siete variables, consideradas en términos relativos a la población de cada zona metropolitana: número de consultorios, de camas de hospital, de quirófanos y salas de maternidad, de médicos especialistas en pediatría y en ginecología, de personal de enfermería y de equipos de rayos equis y electrocardiógrafos, que existieron por cada 10 mil habitantes en 2010. Adicionalmente, agregó a la población derechohabiente a la seguridad social y servicios de salud.

[218] En otras palabras, a mayor número de habitantes mayor número de consultorios, camas, quirófanos y salas de maternidad, médicos, enfermeros y equipos.

$VIQs_j = \frac{VIPs}{PP}\ (PQ_j)$ … (expresión VI.4)

De donde: 1) $VIQs_j$ es el valor a encontrar; 2) $\frac{VIPs}{PP}$ es la proporción entre el valor de la infraestructura de salud de la ZMCP en relación a su población; y 3) PQ_j es la población en cada administración zonal y parroquia *j* del DMQ, ajustada según el número de unidades médicas por considerar que lo que se tiene que valorar son los edificios de salud ubicados en cada parroquia.

Cuadro VI.4

DMQ: pobladores, número de edificios de salud, porcentaje de edificios, pobladores ajustados según porcentaje de edificios y valor de infraestructura de salud 2010 (los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

N.º	Jurisdicción	Pobladores	Edificios de salud	%	Pobladores ajustado	Valor
1	AZ Calderón	162 525	19	5.8	121 553	295.1
1.1	PSU Calderón	152 731	18	5.5	115 155	279.5
1.2	PSU Llano chico	9 794	1	0.3	6 398	15.5
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	220 896	50	15.2	319 875	776.5
2.1	PU Centro histórico	41 074	17	5.2	108 758	264.0
2.2	PU La Libertad	26 827	4	1.2	25 590	62.1
2.3	PU Itchimbía	35 495	10	3.0	63 975	155.3
2.4	PU Puengasí	62 172	7	2.1	44 783	108.7
2.5	PU San Juan	55 328	12	3.6	76 770	186.4
3	AZ La Delicia	339 149	45	13.6	287 888	698.8
3.1	PU Carcelén	55 301	5	1.5	31 988	77.6
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	5	1.5	31 988	77.6
3.3	PU Cotocollao	31 623	5	1.5	31 988	77.6
3.4	PU El Condado	89 382	12	3.6	76 770	186.4
3.5	PU Ponceano	54 052	10	3.0	63 975	155.3
3.6	PSU Pomasquí	29 502	6	1.8	38 385	93.2
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	2	0.6	12 795	31.1
4	AZ Los Chillos	168 176	23	7.0	147 143	357.2
4.1	PSU Alangasí	24 251	2	0.6	12 795	31.1
4.2	PSU Amaguaña	31 500	7	2.1	44 783	108.7
4.3	PSU Conocoto	83 042	10	3.0	63 975	155.3
4.4	PSU Guangopolo	3 059	1	0.3	6 398	15.5
4.5	PSU La Merced	8 394	1	0.3	6 398	15.5
4.6	PSU Pintag	17 930	2	0.6	12 795	31.1
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	389 508	91	27.6	582 173	1 413.2
5.1	PU Belisario Quevedo	47 752	12	3.6	76 770	186.4
5.2	PU Concepción	32 269	6	1.8	38 385	93.2
5.3	PU Cochapamba	58 004	5	1.5	31 988	77.6
5.4	PU Iñaquito	42 822	14	4.2	89 565	217.4
5.5	PU Jipijapa	36 115	10	3.0	63 975	155.3
5.6	PU Kennedy	69 484	13	3.9	83 168	201.9
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	16	4.8	102 360	248.5
5.8	PU Rumipamba	29 054	6	1.8	38 385	93.2
5.9	PU San Isidro del Inca	41 934	5	1.5	31 988	77.6
5.10	PSU Nayón	15 081	2	0.6	12 795	31.1
5.11	PSU Zámbiza	4 017	2	0.6	12 795	31.1
6	AZ Quitumbe	320 026	33	10.0	211 118	512.5
6.1	PU Chillogallo	58 276	8	2.4	51 180	124.2
6.2	PU Guamaní	68 602	7	2.1	44 783	108.7
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	6	1.8	38 385	93.2
6.4	PU Quitumbe	79 075	8	2.4	51 180	124.2
6.5	PU Turubamba	53 906	4	1.2	25 590	62.1

7	AZ Sur-Eloy Alfaro	429 271	56	17.0	358 260	869.7
7.1	PU Chilibulo	49 025	3	0.9	19 193	46.6
7.2	PU Chimbacalle	39 469	8	2.4	51 180	124.2
7.3	PU La Argelia	57 421	9	2.7	57 578	139.8
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	7	2.1	44 783	108.7
7.5	PU La Magdalena	30 784	12	3.6	76 770	186.4
7.6	PU La Mena	44 587	5	1.5	31 988	77.6
7.7	PU San Bartolo	63 585	6	1.8	38 385	93.2
7.8	PU Solanda	78 279	6	1.8	38 385	93.2
8	AZ Tumbaco	81 626	13	3.9	83 168	201.9
8.1	PSU Cumbayá	31 682	5	1.5	31 988	77.6
8.2	PSU Tumbaco	49 944	8	2.4	51 180	124.2
	Total	2 111 177	330	100.0	2 111 177	5 124.9

Fuente: elaboración propia a partir de cuadro V.1 e INEC, 2010

En el cuadro VI.4 se muestra la distribución del valor estimado del capital fijo total de 330 unidades médicas, en su mayoría públicas, según dos niveles espaciales en los que se localizaron: ocho administraciones zonales y 46 parroquias urbanas y suburbanas de Quito, en 2010.[219] Todos estos edificios conformaron un sistema que brindó servicios médicos a la ciudad en su conjunto, valorado en 5 124.9 millones de dólares de 2010, que representan 92.4% del valor que tuvo la infraestructura de salud en la ZMCP. Sin embargo, fueron los habitantes urbanos, en términos comparativos con los suburbanos, quienes tuvieron mejores condiciones generales de salud para generar riqueza y acumular capital, pues usaron la mayor proporción del total metropolitano de unidades médicas: 275 y del valor monetario acumulado: 4 270.7 millones (83.3%).

La AZ *Norte* (5) resultó con el valor más alto, de 1 413.2 millones de dólares (27.6%), distribuidos en 91 unidades médicas. Después le siguieron: AZ *Sur* (7) con 869.7 millones (17%), en 56 centros; AZ *Centro* (2) 776.5 millones (15.2%), en 50 edificios; AZ *La Delicia* (3) 698.8 millones (13.6%), en 45 infraestructuras de salud; AZ *Quitumbe* (6) 512.5 millones (10%), en 33 inmuebles; AZ *Los Chillos* (4) 357.2 millones (7%), en 23 edificaciones; AZ *Calderón* (1) 295.1 millones (5.8%), en 19 construcciones y AZ *Tumbaco* (8) 201.9 millones (3.9%), en 13 obras (cuadro VI.4).

Independientemente de las claras diferencias que existieron entre las AZ urbanas y suburbanas, en los resultados obtenidos se observan de manera más evidente las disparidades que también hubo entre parroquias urbanas. Así tenemos el caso de seis jurisdicciones especializadas en servicios médicos (*Centro histórico, Mariscal Sucre, Iñaquito, Kennedy, San Juan* y *Belisario Quevedo*), que están concentradas en las AZ *Centro-Manuela Sáenz* (2) y *Norte-Eugenio Espejo* (5), las que a su vez están próximas

[219] Relacionado con esto, Fajardo (2015: 150) identificó que 88% de la infraestructura física médica, 83% de consultorios y 65% de camas de hospitalización correspondieron a instituciones del sector público mexicano.

entre sí. En bloque, tuvieron el valor monetario más alto de acervo de capital social destinado a salud, en comparación con el resto de jurisdicciones, mismo que ascendió a 1 304.6 millones de dólares de 2010, se distribuyó entre 84 unidades de salud y fue usufructuado por 537 391 habitantes de Quito (25.5% del total).

Entre estas seis PU especializadas en salud conviene distinguir a las adyacentes *Centro Histórico* (2.1) y *San Juan* (2.5), pues su dotación y valor monetario de infraestructura médica, que en conjunto sumó 450.4 millones de dólares divididos en 29 edificios que fueron usados por 185 528 personas, rebasa al de otras parroquias con mayor aporte poblacional, pero con 50% menos de edificios, como son *Quitumbe* (6.4) y *Solanda* (7.8).

Por otra parte, en las cuatro parroquias de la AZ *Norte-Eugenio Espejo (Mariscal Sucre, Iñaquito, Kennedy* y *Belisario Quevedo*), están reunidas 55 unidades tasadas en 854.2 millones de dólares (16.7% del total), parte de las cuales reflejan la concentración de un tipo de inversión de capital privado que se basa en la edificación exclusiva de áreas de hospitalización, orientadas a mejorar la calidad de vida y el bienestar en general de pobladores solventes.

Lo anterior ejemplifica las deficiencias que tuvo el desempeño del sistema distrital de salud de Quito en 2010. Algunas de estas fueron graves ya que dejaron a parroquias como *Guangopolo* (4.4), muy rezagadas en todos los indicadores de capacidad productiva y riqueza social.

Valor del equipamiento social en su conjunto

Con estos valores más los anteriormente encontrados para la infraestructura educativa hemos explicado ciertas diferencias metropolitanas que existieron entre las administraciones zonales y parroquias urbanas y suburbanas de Quito, en razón de sus recursos físicos formativos y médicos. También, podemos ordenarlas jerárquicamente según el valor total en conjunto de sus dos MCC (cuadros VI.5 y VI.6).

Cuadro VI.5

DMQ: administraciones zonales según valor conjunto de infraestructura educativa y de salud en 2010

(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

N.º	Jurisdicción	Valor educación	%	Valor salud	%	Valor MCC	%
1	AZ Norte-Eugenio Espejo	585.7	38.5	1 413.2	27.6	1 998.9	30.1
2	AZ Sur-Eloy Alfaro	240.9	15.9	869.7	16.9	1 100.6	16.7
3	AZ Centro-Manuela Sáenz	169.6	11.2	776.5	15.2	946.1	14.2
4	AZ La Delicia	143.1	9.4	698.8	13.6	841.9	12.7
5	AZ Quitumbe	152.7	10.0	512.5	10.0	665.2	10.0
6	AZ Los Chillos	79.9	5.3	357.2	7.0	437.1	6.6
7	AZ Calderón	66.6	4.4	295.1	5.8	361.7	5.4
8	AZ Tumbaco	81.1	5.3	201.9	3.9	282.9	4.3
	Total	1 519.4	100.0	5 124.9	100.0	6 644.1	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de cuadros VI.3 y VI.4

Cuadro VI.6

DMQ: parroquias urbanas y suburbanas según valor conjunto de infraestructura educativa y de salud en 2010

(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

N.º	Jurisdicción	Valor educación	%	Valor salud	%	Valor MCC	%
1	PU Mariscal Sucre	138.9	9.1	248.5	4.8	387.4	5.8
2	PSU Calderón	62.1	4.1	279.5	5.5	341.6	5.1
3	PU Centro histórico	67.1	4.4	264.0	5.2	331.1	5.0
4	PU Belisario Quevedo	122.9	8.1	186.4	3.6	309.3	4.7
5	PU Iñaquito	76.7	5.0	217.4	4.2	294.1	4.4
6	PU Kennedy	60.2	4.0	201.9	3.9	262.1	3.9
7	PU San Juan	55.3	3.6	186.4	3.6	241.7	3.6
8	PU La Magdalena	50.3	3.3	186.4	3.6	236.7	3.6
9	PU El Condado	19.9	1.3	186.4	3.6	206.3	3.1
10	PU Jipijapa	41.5	2.7	155.3	3.0	196.8	3.0
11	PSU Conocoto	39.0	2.6	155.3	3.0	194.3	2.9
12	PU Itchimbía	35.5	2.3	155.3	3.0	190.8	2.9
13	PU Chillogallo	60.5	4.0	124.2	2.4	184.7	2.8
14	PU Ponceano	16.1	1.1	155.3	3.0	171.4	2.6
15	PU Chimbacalle	38.5	2.5	124.2	2.4	162.7	2.4
16	PU La Argelia	15.5	1.0	139.8	2.7	155.3	2.3
17	PU Rumipamba	61.2	4.0	93.2	1.8	154.4	2.3
18	PSU Tumbaco	29.7	2.0	124.2	2.4	153.9	2.3
19	PU Quitumbe	26.7	1.8	124.2	2.4	150.9	2.3
20	PU La Ferroviaria	29.0	1.9	108.7	2.1	137.7	2.1
21	PU San Bartolo	44.2	2.9	93.2	1.8	137.4	2.1
22	PU Guamaní	26.5	1.7	108.7	2.1	135.2	2.0
23	PU Concepción	37.2	2.4	93.2	1.8	130.4	2.0
24	PSU Cumbayá	51.3	3.4	77.6	1.5	128.9	1.9
25	PU Solanda	31.8	2.1	93.2	1.8	125.0	1.9
26	PU Puengasí	10.0	0.7	108.7	2.1	118.7	1.8
27	PSU Amaguaña	10.0	0.7	108.7	2.1	118.7	1.8
28	PU La Ecuatoriana	20.4	1.3	93.2	1.8	113.6	1.7
29	PU Cotocollao	34.5	2.3	77.6	1.5	112.1	1.7
30	PU Pomasquí	15.6	1.0	93.2	1.8	108.8	1.6
31	PU Carcelén	25.9	1.7	77.6	1.5	103.5	1.6
32	PU San Isidro del Inca	24.6	1.6	77.6	1.5	102.2	1.5
33	PU Cochapamba	16.6	1.1	77.6	1.5	94.2	1.4
34	PU Comité del Pueblo	15.8	1.0	77.6	1.5	93.4	1.4

35	PU La Mena	7.5	0.5	77.6	1.5	85.1	1.3
36	PU Turubamba	18.6	1.2	62.1	1.2	80.7	1.2
37	PU Chilibulo	24.0	1.6	46.6	0.9	70.6	1.1
38	PU La Libertad	1.8	0.1	62.1	1.2	63.9	1.0
39	PSU Pintag	15.9	1.0	31.1	0.6	47.0	0.7
40	PU San Antonio de Pichincha	15.3	1.0	31.1	0.6	46.4	0.7
41	PSU Alangasí	12.7	0.8	31.1	0.6	43.8	0.7
42	PSU Nayón	3.9	0.3	31.1	0.6	35.0	0.5
43	PSU Zámbiza	2.0	0.1	31.1	0.6	33.1	0.5
44	PSU Llano chico	4.4	0.3	15.5	0.3	19.9	0.3
45	PSU La Merced	1.6	0.1	15.5	0.3	17.1	0.3
46	PSU Guangopolo	0.7	0.0	15.5	0.3	16.2	0.2
	Total	1 519.4	100.0	5 124.9	100.0	6 644.4	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de cuadros VI.3 y VI.4

La información que se presenta en los cuadros VI.5 y VI.6 muestra los acervos de capital, especialmente públicos, acumulados en infraestructura social de educación y salud en 2010, en ocho AZ y 46 PU y PSU del DMQ, cuyo valor total en conjunto que fue de 6 644.4 millones de dólares de 2010, equivale al 94.1% del valor en estos mismos renglones que Fajardo encontró para la ZMCP. Este valor indica ante todo la inversión social en educación y salud acumulada en Quito para 2010.

Es relevante mencionar que la infraestructura de salud ocupa un lugar alto en la jerarquización de CGP, tal como lo demostró Garza (2015) para el caso de la ZMCM. Encontró que al compararlo con los valores de otras infraestructuras (sin considerar vivienda), se colocó solo por debajo de la red vial, con 24.4% del valor total (cuadro VI.1). Fue un hallazgo esencial pues mostró el sistema infraestructural que más usufructuaron las familias de esta megaurbe, después del equipamiento habitacional.

Valor de la infraestructura productiva según administración zonal y parroquia

La infraestructura metropolitana es un factor indispensable del proceso productivo. A partir de su concentración espacial es posible explicar las aglomeraciones demográficas y económicas en las ciudades, así como sus desigualdades internas. También, sirve para hacer comparaciones entre distintas urbes en razón de la magnitud monetaria que representan y que en buena medida la transfiere a los inmuebles privados con lo cual mejora considerablemente su valor

Resulta incuestionable su importancia económica que explica por qué en diversos estudios se ha buscado medirla. Al respecto, Fajardo (2015: 119), señala que en estas

investigaciones no se "utiliza un concepto sino un dato", que a su vez representa "un valor [que es resultado] de una estimación del acervo de capital físico [construido], generalmente público, que conforma cierto tipo de bienes de capital". Una vez obtenido el valor de las CGP, él mismo realizó procesamientos estadísticos de funciones de producción con el capital fijo socializado que representan, el número de trabajadores y el capital fijo privado de las empresas, como los factores de la producción que determinan el PIB de las ciudades. Demostró que el capital socializado que representan las CGP, tiene mayor importancia que el privado en su contribución al producto.

En el presente apartado, se cuantifican los valores monetarios del capital constante de los siguientes cuatro MPS: sistemas hidráulico y eléctrico, infraestructura de hidrocarburos y red vial, para 46 parroquias metropolitanas de Quito en 2010. Además, se identifican las carencias más acentuadas que tienen ciertas administraciones zonales y jurisdicciones urbanas y suburbanas, según las diferencias en el valor de los cuatro tipos de infraestructura metropolitana en estudio. Con ello no se tratará de procesar funciones de producción, sino de ver su impacto en el valor de los diferentes tipos de viviendas.

La relevancia de esta investigación sobre el valor económico de la base física del inventario habitacional de Quito y la calidad de vida de su población es considerable, ya que establece un punto de partida original para el planeamiento adecuado del desarrollo urbano y regional de la ciudad y, al mismo tiempo, un conjunto de orientaciones para las inversiones públicas que buscan disminuir o corregir las graves diferencias intraurbanas.

Valor del sistema hidráulico

La disponibilidad de agua potable y drenaje es determinante de la localización geográfica, concentración y reproducción de la población en el territorio. Antes que cualquier otra infraestructura, el sistema hidráulico es el que ha convertido a la ciudad en una verdadera fuerza productiva (Garza, 2013, 2014 y 2015; Rosales, 2014), y lo ha hecho a lo largo del tiempo según el desarrollo tecnológico y la innovación aplicada en el funcionamiento de la red de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua.

Para medir el valor de esta red hidráulica en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) se utilizan como referencias conceptuales y metodológicas las investigaciones hechas por Armando Rosales en 2014 y Daniel Fajardo en 2015.

Rosales, en su estudio titulado "Valor de la infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, 1970-2009" (Garza, 2014: 43-80), realizó una estimación del valor monetario

total de la infraestructura hidráulica de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), a partir de la utilización de un "método semejante al de inventario perpetuo" (Fajardo, 2015: 143), que consiste en analizar la acumulación de las inversiones realizadas por los gobiernos federal y estatales durante 39 años.

En el cálculo del valor del acervo de capital social invertido, Rosales asumió una compensación entre la depreciación histórica acumulada del capital fijo hidráulico de la ZMCM (ocasionada por el paso del tiempo y uso), y el gasto total de su administración, operación y mantenimiento. Fajardo señaló que ello podría implicar una distorsión en la estimación, pero aceptable, pues "corresponde con aplicar una tasa de depreciación de 5.5% anual a la inversión acumulada" (2015: 143). Por consiguiente, el dato final encontrado por Rosales (2014: 75) y aceptado por Fajardo (2015: 143), fue de 109 151 millones de pesos mexicanos a precios constantes de 2003.

Posteriormente, Fajardo ajustó esta cifra a precios constantes de 2008, para llegar a obtener un valor monetario total de la infraestructura de agua potable y drenaje de la ZMCM de 172 298 millones de pesos mexicanos, que después lo usó como referente para identificar las diferencias en el acervo del sistema hidráulico entre las 61 zonas metropolitanas de México.

También, creó un Índice de Infraestructura Hidráulica (IIH), combinando las mediciones del "número de viviendas particulares habitadas y conectadas a red de agua potable y de drenaje", para cada zona metropolitana (ZM) en 2010 (2015: 144), con el cual representó la composición de la infraestructura hidráulica mexicana en general.[220]

Este índice asumió el valor máximo de 100 para el valor monetario total del sistema hidráulico de la ZMCM y mostró que en 41 ZM existieron más viviendas conectadas a la red de drenaje que a la de agua potable, puesto que a esta última las familias accedieron por otros medios.

Una de estas zonas fue la de Puebla, que tuvo 486 664 unidades habitacionales que dispusieron del servicio de agua y 544 930 de drenaje, en tanto que Quito contó con 696 383 viviendas con agua y 664 799 con drenaje (cuadro V.9), lo cual significó que la ZMCM representó 70% y 82% del DMQ, respectivamente. Ahora bien, cuando Fajardo unió

[220] Fajardo apoyado por los resultados de los estudios hechos por Garza (1985) y Rosales (2014) sobre la infraestructura hidráulica de la ZMCM señaló que, el porcentaje de consumo de agua en la ciudad fue mayoritariamente doméstico en 1980, 2000 y 2010, de 55%, 73.7% y 61.6% del total, respectivamente. Esto lo llevó a "suponer que no [existieron] diferencias en el gasto de agua y en el saneamiento" entre las 61 ZM, y posteriormente le permitió estimar el valor de sus redes hidráulicas solamente considerando las viviendas que tuvieron el servicio (2014: 146).

las dos medidas de Puebla por medio del IIH, obtuvo un resultado de 10.44 (solo por detrás de Guadalajara y Monterrey), equivalente a 17 990 millones de pesos de 2008 (2015: 145, cuadro IV.10).

Esta cifra convertida a pesos de 2010 y después a dólares de 2010, alcanzó la cantidad de 1 488.4 millones y se convirtió en la base para la estimación del valor monetario de la infraestructura física de agua potable y drenaje de Quito, que se la hizo por medio de la siguiente fórmula:

$$VIQhc_j = \frac{VIPhc}{NVaP}\ (NVaQ_j) \ \ldots \text{(expresión VI.5)}$$

El término $VIQhc_j$ es el valor a encontrar. El resultado que se obtiene al dividir $VIPhc$ por $NVaP$ es el valor monetario del sistema hidráulico de la ZMCP en 2010, en relación con 1 031 594 viviendas con agua y drenaje (Fajardo, 2015: 144, cuadro IV.9). El promedio se multiplica por $NVaQ_j$ que es el número de viviendas particulares habitadas y conectadas a red de agua potable y de drenaje en cada administración zonal y parroquia *j* del DMQ en el mismo año.

Cuadro VI.7
DMQ: población, número de viviendas particulares habitadas y conectadas a redes de agua potable y drenaje, y valor del sistema hidráulico 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

N.º	Jurisdicción	Población	Viviendas particulares habitadas						Valor
			Totalº	Agua		Drenaje		Agua y drenaje	
				%	Número	%	Número		
1	AZ Calderón	162 525	56 020	0.99	55 460	0.87	48 737	104 197	149.0
1.1	PSU Calderón	152 731	52 850	0.99	52 322	0.87	45 980	98 301	141.8
1.2	PSU Llano chico	9 794	3 170	0.99	3 138	0.58	1 839	4 977	7.2
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	220 896	76 166	0.99	75 404	0.97	73 881	149 285	215.1
2.1	PU Centro histórico	41 074	15 456	0.99	15 301	0.98	15 147	30 448	43.9
2.2	PU La Libertad	26 827	8 279	0.96	7 948	0.96	7 948	15 896	22.9
2.3	PU Itchimbía	35 495	13 562	0.99	13 426	0.97	13 155	26 582	38.4
2.4	PU Puengasí	62 172	19 911	0.99	19 712	0.95	18 915	38 627	55.7
2.5	PU San Juan	55 328	18 958	0.99	18 768	0.99	18 768	37 537	54.2
3	AZ La Delicia	339 149	111 472	0.95	105 898	0.91	101 440	207 338	305.9
3.1	PU Carcelén	55 301	17 779	0.98	17 423	0.98	17 423	34 847	50.3
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	14 703	0.99	14 556	0.95	13 968	28 524	41.2
3.3	PU Cotocollao	31 623	10 986	0.99	10 876	0.99	10 876	21 752	31.4
3.4	PU El Condado	89 382	27 660	0.94	26 000	0.88	24 341	50 341	72.6
3.5	PU Ponceano	54 052	18 906	0.99	18 717	0.99	18 717	37 434	54.0
3.6	PSU Pomasquí	29 502	9 855	0.97	9 559	0.91	8 968	18 527	26.7
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	11 583	0.95	11 004	0.83	9 614	20 618	29.7
4	AZ Los Chillos	160 176	55 826	0.91	50 802	0.76	42 428	93 229	130.9
4.1	PSU Alangasí	24 251	8 012	0.80	6 410	0.70	5 608	12 018	17.3
4.2	PSU Amaguaña	31 500	10 084	0.82	8 269	0.70	7 059	15 328	22.1
4.3	PSU Conocoto	83 042	27 713	0.98	27 159	0.89	24 665	51 823	74.8
4.4	PSU Guangopolo	3 059	976	0.95	927	0.65	634	1 562	2.3
4.5	PSU La Merced	8 394	2 898	0.82	2 376	0.29	840	3 217	4.6
4.6	PSU Pintag	17 930	6 143	0.70	4 300	0.41	2 519	6 819	9.8
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	389 508	151 160	0.96	145 114	0.94	142 090	287 204	424.6
5.1	PU Belisario Quevedo	47 752	18 191	0.95	17 281	0.96	17 463	34 745	50.1
5.2	PU Concepción	32 269	11 940	0.99	11 821	0.99	11 821	23 641	34.1
5.3	PU Cochapamba	58 004	19 224	0.96	18 455	0.94	18 071	36 526	52.7
5.4	PU Iñaquito	42 822	22 706	0.99	22 479	0.99	22 479	44 958	64.9
5.5	PU Jipijapa	36 115	14 828	0.99	14 680	0.99	14 680	29 359	42.4
5.6	PU Kennedy	69 484	24 555	0.99	24 309	0.99	24 309	48 619	70.1
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	7 043	0.99	6 973	0.99	6 973	13 945	20.1

5.8	PU Rumipamba	29 054	12 295	0.99	12 172	0.99	12 172	24 344	35.1
5.9	PU San Isidro del Inca	41 934	13 920	0.99	13 781	0.94	13 085	26 866	38.8
5.10	PSU Nayón	15 081	5 182	0.99	5 130	0.79	4 094	9 224	13.3
5.11	PSU Zámbiza	4 017	1 276	0.99	1 263	0.65	829	2 093	3.0
6	AZ Quitumbe	320 026	100 884	0.96	96 849	0.94	94 831	191 680	277.0
6.1	PU Chillogallo	58 276	17 617	0.97	17 088	0.94	16 560	33 648	48.5
6.2	PU Guamaní	68 602	21 564	0.93	20 055	0.90	19 408	39 462	56.9
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	18 415	0.97	17 863	0.97	17 863	35 725	51.5
6.4	PU Quitumbe	79 075	25 681	0.99	25 424	0.97	24 911	50 335	72.6
6.5	PU Turubamba	53 906	17 607	0.95	16 727	0.92	16 198	32 925	47.5
7	AZ Sur-Eloy Alfaro	429 271	137 686	0.99	136 309	0.98	134 932	271 241	390.4
7.1	PU Chilibulo	49 025	15 552	0.98	15 241	0.96	14 930	30 171	43.5
7.2	PU Chimbacalle	39 469	14 011	0.99	13 871	0.99	13 871	27 742	40.0
7.3	PU La Argelia	57 421	18 252	0.98	17 887	0.93	16 974	34 861	50.3
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	20 372	0.99	20 168	0.98	19 965	40 133	57.9
7.5	PU La Magdalena	30 784	10 661	0.99	10 554	0.99	10 554	21 109	30.5
7.6	PU La Mena	44 587	13 883	0.99	13 744	0.99	13 744	27 488	39.7
7.7	PU San Bartolo	63 585	20 431	0.99	20 227	0.99	20 227	40 453	58.4
7.8	PU Solanda	78 279	24 524	0.99	24 279	0.99	24 279	48 558	70.1
8	AZ Tumbaco	81 626	27 676	0.90	24 908	0.72	19 927	44 835	70.8
8.1	PSU Cumbayá	31 682	10 665	0.99	10 558	0.90	9 599	20 157	29.1
8.2	PSU Tumbaco	49 944	17 011	0.95	16 160	0.75	12 758	28 919	41.7
	Total AZ [a]			0.96	690 744	0.92	658 266	1 349 010	
	Total PU y PSU [b]			0.97	696 383	0.93	664 799	1 361 182	
	Total valor								1 963.7
	Otros totales	2 111 177	716 890						

Fuente: elaboración propia a partir de INEC 2010, Rosales (2014) y Fajardo (2015: 143)
[a] Sin considerar los valores de PU y PSU
[b] Sin considerar los valores de AZ

Como se observa en el cuadro V.9, la inversión acumulada en el sistema hidráulico metropolitano de Quito en 2010 fue de 1 963.7 millones de dólares, cifra que lo sitúa como un MPS indispensable de la ciudad, cuyo valor de uso para familias y empresas es incalculable.

De entre las administraciones zonales (AZ) destaca la *Norte-Eugenio Espejo* (5) con el valor monetario más alto, de 424.6 millones de dólares, y en donde 287 204 viviendas (21.3% del total) estuvieron conectadas a las redes públicas de agua potable y drenaje. Le sigue la AZ *Sur-Eloy Alfaro* (7), con un valor de 390.4 millones y con 271 241 viviendas (20.1% del total) servidas con agua y drenaje. En tercer lugar, la red hidráulica de la AZ *La Delicia* (3), valorada en 305.9 millones según 207 338 viviendas atendidas (15.4% del total). El resto de jurisdicciones de acuerdo al valor de su capital social fijo hidráulico se ordenó así: AZ *Quitumbe* (6), 277 millones para 191 680 viviendas (14.2% del total); AZ *Centro-Manuela Sáenz* (2), 215.1 millones conforme 149 285 unidades habitacionales (11.1% del total); AZ *Calderón* (1), 149 millones acorde 104 197 viviendas (7.7% del total); AZ *Los Chillos* (4), 130.9 millones según 93 229 casas (6.9% del total); y AZ *Tumbaco* (8), tasada en 70.8 millones en consonancia con 44 835 viviendas particulares habitadas y conectadas a redes de agua potable y drenaje (3.3% del total).

A través del cuadro VI.7 también podemos conocer los valores de la infraestructura hidráulica de 46 parroquias metropolitanas de Quito, cuya evolución histórica está relacionada con la dinámica demográfica de la ciudad. Por eso, las redes de agua potable y drenaje de las PSU *Calderón* (1.1) y *Conocoto* (4.3), y de las PU *El Condado*

(3.4), *Quitumbe* (6.4) y *Kennedy* (5.6), obtuvieron las mayores valoraciones monetarias ante el resto de jurisdicciones, de 141.8, 74.8, 72.6, 72.6 y 70.1 millones de dólares de 2010, respectivamente. En otras palabras, en el conjunto de estas cinco parroquias, que pertenecen a distintas AZ, se ubicaron 473 714 pobladores (22.4% del total) y 299 419 viviendas particulares habitadas y conectadas a redes públicas de agua potable y drenaje del DMQ (21.9% del total), que fueron las magnitudes y porcentajes más altos de la ciudad.

En cambio, en las PSU *La Merced* (4.5), *Zámbiza* (5.11) y *Guangopolo* (4.4), están los datos más bajos en términos poblacionales y de unidades habitacionales con agua y drenaje. De hecho, los valores monetarios de la infraestructura hidráulica de estas tres jurisdicciones, que se estimaron en 4.6, 3 y 2.3 millones de dólares según 3 217, 2 093 y 1 562 viviendas conectadas, correspondientemente, estuvieron condicionados por la disponibilidad de drenaje: sólo 29% de casas en *La Merced* y 65% en *Zámbiza* y *Guangopolo* accedieron a este servicio público.

Con la determinación del valor monetario del capital constante del complejo sistema hidráulico del DMQ según las AZ y PU que lo conforman, se pude llegar a entender mejor la organización espacial de su población y actividades económicas, y el funcionamiento de los elementos de la estructura urbana capitalista de la ciudad.

Valor de la infraestructura eléctrica

La energía eléctrica es el MPS que más crece y se usa en las residencias y en las actividades económicas del sector productivo mundial, por ende, se requiere de su oportuna, suficiente y constante provisión.

En una ciudad, el consumo de este insumo energético refleja el acervo de infraestructura eléctrica disponible para satisfacer la demanda de familias y empresas, y ésta a su vez tiene un valor monetario que es posible de estimar. Así pues, Fajardo (2015: 137-142), aprovechó los hallazgos encontrados por Amós Hernández en su trabajo de investigación titulado "Evolución y valor del sistema eléctrico en la Ciudad de México" (Garza, 2014: 85-152), para valorizar el sistema eléctrico acumulado en las 61 zonas metropolitanas (ZM) de México en 2010.[221]

[221] Hernández empleó una metodología dual. Primero, por medio del método de inventario perpetuo o constante, contabilizó el acervo total nacional de capital social en infraestructura eléctrica, entre 1970 y 2009 (39 años), tanto pública (hasta 1993) como privada (desde 1994). Y, segundo, le otorgó a Ciudad de México (CDMX), la principal metrópoli mexicana, un porcentaje de este inventario según su venta total de energía eléctrica.

Fajardo empezó afirmando que existe una relación evidente, "casi lineal entre el tamaño de la ciudad y el valor del consumo de energía eléctrica" (2015: 138), como justificación para su posterior presentación de las participaciones de cada ZM en las ventas nacionales totales de electricidad, según información de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). En particular, destacó la existencia de muy altos valores de ventas por consumo eléctrico en las ciudades de Monterrey, Tijuana, Ciudad Juárez y Torreón, que están especializadas en industrias y éstas para funcionar requieren casi 50% del total nacional de energía eléctrica generada.

Con estas referencias creó una fórmula de estimación que le sirvió para obtener una aproximación al valor del acervo de capital en infraestructura eléctrica para cada ZM de México. Para la ZMCP calculó un valor monetario de 28 613.1 millones de pesos de 2008 conforme una venta total de electricidad de 6 329 969 pesos de 2008, que equivalió a un consumo de 9 698,4 gigavatios-hora (GWh) (3.6% del total nacional), de los cuales solo 1 778.7 GWh (18.3%), correspondieron a uso residencial (Fajardo, 2015: 138-139, cuadros IV.6 y IV.7).[222]

Ahora bien, para estimar el valor monetario de la infraestructura eléctrica del DMQ, se usó el valor de las ventas totales de electricidad para consumo residencial en cada AZ, PU y PSU, de acuerdo con las cifras presentadas en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022 (PMOT) (MDMQ, 2011a). Asimismo, el monto de 28 613.1 millones de pesos de 2008, obtenido por Fajardo para la ZMCP, se convirtió a pesos de 2010 y a dólares de 2010, y alcanzó la cantidad de 2 367,3 millones. Luego, se aplicó la siguiente fórmula:

$$VIQel_j = \frac{VIPel}{VEP}\ (VEQ_j) \ \ldots \text{(expresión VI.6)}$$

Donde $VIQel_j$ es el valor a encontrar de la infraestructura eléctrica de la jurisdicción *j* del DMQ; $VIPel$ es el valor de la infraestructura eléctrica de la ZMCP en 2010 y VEP indica el valor monetario de la venta total de energía eléctrica para consumo residencial en Puebla, que fue fijado por Fajardo en 1 778.7 GWh (2015: 138-139, cuadros IV.6 y IV.7). Esta proporción se multiplica por VEQ_j, que es el valor de la venta total de electricidad

[222] Además del consumo residencial, en el cuadro IV.6 (2014: 138), se muestra el gasto eléctrico de los sectores industrial, comercial, agrícola y de servicios, así como, los propios de generación, transmisión y distribución de electricidad, autoabastecimiento a cargas remotas, exportación y pérdidas del energético.

residencial en Quito. Por lo que, los montos correspondientes de los sistemas eléctricos de cada AZ, PU y PSU del DMQ quedaron asignados conforme lo señalado en el cuadro V.10.

Cuadro VI.8
DMQ: población, consumo de electricidad residencial y valor de la infraestructura eléctrica 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	Población	%	Consumo electricidad residencial (GWh)	%	Valor
1	AZ Calderón	162 525	7.7	106.2	7.8	141.4
1.1	PSU Calderón	152 731	7.2	100.5	7.3	133.7
1.2	PSU Llano chico	9 794	0.5	5.8	0.4	7.7
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	220 896	10.5	112.8	8.2	150.1
2.1	PU Centro histórico	41 074	1.9	18.9	1.4	25.1
2.2	PU La Libertad	26 827	1.3	11.2	0.8	14.9
2.3	PU Itchimbía	35 495	1.7	22.9	1.7	30.5
2.4	PU Puengasí	62 172	2.9	32.3	2.4	43.0
2.5	PU San Juan	55 328	2.6	27.4	2.0	36.5
3	AZ La Delicia	339 149	16.1	207.6	15.2	276.3
3.1	PU Carcelén	55 301	2.6	34.5	2.5	45.9
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	2.2	23.1	1.7	30.8
3.3	PU Cotocollao	31 623	1.5	21.7	1.6	28.8
3.4	PU El Condado	89 382	4.2	49.0	3.6	65.2
3.5	PU Ponceano	54 052	2.6	35.0	2.6	46.6
3.6	PSU Pomasquí	29 502	1.4	21.8	1.6	29.0
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	1.5	22.4	1.6	29.9
4	AZ Los Chillos	160 176	8.0	111.0	8.1	147.7
4.1	PSU Alangasí	24 251	1.1	19.2	1.4	25.5
4.2	PSU Amaguaña	31 500	1.5	17.4	1.3	23.1
4.3	PSU Conocoto	83 042	3.9	60.3	4.4	80.3
4.4	PSU Guangopolo	3 059	0.1	1.7	0.1	2.3
4.5	PSU La Merced	8 394	0.4	3.9	0.3	5.2
4.6	PSU Pintag	17 930	0.8	8.5	0.6	11.3
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	389 508	18.4	356.7	26.1	474.8
5.1	PU Belisario Quevedo	47 752	2.3	35.4	2.6	47.2
5.2	PU Concepción	32 269	1.5	26.6	1.9	35.4
5.3	PU Cochapamba	58 004	2.7	33.5	2.4	44.6
5.4	PU Iñaquito	42 822	2.0	76.0	5.6	101.2
5.5	PU Jipijapa	36 115	1.7	34.1	2.5	45.4
5.6	PU Kennedy	69 484	3.3	46.8	3.4	62.4
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	0.6	17.3	1.3	23.0
5.8	PU Rumipamba	29 054	1.4	42.4	3.1	56.5
5.9	PU San Isidro del Inca	41 934	2.0	25.6	1.9	34.0
5.10	PSU Nayón	15 081	0.7	16.6	1.2	22.1
5.11	PSU Zámbiza	4 017	0.2	2.3	0.2	3.0
6	AZ Quitumbe	320 026	15.2	166.5	12.2	221.6
6.1	PU Chillogallo	58 276	2.8	29.0	2.1	38.6
6.2	PU Guamaní	68 602	3.2	34.0	2.5	45.3
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	2.8	30.2	2.2	40.2
6.4	PU Quitumbe	79 075	3.7	44.5	3.3	59.2
6.5	PU Turubamba	53 906	2.6	28.7	2.1	38.2
7	AZ Sur-Eloy Alfaro	429 271	20.3	221.1	16.2	294.3
7.1	PU Chilibulo	49 025	2.3	25.1	1.8	33.4

7.2	PU Chimbacalle	39 469	1.9	21.4	1.6	28.5
7.3	PU La Argelia	57 421	2.7	27.0	2.0	36.0
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	3.1	29.5	2.2	39.3
7.5	PU La Magdalena	30 784	1.5	18.8	1.4	25.0
7.6	PU La Mena	44 587	2.1	23.7	1.7	31.5
7.7	PU San Bartolo	63 585	3.0	34.3	2.5	45.7
7.8	PU Solanda	78 279	3.7	41.2	3.0	54.9
8	AZ Tumbaco	81 626	3.9	86.0	6.3	114.5
8.1	PSU Cumbayá	31 682	1.5	41.7	3.0	55.5
8.2	PSU Tumbaco	49 944	2.4	44.3	3.2	58.9
	Total	2 111 177	100	1 367.9	100	1 820.7

Fuente: elaboración propia a partir de Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022 (PMOT) (MDMQ, 2011a), Hernández (2014) y Fajardo (2015: 138-139, cuadros IV.6 y IV.7)

En el cuadro VI.8 se presentan los resultados de la estimación de la inversión en el acervo total de infraestructura eléctrica metropolitana de Quito en 2010, que llegó a 1 820.7 millones de dólares. En él también es posible identificar la existencia de una relación prácticamente lineal entre el tamaño de las poblaciones de las AZ y su consumo de electricidad residencial. Así, en las AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5), *Sur-Eloy Alfaro* (7) y *La Delicia* (3), se concentraron 1 157 928 habitantes (55.1% del total), quienes usaron 785.4 GWh de energía eléctrica (57.4% del total), que equivalieron a 1 045.4 millones de dólares de 2010 (57.4% del total). Este fue el valor monetario más alto, del acervo del sistema eléctrico metropolitano de Quito, que estuvo disponible en ese entonces.

Las otras AZ conforme el valor de su capital social fijo eléctrico se jerarquizaron así: AZ *Quitumbe* (6), 221.6 millones de dólares según 166.5 GWh (12.2% del total), vendidos a 320 026 pobladores (15.2% del total); AZ *Centro-Manuela Sáenz* (2), 150.1 millones conforme 112.8 GWh (8.2% del total), consumidos por 220 896 habitantes (10.5% del total); AZ *Los Chillos* (4), 147.7 millones de acuerdo a 111.0 GWh (8.1% del total), usados por 160 176 residentes (7.6% del total); AZ *Calderón* (1), 141.4 millones acorde 106.2 GWh (7.8% del total), vendidos a 162 525 moradores (7.7% del total); y AZ *Tumbaco* (8), 114.5 millones en consonancia con 86 GWh (6.3% del total), consumidos por 81 626 habitantes (3.9% del total).

Al interior de la AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5) destacan los valores monetarios totales de capital en infraestructura eléctrica de las PU *Iñaquito* (5.4) y *Rumipamba* (5.8), que respectivamente fueron de 101.2 millones de dólares por 76 GWh vendidos (5.6% del total) y de 56.5 millones de dólares por 42.4 GWh consumidos (3.1% del total), aunque sus poblaciones correspondientes se ubicaron entre las menores de Quito, con 42 822 y 29 054 habitantes, que representaron 2% y 1.4% del total. Este nivel de consumo energético es posible de explicar a partir de la alta concentración del sector terciario y por

la mayor especialización en servicios médicos y educativos que se dio en estas jurisdicciones. Por esta misma razón, son especialmente notables los valores del acervo total de la infraestructura eléctrica en las PSU *Cumbayá* (8.1) y *Tumbaco* (8.2), pertenecientes a la AZ *Tumbaco* (8), que se tasaron altos, en 55.5 y 58.9 millones de dólares (3% y 3.3% del total), si los comparamos con sus poblaciones de tan solo 31 682 residentes (1.5% del total) y 49 944 (2.4% del total), respectivamente.

Con los resultados de la estimación presentados en el cuadro VI.8 se identificó la existencia de algunas diferencias relevantes entre PU y PSU, en cuanto al acervo total de capital en infraestructura eléctrica.

Valor del sistema de hidrocarburos

En 2010 Ecuador contó con un significativo acervo de capital en infraestructura para la exploración, extracción, producción y distribución de petróleo crudo y gas natural, constituido por refinerías, complejos para procesamiento de hidrocarburos, ductos de conducción, instalaciones administrativas, de servicios médicos y de almacenamiento, y por sistemas de transportación y de telecomunicaciones.

Este sistema de hidrocarburos ha sido esencial para la economía nacional desde los años setenta. Sin embargo, es difícil acercarse con detalle a la información existente sobre él, ya que en su mayoría no es de acceso abierto. Tampoco se la encuentra desagregada por parroquia, cantón (ciudad) o provincia. Esta situación imposibilita separar la infraestructura correspondiente a las PU y PSU del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), del resto del sistema. Por eso, lo más conveniente para determinar su valor monetario es atender lo indicado por Gabriel Ramírez Atisha, en su investigación titulada "Infraestructura de hidrocarburos en la Ciudad de México, 1970-2008" (Garza, 2014: 153-199), cuando consideró "que este [valor] sería proporcional al usufructo que realiza la urbe" (Ramírez, 2014: 196).

En este trabajo, Ramírez estimó el valor de la infraestructura hidrocarburífera de México y de la Zona Metropolitana de Ciudad de México (ZMCM), a partir de las inversiones acumuladas en 38 años (método de inventario perpetuo), a las que aplicó una tasa de depreciación del capital de 11.3% por año. Como resultado obtuvo que los montos totales de la industria petrolera nacional y de la ZMCM fueron de 844 839 y 98 462 millones de pesos de 2003, respectivamente (2014: 188-189, cuadro IV.7, y 196).

Sin embargo, Fajardo, para cumplir con los objetivos de su investigación doctoral, en la sección denominada "Valor de la infraestructura de hidrocarburos", actualizó estos datos monetarios a precios de 2008 y los precisó al descontarles 67%, que correspondió a la proporción del sistema destinado a la producción de carburantes para exportación.[223] En consecuencia, el valor total de la infraestructura nacional de hidrocarburos quedó en 733 248 millones de pesos de 2008. Posteriormente, analizó los volúmenes de consumo de combustibles en México y sus 61 zonas metropolitas (ZM), según el Censo de Comercio y Servicios 2009 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), con los dos siguientes fines: primero, de distribuir el valor total del acervo nacional de hidrocarburos entre las 61 ZM de México, según su participación en el consumo nacional de combustibles; y segundo, de identificar las diferencias en la dotación de infraestructura de hidrocarburos entre ellas (Fajardo, 2015: 147-148).[224]

De esta forma, del valor total nacional de 733 248 millones de pesos de 2008, a la ZMCM le correspondió un acervo de 117 336.6 millones, conforme 41 121 millones en ventas totales de gasolina, diésel y otros combustibles (16% del total). Mientras que, a la Zona Metropolitana de Ciudad de Puebla (ZMCP), le tocó un valor de 15 007.1 millones según 5 259 millones de pesos en ventas de petrolíferos (2.05% del total). Estos montos muestran la "existencia de una correspondencia entre la concentración territorial de la actividad económica y el consumo de combustibles", de hecho, en las 12 ZM más pobladas de México se concentró 39.5% del consumo nacional de hidrocarburos (Fajardo: 2015: 147-149, cuadros IV.11 y IV.12).

De aquí que, para calcular el valor de la infraestructura de hidrocarburos destinada a soportar la producción metropolitana de 46 parroquias de Quito en 2010, se siguió el siguiente procedimiento: 1) El valor imputado a la ZMCP fue convertido a pesos y después a dólares de 2010, y alcanzó la cantidad de 1 241,6 millones; 2) Debido a la imposibilidad de acceder a datos oficiales confiables sobre los volúmenes de consumo de combustibles en las 46 PU y PSU en estudio, se tomó en cuenta la existencia de una fuerte relación causal entre concentración de población urbana, crecimiento económico y consumo de combustibles a través de infraestructuras adecuadas, y se usó la variable 'número de hogares en Quito y Puebla', como herramienta útil en la valoración del sistema

[223] En la actualización de precios usó el deflactor implícito del PIB para formación bruta de capital fijo del Sistema de Cuentas Nacionales de México (SCNM), para el período 2003-2008, que fue de 1.2954 (Fajardo, 2015: 147).
[224] Del valor total nacional de consumo de combustibles, 68.9% correspondió a las 61 ZM (Fajardo, 2015: 147).

hidrocarburífero del DMQ. En tal sentido, Quito tuvo 605 955 hogares (INEC, 2010) y Puebla 604 198 (INEGI, 2010), lo cual significó que Puebla representó 99.7% de Quito; y 3) Se aplicó la siguiente fórmula:

$$VIQhr_j = \frac{VIPhr}{NHP}\ (NHQ_j) \ldots \text{(expresión VI.7)}$$

El primer término $VIQhr_j$ es el valor a estimar de ocho administraciones zonales y 46 parroquias de Quito, que se presenta en el cuadro VI.9. La razón $\frac{VIPhr}{NHP}$ divide el valor monetario de la infraestructura hidrocarburífera de Puebla en 2010, entre sus 604 198 hogares. El promedio se multiplica por NHQ_j que es la cantidad de hogares en cada jurisdicción *j* de Quito en el mismo año.

Cuadro VI.9
DMQ: hogares y valor del sistema hidrocarburífero 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	Hogares	%	Valor
1	AZ Calderón	43 877	7.2	90.2
1.1	PSU Calderón	41 478	6.8	85.2
1.2	PSU Llano chico	2 399	0.4	4.9
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	66 551	11.0	136.8
2.1	PU Centro histórico	12 904	2.1	26.5
2.2	PU La Libertad	7 490	1.2	15.4
2.3	PU Itchimbía	11 926	2.0	24.5
2.4	PU Puengasí	17 655	2.9	36.3
2.5	PU San Juan	16 576	2.7	34.1
3	AZ La Delicia	95 836	15.8	196.9
3.1	PU Carcelén	15 720	2.6	32.3
3.2	PU Comité del Pueblo	13 217	2.2	27.2
3.3	PU Cotocollao	9 570	1.6	19.7
3.4	PU El Condado	23 789	3.9	48.9
3.5	PU Ponceano	16 333	2.7	33.6
3.6	PSU Pomasquí	8 271	1.4	17.0
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	8 936	1.5	18.4
4	AZ Los Chillos	45 150	7.5	92.8
4.1	PSU Alangasí	6 516	1.1	13.4
4.2	PSU Amaguaña	8 225	1.4	16.9
4.3	PSU Conocoto	22 776	3.8	46.8
4.4	PSU Guangopolo	771	0.1	1.6
4.5	PSU La Merced	2 208	0.4	4.5
4.6	PSU Pintag	4 654	0.8	9.6
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	124 407	20.5	255.7
5.1	PU Belisario Quevedo	15 261	2.5	31.4
5.2	PU Concepción	10 496	1.7	21.6
5.3	PU Cochapamba	16 463	2.7	33.8
5.4	PU Iñaquito	16 075	2.7	33.0
5.5	PU Jipijapa	11 989	2.0	24.6
5.6	PU Kennedy	21 758	3.6	44.7
5.7	PU Mariscal Sucre	5 052	0.8	10.4
5.8	PU Rumipamba	9 997	1.6	20.5
5.9	PU San Isidro del Inca	11 994	2.0	24.6
5.10	PSU Nayón	4 276	0.7	8.8
5.11	PSU Zámbiza	1 046	0.2	2.1
6	AZ Quitumbe	84 559	14.0	173.8

6.1	PU Chillogallo	15 402	2.5	31.7
6.2	PU Guamaní	18 065	3.0	37.1
6.3	PU La Ecuatoriana	15 931	2.6	32.7
6.4	PU Quitumbe	21 085	3.5	43.3
6.5	PU Turubamba	14 076	2.3	28.9
7	AZ Sur-Eloy Alfaro	122 605	20.2	251.9
7.1	PU Chilibulo	13 855	2.3	28.5
7.2	PU Chimbacalle	12 239	2.0	25.2
7.3	PU La Argelia	15 814	2.6	32.5
7.4	PU La Ferroviaria	18 502	3.1	38.0
7.5	PU La Magdalena	9 078	1.5	18.7
7.6	PU La Mena	12 232	2.0	25.1
7.7	PU San Bartolo	18 572	3.1	38.2
7.8	PU Solanda	22 313	3.7	45.9
8	AZ Tumbaco	22 970	3.8	47.2
8.1	PSU Cumbayá	9 054	1.5	18.6
8.2	PSU Tumbaco	13 916	2.3	28.6
	Total	605 955	100	1 245.3

Fuente: elaboración propia a partir de INEC (2010), Ramírez (2014) y Fajardo (2015: 148-149, cuadros IV.11 y IV.12)

El cuadro anterior muestra el valor total del acervo metropolitano de infraestructura en hidrocarburos de Quito en 2010, que fue de 1 245.3 millones de dólares, distribuidos entre AZ, PU y PSU, según su participación en el número total de hogares. Como se esperaba, la AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5) tuvo el mayor valor de 255.7 millones de dólares (21%), le siguieron: AZ *Sur-Eloy Alfaro* (7), 251.9 millones (20%); AZ *La Delicia* (3), 196.9 millones (16%); AZ *Quitumbe* (6), 173.8 millones (14%); AZ *Centro-Manuela Sáenz* (2), 136.8 millones (11%); AZ *Los Chillos* (4), 92.8 millones (7%); AZ *Calderón* (1), 90.2 millones (7%); y AZ *Tumbaco* (8), 47.2 millones (4%).

Entre parroquias, la PSU *Calderón* (1.1) fue la que más valor hidrocarburífero usufructúo en su desarrollo económico: 85.2 millones de dólares (6.8%). Le siguieron, pero con distancia, las jurisdicciones *El Condado* (3.4) y *Conocoto* (4.3), con 48.9 millones (3.9%) y 46.8 millones (3.8%), recíprocamente (cuadro V.11).

Es importante en este punto recalcar que el *sistema hidrocarburífero* de Quito funciona con obras localizadas fuera de su límite metropolitano, de ahí que, esta primera medición mejoraría si se dispusiera de información cuantitativa sobre el volumen de consumo de combustibles en cada parroquia.

Valor de la infraestructura vial

En esta última parte se calcula el valor del capital fijo de la red vial metropolitana de Quito, usando para esto dos investigaciones previamente hechas por Anabel Palacios Moreno (Garza, 2014: 203-251) y Daniel Fajardo Ortiz (2015: 131-137), sobre la

"Construcción y valor de la red vial de la Ciudad de México" y las "Diferencias metropolitanas en la dotación de infraestructura vial", respectivamente.

Es importante empezar señalando que, Garza estimó el valor total del capital constante de 12 tipos de infraestructuras indispensables para la reproducción de la fuerza de trabajo de la Zona Metropolitana de Ciudad de México (ZMCM) en 2010, y encontró que la vialidad encabezó la jerarquía entre ellas, al representar 30.3% del valor total del acervo, pero sin considerar el equipamiento habitacional ni las reservas naturales de tierra (cuadro V.3). Por otra parte, Palacios (2014: 208), determinó que 18.5% de la superficie total de la ZMCM (120 km^2) fue superficie vial.

Lo anterior significa que la infraestructura vial fue la que más suelo urbano ocupó y la que mayor valor monetario obtuvo en la ciudad. Para llegar a estos resultados, Palacios utilizó el método de inventario perpetúo con el fin de contabilizar las inversiones realizadas en la construcción y mantenimiento de 11 330 kilómetros lineales en la ZMCM entre 1979 y 2009 (30 años). Así también, aplicó una tasa de depreciación de 6.7% anual y adicionó el valor comercial de suelo urbano según información por zonas de la Sociedad Hipotecaria Federal de México (SHF), el que "[incrementó] la importancia relativa de esta infraestructura en términos de valor y de ocupación del espacio" (Palacios, 2014: 248 y Fajardo, 2015: 135).

A partir de aquí, estimó un valor total para la red vial de la ZMCM de 620 520 millones de pesos a precios de 2003 (Palacios, 2014: 243, cuadro V.7), que se elevó a 803 818.5 millones de pesos constantes de 2008, en la posterior valoración que hizo Fajardo, quien además creó un *Índice de Infraestructura Vial Metropolitana (IVM),* para otorgarle valores al acervo de capital social de infraestructura vial de cada una de las 61 zonas metropolitanas de México, según la proporción que representaron sus 'viviendas con vialidades pavimentadas' (o 'vialidades pavimentadas en torno a las viviendas') y la población que las habitó, en relación con los valores respectivos de la ZMCM (Fajardo, 2015: 131, 134 y 136, cuadro IV.5).[225] Así también, asumió dos supuestos metodológicos, primero, que el precio de suelo urbano es un coeficiente invariable del valor de la infraestructura vial y, segundo, que existe una correlación lineal entre las 'vialidades pavimentadas en torno a las viviendas' y a las áreas de uso comercial, industrial y de servicios en las 61 ZM.

[225] Excluyó las 'viviendas con pavimentación parcial', del conjunto de información que recopiló del bloque de preguntas sobre disponibilidad de servicios urbanos del Censo de Población y Vivienda 2010 de México.

Como resultado específico encontró que Puebla se ubicó en el grupo de las ciudades más rezagadas, en términos de 'número de viviendas con vialidades pavimentadas', con tan solo 227 309 unidades que representaron 35.64% del total de sus viviendas. Esta dotación física de pavimentación per cápita según el IVM significó 7.13% del valor que tuvo la vialidad de ZMCM, que fue estimada por Palacios y considerada como referente. Así entonces, el sistema vial en la ZMCP llegó a valer 57 296.9 millones de pesos de 2008, que convertidos a pesos de 2010 y después a dólares de 2010, alcanzaron la cantidad de 4 740.4 millones de dólares (Fajardo, 2015: 132-134 y 136, cuadros IV.2, IV.4 y IV.5).

Con base en esta cifra se calculó el valor monetario de la red vial de ocho administraciones zonales y 46 parroquias de Quito, por medio de la siguiente fórmula:

$$VIQv_j = \frac{VIPv}{NVpP}\ (NVpQ_j) \ \ldots \text{(expresión VI.8)}$$

El término $VIQv_j$ es el valor a encontrar. El resultado de la división $VIPv$ por $NVpP$ es el valor monetario de las vialidades de la ZMCP en 2010, en relación con 227 309 viviendas con vialidades pavimentadas (Fajardo, 2015: 136, cuadro IV.5). El promedio se multiplica por $NVpQ_j$ que es el 'número de viviendas con calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto' en cada jurisdicción *j* del DMQ.[226]

Cuadro VI.10
DMQ: población, número de viviendas con vialidades pavimentadas y valor de la red vial
2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	Población	%	Viviendas particulares habitadas			Valor
				Total	Pavimento		
					%	Número	
1	AZ Calderón	162 525	7.7	56 020	0.59	32 951	687.8
1.1	PSU Calderón	152 731	7.2	52 850	0.60	31 557	658.1
1.2	PSU Llano chico	9 794	0.5	3 170	0.45	1 423	29.7
2	AZ Centro-Manuela Sáenz	220 896	10.5	76 166	0.85	64 421	1 346.8
2.1	PU Centro histórico	41 074	1.9	15 456	0.88	13 598	283.6
2.2	PU La Libertad	26 827	1.3	8 279	0.81	6 716	140.1
2.3	PU Itchimbía	35 495	1.7	13 562	0.93	12 557	261.9
2.4	PU Puengasí	62 172	2.9	19 911	0.75	14 891	310.6
2.5	PU San Juan	55 328	2.6	18 958	0.89	16 818	350.7

[226] Para operativizar el cálculo se eligió la variable 'viviendas con calle o carretera adoquinada, pavimentada o de concreto' del VII Censo de Población y VI de Vivienda de Ecuador 2010, como comparable y equivalente con la variable 'viviendas con vialidades pavimentadas' del Censo de Población y Vivienda 2010 de México.

3	AZ La Delicia	339 149	16.1	111 472	0.78	86 447	1 999.1
3.1	PU Carcelén	55 301	2.6	17 779	0.88	15 678	326.9
3.2	PU Comité del Pueblo	46 932	2.2	14 703	0.84	12 423	259.1
3.3	PU Cotocollao	31 623	1.5	10 986	0.97	10 685	222.8
3.4	PU El Condado	89 382	4.2	27 660	0.88	24 368	508.2
3.5	PU Ponceano	54 052	2.6	18 906	0.94	17 826	371.8
3.6	PSU Pomasquí	29 502	1.4	9 855	0.81	8 030	167.5
3.7	PSU San Antonio de Pichincha	32 357	1.5	11 583	0.59	6 848	142.8
4	AZ Los Chillos	160 176	8.0	55 826	0.49	27 450	529.5
4.1	PSU Alangasí	24 251	1.1	8 012	0.28	2 243	46.8
4.2	PSU Amaguaña	31 500	1.5	10 084	0.28	2 869	59.8
4.3	PSU Conocoto	83 042	3.9	27 713	0.63	17 456	364.0
4.4	PSU Guangopolo	3 059	0.1	976	0.54	522	10.9
4.5	PSU La Merced	8 394	0.4	2 898	0.25	711	14.8
4.6	PSU Pintag	17 930	0.8	6 143	0.26	1 588	33.1
5	AZ Norte-Eugenio Espejo	389 508	18.4	151 160	0.87	131 570	2 860.5
5.1	PU Belisario Quevedo	47 752	2.3	18 191	0.90	16 290	339.7
5.2	PU Concepción	32 269	1.5	11 940	0.98	11 751	245.1
5.3	PU Cochapamba	58 004	2.7	19 224	0.77	14 881	310.3
5.4	PU Iñaquito	42 822	2.0	22 706	0.96	21 757	453.7
5.5	PU Jipijapa	36 115	1.7	14 828	0.96	14 201	296.1
5.6	PU Kennedy	69 484	3.3	24 555	0.96	23 637	492.9
5.7	PU Mariscal Sucre	12 976	0.6	7 043	0.98	6 908	144.1
5.8	PU Rumipamba	29 054	1.4	12 295	0.96	11 812	246.3
5.9	PU San Isidro del Inca	41 934	2.0	13 920	0.81	11 279	235.2
5.10	PSU Nayón	15 081	0.7	5 182	0.75	3 869	80.7
5.11	PSU Zámbiza	4 017	0.2	1 276	0.61	780	16.3
6	AZ Quitumbe	320 026	15.2	100 884	0.59	59 259	1 447.8
6.1	PU Chillogallo	58 276	2.8	17 617	0.76	13 405	279.5
6.2	PU Guamaní	68 602	3.2	21 564	0.68	14 644	305.4
6.3	PU La Ecuatoriana	60 167	2.8	18 415	0.69	12 623	263.3
6.4	PU Quitumbe	79 075	3.7	25 681	0.71	18 277	381.2
6.5	PU Turubamba	53 906	2.6	17 607	0.59	10 474	218.4
7	AZ Sur-Eloy Alfaro	429 271	20.3	137 686	0.90	123 628	2 587.5
7.1	PU Chilibulo	49 025	2.3	15 552	0.84	13 113	273.5
7.2	PU Chimbacalle	39 469	1.9	14 011	0.96	13 385	279.1
7.3	PU La Argelia	57 421	2.7	18 252	0.76	13 820	288.2
7.4	PU La Ferroviaria	66 121	3.1	20 372	0.88	17 976	374.9
7.5	PU La Magdalena	30 784	1.5	10 661	0.98	10 404	217.0
7.6	PU La Mena	44 587	2.1	13 883	0.92	12 832	267.6
7.7	PU San Bartolo	63 585	3.0	20 431	0.95	19 426	405.1
7.8	PU Solanda	78 279	3.7	24 524	0.94	23 116	482.1
8	AZ Tumbaco	81 626	3.9	27 676	0.45	12 366	332.0
8.1	PSU Cumbayá	31 682	1.5	10 665	0.79	8 395	175.1
8.2	PSU Tumbaco	49 944	2.4	17 011	0.44	7 524	156.9
	Total AZ [a]				0.79	538 092	
	Total PU y PSU [b]				0.79	565 390	
	Total valor						11 791.0
	Otros totales	2 111 177	100	716 890			

Fuente: elaboración propia a partir de INEC 2010, Palacios (2014) y Fajardo (2015: 136)

[a] Sin considerar los valores de PU y PSU

[b] Sin considerar los valores de AZ

Según se desprende de los resultados presentados en el cuadro VI.10, el valor históricamente acumulado del sistema vial metropolitano de Quito fue de 11 791 millones

de dólares, que es una cifra monumental para un renglón infraestructural que a su vez es indispensable en la conectividad y funcionamiento de la ciudad.

En términos generales, se conserva el orden jerárquico de las AZ por población total, a pesar de la existencia de pequeñas diferencias entre ellas. En relación con esto, la AZ *Norte-Eugenio Espejo* (5) alcanzó el mayor valor de 2 860.5 millones de dólares (24.3% del total), según 131 570 viviendas con vialidades pavimentadas (24.5% del total), habitadas por 389 508 personas (18.4% del total). Después se ubicó la AZ *Sur-Eloy Alfaro* (7), valorada en 2 587.5 millones (21.9%), conforme 123 628 casas (23%) y 429 271 pobladores (20.3%). En tercer lugar, estuvo el sistema vial de la AZ *La Delicia* (3), estimado en 1 999.1 millones (17%), de acuerdo con 86 447 unidades habitacionales con calles y avenidas pavimentadas (16.1%) y 339 149 residentes (16.1%).

Las otras jurisdicciones según el valor de su capital social fijo vial se organizaron así: AZ *Quitumbe* (6), 1 447.8 millones de dólares (12.3% del total), para 59 259 viviendas (11% del total) y 320 026 habitantes (15.2% del total); AZ *Centro-Manuela Sáenz* (2), 1 346.8 millones (11.4%), conforme 64 421 unidades habitacionales (12%) y 220 896 pobladores (10.5%); AZ *Calderón* (1), 687.8 millones (5.8%), acorde 32 951 casas (6.1%) y 162 525 residentes (7.7%); AZ *Los Chillos* (4), 529.5 millones (4.5%), según 27 450 viviendas (5.1%) y 168 176 habitantes (8%); y AZ *Tumbaco* (8), tasada en 332 millones (2.8%), en correspondencia con 12 366 unidades particulares con vialidades pavimentadas (2.3%) y habitadas por 81 626 personas (3.9%).

Particularmente, las diez PU y PSU más importantes con respecto a los valores económicos de su infraestructura vial fueron: 1) PSU *Calderón* (1.1), 658.1 millones de dólares (5.6% del total); 2) PU *El Condado* (3.4), 508.2 millones (4.3%); 3) PU *Kennedy* (5.6), 492.9 millones (4.2%); 4) PU *Solanda* (7.8), 482.1 millones (4.1%); 5) PU *Iñaquito* (5.4), 453.7 millones (3.8%); 6) PU *San Bartolo* (7.7), 405.1 millones (3.4%); 7) PU *Quitumbe* (6.4), 381.2 millones (3.2%); 8) PU *La Ferroviaria* (7.4), 374.9 millones (3.2%); 9) PU *Ponceano* (3.5), 371.8 millones (3.2%); y 10) PSU *Conocoto* (4.3), 364 millones (3.1%). Ahora bien, si consideramos sus cifras demográficas, solo las PU *Iñaquito* (5.4) y *Ponceano* (3.5) no formaron parte de la decena de jurisdicciones más pobladas. Las otras ocho sí, lo cual indica la importancia que tienen las vialidades en la determinación del valor monetario de los entornos urbanos.

Por aparte, las PU *Puengasí* (2.4) y *Guamaní* (6.2), que fueron parte de las diez jurisdicciones más pobladas de Quito, con 68 602 (3.2%) y 62 172 (2.9%) pobladores respectivamente, cayeron algunos lugares en la estimación del valor de sus redes viales

por tener un mayor rezago en el número de viviendas con vialidades pavimentadas. Por esto, se pueden considerar como dos claros ejemplos de la congruencia que existe entre precio y dotación de infraestructura.

Valor de la infraestructura productiva en su conjunto

El cálculo del inmenso valor monetario de capital constante fijo acumulado en un conjunto monumental de obras de infraestructura hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial (o de medios de producción socializados, MPS), que constituyen Quito, reviste una importancia mayúscula en razón de que éstas, histórica y estructuralmente, han determinado la concentración espacial del capital en la ciudad, lo cual significa que han requerido financiamiento permanente tanto para su construcción física como para mantener los servicios públicos que otorgan y su funcionalidad en el tiempo.

Para obtener el 'valor de la infraestructura productiva en conjunto' de las ocho administraciones zonales y 46 parroquias urbanas y suburbanas del Distrito Metropolitano de Quito, se sumaron los valores de los cuatro renglones infraestructurales anteriormente estimados, para después ordenar jerárquicamente las jurisdicciones.

Los resultados de estos cálculos se presentan en los cuadros VI.11 y VI.12.

Cuadro VI.11
DMQ: administraciones zonales ordenadas por valor conjunto de infraestructura hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial en 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	Valor hidráulico	%	Valor eléctrico	%	Valor hidrocarburífero	%	Valor vial	%	Valor MPS	%
1	AZ Norte-Eugenio Espejo	424.6	21.6	474.8	26.1	255.7	20.5	2 860.5	24.3	4 015.6	23.9
2	AZ Sur-Eloy Alfaro	390.4	19.9	294.3	16.2	251.9	20.2	2 587.5	21.9	3 524.1	21.0
3	AZ La Delicia	305.9	15.6	276.3	15.2	196.9	15.8	1 999.1	17.0	2 751.2	16.4
4	AZ Quitumbe	277.0	14.1	221.6	12.2	173.8	14.0	1 447.8	12.3	2 120.2	12.6
5	AZ Centro-Manuela Sáenz	215.1	11.0	150.1	8.2	136.8	11.0	1 346.8	11.4	1 848.8	11.0
6	AZ Calderón	149.0	7.6	141.4	7.8	90.2	7.2	687.8	5.8	1 068.4	6.4
7	AZ Los Chillos	130.9	6.7	147.7	8.1	92.8	7.5	529.5	4.5	900.9	5.4
8	AZ Tumbaco	70.8	3.6	114.5	6.3	47.2	3.8	332.0	2.8	564.5	3.4
	Total	1 963.7	100.0	1 820.7	100.0	1 245.3	100.0	11 791.0	100.0	16 793.7	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de cuadros VI.7, VI.8, VI.9 y VI.10

Cuadro VI.12
DMQ: parroquias urbanas y suburbanas ordenadas por valor conjunto de infraestructura hidráulica, eléctrica, hidrocarburífera y vial en 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	Valor hidráulico	%	Valor eléctrico	%	Valor hidrocarburífero	%	Valor vial	%	Valor MPS	%
1	PSU Calderón	141.8	7.2	133.7	7.3	85.2	6.8	658.1	5.6	1 018.9	6.1
2	PU El Condado	72.6	3.7	65.2	3.6	48.9	3.9	508.2	4.3	694.9	4.1
3	PU Kennedy	70.1	3.6	62.4	3.4	44.7	3.6	492.9	4.2	670.1	4.0
4	PU Solanda	70.1	3.6	54.9	3.0	45.9	3.7	482.1	4.1	652.9	3.9
5	PU Iñaquito	64.9	3.3	101.2	5.6	33.0	2.7	453.7	3.8	652.9	3.9
6	PSU Conocoto	74.8	3.8	80.3	4.4	46.8	3.8	364.0	3.1	566.0	3.4
7	PU Quitumbe	72.6	3.7	59.2	3.3	43.3	3.5	381.2	3.2	556.3	3.3
8	PU San Bartolo	58.4	3.0	45.7	2.5	38.2	3.1	405.1	3.4	547.4	3.3
9	PU La Ferroviaria	57.9	2.9	39.3	2.2	38.0	3.1	374.9	3.2	510.1	3.0
10	PU Ponceano	54.0	2.7	46.6	2.6	33.6	2.7	371.8	3.2	506.0	3.0

11	PU San Juan	54.2	2.8	36.5	2.0	34.1	2.7	350.7	3.0	475.4	2.8
12	PU Belisario Quevedo	50.1	2.6	47.2	2.6	31.4	2.5	339.7	2.9	468.3	2.8
13	PU Carcelén	50.3	2.6	45.9	2.5	32.3	2.6	326.9	2.8	455.5	2.7
14	PU Puengasí	55.7	2.8	43.0	2.4	36.3	2.9	310.6	2.6	445.6	2.6
15	PU Guamaní	56.9	2.9	45.3	2.5	37.1	3.0	305.4	2.6	444.7	2.6
16	PU Cochapamba	52.7	2.7	44.6	2.4	33.8	2.7	310.3	2.6	441.5	2.6
17	PU Jipijapa	42.4	2.2	45.4	2.5	24.6	2.0	296.1	2.5	408.6	2.4
18	PU La Argelia	50.3	2.6	36.0	2.0	32.5	2.6	288.2	2.4	407.0	2.4
19	PU Chillogallo	48.5	2.5	38.6	2.1	31.7	2.5	279.5	2.4	398.3	2.4
20	PU La Ecuatoriana	51.5	2.6	40.2	2.2	32.7	2.6	263.3	2.2	387.7	2.3
21	PU Centro histórico	43.9	2.2	25.1	1.4	26.5	2.1	283.6	2.4	379.1	2.3
22	PU Chilibulo	43.5	2.2	33.4	1.8	28.5	2.3	273.5	2.3	378.9	2.3
23	PU Chimbacalle	40.0	2.0	28.5	1.6	25.2	2.0	279.1	2.4	372.7	2.2
24	PU La Mena	39.7	2.0	31.5	1.7	25.1	2.0	267.6	2.3	364.0	2.2
25	PU Rumipamba	35.1	1.8	56.5	3.1	20.5	1.6	246.3	2.1	358.5	2.1
26	PU Comité del Pueblo	41.2	2.1	30.8	1.7	27.2	2.2	259.1	2.2	358.2	2.1
27	PU Itchimbía	38.4	2.0	30.5	1.7	24.5	2.0	261.9	2.2	355.3	2.1
28	PU Concepción	34.1	1.7	35.4	1.9	21.6	1.7	245.1	2.1	336.2	2.0
29	PU Turubamba	47.5	2.4	38.2	2.1	28.9	2.3	218.4	1.9	333.1	2.0
30	PU San Isidro del Inca	38.8	2.0	34.0	1.9	24.6	2.0	235.2	2.0	332.7	2.0
31	PU Cotocollao	31.4	1.6	28.8	1.6	19.7	1.6	222.8	1.9	302.7	1.8
32	PU La Magdalena	30.5	1.6	25.0	1.4	18.7	1.5	217.0	1.8	291.1	1.7
33	PSU Tumbaco	41.7	2.1	58.9	3.2	28.6	2.3	156.9	1.3	286.2	1.7
34	PSU Cumbayá	29.1	1.5	55.5	3.0	18.6	1.5	175.1	1.5	278.3	1.7
35	PU Pomasquí	26.7	1.4	29.0	1.6	17.0	1.4	167.5	1.4	240.1	1.4
36	PU San Antonio de Pichincha	29.7	1.5	29.9	1.6	18.4	1.5	142.8	1.2	220.7	1.3
37	PU Mariscal Sucre	20.1	1.0	23.0	1.3	10.4	0.8	144.1	1.2	197.5	1.2
38	PU La Libertad	22.9	1.2	14.9	0.8	15.4	1.2	140.1	1.2	193.3	1.1
39	PSU Nayón	13.3	0.7	22.1	1.2	8.8	0.7	80.7	0.7	124.9	0.7
40	PSU Amaguaña	22.1	1.1	23.1	1.3	16.9	1.4	59.8	0.5	122.0	0.7
41	PSU Alangasí	17.3	0.9	25.5	1.4	13.4	1.1	46.8	0.4	103.0	0.6
42	PSU Pintag	9.8	0.5	11.3	0.6	9.6	0.8	33.1	0.3	63.8	0.4
43	PSU Llano chico	7.2	0.4	7.7	0.4	4.9	0.4	29.7	0.3	49.5	0.3
44	PSU La Merced	4.6	0.2	5.2	0.3	4.5	0.4	14.8	0.1	29.1	0.2
45	PSU Zámbiza	3.0	0.2	3.0	0.2	2.1	0.2	16.3	0.1	24.4	0.1
46	PSU Guangopolo	2.3	0.1	2.3	0.1	1.6	0.1	10.9	0.1	17.1	0.1
	Total	1 963.7	100.0	1 820.7	100.0	1 245.3	100.0	11 791.0	100.0	16 793.7	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de cuadros VI.7, VI.8, VI.9 y VI.10

En el cuadro VI.11 se tiene que, en 2010, el valor monetario total de cuatro MPS en 46 PU y PSU de Quito fue de 16 793.7 millones de dólares, de los cuales 4 015.6 millones (23.9%) correspondió a la AZ Norte-Eugenio Espejo, 3 524.1 millones (21%) a la AZ Sur-Eloy Alfaro, 2 751.2 millones (16.4%) a la AZ La Delicia, 2 120.2 millones (12.6%) a la AZ Quitumbe, 1 848.8 millones (11%) a la AZ Centro-Manuela Sáenz, 1 068.4 millones (6.4%) a la AZ Calderón, 900.9 millones (5.4%) a la AZ Los Chillos y 564.5 millones (3.4%) a la AZ Tumbaco. Sobre estos valores previamente se explicaron algunas diferencias metropolitanas que existieron entre las administraciones zonales de la ciudad, en razón de sus recursos hidráulicos, eléctricos, hidrocarburíferos y viales.

Por lo que se refiere a las 46 parroquias del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), en ellas habitaron 605 955 hogares (cuadro VI.9), que consumieron 1 367.9 gigavatios-hora de electricidad (cuadro VI.8), en 716 890 viviendas particulares, de las que 97% tuvieron conexión a la red pública de agua potable (cuadro VI.7), 93% a la de drenaje (cuadro VI.7) y 79% contaron con vialidades pavimentadas (cuadro VI.10). Además, las parroquias urbanas poseyeron activos fijos estimados en 14 137.4 millones de dólares a precios de 2010 (84% del total) y las suburbanas en 2 683 millones (16% del

total), que fueron esenciales para el funcionamiento de la ciudad y sus 2 111 177 pobladores (cuadro VI.12).

Tomando en consideración la estimación de los valores de la infraestructura productiva, en los cuatro renglones de MPS anteriores, para cada jurisdicción de Quito, en la siguiente y última sección del capítulo se procederá a analizar su importancia en la determinación de los valores del equipamiento habitacional en cada una de ellas.

TRANSFERENCIA DE VALOR DE LA INFRAESTRUCTURA A LA VIVIENDA

La generación de valor en las ciudades está determinada fundamentalmente por su dotación de fuerza laboral, capital fijo privado y acervo de capital fijo socializado (Fajardo, 2015: 168-194). Particularmente, este autor menciona en las secciones tituladas "Valor de la infraestructura de las zonas metropolitanas de México" (168-175) y "Dotación de factores productivos y desigualdad económica metropolitana" (177-194), que las variaciones en estos tres factores entre las 61 zonas metropolitanas mexicanas (ZM), explican las diferencias en el monto del PIB urbano.[227]

En relación con la fuerza de trabajo, el autor supone que su productividad es homogénea dentro de cada uno de los 10 sectores productivos en que se divide el PIB de las 61 metrópolis.[228] Además, comprueba que las 61 ZM difieren en la proporción de su población total ocupada y que, en las que existe más participación de trabajadores (grandes urbes), hay mayor preponderancia de las relaciones capitalistas de producción.

Sobre el capital fijo privado, la teoría de la economía política urbana ha planteado un argumento central para explicar la localización y concentración de empresas en las grandes ciudades, basado en que su tasa de ganancia se eleva a mayor usufructo del acervo de capital fijo socializado acumulado en infraestructura, conceptualizado como condiciones generales de la producción (CGP). Es decir, las CGP les trasladan a las

[227] Es importante señalar que no fue del interés de la investigación de Fajardo (2023: 222), ni tampoco lo es del presente trabajo, considerar otros factores de producción como son: "la ubicación geográfica, el medio ambiente natural, la calidad de la administración pública y la red de contactos que en conjunto tenga cada ciudad con el exterior, entre otros".

[228] En el análisis se precisa que al asumir la fuerza laboral como un 'factor homogéneo' con 'características homogéneas' se acepta que "no existe diferencia en monto y calidad en la dotación del resto de los factores", y tampoco "en niveles de capacitación e incluso en el tiempo promedio de duración de las jornadas de trabajo" (Fajardo, 2023: 230-231).

empresas indirectamente valor (Garza, 1985; Garza, 2015). Por esto, constituyen el factor de producción decisivo para el funcionamiento de los sistemas económicos urbanos, que le otorga a las urbes su calidad de fuerzas productivas y espacios de reproducción de la fuerza de trabajo. De hecho, Fajardo (2023: 237-238), lo midió y comparó con la fuerza laboral y el capital fijo privado cuantificando una función de producción donde el PIB metropolitano es la variable dependiente, mientras el trabajo, capital fijo privado y capital fijo socializado (CGP) son las independientes. Demostró que su distribución desigual en el territorio está altamente correlacionada con las mayores capacidades productivas de algunas ZM de México.

En síntesis, la incorporación del capital fijo de las CGP como un factor de producción, permitió a Fajardo explicar las diferencias macroeconómicas de las 61 metrópolis mexicanas analizadas. Ello constituye una significativa contribución dentro de otros estudios muy importantes desarrollados durante los últimos sesenta años, en su mayoría con el objetivo de explicar experiencias de ciudades europeas y estadounidenses, pero también para Latinoamérica.[229]

Un aporte reciente es la *trilogía* de Gustavo Garza (2013, 2014 y 2015) sobre la determinación del valor de todas las CGP en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), citada a lo largo de las dos últimas partes de esta investigación. En estas obras se concluye que las CGP constituyen el determinante teleológico (o elemento histórico fundamental) de la concentración espacial de la producción metropolitana y, en general, de la organización territorial de todo el aparato productivo de las naciones. En esta dirección, este autor analizó el desarrollo histórico mundial de las CGP insertándolas dentro de la teoría del capital en su calidad de capital fijo socializado, esto es, de manera independiente del capital fijo privado. Agrega una nueva conceptualización sobre la definición, tipología y características de las CGP. A partir de lo anterior, elaboró un estudio estadístico para cuantificar el valor del capital constante del sistema hidráulico, servicio eléctrico, dotación de hidrocarburos, red vial, metro-Metrobús, telecomunicaciones, equipamiento habitacional, sistema de salud, edificios educativos y culturales, inmuebles

[229] Desde los años sesenta, algunos de los académicos provenientes de América Latina, Europa y Estados Unidos, que han desarrollado influyentes avances teóricos y empíricos en el campo de la economía política urbana han sido: Hansen (1965); Lefebvre, Singer (1968); Lojkine (1972); Lipietz (1974); Pottier (1975); Castells (1976); Harvey (1978); Topalov (1979); Massey, Jaramillo, Pradilla (1984); Garza (1985); Azuela y Duhau, Logan y Molotch (1987); Cuervo, Jaramillo, González y Rojas (1988); Aschauer, Duffy-Deno y Eberts, Stone (1989); Eberts, Munnell (1990); Sassen (1991); García-Milá y McGuire (1992); Draper y Herce (1994); García-Milá, McGuire y Poster (1996); Eberts y Mcmillen, Lobo y Rastini (1999); Button (2000); Graham y Marvin (2001); Lencioni (2007); Hardt y Negri (2009); Born y Ligthart (2013); Nevarez (2015); y Garza (2013, 2014, 2015).

de la administración pública y áreas verdes de esta megaurbe. La base de información recolectada sirvió de punto de partida para que Daniel Fajardo pudiera estimar su valor para las 61 ZM y vincularlo con su proceso productivo como factor de producción independiente.

La estimación del valor del capital fijo de las CGP de la ZMCM constituye un avance muy significativo en la validación de la naturaleza de la ciudad como monumental fuerza productiva, al que posteriormente Garza utilizó para sustentar su *Teoría espacio-sectorial del desarrollo económico*, con la cual ha contribuido a impulsar las conceptualizaciones de la escuela latinoamericana de economía política urbana (Garza, 2023).

Para los propósitos de esta investigación, destaca el cálculo del valor monetario del inventario del total de viviendas de la ZMCM en 2010, que se completa con la explicación de su vínculo con el crecimiento demográfico dentro del proceso de expansión de la ciudad. El capítulo correspondiente fue escrito por Alejando Suárez Pareyón (2013: 73-159), el cual fue replicado en el capítulo IV de la parte dos del presente estudio. Como se explica, se obtuvo para el mismo año 2010, que los 2.1 millones de personas del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), habitaron en 716 890 viviendas particulares, cuyo valor monetario se estimó en 32 311.6 millones de dólares (cuadro IV.20).

Una vez determinada esta colosal magnitud, se realizó el análisis de otras CGP del DMQ y se replicó en esta ocasión, en el capítulo VI de la parte tres de la investigación, el procesamiento estadístico usado por Daniel Fajardo Ortiz (2015: 117-175), para calcular el valor monetario del sistema de salud, edificios educativos, sistema hidráulico, servicio eléctrico, dotación de hidrocarburos y red vial de 61 ZM de México en 2010. Para el caso de Quito, el monto del acervo de capital fijo socializado que está acumulado en seis renglones de infraestructura existentes dentro de su tejido físico, alcanzó la cifra de 23 464.9 millones de dólares (cuadro VI.13), y representó 72.6% del valor total de las viviendas.

Con estos resultados numéricos, interpretados desde el enfoque teórico de la economía política urbana, se ha comprobado empíricamente uno de sus conceptos primordiales que concibe a las urbes como verdaderas fuerzas productivas, gracias a que aglomeran un conjunto de CGP que son el determinante teleológico de la generación de valor en las ciudades, como se mencionó más arriba. En este sentido, el propósito de este último apartado es validar la relación entre el valor del equipamiento habitacional y el

valor de seis CGP del DMQ distribuidos en 46 parroquias, mediante el procesamiento de una regresión múltiple.

Yuxtaposición de los valores de vivienda y condiciones generales de la producción

El valor monetario en 2010 del inventario de viviendas de Quito fue el principal renglón de capital fijo de las CGP de la ciudad. Al sumarlo con los valores de otros dos rubros, el sistema de salud y los edificios educativos, se puede decir que "constituyen la tríada fundamental para la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, según corresponda al estadio de desarrollo social alcanzado" (Garza, 2015: 601). Ello permite derivar que la relación entre la ubicación de los equipamientos habitacional, educativo y médico, distribuidos dentro de la trama metropolitana, debe ser estrecha y de una gran relevancia. Esto significa que su proximidad espacial disminuye los elevados desplazamientos poblacionales por razones escolares y de salud, y aumenta el acceso físico a servicios básicos, así como, el funcionamiento y la autosuficiencia de cada una de las parroquias para el caso del DMQ.

La cuestión principal que interesa a esta investigación es desentrañar el vínculo entre el valor del stock habitacional y el valor de las CGP hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial. Especialmente, se puede mencionar que la dotación de agua es la CGP históricamente esencial de la urbe para la ubicación de las viviendas (Rosales, 2014). Le siguen la electricidad y los hidrocarburos de los que actualmente disponen la mayoría de las casas, incluso se han vuelto prioritarios en la localización residencial, pues los hogares hacen posible su oferta (Hernández, 2014; Ramírez, 2014). Finalmente, las vialidades (inter e intraparroquiales) han relacionado siempre los lugares de residencia con la ciudad en su conjunto (Palacios, 2014).

Todo esto permite fundamentar la existencia de un entrelazamiento espacial entre el equipamiento habitacional y las CGP. Para avanzar en el conocimiento de esta interrelación, se realizaron mediciones para obtener la información del valor del capital fijo del inventario de viviendas, sistema de salud, edificios educativos, sistema hidráulico, servicio eléctrico, dotación de hidrocarburos y red vial, de 46 parroquias urbanas y suburbanas de Quito en 2010. Se considera importante avanzar en el análisis de la relación

estadística entre los valores monetarios de todos los anteriores elementos de la estructura urbana, no necesariamente para hacer un modelo predictivo de sus necesidades futuras, aunque podría servir para ello. Por el momento, sólo se trata de determinar si existe alguna influencia de las CGP en el valor de las viviendas.

Validación econométrica de la relación en el valor de la vivienda y la infraestructura

Las magnitudes totales del acervo de capital fijo socializado que forman siete CGP de las ZM de Ciudad de México (ZMCM) y Puebla (ZMCP), y de 46 parroquias metropolitanas de Quito, se presentan en el cuadro VI.15.[230] Tres de estos rubros fueron analizados en el presente estudio como medios de consumo colectivo (MCC): equipamientos de vivienda, salud y educación, que en conjunto son la tríada para la reproducción de la fuerza de trabajo; y los cuatro restantes como medios de producción socializados (MPS) para respaldar la actividad productiva: infraestructuras hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial.

Es necesario señalar que en este cuadro no se presenta una cuantificación completa de todas las CGP del DMQ, sino las consideradas más importantes, que se asume como representativas de todo el andamiaje de ellas. Ello se justifica por la gran acumulación de información e indicadores por cada parroquia que fue obtenida con el mayor rigor metodológico posible para una investigación individual.

[230] Aún queda pendiente el cálculo del valor del stock habitacional de la ZMCP.

Cuadro VI.13
ZMCM, ZMCP, DMQ y parroquias metropolitanas: valor de siete CGP en 2010
(los valores absolutos son en millones de dólares de 2010)

Número	Jurisdicción	MCC			MPS				Total
		Vivienda	Educación	Salud	Hidráulica	Eléctrica	Hidrocarburos	Vial	
				México					
1	ZMCM[a]	710 116.4	9 552.8	53 655.1	14 255.0	14 217.7	9 707.8	66 503.4	878 008.0
2	ZMCP[a]		1 520.2	5 544.1	1 488.4	2 367.3	1 241.6	4 740.4	16 902.0
				Ecuador					
3	DMQ	32 311.6	1 519.4	5 124.9	1 963.7	1 820.7	1 245.3	11 791.0	55 776.6
3.1	AZ Calderón	1 597.3	66.6	295.1	149.0	141.4	90.2	687.8	3 027.4
3.1.1	PSU Calderón	1 509.7	62.1	279.5	141.8	133.7	85.2	658.1	2 870.1
3.1.2	PSU Llano chico	87.6	4.4	15.5	7.2	7.7	4.9	29.7	157.0
3.2	AZ Centro-Manuela Sáenz	3 337.2	169.6	776.5	215.1	150.1	136.8	1 346.8	6 132.1
3.2.1	PU Centro histórico	743.3	67.1	264.0	43.9	25.1	26.5	283.6	1 453.5
3.2.2	PU La Libertad	380.8	1.8	62.1	22.9	14.9	15.4	140.1	638.0
3.2.3	PU Itchimbía	550.0	35.5	155.3	38.4	30.5	24.5	261.9	1 096.1
3.2.4	PU Puengasí	836.5	10.0	108.7	55.7	43.0	36.3	310.6	1 400.8
3.2.5	PU San Juan	826.6	55.3	186.4	54.2	36.5	34.1	350.7	1 543.8
3.3	AZ La Delicia	5 622.9	143.1	698.8	305.9	276.3	196.9	1 999.1	9 243.0
3.3.1	PU Carcelén	965.9	25.9	77.6	50.3	45.9	32.3	326.9	1 524.8
3.3.2	PU Comité del Pueblo	799.6	15.8	77.6	41.2	30.8	27.2	259.1	1 251.3
3.3.3	PU Cotocollao	514.3	34.5	77.6	31.4	28.8	19.7	222.8	929.1
3.3.4	PU El Condado	1 472.7	19.9	186.4	72.6	65.2	48.9	508.2	2 373.9
3.3.5	PU Ponceano	878.1	16.1	155.3	54.0	46.6	33.6	371.8	1 555.5
3.3.6	PSU Pomasquí	458.1	15.6	93.2	26.7	29.0	17.0	167.5	807.1
3.3.7	PSU San Antonio de Pichincha	534.2	15.3	31.1	29.7	29.9	18.4	142.8	801.4
3.4	AZ Los Chillos	2 873.9	79.9	357.2	130.9	147.7	92.8	529.5	4 211.9
3.4.1	PSU Alangasí	413.1	12.7	31.1	17.3	25.5	13.4	46.8	559.9
3.4.2	PSU Amaguaña	512.4	10.0	108.7	22.1	23.1	16.9	59.8	753.0
3.4.3	PSU Conocoto	1 401.9	39.0	155.3	74.8	80.3	46.8	364.0	2 162.1
3.4.4	PSU Guangopolo	48.1	0.7	15.5	2.3	2.3	1.6	10.9	81.4
3.4.5	PSU La Merced	147.7	1.6	15.5	4.6	5.2	4.5	14.8	193.9
3.4.6	PSU Pintag	350.7	15.9	31.1	9.8	11.3	9.6	33.1	461.5
3.5	AZ Norte-Eugenio Espejo	9 231.8	585.7	1 413.2	424.6	474.8	255.7	2 860.5	15 246.3
3.5.1	PU Belisario Quevedo	1 180.6	122.9	186.4	50.1	47.2	31.4	339.7	1 958.3
3.5.2	PU Concepción	735.8	37.2	93.2	34.1	35.4	21.6	245.1	1 202.4
3.5.3	PU Cochapamba	1 251.9	16.6	77.6	52.7	44.6	33.8	310.3	1 787.5
3.5.4	PU Iñaquito	1 327.9	76.7	217.4	64.9	101.2	33.0	453.7	2 274.8
3.5.5	PU Jipijapa	919.3	41.5	155.3	42.4	45.4	24.6	296.1	1 524.6
3.5.6	PU Kennedy	1 579.0	60.2	201.9	70.1	62.4	44.7	492.9	2 511.2
3.5.7	PU Mariscal Sucre	422.9	138.9	248.5	20.1	23.0	10.4	144.1	1 007.9
3.5.8	PU Rumipamba	732.6	61.2	93.2	35.1	56.5	20.5	246.3	1 245.4
3.5.9	PU San Isidro del Inca	899.2	24.6	77.6	38.8	34.0	24.6	235.2	1 334.0
3.5.10	PSU Nayón	147.4	3.9	31.1	13.3	22.1	8.8	80.7	307.3
3.5.11	PSU Zámbiza	35.2	2.0	31.1	3.0	3.0	2.1	16.3	92.7
3.6	AZ Quitumbe	2 609.3	152.7	512.5	277.0	221.6	173.8	1 447.8	5 394.7
3.6.1	PU Chillogallo	485.4	60.5	124.2	48.5	38.6	31.7	279.5	1 068.4
3.6.2	PU Guamaní	503.9	26.5	108.7	56.9	45.3	37.1	305.4	1 083.8
3.6.3	PU La Ecuatoriana	503.6	20.4	93.2	51.5	40.2	32.7	263.3	1 004.9
3.6.4	PU Quitumbe	701.1	26.7	124.2	72.6	59.2	43.3	381.2	1 408.3
3.6.5	PU Turubamba	415.3	18.6	62.1	47.5	38.2	28.9	218.4	829.0
3.7	AZ Sur-Eloy Alfaro	4 586.6	240.9	869.7	390.4	294.3	251.9	2 587.5	9 221.3
3.7.1	PU Chilibulo	491.2	24.0	46.6	43.5	33.4	28.5	273.5	940.7
3.7.2	PU Chimbacalle	461.8	38.5	124.2	40.0	28.5	25.2	279.1	997.3
3.7.3	PU La Argelia	644.3	15.5	139.8	50.3	36.0	32.5	288.2	1 206.6
3.7.4	PU La Ferroviaria	659.5	29.0	108.7	57.9	39.3	38.0	374.9	1 307.3
3.7.5	PU La Magdalena	335.6	50.3	186.4	30.5	25.0	18.7	217.0	863.5
3.7.6	PU La Mena	486.2	7.5	77.6	39.7	31.5	25.1	267.6	935.2
3.7.7	PU San Bartolo	641.2	44.2	93.2	58.4	45.7	38.2	405.1	1 326.0
3.7.8	PU Solanda	866.8	31.8	93.2	70.1	54.9	45.9	482.1	1 644.8
3.8	AZ Tumbaco	2 452.6	81.0	201.9	70.8	114.5	47.2	332.0	3 300.0
3.8.1	PSU Cumbayá	953.7	51.3	77.6	29.1	55.5	18.6	175.1	1 360.9
3.8.2	PSU Tumbaco	1 498.9	29.7	124.2	41.7	58.9	28.6	156.9	1 938.9

Fuente: elaboración propia a partir de cuadros VI.9, VI.10, VI.11 y VI.12 para valores del DMQ, y de cuadro IV.21 (Fajardo, 2015: 169) y Suárez (2015: 131), para valores de ZMCP y ZMCM, respectivamente.
[a] Los montos fueron actualizados a pesos constantes de 2010 y luego a dólares de 2010, con el fin de hacerlos comparables con los datos estimados del DMQ.

De esta suerte, la participación relativa de las seis CGP consideradas del DMQ (sin vivienda), de las 46 parroquias en estudio, coincide con prácticamente todos los resultados encontrados por Garza (2015) para la ZMCM y por Fajardo (2015) para las 61 ZM de México (cuadro VI.16). En primer lugar, se encuentra la red vial (50.2%), luego los sistemas de salud (21.8%) e hidráulico (8.4%), después el servicio eléctrico (7.8%), los edificios educativos (6.5%) y la dotación de hidrocarburos (5.3%). No obstante, es necesario apuntar que la ZMCM y las 61 ZM difieren en el orden del monto de sus acervos de capital fijo socializado, según los componentes hidráulico y eléctrico, ya que se ubican

tercero y cuarto en Ciudad de México, y al contrario en las ZM. Esto también es visible analizando los valores estimados de la infraestructura de hidrocarburos y del equipamiento educativo de la ZMCM y el DMQ porque igual que antes, se ubican quinto y sexto en Ciudad de México, y al contrario en Quito.

Estas distinciones no son especialmente relevantes al considerar la participación del conjunto de las seis CGP de tipo social y productivo en las 62 metrópolis (61 ZM más DMQ) y se puede considerar que no impiden una interpretación valida de los resultados empíricos obtenidos.

Cuadro VI.14
ZMCM, 61 ZM y DMQ: valuación del conjunto de seis CGP en 2010
(valores absolutos en millones de dólares de 2010)

CGP	ZMCM[a]		61 ZM[a]		DMQ	
	Valor	%	Valor	%	Valor	%
Vial	66 503.4	39.6	207 764.6	36.8	11 790.9	50.2
Salud	53 655.1	32.0	168 179.7	29.8	5 124.9	21.8
Hidráulica	14 255.0	8.5	45 999.2	8.2	1 963.7	8.4
Eléctrica	14 217.7	8.5	66 582.8	11.8	1 820.7	7.8
Hidrocarburos	9 707.8	5.8	41 771.0	7.4	1 245.3	5.3
Educación	9 552.8	5.7	33 618.9	6.0	1 519.4	6.5
Total	167 892.0	100.0	563 916.3	100.0	23 464.9	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de cuadro VI.15 para valores del DMQ, y de cuadro IV.21 de Fajardo (2015: 1698-160), para valores de ZMCM y 61 ZM

[a] Los montos fueron actualizados a pesos constantes de 2010 y luego a dólares de 2010, con el fin de hacerlos comparables con los datos estimados del DMQ

Considerando el valor de las seis CGP en las 46 parroquias urbanas y suburbanas de Quito, se determinará la relación entre el valor del equipamiento habitacional (variable dependiente) y el valor de las seis CGP de cada parroquia (variables independientes), mediante una función de regresión múltiple para determinar hasta donde los resultados estadísticos validan el sentido y fuerza de la relación entre las variables.

La información de las 46 unidades presentada en el cuadro VI.13 se procesó exploratoriamente hasta llegar a un noveno modelo regresión múltiple, siendo este último el que mejor explicó la relación funcional entre los valores totales de las viviendas mediante la selección de cuatro CGP: i) equipamiento de salud; ii) sistema de educación; iii) infraestructura eléctrica; iv) andamiaje de hidrocarburos (se descartaron la infraestructura hidráulica y vial por problemas de homocedasticidad).[231]

[231] En el modelo 1 se relacionaron los valores totales de las viviendas (variable endógena) y de las CPG (variable exógena). En el 2 fueron los montos totales del stock habitacional con 6 CPG, pero se observó que el factor de inflación de la varianza (FIV) era alto y se descartó. En el modelo 3 se omitieron los montos de las CPG hidráulica y de hidrocarburos, en el 4 de las CPG eléctrica y de hidrocarburos y en el 5 de las CPG eléctrica e hidráulica. En el modelo 6 se vinculó el total del valor del equipamiento habitacional y de 3 CPG,

La ecuación matemática del modelo adoptado es:

$V_j = a_0 + a_1W_j + a_2X_j + a_3Y_j + a_4Z_j + U$ … (expresión VI.9)

Donde:

V_j = Valor monetario del número total de viviendas en parroquia *j*

W_j = Valor del equipamiento médico

X_j = Valor del equipamiento educativo

Yj = Valor de la infraestructura eléctrica

Z_j = Valor de la infraestructura de hidrocarburos

A_0 = Intersección

a_1, a_2, a_3, a_4, = coeficientes de regresión

j = número de parroquias (1, 2, 3… 46)

En logaritmos naturales se tiene:

$LnV_j = a_0 + a_1LnW_j + a_2LnX_j + a_3LnY_j + a_4LnZ_j + U_j$ … (expresión VI.10)

El primer término LnV_j es el valor monetario del número total de viviendas en parroquia *j* de Quito en 2010. Por aparte, a_1LnW_j y a_2LnX_j son los montos totales estimados de los equipamientos médico y educativo, respectivamente. Mientras que, a_3LnY_j y a_4LnZ_j son los valores monetarios totales de las infraestructuras eléctrica y de hidrocarburos en cada jurisdicción *j* en el mismo año, correspondientemente. *U* es el término estocástico del modelo.

Cuadro VI.15
DMQ: Correlación entre las variables del valor de las viviendas y los renglones infraestructurales [b]

R	R^2	R^2 corregida	Error típico de la estimación	Durbin-Watson
0.929[a]	0.862	0.849	0.321346805	0.811

[a] Variables independientes: a_1LnW_j, a_2LnX_j, a_3LnY_j, a_4LnZ_j
[b] Variable dependiente: LnV_j

sin considerar los valores de las infraestructuras hidráulica y de hidrocarburos, ni del equipamiento de salud. Por último, en los modelos 7 y 8, se retomó la relación del total del valor de las viviendas como variable a explicar y de 4 CPG como variables explicativas, suprimiendo los montos de los renglones eléctrico y vial, y de hidrocarburos y vial, respectivamente. En este punto se agradece especialmente a Jaime Ramírez, Coordinador del Departamento de Sistemas de Información Geográfica del Colmex, quien procesó diligentemente todos los modelos y asesoró su interpretación.

Destaca, en primer lugar, el elevado coeficiente de correlación (R) de 0.929 (cuadro VI.15). Esto significa que en las parroquias con mayores montos totales de CGP se observan los más altos valores monetario de sus viviendas. La alta correlación también implica que una parroquia suburbana como *Guangopolo* (3.4.4), con un stock habitacional de bajo valor (48.1 millones de dólares), tiene también bajos valores en salud (0.7), educación (15.5), electricidad (2.3) e hidrocarburos (2.3), en términos comparativos con otras parroquias (cuadro VI.15).

Es más relevante considerar al coeficiente de determinación (R^2) que mide qué proporción de la variación en el valor del equipamiento habitacional de las parroquias puede ser explicada por las cuatro variables independientes incluidas en el modelo. El coeficiente corregido fue $R^2 = 0.849$, que constituye un nivel muy significativo ya que explica casi 85% de la variabilidad de la variable dependiente, esto es, el valor de las viviendas entre las parroquias.

Es necesario mencionar resaltar que la adyacencia entre las parroquias explica el fenómeno de autocorrelación, pues el estadístico Durbin-Watson tuvo un valor de 0.811, cuando su umbral de aceptación está entre 1.4 y 2.6. En realidad, se considera que ello no es grave, es más, se lo esperaba, porque son los mismos residuos para 46 unidades de análisis vecinas, entre las que hay beneficios (tal como la ocupación de CGP), lo que hace que no se afecten entre ellas.[232]

Con respecto a la adecuación del modelo según el análisis de la varianza (ANOVA), el valor del estadístico F de 64.118 es alto y la significación de los coeficientes de regresión es menor a 0.05, lo cual indica que la diferencia de las medias del valor monetario del número total de viviendas entre el monto total de las CGP es significativa (cuadro VI.16).

Cuadro VI.16
DMQ: análisis de varianza entre las variables del modelo[a]

Modelo		Suma de cuadrados	GL	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	26.484	4	6.621	64.118	0.000 [b]
	Residual	4.234	41	0.103		
	Total	30.718	45			

[a] Variable dependiente: LnV_j
[b] Variables independientes: a_1LnW_j, a_2LnX_j, a_3LnY_j, a_4LnZ_j

[232] De hecho, Jaime Ramírez (comunicación personal, 19 de junio de 2023), señala que "podemos obviar este resultado" porque el supuesto inviolable de la econometría clásica, de que no debe haber autocorrelación entre residuos (o hipótesis nula), "no necesariamente se acepta en el análisis espacial", en donde por el contrario es lo que se busca.

Cuadro VI.17

Valor CGP DMQ: coeficientes de regresión de las cuatro variables independientes [a]

Modelo		Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.	Estadísticos de colinealidad	
		B	Error típico	β			Tolerancia	FIV
1	(Constante)	2.782	1.321		2.105	0.041		
	a_4LnZ	0.340	0.186	0.320	1.824	0.075	0.109	9.175
	a_3LnY_j	0.544	0.193	0.521	2.821	0.007	0.099	10.133
	a_2LnX_j	0.038	0.078	0.053	0.493	0.625	0.293	3.413
	a_1LnW_j,	0.085	0.118	0.077	0.722	0.474	0.299	3.350

[a] Variable dependiente: LnV_j

Finalmente, los coeficientes de regresión (R) de las variables independientes nos cuantifican la importancia de ellas en la explicación del valor de las viviendas, por lo que, junto con el R2, son los estadísticos más significativos.

Así entonces, con los valores de los coeficientes no estandarizados (B) de cada variable, se obtiene la siguiente ecuación:

$$LnV_j = 2.782 + 0.085LnW_j + 0.038LnX_j + 0.544LnY_j + 0.040LnZ_j + U_j \ldots \text{(expresión VI.11)}$$

De manera particular, la variable explicativa LnY_j es la que más ayuda a predecir el resultado LnV_j, ya que su significación de t-test (t) es menor de 0.05, al contrario de las variables LnZ_j, LnX_j y LnW_j cuyos valores son menos significativos. Así también, el coeficiente tipificado β (Beta) de LnY_j de 0.521 es el más fuerte de la relación vivienda-CGP, seguido por LnZ_j (0.320), LnW_j (0.077) y LnX_j (0.053), que indican menor intensidad.

Estos resultados estadísticos son un hallazgo muy relevante para la presente investigación pues constituyen una validación empírica del planteamiento teórico sobre la relación del valor de las viviendas en las 46 parroquias urbanas y suburbanas del Distrito Metropolitano de Quito, con su valor total del acervo de capital fijo socializado acumulado en infraestructura y equipamiento. Todo ello le permite a la capital ecuatoriana conformar una verdadera fuerza productiva y, para el caso de la vivienda, el principal espacio de la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo, factor fundamental del proceso productivo y del desarrollo económico de la nación.

CONCLUSIONES

El objetivo general de la investigación fue analizar las peculiaridades básicas del inventario habitacional de Quito centrado, además de sus características convencionales, en la incorporación de dos peculiaridades inéditas en el estado de conocimiento del tema en Ecuador: i) el valor del conjunto de viviendas; ii) el valor y distribución de las principales Condiciones Generales de la Producción (CGP) en la ciudad. Dentro del enfoque de la economía política urbana, como parte fundamental de la investigación se planteó determinar la relación entre ambas categorías, esto es, hasta donde el valor de las CGP interviene en la determinación del valor del equipamiento habitacional. Es estas conclusiones preliminares, se presentan los principales hallazgos sobre esta relevante temática, en espera de que contribuya, por poco que pueda ser, en el avance del conocimiento de la ciudad dentro de esta escuela de pensamiento. Este apartado de resumen y conclusiones se desarrolla siguiendo las tres partes en que se estructura el escrito.

En la primera parte de la investigación titulada *Evolución y estructura urbana de Quito*, se propuso como objetivo general sintetizar la evolución de los principales renglones infraestructurales en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ o solo Quito), desde su fundación española en 1534 hasta 2010, año cuando la urbe ya contaba con colosales obras públicas que caracterizan a los sistemas económicos urbanos y metropolitanos contemporáneos.

Entre 1534 y 2010 se analizó la construcción de la ciudad a través de la génesis de las obras o renglones infraestructurales y de equipamiento, conocidas dentro de la teoría del capital en general y, particularmente, dentro de la economía política urbana como condiciones generales de la producción (CGP), y se estableció la existencia de una relación histórica entre ellas.

El hallazgo central de la primera parte es que Quito está constituida por la articulación de un monumental conjunto de CGP capitalistas, que conforman un "inmenso capital socializado [aportado por trabajadores y empresas públicas] que transfiere valor [encubierto] a las empresas y les permite incrementar su plusvalía y con ello estimular la acumulación ampliada del capital" (Garza, 2015: 298). Por esto, también se puede concluir que todas estas CGP, que forman el espacio metropolitano de la ciudad, la transforman indefectiblemente en verdadera y colosal fuerza productiva. A un elevado nivel de abstracción conceptual, esa metamorfosis ocurre por dos cuestiones centrales: i) las CGP sustituyen a la tierra entre los tres factores de producción más importantes, quedando como CGP, trabajo y capital, y ii) su evolución incesante refleja su carácter dialectico en la medida en que articulan el desarrollo económico con la construcción social del espacio, y aumentan la productividad de las empresas (Garza, 2013: 352-354).

El estudio empírico de la anterior conceptualización para el DMQ fue parcial, pues incluyó únicamente siete CGP: tres equipamientos (vivienda, educación y salud), y cuatro infraestructuras (hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial). En un trabajo futuro habría que incluir las CGP restantes para obtener una visión más general del capital fijo socializado que constituyen dichas condiciones. A pesar de ello, la conceptualización de la ciudad como un factor de producción es indiscutible, en razón de lo cual se propuso que en esta investigación se avance parcialmente en la verificación empírico-estadística de los planteamientos teóricos de la economía política urbana y relacionarlos con el valor del equipamiento de las viviendas para el caso ecuatoriano.

Específicamente, en la segunda parte denominada *Caracterización del inventario habitacional y de la infraestructura en Quito*, *se* estableció como objetivo general analizar las siguientes cinco peculiaridades básicas del inventario habitacional de Quito: uso, precio, propiedad, localización y estimación del déficit de suelo habitacional dentro de la estructura urbana de la ciudad. Con ello fue posible incorporar en el análisis dos peculiaridades no convencionales de dicho equipamiento: el valor del conjunto de viviendas y su relación con la distribución de las principales CGP en la ciudad.

Para alcanzar lo anterior, se propusieron los siguientes cuatro objetivos particulares: i) analizar las acciones gubernamentales y empresariales que generaron esquemas de intervención y financiamiento público y privado para la producción del inventario habitacional de Quito, así como analizar los fines manifestados por los actores involucrados en la producción de viviendas, entre los que sobresalen los distintos niveles de gobierno e instituciones transnacionales en materia habitacional; ii) realizar un inventario detallado de

las viviendas edificadas y determinar la inversión pública acumulada que se requirió para construir el aparataje habitacional de Quito en 2010, con el fin de cuantificar su valor total y de establecer su importancia económica relativa dentro de su estructura urbana; iii) calcular para cada administración zonal (AZ), parroquia urbana (PU) y parroquia rural-suburbana (PSU), por tipo de poblamiento y clase de vivienda, el porcentaje de superficie real que representan en el tejido de la ciudad, con el fin de cuantificar el componente residencial dentro de la trama metropolitana; y iv) determinar el tipo de patrón espacial según valor que presentan desde 2010, dentro de la estructura urbana de la ciudad y utilizando dos niveles territoriales: AZ y PU-PSU. Con ello se logró contestar la pregunta: ¿cuánto vale el stock habitacional de Quito en 2010?, por preliminar que este primer calculo sea.

El punto de partida de la segunda parte fue considerar la premisa de que "la vivienda en su carácter de base material de la vida familiar", constituye una necesidad general para la población y un componente urbano esencial de los asentamientos humanos, "que hace posible la vida comunitaria y las prácticas culturales y socioeconómicas" (Suárez, 2015: 130).

En el DMQ más de la mitad del suelo urbanizado es de uso habitacional, por lo que constituye el elemento más importante de su trama urbana. En este sentido, se explicó en detalle las formas de organización y distribución territorial del inventario de las viviendas edificadas dentro del proceso de expansión de Quito, que ocurrió en forma diferenciada según ocho administraciones zonales, 32 parroquias urbanas y 14 parroquias rurales-suburbanas. Todas ellas fueron previamente organizadas en ocho áreas homogéneas: *centro fundacional, centro-norte, centro-sur, extremo norte, extremo sur, valle oriental, valle suroriental* y *valle nororiental*, con el fin de estudiar sus precios promedio.

El stock de viviendas en 2010 se clasificó en seis tipos habitacionales: *vivienda independiente* (vivienda), *departamento en caso o edificio* (departamento), *vivienda de inquilinato* (inquilinato), *vivienda tipo mediagua* (mediagua), *vivienda tipo rancho, covacha o choza* (precaria) y *otra vivienda particular* (otra). Esto hizo posible poder imputarles el valor promedio que representaron en cada una de las demarcaciones políticas y áreas homogéneas de Quito, lo que permitió calcular el valor total de todas las viviendas, que son esencialmente capital constante fijo en su carácter de medio de consumo colectivo (MCC).

En 46 parroquias metropolitanas Quito tuvo un stock de 716 890 viviendas particulares habitadas en 2010. El 80.5% se localizaron en 33 PU y 19.5% en 14 PSU. Su

distribución por las seis clases consideradas fue la siguiente: vivienda 52.4%, departamento 34.5%, inquilinato 8.6%, mediagua 3.8%, precaria 0.2% y otra 0.4%.

El resultado central de la segunda parte de esta investigación establece un valor monetario de 32 311.6 millones de dólares, correspondiente al inventario de 716 890 viviendas ubicadas en 46 parroquias del DMQ en 2010. Esta cuantiosa cifra, que determinó la jerarquía de las clases habitacionales de la ciudad, se integró así: vivienda 17 360.5 millones (53.7%), departamento 9 996.3 millones (30.9%), inquilinato 4 269,4 millones (13.2%), mediagua 644.9 millones (2%), precaria 15.9 millones (0.1%) y otra 24.6 millones (0.1%).

Una vez determinado este monumental valor del capital social cristalizado en el equipamiento de viviendas acumuladas durante 476 años de historia de la urbe, se decidió relacionarlo espacial y estadísticamente con los valores monetarios de los equipamientos educativo y médico, así como las redes hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial de la ciudad.

Para ello, en la tercera parte titulada *Condiciones generales de la producción como determinante del valor de la vivienda,* se presenta una sistematización de las características principales de las CGP y un análisis en detalle que alude a la importancia relativa y configuración histórico-espacial, el nivel de dotación y utilización, el patrón de distribución dentro de la trama metropolitana y el valor total de la enorme inversión requerida para la construcción y mantenimiento de los seis renglones de infraestructura (o CGP) más relevantes de la ciudad, dos en calidad de MCC: educación y salud, y cuatro de medios de producción socializados (MPS): agua y saneamiento, electricidad, combustibles y vialidades.

Al igual que en la segunda parte, se trató de responder una pregunta crucial para el logro de los objetivos de la investigación: ¿cuánto valen las seis CGP socialmente producidas como parte de la estructura territorial construida de Quito en 2010?

En primer lugar, se avanzó en la teorización de la naturaleza de las CGP y en la comprensión de sus tipos, lo cual permitió extraer una conclusión fundamental para toda la investigación, que las CGP como monumentales sistemas infraestructurales articuladores del desarrollo económico y organizadores del proceso productivo en el territorio, imprimen a las ciudades funciones de verdaderas y poderosas fuerzas productivas, que transforman la faz de la Tierra (Garza, 2013, 2014 y 2015).

Las CGP educativa, médica, hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial del DMQ en 2010 sumaron un capital fijo socializado de 23 464.9 millones de dólares, magnitud

que no solo representa la inversión que se requirió para hacer posible la vida cotidiana de los 2.1 millones de habitantes de la ciudad en ese año, sino constituye un importante cálculo nunca antes realizado en Quito y Ecuador. No obstante, es teóricamente más relevante, desde la perspectiva de la economía política urbana, la importancia que presentaron entre sí los diferentes renglones de infraestructura y, más aún, su relación histórica con el valor de la vivienda, cuya demostración fue materia del capítulo VI, último del escrito.

Un primer hallazgo de corte cuantitativo es que los equipamientos de educación y salud (MCC), constituyen 28.3% del valor total de seis CGP en 46 parroquias metropolitanas de Quito en 2010. Más particularmente, estas 46 parroquias del DMQ tuvieron 2 215 inmuebles educativos con 757 704 estudiantes en cuatro niveles: inicial, general básica, bachillerato y superior, calculándose su valor en 1 519.4 millones de dólares (6.5% del total). En este punto, cabe resaltar que se observó una altísima concentración de capital fijo de educación superior en solo cuatro de 46 parroquias estudiadas, lo que implica un significativo desequilibrio intrametropolitano. Por otra parte, existieron 330 unidades médicas, en su mayoría públicas, que brindaron servicios de salud a la ciudad en su conjunto, cuya inversión en capital fijo totalizó 5 124.9 millones de dólares (21.8% del total), del cual el valor monetario acumulado en 32 PU representó 83.3% y en 14 PSU 16.7%, lo que evidencia que la infraestructura del sistema de salud pública en las jurisdicciones suburbanas de Quito fue insuficiente.

Un segundo hallazgo de corte cuantitativo es que la infraestructura hidráulica, eléctrica, de hidrocarburos y vial (MPS), representan 71.7% del valor total de seis CGP en 46 parroquias metropolitanas de Quito en 2010.

En términos puntuales, se logró realizar el objetivo primordial de la tercera parte de esta investigación, esto es, estimar de la manera más rigurosa posible el valor monetario del colosal capital constante fijo de cuatro CGP utilizadas esencialmente como MPS. Con esto es posible concluir que el valor de la infraestructura hidráulica de Quito en 2010 alcanzó 1 963.7 millones de dólares (8.4% del total), los activos fijos eléctricos tuvieron un valor de 1 820.7 millones de dólares (7.8% del total), la infraestructura de hidrocarburos que se le imputó a las 46 parroquias metropolitanas de la ciudad alcanzó el valor de 1 245.3 millones de dólares (5.3% del total), y el monto total de la red vial llegó a 11 790.9 millones de dólares (50.2% del total). No está por demás decir que la estructura física vial se distingue de las redes hidráulica, eléctrica y de hidrocarburos porque está localizada dentro del entorno urbano de la ciudad, al que determina y organiza.

Por ahora se concluye que, en las partes dos y tres de esta tesis, se demuestra que es totalmente viable imputar un valor monetario a cada CGP, con el manejo metodológico y estadístico de la información disponible sobre la cuantiosa inversión en capital social acumulada a lo largo del tiempo, es decir, a precios de adquisición. Con base en ello se determina la siguiente jerarquía de seis CGP en 46 parroquias metropolitanas de Quito en 2010:

1. Vial: 50.2%
2. Salud: 21.8%
3. Hidráulica: 8.4%
4. Eléctrica: 7.8%
5. Educación: 6.5%
6. Hidrocarburos: 5.3%

Es de relevancia poder concluir que el considerable valor del acervo de infraestructura sumado de las seis CGP sólo representa 72.6% del valor total de todas las viviendas particulares habitadas en 46 jurisdicciones del DMQ en 2010, lo cual refleja la enorme importancia en valor del stock habitacional como el medio donde se permite la reproducción simple y ampliada de la fuerza de trabajo.

Con estas estimaciones se cuantificó la relación entre el valor del equipamiento habitacional y de las seis CGP en cada jurisdicción, para lo cual se usó una función de regresión múltiple. La conclusión fundamental es que los coeficientes de correlación ($R = 0.920$) y determinación ($R^2 = 0.849$), entre los valores de las CGP medidos como acervo de equipamientos e infraestructuras y el valor del stock habitacional, comprueban que existe una relación estadísticamente significativa y positiva, y expresan la importancia histórica de las CGP en la explicación del valor habitacional.

Además, las pruebas empíricas realizadas plenamente justifican dos planteamientos teóricos. El primero, que la ciudad es una colosal fuerza productiva propulsora de la evolución de nuevas dinámicas económicas y formaciones sociales y, el segundo, propuesto por Garza como axioma dentro de la economía política urbana, que el capital fijo socializado representado por la categoría de CGP, se debe incorporar dentro de los análisis de la teoría del capital en cualquier estadio de su desarrollo, como uno de sus elementos integradores (2013: 67-68, 2015: 585).

Estas conclusiones ofrecen grandes perspectivas para la investigación futura en economía política urbana latinoamericana, ya que permiten entender la actual metamorfosis dialéctica que sufren las CGP, cuyo aumento histórico las transformó de

elementos complementarios del sistema capitalista, en fuerzas de producción autónomas que articulan el desarrollo económico en el espacio. Con esta base se podría diseñar un nuevo modelo de desarrollo cuyo detonador estratégico sería la construcción, planeación, financiación y operación de un conjunto de nuevos elementos infraestructurales y equipamientos económicos, gubernamentales y sociales, que constituyen las CGP, en un grupo de parroquias prioritarias a definir. Con ello se reduciría la concentración existente en unas cuantas parroquias y se fomentaría una estructuración metropolitana más equilibrada y sustentable, constituyendo una nueva estrategia para impulsar el desarrollo económico de Ecuador.

BIBLIOGRAFÍA

Abramo, Pedro (2003). "La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal". *Ciudad y Territorio Estudios territoriales,* V. 35, España: 136-137.

Achig, Lucas (1983). *El proceso urbano de Quito (ensayo de interpretación).* Quito: Centro de Investigaciones Ciudad.

Acosta Maldonado, María Elena (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70. Análisis, balance y aprendizajes* (tesis de maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Ecuador.

Albán Reyes, Mireya (2016). *Influencia de la jerarquización y señalización en la seguridad vial del casco central de la ciudad de Macas, provincia de Morona Santiago, período 2015* (tesis de ingeniería). Escuela Superior Politécnica de Chimborazo, Ecuador.

Alcántara Vasconcellos, Eduardo (2010). *Análisis de la movilidad urbana. Espacio, medio ambiente y equidad.* Bogotá: CAF.

Alfonso R., Óscar A. (2007). "Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana", *Revista de Economía Institucional,* Vol. 9, Nº 17, segundo semestre: 241-277.

Alianza para el Progreso (ALPRO) (2015). Recuperado el 12 de noviembre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Alianza_para_el_Progreso.

Arboleda, Gabriela (2011). *Análisis económico de los factores que determinan el comportamiento de la construcción de vivienda en el Ecuador y su impacto en el*

desarrollo de sector proyectado al año 2012 (tesis de ingeniería). Escuela Politécnica Nacional, Ecuador.

Arcos Cabrera, Carlos (1984). "El espíritu del progreso: los hacendados en el Ecuador del 900", *Revista Cultura,* Vol. 7, Nº 19: 107-134.

Arriagada Luco, Camilo (2003). *La dinámica demográfica y el sector habitacional en América Latina.* Santiago: CEPAL.

Aschauer, David (1989). "In Public Expenditure Productive? Journal of Monetary Economics, N° 23: 177-200.

Aulestia, Diego (2009). "Medios de vida urbanos y vivienda en Ecuador". En J. Erazo Espinosa (Coord.), *Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (pp. 195-216). Quito: Flacso Ecuador: Ministerio de Cultura.

Ayala Mora, Enrique (1994). *Historia de la Revolución Liberal ecuatoriana.* Quito: Corporación Editora Nacional/Taller de Estudios Históricos.

Asamblea Nacional de la República del Ecuador (ANE) (2017). *Código Civil.* Quito: ANE.

Azuela, Antonio y Duhau, Emilio (1987). "De la economía política de la urbanización a la sociología de las políticas urbanas". *Sociológica*, *2*(4), 41–69.

Báez, René (1976). "Hacía un subdesarrollo 'moderno'". En R. Báez *et al.* (Coords.), *Ecuador: pasado y presente* (pp. 249-271), Quito: Editorial Universitaria.

Banderas Vela, Diego (1967). *Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito. Ordenanza general Nº 1165 y memoria.* Quito: Imprenta municipal.

Banco Central del Ecuador (BCE) (1997). *Memoria Anual 1997.* Recuperada el 10 de marzo de 2015, de https://contenido.bce.fin.ec/docs.php?path=./documentos/PublicacionesNotas/Catalogo/Memoria/1997/indice1.html

Baquero, Daniel y Mieles, José David (2015). *Los booms petroleros: ¿Qué cambió en los últimos 40 años.* Recuperado el 10 de marzo de 2015, de http://foroeconomiaecuador.com/fee/los-booms-petroleros-cambios-40/

Bravo, Santiago; Ávila, Sofia; Núñez, Thaís & Pinto, Rodrigo (2010). *La economía en el Gobierno de José María Velasco Ibarra (1968-1972).* Recuperado el 11 de mayo de 2017, de http://the.pazymino.com/VELASCO_IBARRA-1968-72.pdf.

Born, Pedro y Ligthart, Jenny (2014). "What Have We Learned From Three Decades of Research on the Productivity of Public Capital?", *Journal of Economics Surveys,* Wiley Blackwell, vol. 28(5): 1-28.

Button, Kenneth (1998). “Infrastructure Investment. Endogenous Growth and Economic Convergence”, *The Annals of Regional Science,* V. 32: 145-162.

Calderón pasó de parroquia rural a fuerte polo de desarrollo urbano (Calderón). Recuperado el 20 de febrero de 2017, de https://www.elcomercio.com/actualidad/calderon-carapungo-empresas-escuelas-hospitales.html

Caminos, Horacio (1984). *Elementos de la urbanización.* Barcelona: editorial Gustavo Gili.

Carcelén; la ciudadela satélite del norte de Quito (Carcelén) (2014). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.ppelverdadero.com.ec/pp-barrios/item/carcelen-la-ciudadela-satelite-del-norte-de-quito.html.

Carrión, Diego *et al.* (1987). “La renta del suelo y segregación urbana en Quito”. En S. Escobar (Coord.), *El Proceso Urbano en el Ecuador* (pp. 81-122). Quito: Ildis.

Carrión, Diego; Rodríguez, Alfredo; Carrión, Fernando; Guayasamín, Handel & García, Jorge (1978). *Quito, renta del suelo y segregación urbana.* Quito: Ediciones Premio CAE.

Carrión, Fernando (1980). “Ecología urbana en Quito durante la década de los setenta”. En V. Ibarra, S. Puente, F. Saavedra (Eds.), *La ciudad y el medio ambiente en América Latina* (pp. 151-195). México: El Colegio de México.

_____ (1986). “La política del municipio de Quito”. *Revista Mexicana de Sociología* Vol. 4|86, octubre-diciembre: 141-157.

_____ (1987). *Quito. Crisis y Política Urbana.* Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD.

_____ (1991). “Quito: planeación y gobierno municipal”. En A. Ziccardi (Coord.), *Ciudad y Gobiernos Locales en la América Latina de los noventa* (pp. 67-82). Ciudad de México: Instituto Mora: Flacso México.

_____ (1993). “La cuestión urbana de Quito”. *Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Central del Ecuador, Arquitectura y Sociedad,* Nº 9: 29-40.

_____ (1993a). “Quito: una experiencia de gestión urbana (1988-1992)”. En M. Lungo (Coord.), *La planificación de la ciudad. Experiencias latinoamericanas* (pp. 45-63). San Salvador: Flacso El Salvador: CADES.

_____ (1994). “La gestión urbana: estrategias, dilemas y retos”. *Revista Interamericana de Planificación* Nº 107-108, Vol. XXVIII, julio-diciembre: 17-30.

_____ (1996). “Realidad urbana del Ecuador y crisis de las ciudades”. En H. Serrano Narváez (Ed.), *La ciudad que queremos. Experiencias de participación barrial* (pp. 13-26). Quito: Servicio Holandés de Cooperación (SNV).

_____ (1997). “El regreso a la ciudad construida”. *Afese* Nº 29: 180-200.

_____ (2000). “Evolución de la forma de organización territorial en Quito: sus momentos históricos cruciales”. *Cultura. Revista del Banco Central del Ecuador* Nº 3: 129-156.

_____ (2001). “Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina”. En F. Carrión (Ed.), *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina* (pp. 7-24). Quito: Flacso Ecuador.

_____ (2005). “El nuevo patrón de urbanización en América Latina”. En F. Carrión (Ed.), *Pobres, las ciudades de pobres* (pp. 21-61). La Paz: Ediciones Oxfam.

Carrión, Fernando et al. (1979). “Quito: Proceso de desarrollo urbano”. En D. Carrión *et al*. (Coord.), *Renta del suelo y segregación urbana: Quito* (pp. 29-44). Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD.

Carrión, Fernando; Carrión, Diego y Flores, Edgar (1983). *La renovación urbana en Quito.* Quito: Ediciones del Colegio de Arquitectos de Ecuador.

Carrión, Fernando y Erazo Espinosa, Jaime (2012). “La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias”, *Bulletin de l’Institute Français d’Études Andines,* Nº 41 (3), Lima: 503.522.

Carrión, Fernando & Vallejo, René (1992). “La planificación de Quito: del Plan Director a la ciudad democrática”. En Carrión, F. (Coord.), *Ciudades y políticas urbanas* (pp. 143-69). Quito: Ediciones Codel.

_____ (2000). “Quito”. En Dureau, Françoise et al (coord.), *Metrópolis en Movimiento. Una comparación internacional* (pp. 465-472). Quito: IRD.

Castello Starkoff, Paula y Sonia Cueva Ortíz (2012). “Lotización irregular en Quito: impunidad y conflictividad social”. En: Bolívar, Teolinda y Jaime Erazo Espinosa (Coord.), *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano.* Quito: Flacso Ecuador: Clacso: Instituto de la Ciudad, pp. 465-482.

Castells, Manuel (1976). *La cuestión urbana.* Ciudad de México: Siglo XXI.

_____ (1979). “La intervención administrativa en los centros urbanos de las grandes ciudades”, *Papers. Revista de Sociología,* Vol. 11, Barcelona*:* 227-250.

Centro de Investigaciones Ciudad (CIUDAD) (1992). *Diagnóstico y plan de desarrollo vecinal de los barrios populares del noroccidente de Quito.* Quito: CIUDAD.

Centro de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (Cenuah) (1996). *Declaración de Recife: La pobreza humana, un reto mundial,* En: Encuentro Internacional de Recife sobre Pobreza Urbana (17-21 de marzo).

Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE) (1975). *Los estudios demográficos en la planificación del desarrollo.* Santiago de Chile: CELADE.

Chimbacalle: la puerta del sur (Chimbacalle) (2013). Recuperado el 16 de noviembre de 2015, de http://www.quitofun.com/DeAyerYDeHoy-Chimbacalle.html

Chillogallo pasó de ser "el granero de Quito" a una zona con alto desarrollo urbano (Chillogallo (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.telegrafo.com.ec/noticias/quito/item/chillogallo-paso-de-ser-el-granero-de-quito-a-una-zona-con-alto-desarrollo-urbano.html.

Ciccolella, Pablo (1999). "Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa", *Eure,* Vol. 25, Nº 76, Santiago: 5-27.

Clichevsky, Nora (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación.* Santiago de Chile: CEPAL.

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del Ecuador (Cootad). Publicación Oficial de la Presidencia de la República del Ecuador, 19 de octubre de 2010.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (1989). *La crisis urbana en América Latina y el Caribe. Reflexiones sobre alternativas de solución.* Chile: Cepal.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2001). *Boletín Demográfico. Edición especial. Urbanización y Evolución de la Población Urbana en América Latina (1950-1990).* Chile: CEPAL.

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2000). *De la urbanización acelerada a la consolidación de los asentamientos humanos en América Latina y El Caribe: El espacio regional.* Chile: CEPAL.

Concesión del NAIQ. Historia (AIQ) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.aeropuertoquito.aero/quiport/concesion-del-naiq/historia.html.

Consejo Provincial de Pichincha (CPP) (2002). *Plan General de Desarrollo Provincial de Pichincha, 2002-2022.* Quito: CPP.

Constitución de la República del Ecuador 2008. Publicación Oficial de la Asamblea Constituyente, Montecristi, Ecuador, 28 de septiembre de 2008.

Consumo de agua en la ciudad de Quito (agua Ecuador) (2012). Recuperado el 17 de febrero de 2017, de http://agua-ecuador.blogspot.com/2012/04/consumo-de-agua-en-la-ciudad-de-quito.html

Conventillo (2015). Recuperado el 20 de octubre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Conventillo.

Coraggio, José Luis (1987). *Territorios en transición. Critica a la planificación regional en América Latina*. Quito: Ediciones CIUDAD.

_____ (1992). "Consideraciones sobre la planificación urbana posible en los 90". En F. Carrión (Ed.), *Ciudades y políticas urbanas* (pp. 1-12). Quito: CODEL.

Cuervo, Mauricio; Jaramillo, Samuel; González, Jorge y Rojas, Fernando (1988). *Economía política de los Servicios Públicos. Una visión alternativa*. Bogotá: CINEP.

Cueva, Agustín (1990). *El desarrollo del capitalismo en América Latina: ensayo de interpretación histórica.* México: Siglo Veintiuno Editores.

de Mattos, Carlos (2000). "Santiago de Chile, Globalización y Expansión Metropolitana: lo que existía sigue existiendo", *São Paulo em Perspectiva* [online], Vol. 14, Nº 4, São Paulo: 43-62.

_____ (2002). "Transformación de las ciudades latinoamericanas. ¿Impacto de la globalización?", *Eure,* V. 28, Nº 85, diciembre, Santiago: 5-10.

_____ (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina.* Quito: Olacchi.

Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Distrito_Metropolitano_de_Quito.

Draper, María y Herce, José (1994). "Infraestructura y crecimiento: un panorama". Revista de Economía Aplicada, Vol. 2(6): 129-168.

Duffy-Deno, Kevin y Eberts, Randall (1989). "Public Infrastructure and Regional Economic Development: A Simultaneous Equations Approach". *Federal Reserve Bank of Cleveland.* Working Paper N° 89-09.

Ducci, María Elena (1998). "Santiago ¿una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa con la población cuando crece indiscriminadamente?", *Eure,* V. 24, Nº 72, Santiago: 85-94.

ECCO Distrito Metropolitano de Quito (ECCO) (2011). *Perspectivas del ambiente y cambio climático en el medio urbano: ECCO Distrito Metropolitano de Quito.* Quito: Flacso Ecuador: PNUMA.

Eberts, Randall (1990). “Public Infrastructure and Regional Economic Development”. *Economic Review, 26(1): 15-27.*

Eberts, Randall y McMillen, Daniel (1999). “Agglomeration Economics and Urban Public Infrastructure”, *Handbook of Regional and Urban Economics,* V. 3: 1455-1495.

Ekos Negocios (2011). *Trayectoria del sector inmobiliario en la historia del Ecuador.* Recuperado el 6 de febrero de 2017, de http://www.ekosnegocios.com/Inmobiliario/Articulos/1.pdf.

Empresa Pública de Hidrocarburos el Ecuador (Petroecuador) (2012). 40 años construyendo el desarrollo del país, 1972-2012. Informe estadístico. Recuperado el 03 de marzo de 2017, de https://www.eppetroecuador.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/03/40-A%C3%B1os-Construyendo-el-Desarrollo-del-Pa%C3%ADs.pdf

Engels, Friedrich (1873). “Contribución al problema de la vivienda”. En C. Marx y F. Engels (Eds.), *Obras escogidas* (pp. 314-396). Moscú: Ediciones El Progreso.

El barrio de Chimbacalle (EBC) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.quitoadventure.com/espanol/relax-ecuador/lugares-turisticos-quito/lugares-historicos/tren-quito-chimbacalle.html.

El Condado (parroquia) (El Condado) (2015). Recuperado el 22 de octubre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/El_Condado_%28parroquia%29.

El Comité del Pueblo, 40 años de historia (ECP) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.telegrafo.com.ec/noticias/quito/item/el-comite-del-pueblo-40-anos-de-historia.html.

El Comercio (2011). *El gas centralizado creció al 17%.* Recuperado el 08 de febrero de 2018, de https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/gas-centralizado-crecio-al-17.html.

_____ (2011a). *Pichincha es la capital económica del Ecuador.* Recuperado el 23 de enero de 2017, de https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/pichincha-capital-economica-del-ecuador.html

_____ (2011b). *El precio real de un tanque de gas: USD 9,6.* Recuperado el 15 de enero de 2017, de https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/precio-real-de-tanque-de.html

_____ (2012). *Breve reseña sobre la historia petrolera del Ecuador.* Recuperado el 02 de febrero de 2017, de https://www.elcomercio.com/actualidad/negocios/breve-resena-historia-petrolera-del.html#:~:text=En%20el%20Ecuador%2C%20el%20primer,Elena%2C%20la%20empresa%20inglesa%20Anglo.&text=Entre%201928%20y%201957%2C%20el,era%20del%20'boom'%20petrolero.

_____ (2014). *Las canteras de San Antonio dan trabajo a 7 000 personas.* Recuperado el 25 de abril de 2017, de http://www.elcomercio.com/actualidad/quito-canteras-san-antonio.html.

_____ (2015). http://edicionimpresa.elcomercio.com/es/2014000043981dfb-9200-4150-8e92-4eb44d4211b3_21092013_/3.

El Comité del Pueblo, 40 años de historia (ECP) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://www.telegrafo.com.ec/noticias/quito/item/el-comite-del-pueblo-40-anos-de-historia.html

En la Argelia Alta todavía existen huertos familiares (La Argelia) (2014). Recuperado el 22 de octubre de 2015, de http://www.ppelverdadero.com.ec/pp-barrios/item/en-la-argelia-alta-todavia-existen-huertos-familiares.html.

El Universo (2002). *Petrocomercial: En terminal El Beaterio ya no se almacena gas.* Recuperado el 8 de febrero de 2015, de https://www.eluniverso.com/2002/12/03/0001/9/34C091E960194C2AB4D27E106E2A80B2.html/.

El Telégrafo (2023). *Quito es ahora la ciudad más poblada de Ecuador.* Recuperado el 31 de marzo de 2023, de https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/editoriales/1/quito-ciudad-maspoblada-ecuador

Fajardo, Daniel (2015). *Macroeconomía de las metrópolis de México en su carácter de fuerzas productivas, 1998-2008* (tesis de doctorado). El Colegio de México.

_____ (2023). *Macroeconomía de las metrópolis de México en su carácter de fuerzas productivas*. EPROMETHEUM.

Fernández de Castro, Augusta (1989). "Quito: Crecimiento y Dinámica de una Ciudad Andina". *Revista Geográfica,* Nº 110, julio-diciembre: 121-164.

Fuentes, Noé Arón (2003). Crecimiento económico y desigualdades regionales en México: el impacto de la infraestructura. Región y sociedad, 15(27), 81-106.

Recuperado en 21 de octubre de 2017, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-39252003000200003&lng=es&tlng=es.

Galafassi, Guido P. (2001). "Las preocupaciones por la relación Naturaleza-Sociedad. Ideas y teorías en los siglos XIX y XX. Una primera aproximación". Theomai (3).

Gallegos, Karina; Unda, Mario y Vivero, Mario (2003). *Construcción participativa de centralidades urbanas en Quitumbe.* Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD.

Gamboa, Ernesto (2004). Resumen investigación inmobiliaria 2003-2004, cambios en la fisonomía del sector inmobiliario. Quito: GRIDCON Consultores.

García-Milá, Teresa y McGuire, Therese (1992). "The contribution of publicly provided inputs to state´s economics". *Regional Sciences and Urban Economics,* N° 22: 229-241.

García-Milá, Teresa; McGuire, Therese y Porter, Robert (1996). "The effect of public capital in state-level production function reconsidered". *The Review of Economics and Statistics,* Vol. 78, N° 1.

Garza, Gustavo (1985). *El proceso de industrialización en la Ciudad de México, 1821-1970.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2005). *La urbanización de México en el siglo XX.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2008). *Macroeconomía del sector servicios en la Ciudad de México, 1960-2003.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2009). *Evolución del sector servicios en ciudades y regiones de México, 1960-2003.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2011). "Teoría unificada del desarrollo económico y la organización espacial del proceso productivo", en Gustavo Garza (coord.), *Visión comprensiva de la distribución territorial del sector servicios en México* (pp. 711-876). Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2013). *Teoría de las Condiciones y los Servicios Generales de la Producción.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2014). *Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2015). *Valor de los Medios de Consumo Colectivo en la Ciudad de México.* Ciudad de México: COLMEX.

_____ (2017), comunicación personal.

_____ (2023), “Avances de la escuela latinoamericana de economía política urbana (Presentación)”, en Daniel Fajardo (2023), *Macroeconomía de las metrópolis en México en su carácter de fuerzas productivas*, ePrometheum Ediciones Digitales, México.

Garza, Gustavo y Cruz, Fermín (2015). “Valor del sistema de salud en la Ciudad de México”. En Garza, Gustavo, *Valor de los Medios de Consumo Colectivo en la Ciudad de México* (pp. 231-324). Ciudad de México: COLMEX.

Garza, Gustavo; Preciat Lámbarri, Eduardo & Vidrio Carrasco, Manuel (2015). “Valor y distribución del equipamiento educativo en la Ciudad de México”. En Garza, Gustavo, *Valor de los Medios de Consumo Colectivo en la Ciudad de México* (pp. 161-226). Ciudad de México: COLMEX.

Gatto Sobral, Gilberto (1945). *Memoria Descriptiva del Proyecto del Plan Regulador para la Ciudad de Quito.* Quito: Imprenta Municipal.

Giddens, Anthony (2000). *Un mundo desbocado. Los efectos de la globalización en nuestras vidas.* México: Taurus.

Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha (GAD-P) (2012). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Alangasí 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012a). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Amaguaña 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012b). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Calderón 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012c). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Conocoto 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012d). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Cumbayá 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012e). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Guangopolo 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012f). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia La Merced 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012g). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Llano chico 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012h). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Nayón 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012i). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Nono 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012j). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Pintag 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012k). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Pomasquí 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012l). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia San Antonio de Pichincha 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012m). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Tumbaco 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012ln). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia Zámbiza 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

_____ (2012o). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Pichincha 2012 – 2025.* Quito: GAD-P.

Godard, Henry (1987). "Quito-Guayaquil: Eje central o bicefalia". En, Centro Ecuatoriano de Investigación Geográfica (CEDIG) (Coord.), *El espacio urbano en el Ecuador. Red urbana, Región y Crecimiento,* Quito: IPGH: ORSTOM: 108-136.

_____ (1988). *Quito, Guayaquil: evolución y consolidación en ocho barrios populares.* Quito: CIUDAD.

Goetschel, Ana María (1992). "Hegemonía y Sociedad (Quito: 1930-1950)". En, Kingman Garcés, Eduardo (Comp.), *Ciudades de Los Andes,* Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD: 319-347.

Gómez, Nelson (1980). *Quito y su desarrollo urbano.* Quito: Editorial Camino.

González Estrada, Adrián y Gallegos Cedillo, Gilberto (2014). "El producto interno bruto de los municipios de México: II. Estados M-Z". *Revista Mexicana de Ciencias Agrícolas,* Vol. 5, Nº 8, Ciudad de México: 1405-1421.

Graham, Steve y Marvin, Simon (2001). *Splintering urbanism: networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. Routledge.

Hardt, Michael y Negri, Antonio (2009). *Commonwealth:* The Belknap Press.

Guevara Ruiz, Carlos (2013). Relaciones de poder y estrategias de resistencia: Proceso de modernización urbana en Quito, 1895-1932 (tesis de maestría). Universidad Andina Simón Bolívar (UASB), Quito, Ecuador.

Hanley, Lisa & Ruthenburg, Meg (2005). "Los impactos sociales de la renovación urbana: el caso de Quito, Ecuador". En Carrión & Hanley (coords.), *Regeneración*

y revitalización urbana en las Américas: hacía un Estado estable (pp. 209-240). Quito: Flacso Ecuador: Woodrow Wilson International Center for Scholars: USAID.

Hansen, Niles (1965). "Unbalanced growth and regional development". *Economic inquiry*, 4(1), 3-14.

Hardoy, J. E. & Schaedel, R. (1969). "El proceso de urbanización en América desde sus orígenes hasta nuestros días / The Urbanization Process in America from its Origins to the Present Day", *Boletín Bibliográfico de Antropología Americana (BBAA),* Vol. 32, Argentina: Editorial del Instituto Torcuato di Tella: 184-186.

Harvey, David (1978). The urban process under capitalism: a framework for analysis. *International Journal of Urban and Regional Research*, *2*(1–4), 101–131.

Hiernaux, Daniel (1999). "Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México", *Eure,* V. 25, Nº 76, Santiago: 57-78.

Hernández, Amós (2014). "Evolución y valor del sistema eléctrico en la Ciudad de México". En Garza, Gustavo, *Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México* (pp. 85-136). Ciudad de México: COLMEX.

Howard, Ebenezer (1965). *Garden Cities of To-morrow* (Vol. 23). Cambridge: MIT Press.

Ilustre Município de Quito (IMQ) (1973). *Quito y su área metropolitana. Plan Director, 1973-1993. Vol. 1, Análisis, Diagnosis, Prognosis y Esquema de propuesta para el A.M.Q.* Quito: Imprenta municipal (edición borrador).

_____ (1984). *Plan Quito 1980. Esquema director.* Quito: Imprenta municipal.

_____ (1992). *Quito en cifras.* Quito: IMQ.

Instituto Geográfico Militar, Instituto Panamericano de Geografía e Historia Sección Nacional del Ecuador & L'Institut Français de Recherche Scientifique pour le Développement en Coopération (IGM, IPGH & ORSTOM) (1992). *Atlas Infográfico de Quito: socio-dinámica del espacio y política urbana/Atlas Infographique de Quito: socio-dynamique de l'espace et politique urbaine.* Quito: IPGH.

Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) (2015). Calendario patrimonial. Quito, Ecuador: IMP. Recuperado de http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/difusion/calendario-patrimonial/month.calendar/2015/11/17/-.

Instituto Nacional de Estadística y Censos de Ecuador (INEC) (1990). *V Censo de Población y IV de Vivienda 1990.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2001). *VI Censo de Población y V de Vivienda 2001.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2010). *VII Censo de Población y VI de Vivienda 2010.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2010a). *Censo Nacional Económico 2010.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2010b). *Archivo Maestro e Información Educativa (AMIE), período 2009-2010.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2011). *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU), diciembre 2011.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2011a). *Resultados del Censo 2010 de población y vivienda en el Ecuador. Fascículo provincial Pichincha.* Ecuador: INEC.

_____ (INEC) (2012a). *Evolución de las variables investigadas en los Censos de Población y Vivienda del Ecuador 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001 y 2010.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2012b). *Información ambiental en hogares. Diciembre 2012.* Quito: INEC.

_____ (INEC) (2013). *Viviendas y hogares del Censo 2010.* Recuperado el 10 de mayo de 2017, de http://www.cepal.org/celade/noticias/paginas/4/51424/Francisco_Cespedes_Ecuador.pdf.

_____ (INEC) (2013a). *Evolución de las variables investigadas en los censos de población y vivienda del Ecuador 1950, 1962, 1974, 1982, 1990, 2001 y 2010.* Ecuador: INEC.

_____ (INEC) (2013b). *Metodología de la Encuesta Nacional de Alquileres.* Ecuador: INEC.

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) y Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES) (8 de octubre de 2011). *Resultados Censos 2010. Taller de Resultados* [diapositivas de PowerPoint]. Recuperado de: http://es.slideshare.net/PresidenciaEc/enlace-ciudadano-nro-241-taller-indicadores-censales-inec.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía de México (INEGI) (2010). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares* (ENIGH). CDMX: INEGI.

Institutos técnicos, tecnológicos y conservatorios (Ecuadoruniversitario.com) (2017). Recuperado el 14 de julio de 2017, de

http://ecuadoruniversitario.com/noticias/noticias-de-interes-general/institutos-tecnologicos-superiores-del-distrito-metropolitano-de-quito/.

Jaramillo, Jakeline & Rosero, Wladimir (1996). *Mercado de suelo en Quito.* Quito: MDMQ.

Jaramillo, Samuel (1984). Crisis de los medios de consumo colectivo urbano y capitalismo periférico. *Revista Desarrollo y Sociedad*, *12*, 127–145.

_____ (1994). *Hacía una teoría de la renta de suelo urbano*. Bogotá: Universidad de Los Andes: Ediciones Uniandes.

Jijón y Caamaño, Jacinto (1890-1949) (JCJ) (2015). Recuperado el 10 de noviembre de 2015, de http://www.mcnbiografias.com/app-bio/do/show?key=jijon-y-caamanno-jacinto.

Junta Nacional de Planificación (JUNAPLA) (1974). *El desarrollo urbano en el Ecuador.* Quito: JUNAPLA.

Judicaturas de Pichincha (s.f.). Recuperado el 18 de noviembre de 2014, de www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec/mis_modulos/www/enlaces/juzgadoscantonales.php.

Kingman, Eduardo (2006). *La ciudad y los otros, Quito 1860-1940: higienismo, ornato y policía.* Quito: Flacso Ecuador.

Larrea, Carlos (2004). "Dolarización y desarrollo humano en Ecuador", *Iconos,* Nº 19, FLACSO Ecuador, Quito: 43-53.

_____ (2011). "La situación habitacional en Pichincha y en el Ecuador: 2001-2010", en el repositorio digital de la Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador. Recuperado el 23 de febrero de 2015, de http://www.campusvirtual.uasb.edu.ec/uisa/index.php?option=com_content&view=article&id=108&Itemid=105.

La Hora (2013). *245 asentamientos irregulares existen en Quito* (2013). Recuperado el 21 de noviembre de 2014, de www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101507584#.

Lefebvre, Henri (1968). *Le droit à la ville*. Anthropos.

Lencioni, Sandra (2007). "Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional", *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* [en línea], V. 11, Nº 245, Barcelona. Recuperado el 02 de noviembre de 2015, de http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24507.htm.

Lipietz, Alain (1974). *Le tribut foncier urbain*. Maspero.

Lobo, José y Rastini, Norma (1999). Investment in Infrastructure as Determinant of Metropolitan Productivity", Growth and Change, V. 30: 106-127.

Logan, John y Molotch, Harvey (1987). *Urban fortunes: The political economy of place*. University of California Press.

Lojkine, Jean (1972). "Contribution a une théorie marxiste de l'urbanisation capitaliste". *Cahiers Internationaux de Sociologie*, *52*, 123–146.

Luna Jarrín, Gina y Robles Arévalo, Luz (2006). Comuna Chilibulo – Marcopamba – La Raya. Adecuación y señalización de senderos Ungüi – Chilindalo y construcción de un centro de interpretación (tesis de ingeniería en la carrera de Administración de Empresas Turísticas). Universidad de Especialidades Turísticas (UCT), Quito, Ecuador.

Mancheno, Diego; Mencías, Jameson y López, Grace (2014). "Equipamientos de salud y dinámicas poblacionales en el Distrito Metropolitano de Quito", *Questiones Urbano Regionales. Revista del Instituto de la Ciudad,* Vol. 2, Nº 3, Quito*:* 179-227.

Manzano, Nelson (2009). "Competitividad entre metrópolis de América Latina", *Eure,* V. 35, Nº 106, Santiago: 51-78.

Mariscal Sucre (parroquia) (MS) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Mariscal_Sucre_%28parroquia%29.

Martínez, Jorge & Vanegas, Alejandro (2011). *Propuesta de marco financiero legal que reduzca los impactos negativos sobre la economía ecuatoriana ante un posible proceso de desdolarización* (tesis de maestría). Universidad San Francisco de Quito, Ecuador.

Massey, Doreen (1984). *Spatial divisions of labor: Social structures and the geography of production*. Methunen.

Mauro, Amalia (1986). *Albañiles campesinos. Migración temporal de los obreros de la construcción en Quito.* Quito: Editorial Ciudad.

Mena, Alexandra (2010). *Regularización de los asentamientos informales en Quito: análisis de las políticas públicas* (tesis de maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Ecuador.

Metzger, Pascale & Bermúdez, Nury (1996). *El medio ambiente urbano en Quito.* Quito: MDMQ: ORSTROM.

Ministerio Coordinador de Desarrollo Social (MCDS) (2012). *Eloy Alfaro: Pensamiento y Políticas Sociales.* Quito: MCDS.

Ministerio Coordinador de Sectores Estratégicos (MCSE) (2014). *Balance Energético Nacional. National Energy Balance 2014.* Recuperado el 9 de marzo de 2015, de https://issuu.com/sectoresestrategicos/docs/resumen_balance_energe__tico_nacion_8bf640f4c24f20

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ecuador (MIDUVI) (2006). *Ecuador: déficit habitacional estimado a diciembre 2003.* Quito: MIDUVI.

Ministerio de Educación de Ecuador (ME) (2023). *Registro administrativo, período 2010-2011* del *Archivo maestro de instituciones educativas.* Recuperada el 18 de abril de 2023, de https://educacion.gob.ec/base-de-datos/

Ministerio de Salud Pública (MSP) (2015). *Tipología para homologar establecimientos de salud por niveles.* Quito: MSP.

Munell, Alicia (1990). "How does Public Infrastructure Affect Regional Economic Performance?". *New England Economic Review*.

Municipio de Quito (MQ) (1949). *Plan Regulador de Quito. Memoria Descriptiva. Opiniones de los técnicos nacionales y extranjeros. Reformas aprobadas por el Concejo.* Quito: Imprenta Municipal.

_____ (MQ) (1967). *Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito. Ordenanza general Nº 1165 y Memoria.* Quito: Imprenta Municipal.

_____ (MQ) (1973). *Quito y su Área Metropolitana. Plan Director 1973-1993.* Quito: Imprenta Municipal.

_____ (MQ) (1984). *Plan Quito. Esquema Director* (segunda edición). Quito: Imprenta Municipal.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ) (1997). *Mapa de los sectores económicos de Quito (1997).* Quito: MDMQ.

_____ (2002). *Ordenanza de zonificación Nº 0008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS).* Recuperado el 24 de enero de 2017, de http://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORDZ-008%20-%20PUOS%20-%20PLAN%20DE%20USO%20Y%20OCUPACION%20DEL%20SUELO.pdf.

_____ (2004). *Plan Equinoccio 21. Quito hacía el 2025 (Resumen). Plan Estratégico del DMQ.* Quito: MDMQ.

_____ (2006). *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2020 (PGDT).* Quito: MDMQ.

_____ (2006a). *Plan Metropolitano de Desarrollo 2012-2022.* Quito: MDMQ.

_____ (2008). *Ordenanza de zonificación Nº 0031 que contiene el Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS).* Quito: MDMQ.

_____ (2009). *La planificación del desarrollo territorial en el Distrito Metropolitano de Quito.* Quito: Trama.

_____ (2010). *Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. Facturación de agua potable en m^3 en parroquias por sectores* (título de tabla). Quito: MDMQ.

_____ (2011). *Anuario de Recursos y Actividades de Salud 2011.* Quito: MDMQ.

_____ (2011a). *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022 (PMOT).* Recuperado el 20 de julio de 2017, de: https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:L7pY8DoFb3AJ:https://educacion.gob.ec/amie/+&cd=2&hl=es-419&ct=clnk&gl=mx.

_____ (2011b). *Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.* Quito: MDMQ.

_____ (2011c). *Empresa Pública Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento. Rendición de cuentas. Informe segundo año de gestión. Período septiembre 2010 – agosto 2011.* Quito: MDMQ.

_____ (2012a). *Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2010. Revisión 2006-2010.* Quito: MDMQ.

_____ (2012b). *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) 2012 – 2022.* Quito: MDMQ.

_____ (2013). *La ordenanza metropolitana reformatoria de la ordenanza metropolitana Nº 0171 que establece el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (MNOT).* Quito: MDMQ.

_____ (2014a). *Diagnóstico de la movilidad en el Distrito Metropolitano de Quito para el Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial (PMOT).* Quito: MDMQ.

_____ (2014b). *Diagnóstico Estratégico del Distrito Metropolitano de Quito.* Quito: MDMQ.

_____ (2015). *Plan Decenal de Salud 2015-2025.* Quito: MDMQ.

_____ (2016). *Gobierno Abierto. Información geográfica de descarga.* Recuperado el 17 de octubre de 2016, de http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/?page_id=1122.

_____ (2017). *Diagnóstico de salud del Distrito Metropolitano de Quito.* Quito: MDMQ.

Murray, Sharon (1998). *Silvicultura Urbana y Periurbana en Quito, Ecuador: Estudio de Caso* [en línea], Roma: FAO. Recuperado el 04 de noviembre de 2015, de http://www.fao.org/docrep/w7445s/w7445s00.htm#Contents.

Navegación y localización de manera interactiva de los establecimientos de salud (GeoSalud) (2017). Recuperado el 14 de agosto de 2017, de https://geosalud.msp.gob.ec/geovisualizador/.

Naranjo Márquez, Alexander (2012). Fronteras de la ciudad, encrucijadas para el campo: Interfaces urbano-rurales en zonas de periurbanización. Un estudio de caso en la parroquia de Cumbayá, Quito (tesis de maestría en Desarrollo Territorial Rural). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), Quito, Ecuador.

Narváez, Antonio & Ulloa, Sócrates (1976). La experiencia urbana y metropolitana de Quito. *XI Congreso Interamericano de Planificación: Planificación para el Desarrollo en América Latina: Situación y Perspectivas.* Evento llevado a cabo en Guayaquil, Ecuador.

Navarro, José Gabriel (1962). *La revolución de Quito del 10 de agosto de 1809.* Quito: Instituto Panamericano de Geografía e Historia.

Naveda, Valeria (2013). *Estimaciones para el mercado inmobiliario – Ecuador, Colombia y Perú*. Recuperado el 20 de noviembre de 2014, de www.clave.com.ec/1062-Estimaciones_para_el_Mercado_Inmobiliario__Ecuador_Colombia_y_Peru.html.

Nevarez, Leonard (2015). "Urban political economy". In *The Blackwell Encyclopedia of Sociology*. Oxford, UK: John Wiley & Sons, Ltd.

Noreng, Øystein (2003). *El poder del petróleo.* Buenos Aires: El Ateneo.

Nueva administración zonal (NAZ) (2007). Recuperado el 23 de octubre de 2015, de http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/527292/-1/Nueva_administraci%C3%B3n_zonal.html#.Vk99YHv9sTl.

Oferta y demanda de vivienda en Quito (2014). Recuperado el 21 de febrero de 2015, de http://www.clave.com.ec/index.php?idSeccion=1476.

Ordenanza Metropolitana Nº 058 (OM 058) (2001). *Del Proyecto Especial Ciudad Quitumbe 2001,* discutida y aprobada en dos debates, en sesiones del 25 de octubre y 13 de noviembre de 2001. Quito, 14 de noviembre de 2001.

Ordenanza Metropolitana Nº 0245 (OM 0245) (2008). *Para la instalación y funcionamiento del Parque Industrial de Turubamba (PIT), del Distrito Metropolitano de Quito,* discutida y aprobada en dos debates, en sesiones del 24 de enero y 6 de febrero de 2008. Quito, 09 de febrero de 2008.

Ordenanza Metropolitana Nº 0172 (OM 0172) (2011). *Para establecer el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), derogatoria de las ordenanzas metropolitanas nº. 3746, 0031 y 255,* discutida y aprobada en dos debates, en sesiones del 26 de mayo y 22 de diciembre de 2011. Quito, 30 de diciembre de 2011.

Organización territorial de Ecuador (OTE) (2015). Recuperado el 4 de agosto de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Organizaci%C3%B3n_territorial_de_Ecuador.

Ospina, Oscar (2010). *Dolarización y desarrollo urbano: mercado de vivienda nueva en Quito.* Quito: Flacso sede Ecuador: Editorial Abya-Yala.

_____ (2010). *La expresión territorial del mercado de vivienda nueva en Quito, crisis y dolarización de la economía ecuatoriana (2000-2008).* Quito: Flacso Ecuador.

Páez. Vicente (19-22 de octubre de 1999). Gestión urbana: comparación de experiencias en América Latina. El caso de la ciudad de Quito. En IV Congreso Internacional de CLAD sobre Reforma del Estado y Administración Pública. Evento llevado a cabo en México, DF.

Palacios Moreno, Anabel (2014). "Inversión en los sistemas de conectividad urbana". En Garza, Gustavo, *Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México* (pp. 203-248). Ciudad de México: COLMEX.

Parisi, Licio (Ed.) (1972). *Modo de producción y metropolización en América Latina* (Vol. 1). Instituto Latinoamericano de Investigaciones Sociales.

Parroquias del DMQ (s.f.). Recuperado el 10 de noviembre de 2014, de http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=36.

Paz y Miño, Luis (1961). *Cartografía quiteña. Apuntes para una Geografía Urbana de Quito.* Quito: Imprenta Municipal.

Paz y Miño, María Eugenia (2009). *Parroquia La Ecuatoriana, memoria y conciencia colectivas.* Quito: UPS.

Pérez Mendoza, Salvador & Aguilar Cruz, Fabiola (2008). *La expansión urbana en Puebla. Infraestructura y servicios públicos. Visión para el siglo XXI.* Puebla: BUAP.

Pichincha in Ecuador (+Galapagos) (s.f.). Recuperado el 18 de noviembre de 2014, de www.es.wikipedia.org/wiki/Provincia_de_Pichincha

Pírez, Pedro (1995). "Actores sociales y gestión de la ciudad", *Ciudades,* Nº 28, octubre-diciembre, México: 1-12.

_____ (2009). *Las sombras de la luz: distribución eléctrica, configuración urbana y pobreza en la región metropolitana de Buenos Aires.* Buenos Aires: EUDEBA.

_____ (2013). "La urbanización y la política de los servicios urbanos en América Latina". *Revista Andamios,* vol. 10, Nº 22: 45-67.

Pijal, María Catalina (2006). *Análisis del déficit de vivienda para el período 1996-2001, en el sector socioeconómico medio-bajo, del área urbana de Quito y las alternativas viables de financiamiento* (tesis de ingeniería). Escuela Politécnica Nacional, Ecuador.

Pinto Valencia, Vanessa (2012). *Vivienda sin ciudad: análisis de la política habitacional de subsidio a la demanda en Ecuador y su impacto urbano.* Quito: Flacso Ecuador.

Pinto, Vanessa & Ruíz, Lucía (2008). *Migración, remesas y vivienda. Una mirada desde las administraciones zonales Eloy Alfaro y Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.* Quito: Centro de Investigaciones Ciudad: Fundación Esperanza: MDMQ.

Población y Demografía del VII Censo de Población y VI de Vivienda de Ecuador (s.f.). Recuperado el 18 de noviembre de 2014, de http://ecuadorencifras.gob.ec.

Ponciano, una hacienda convertida en barrio (Ponciano) (2015). Recuperado el 22 de octubre de 2015, de http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1000338477/-1/Ponciano,_una_hacienda_convertida_en_barrio.html#.VikswKT9sTk.

Portes, Alejandro (1989). "La urbanización de América Latina en los años de crisis". En Lombardi, M. *et al.* (Comps.), *Las ciudades en conflicto. Una perspectiva latinoamericana*, Montevideo: CIEU: Ediciones de la Banda Oriental: 82-134.

Pottier, Claude (1975). La logique du financement public de I'urbanisation. *Recherches Économiques de Louvain, Louvain Economic Review*, *42*(4), 366–267.

Pradilla, Emilio (1984). *Contribución a la crítica de la "teoría urbana", del "espacio" a la "crisis urbana"*. CDMX: UAM XOCHIMILCO.

_____ (1988). "Crisis y arquitectura de subsistencia en México". En O. Terrazas y E. Preciat (coords.), *Estructura territorial de la Ciudad de México* (pp. 45-78). México.

Prévôt, Marie-France (2001). "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades", *Perfiles Latinoamericanos,* Nº 19, diciembre, México: 33-56.

Publicación mensual IPCO diciembre 2010. Recuperado el 22 de febrero de 2015, de http://www.inec.gob.ec/inec/index.php?option=com_remository&Itemid=&func=startdown&id=1189&lang=es&TB_iframe=true&height=250&width=800.

Quijano, Aníbal (1966). *El proceso de urbanización en América Latina.* Santiago de Chile: CEPAL.

Quito (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Quito.

Quitumbe en pleno auge (Quitumbe) (2011). Recuperado el 22 de octubre de 2015, de http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101150511#.VilPKaT9sTk.

Ramírez, Gabriel (2014). "Infraestructura de hidrocarburos en la Ciudad de México, 1970-2008". En Garza, Gustavo (coord..), *Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México* (pp. 153-198). Ciudad de México: COLMEX.

Registro Oficial del Gobierno de Ecuador (ROE) (2009). *Registro Oficial No. 628 – Martes 7 de julio de 2009*. Recuperado el 18 de abril de 2017, de https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/registro-oficial/item/4171-registro-oficial-no-628.html.

Resolución Nº A0025 (RA-0025) (2011). *Créase y agréguese a la estructura orgánica del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, las Delegaciones Noroccidental y Norcentral del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.*

Robertson, Rebeca (1978). *Teorías sobre estructura urbana.* México: Centro de Investigación Prospectiva.

Rodríguez, Alfredo (1983). "De qué modo hay que gobernar las ciudades y principados que, antes de ser ocupados, se regían por sus propias leyes". *Revista Mexicana de Sociología,* Vol. 45m, Nº 1, enero-marzo: 29-43.

Rosales, Armando (2014). "Valor de la infraestructura hidráulica de la Ciudad de México, 1970-2009". En Garza, Gustavo (coord.), *Valor de los Medios de Producción Socializados en la Ciudad de México* (pp. 43-80). Ciudad de México: COLMEX.

Ruíz, Lucía (2011). *Los actores sociales en la construcción de la política de vivienda: cinco años de acción del Contrato Social por la Vivienda en Ecuador, 2005-2010* (tesis de maestría). Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Ecuador.

Salazar, Paco (2013). *Mirada histórica al desarrollo inmobiliario en el Distrito Metropolitano de Quito. Producto final.* Quito: MDMQ: Instituto de la Ciudad.

Salgado, Vilma (2002). "Riesgos para la recuperación económica en la dolarización". *Revista Ecuador Debate,* Nº 55: 5-19.

Sánchez-Parga, José (1999). *La modernización y el Estado. Fin del ciclo del Estado-Nación.* Quito: CELA: PUCE: Consejo Nacional de Modernización.

Santa Clara e Iñaquito, la tradición de ir al mercado (SCI) (2015). Recuperado el 21 de octubre de 2015, de http://patrimonio.elcomercio.com/patrimonio-contemporaneo/mercados-de-inaquito-y-santa-clara/historia#.Vih1FaT9sTk.

Sassen, Saskia (1991). *The global city*. Princeton University Press.

Schteingart, Martha (Ed.) (1973). *Urbanización y dependencia en América Latina.* Buenos Aires: SIAP.

Secretaría Técnica de Hábitat y Vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (STHV-MDMQ) (2017). Recuperado el 21 de enero de 2017, de http://sthv.quito.gob.ec/index.php?option=com_content&view=article&id=20.

Secretaría de Educación, Superior Ciencia, Tecnología e Innovación (Senescyt) (2023). *Registro de matrícula por Universidad, Escuela Politécnica, Instituto Técnico y Tecnológico, y Conservatorio Superior, periodo 2010.* Recuperado el 18 de abril de 2023, de https://educacion.gob.ec/base-de-datos/

Secretaria de Gobernación de México (SEGOB) (2023). Recuperado el 21 de enero de 2017, de https://dof.gob.mx/indicadores_detalle.php?cod_tipo_indicador=158&dfecha=01%2F12%2F2010&hfecha=31%2F12%2F2010#gsc.tab=0

Singer, Paul (1968). *Desenvolvimento econômico e evolução Urbana (análise da evolução económica de São Paulo, Blumenau, Porto Alegre, Belo Horizonte e Recife)*. São Paulo: Editorial Nacional.

_____ (1975). *Economía política de la urbanización.* México: Siglo Veintiuno Editores.

Solanda, un barrio al sur considerado un mini Quito (Solanda) (2014). Recuperado el 22 de octubre de 2015, de http://www.ppelverdadero.com.ec/pp-barrios/item/solanda-un-barrio-del-sur-considerado-un-mini-quito.html.

Stone, Clarence (1989). *Regime politics: Governing Atlanta, 1946-1988*. University Press of Kansas.

Suárez Pareyón, Alejandro (2013). "Valor del equipamiento habitacional en la Ciudad de México". En Garza, G. (autor), *Valor de los medios de consumo colectivo en la Ciudad de México,* Ciudad de México: COLMEX: 73-159.

Sucre ecuatoriano (Sucre) (2015). Recuperado el 16 de noviembre de 2015, de https://es.wikipedia.org/wiki/Sucre_ecuatoriano.

Topalov, Christian (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis.* México: Edicol.

Tres parroquias ocupan el lugar de la antigua Chaupicruz (Chaupicruz) (2015). Recuperado el 20 de octubre de 2015, de http://www.ppelverdadero.com.ec/pp-barrios/item/tres-parroquias-ocupan-el-lugar-de-la-antigua-chaupicruz.html.

Tupiza, Alex & D'Ercole, Robert (2001). *Valor del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito. Cartografía, análisis, metadatos.* Quito: MDMQ: IRD.

Villa, Miguel y Martínez, Jorge (septiembre de 2000). "Tendencias y patrones de la migración internacional en América Latina y el Caribe", Simposio sobre Migración Internacional en las Américas. Simposio llevado a cabo en San José, Costa Rica.

Villavicencio, Gaitán (2014). "Enfrentamientos entre el nacional populismo/Alianza País-RC y el socialcristianismo/Madera de Guerrero: la lucha política por el control de Guayaquil, 2007-2014". En Acosta, A. *et al.* (Comps.), *La restauración conservadora del correísmo,* Quito: Montecristi Vive: 100-108.

Visor de servicios inmobiliarios' de la sección 'Construir' de diario El Comercio (http://www.elcomercio.com/tag/construir),

ANEXO 1

Sector	Nombre del proyecto habitacional	Tipo/Precio	
		CA	DP
AZ Calderón			
Calderón	El Alcázar de San José	25 151,20	
Calderón	Rincón de Castilla	24 585,00	
Calderón	Las Mercedes	44 625,50	
Calderón	San Luis del Calderón	27 565,00	
Calderón	Casa Blanca	53 640,00	
Calderón	Prados de Calderón 2	33 525,00	
Calderón	Santa Marianita	26 884,00	
Calderón	Brisas del Sol	46 789,60	
Calderón	Bellavista de Calderón	14 300,00	
Calderón	Los Yucos	64 350,00	
Calderón	Jardines de Carcelén	78 650,00	
Calderón	Villa Sol	51 480,00	
Calderón	La Campiña	38 452,70	
Calderón	Gersacol	51 480,00	
Calderón	Perlitas	50 050,00	
Calderón	La Macarena II	32 747,00	
Calderón	Kronos	51 051,00	
Calderón	Jardines de Marianitas	17 250,00	
Calderón	Terra Verde	44 850,00	
Llano Chico	Las Carmelias	55 062,00	
Carapungo	Cielo Azul II	61 962,00	
Marianitas	Sendero del Quinde	34 914,00	
Carapungo	Casales Buenaventura	45 153,60	
Calderón	Jardines de Calderón	29 532,00	
San José de Morán	Santa Catalina	30 912,00	
Marianitas	El Cabuyal 1	37 620,00	
Llano Chico	Las Camelías	50 160,00	
Calderón	Villa El Nogal	37 455,00	
San José de Morán	San Pablo	39 600,00	
Marianitas	Isabela	36 960,00	
Calderón	Colinas del Prado	56 160,00	
Vía a Marianitas	San Fermín	37 180,00	
Vía a Marianitas	El Portal	46 670,00	
Marianitas	Rincón de Castilla VI	29 900,00	
Calderón	La Finca	48 490,00	
Calderón	Capulíes	26 280,00	
Calderón	El Portal de Miami	66 000,00	
Vía a Marianitas	San Fermín 2	37 800,00	
Carapungo	El Príncipe	46 440,00	
Calderón	Los Pedregales	50 400,00	
Vía a Marianitas	Miguel Ángel	52 800,00	
Calderón	Casa Linda	45 120,00	
Vía a Marianitas	Cibeles	38 640,00	
Calderón	La Almería	44 400,00	
Calderón	Vilcabamba	49 500,00	
Zabala	Siglo 21	33 000,00	
Marianitas	Amatista	43 780,00	
Carapungo	Villa Arena	77 000,00	
Calderón	Monasterio	64 900,00	
Marianitas	Villa Verona	29 186,71	

Marianitas	Cabuyal 1	28 500,00	
Calderón	El Portal de Carolina	35 900,00	
Marianitas	Jardines del Rocío	50 000,00	
Calderón	Alicante	48 820,00	
Llano Grande	Gissel´s	35 900,00	
Calderón	Rincón de Santa Rosa	13 964,00	
Llano Grande	Vista Sol III	130 000,00	
Calderón	El Manantial	38 200,00	
Carapungo	Porvenir		46 180,00
Calderón	Maple	42 500,00	
Calderón	Divento	56 085,00	
Calderón	Portobonanza	35 500,00	
Marianitas	Portal de Marianitas	36 000,00	
Calderón	Karolina del Norte	54 000,00	
Calderón	Puerta de Málaga		35 000,00
Calderón	La Finca IV	42 500,00	
Vía a Marianitas	San Fermín 3	38 000,00	
Zabala	El Retorno	32 200,00	
Calderón	Los Condes	36 120,00	
Carapungo	Portasol	38 700,00	
Vía a Marianitas	Valle Hermoso	50 000,00	
Vía a Marianitas	Las Acacias	35 000,00	
Carapungo	Los Ángeles	64 575,00	
Calderón	Los Pedregales II	46 900,00	
Vía a Marianitas	Villas Mediterráneo	26 500,00	
Llano Grande	Montreal	35 848,00	
Calderón	Tierra del Sol	45 940,00	
Calderón	Mirador del Valle	38 038,00	
Calderón	Balcones del Valle	34 615,00	
Calderón	Mirador de San Francisco	35 800,00	
Calderón	Mirador del Valle II	38 675,00	
Llano Chico	Villas del Pedregal	33 368,00	
Llano Chico	Llano Dorado	56 000,00	
Marianitas	La Pradera	40 115,00	
Calderón	Portobello II	39 500,00	
Carapungo	La Arquería		39 700,00
Marianitas	Plaza Marianitas		28 000,00
Marianitas	Gardens Club	37 300,00	
Calderón	Villa El Nogal		33 000,00
Carapungo	Los Ángeles I	64 575,00	
Calderón	San Emiliano	63 578,00	
Calderón	San Francisco	37 300,00	
Calderón	San Bernardino	51 700,00	
Marianitas	Montecarlo	21 222,00	
San José de Morán	Balcones Morán Plaza	58 500,00	
Llano Grande	Santa Mónica	26 883,00	
Llano Chico	Villas del Pedregal I	30 268,94	
San José de Morán	La Campiña de Morán	44 100,00	
Llano Chico	Villas El Pedregal	30 268,94	
Calderón	Kairos 3	13 500,00	
Llano Grande	Villa Nova	40 410,00	
Llano Grande	Los Rosales	55 800,00	
San José de Morán	La Foret	42 210,00	
Calderón	Pumamaqui	30 240,00	
Promedio AZ Calderón		42 646,69	36 376,00

AZ Centro - Manuela Sáenz			
Miraflores	Torres San Marino		59 600,00
Centro Histórico	Santo Domingo Plaza		30 888,00
Panecillo	Yavirak		30 888,00
Centro Histórico	La Ronda		28 828,80
Centro Histórico	El Portón		27 456,00
Loma Grande	Casa Chávez		20 866,98
Luluncoto	Casales San Pedro		40 164,90
Centro Histórico	Balcón de la Cuenca		39 330,00
Centro Histórico	El Portón de la Benalcázar		62 928,00
Centro Histórico	Casa Pontón		37 536,00
Centro Histórico	Camino Real		30 084,00
Alma Lojana	Sierra Mirador		14 352,00
Centro Histórico	El Fundador		24 816,00
San Marcos	Plaza San Marcos	98 700,00	
Luluncoto	Brezo Blanco	38 000,00	
San Juan	IESS El Ejido		45 000,00
Promedio AZ Centro - Manuela Sáenz		68 350,00	35 195,62

AZ La Delicia			
Carcelén	Alcázar de Miraloma	60 345,00	
Mitad del Mundo	Conjunto Isis	36 803,00	
Pusuquí	Dos Hemisferios VI		47 233,00
El Condado	Jardines del Condado 2	68 958,69	
Urbanización Einstein	Richmond	146 616,00	
Mitad del Mundo	Entrepeñones	29 949,00	
El Condado	Conjunto San José		71 371,00
Carcelén	Altos del Norte II	62 580,00	
Urbanización Einstein	Edificio Skirtres		89 400,00
Urbanización Einstein	Conjunto Hampton	153 172,00	
Mitad del Mundo	La Campiña	53 707,05	
Mitad del Mundo	Hemisferio Verde	37 250,00	
Carcelén	Brentwood	81 324,20	
Carcelén	Olimpus	128 140,00	
Pomasquí	Valle Dorado	44 104,00	
Mitad del Mundo	Belorizonte	18 774,00	
La Pulida	Altos del Bosque		40 572,70
El Condado	La Pradera	26 820,00	
Carcelén Bajo	Valle Carcelén		29 800,00
Carcelén	Conjunto Bélgica	77 480,00	
Mitad del Mundo	Jardines de San Antonio	41 672,32	
Pomasquí	Los Molles	37 250,00	
La Delicia	La Antonia	28 028,00	
La Delicia	Cumbres de España		49 335,00
La Delicia	Garden's Boulevard	85 800,00	
La Delicia	Altos del Norte III		55 627,00
La Delicia	Saint Andrews		99 957,00
La Delicia	Edificio Sara María		84 370,00
La Delicia	Equinoccio	38 438,40	
La Delicia	Dos Hemisferios		53 911,00
La Delicia	Fontana del Sol		64 350,00
Carcelén	Shelton	114 264,00	
Carcelén Alto	Colibríes 1	73 830,00	
Mitad del Mundo	Laguna Azul	57 960,00	
Manuel Córdova Galarza	Los Olivos	51 060,00	

Urbanización Einstein	Irazú	102 644,40	
Urbanización Einstein	Balmoral	82 248,00	
Ponciano	Torres Futura		37 893,42
Pomasquí	Francisco Xavier	44 160,00	
Carcelén	Flor Azul	71 070,00	
Panamericana Norte	El Portal de Capri	53 130,00	
Carcelén	Altos del Norte	62 790,00	
Pusuquí	Los Cerezos	62 100,00	
Mitad del Mundo	Viñas de Pomasquí	58 263,60	
San Antonio de Pichincha	Belhorizonte	19 320,00	
El Condado	Terrazas del Condado 2	112 332,00	
Ponciano	Mari Sol		73 140,00
Mastodontes	Colibríes 3	64 584,00	
Pusuquí	Casas Pusuquí	62 100,00	
Ponciano Alto	Kingston	96 324,00	
Carcelén	El Portal de Roble	57 270,00	
Carcelén	Los Leños	89 700,00	
Carcelén Alto	Valle Monte Real	47 610,00	
Cotocollao	Salzburgo		54 120,00
El Condado	Cumbres 1		141 926,40
El Condado	Cumbres 2		131 868,00
El Condado	Cumbres 3		85 899,00
El Condado	Villas San Antonio	36 960,00	
Manuel Córdova Galarza	Los Cántaros	68 640,00	
Parquenor	San Cristóbal	32 340,00	
Mitad del Mundo	Villas Antón	48 840,00	
Estadio LDU-Q	Ana Camila		41 566,80
El Condado	Entrerobles	83 326,32	
Ponciano	Vista Aurora		79 200,00
Urabá	Mediterráneo	77 880,00	
San Antonio de Pichincha	Villas Victoria	36 960,00	
Carcelén	El Portal de Mastodontes	65 000,00	
El Condado	Terrazas del Condado III	91 000,00	
Mitad del Mundo	Puerta del Sol	36 400,00	
El Condado	Bigal	82 550,00	
Pomasquí	Pomasquí Gardens	64 413,70	
El Condado	Condado Plaza		61 100,00
Carcelén	Navarra	76 570,00	
Ponciano	Balcones de Ponciano		39 000,00
Carretas	El Olivar	58 500,00	
Manuel Córdova Galarza	Los Cántaros II	67 600,00	
Carcelén	Liverpool	142 187,50	
Capri	Génova	84 500,00	
Carcelén	Atlantis	56 400,00	
Cotocollao	Estoril		46 800,00
Balcón del Norte	Los Alerces	120 000,00	
Mitad del Mundo	Villa San Antonio II	55 080,00	
Eloy Alfaro y Capri	Capri II	79 912,80	
Mitad del Mundo	Conjunto Dennis	48 000,00	
Colegio Einstein	Residencias Estrella		138 000,00
Pomasquí	Ciudad Bicentenario	16 500,00	
El Condado	Terrazas del Condado	91 960,00	
Pusuquí	Santa Fe de Pusuquí	86 900,00	
Ponciano Alto	Vallarta		62 700,00
Panamericana Norte	Marbella	62 700,00	
Colegio Einstein	Santa Fe de Alcalá	64 900,00	

El Condado	Culto		35 750,00
Carretas	Los Pinos		33 000,00
Ponciano Alto	La Salette	171 600,00	
Ponciano Alto	Lizziantus		52 800,00
Colegio Einstein	Jardines de Victoria	91 644,30	
Colegio Einstein	Einstein	110 000,00	
Manuel Córdova Galarza	Los Cántaros IV	57 200,00	
Manuel Córdova Galarza	Ciudad Alisos	66 000,00	
Pusuquí	Villa Nueva	71 940,00	
Pusuquí	Jardines de Pusuquí		41 250,00
Manuel Córdova Galarza	Casa de Campo		39 613,20
Carcelén	Capri	98 890,00	
San Antonio de Pichincha	La Alborada	14 900,00	
Mitad del Mundo	Santa Lucía	54 500,00	
Ponciano	Mirage	172 000,00	
Mitad del Mundo	La Esperanza	65 000,00	
Carretas	Alexina 1	50 000,00	
Anansayas	Sol de Miami	45 500,00	
Carretas	Bosques de Carcelén	45 000,00	
Av. Occidental	Bellavista	33 200,00	
Carcelén Alto	Valle Monte Real 4	46 000,00	
Colegio Einstein	Miralto		75 000,00
El Condado	Terrazas del Condado 5	109 000,00	
El Condado	Osorno		41 200,00
Capri	Verona		
Ponciano Alto	Altos de Girona	98 554,00	
Pomasquí	La Campiña		59 691,00
Ponciano Alto	Grand Vista		33 550,00
Ponciano	Lumiére		80 000,00
San Antonio de Pichincha	Soleil	76 350,00	
Ponciano Alto	Las Lomas	76 000,00	
Mitad del Mundo	Victoria	55 300,00	
Colegio Einstein	Estefanía		99 000,00
Ponciano	Vayez 3	170 000,00	
Colegio Einstein	Montana	75 144,00	
Pusuquí	Villa Nueva 3	69 360,00	56 350,00
Mitad del Mundo	San Eduardo	35 800,00	
Ponciano Bajo	Belaggio		94 600,00
Ponciano Bajo	Ventura 3		45 300,00
Mitad del Mundo	Prados de San Antonio	40 000,00	
Mitad del Mundo	Villa San Antonio	45 900,00	
Ponciano Alto	Edificio Ponciano		38 550,00
Etapa G	Altos del Condado	80 443,00	
Panamericana Norte	Camino de los Eucaliptos	87 480,00	
Carcelén	Brookfield	68 700,00	
Panamericana Norte	La Maestranza		35 000,00
Mitad del Mundo	La Gloria	52 000,00	
Carcelén	Torres Abril		25 000,00
Manuel Córdova Galarza	Alcázar de Toledo	78 400,00	
El Condado	Trebbia		30 885,00
Carretas	Casales Daniela		62 000,00
Carretas	El Prado	58 500,00	
Colegio Einstein	Torres Einstein		72 500,00
Pomasquí	Rosita		28 000,00
Carretas	Refugio de Carcelén	45 920,00	
Ponciano	Plaza Ponciano		55 000,00

Carretas	Matisses	72 000,00	
Capri	El Portal de Florencia	82 460,00	
Cotocollao	Mansión Plaza		89 500,00
Ponciano Alto	Avalón		93 000,00
Carcelén	Florencia		47 000,00
Mitad del Mundo	Dennis I	55 000,00	
Florida Alta	Torremolinos	54 720,00	
Ponciano Alto	Vista Real	34 500,00	
La Pampa	Sol de la Pampa	74 966,43	
El Condado	Castellet	96 850,00	
Carcelén	Bolonia	56 200,00	
Ponciano Alto	Clifford		80 000,00
El Condado	Santa Teresa		57 000,00
Mitad del Mundo	El Portón Equinoccial	43 313,00	
Ponciano	Alianza		55 680,00
El Condado	Bordeaux	98 000,00	
Ponciano	Girasol		87 100,00
Pomasquí	Sinaí		23 800,00
Mitad del Mundo	Portal del Oasis	75 000,00	
Mitad del Mundo	Jardines de Alcalá	50 900,00	
Ponciano Alto	Torre Piamonte	79 964,00	
La Pampa	Arkadia	80 900,00	
El Condado	San Enrique de Velasco	38 475,00	43 875,00
Ponciano Alto	Livorno	80 100,00	
Ponciano Alto	Torre Piamonte		71 967,60
Av. Occidental	Mirador de Santa Anita	38 700,00	
Carcelén	Rincón de los Eucaliptos 4	56 250,00	
Panamericana Norte	Mansión Royale		40 410,00
Manuel Córdova Galarza	Alcázar de Toledo II	68 924,70	
Ponciano	Fira		54 000,00
Urbanización Einstein	Adama		70 632,00
Ponciano	Edificio Ismorty II		100 827,00
Carcelén	Florencia Departamentos		50 296,50
Mitad del Mundo	Plaza Sol	32 850,00	
Promedio AZ La Delicia		68 283,39	61 938,81

AZ Los Chillos			
El Madrigal	Conjunto Bellavista	37 399,00	
La Armenia	Santa Bárbara	141 550,00	
San Rafael	Blue Garden	137 974,00	
San Rafael	El Rocío	149 000,00	
Obrero Independiente	El Portón de Cádiz	36 645,06	
Conocoto	Portal de Andalucía	38 889,00	
La Armenia	El Gales II	146 020,00	
San Rafael	Conjunto Maracaibo I	96 850,00	
San Rafael	Conjunto Estefanía	96 850,00	
Conocoto	Sol y Campo	89 102,00	
Monjas	Balcón de Monjas		39 336,00
Conocoto	Club La Delicia	73 284,16	
Urbanización Nueva Loja	Sierra Mirador	11 920,00	
San Rafael	Bavaría	89 400,00	
Conocoto	Villas Ciprés	89 400,00	
Plan Victoria	Colmenar Viejo	208 600,00	
La Armenia I	Conjunto Las Avecillas	86 718,00	
Los Chillos	Madrigal del Valle	100 100,00	
Los Chillos	Altavista IV	107 250,00	

Conocoto	Paraíso de Conocoto	36 465,00	
Los Chillos	Andy	64 350,00	
Los Chillos	Galilea I	71 214,00	
Los Chillos	Conjunto Ciudad Gales	104 104,00	
Vía a El Tingo	Parques del Valle	82 386,00	
Urbanización Los Ángeles	Portal Santa Ana	109 020,00	
Capelo	Conjunto Álamos	93 840,00	
Vía a Sangolquí	La Castellana 2	160 080,00	
San Rafael	Amazonas del Valle	121 026,00	
San Rafael	Sol del Valle	96 600,00	
San Rafael	Maracaibo II	93 840,00	
San Rafael	Maracaibo III	93 840,00	
San Rafael	Terra Nostra	86 940,00	
Vía a El Tingo	Andi 3	75 900,00	
Conocoto	Milenium	67 620,00	
La Armenia	Lafayette	120 060,00	
La Armenia	Leño Fresco	131 100,00	
ESPE	Casa Bella	85 560,00	
Vía a El Tingo	Porto Alegre	103 500,00	
Vía a El Tingo	Puerto La Cruz	86 940,00	
Vía a El Tingo	Avecillas 2	96 600,00	
La Armenia	Andaluz del Valle	82 800,00	
Conocoto	Jardines del Chamizal	49 680,00	
Conocoto	Sabadell	96 462,00	
Conocoto	Samara	59 064,00	
Conocoto	Galilea	89 700,00	
La Armenia	Stella Maris 2	82 800,00	
San Isidro	Arupos de la Hacienda	69 229,08	
Vía a Ilaló	Ceará	93 840,00	
Vía a El Tingo	La Rueca		83 160,00
La Armenia	Green Land	86 460,00	
Vía a El Tingo	Smart Village	191 400,00	
Vía a El Tingo	Arquez del Valle	78 804,00	
Vía a El Tingo	Tierra Nuestra	112 200,00	
Vía a Amaguaña	Portal Esmeralda	59 400,00	
Conocoto	Samara II	56 496,00	
Colonia Integral	Alhambra	59 400,00	
La Armenia	Loganes	35 112,00	
La Armenia	Mirador	121 440,00	
Conocoto	Berna	143 000,00	
Vía a El Tingo	Sueño Dorado	67 600,00	
Vía a El Tingo	Villa Armenia	77 610,00	
Vía a El Tingo	San Andrés	101 400,00	
Conocoto	Valle del Rey	55 800,00	
Colegio La Salle	Eucaliptos Salle	45 000,00	
ESPE	Santa Rosa de Lima	107 733,60	
Vía a El Tingo	La Maison	95 115,60	
Autopista Gral. Rumiñahui	San Emilio	36 000,00	
Conocoto	Laura María	60 000,00	
Autopista Gral. Rumiñahui	Las Acacias	120 000,00	
Conocoto	Boulevard de las Acacias	83 040,00	
Conocoto	Rincón de Ontaneda	49 545,60	
Academia del Valle	Portal de Lisboa	112 800,00	
La Armenia	Newcastle	119 880,00	
Conocoto	Vista al Valle	52 800,00	
Guangopolo	Tivantta	50 671,50	

Alangasí	Portal del Valle	76 780,00	
Guangopolo	Casalegre II	34 100,00	
La Armenia	Salamanca	68 282,50	
La Armenia	Chaguaramos	170 500,00	
Capelo	Las Orquídeas	95 000,00	
La Armenia	Villa Renata	76 000,00	
La Armenia	San José de la Ribera	95 000,00	
Vía a El Tingo	Tierra Nueva	115 500,00	
El Tingo	Pedro del Tingo	48 000,00	
La Armenia	Vistasol II	120 000,00	
Puente 3	Ciudad Jardín 2	60 200,00	
San José del Valle	Alejandría	75 000,00	
La Armenia	Valdeprado	82 000,00	
Conocoto	Lafé	49 733,00	
Conocoto	Stella Maris 3	85 000,00	
Academia del Valle	Sión	75 100,00	
Puente 3	Pueblo Blanco del Valle	54 900,00	
El Tingo	San Pedro del Tingo	48 000,00	
Conocoto	Valle Grande 3	55 900,00	
Vía a El Tingo	Monserrat 2	66 000,00	
Capelo	Bella Donna II	78 000,00	
San Rafael	Pedregal San Carlos		55 500,00
Conocoto	Brisas del Valle II	49 280,00	
Conocoto	Brisas del Valle	46 980,00	
Guangopolo	Estancia La Armenia	77 816,00	
La Armenia	Armenia Gardens	98 880,00	
Conocoto	Valle Grande	55 900,00	
Conocoto	Haras de Zapán	61 500,00	
Conocoto	Prados del Dean	49 536,00	
La Armenia I	Alcántara	99 000,00	
Conocoto	San Agustín del Valle	128 000,00	
Conocoto	Ilíada	80 000,00	
La Armenia	Santa Lucía	78 400,00	
Conocoto	Valle Hermoso	14 900,00	
Vía a El Tingo	La Estancia	92 400,00	
La Armenia	Geranios V	145 000,00	
Conocoto	Samara IV	53 200,00	
Conocoto	Fortín del Valle	68 000,00	
La Armenia	Maui	94 000,00	
Conocoto	Villas Vardana	65 000,00	
Guangopolo	El Ruiseñor	100 000,00	
La Armenia	Vistasol III	125 000,00	
La Armenia	Barú II	55 000,00	
Guangopolo	El Limonar	145 000,00	
La Armenia	Acacias de La Armenia	83 700,00	
Conocoto	Bromelias del Valle	63 000,00	
Vía a El Tingo	Valle Nostro	70 000,00	
San José del Valle	Samarina	105 000,00	
La Armenia	Toulouse Garden	87 000,00	
La Armenia	Valdeprado II	75 000,00	
Guangopolo	El Álamo II	55 600,00	
La Armenia	Flor Carolina		85 000,00
Conocoto	Jardines de Triana	50 000,00	
Puente 2	Portal de Horus	55 000,00	
Conocoto	Lafé	49 733,00	
Conocoto	Antonella	75 000,00	

Vía a El Tingo	San Francisco	64 000,00	
La Armenia I	Stella Maris	85 000,00	
Puente 8	Armenia	127 500,00	
Conocoto	Aragón	47 000,00	
La Armenia	Pontevedra	90 450,00	
Conocoto	San Francisco	84 146,00	
Los Chillos	San Germán		96 000,00
Puentes 1 y 2	Puerta del Sol	56 800,00	
Conocoto	Bonavista	61 776,00	
Conocoto	Bulevar de las Acacias IV	92 200,00	
Alangasí	Orión	60 338,00	
Vía a Amaguaña	Parques de Granada	50 000,00	
San Rafael	Los Girasoles	75 000,00	
Vía a Amaguaña	Alcalá del Valle	30 500,00	
San Rafael	Valle Andaluz	27 000,00	
Vía a El Tingo	Oasis del Valle II	41 342,00	
Playa Chica	Royal Palm	130 000,00	
Capelo	La Sebastiana	70 000,00	
Capelo	Palermo	80 000,00	
Vía a Amaguaña	Legazpi	36 000,00	
Vía a la ESPE	Jardines de San Luis	89 912,00	
Selva Alegre	Rincón del Bosque		39 900,00
Capelo	Atelles	68 000,00	
Vía a El Tingo	Palmeras del Valle	65 000,00	
Selva Alegre	Club Casa Grande	67 700,00	
San Rafael	Bellee Maisons de la Valleé	71 000,00	
San Rafael	Ficus	67 900,00	
Vía a Amaguaña	Los Eucaliptos	47 900,00	
San Rafael	Altos de la Moya	74 500,00	
San Rafael	Entrebosques	106 000,00	
San Rafael	El Descanso	106 000,00	
Conocoto	La Quinta	66 135,00	
Los Chillos	Porthos	58 500,00	
San Rafael	Zendra	87 500,00	
La Armenia	Mi Armenia	78 000,00	
Los Chillos	Jardines de Mirasierra	70 000,00	
Conocoto	Portal de Chamizal	34 800,00	
Conocoto	Andrómedas		48 000,00
La Armenia	Curitiba	108 000,00	
San Rafael	Portal del Edén	78 000,00	
Puente 2	Paseo del Sol	75 400,00	
La Armenia II	El Nepal	65 000,00	
Alangasí	Vista Blanca		43 000,00
San Rafael	Conjunto Micaela	63 000,00	
La Armenia II	Rafaella	68 000,00	
San Rafael	Villa Toscana	87 000,00	
La Armenia	Bellarmenia	114 588,00	
Guangopolo	Tibantta	41 458,50	
Guangopolo	Portal de Santa Lucía	44 424,00	
Guangopolo	Luxsor	39 600,00	
Los Chillos	Livorno	62 950,50	
La Moya	Paraíso del Valle	76 500,00	
Vía antigua a Conocoto	Eucaliptos	36 900,00	
Conocoto	Quinta Las Mercedes	58 500,00	
Conocoto	Samara III	54 900,00	
La Armenia	Altos de la Armenia	55 800,00	

Conocoto	Pinar de la Sierra	46 152,00	30 600,00
Conocoto	San José	81 000,00	
Conocoto	Villa Grande	45 046,80	
Vía a El Tingo	Casa Bella	55 080,00	
Ilaló	Bramazole	63 270,00	
Conocoto	Amanecer	47 614,50	
Conocoto	Bosques del Chamizal	41 940,00	
Conocoto	Ángela	51 624,00	
Vía a El Tingo	El Álamo	47 610,00	
Conocoto	Bromelias	73 800,00	
Los Chillos	Arupos de la Hacienda 3	56 700,00	
Vía a El Tingo	San Gabriel	78 435,00	
Los Chillos	Valle Grande 4	52 830,00	
Los Chillos	Porthos II	52 740,00	
Vía a El Tingo	La Fuente	80 910,00	
Los Chillos	Agapanthus	49 500,00	
El Triángulo	Holyland	112 410,00	
La Armenia II	Sunshine Hills	104 400,00	
San Rafael	Mirador Ilaló		41 850,00
San Rafael	Plaza del Valle		49 713,30
Conocoto	Jardines de la Quinta	71 550,00	
La Armenia	Villa Nova	56 700,00	
La Armenia	San Sebastián	56 700,00	
Conocoto	Arrayán	61 110,00	
La Armenia	San Pedro de Armenia	69 255,00	
San Rafael	Fontana del Cielo	54 407,70	
La Armenia	Primavera de La Armenia	54 994,50	
San Rafael	Sol Valle 2	121 500,00	
Playa Chica	Sahara	79 110,00	
Conocoto	Murano	61 200,00	
Alangasí	Vista Blanca 4	47 520,00	
Amaguaña	La Malinda	22 500,00	
Amaguaña	La Malinda		15 750,00
La Armenia	Melissa. Conj. Habitacional	68 850,00	
Los Chillos	Arupos de la Hacienda 4	85 500,00	
Promedio AZ Los Chillos		77 492,51	52 317,44

AZ Norte - Eugenio Espejo			
Amagasí de El Inca	Conjunto Hábitat V	127 395,00	
Quito Tenis	Portosanto		140 907,81
Granda Centeno	Bedón		153 321,00
Covibosco	Edificio Davenport		57 365,00
El Pinar Alto	Casales del Pinar	137 080,00	
Bellavista	Monte Velino		299 490,00
San Fernando	Las Cumbres 3	67 050,00	67 050,00
Santa Lucía	Portal de Venecia	94 615,00	
Granda Centeno	Italia 3		83 440,00
Las Casas	Edificio Calderón		55 130,00
San Isidro de El Inca	El Prado	81 503,00	
Santa Lucía	Belvedere de Santa Lucía	111 750,00	
Batán Bajo	Torre Roma		47 680,00
San Isidro de El Inca	Balcón de San Isidro	73 755,00	73 755,00
San Isidro de El Inca	Conjunto Caprí		43 955,00
Iñaquito	Dinastía		76 606,86
La Pradera	Condominios Juan de Velasco		43 955,00

La Carolina	Torre Finlandia		63 772,00
San Isidro de El Inca	Montpellier		278 928,00
Av. Colón	Triana		65 560,00
Granda Centeno	Edificio Novo Brasil		125 517,60
La Carolina	Edificio El Portón		86 122,00
Francelana	DC/2 Los Trigales		60 494,00
Las Casas	Balcones de la Granja	68 540,00	
La Carolina	Edificio Montelimar II		113 910,50
Av. Colón	Torre de Ronda		68 540,00
Santa Clara	Edificio Asturias		81 950,00
El Batán	Pontón de Sevilla		96 850,00
Matovelle	Los Álamos		67 050,00
La Gasca	Torres Parque Italia		71 520,00
Monteserrín	Cruz del Sol		74 500,00
San Isidro de El Inca	Neptuno		73 755,00
California	Andrómeda	59 600,00	
La Gasca	Torremolinos		88 506,00
Batán Alto	San Martín		98 340,00
California	Terraza Ventura		52 150,00
San Isidro de El Inca	Valdepeñas	77 033,00	
El Pinar Alto	Casa del Pinar	146 020,00	
San Isidro de El Inca	Club Residencial Monte Álamo	141 550,00	
Buenos Aires	Buenos Aires	37 250,00	
El Girón	Edificio Múnich		63 128,32
Monteserrín	Estancia Real	116 965,00	
Santa Lucía	Mirador del Pichincha 3	142 414,20	
Solca	Torres de Mirasierra		52 895,00
Ponciano	Edificio Cardenal		89 400,00
República de El Salvador	Torre Cariari		89 921,50
El Pinar Alto	Pinar Alto		68 540,00
La Concepción	Conjunto Concepción		92 380,00
Ponciano	Torre Rocazul		174 330,00
La Concepción	Apartamentos Ibero		80 460,00
Norte	Boncer IV	97 240,00	
Norte	Edificio Mansión II		106 177,50
Norte	Conjunto Occidente		47 905,00
Norte	Park Plaza		271 700,00
Norte	Parque Inglés		68 640,00
Norte	Horuss Plaza		114 400,00
Norte	Terra		76 962,60
Norte	Balcón Metropolitano 2		35 035,00
Norte	Alicante		75 504,00
Norte	Zermatt	131 560,00	
Norte	Los Nopales	97 812,00	
Norte	Iguazú II	117 231,40	
Norte	Daniela		67 789,15
Norte	Atlántida		49 192,00
Norte	Braganza		135 449,60
Norte	Edificio Portugal		93 542,02
Norte	Firenzze		125 840,00
Norte	Edificio Pie Monte		47 190,00
Norte	Colinas del Norte		58 630,00
Norte	Edificio Viena		83 512,00
Norte	Neptuno II		30 483,31
Norte	Aquitania		82 539,60
Norte	Jardín de Iñaquito		39 754,00

Norte	Torres Mont Blanc		85 085,00
Norte	Edificio Torino		60 060,00
Norte	Canaan II		59 202,00
Norte	Vista de Occidente		50 050,00
Norte	Torres del Bosque		123 337,50
Norte	Las Cumbres 5	75 075,00	
El Batán	Torre San Fermín		96 600,00
Batán Alto	Torre Metropolitana		93 840,00
El Inca	Valdespeña 1	69 000,00	
El Inca	Valdespeña 2	92 460,00	
Iñaquito Alto	María Alegría	75 900,00	
Swissôtel	Swisse Plaza		69 579,60
El Inca	La Giralda		85 094,94
Colegio SEK	Altos de Marbella	132 684,24	
Eloy Alfaro	Dejerez 1		114 940,20
Bellavista	Dejerez 2		72 946,80
Colegio Letort	Puerta Dorada	71 760,00	
La Carolina	Villa Portugal		122 847,60
Monteserrín	Dávila Acosta		62 100,00
California Alta	Anturios III		73 029,60
Mariana de Jesús	Dendera		55 187,58
Calle Miravalle	Apartamentos Atlántida		128 340,00
Santa Lucía	Berkeley	109 572,00	
Villa Lengua	Torre Santa Lucía		97 980,00
El Inca	Torre Lisboa		75 900,00
Las Casas	Torre Castilla		73 140,00
Humberto Albornoz	Torre Aragón		85 560,00
Quito Tenis	La Mansión IV		108 992,40
Rumipamba	Sistro		151 800,00
Río Coca	Torre Santorini		51 060,00
Batán Bajo	Torre Palermo		132 480,00
San Carlos	Alta Loma	93 150,00	
La Carolina	Korea Plaza		73 140,00
El Pinar Alto	Casas del Pinar	179 400,00	
El Bosque	San Geminiano		70 932,00
Batán Bajo	Torres Japón		88 224,78
Bellavista	Torres Bosmediano		106 253,10
San Fernando	Las Cumbres 7	109 296,00	
Solca	La Alhambra de El Edén		60 720,00
Pinar Bajo	San Felipe del Pinar		67 965,00
San Carlos	Mirador del Bosque	69 752,10	
El Bosque	Bosque Real		70 509,12
Farsalía	Las Peñas		56 100,00
Solca	Torres Mirasierra		54 780,00
La Carolina	Visttana		87 156,96
California Alta	Anturios II		72 600,00
San Fernando	Mirasol II	110 880,00	
La Carolina	Imhotep		33 000,00
Diego de Almagro	Kleytone		48 840,00
Monteserrín	Isabela		66 401,28
Granda Centeno	Gaspar de Escalona		52 800,00
Las Palmeras	Santa Mónica		45 540,00
California Alta	Los Jazmines		65 868,00
La Carolina	Platinium		45 249,60
El Batán	Vista Azul		71 280,00
El Bosque	Polaris		94 446,00

La Granados	San Fernando		69 300,00
El Batán	Alexandria		65 868,00
Juan Molineros	Rinconada del Norte		39 600,00
Humberto Albornoz	Casal d'Italia		66 427,68
San Fernando	Las Cumbres 9		69 527,04
Bellavista	El Quiteño Libre		208 454,40
República de El Salvador	Terra Sol	72 089,16	
Humberto Albornoz	Torres Aragón		81 840,00
En la G. de Carvajal	Torres Castilla	69 960,00	
Multicentro	El Escorial	59 400,00	
Murialdo	Villaverde	63 178,70	
Bellavista	Bellini I		85 839,00
Buena vista	Segovia		95 160,00
TSE	Piazza Vorghese		65 000,00
Solca	Alma Carolina		60 970,00
San Carlos	Vista Azul		51 220,00
Batán Bajo	Carolofts		38 563,20
San Isidro de El Inca	Olimpo	86 450,00	
Av. Occidental	Claremont	129 350,00	
Foch y Tamayo	Los Lares		130 748,80
Calle Machala	Santa Teresa		55 900,00
Bellavista	Tarragona	66 300,00	
Bellavista	Elisius		101 920,00
Bellavista	Zuco		123 500,00
La Coruña	Moonligal		57 200,00
San Carlos	Adriana 3	73 710,00	
PUCE	La Rioja		78 572,00
El Batán	El Solaz		91 000,00
Quito Tenis	Ibiza		97 500,00
El Bosque	Caralis		88 606,70
Las Casas	San Felipe		68 900,00
Mariana de Jesús	Cantabria		91 000,00
El Bosque	Venice		97 500,00
Calle Bélgica	Satorokan		54 522,00
La Pradera	Giovannini		78 000,00
El Edén	Fenicia		62 075,00
El Inca	Monterrey		54 912,00
El Bosque	Valtelina		104 000,00
El Batán	Lemarie V		97 500,00
Monteserrín	Terranova	149 812,00	
Los Granados	Portal de Aragón		97 500,00
Los Laureles	Los Helechos		93 340,00
Eloy Alfaro	Spondylus		57 200,00
Nayón	Ibiza	156 000,00	
La Carolina	Helsinki		88 800,00
Av. El Tránsito	El Campanario	54 000,00	
El Pinar Alto	Buena Vista		51 720,00
La Colina	Tirrena		48 960,00
El Bosque	Toscana		41 640,00
Av. Colón	Monticcello		55 743,60
Amagasí de El Inca	Bonaire		44 400,00
Iñaquito Alto	Cielos de Iñaquito		42 000,00
Eloy Alfaro	Suiza		65 100,00
Batán Alto	San Marino		100 950,00
Monteserrín	Terrazas del Moral		107 640,00
Quito Tenis	Madeleine		502 800,00

Av. 6 de diciembre	Plaza 6		58 797,60
República de El Salvador	Miletus		94 800,00
Monteserrín	Portal de Campo Alegre	72 240,00	
Amagasí de El Inca	Green Hills	95 940,00	
La Coruña	Ethos		98 400,00
San Fernando	Dohm/shlv	126 000,00	
Santa Lucía	Mirador Pichincha 6	154 000,00	
Santa Lucía	Villa Romana	121 000,00	
Av. Occidental	El Conde	61 490,00	
El Pinar Alto	Ramada	124 575,00	
San Fernando	Mirasol III	83 655,00	
Av. Colón	Boreal		61 600,00
Granda Centeno	Belianes		106 645,00
Baquerizo Moreno	Compostela		34 100,00
Batán Bajo	Lycaste		77 000,00
Amagasí de El Inca	Scappino		98 630,40
El Bosque	Athenné		64 900,00
Mariana de Jesús	Providencia		71 500,00
Av. Occidental	Torres Vista Azul		48 950,00
La Carolina	Carolina Platz		102 097,60
Santa Lucía	Rocazul	49 500,00	
Santa Lucía	Rocazul II		49 500,00
Mena del Hierro	Borderaux	104 500,00	
Quito Tenis	Atica Park		59 500,00
Av. Occidental	Portal de Pichincha	49 500,00	
Monteserrín	Portal de Campo Alegre	182 826,00	
Florida Alta	Las Cumbres 10	78 000,00	
Av. Colón	Rábida		99 000,00
Mañosca	Santa Lucía		81 000,00
El Edén	Villa Verde		55 000,00
Eloy Alfaro	Bausant		65 000,00
La Paz	Mondrián		62 000,00
La Florida	Loma Linda 2	60 000,00	
La Florida	Vista Azul		43 500,00
Mariana de Jesús	Providencia I		65 000,00
El Pinar	Ciudad Occidente		34 900,00
Bellavista	Bellini II		66 030,00
Batán Bajo	Parque Real		62 500,00
Bellavista	Blue		81 400,00
Colegio SEK	El Escorial 2	120 000,00	
Av. Colón	Portal de Granada		53 287,00
El Inca	Lisboa		55 000,00
Av. Colón	Euskadi		63 000,00
El Edén	San Patricio		45 500,00
Batán Bajo	Portal de Aragón II	88 000,00	
Colegio San Gabriel	Bilbao	81 800,00	
La Carolina	Milrox	78 000,00	
El Bosque	Plaza del Bosque		96 500,00
Quito Tenis	Plaza Yoly		85 621,00
La Florida	Loma Linda	60 000,00	
Gaspar de Villarroel	Olaza 6		56 171,10
Bellavista	Balcones de Bellavista		82 000,00
El Bosque	Treveris		109 000,00
Santa Lucía	Aiken	87 100,00	
El Bosque	Kitami		113 000,00
El Bosque	Athenée		59 000,00

El Bosque	Bosque Real	100 000,00	
El Girón	Asiel		33 000,00
La Carolina	Bari		64 000,00
Rumipamba	Doral		53 000,00
Quito Tenis	Icon Los Cabildos		107 762,00
El Inca	Mirador de Amagasí	60 200,00	
Av. Occidental	Tierras Altas		26 000,00
Rumipamba	San Martín		93 000,00
Colegio SEK	Versalles	103 000,00	
Quito Tenis	Valbella Tennis		50 000,00
González Suárez	Royal Plaza		84 792,43
La Coruña	Monticello		50 000,00
González Suárez	Plazza Borghese		58 000,00
Santa Lucía	Mirador de Pichincha	126 500,00	
La Carolina	Inteligente		41 816,00
Av. Occidental	Paseos del Pichincha	59 328,00	
La Mariscal	Cronos		44 000,00
Los Shyris	Fiorano Plaza		64 200,00
Av. 6 de diciembre	Plaza Arts		61 110,00
La Paz	Tirrena		55 200,00
Eloy Alfaro y República	Aqua		65 000,00
Av. Occidental	Terrasol		55 000,00
Quito Tenis	Almendralejo		141 200,00
Colegio SEK	Entrepinos	87 740,00	
Santa Lucía	Rincón de Santa Lucía	108 174,00	
Av. Occidental	Altos de Occidente	85 000,00	
González Suárez	Torre Alta		103 780,70
Av. Colón	Plaza Colón II		53 406,00
Santa Lucía	Villa Sorento	118 000,00	71 500,00
California Alta	Torre San Francisco		45 000,00
La Católica	Isabella Plaza		68 029,50
Santa Lucía	Bella Donna	98 000,00	
República de El Salvador	Marquis Plaza		75 465,00
Parque de la Mujer	Altos del Parque		81 000,00
La Floresta	Plaza Milano		83 128,50
Prados del Este	Monteprado II		80 500,00
Granda Centeno	Florencia I		94 800,00
California Alta	Torres California		52 835,00
El Inca	Velieri		70 300,00
San Fernando	Vistasol	85 000,00	
Av. 6 de diciembre	Ferrara		54 500,00
Colinas de Pichincha	Florencia II		138 600,00
Parque Italia	Paragón		40 350,00
Whimper	Kona		40 770,00
Río Coca	Vértice		69 000,00
Cordero	Plaza Cordero		39 553,15
Noruega	Veronés		77 790,00
Amagasí de El Inca	Le Chalet	99 800,00	
El Bosque	La Firenza		81 769,00
Pasaje de Los Naranjos	Gallery Plaza		64 316,00
San Isidro de El Inca	Delphos	69 900,00	
La Carolina	Zen		73 950,00
Av. Occidental	La Contessa	84 850,00	
El Batán	Pegasus		130 000,00
Quito Tenis	Épsilon	61 000,00	
El Batán	Terruel		63 660,00

Bellavista	San Cayetano		67 926,00
Selva Alegre	Selva Alegre		54 000,00
Mena del Hierro	Akhenaton	59 850,00	
Av. 6 de diciembre	Majestic Plaza		56 400,00
Portugal	Portugal Plaza		87 536,00
La Carolina	Mansión Suiza		93 548,00
Av. Occidental	Acrópolis del Occidente	87 200,00	
Gaspar de Villarroel	Ritz Plaza II		46 278,54
Unión Nacional	Evergreen	248 000,00	
Parque Italia	Artemisa		95 000,00
La Carolina	Normandía		52 162,00
Mall El Jardín	Plaza Tizziano		53 000,00
La Carolina	Grand Victoria		69 600,00
Jipijapa	Balzac		64 960,00
Ulloa	Torre Bilbao		79 000,00
El Pinar	Petrópolis		67 727,00
Unión Nacional	Tamarindo		66 600,00
La Floresta	Torre Galicia		56 000,00
La Carolina	Metroplaza		79 543,40
La Carolina	Praga II		116 000,00
La Carolina	Livorno		58 300,00
Quito Tenis	Royal Tenis		74 500,00
Swissôtel	Zalsburg		54 000,00
Av. 6 de diciembre	Torre Bossano		59 600,00
La Carolina	Moravía		87 000,00
Quiteño Libre	Monitor		133 000,00
Alangasí	Estancia de Veracruz		81 000,00
Megamaxi El Batán	Torre Sansiro		115 000,00
La Floresta	Vianovo	45 700,00	
Mariana de Jesús	Edificio Estrella V	77 494,00	
La Carolina	Normandía II		56 762,00
La Carolina	Fortune Plaza		54 700,00
Quito Tenis	Ática Park		59 500,00
Nayón	Inchapicho Reservado	228 000,00	
Nayón	Altos de Nayón	91 500,00	
Monteserrín	Los Naranjos	60 300,00	
Monteserrín	Althea	60 000,00	
Florida Alta	Torre Molinos	54 720,00	
Iglesia de la Paz	Edificio Belona	101 814,00	
San Isidro de El Inca	Balcón de Triana		46 900,00
Los Shyris	Florano Plaza		64 200,00
Quito Tenis	Summit		71 500,00
El Batán	San Siro		69 500,00
Pinar Alto	Ramada del Pinar	137 300,00	
San Isidro de El Inca	Adriático 3	40 200,00	
San Isidro de El Inca	Princeton	79 500,00	
Granda Centeno	Florencia III	60 520,00	
La Gasca	Casa Nicole	60 000,00	
Av. Brasil	Mankará	75 600,00	
Nayón	Ecolonia	225 000,00	
Mena del Hierro	Lomas del Condado		42 948,90
Unión Nacional	Sagitarius		179 100,00
La Carolina	GAVA		102 600,00
Los Hiedras	Torre Oxford		68 670,00
La Paz	Edificio Atenea		144 000,00
Monteserrín	Calo Ansú		61 605,90

Solca	Nuevo Hogar	108 000,00	
Pinar Alto	Ramada del Pinar 4	123 570,00	
Ponciano	Cucardas de Las Lomas	81 900,00	
Colegio SEK	Garden Suites		64 395,00
Monteserrín Bajo	Platinum Plaza		40 427,36
Santa Lucía	Balcones de Santa Lucía		48 600,00
Amagasí de El Inca	Florencia	65 700,00	
La Carolina	Edificio Plaza Jardín	136 800,00	73 350,00
San Isidro de El Inca	Bosques de San Isidro		56 610,00
El Batán	Torre San Siro		62 550,00
La Carolina	Cosmopolitan Parc		71 173,80
El Batán Bajo	Cristal Park		51 300,00
El Batán Bajo	Vitoria		68 670,00
Bellavista	Catalina Parc		89 764,20
Santa Lucía	Altos de Santa Lucía	135 000,00	
La Carolina	Porthos		58 963,50
La Carolina	Normandía VIP		98 809,20
La Carolina	Casanova		85 500,00
Bellavista	El Obraje		112 500,00
Solca	Carmen Amelia	62 100,00	
San Carlos	Terraza Jardín del Norte	49 500,00	
California Alta	Torres Molinos		36 000,00
La Mariscal	Stanton Plaza	99 465,30	
El Batán	Edificio Kendra	99 000,00	
Promedio AZ Norte - Eugenio Espejo		95 941,85	78 951,06

AZ Quitumbe			
Guamaní	Colinas de Florencia	18 625,00	
Guamaní	El Dorado	44 104,00	
Guamaní	Portal de Alcalá	23 750,60	
El Beaterio	Praderas del Sur	35 760,00	
Quitumbe	Plaza Arboleda		21 853,26
Guamaní	Terranova	17 802,00	
Quitumbe	Prados de Quitumbe	34 500,00	
Quitumbe	San Gabriel de Quitumbe		25 944,00
Fundeporte	El Guayanay		31 600,62
Fundeporte	Ciudad Palermo		44 850,00
Quitumbe	Cumbres de Quitumbe		33 062,04
Quitumbe	Bosques de Quitumbe		27 462,00
Guamaní	La Gran Bretaña		23 529,00
Fundeporte	Rincón del Sol	38 478,00	
Quitumbe	Araucarias de Quitumbe	43 256,40	
Quitumbe	Solidaridad Quitumbe		31 187,00
Quitumbe	Torres San José		48 067,80
Quitumbe	Quitumbe III		36 300,00
Chillogallo	El Campanario	40 700,00	
Ciudad Quitumbe	El Guayanay II	32 950,00	
Quitumbe	Araucarias de Quitumbe		31 495,00
Quitumbe	Paraíso del Sur		32 000,00
Guamaní Bajo	Estrella del Sur	33 800,00	
Guamaní	Balcones de Guamaní	35 000,00	
Quitumbe	La Arcadia	45 000,00	
Panamericana Sur	Brisas del Sur		22 450,00
Guamaní	Terranova	12 900,00	
Morán Valverde	San José		35 272,00
Parque Metropolitano	Ciudad Jardín		30 000,00

Guamaní	Casales Victoría		34 000,00
Ecuatoriana	El Roble	37 500,00	
El Beaterio	Valencia		29 600,00
Chillogallo	Bello Horizonte	19 700,00	
Chillogallo	Camino de los Libertadores	38 000,00	
Turubamba	El Ángel	25 000,00	
Chillogallo	Altos de Río Grande	42 530,00	
Matilde Álvarez	Los Girasoles del Sur	48 800,00	
Quitumbe	Plaza Castelló	27 900,00	27 900,00
Quitumbe	Coop. Vivienda Solidaria	28 095,30	
Chillogallo	Manzana Génova	45 587,61	
Quitumbe	Quitumbe V	43 110,00	
Quitumbe	Villas Eloy Alfaro	33 750,00	
Guamaní	Conjunto Piedadcita		58 500,00
Chillogallo	Palermo Génova	48 286,80	
Promedio AZ Quitumbe		34 418,68	32 898,56

AZ Sur - Eloy Alfaro			
Villaflora	Torre Sur		73 010,00
Guajaló	El Vergel	27 490,50	
El Recreo	Portal de El Recreo		55 279,00
San Bartolo	Villa Real II	54 981,00	
La Magdalena	Conjunto San José		50 287,50
La Magdalena	Altos de Hno. Miguel	36 654,00	
Chimbacalle	Portal de Chimbacalle		23 869,56
Calle Napo	Villa del Sol		45 760,00
Biloxi	Terrazas del Pichincha	33 534,00	
San Bartolo	Recreo Plaza		41 262,00
La Argelia	La Argelia		48 180,00
Biloxi	Terrazas del Pichincha II	39 520,00	
El Garrochal	El Garrochal	32 780,00	
Villaflora	Parque El Recreo		38 000,00
Guajaló	Altos de la Colina	33 400,00	
El Recreo	Altos de El Recreo	38 500,00	
El Recreo	Colinas de El Recreo		34 276,00
Antigua vía al valle	Brezo		38 000,00
Rodrigo de Chávez	Lafayette		54 226,00
San Bartolo	Casales Metrópoli		43 800,00
Villaflora	Layafette Plaza		55 863,00
El Recreo	Arboleda del Recreo	51 600,00	
Santa Rita	Pedriza	62 303,64	
El Recreo	Altos de El Recreo II	38 500,00	
Santa Rita	Santorini	75 509,15	
El Garrochal	Terranova 4	23 900,00	
Ciudadela Gatazo	Confort		46 800,00
El Recreo	Conjunto Metrópoli		38 250,00
Villaflora	Pegasso Plaza		21 510,00
La Magdalena	Portal de La Magdalena		43 200,00
Promedio AZ Sur - Eloy Alfaro		42 205,56	44 210,18

AZ Tumbaco			
Cumbayá	Alsacia III	171 350,00	
Cumbayá	Villa Franca	171 350,00	
Miravalle	Casas Mediterráneas	298 000,00	
Cumbayá	Casas del Parque	88 208,00	

Cumbayá	Los Álamos		67 050,00
Cumbayá	Azahares	186 542,04	
Miravalle	Edificio Vista Grande		187 672,95
Cumbayá	Conjunto Zaragoza	154 502,57	
Miravalle	Balcón del Valle	211 580,00	
Cumbayá	El Portón de Almería	190 934,56	
Cumbayá	Conjunto Pillahua	193 700,00	
Cumbayá	Bamboo Garden	174 330,00	
Miravalle	La Nuevacasa		168 370,00
Tumbaco	Andros	114 829,00	
Tumbaco	Santa Elena	250 250,00	
Tumbaco	Los Tulipanes	264 550,00	
Tumbaco	Conjunto Las Cumbres	138 824,40	
Tumbaco	Samedan	193 050,00	
Cumbayá	Brickston	147 108,00	
Los Eucaliptos	Lienz	124 200,00	
La Primavera	La Canela	124 200,00	
Cumbayá	La Florencia	260 820,00	
Cumbayá	San Marino	233 220,00	
Cumbayá	La Tizona	197 105,40	
Cumbayá	Remanzo	189 060,00	
Cumbayá	Pietralba	187 680,00	
Lumbisí	Parques de Andalucía	100 740,00	
Tumbaco	Tierra Mojada	121 968,00	
Cumbayá	Villa Juliana	128 040,00	
Cumbayá	La Prada		145 200,00
Tumbaco	Cochabamba	79 676,40	
Miravalle	Suite		70 800,00
Puembo	Arrayanez		
Puembo	Las Buganvillas		
Lumbisí	Villa Andaluz	97 532,40	
Tumbaco	FES		130 442,40
Tumbaco	La Painera	217 470,00	
Cumbayá	Alcázar de Cumbayá	150 000,00	
Cumbayá	San Francisco		60 000,00
Tumbaco	Prados de Ilaló		61 600,00
Miravalle	Senior Suite		127 600,00
Lumbisí	Hojas Verdes	114 666,20	
Tumbaco	Sol & Madera	159 500,00	
Miravalle 3	Huaycos		268 263,60
Tumbaco	Yurcos	82 500,00	
El Arenal	La Cofradía	77 000,00	
Cumbayá	Avalón	175 890,00	
Tumbaco	Sevres 1	142 560,00	
Tumbaco	Altos de la Primavera	148 500,00	
Tumbaco	Algarrobo	148 500,00	
Cumbayá	Peralba		90 750,00
Tumbaco	María Luz	138 700,00	
Tumbaco	Villa Canova	138 700,00	89 700,00
Cumbayá	Bocherini	92 500,00	
Tumbaco	La Sevillana	78 500,00	
Tumbaco	Georgina Garden	91 500,00	
Cumbayá	Tais	117 500,00	
Tumbaco	Tierra Nuestra	125 000,00	
Cumbayá	La Tizona II	156 000,00	
Cumbayá	Miraleste	132 240,00	

Tumbaco	Paseo de Tumbaco	98 500,00	
Cumbayá	Altana	116 000,00	
Tumbaco	Villa Canova 2	88 000,00	88 000,00
Cumbayá	El Olivar	151 000,00	
Cumbayá	Edificio Arianna	110 900,00	
Tanda	La Cartujana	148 000,00	
Cumbayá	Akemi	127 797,70	
La Viña de Tumbaco	Suraj Residencias	166 900,00	
Tumbaco	Allanto	164 000,00	
Tumbaco	Viña del Chiche	75 000,00	
Cumbayá	Brisston	116 000,00	
Cumbayá	Aitana	154 500,00	
Mirasierra	La Maison	84 000,00	
Cumbayá	Las Tejas		64 000,00
Cumbayá	Provenza	182 590,00	
Cumbayá	Vista Ladera	106 000,00	
Cumbayá	Babaría	106 000,00	
Cumbayá	Portón de Cumbayá	146 657,70	
Tumbaco	Sierra Morena	90 690,00	
Cumbayá	Los Ceibos		53 680,00
Cumbayá	Mirador del Valle	155 000,00	
Cumbayá	El Portal de la Mina	70 000,00	
Tumbaco	Casaquinta	115 000,00	
La Viña de Tumbaco	Bonaventura		74 911,00
Cumbayá	Portal de Catania	91 000,00	
Tanda	Portalegre	182 210,00	
Cumbayá	Bosque San Antonio	135 000,00	
Tumbaco	El Nogal	99 000,00	
Cumbayá	Scala		104 900,00
Tumbaco	La Escondida	135 000,00	
Tumbaco	Casal Providencia	65 480,00	
Tumbaco	Los Viñedos	140 000,00	
Cumbayá	Villa del Sol	50 000,00	
Los Sauces	Monte Mileto		47 855,00
Av. Simón Bolívar	Villa Valentina	32 850,00	
Vía Intervalles	Valle Bosque Real	120 000,00	
Tumbaco	Las Condes	68 650,00	
Av. Interoceánica	Paseo Tumbaco	98 500,00	
Tumbaco	Los Robles	125 000,00	
Vía a Lumbisí	Marsella	107 865,00	
Urbanización Miravalle	La Victoria		166 154,00
Tumbaco	Casas Syrah	116 250,00	
Tumbaco	Kokopeli	220 000,00	
Cumbayá	El Fogón	115 000,00	
Tumbaco	La Castaña	114 625,00	
Tumbaco	Altos de la Viña	59 079,00	
Cumbayá	Paraiba	82 500,00	
Tumbaco	Jardín Americano 2	90 000,00	
Tumbaco	La Bohemia	267 300,00	
Cumbayá	Umbrales de Cumbayá		56 449,80
La Primavera	Splendor		157 500,00
Vía a Lumbisí	Sevres 2	117 000,00	
Cumbayá	Olive Garden	74 700,00	
Miravalle	Lucerna		117 000,00
Tumbaco	Campo & Madera	117 000,00	
Tumbaco	San Benedetto	106 200,00	

Miravalle	Horizonte		143 695,80
Cumbayá	La Hondonada	124 200,00	
Cumbayá	Calabria		101 187,00
Tumbaco	Casas Alpha	54 000,00	
Cumbayá	Oasis Blanco	200 918,70	
El Arenal	Los Girasoles	39 510,00	
Tumbaco	Montepiedra II	84 600,00	
Tumbaco	Villa Palermo		153 876,60
Tumbaco	Trieberg	70 200,00	
Tumbaco	La Molienda	131 976,00	
Tumbaco	Ficus de Tumbaco		68 850,00
Tumbaco	Estoril	151 200,00	
Cumbayá	Sendero del Álamo	141 480,00	
Cumbayá	La Girona	124 020,00	
Tumbaco	Campani	89 164,80	
Promedio AZ Tumbaco		133 281,82	110 211,85

APÉNDICE ESTADÍSTICO III

Cuadro III.1, AE III
Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Los Chillos, 2010

Superficie	Parroquias AZ Los Chillos						
	Alangasí	Amaguaña	Conocoto	Guangopolo	La Merced	Pintag	AZ
Habitacional	1 562.1	1 485.4	2 925.2	59.8	736.5	1 298.8	8 067.9
Residencial (R)	847.3	496.4	2 428.3	38.2	134.5	99.5	4 044.2
Múltiple (M)	44.7	64.2	140.6	3.5	9.1	1.0	263.1
Agrícola residencial (AR)	670.2	924.8	356.3	18.1	592.9	1 198.3	3 760.6
Población urbana	24 251	31 500	83 042	3 059	8 394	17 930	168 176

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.2, AE III
Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ La Delicia, 2010

Superficie	Parroquias AZ La Delicia (1)			
	Carcelén	Comité del Pueblo	Cotocollao	El Condado
Habitacional	666.3	322.1	243.3	1 113.7
Residencial (R)	639.1	271.9	207.8	1 026.1
Múltiple (M)	27.2	50.2	35.5	12.8
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	0.0	74.8
Población urbana	55 301	46 932	31 623	89 382
Superficie	Parroquias AZ La Delicia (2)			AZ
	Ponceano	Pomasquí	San Antonio de Pichincha	
Habitacional	474.8	715.8	1 886.8	5 422.7
Residencial (R)	395.6	522.7	1 214.6	4 277.7
Múltiple (M)	79.2	7.5	28.0	240.4
Agrícola residencial (AR)	0.0	185.6	644.2	904.6
Población urbana	54 052	29 502	32 357	339 149

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.3, AE III
Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Norte – Eugenio Espejo, 2010

Superficie	Parroquias AZ Norte (1)					
	Belisario Quevedo	Concepción	Cochapamba	Iñaquito	Jipijapa	Kennedy
Habitacional	422.0	314.3	524.3	608.5	439.1	610.1
Residencial (R)	346.1	215.4	498.9	301.9	338.2	480.4
Múltiple (M)	75.9	98.9	25.4	301.8	100.9	129.7
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	0.0	4.9	0.0	0.0
Población urbana	47 752	32 269	58 004	42 822	36 115	69 484
Superficie	Parroquias AZ Norte (2)					AZ
	Mariscal Sucre	Rumipamba	San Isidro del Inca	Nayón	Zámbiza	
Habitacional	239.0	409.9	495.6	762.0	231.1	5 056.0
Residencial (R)	144.7	304.2	474.8	730.6	86.9	3 922.1
Múltiple (M)	94.3	105.7	19.8	0.0	0.0	952.4
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	1.0	31.4	144.2	181.6
Población urbana	12 976	29 054	41 934	15 081	4 017	389 508

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.4, AE III
Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Tumbaco, 2010

Superficie	Parroquias AZ Tumbaco		
	Cumbayá	Tumbaco	AZ
Habitacional	1 621.8	2 634.5	4 256.4
Residencial (R)	1 390.4	1 815.7	3 206.1
Múltiple (M)	153.4	251.9	405.3
Agrícola residencial (AR)	78.0	567.0	645.0
Población urbana	31 682	49 944	81 626

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.5, AE III
Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Calderón, 2010

Superficie	Parroquias AZ Calderón		
	Calderón	Llano chico	AZ
Habitacional	3 374.4	576.7	3 951.1
Residencial (R)	2 415.9	299.7	2 715.6
Múltiple (M)	160.5	2.4	162.9
Agrícola residencial (AR)	797.9	274.6	1 072.5
Población urbana	152 731	9 794	162 525

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.6, AE III

Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Quitumbe, 2010

Superficie	Parroquias AZ Quitumbe					
	Chillogallo	Guamaní	La Ecuatoriana	Quitumbe	Turubamba	AZ
Habitacional	571.5	938.6	593.6	782.0	882.9	3 768.6
Residencial (R)	557.4	851.9	563.2	685.7	819.0	3 477.3
Múltiple (M)	14.1	86.7	30.4	96.2	63.8	291.3
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Población urbana	58 276	68 602	60 167	79 075	53 906	320 026

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies

Cuadro III.7, AE III

Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Sur – Eloy Alfaro, 2010

Superficie	Parroquias AZ Sur (1)				
	Chilibulo	Chimbacalle	La Argelia	La Ferroviaria	AZ
Habitacional	341.0	198.1	590.2	437.1	
Residencial (R)	332.3	158.4	573.6	423.0	
Múltiple (M)	8.6	39.7	16.7	14.0	
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	0.0	0.0	
Población urbana	49 025	39 469	57 421	66 121	
Superficie	Parroquias AZ Sur (2)				
	La Magdalena	La Mena	San Bartolo	Solanda	
Habitacional	218.6	336.3	301.6	292.5	2 715.4
Residencial (R)	169.9	321.8	258.1	272.4	2 509.6
Múltiple (M)	48,7	14.5	43.5	20.1	205.8
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	0.0	0..0	0.0
Población urbana	30 784	44 587	63 585	78 279	429 271

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.8, AE III

Superficie habitacional y población urbana según parroquias de AZ Centro, 2010

Superficie	Parroquias AZ Centro					
	Centro Histórico	La Libertad	Itchimbía	Puengasí	San Juan	AZ
Habitacional	230.8	172.7	266.9	691.0	313.9	1 675.3
Residencial (R)	196.2	172.7	237.7	691.0	296.4	1 593.9
Múltiple (M)	34.6	0.0	24.3	0.0	17.6	76.5
Agrícola residencial (AR)	0.0	0.0	4.9	0.0	0.0	4.9
Población urbana	41 074	26 827	35 495	62 172	55 328	220 896

Fuente: elaboración propia a partir de Censo 2010 para población y MDMQ 2008 para superficies.

Cuadro III.9, AE III
Resumen de precios promedio en
AZ Calderón, AH VNO, 2010

Parroquias	PSU-V	
	Calderón	Llano chico
Año de creación	1899	1944
Área homogénea	VNO: VALLE NORORIENTAL	
Precio promedio (dólares)		
Vivienda	42 646.7	
Departamento	36 376.0	
CAPP		
Vivienda	29 852.7	
Departamento	25 463.2	
CTV		
Inquilinato	38 808.5	
Mediagua	17 911.6	
Precaria	5 970.5	
Otra	5 970.5	

Fuente: elaboración propia a partir del
Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.10, AE III
Resumen de precios promedio en AZ Centro, AH CF, 2010

Parroquias	PU-V				
	Centro Histórico	La Libertad	Itchimbía	Puengasí	San Juan
Año de creación	1534	1922/1945			
Área homogénea	CF: CENTRO FUNDACIONAL				
Precio promedio (dólares)					
Vivienda	68 350.0				
Departamento	35 195.6				
CAPP					
Vivienda	47 845.0				
Departamento	24 636.9				
CTV					
Inquilinato	76 552.0				
Mediagua	19 138.0				
Precaria	9 569.0				
Otra	9 569.0				

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.11, AE III
Resumen de precios promedio en AZ La Delicia, AH EN, 2010

Parroquias	PU-N			PU-V		PSU-V	
	Carcelén	Comité del Pueblo	El Condado	Cotocollao	Ponceano	Pomasquí	San Antonio de Pichincha
Año de creación	1981	1971/1973	1977	1957	1959	1573	1901
Área homogénea	EN: EXTREMO NORTE						
Precio promedio (dólares)							
Vivienda							68 283.4
Departamento							61 938.8
CAPP							
Vivienda			54 626.7				47 798.4
Departamento			49 551.0				43 357.2
CTV							
Inquilinato			81 940.1				66 917.7
Mediagua			27 313.4				19 119.3
Precaria			10 925.3				9 559.7
Otra			10 925.3				9 559.7

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.12, AE III
Resumen de precios promedio en AZ Los Chillos, AH VSO, 2010

Parroquias	PSU-V					PSU-N
	Alangasí	Amaguaña	Conocoto	Guangopolo	La Merced	Pintag
Año de creación	1860	1861	1861	1953	1964	1986
Área homogénea	VSO: VALLE SURORIENTAL					
Precio promedio (dólares)						
Vivienda						77 492.5
Departamento						52 317.4
CAPP						
Vivienda					54 244.8	61 994.0
Departamento					36 622.2	41 854.0
CTV						
Inquilinato					70 518.2	74 392.8
Mediagua					32 546.9	18 598.2
Precaria					10 849.0	12 398.8
Otra					10 849.0	12 398.8

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.13, AE III
Resumen de precios promedio en AZ Norte – Eugenio Espejo, AH CN y VNO, 2010

Parroquias (1)	PU-V					
	Belisario Quevedo	Concepción	Cochapamba	Iñaquito	Jipijapa	Kennedy
Año de creación	1943	1940			1959	1966
Área homogénea	CN: CENTRO-NORTE					
Precio promedio (dólares)						
Vivienda						95 941.9
Departamento						78 951.1
CAPP						
Vivienda						67 159.3
Departamento						55 265.7
CTV						
Inquilinato						107 454.9
Mediagua						40 295.6
Precaria						13 431.9
Otra						13 431.9

Parroquias (2)	PU-V			PSU-V	
	Mariscal Sucre	Rumipamba	San Isidro del Inca	Nayón	Zámbiza
Año de creación	1895/1922	1940	1959	1935	1720
Área homogénea	CN: CENTRO NORTE			VNO: VALLE NORORIENTAL	
Precio promedio (dólares)					
Vivienda			95 941.9		42 646.7
Departamento			78 951.1		36 376.0
CAPP					
Vivienda			67 159.3		29 852.7
Departamento			55 265.7		25 463.2
CTV					
Inquilinato			107 454.9		38 808.5
Mediagua			40 295.6		17 911.6
Precaria			13 431.9		5 970.5
Otra			13 431.9		5 970.5

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.14, AE III
Resumen de precios promedio en AZ Quitumbe, AH ES, 2010

Parroquias	PU-N			PU-V	
	Chillogallo	La Ecuatoriana	Quitumbe	Guamaní	Turubamba
Año de creación	1972	1534	1970	1970	1534
Área homogénea	ES: EXTREMO SUR				
Precio promedio (dólares)					
Vivienda					34 418.7
Departamento					32 898.6
CAPP					
Vivienda			27 534.9		24 093.1
Departamento			26 318.8		23 029.0
CTV					
Inquilinato			41 302.4		33 730.3
Mediagua			13 767.5		9 637.2
Precaria			5 507.0		4 818.6
Otra			5 507.0		4 818.6

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.15, AE III
Resumen de precios promedio en AZ Sur – Eloy Alfaro, AH CS, 2010

Parroquias (1)	PU-V				
	Chilibulo	Chimbacalle	La Ferroviaria	La Magdalena	San Bartolo
Año de creación	1908		1949/1950	1910	1966
Área homogénea	CS: CENTRO-SUR				
Precio promedio (dólares)					
Vivienda	42 205.6				
Departamento	44 210.2				
CAPP					
Vivienda	29 543.9				
Departamento	30 947.1				
CTV					
Inquilinato	47 270.2				
Mediagua	11 817.6				
Precaria	5 908.8				
Otra	5 908.8				

Parroquias (2)	PU-N		
	La Argelia	La Mena	Solanda
Año de creación	1974/1975	1970	1979
Área homogénea	CS: CENTRO-SUR		
Precio promedio (dólares)			
Vivienda	42 205.6		
Departamento	44 210.2		
CAPP			
Vivienda	33 764.4		
Departamento	35 368.1		
CTV			
Inquilinato	50 646.7		
Mediagua	10 129.3		
Precaria	6 752.9		
Otra	6 752.9		

Fuente: elaboración propia a partir del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.16, AE III
Resumen de precios promedio en
AZ Tumbaco, AH VO, 2010

Parroquias	PSU-V	
	Cumbayá	Tumbaco
Año de creación	1570	1861
Área homogénea	VO: VALLE ORIENTAL	
Precio promedio (dólares)		
Vivienda	133 281.8	
Departamento	110 211.9	
CAPP		
Vivienda	93 297.3	
Departamento	77 148.3	
CTV		
Inquilinato	121 286.5	
Mediagua	37 318.9	
Precaria	18 659.5	
Otra	18 659.5	

Fuente: elaboración propia a partir del
Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III.17, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Calderón, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)		AZ Calderón (%)
	Calderón	Llano chico	
Arrendada	33.5	20.8	32.7
P. Pagada	34.8	43.6	35.3
No pagada	9.5	12.9	9.7
Propia	7.3	14.4	7.8
P. Pagándose	13.8	7.6	13.4
Anticresis	0.2	0.1	0.1
Por servicios	0.9	0.7	0.8
Total	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.18, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Centro – Manuela Sáenz, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)					AZ Centro (%)
	Centro Histórico	Itchimbía	La Libertad	Puengasí	San Juan	
Arrendada	64.9	48.7	48.1	38.8	53.0	50.2
P. Pagada	16.1	29.3	25.3	34.1	23.2	26.0
No pagada	6.5	7.2	10.5	9.7	8.4	8.4
Propia	8.5	9.2	12.6	8.7	11.4	9.9
P. Pagándose	2.6	4.3	3.1	8.2	2.8	4.5
Anticresis	0.2	0.3	0.1	0.2	0.3	0.2
Por servicios	1.1	1.0	0.4	0.3	0.9	0.7
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.19, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ La Delicia, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)							AZ La Delicia (%)
	Carcelén	Comité del Pueblo	Cotocollao	El Condado	Pomasquí	Ponceano	San Antonio de Pichincha	
Arrendada	39.4	46.2	43.8	33.1	28.7	40.6	28.5	36.3
P. Pagada	33.2	26.1	34.1	33.9	37.2	32.5	34.0	33.6
No pagada	7.3	10.2	6.5	12.7	8.3	7.2	11.1	9.8
Propia	5.4	9.5	7.4	10.3	8.7	6.5	11.6	8.4
P. Pagándose	13.7	7.2	7.2	9.3	15.9	11.7	12.5	10.4
Anticresis	0.4	0.1	0.6	0.1	0.2	0.3	0.2	0.2
Por servicios	0.7	0.8	0.5	0.5	1.1	1.1	2.1	1.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.20, AE III

Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Los Chillos, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)						AZ Los Chillos (%)
	Alangasí	Amaguaña	Conocoto	Guangopolo	La Merced	Pintag	
Arrendada	19.6	19.5	26.2	14.4	8.7	11.3	21.4
P. Pagada	41.6	43.6	37.9	38.4	47.1	49.5	41.1
No pagada	12.1	14.4	10.3	18.2	14.7	15.5	12.2
Propia	9.6	14.2	8.8	23.9	20.7	16.6	11.6
P. Pagándose	14.0	6.3	15.0	3.2	5.1	4.3	11.4
Anticresis	0.2	0.1	0.2	0.1	0.1	0.1	0.2
Por servicios	2.9	2.0	1.6	1.8	3.6	2.7	2.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.21, AE III

Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Norte – Eugenio Espejo, 2010

Categoría censal	Parroquias (%) (1)					
	Belisario Quevedo	Concepción	Cochapamba	Iñaquito	Jipijapa	Kennedy
Arrendada	45.8	39.1	37.9	38.7	39.1	41.9
P. Pagada	30.2	40.2	25.4	37.7	35.9	34.8
No pagada	7.1	6.3	10.5	5.6	6.0	6.7
Propia	9.0	5.8	13.8	4.6	6.0	6.5
P. Pagándose	6.6	7.1	11.5	11.2	11.3	8.6
Anticresis	0.4	0.8	0.3	0.2	0.4	0.4
Por servicios	1.0	0.8	0.7	1.9	1.3	1.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Categoría censal	Parroquias (%) (2)					AZ Norte (%)
	Mariscal Sucre	Rumipamba	San Isidro del Inca	Nayón	Zámbiza	
Arrendada	43.6	33.0	44.9	21.9	19.0	38.5
P. Pagada	32.7	40.1	25.9	42.2	43.3	34.4
No pagada	6.4	5.9	8.7	8.5	12.0	7.7
Propia	6.3	4.9	8.3	10.8	19.4	8.0
P. Pagándose	8.2	14.2	11.0	14.2	4.9	9.7
Anticresis	0.3	0.3	0.2	0.0	0.4	0.3
Por servicios	2.5	1.6	1.0	1.8	1.0	1.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.22, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Quitumbe, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)					AZ Quitumbe (%)
	Chillogallo	Guamaní	La Ecuatoriana	Quitumbe	Turubamba	
Arrendada	38.2	36.1	40.7	42.5	36.5	39.0
P. Pagada	34.9	36.7	33.6	29.7	36.5	34.0
No pagada	11.8	12.7	11.8	9.3	11.3	11.3
Propia	8.0	6.8	7.2	5.3	6.0	6.6
P. Pagándose	6.6	7.2	6.2	12.7	8.9	8.6
Anticresis	0.2	0.1	0.1	0.2	0.1	0.1
Por servicios	0.4	0.5	0.4	0.3	0.6	0.4
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.23, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en AZ Sur – Eloy Alfaro, 2010

Categoría censal	Parroquias (%) (1)				
	Chilibulo	Chimbacalle	La Argelia	La Ferroviaria	La Magdalena
Arrendada	46.8	54.3	42.9	48.6	48.7
P. Pagada	26.3	24.3	30.4	24.2	28.2
No pagada	10.2	6.7	12.8	9.8	8.3
Propia	12.4	10.0	9.5	13.5	8.7
P. Pagándose	3.6	3.8	3.8	3.4	4.8
Anticresis	0.3	0.3	0.1	0.2	0.5
Por servicios	0.5	0.6	0.5	0.4	0.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Categoría censal	Parroquias (%) (2)			AZ Sur (%)
	La Mena	San Bartolo	Solanda	
Arrendada	42.8	46.7	46.7	46.9
P. Pagada	33.5	32.0	35.7	29.8
No pagada	10.3	8.1	7.8	9.3
Propia	7.6	7.5	5.2	9.1
P. Pagándose	5.1	4.7	3.9	4.1
Anticresis	0.3	0.5	0.3	0.3
Por servicios	0.4	0.5	0.3	0.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.24, AE III
Tenencia de la vivienda de los hogares en
AZ Tumbaco, 2010

Categoría censal	Parroquias (%)		AZ Quitumbe (%)
	Cumbayá	Tumbaco	
Arrendada	27.5	32.3	30.0
P. Pagada	38.8	33.7	34.3
No pagada	7.6	11.4	12.1
Propia	7.7	11.2	11.4
P. Pagándose	16.5	7.0	7.4
Anticresis	0.1	0.1	0.1
Por servicios	1.8	4.4	4.7
Total	100.0	100.0	100.0

Fuente: elaboración propia a partir de indicadores
CVA-STHV según Censo INEC 2010.

Cuadro III.25, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Centro, 2010

Tipo habitacional	Unidades acumuladas hasta 2010					AZ Centro	%
	Centro Histórico	La Libertad	Itchimbía	Puengasí	San Juan		
Vivienda	4 025	4 148	5 126	11 148	7 274	31 721	41.6
Departamento	5 991	2 165	6 331	6 200	7 485	28 172	37.0
Inquilinato	5 223	1 600	1 897	1 784	3 744	14 248	18.7
Mediagua	130	311	164	669	334	1 608	2.1
Precaria	25	21	19	48	30	143	0.2
Otra	62	34	25	62	91	274	0.4
Total tipo	15 456	8 279	13 562	19 911	18 958	76 166	100.0
%	20.3	10.9	17.8	26.1	24.9		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.26, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Los Chillos, 2010

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010						AZ Los Chillos	%
	Alangasí	Amaguaña	Conocoto	Guangopolo	La Merced	Pintag		
Vivienda	6 703	7 879	20 677	710	2 380	5 152	43 501	77.9
Departamento	583	793	4 379	61	167	207	6 190	11.1
Inquilinato	167	331	1 012	36	43	153	1 742	3.1
Mediagua	477	962	1 402	137	283	558	3 819	6.8
Precaria	48	85	103	28	14	57	325	0.6
Otra	34	34	140	4	11	16	239	0.4
Total tipo	8 012	1 084	27 713	976	2 898	6 143	55 826	100.0
%	14.4	18.1	49.6	1.7	5.2	11.0		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.27, AE III

Localización y distribución del stock habitacional en AZ Norte – Eugenio Espejo, 2010

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010 (1)						
	Belisario Quevedo	Concepción	Cochapamba	Iñaquito	Jipijapa	Kennedy	Mariscal Sucre
Vivienda	6 940	5 143	9 535	4 534	4 631	11 082	1 831
Departamento	8 832	6 291	6 538	17 500	8 888	10 861	4 823
Inquilinato	1 954	345	1 894	472	985	1 952	286
Mediagua	380	128	1 111	107	257	592	50
Precaria	31	5	50	14	13	5	4
Otra	54	28	96	79	54	63	49
Total tipo	18 191	11 940	19 224	22 706	14 828	24 555	7 043
%	12.0	7.9	12.7	15.0	9.8	16.2	4.7

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010 (2)				AZ Norte	%
	Rumipamba	San Isidro del Inca	Nayón	Zámbiza		
Vivienda	3 891	6 037	3 593	883	58 100	38.4
Departamento	8 056	5 671	969	110	78 539	52.0
Inquilinato	202	1 396	236	61	9 783	6.5
Mediagua	90	721	340	198	3 974	2.6
Precaria	5	29	20	12	188	0.1
Otra	51	66	24	12	576	0.4
Total tipo	12 295	13 920	5 182	1 276	151 160	100.0
%	8.1	9.2	3.4	0.8		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.28, AE III

Localización y distribución del stock habitacional en AZ La Delicia, 2010

Tipo habitacional	Unidades acumuladas hasta 2010 (1)				
	Carcelén	Comité del Pueblo	Cotocollao	El Condado	Ponceano
Vivienda	10 545	7 046	5 314	16 090	7 891
Departamento	5 519	5 305	4 729	6 826	8 963
Inquilinato	1 296	1 629	784	2 365	1 552
Mediagua	341	638	131	2 180	384
Precaria	27	29	7	108	21
Otra	51	56	21	91	95
Total tipo	17 779	14 703	10 986	27 660	18 906
%	15.9	13.2	9.9	24.8	17.0

Tipo habitacional	Unidades acumuladas hasta 2010 (2)		AZ La Delicia	%
	Pomasquí	San Antonio de Pichincha		
Vivienda	7 154	8 794	62 834	56.4
Departamento	1 908	1 257	34 507	31.0
Inquilinato	396	647	8 669	7.8
Mediagua	324	795	4 793	4.3
Precaria	33	38	263	0.2
Otra	40	52	406	0.4
Total tipo	9 855	11 583	111 472	100.0
%	8,8	10.4		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.29, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Calderón, 2010

Tipo habitacional	Unidades acumuladas hasta 2010		AZ Calderón	%
	Calderón	Llano chico		
Vivienda	37 719	2 306	40 025	71.4
Departamento	8 773	255	9 028	16.1
Inquilinato	2 479	81	2 560	4.6
Mediagua	3 425	501	3 926	7.0
Precaria	190	23	213	0.4
Otra	264	4	268	0.5
Total tipo	52 850	3 170	56 020	100.0
%	94.3	5.7		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010

Cuadro III.30, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Quitumbe, 2010

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010					AZ Quitumbe	%
	Chillogallo	Guamaní	La Ecuatoriana	Quitumbe	Turubamba		
Vivienda	9 725	13 555	10 084	13 513	11 172	58 049	57.5
Departamento	5 222	4 945	6 007	9 589	3 749	29 512	29.3
Inquilinato	1 615	1 445	1 341	1 549	1 447	7 397	7.3
Mediagua	923	1 449	856	847	1 034	5 109	5.1
Precaria	44	95	42	59	85	325	0.3
Otra	88	75	85	124	120	492	0.5
Total tipo	17 617	21 564	18 415	25 681	17 607	100 884	100.0
%	17.5	21.4	18.3	25.5	17.5		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.31, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Sur – Eloy Alfaro, 2010

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010 (1)				
	Chilibulo	Chimbacalle	La Argelia	La Ferroviaria	La Magdalena
Vivienda	6 961	4 725	9 117	9 697	3 924
Departamento	6 026	6 871	5 636	6 488	5 813
Inquilinato	1 949	2 292	2 515	3 475	819
Mediagua	555	87	909	640	78
Precaria	25	7	35	18	3
Otra	36	29	40	54	24
Total tipo	15 552	14 011	18 252	20 372	10 661
%	11.3	10.2	13.3	14.8	7.7

Inversión acumulada	Unidades acumuladas hasta 2010 (2)			AZ Sur	%
	La Mena	San Bartolo	Solanda		
Vivienda	7 161	9 652	10 678	61 915	45.0
Departamento	5 336	8 887	11 916	56 993	41.4
Inquilinato	1 019	1 659	1 616	15 344	11.1
Mediagua	305	202	262	3 038	2.2
Precaria	14	8	5	115	0.1
Otra	28	23	47	281	0.2
Total tipo	13 883	20 431	24 524	137 686	100.0
%	10.1	14.8	17.8		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III.32, AE III
Localización y distribución del stock habitacional en AZ Tumbaco, 2010

Tipo habitacional	Unidades acumuladas hasta 2010		AZ Tumbaco	%
	Cumbayá	Tumbaco		
Vivienda	7 680	11 867	19 547	70.6
Departamento	2 043	2 074	4 117	14.9
Inquilinato	546	1 426	1 972	7.1
Mediagua	317	1 511	1 828	6.6
Precaria	22	94	116	0.4
Otra	57	39	96	0.3
Total tipo	10 665	17 011	27 676	100.0
%	38.5	61.5		100.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010.

Cuadro III. 33, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Calderón, 2010

Inversión acumulada	Parroquias		AZ Calderón
	Calderón	Llano chico	
Vivienda	1 126 013 350.1	68 840 287.0	1 194 853 637.1
Departamento	223 388 653.6	6 493 116.0	229 881 769.6
Inquilinato	96 206 241.5	3 143 487.5	99 349 729.0
Mediagua	61 347 263.6	8 973 716.5	70 320 980.1
Precaria	1 134 402.0	137 322.3	1 271 724.3
Otra	1 576 221.7	23 882.1	1 600 103.8
Valor	1 509 666 132.4	87 611 811.5	1 597 277 943.9

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 34, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Centro, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)		
	Centro Histórico	La Libertad	Itchimbía
Vivienda	192 576 125,0	198 461 060.0	245 253 470.0
Departamento	147 599 871.6	53 338 962.1	155 976 429.2
Inquilinato	399 831 096.0	122 483 200.0	145 219 144.0
Mediagua	2 487 940.0	5 951 918.0	3 138 632.0
Precaria	239 225.0	200 949.0	181 811.0
Otra	593 278.0	325 346.0	239 225.0
Valor	743 327 535.6	380 761 435.1	550 008 711.2

Inversión acumulada	Parroquias (2)		AZ Centro
	Puengasí	San Juan	
Vivienda	533 376 060.0	348 024 530.0	1 517 691 245.0
Departamento	152 748 990.8	184 407 451.0	694 071 704.6
Inquilinato	136 568 768.0	286 610 688.0	1 090 712 896.0
Mediagua	12 803 322.0	6 392 092.0	30 773 904.0
Precaria	459 312.0	287 070.0	1 368 367.0
Otra	593 278.0	870 779.0	2 621 906.0
Valor	836 549 730.8	826 592 610.0	3 337 240 022.6

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 35, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ La Delicia, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)			
	Carcelén	Comité del Pueblo	Cotocollao	El Condado
Vivienda	576 038 678.0	384 899 812.8	254 000 554.1	878 943 796.1
Departamento	273 472 233.9	262 868 309.6	205 036 042.7	338 235 453.6
Inquilinato	106 194 328.1	133 480 370.8	52 463 494.2	193 788 260.8
Mediagua	9 313 854.4	17 425 921.1	2 504 634.7	59 543 116.1
Precaria	294 984.2	316 834.9	66 917.7	1 179 937.0
Otra	557 192.5	611 819.2	200 753.2	994 206.2
Valor	965 871 271.2	799 603 068.4	514 272 396.7	1 472 684 769.8

Inversión acumulada	Parroquias (2)			AZ La Delicia
	Ponceano	Pomasquí	San Antonio de Pichincha	
Vivienda	377 176 961.3	341 949 560.4	420 338 892.2	3 233 348 254.9
Departamento	388 610 287.8	82 725 474.6	54 499 958.9	1 605 447 761.3
Inquilinato	103 856 304.9	26 499 418.0	43 295 766.3	659 577 943.0
Mediagua	7 341 830.1	6 194 669.1	15 199 882.6	117 523 908.2
Precaria	200 753.2	315 469.3	363 267.6	2 738 163.9
Otra	908 169.1	382 387.0	497 103.1	4 151 630.1
Valor	878 094 306.4	458 066 978.5	534 194 870.7	5 622 787 661.5

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 36, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Los Chillos, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)			AZ Los Chillos
	Alangasí	Amaguaña	Conocoto	
Vivienda	363 602 606.2	427 394 440.4	1 121 618 840.5	
Departamento	21 350 747.3	29 041 410.9	160 368 648.8	
Inquilinato	11 776 536.7	23 341 518.9	71 364 402.3	
Mediagua	15 524 849.5	31 310 073.7	45 630 689.6	
Precaria	520 749.7	922 160.9	1 117 442.0	
Otra	368 864.3	368 864.3	1 518 853.2	
Valor	413 144 353.6	512 378 469.2	1 401 618 876.4	

Inversión acumulada	Parroquias (2)			
	Guangopolo	La Merced	Pintag	
Vivienda	38 513 777.5	129 102 521.7	319 393 129.2	2 399 625 315.4
Departamento	2 233 954.7	6 115 908.7	8 663 768.1	227 774 438.5
Inquilinato	2 538 654.6	3 032 281.9	11 382 099.9	123 435 494.4
Mediagua	4 458 919.0	9 210 759.7	10 377 796.9	116 513 088.5
Precaria	303 770.6	151 885.3	706 731.7	3 722 740.2
Otra	43 395.8	119 338.5	198 380.8	2 617 697.0
Valor	48 092 472.3	147 732 695.8	350 721 906.6	2 873 688 774.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 37, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Norte – Eugenio Espejo, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)			
	Belisario Quevedo	Concepción	Cochapamba	Iñaquito
Vivienda	466 085 507.3	345 400 254.2	640 363 877.8	304 500 243.5
Departamento	488 107 033.3	347 676 782.9	361 327 421.2	967 150 485.0
Inquilinato	209 966 819.9	37 071 930.8	203 519 527.6	50 718 699.6
Mediagua	15 312 319.3	5 157 833.9	44 768 386.0	4 311 626.7
Precaria	416 387.6	67 159.3	671 593.0	188 046.0
Otra	725 320.4	376 092.1	1 289 458.5	1 061 116.9
Valor	1 180 613 387.8	735 750 053.2	1 251 940 264.1	1 327 930 217.7

Inversión acumulada	Parroquias (2)			
	Jipijapa	Kennedy	Mariscal Sucre	Rumipamba
Vivienda	311 014 695.1	744 259 307.2	122 968 669.1	261 316 816.8
Departamento	491 201 914.9	600 241 223.9	266 546 673.7	445 220 817.6
Inquilinato	105 843 048.9	209 751 910.1	30 732 093.4	21 705 884.1
Mediagua	10 355 963.3	23 854 981.6	2 014 778.9	3 626 601.9
Precaria	174 614.2	67 159.3	53 727.4	67 159.3
Otra	725 320.4	846 207.1	658 161.1	685 024.8
Valor	919 315 556.8	1 579 020 789.2	422 974 103.6	732 622 304.6

Inversión acumulada	Parroquias (3)			AZ Norte
	San Isidro del Inca	Nayón	Zámbiza	
Vivienda	405 440 663.9	107 260 690.0	26 359 919.1	3 734 970 644.2
Departamento	313 412 022.9	24 673 840.8	2 800 952.0	4 308 359 168.1
Inquilinato	150 007 001.3	9 158 803.1	2 367 317.8	1 030 843 036.7
Mediagua	29 053 111.0	6 089 947.3	3 546 498.7	148 092 048.6
Precaria	389 523.9	119 410.7	71 646.4	2 286 427.2
Otra	886 502.7	143 292.9	71 646.4	7 468 143.2
Valor	899 188 825.7	147 445 984.9	35 217 980.5	9 232 019 468.0

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 38, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Quitumbe, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)		
	Chillogallo	Guamaní	La Ecuatoriana
Vivienda	267 777 330.4	326 581 645.2	277 662 375.3
Departamento	137 437 024.3	113 878 365.4	158 097 319.9
Inquilinato	66 703 401.8	48 740 292.7	55 386 539.9
Mediagua	12 707 376.7	13 964 346.8	11 784 956.0
Precaria	242 307.5	457 768.4	231 293.5
Otra	484 615.0	361 396.1	468 094.0
Valor	485 352 055.7	503 983 814.8	503 630 578.7

Inversión acumulada	Parroquias (2)		AZ Quitumbe
	Quitumbe	Turubamba	
Vivienda	372 079 698.3	269 167 845.1	1 513 268 894.2
Departamento	252 371 433.5	86 335 691.0	748 119 834.1
Inquilinato	63 977 442.4	48 807 753.4	283 615 430.2
Mediagua	11 661 048.8	9 964 896.2	60 082 624.6
Precaria	324 912.3	409 582.3	1 665 864.1
Otra	682 866.6	578 233.8	2 575 205.6
Valor	701 097 401.9	415 264 001.8	2 609 327 852.8

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 39, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Sur – Eloy Alfaro, 2010

Inversión acumulada	Parroquias (1)		
	Chilibulo	Chimbacalle	La Argelia
Vivienda	205 655 032.2	139 594 889.7	307 830 472.4
Departamento	186 487 381.3	212 637 702.7	199 334 859.6
Inquilinato	92 129 672.8	108 343 360.7	127 376 380.1
Mediagua	6 558 744.0	1 028 127.4	9 207 565.0
Precaria	147 719.5	41 361.4	236 351.1
Otra	212 716.0	171 354.6	270 115.6
Valor	491 191 265.8	461 816 796.7	644 255 743.8

Inversión acumulada	Parroquias (2)		
	La Ferroviaria	La Magdalena	La Mena
Vivienda	286 487 120.7	115 930 232.2	241 787 212.1
Departamento	200 784 953.5	179 895 643.4	189 431 779.3
Inquilinato	164 264 039.5	38 714 316.1	51 608 958.8
Mediagua	7 563 236.4	921 769.4	3 089 447.0
Precaria	106 358.0	17 726.3	94 540.5
Otra	319 074.0	141 810.7	189 080.9
Valor			486 201 018.5

Inversión acumulada	Parroquias (3)		AZ Sur
	San Bartolo	Solanda	
Vivienda	285 157 645.6	360 536 775.7	1 942 979 380.7
Departamento	275 027 108.8	421 446 803.9	1 865 046 232.5
Inquilinato	78 421 306.9	81 845 022.0	742 703 056.9
Mediagua	2 387 146.5	2 653 885.6	33 409 921.3
Precaria	47 270.2	33 764.4	725 091.5
Otra	135 901.9	317 385.8	1 757 439.5
Valor	641 176 379.9	866 833 637.5	4 586 621 122.4

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.

Cuadro III. 40, AE III
Valor del equipamiento habitacional de AZ Tumbaco, 2010

Inversión acumulada	Parroquias		AZ Tumbaco
	Cumbayá	Tumbaco	
Vivienda	716 523 064.3	1 107 158 750.6	1 823 681 814.9
Departamento	157 613 966.7	160 005 563.8	317 619 530.5
Inquilinato	66 222 405.1	172 954 486.5	239 176 891.6
Mediagua	11 830 094.3	56 388 872.4	68 218 966.7
Precaria	410 508.0	1 753 988.8	2 164 496.8
Otra	1 063 588.9	727 718.7	1 791 307.7
Valor	953 663 627.4	1 498 989 380.8	2 452 653 008.2

Fuente: elaboración propia a partir de Censo INEC 2010 y del Visor de Servicios Inmobiliarios, El Comercio 2010.