PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

FACULTAD DE ECONOMÍA

Disertación previa a la obtención del título de Economista

Diseño de una metodología para la detección de la susceptibilidad ante procesos gentrificatorios en el Distrito Metropolitano de Quito

Andrés Felipe Viana Barrero
andresviana13@gmail.com

Directora: Economista Jackeline Contreras
yjcontreras@yahoo.es

Quito, Noviembre de 2016

Resumen

Se realizó un estudio exploratorio de la teoría detrás de la gentrificación y los factores que generan la susceptibilidad a la misma, con el fin de desarrollar una metodología que permita su detección en el Distrito Metropolitano de Quito. Se generaron 3 dimensiones de análisis: población vulnerable, atractividad y deterioro urbanístico. A esas dimensiones se les aplicó un proceso de superposición ponderada que permitió expresar el resultado como un solo indicador mediante el uso de herramientas estadísticas y espaciales (STATA y ARCGIS). Este proceso se vio limitado por la falta de datos a nivel geográfico y por la inexistencia de estudios previos que permitieran una asignación correcta de pesos estadísticos a las dimensiones. En concordancia con el enfoque exploratorio del análisis, se construyeron varios escenarios, en los cuales se alteraron los pesos estadísticos de diferentes variables. Con este proceso se llegó a determinar que, aunque la ciudad no parece seguir la lógica de la gentrificación anglosajona tradicional, y ninguna variable muestra significancia mayor en el análisis, es la parroquia Centro Histórico la que muestra una tendencia más consistente hacia una mayor susceptibilidad a la gentrificación.

Palabras Clave: Gentrificación, Economía Urbana, Teoría de Localización, Sistemas de Información Geográfica

"Quizá sean todos los dragones de nuestra vida,
princesas que sólo esperan vernos alguna vez
resplandecientes de belleza y valor.
Quizá todo lo terrible no sea, en realidad,
nada sino algo indefenso y desvalido, que nos pide
auxilio y amparo…"

-Rainer María Rilke*, Cartas a un Joven Poeta* (1929)

Agradezco

A mi familia, por el apoyo y la paciencia.

A mi jefe y amigo, Paco Salazar, por introducirme a la gentrificación, y por mostrarme que la creatividad y los números pueden ir de la mano.

A todo el equipo de Inteligentarium, por el apoyo prestado en el desarrollo de esta investigación.

Un agradecimiento especial a la economista Jackeline Contreras, por la motivación y guía durante este proceso, y por aceptar emprender este camino de aprendizaje conmigo.

Diseño de una metodología para la detección de la susceptibilidad ante procesos gentrificatorios en el Distrito Metropolitano de Quito

Introducción **7**

Metodología del Trabajo **8**

Pregunta General 8

Preguntas Específicas 8

Objetivo General 8

Objetivos Específicos 8

Proceso de Análisis Metodológico 8

Fundamentación Teórica **10**

¿Qué es Gentrificación? 10

Teoría de Localización y el Valor del Suelo 12

La gentrificación: Una visión empírica 20

Capitulo I: Evolución del mercado de suelo urbano en el DMQ **23**

Década de los 70: El Boom Petrolero y Expansión Urbana 25

Década de los 80: El regreso a la Democracia y la Crisis de Deuda 31

Década de los 90: Crisis Política e Inicio de la Planificación Urbana 37

Siglo XXI: Dolarización, Crecimiento Económico y Segundo Boom Petrolero 41

La ciudad en la Actualidad: Visión general y reflexiones finales 47

Capítulo II: Los determinantes de la susceptibilidad a la Gentrificación **51**

Condiciones de Vulnerabilidad 52

Condiciones de Atractividad 54

Capitulo III: La detección de la Susceptibilidad a la Gentrificación **59**

Abordaje y herramientas metodológicas 59

Diseño de Metodología aplicable al DMQ 62

Capitulo IV: La Susceptibilidad a la Gentrificación en el DMQ **75**

Resultados de Variables Individuales 76

Resultados Indicador Final de Susceptibilidad 79

Conclusiones y Recomendaciones **85**

Referencias Bibliográficas **88**

Anexos 92
Anexo A: Mapa Urbano de Quito 1903 92
Anexo B: Mapa Urbano de Quito 1904 92
Anexo C: Mapa Urbano de Quito 1949 93
Anexo D: Precios Históricos del Petróleo (1972-2015) 94
Anexo E: Peso del Petróleo en Presupuesto del Estado (1970-1985) 96
Anexo F: Deuda Pública (1970-1990) 96
Anexo G: Tasa de Inflación Histórica (1980-2005) 97
Anexo H: Indicadores Individuales Susceptibilidad a la Gentrificación 98
Anexo I: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario I 110
Anexo J: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario II 114
Anexo K: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario III 116
Anexo L: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario IV 118
Anexo M: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario V 120
Anexo N: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario VI 122
Anexo M: Equipamientos Urbanos dimensión Atractividad 124

Introducción

De las diversas problemáticas asociadas al proceso natural de crecimiento y desarrollo de una ciudad, uno de las menos tratadas en América Latina es la gentrificación, en especial el entender el por qué ciertas áreas son más susceptibles a este proceso que otras (Janoschka, Sequera, y Salinas, 2014). La literatura ya ha tratado de manera extensa las causas y las consecuencias relacionadas a un proceso de gentrificación, pero ha descuidado en gran medida el desarrollo de métodos e indicadores que contribuyan a la detección de espacios urbanos con condiciones de susceptibilidad a procesos gentrificatorios, previo a que dichos procesos ocurran (Nesbitt, 2005).

El poder determinar cuáles áreas son propensas a sufrir procesos gentrificatorios es de gran importancia en términos de generación de política pública y de planificación de una ciudad. Un proceso de desplazamiento que derive de un proceso gentrificatorio obliga al individuo o familia a buscar suelo más barato, lo que generalmente los lleva a dirigirse hacia las periferias de la ciudad donde, a la vez, existe un menor acceso a servicios y equipamientos urbanos, y mayores distancias a los centros laborales. Adicionalmente, el desplazamiento pone en riesgo las conexiones y vínculos sociales existentes en el territorio (Smith, 1982).

Estas condiciones de desplazamiento originadas de procesos gentrificatorios no solo ponen presión sobre grupos de población vulnerable, sino también sobre el diseño de la ciudad en sí, al derivar en una continua ampliación de la frontera urbana y una evidente segregación espacial de la ciudad. Como resultado, los entes planificadores se ven en la responsabilidad de dotar de servicios a nuevas áreas cada vez más alejadas de los centros urbanos principales. He ahí la importancia de determinar con claridad los factores que, para el caso de la zona urbana del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), influyen en hacer más propensa a una zona o parroquia a pasar por un proceso de gentrificación, y desarrollar en base a esto una metodología que permita la identificación y detección de las mismas.

En esta investigación, se propone justamente eso: el diseño de una metodología para la detección de la susceptibilidad a la gentrificación que pueda ser aplicada al contexto del DMQ. Para poder llevar esto a cabo, se empezará con un primer capítulo donde se estudiará el proceso de desarrollo urbanístico de la ciudad de Quito, con énfasis en los últimos 40 años, para poder generar un contexto de cómo ha evolucionado la ciudad y cómo esto ha promovido o no posibles procesos gentrificatorios. En el segundo capítulo se evaluará que es lo que quiere decir realmente la susceptibilidad a la gentrificación, y que factores sostiene la teoría que la generan.

En un tercer capítulo se hace un repaso a la literatura sobre el tema, analizando el proceso metodológico que siguieron otros autores para la detección de la susceptibilidad en los casos de otras ciudades. Se evalúan las limitaciones que tendría la metodología y finalmente se la ajusta y diseña para ser aplicada en el contexto del DMQ. El cuarto y último capítulo es la ejecución de esta metodología, donde se repasan los hallazgos más importantes y se definen las zonas de la ciudad que muestran una mayor susceptibilidad a un proceso de gentrificación.

Metodología del Trabajo

Pregunta General

¿Cómo advertir cuáles parroquias urbanas del Distrito Metropolitano de Quito presentan mayor susceptibilidad ante procesos gentrificatorios?

Preguntas Específicas

- ¿Cómo se relaciona la evolución del mercado de suelo urbano con el desarrollo de procesos de gentrificación en el DMQ?
- ¿Qué condiciones económicas, sociales y de localización presentes en un espacio urbano causan susceptibilidad a la gentrificación?
- ¿En qué medida son aplicables para el caso del DMQ las metodologías previamente diseñadas para la detección de zonas susceptibles a la gentrificación?
- ¿Cuáles parroquias urbanas del DMQ presentan una mayor susceptibilidad ante la ocurrencia de posibles procesos gentrificatorios?

Objetivo General

Determinar la metodología a aplicar para la detección de la vulnerabilidad ante procesos gentrificatorios en las parroquias urbanas del Distrito Metropolitano de Quito.

Objetivos Específicos

- Describir la relación entre la gentrificación y la evolución del mercado de suelo urbano del DMQ.
- Entender la influencia que tienen las características económicas, sociales y de localización de un espacio urbano en generar susceptibilidad a los procesos gentrificatorios.
- Evaluar la aplicabilidad de las diferentes metodologías para la detección de la susceptibilidad ante procesos gentrificatorios en el DMQ.
- Establecer las parroquias urbanas del DMQ que presentan una mayor susceptibilidad ante la ocurrencia de posibles procesos gentrificatorios.

Proceso de Análisis Metodológico

Para poder llegar a formular un indicador que permita medir la susceptibilidad a la gentrificación en un espacio urbano, hay un grupo de pasos que es importante establecer. El primer paso implica un proceso exploratorio donde se busca entender, desde la teoría, que es lo que causa la susceptibilidad a la gentrificación. Esto viene de la mano de un proceso descriptivo y analítico, donde se estudia el desarrollo de la ciudad de Quito en busca de conexiones entre su evolución y potenciales procesos gentrificatorios. En caso de que los mismos existan, es fundamental entender dónde y bajo qué circunstancias se encuentran estas dinámicas gentrificadoras.

La fase exploratoria continúa con un estudio de la literatura, en el cuál se contrastan las experiencias previas de otros autores y sus estrategias metodológicas, con el fin de analizar la aplicabilidad de las mismas para el caso del DMQ. Con la metodología seleccionada, se comienza con la fase más cuantitativa y analítica de la investigación, donde se seleccionan las variables y se las agrupa en unas dimensiones, en función tanto de la teoría como de la disponibilidad de información.

Las principales fuentes de información para la construcción de este proceso son secundarias, provenientes de centros de estadísticas oficiales, tanto a nivel local como nacional. Se utiliza como fuente principal el Censo de Población, Vivienda y Hogar del 2010, desarrollado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), y para fuentes de información geográfica locales se utilizan datos provistos por diversas secretarias adscritas al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ), como la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda (STHV), la Secretaría de Movilidad, entre otras. Algunas de las variables son construidas directamente por el autor, en base a información entregada por alguna de las fuentes antes mencionadas. Las variables son procesadas con el uso de herramientas estadísticas como STATA y ARCGIS, esta última con el fin de poder procesar y representar los datos geográficos de forma gráfica a través de mapas.

Fundamentación Teórica

¿Qué es Gentrificación?

En el año 1964, la socióloga británica Ruth Glass describe un fenómeno urbano que estaba sucediendo desde mediados del siglo XX en la ciudad de Londres, Inglaterra. Glass observó como la clase media estaba empezando a ocupar barrios tradicionalmente de clase obrera, conformados por antiguas casas victorianas venidas a menos, las cuales eran compradas con el fin de ser renovadas y transformadas en lujosas residencias (Lees, Slater, y Wyly, 2007) .

Este fenómeno fue bautizado por la misma Glass como "Gentrification", un término conformado por un juego de palabras: surge de la expresión "gentry", un coloquio generalmente utilizado por las clases campesinas británicas para referirse a los miembros de las clases altas; lo que implicaba que el proceso consistía claramente en una llegada de una nueva "gentry" a barrios previamente obreros o de clase baja (Lees et al., 2007).

Aunque Glass fue la primera en teorizar sobre este proceso urbano observando el caso de Londres, esto no implica que haya sido el primer proceso de este tipo. Smith (1999) ya mencionaba el caso de París durante el rediseño de Haussman en el reinado de Napoleón III como uno de los primeros ejemplos de gentrificación. En la construcción de los amplios bulevares y avenidas que hoy caracterizan a la ciudad, se demolieron gran cantidad de viviendas de clases trabajadoras, expulsando a sus habitantes. Adicionalmente, alrededor de los grandes bulevares se desarrollaron proyectos de vivienda exclusiva, donde fueron localizándose nuevas clases medias y altas.

También se identificaron procesos tempranos de gentrificación durante los años 30 en ciudades como Nueva York, Nueva Orleans o Washington D.C (Atkinson, 2000; Lees et al., 2007; Ley, 2016; Smith, 1999). Tanto el término como los procesos toman relevancia durante la década de 1970, cuando suceden con mayor frecuencia y llaman la atención de los científicos sociales (Lees et al., 2007).

Para 1980, el término se volvió de uso común en la investigación social, y se comienza a debatir, entre otros aspectos, cómo se debería definir un proceso de gentrificación per se. Para Glass, en su definición original, una parte esencial del proceso era que el barrio estuviese previamente en un estado de degradación urbanística, y que sus residentes originales hayan sido desplazados (Lees et al., 2007). Este último punto fue uno de los primeros focos de debate en las etapas tempranas de la discusión teórica sobre el tema.

Aunque existe un grupo de autores que no encuentran relación causal entre procesos de transformación urbanística y desplazamiento de clases bajas (Freeman y Braconi, 2004; Sabatini, Robles, y Vásquez, 2009), generalmente suelen ser defensores de la idea de la gentrificación como un proceso inevitable y parte intrínseca del desarrollo de una ciudad, al ser, en su visión, la única

manera de revitalizar áreas públicas y mejorar la calidad de las viviendas, además de devolver vida a los barrios.[1] (Janoschka y Sequera, 2014)

La mayor parte de autores que abordan la temática aceptan al desplazamiento no solo como una consecuencia del proceso, sino como una parte intrínseca del mismo (Atkinson, 1997; Janoschka y Sequera, 2014; Kennedy y Leonard, 2001; Lees et al., 2007; Slater, 2012; Smith, 1982). El desplazamiento es visto como un proceso coercitivo, donde los individuos se ven obligados a dejar su lugar de residencia, ya sea de manera directa (desalojos), como de manera indirecta (incremento de la renta, incremento del impuesto predial, pérdida de vínculos comunitarios, entre otros). Se dice que es un proceso coercitivo debido a que la decisión de trasladarse no es tomada en total libertad por el individuo, que, pudiendo elegir, permanecería en su lugar de residencia original (Kennedy y Leonard, 2001).

Otro foco de debate se concentra en sí la gentrificación incluye procesos de redesarrollo, o solamente considera a casos de rehabilitación urbanística. Smith (1982) hace una diferenciación entre los dos procesos, al mencionar cómo el "redesarrollo involucra no la rehabilitación de estructuras antiguas, sino la construcción de nuevas edificaciones en terrenos previamente desarrollados" [2] (1982: 139). A esta diferenciación, Kennedy & Leonard (2001) agregan que la rehabilitación tampoco incluye la llegada de nuevos habitantes a lotes vacantes, o la llegada de nuevos habitantes en proporciones poco significativas que no generen desplazamiento.

Un autor que no coincidía con la visión de Smith y Kennedy & Leonard, es Slater (2012), el cual sostiene que la gentrificación también se puede dar más allá de la rehabilitación de vivienda antigua, y que debe considerarse a la construcción de edificios de apartamentos y a las construcciones nuevas como circunstancias gentrificatorias. Este debate toma importancia porque es el punto de partida para entender sí la gentrificación es solo un proceso de cambio urbanístico, o una transformación radical de todo el tejido social.

Desde la segunda mitad de la década de los ochenta, a la gentrificación se la asocia cada vez más con un proceso de reestructuración económica, espacial y social (Sassen, 1991). Se la entiende como un proceso multidimensional que, en cierto modo, altera la esencia misma de la zona en cuestión (Bates, 2013; Kennedy y Leonard, 2001). El desplazamiento asociado al proceso tiene un efecto negativo sobre los círculos sociales construidos por las comunidades residentes, ya que estos se ven deteriorados, y en muchos casos, destruidos (Bates, 2013). Adicionalmente, los nuevos residentes llegan con nuevas dinámicas sociales o culturales, que terminan afectando las dinámicas económicas en la zona; generalmente migrando hacia relaciones basadas en el comercio y los servicios (Lipton, 1977).

[1] Desde esta visión, la gentrificación es explicada como un proceso positivo (se prefiere llamarlo "revitalización" para evitar las connotaciones negativas del término gentrificación), en el cuál la llegada de nuevos habitantes puede dinamizar las relaciones locales, regresar la vida cultural a un espacio urbano, recuperar zonas en declive, y generar incrementos en la recaudación impositiva y la diversificación social de espacios. Aunque se suele aceptar al desplazamiento como un efecto adverso minoritario de este proceso, se lo ve como una consecuencia inevitable de las mejoras conseguidas. La idea general de esta visión se puede revisar en el ensayo de J.P Byrne (2003): "Two Cheers for Gentrification".

[2] Cita original en inglés; traducción por el autor.

El factor espacial ha sido otro de los focos de estudio relevante en la literatura que rodea a la gentrificación. Una de las conclusiones más importantes de los diversos análisis que se han llevado a cabo es que los procesos de gentrificación están "directamente relacionados al contexto particular de los barrios y ciudades en los que ocurren"[3] (Lees et al., 2007: 4). Son procesos que varían mucho entre cada ciudad y espacio urbano que se analice, llegando a variar incluso dentro de la misma ciudad. Aunque existe cierto conceso de la gentrificación como un proceso con características muy similares en gran parte del mundo occidental, otros investigadores, como Janoschka (2014), sostienen que estas características, en gran medida, no aplican para los casos latinoamericanos.

Este autor plantea a la gentrificación como un fenómeno principalmente anglosajón, y cuestiona que este término y su definición sean aplicables en "ciudades de una región del mundo con unas estructuras sociales, urbanas, políticas y administrativas poco comparables con Nueva York o Londres"(Janoschka y Sequera, 2014: 2). Dentro de la definición de gentrificación que el autor construye para los procesos latinoamericanos, encuentra 3 factores principales que los separan de los procesos anglosajones: el papel que juegan las administraciones públicas como gestores de los procesos, la fuerte conexión de los mismos con el patrimonio arquitectónico y cultural, y la marcada informalidad de las dinámicas sociales y económicas en la región (Janoschka y Sequera, 2014).

Con toda esta información bajo consideración, a lo largo de la presente investigación se va a entender como gentrificación al proceso de rehabilitación urbano en el cual los residentes originales de un barrio son desplazados, de manera directa o indirecta, para la llegada de otro grupo de habitantes con mayor nivel socioeconómico. Este proceso tendrá como resultado la alteración de las dinámicas económicas, culturales y sociales de la zona; y un empeoramiento de las condiciones de vida para el grupo desplazado.

En los siguientes acápites se abordarán diferentes aspectos teóricos que permiten entender de mejor manera este proceso. Primero, se abordará la teoría detrás del mismo, entendiendo los conceptos de teoría de localización y renta de suelo, bases teóricas fundamentales para el análisis de las dinámicas económicas de una ciudad. Las visiones contrapuestas respecto a estos conceptos marcan la forma cómo se explica el fenómeno de la gentrificación desde la teoría, lo cual será justamente el tercer acápite, que dará pie de introducción para el primer capítulo de esta investigación.

Teoría de Localización y el Valor del Suelo

Las primeras teorizaciones económicas sobre las decisiones de localización vienen de parte de Alfred Marshall, a principios de siglo XX, cuando plantea que tanto los actores productivos como las familias toman decisiones de dónde situarse en función de razones económicas (Marshall, 1996). Marshall establece que las relaciones espaciales de las empresas e individuos pueden hacer surgir dos tipos distintos de aglomeración espacial: la economía de localización[4] y la economía de urbanización. La primera hace referencia a las ventajas para las empresas e industrias de localizarse cerca una de la

[3] Cita original en inglés; traducción por el autor

[4] No es el interés de esta investigación el estudiar las razones y ventajas económicas de las economías de localización a mayor detalle. Para más información se puede revisar Principios de Economía de Alfred Marshall (1996) o Economía Urbana de Roberto Camagni (2015)

otra, mientras la economía de urbanización explica las dinámicas económicas que surgen para los individuos y las familias cuando se aglomeran en un mismo espacio de vivienda.

Para ambos casos, se establece que los actores toman decisiones en función de las externalidades positivas con las que esperan beneficiarse al aglomerarse en "clústeres"[5] industriales, o, en el caso de la economía de urbanización, en las ciudades. Para este último, entre los efectos positivos que conlleva la concentración espacial se encuentran: la presencia de servicios públicos, privados, culturales y recreativos; ventajas asociadas a la variedad de elección[6];entre otras decisiones (Camagni, 2015).

En la toma de las decisiones de localización, el concepto de la accesibilidad toma una gran importancia. Esta puede ser definida como "…una cualidad de los lugares, que remite a la facilidad para alcanzar desde cada uno de esos lugares un conjunto de puntos significativos en el territorio."(Blanco, Bosoer, y Apaolaza, 2014: 43). El principio de la accesibilidad es, de hecho, el segundo principio en importancia para la economía urbana (Camagni, 2015). El primer teorizador de este principio fue Johann H. Von Thunen, economista nacido en la actual Alemania, que en el siglo XIX realiza los primeros modelos teóricos del principio de accesibilidad mediante el análisis de la distribución territorial de producciones agrícolas.

El modelo se mueve bajo una serie de supuestos, en el cuál todo el suelo tiene el mismo nivel de fertilidad; cada producto agrícola tiene su propia función de producción con coeficientes fijos y rendimientos de escala constantes; existe un solo mercado central para el cuál todas las localizaciones tienen acceso; disponibilidad a todo factor de producción que se requiera; costo de transporte unitario constante en función de la distancia y el volumen de producción; y un precio exógenamente definido por el mercado (Camagni, 2015).

Como el modelo se encuentra definido en gran medida por la función de producción de cada producto y sus costos internos, y estos últimos dependen del volumen de producción y la distancia; las localizaciones serán asignadas según quién esté en capacidad de ofertar la renta de suelo más alta. Los mejores suelos serán asignados a los agentes más productivos, aquellos que están en capacidad de producir más con menos costo, y por ende, tener más margen para ofertar una mayor renta de suelo. El resultado general será que aquellas producciones con el producto neto más elevado obtendrán los terrenos más centrales, y a medida que la productividad marginal decrece entre los diferentes productores, éstos se irán alejando del centro proporcionalmente (Camagni, 2015).

Aunque fue un modelo planteado originalmente para explicar cómo la localización en función de la cercanía a un mercado influía en el valor y renta de suelo agrícola, este modelo y sus conclusiones fueron la base para el desarrollo de los modelos futuros que estudiarían este mismo fenómeno, pero en un contexto urbano. Richard Hurd (1903) fue el primero en estudiar la accesibilidad desde esta visión; respecto a la relación entre el valor del suelo y la distancia, concluyó que"…el valor depende

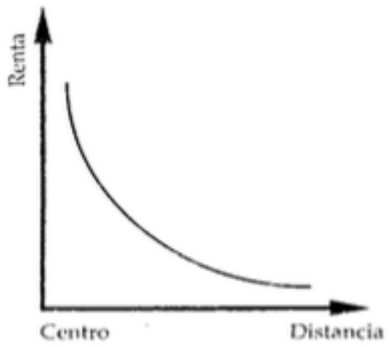
[5] Marshall no acuño el termino clúster, pero la investigación que realizó respecto a la aglomeración económica sirvió de base teórica para el desarrollo conceptual de este término.

[6] Al existir varias opciones, las familias e individuos pueden ampliar su ventana de elección de: sitios de trabajo, lugar de residencia, lugar para realizar consumos de bienes y servicios, los sitios de ocio predilectos, entre otros.

de la renta, y la renta de la localización, y la localización de la conveniencia, y la conveniencia de la cercanía, podemos eliminar pasos intermedios y decir que el valor depende de la cercanía" (Camagni, 2015: 52).

Este concepto fue elaborado a mayor detalle por el que sería posteriormente conocido como el padre de la economía urbana, William Alonso. En su modelo, tanto los actores productivos como los actores residenciales tienen que tomar una decisión de localización. Uno de los supuestos más fuertes está relacionado a la mayor atractividad de las localizaciones centrales, al ser estas focos de empleo, de oportunidades de ocio y generadores de interacción social (Camagni, 2015). Estas condiciones de atractividad generan una mayor demanda para estas localizaciones, lo que termina incrementando su precio de mercado. Esto hace que, en un primer nivel, la decisión de localización esté en función del trade off precio de suelo y distancia.

Gráfico 1: Renta vs Distancia

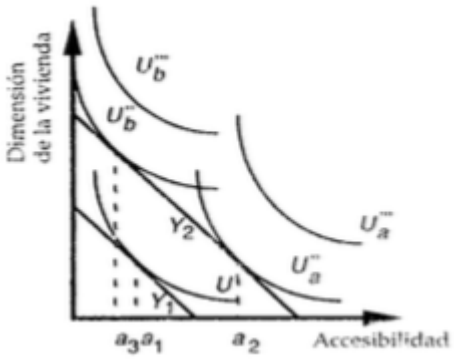


Fuente y Elaboración: Camagni, Roberto (2015) *Economía Urbana*

La pendiente negativa refleja el trade off en la decisión de los actores, y responde a que el costo de movilización de los individuos, medido en función de tiempo y dinero relacionado al transporte, es una función del cambio en la renta de suelo ante cambios en la distancia (cambio marginal) por la distancia (O'Sullivan, 2011)

Adicionalmente, para el caso de los actores residenciales, la decisión de trade off entre la accesibilidad y el espacio o dimensión de la vivienda (Alonso, 1964) también se vuelve relevante. Cada actor tiene unas preferencias marcadas, ya sea por los beneficios de las localizaciones centrales o en el caso de familias más numerosas, preferencia por localizaciones más alejadas del centro, pero con viviendas de mayor dimensión. Esta decisión está sujeta a una restricción presupuestaria propia de cada individuo u familia, donde al ingreso se le resta el valor disponible a pagar en costo de vivienda y transporte.

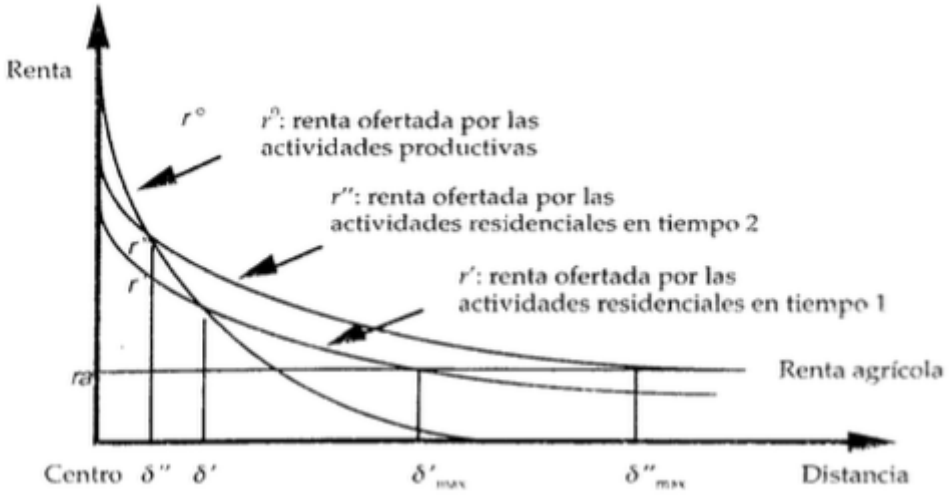
Gráfico 2: Accesibilidad vs Dimensión de la Vivienda



Fuente y Elaboración: Camagni, Roberto (2015) *Economía Urbana*

De esta manera, se realiza un proceso de maximización, de forma que el individuo pueda obtener la mejor localización posible; siendo esta la que le genere mayor utilidad, sujeto a sus preferencias y a su restricción presupuestaria. Explicado gráficamente, el individuo o familia buscará localizarse en la curva de indiferencia (U) que pueda darle la mayor utilidad posible, sujeto a que no supere su restricción presupuestaria.

Gráfico 3: Equilibrio en Ciudad Monocéntrica



Fuente y Elaboración: Camagni, Roberto (2015) *Economía Urbana*

La configuración espacial resultante cuando se combinan las decisiones de localización de los actores residenciales y los actores productivos, y dado que estos últimos se encuentran también interesados en las localizaciones centrales por su cercanía al mercado y a los beneficios de aglomeración productiva antes discutidos[7], termina atribuyendo las localizaciones centrales a aquellos actores capaces de ofrecer la renta más elevada. En el gráfico 3, se puede observar como las localizaciones más cercanas al centro son ocupadas por los actores productivos y comerciales, capaces de ofertar mayores rentas; seguidos por los actores residenciales. También participan los actores que ofertan

[7] También existen industrias que, debido a sus funciones de producción, maximizan sus utilidades más cerca de las fuentes de materia prima que en la cercanía al mercado. Los casos más claros son las empresas dedicadas a la extracción de recursos naturales.

para usos agrícolas, pero esta última es una oferta de renta constante, lo que hace que adquieran los terrenos más alejados del centro urbano, donde la demanda es baja y, por ende, los precios comerciales se ajustan a la renta ofertada (Alonso, 1964).

Este modelo corresponde a la lógica de ciudad monocéntrica, definida como aquella con un solo centro urbano de atracción. Aunque solía ser la estructura general de gran parte de las ciudades del mundo, actualmente muchas han evolucionado a modelos de ciudad policéntricos, donde existen diversos centros de comercio y empleo en una misma ciudad. En estas, se observa la relación de atracción hacia el centro en diferentes puntos del territorio, lo cual permite una desconcentración tanto de los servicios y actividades económicas como de la población. (O'Sullivan, 2011).

Un factor que tiene un rol fundamental dentro de la conceptualización de los modelos de accesibilidad, y en la discusión de localización en general dentro de la economía urbana, es la renta de suelo. Aquella que se ha mencionado hasta ahora hace referencia al valor comercial del suelo, y puede ser definida como "precio que mantiene en equilibrio demanda y oferta del suelo y realiza la mejor asignación territorial de los recursos de la colectividad en su conjunto."(Camagni, 2015: 164).

Esta visión de la renta viene de la tradición clásica y neoclásica de la economía, donde el precio es visto como el método de distribución y asignación eficiente de recursos (Harvey, 1977). Para Adam Smith, la renta es el precio que se debe pagar por el uso de la tierra y sus propiedades, y está en función de dos factores: su fertilidad y su posición o localización frente al mercado (Smith, 1996).

El estudio de la renta desde la fertilidad fue un interés de David Ricardo, lo que lo llevó a plantear el modelo de renta de suelo diferencial. En este, estudia la forma de distribución de suelo agrícola en función de su fertilidad, en donde aquellos suelos más fértiles se asignaban para la producción de aquellos productos cuyo alto precio les daba una condición preferencial (Ricardo, 1996). Esta lógica de la renta diferencial sería lo que los economistas neoclásicos Marshall y Walras llamarían la productividad marginal de la tierra (Camagni, 2015).

Por otro lado, estudiar a la renta desde la localización fue el interés de Von Thunen. Para este autor, la renta consiste de una transferencia desde el productor al propietario de la tierra en un valor igual al ahorro en costos de transporte que tiene el productor por no localizarse en un terreno más alejado del centro de comercio (Camagni, 2015). Hay que tomar en cuenta que en la lógica de Von Thunen, el mercado de suelo es todavía un mercado competitivo, por lo que el total de este ahorro, que vendría a ser la utilidad, es transferido al propietario del suelo.

Hasta este punto, la discusión de renta de suelo todavía hacía referencia al suelo agrícola. Fueron Muth, Alonso, Mills y Solow los que configuran la renta de suelo para el contexto urbano, y parten de la conceptualización del suelo agrícola. En palabras de Mills, "…las rentas del suelo urbano son determinadas por el valor de la producción marginal del suelo. Y, al igual que en la agricultura, la productividad del suelo es determinada por las características del suelo en sí y por los costos de transporte hasta los mercados importantes" (Harvey, 1977: 185).

Al suelo agrícola siempre se lo concibió como un factor escaso, que, según Ricardo, tenía un conjunto de "características inalterables" que determinaban su fertilidad, y que, en muchos casos, poco podía

hacer el hombre para cambiarlas (Camagni, 2015). En contraste, el suelo urbano puede llegar a depender en gran medida de la actividad del hombre, al poder este intervenir mediante inversiones en infraestructura que pueden alterar la oferta existente, la accesibilidad de una locación, entre otros factores (Camagni, 2015). Adicionalmente, y muy a diferencia de la renta de suelo agrícola, la renta del suelo urbano se encuentra intrínsecamente relacionada a sus usos, y la oferta y demanda que reciben los mismos (Harvey, 1977).

Es justamente en el estudio del valor asociado al uso del suelo donde la teoría neoclásica que yace en la base de la economía urbana es cuestionada. Desde la visión marxista de la economía, los neoclásicos deforman el concepto original de valor de un bien desarrollado por la economía política. Para esta última, toda mercancía tenía dos tipos de valores: el valor de uso y el valor de cambio, y la diferenciación entre los dos fue uno de los grandes puntos de discusión de los economistas políticos clásicos (Harvey, 1977).

Marx ve al valor de uso como la utilidad que se extrae de una mercancía al ser esta utilizada directamente para consumo, mientras que los valores de cambio son una relación cuantitativa entre diversos valores de uso, que los vuelve intercambiables entre sí (Marx, 1981). Esta diferenciación se pierde con Jevons, que entiende al valor de uso como "la utilidad total" y al valor de cambio como la "relación de cambio"; lo que deriva en entender al valor de cambio como la proporción de cambio de la utilidad total, o, en otras palabras, transforma al valor de cambio en una utilidad total marginal. Esta nueva interpretación abre el camino a las teorías microeconómicas del suelo, que centran su interés no en el valor de uso, sino en el valor de cambio, al cuál expresan como renta de suelo (Harvey, 1977).

Dentro de la lógica marxista de la economía, esto fue un error, ya que el suelo tiene ciertas condiciones que lo separan de las mercancías tradicionales: es un factor fijo sujeto a una localización determinada, y en muchas ocasiones, a un uso determinado. Adicionalmente, es un factor que todos ocupan (todo individuo ocupa un espacio físico de forma inevitable e irremediable), y cambia de mano con una temporalidad mucho mayor a cualquier otra mercancía (Harvey, 1977).

Para Marx, una mercancía se transforma en tal en el momento en que se relaciona con otras mercancías, ya que esto indirectamente implica desconocer su valor de uso en favor de su valor de cambio (Marx, 1981). Es justamente lo que sucedió con el suelo al ser analizado desde el valor de cambio por los modelos microeconómicos de Alonso y sus sucesores, se le dio la validez a una lógica de asignación de suelo basada en la eficiencia y no en la necesidad de uso real de los individuos (Harvey, 2012).

David Harvey, un geógrafo escocés y uno de los más importantes decodificadores del marxismo moderno, sostiene que una de las razones que han hecho que se deje de lado en la discusión sobre la distribución de suelo nociones como la justicia o la equidad, ha sido que se lo aborde desde la lógica de eficiencia de Pareto[8]. La economía como área de estudio, al tomar el camino de la eficiencia, se alejó de éstos conceptos porque implicaban juicios éticos y políticos, que, según la lógica matemática

[8] Concepto de eficiencia usualmente aplicado para medir y calificar un proceso de distribución, en el cuál, una nueva asignación que mejora a al menos un individuo, sin afectar o dejar en peor situación a cualquier otro, se considera una nueva asignación eficiente o de equilibrio en términos de eficiencia.

impuesta por los neoclásicos, solo distorsionaban los procesos de análisis, o eran muy complejos para modelizar (Harvey, 1977). El problema es que una lógica de distribución de suelo basada en la visión de "primeros llegados, primeros servidos" no permite un acceso equitativo para todos los individuos, ya que ignora completamente las connotaciones que tienen las decisiones de localización en la redistribución del ingreso (Harvey, 1977).

Los servicios que oferta una sociedad, en la mayoría de casos, no se encuentran repartidos equitativamente a lo largo del territorio, y aquellos con el primer acceso al suelo tienen mayor posibilidad de elección que aquellos que sean los últimos en llegar al proceso de asignación (Harvey, 2012). Tal y como lo expone Harvey, usando el ejemplo de los bomberos:

> …la localización de un servicio público, como un parque de bomberos (o, para el caso, cualquier servicio público), significa que la población no se beneficia homogéneamente, ni en cantidad ni en calidad, de la protección contra incendios en lo que al consumo se refiere…(1977: 56)

Otra de las criticas centrales de Harvey a la renta de suelo desarrollada por los neoclásicos se sostiene en lo que él ve como una extrema simplicidad en los supuestos base de los modelos. Según este autor, los modelos neoclásicos asumen un valor de uso establecido para cada uno de los actores (comercial, industrial, residencial, etc…) el cuál es fijo, y representando como parte de la utilidad. Al ser un factor fijo, el modelo se concentra en interpretar al valor de cambio (renta de suelo) como un resultado de un proceso de maximización de la utilidad, sujeto a una restricción, para cada uno de los actores; pero deja de lado que cada uno de ellos se ve influenciado por sus nociones personales de valor de uso y valor da cambio (Harvey, 1977).

Para ejemplificar esto, expone los casos del inquilino y el propietario. El primero está interesado solo en el valor de uso de la vivienda[9], mientras que un propietario está interesado principalmente en el valor de cambio, ya que adquieren la vivienda con el fin de obtener una renta de la misma, y esperan que mantenga su valor en el tiempo, de forma que se la pueda vender a un precio mayor que el de compra. El propietario que habita su propia vivienda tiene una dinámica distinta, porque está interesado mayormente en el valor de uso, pero hay dos periodos donde le interesa el valor de cambio: al momento de adquirir la vivienda, en función de que las condiciones de la misma permitan mantener su valor en el tiempo, y en el momento donde se plantea una remodelación con un presupuesto establecido.

También menciona los casos de los agentes/promotores inmobiliarios, que no tienen interés alguno por el valor de uso de la vivienda, ya que su utilidad proviene de encontrar viviendas con valor de cambio altos (precios de venta) con los cuales obtener mayor comisión; y las constructoras inmobiliarias, que, aunque obtienen su utilidad del mismo valor de cambio en dinámicas similares a los promotores, si tienen un interés implícito en los valores de uso de las viviendas, porque el valor de cambio que esperan obtener vendrá de la mano del valor de uso que le den los potenciales compradores (Harvey, 1977).

[9] Es importante clarificar que, para Harvey, el valor de uso se mantiene exclusivamente mediante reparaciones y mantenimiento que permitan mantener las condiciones de vida en la vivienda, mientras que remodelaciones más complejas o ampliaciones tendrían un efecto principal sobre su valor de cambio.

Adicionalmente, los economistas marxistas sostienen que Marx sí planteó una visión de renta de suelo que puede ser contrapuesta a la visión neoclásica, ya que la misma proviene de la economía política y no de la lógica matemática (Harvey, 1977). Para Marx (1981) existen 3 tipos de renta de suelo que componen a la renta de suelo general: la renta monopolística, la renta diferencial y la renta absoluta.

La renta monopolística nace de una condición propia del suelo y de su localización, que hace que los compradores estén dispuestos a ofertar altas rentas por el suelo. Marx usa el ejemplo de un suelo donde se pueda obtener un tipo de vino en particular, o en términos urbanos, sitios estratégicos en términos militares (Camagni, 2015). Para la existencia de este tipo de renta, es fundamental que existan imperfecciones en la competencia espacial (Harvey, 1977). Estas rentas cobran gran importancia en los contextos urbanos, donde la alta densidad de uso de suelo puede otorgar gran poder de negociación a propietarios de suelo desocupado en localizaciones preferenciales (Marx y Engels, 1980).

La renta diferencial planteada por Marx parte del mismo concepto de aquella planteada por Ricardo, pero recupera la noción de Smith de que la renta no parte solo de la productividad, sino también del emplazamiento (localización). A pesar de esto, Marx termina subestimando en gran medida la influencia del factor de la localización (Marx y Engels, 1980), ya que, en su visión, los movimientos propios del capital tienden a derrocar las diferencias espaciales entre diversas localizaciones, buscando llegar a una igualdad en las condiciones y niveles de desarrollo[10] (Smith, 1982).

Por último, la renta absoluta, que surge de condiciones o barreras monopolísticas que permitan imponer un precio de monopolio (Harvey, 1977). Esta renta tiene gran similitud con la renta monopolística, y lo que la diferencia es que "…la renta absoluta da lugar a un precio de monopolio, mientras que un precio de monopolio independientemente determinado permite obtener una renta monopolista."(Harvey, 1977: 189). Las barreras a las que se hace mención se encuentran asociadas a movimientos de acumulación monopólica, y cambian un poco según la interpretación; Marx lo sostenía de una forma muy ambigua que bordeaba casi un análisis geopolítico, mientras que Harvey lo interpreta como una renta que tiene su origen de los procesos especulativos orquestados por los grupos de poder (Camagni, 2015).

Es precisamente en el concepto de renta absoluta donde se ha centrado la crítica a la renta de suelo marxista, porque no hay una definición clara entre cómo diferenciar un proceso de renta generado por la renta monopólica de la renta absoluta. Harvey (1977) sostiene que se pueden interpretar desde el nivel territorial: la renta monopólica implica condiciones microterritoriales, mientras que la renta absoluta aborda condiciones un poco más macroterritoriales.

[10] Según Marx, hay dos fuerzas que mueven al capital espacialmente: la igualdad, que busca equiparar las condiciones de las diversas localizaciones en el territorio, disminuyendo las diferencias entre ellas; y la diferenciación, que trata de explotar esas mismas características intrínsecas de cada territorio que los destaca de los demás y los hace idóneos para ciertas actividades. El choque entre estas dos fuerzas del capital es lo que genera los conflictos entre las regiones desarrolladas y no desarrolladas. Para ampliar la información al respecto, revisar a Smith (1982) *Gentrification and Uneven Development* o a Marx (1973) *Grundrisse*

Adicionalmente, Camagni (2015) sostiene que dentro de la lógica de la que parte Marx, existen varias contradicciones, entre las que se puede mencionar: la renta absoluta surge de un control monopólico del suelo, mientras el mismo Marx negaba que el precio de los bienes agrícolas pueda ser monopólico; y que si el valor de uso es mayor que el valor de cambio (como Marx sostenía), la renta absoluta solo sería posible cuando el precio de mercado exceda al precio de producción; entre otras contradicciones.

Este proceso de entender el debate teórico que ha surgido alrededor del tema de la localización, ayuda a comprender cómo los modelos de localización y accesibilidad de Von Thunen, y posteriormente, Alonso y Muth, se construyen sobre la lógica de la renta de suelo como una renta diferencial; y una renta con una relación de tipo marginal con el valor de uso. El dejar de lado el estudio del suelo desde su valor de uso, es lo que permite la llegada de la crítica marxista, que pone en evidencia que estos modelos neoclásicos ignoran la influencia de las rentas absolutas y monopólicas dentro del análisis matemático, además de dejar de lado las nociones de ética que permiten una distribución no marcada por las condiciones de mercado.

El boom de la gentrificación como tema de interés en las ciencias sociales, implícitamente, vuelve a despertar este debate teórico. La inhabilidad de los modelos neoclásicos (como fueron planteados en su forma original) para explicar el proceso de gentrificación, abre la puerta a otras visiones, tanto marxistas como actualizaciones de la visión neoclásica, para generar nuevos métodos para interpretar este fenómeno.

a gentrificación: Una visión empírica

En el momento de probar empíricamente las afirmaciones teóricas de la economía urbana, se tuvo un éxito moderado. La popularización de esta teoría coincidió con las olas expansivas de las ciudades, con gran parte de la clase media y alta abandonado sus centros en busca de la vida en los suburbios (Lees et al., 2007). Aunque este comportamiento respaldaba el supuesto de la búsqueda constante por mayor espacio y suelo barato de los individuos, a costa de un mayor costo de transporte (Smith, 1982), dejó planteado el primer cuestionamiento a esta noción teórica: si el suelo del centro urbano era lo suficientemente costoso para que solo las actividades más rentables (manufactureras) pudieran acceder a él, ¿Por qué estos eran habitados de manera importante por familias de bajos ingresos, con escaso nivel de educación y empleos inadecuados o insuficientes? (Lipton, 1977)

La respuesta a esta incógnita vino de una teoría desarrollada unas décadas atrás, con una explicación inspirada en lo que años después se conoció coloquialmente como el "Trikle Down Economics"[11], Hoyt (1939) plantea la teoría del "filtering principle", según la cuál, a medida que en un espacio urbano se van generando mejores espacios y las clases medias y altas van mudándose a los mismos,

[11] Término coloquial con las que fueron categorizadas gran parte de las políticas que defendían el libre mercado durante la década de 1980 y 1990. Se las conocía de esta manera porque eran políticas que buscaban beneficiar a los dueños del capital, generalmente a través de recortes de impuestos o incentivos a la inversión, de forma que este beneficio se trasladará a las clases trabajadoras a través de la creación de empleos. El término "trickle down" puede definirse como goteo en español, y hace referencia a la sensación popular de que, de los beneficios dados a las clases más altas, las clases trabajadoras solo recibían pequeñas fracciones.

los antiguos “mejores espacios” van quedando disponibles para el uso de las clases bajas. La distribución de la ciudad neoclásica, tomando en consideración la conceptualización de Hoyt, derivaba en lo que se podría categorizar como una paradoja urbanística: suelo suburbano barato adquirido por clases medias y altas, mientras que clases bajas, restringidas por menor disponibilidad de ingreso para gastar en costos de transporte, adquirían vivienda más costosa en zonas densificadas del centro de la ciudad (Lees et al., 2007).

En el momento que la tendencia se invierte, y comienza a gestarse un regreso a los centros urbanos, principalmente por la clase media, los supuestos de la teoría de localización neoclásica vuelven a quedar cortos. Esta vez, es Berry (1980) quien busca darle solución a este conflicto, realizando ajustes teóricos a los modelos de Alonso y Muth. A la final, Berry sostiene que la gentrificación sigue siendo un proceso que podría categorizarse como temporal, ajustado a los ciclos económicos de auge y caída que viven las ciudades, por lo que el regreso a la ciudad por parte de la población podía entenderse como parte de este proceso, que en algún punto histórico en el futuro, se podía revertir nuevamente (Berry, 1980).

La falta de satisfacción con estas explicaciones da pie de entrada a dos grandes facciones teóricas que buscan dar una explicación empírica a la gentrificación: la teoría de la producción, y la teoría del consumo. La primera tiene su base en los estudios urbanos desarrollados por David Harvey, dentro del marco de la economía política y el marxismo, y busca explicar a la gentrificación como un proceso que es llevado desde el movimiento del capital en el espacio urbano (Lees et al., 2007).

El mayor promotor de esta visión es Neil Smith, que plantea la teoría de la Renta Diferencial. Lo que dice esta teoría es que el capital se localiza en función de donde mayor rentabilidad del suelo puede obtener. A medida que una ciudad crece y el suelo vacante se va haciendo más escaso, los promotores y desarrolladores inmobiliarios (aquellos encargados del movimiento del capital en el espacio urbano) vuelven su atención hacia las áreas ocupadas, y buscan aquellas zonas donde el precio comercial del suelo sea bajo, pero que tenga un valor potencial del mismo muy alto (Smith, 1982).

Lo que esto promueve, es que los desarrolladores busquen zonas que hayan pasado por un proceso de desvalorización en términos comerciales, pero que tenga unas condiciones propias que hagan que su valor comercial potencial pueda ser alto. Según Smith, “…sí, y solo sí, la renta diferencial causada por la diferencia entre el valor actual y potencial del suelo es lo suficientemente grande, los procesos de rehabilitación y redesarrollo en suelo ocupado se vuelve rentable, y el capital comienza a regresar hacia el centro urbano.”(1982: 149).

En contraste con esta visión, se encuentra la teoría del consumo. Esta surge de una actualización de la visión neoclásica, donde lo que se cambia estructuralmente son las preferencias bases de los modelos de localización, pero se da por el surgimiento de cambios demográficos estructurales (Lees et al., 2007). David Ley (1986), uno de los primeros desarrolladores de la misma, sostiene que gran parte de esto se da por el surgimiento de lo que él llega a llamar una “nueva clase media”. Esta nueva generación poblacional se caracteriza por cambios de comportamiento respecto a las generaciones anteriores: existe menos proporción de parejas casadas, y menor cantidad de hijos

dentro de los hogares, mayores tasas de divorcio, mayor proporción de mujeres pertenecientes a la fuerza laboral, empleos fuera de la manufactura, entre otros cambios.

Esto abrió el interés de esta generación por un reacercamiento a los centros urbanos, dotados de amenidades atractivas para un estilo de vida menos familiar (Lees et al., 2007). Esto se combinó con algunos elementos coyunturales, como aquellos mencionados por Lipton (1977), que explicaba cómo durante la post guerra las fabricas lentamente comenzaron un proceso de mudanza hacia los suburbios, mientras que los centros urbanos se concentraron como centros de empleo de servicios, lo que también terminó atrayendo a esta nueva clase media que buscaba empleo en estos sectores. También fueron fundamentales los incrementos de los precios de la gasolina que desmotivaban la vivienda en los suburbios por los altos costos de transporte. (Ley, 1986).

Durante gran parte de la década de los 80, aunque los defensores de ambas visiones coincidían en que los modelos neoclásicos originales no podían abordar ni entender a la gentrificación en toda su complejidad, discrepaban respecto a su visión de la teoría contraria. Clark (1994) sostiene que este conflicto nace de la ambigüedad de la construcción teórica, tanto de la visión de la producción como la visión del consumo. Para este autor, lo dispar de las bases teóricas vuelve muy complejo el poder condensar a la gentrificación dentro de una sola visión. Entonces, la pregunta general no es cómo combinarlas en una sola, sino si las dos visiones deben ser vistas como complementarias (Clark, 1994).

La visión de Clark no es incorrecta, porque, aunque es fundamental entender el concepto teórico que sustenta los argumentos de ambas visiones, si hay que ver mucho más allá de la teoría. La complejidad inherente rodea, no solo al concepto de la gentrificación, sino a su forma de interpretarla y entenderla en el espacio. La gentrificación es un proceso en constante cambio, no sólo a nivel de tiempo, sino a nivel de territorio. La cuestión de que todo este bagaje teórico no se ajuste a los casos latinoamericanos es parte visible de esta complejidad.

Con esto en mente, y más allá de que una conciliación teórica sea posible o no, es fundamental aceptar que ambas visiones se pueden complementar a sí mismas, y que cualquier indicador que trate de detectar procesos gentrificatorios no puede ignorar o asumir que una de esas visiones es incorrecta. Por ese motivo, todo el proceso que se desarrolle en la siguiente investigación abordará a la gentrificación desde ambas visiones (consumo y producción). Las variables que promueve cada una de esas visiones son dos formas de abordar y entender una misma problemática y su complejidad.

Capitulo I: Evolución del mercado de suelo urbano en el DMQ

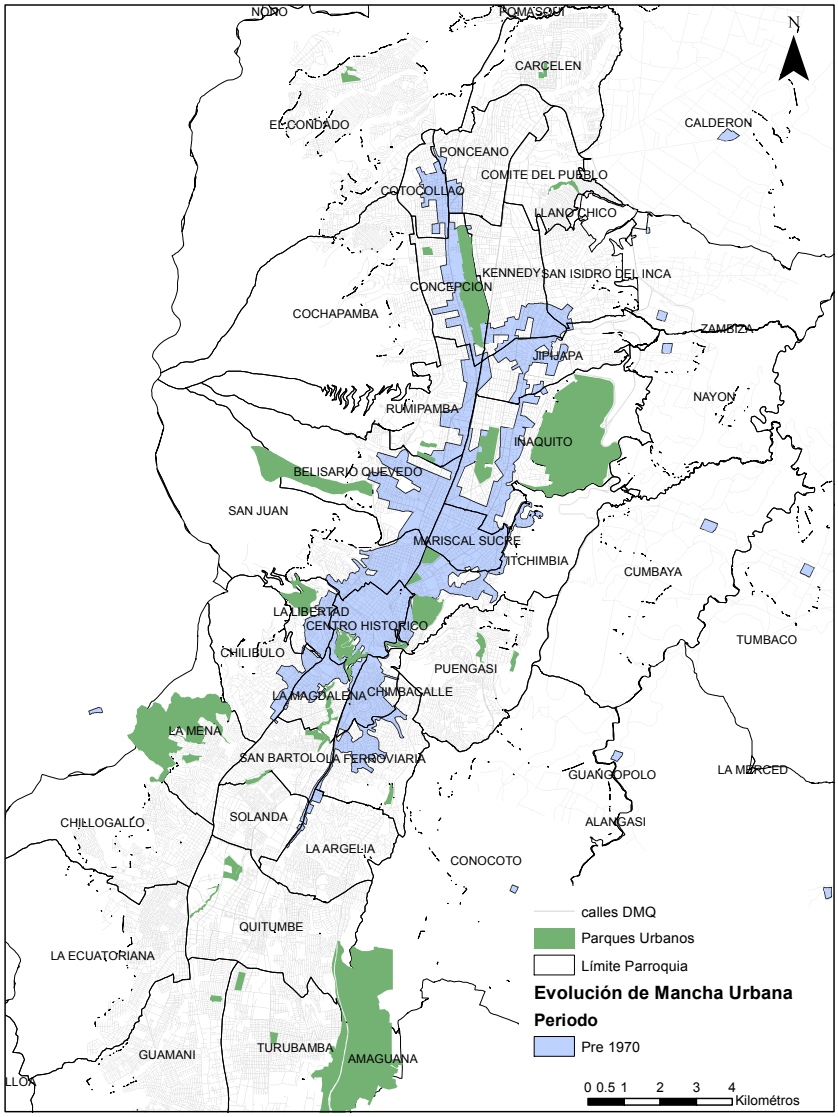
La ciudad de Quito mantuvo una estructura de organización urbana concéntrica, la misma que diseñaron los españoles, hasta entrada la edad republicana (Jaramillo y Rosero, 1996). Su tasa de crecimiento demográfica y su ritmo de expansión se mantuvo relativamente constante, y no fue hasta hace 50 años cuando la ciudad sufrió un cambio drástico. El punto de quiebre vino en la década de 1970 con el primer boom petrolero, y a partir de ahí, gran parte de la dinámica de desarrollo de la ciudad ha estado conectada a algún tipo de hito económico, político o social, tanto a nivel nacional como a nivel local.

La dinámica con la que se va a abordar el siguiente capítulo buscará entender los diferentes hitos que han marcado la historia reciente de la ciudad, los cuales, en su mayoría, han coincidido con los cambios de década desde 1970 hasta la actualidad. Antes de abordar este primer hito, hay que estudiar un poco la estructura y la dinámica de la ciudad antes de 1970.

La ciudad mantuvo su estructura cuasi céntrica original hasta bien entrado el siglo XX. Hasta ese momento, gran parte de la dinámica aún giraba alrededor de una plaza central, que se iba expandiendo de forma equilibrada hacia el exterior (Revisar Anexo A). Para el año 1903, la ciudad se extendía hasta el parque de la Alameda por el norte, y bordeaba el área del Panecillo hacia el sur. Demográficamente, las clases altas se concentraban en las partes más céntricas de la ciudad, con clases bajas habitando las áreas circundantes y las lomas (Achig, 1983). Es en las primeras décadas de este siglo cuando la ciudad empieza un proceso de cambio en su organización territorial: de la estructura concéntrica se comienza a migrar hacia una dinámica de crecimiento longitudinal, implicando que la ciudad se iba alargando al ir creciendo hacia sus extremos (Jaramillo y Rosero, 1996).

El suelo rural que rodeaba a la ciudad se comienza a lotizar sin ningún tipo de control (Achig, 1983) y comienza un proceso lento de migración interna. A partir de la década de 1930, las clases altas y aristócratas quiteños, históricamente localizados en las viviendas de las plazas centrales de la ciudad, comienzan de a poco a migrar hacia estos nuevos lotes fuera del, entonces, casco urbano (Velazco, 2013). De esta forma, se comienzan a consolidar zonas como la actual Mariscal hacia el norte del parque el Ejido como nueva área de atracción para las clases altas (Revisar Anexo B).

Mapa 1: Evolución Mancha Urbana de Quito pre 1970



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Para 1950, 3 centralidades se pueden detectar en la ciudad: En el norte la zona de la Mariscal Sucre, que se extendía hasta la parroquia Belisario Quevedo y lo que hoy es la Pradera; la zona del Centro Histórico, foco de las dinámicas comerciales en la ciudad; y en la zona sur se consolida La Villaflora (Jaramillo y Rosero, 1996). Estas centralidades se concentran en las áreas más planas de la ciudad, pero la ciudad se va expandiendo alrededor de ellas hacia las zonas de las laderas; así en el centro histórico se logra ver como se consolidan barrios como San Diego o El Tejar, y alrededor de la centralidad de la Villaflora se consolidan barrios como La Colmena, Chiriacu o Chimbacalle (Revisar Anexo C).

Es importante tener presente que, hasta este punto, la dinámica de crecimiento es llevada totalmente por actores particulares. Las propiedades agrícolas se ven fraccionadas y lotizadas en

procesos de especulación de suelo llevados a cabo por terratenientes urbanos (Jaramillo y Rosero, 1996). El sector inmobiliario era virtualmente inexistente en la época; los individuos adquirían el suelo y la construcción era encargada a ingenieros o empresas especializadas en la construcción (Ekos, 2011). Vale aclarar que dentro del imaginario popular, el interés se encontraba en la búsqueda de propiedad horizontal, lo que implicaba una vivienda en terreno propio, y no vivienda en altura (Ekos, 2011). Este imaginario sería una constante en el desarrollo futuro de la ciudad.

Todos estos procesos de extensión sin regulación se pudieron llevar a cabo por la falta de gobernanza e institucionalidad que existió durante la época. Los gobiernos locales, Quito incluido, recibían muy poca participación del presupuesto del estado y la capacidad propia para llevar a cabo un proceso de recaudación era igualmente limitada por la debilidad institucional (Acosta, 2001). El primer intento de llevar a cabo una planificación de la ciudad sucedió con el Plan Jones, un asesoramiento que derivó en la primera ordenanza de planificación de la ciudad en 1945. En esta, se estableció la necesidad de marcar usos de suelo diferenciados y la creación y promoción de espacio público y equipamientos (Ekos, 2011). Estas recomendaciones delinearon un poco lo que la ciudad trató de hacer las siguientes dos décadas, aunque con poco éxito.

Para la década de 1950 y 1960 la ciudad entra en un proceso más acelerado de expansión y desarrollo, en gran medida empujado por la migración interna. Los cambios en la estructura de producción agrícola, la modernización de las formas de trabajo en el campo, y la inminente reforma agraria de 1962 empujaron a muchos antiguos trabajadores agrícolas hacia la ciudad (Acosta, 2001). Para final de la década de 1960, la ciudad había continuado su proceso de extensión, llegando ya hasta la zona del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre (Actual Parque Bicentenario), y con una tendencia de expansión hacia el norte más que hacia el sur.

Década de los 70: El Boom Petrolero y Expansión Urbana

La década de 1970 comienza para el Ecuador con la perspectiva de convertirse en un país petrolero, objetivo que se cumple cuando en 1972 comienza la extracción a gran escala del mismo. Al año siguiente, se desata la cuarta guerra árabe israelí, que causo un importante reajuste en los precios del crudo en el mercado internacional. Como se puede ver en el anexo D, los precios pasaron de 3.83 dólares por barril en 1973, a 13.4 dólares por barril en 1974, un incremento de más del 250% en un año.

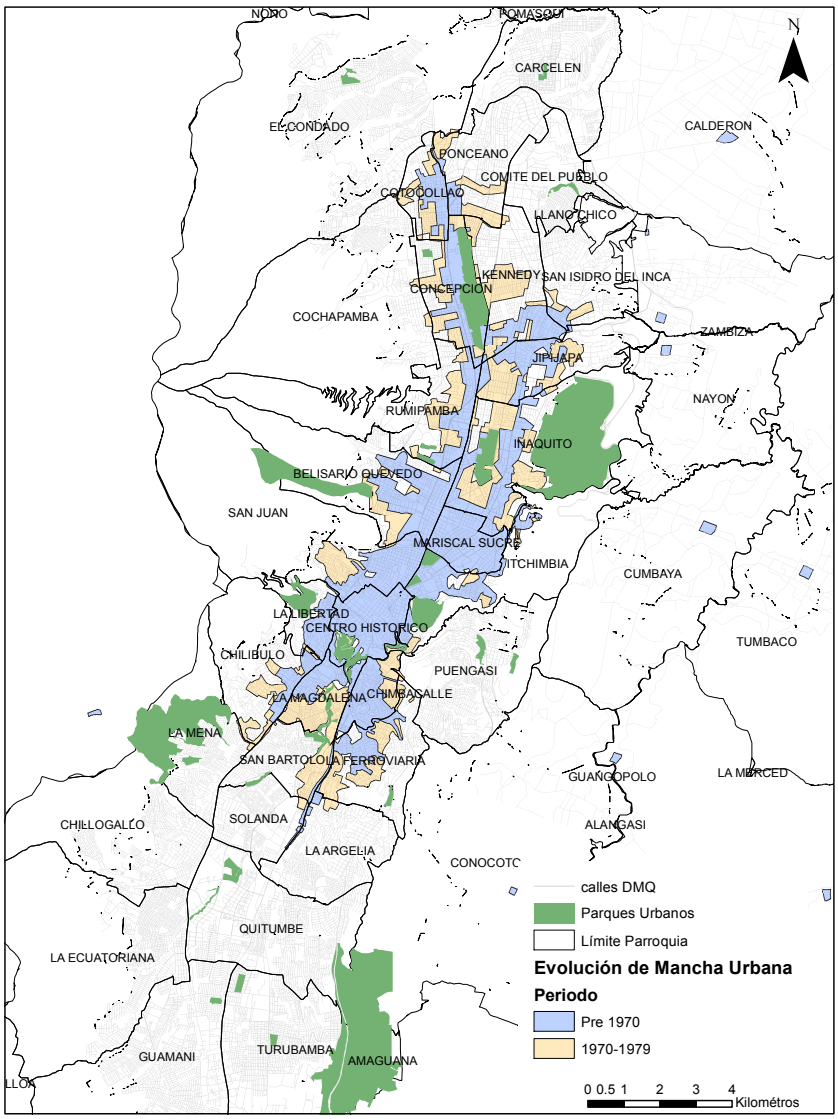
Desde la década anterior, en América Latina se desata un interés por el modelo de desarrollo basado en la sustitución de importaciones, que buscaba impulsar la industria local para remplazar los productos industriales que eran importados. El Ecuador ve en el petróleo una oportunidad para llevar a cabo este proceso, y de la mano de gobiernos militares, se fortalece el rol del estado como planificador y ejecutor de este cambio (Acosta, 2001). En este contexto, el petrolero tuvo un importante impacto en el incremento del presupuesto estatal, y para el final de la década, ya significaba más del 30% del mismo (Revisar anexo E).

Adicionalmente, este exceso de recursos petroleros facilitó un ingreso rápido de recurso financieros a través de deuda. Por primera vez, Ecuador se hizo atractivo para los mercados de deuda

internacional, que gracias al exceso de recursos provenientes de los países árabes, buscaban nuevos países en dónde localizar esos fondos (Acosta, 2001). Como deja en evidencia el Anexo F, la deuda externa sufrió un rápido crecimiento durante la década, pasando de 260 millones de dólares en 1971, a 5.852 millones de dólares en 1981; un incremento de 22 veces.

Este marcado ingreso de flujos monetarios y las políticas aplicadas por el gobierno central permitieron el crecimiento del mercado interno y la consolidación de la clase media. Se instaura una cultura de consumo masivo, donde los bienes importados entran al alcance de una mayor proporción de la población, y la formación bruta de capital fijo (inversión) se incrementa de forma sustancial (Acosta, 2001).

Mapa 2: Evolución Mancha Urbana de Quito 1970-1979



Fuente: Inteligentarium (2015
Elaboración: Andrés Viana

La ciudad crece, solo durante esta década, a un ritmo mucho mayor de lo que había crecido en todo el siglo XX. En términos de expansión, la ciudad cambia su forma de organización territorial, pasando de un modelo de expansión horizontal hacia uno de expansión irregular dispersa (Jaramillo y Rosero, 1996). La ciudad se expande aún más hacia las zonas del norte y sur de la ciudad, extendiéndose hacia la zona de San Bartolo en el sur, y consolida barrios como la Kennedy o el Labrador en el norte; incluso comienza el primer proceso de llegada al área de Ponceano.

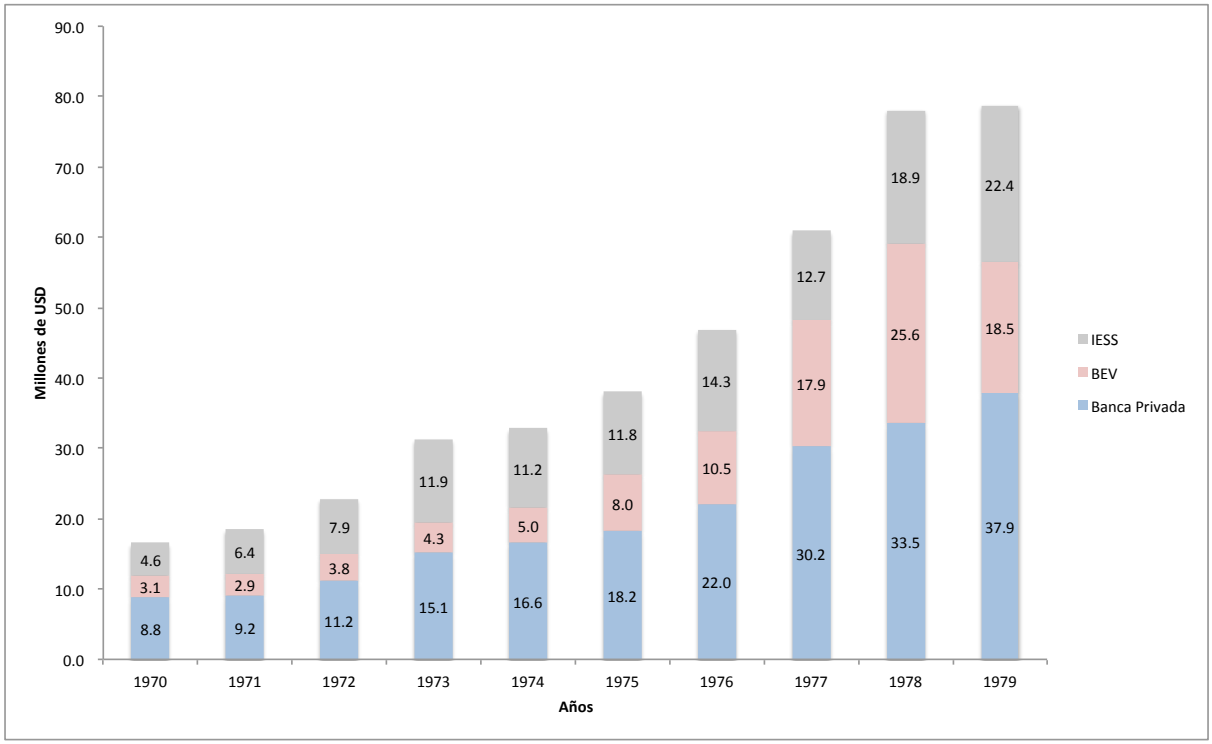
Aunque aún muy insipiente, comienza el primer proceso de colonización de la zona de los valles que rodean la ciudad a través de procesos de conurbanización de los poblados existentes (Jaramillo y Rosero, 1996), y de forma más clara, se comienzan a poblar de manera más contundente las laderas del occidente y oriente de la ciudad, más que todo mediante un proceso de llegada de población informal. Las plantas industriales se trasladan hacia los extremos norte y sur de la ciudad, mientras que las oficinas comerciales y de servicios se van concentrando en la centralidad que comienza a desarrollarse en el actual centro norte de la ciudad (Jaramillo y Rosero, 1996).

Gran parte del crecimiento de la mancha urbana fue impulsado por la migración campo-ciudad que se dio en la década, la cual mantuvo un ritmo de crecimiento anual promedio de cerca del 5% (Salazar, 2013). Hubo dos factores que impulsaron la migración hacia la ciudad: primero, los efectos de las reformas agrarias, que no resultan efectivas en la dotación de tierra a todos los antiguos trabajadores de las haciendas (Salazar, 2013); y por otro lado, la concentración de la actividad económica y los centros de empleo en las ciudades de Quito y de Guayaquil (Acosta, 2001). Para el año 1982, Quito llegó a duplicar su población respecto a la década anterior (Jaramillo y Rosero, 1996).

La coyuntura nacional permite que la banca existente amplié su cartera destinada a créditos hipotecarios, y además, impulsa la creación de nuevas instituciones privadas, como el Banco del Pacífico (1972) o el Banco de la Producción (1973); y la consolidación de organismos públicos creados anteriormente, como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) (Salazar, 2013).

La forma como se utilizaron estos nuevos fondos por parte de los ciudadanos fue mediante una estrategia de adquisición de bienes inmobiliarios que se repetiría y acentuaría en las décadas siguientes, principalmente por la creciente inflación y la dificultad de establecer ahorros (Salazar, 2013). Era una estrategia en dos fases: primero, mediante crédito (generalmente de mediano plazo) se adquiría el terreno, y pagado el mismo, se adquiría un nuevo crédito hipotecario (usando de activo el terreno) para financiar la construcción. Estos últimos generalmente eran adquiridos con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) cuyos plazos y tasas eran más convenientes para sus afiliados (Salazar, 2013).

Gráfico 4: Cartera Hipotecaria de la Banca Pública y Privada Periodo 1970-1979

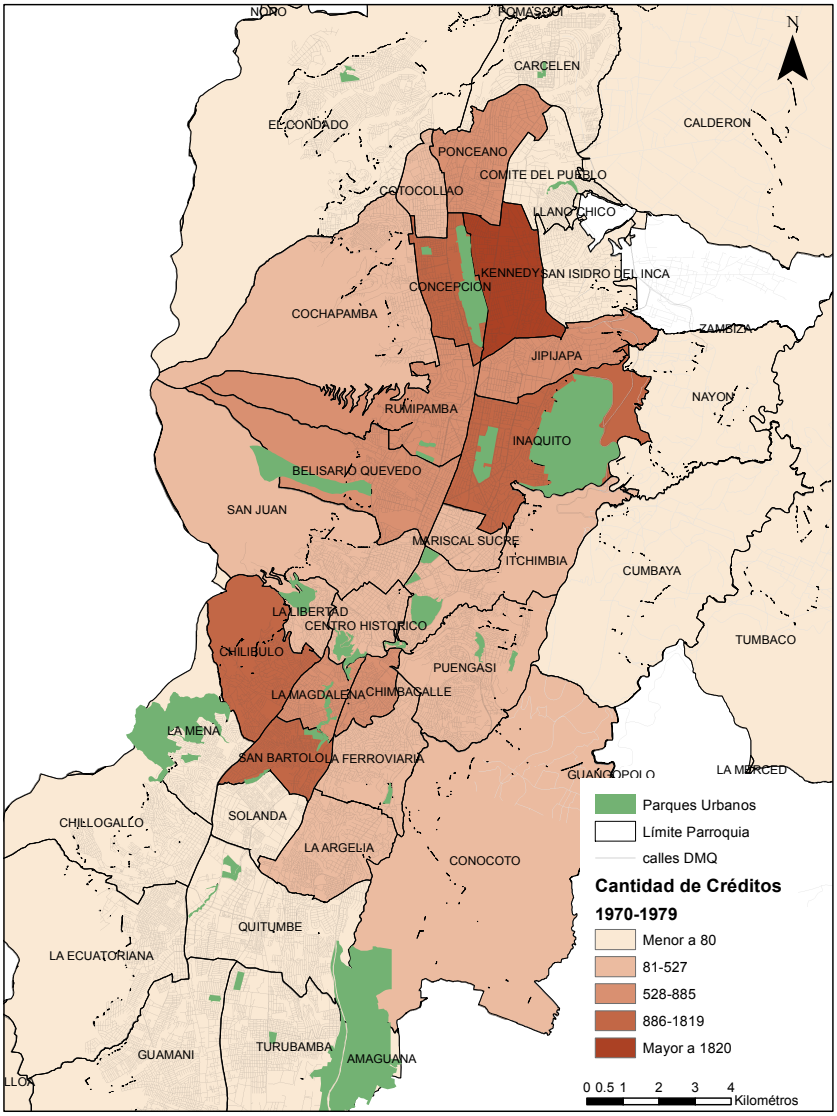


Fuente: Superintendencia de Bancos (2012) Memorias de Superintendencia de Bancos
Elaboración: Andrés Viana

Esta modalidad de adquisición de bienes inmobiliarios condicionó la localización de los créditos a las zonas donde la proporción de suelo vacante era mayor. Como se puede observar en el Mapa 3 a continuación, la densidad de créditos se encuentra en los extremos sur y norte de la ciudad. En el norte, zonas como Ponceano, la Kennedy, la Concepción y Cotocollao recibieron un alto número de créditos; también sucedió con la zona de Rumipamba. En la parte sur de la ciudad, la Magdalena y Chimbacalle fueron los principales focos de crédito, con presencia menor en las parroquias de San Bartolo y la Ferroviaria. La zona central, como las parroquias Centro Histórico y La Libertad, no recibieron casi ningún crédito, y zonas un poco más al norte previamente habitadas como la parroquia Mariscal Sucre si lograron captar más en proporción, pero no al nivel de las zonas periféricas de la ciudad.

Una problemática asociada a esta modalidad de adquisición inmobiliaria estaba en que solo aquellos miembros de la clase media con un trabajo formal podían acceder a los créditos. El Gobierno Central, a través de la Junta Nacional de Vivienda, tampoco fue efectivo dotando de opciones de vivienda a las clases trabajadoras más bajas, ya que los proyectos desarrollados con financiamiento público durante esta década beneficiaron principalmente a las clases medias (Salazar, 2013). Entre los proyectos que se desarrollaron están San Carlos I y II en la zona norte de la ciudad, y lo que sería el barrio de Solanda en el sur de la ciudad.

Mapa 3: Créditos Hipotecarios Otorgados por Parroquia periodo 1970-1979



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

En lo que respecta a planificación, en 1971 el Municipio de Quito publica la primera ordenanza con el fin de normar las parcelaciones en el límite urbano de la ciudad. De igual manera, crea la Comisión Especial de Planteamiento Urbano y Regional, la cual realiza el estudio "Quito y su Área Metropolitana, Plan Director" el cual fue publicado en 1973, y donde se establece un nuevo límite urbano para la ciudad con el fin de permitir la conservación de suelo de reserva ecológica y suelo agrícola (Salazar, 2013).

El objetivo principal de este intento de planificación local fue concentrar y densificar más a la ciudad, con la propuesta de fortalecimiento de subcentros comerciales y administrativos en el territorio[12], y generar un proceso de expansión más ordenado. Este intento resultó un fracaso rotundo porque no se actualizaron otras normativas de construcción, y no se pudo llegar a implementar todo el control que la ordenanza requería (Salazar, 2013).

El rol público (tanto a nivel local como nacional) se concentró en la construcción de infraestructura a gran escala, llevada a cabo en gran medida con los recursos provenientes de los créditos de la banca extranjera (Acosta, 2001). Durante esta década fue alcalde de la ciudad de Quito Sixto Durán Ballen, el llamado "Alcalde Constructor", que inició todo un proceso de replanteamiento urbanístico de la ciudad desde la visión del urbanismo modernista de vanguardia en la época, basado principalmente en la construcción de amplias vías que conectaran a los centros productivos con los centros de vivienda y servicios (Salazar, 2013). Este modelo marcaría de forma drástica el proceso de expansión de la ciudad en las décadas futuras.

Durante la alcaldía de Sixto se construyeron los primeros pasos a desnivel, las rutas de acceso a la ciudad (norte y sur) y, la que quizá sea su obra más distintiva, los túneles que conectan la parte occidental de la ciudad con el centro histórico. También en su alcaldía, se dejó planteada la construcción de la avenida occidental (Salazar, 2013), la cual sería vital en la conquista de las colinas occidentales de la ciudad y en incrementar la extensión de la misma hacia sus extremos (Ekos, 2011).

Otro de los grandes ejes de inversión estructural se dio en la construcción de grandes edificios, tanto públicos como privados, que hoy son emblemáticos para la ciudad. Entre estos se encuentra el edificio de la Corporación Financiera Nacional (CFN) localizado en la avenida Patria, hasta el día de hoy el edificio más alto de la ciudad; el edificio de COFIEC, o el edificio del Centro Internacional de Estudios Superiores de Comunicación para América Latina (CIESPAL) localizado en la avenida Diego de Almagro, tan característico por su diseño. En el ámbito público se construyeron edificaciones como el Ministerio de Agricultura, el edificio público de mayor envergadura en la época.

También se construye e inaugura el Centro Comercial Iñaquito (CCI) en el año 1971, el primer centro comercial de la ciudad. Aunque inicia como un pequeño proyecto de 10 locales comerciales, crece con el tiempo y se convierte en una de las anclas de atracción futura para la dinamización cultural, económica y social de la zona (Ekos, 2011).

La construcción de estas edificaciones fue el mayor rol que tuvo el insipiente sector inmobiliario, el cual, recién se estaba comenzando a configurar durante esta década. Al ser gran parte del crecimiento urbano y el desarrollo de proyectos de vivienda llevado a cabo de forma autónoma o mediante impulso estatal, el sector inmobiliario juega aún un rol muy limitado.

[12] El estudio también contiene otras propuestas que tomarían relevancia en términos de planificación mucho más adelante, como la focalización del centro histórico como lugar turístico y administrativo, o la potencialidad de Tababela como sitio para la locación del aeropuerto de la ciudad.

Década de los 80: El regreso a la Democracia y la Crisis de Deuda

Dos hitos marcaron el desarrollo de los eventos durante esta época. El primero fue el regreso a la democracia con la elección de Jaime Roldós en 1979, que cambiaría el proceso político y la toma de decisiones en comparación a la década anterior, y el segundo, y quizá más definitorio, fue la crisis de la deuda. Como se vio en el acápite anterior, y como se puede revisar en el anexo F, la deuda incrementa de manera considerable gracias a la fuerte disponibilidad de recursos por parte de los grandes grupos financieros internacionales.

Según Acosta (2001), el giro sucede en 1981 con la elección de Reagan en Estados Unidos. Su gobierno se empeña en incrementar la brecha de poderío militar frente a la Unión Soviética, por lo que empieza con un proceso masivo de endeudamiento. La fuerte demanda por recursos financieros de EEUU, gira la disponibilidad de estos recursos hacia este país y dispara las tasas de interés. Así, tasas que habían fluctuado entre 4% y 6% la década anterior, llegan a valores superiores al 20%. Esto se combinó con la caída de los precios de las materias primas que afectaron los precios del petróleo, y, por ende, disminuyeron los recursos disponibles del Ecuador (revisar anexo D).

Toda América Latina, no solo el Ecuador, se vio atrapada en esta vorágine de intereses compuestos que transformaron a la deuda en una cuestión impagable. Durante toda la década, América Latina completa transfirió por pago de deuda e intereses 238 mil millones de dólares, un valor equivalente a 3 veces el Plan Marshall (Acosta, 2001).

También fue relevante la acción tomada por el gobierno de Oswaldo Hurtado (1981-1984), vicepresidente de Jaime Roldós y sucesor a la presidencia ante la muerte de este último, que, presionado en gran medida por los grupos económicos locales que habían adquirido cantidades representativas de deuda con las instituciones financieras internacionales, optó por estatizar las deudas privadas en un proceso conocido como la "sucretización de la deuda"[13]. Esta medida tenía como fin el disminuir los impactos negativos sobre la economía local, pero a la larga, terminó siendo solo una socialización de la deuda privada que incrementó aún más las obligaciones financieras del país (Acosta, 2001).

La deuda terminó siendo la gran limitante de la década; una parte importante del presupuesto del estado se tuvo que destinar para el pago de servicios de deuda. Según Acosta (2001), para el año 1987, el estado destinaba una mayor proporción de su presupuesto al pago de la deuda, de lo que destinaba para educación, salud e inversión agropecuaria juntos.

Es importante recalcar otros acontecimientos del tipo político que marcaron la década. Primero, se encuentra el rol de instituciones internacionales como el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial, que serían los encargados de garantizar el pago de los recursos a las instituciones financieras internacionales. Estas instituciones desembolsarían grandes cantidades de recursos a través de nuevos créditos con el fin de que el país pudiese cumplir con sus obligaciones financieras,

[13] El Estado asume la deuda privada en dólares directamente con los prestamistas extranjeros, mientras a los entes privados se les congela la deuda en su valor en sucres al momento de ejecución del plan. Gracias a esta medida, para 1983, casi la totalidad de la deuda externa del sector privado se había transformado en deuda pública (Acosta, 2001)

pero sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones enmarcadas en la visión del neoliberalismo, en lo que durante la década siguiente llegaría a ser conocido como los acuerdos del Consenso de Washington[14].

Adicionalmente, y como eventos coyunturales, el Ecuador también sufrió de algunas catástrofes naturales que limitaron aún más la acción del Estado, tal como el terremoto de 1986, que afectó el oleoducto de crudos pesados (OCP), creando una barrera para la exportación de crudos durante varios meses; y el fenómeno del niño, que causó daños de infraestructura y perdidas económicas en los cultivos en la costa Ecuatoriana (Acosta, 2001).

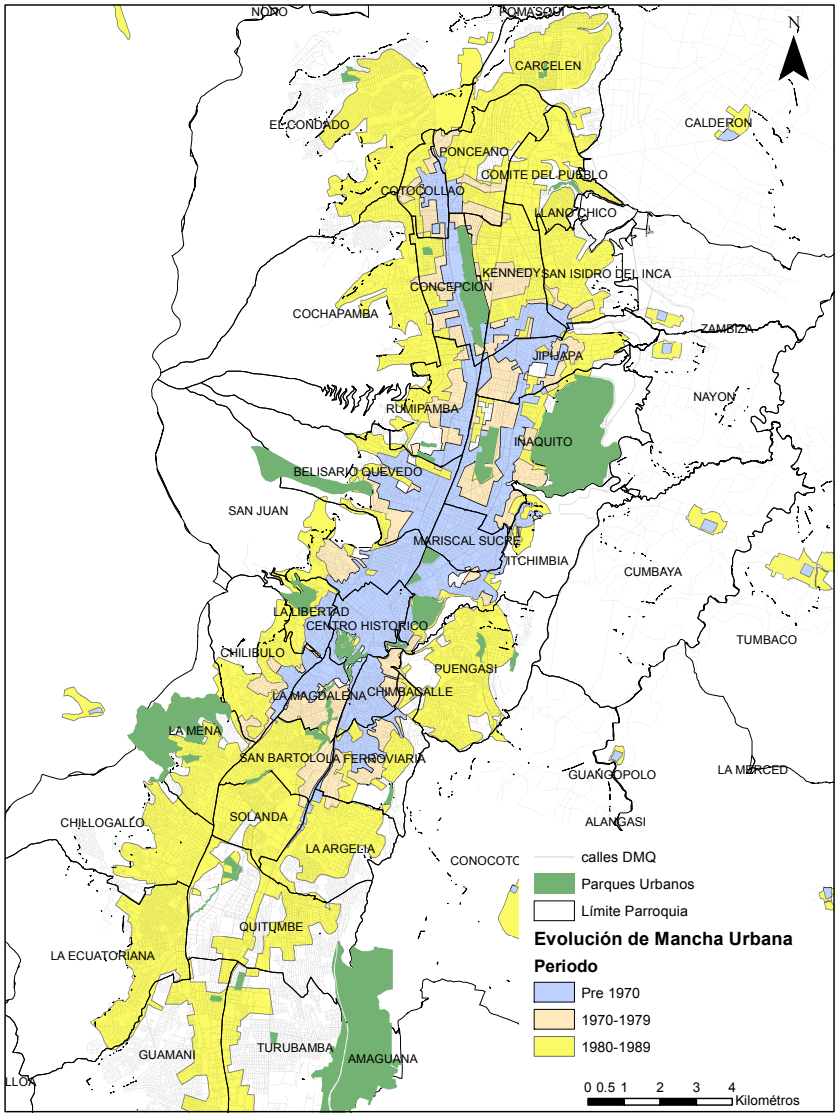
Este panorama, a la larga, generó un contexto muy poco favorable para la economía y la sociedad ecuatoriana durante la década. El estado disminuyo su nivel de inversión pública, uno de los motores del crecimiento de la década anterior, y el insipiente sector industrial perdió gran parte del apoyo público y su capacidad de nuevo endeudamiento, lo cual también afectó al nivel de empleo y crecimiento (Acosta, 2001). Adicionalmente, comenzó la tendencia a las devaluaciones constantes del sucre frente al dólar para procurar mantener la competitividad de los productos agrícolas exportables, lo que término debilitando el salario real de los individuos.

Uno de los más afectados fue el sector constructor, que después de haber crecido de forma importante la década anterior, registró un decrecimiento de alrededor del 38% durante esta década (Salazar, 2013). No solo la disminución de la inversión pública y el corte de fondos internacionales lo afectaron, sino la constante devaluación de la moneda, que disminuyó la capacidad de ahorro de los individuos y volvió más difícil para el común de la población adquirir vivienda (Acosta, 2001).

En lo referente a la evolución de la ciudad, es la fuerte migración la que marca el ritmo de crecimiento de la misma. Con una tasa promedio de crecimiento del 3% anual (Jaramillo y Rosero, 1996), la población que llegó a Quito pobló los extremos de la ciudad, que era donde se podía conseguir el suelo más barato (tendencia que se extendió hasta la actualidad). Aunque hacia el norte la ciudad se consolida hasta la zona de Carcelén, es hacia el sur de la ciudad donde crece y se expande de forma más clara, ya consolidándose con claridad las zonas de Solanda y la Argelia, pero también comienza la llegada a las zonas de Quitumbe y Guamaní, aunque estas no se consolidan hasta años más tarde. En total, durante esta década, la ciudad incrementó su área de extensión en cerca de 7 mil hectáreas, lo que implica alrededor de un 37% del área actual de la ciudad (Jaramillo y Rosero, 1996).

[14] Término ingeniado por el Economista John Williamson para denominar al "recetario" de medidas económicas y políticas impulsado desde instituciones como el FMI, el Banco Mundial, y demás organismos multilaterales; avaladas por el gobierno de los Estados Unidos. Entre algunas de las medidas en este "recetario" se encuentran la austeridad fiscal, las privatizaciones de empresas públicas, la liberalización comercial, la desregulación del sistema financiero, la libre entrada de capitales, entre otras (Acosta, 2001).

Mapa 4: Evolución Marcha Urbana Quito 1980-1989



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Esto se combinó con unas tasas muy bajas de crecimiento poblacional en la zona central de la ciudad (Jaramillo y Rosero, 1996), lo que implica que existió población de estas zonas que migró, tanto a las nuevas locaciones en los extremos norte y sur, como a los valles de Cumbaya y Los Chillos, que comenzaron su fase de consolidación justo en esta década. El proceso de migración hacia los extremos de la ciudad ya tuvo como principal connotación a la clase social, ya que fue un proceso muy distinto entre los diversos grupos sociales.

Los migrantes que llegaban en busca de oportunidades, y las clases bajas de la ciudad, tuvieron que lidiar con una importante falta de soluciones de vivienda durante la década, que tuvo como resultado dos procesos distintos en la ciudad. Por un lado, la producción informal de suelo, que se realizaba mediante invasiones o lotizaciones ilegales de suelo rural en la periferia; y, por otro lado, el

deterioro de la calidad de vida en el centro histórico de la ciudad. En 1984, CEDATOS realiza una encuesta donde detecta muestras de hacinamiento en estas zonas, ya que al menos 400 mil familias quiteñas, con entre 5 y 10 integrantes, residían en vivienda de uno o dos cuartos (Salazar, 2013).

Una connotación totalmente diferente tuvo la migración de las clases medias y altas, que buscaban la vida de "suburbio norteamericano", lo cual comenzó a dar origen a las primeras urbanizaciones cerradas, las cuales creaban esta sensación de ciudad urbanizada, con sus propios espacios verdes, pero con restricción de acceso a terceros (Salazar, 2013).

Comienza a surgir lo que hoy conocemos como el "hipercentro", una zona en el eje central de la ciudad, entre el centro histórico y la parroquia Iñaquito, en la cual se empiezan a concentrar las actividades comerciales, financieras y de servicios de la ciudad. Los primeros procesos de construcción en altura buscando densificar se dan justamente en esta zona (Salazar, 2013); lastimosamente, los departamentos y la propiedad vertical no son el principal foco de atracción en términos inmobiliarios.

El resultado de estos procesos fue una ciudad segregada, con unas periferias urbanizadas de densidad poblacional muy baja, con poco acceso a servicios públicos, mientras las zonas centrales de la ciudad, con buen acceso a servicios como alcantarillado y manejo de desechos, y con abundancia de equipamientos y espacios públicos, permanecían altamente subutilizadas (Salazar, 2013).

En cuanto a las instituciones financieras, su rol siguió siendo importante, a pesar de verse muy reducido en comparación a la década anterior. Los productos de la banca se concentraban en los créditos hipotecarios a corto plazo, los cuales eran los menos riesgosos ante la fuerte inestabilidad de la moneda. Gran parte de estos créditos eran destinados a la compra de terrenos a mediano plazo (Salazar, 2013).

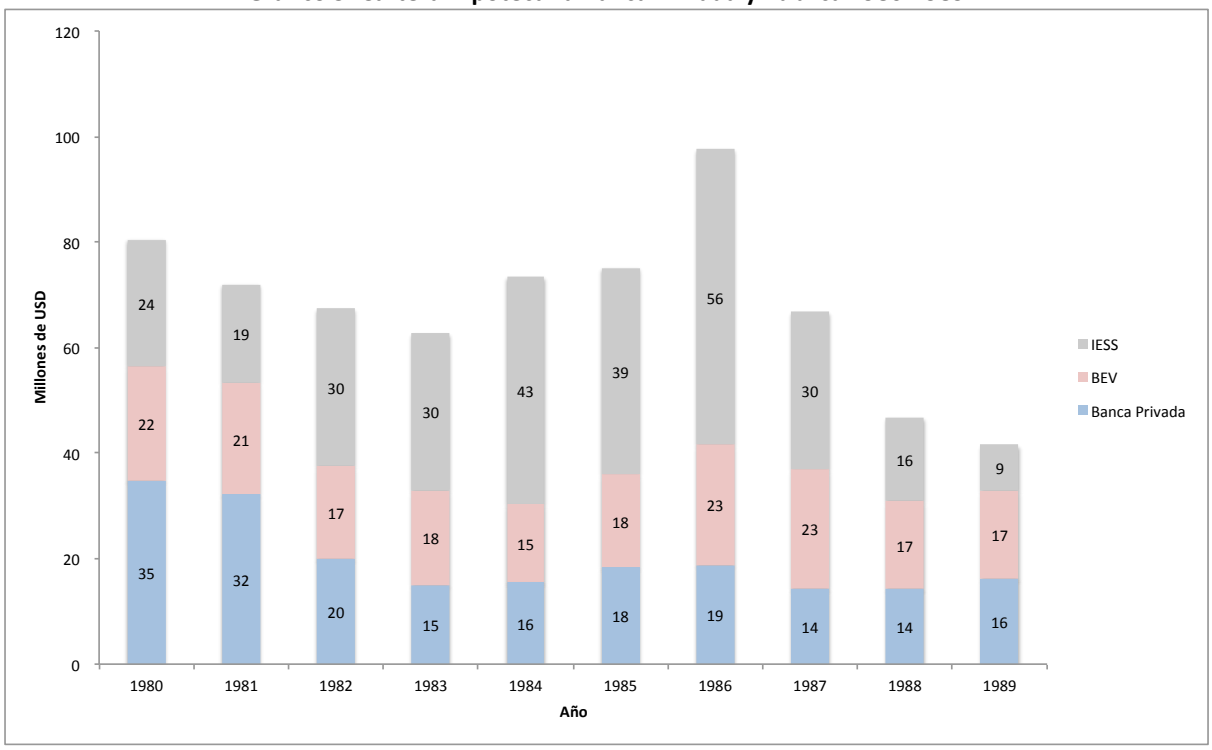
La cartera hipotecaria, tanto de instituciones privadas como públicas, cae de manera importante. Para el final de la década, la banca privada daba menos del 50% de los créditos que otorgaba al inicio de la misma, y aunque el BEV logra sostener su cartera en un promedio más o menos estable (19 millones de dólares de promedio anual), no logra aumentar su relevancia incrementando su participación.

Es importante notar que la única institución que mantiene una cartera hipotecaria considerable en tamaño, que incluso incrementa alrededor de un 33% entre 1985 y 1986, es el IESS. Este incremento se ve fuertemente influenciado por el "Plan Techo" de la presidencia de Febres Cordero, con el cuál se buscó dar solución al importante déficit de vivienda nacional que existía en la época (Salazar, 2013).

Como se puede observar en el mapa 5, los créditos se concentraron en las nuevas áreas foco de desarrollo: una proporción importante en la Kennedy en el norte de la ciudad, y en zonas como Chimbacalle, San Bartolo, Solanda y una porción de Chillogallo. Es importante notar como, aunque no llega en altas proporciones (entre 10 y 90 créditos por localización), ya hay presencia de financiamiento en la mayoría de parroquias periféricas, incluidas Cumbaya, Tumbaco, Puembo, y

parte de Nayón, que durante las siguientes décadas vivirán un proceso de consolidación y conexión con el área urbana de la ciudad.

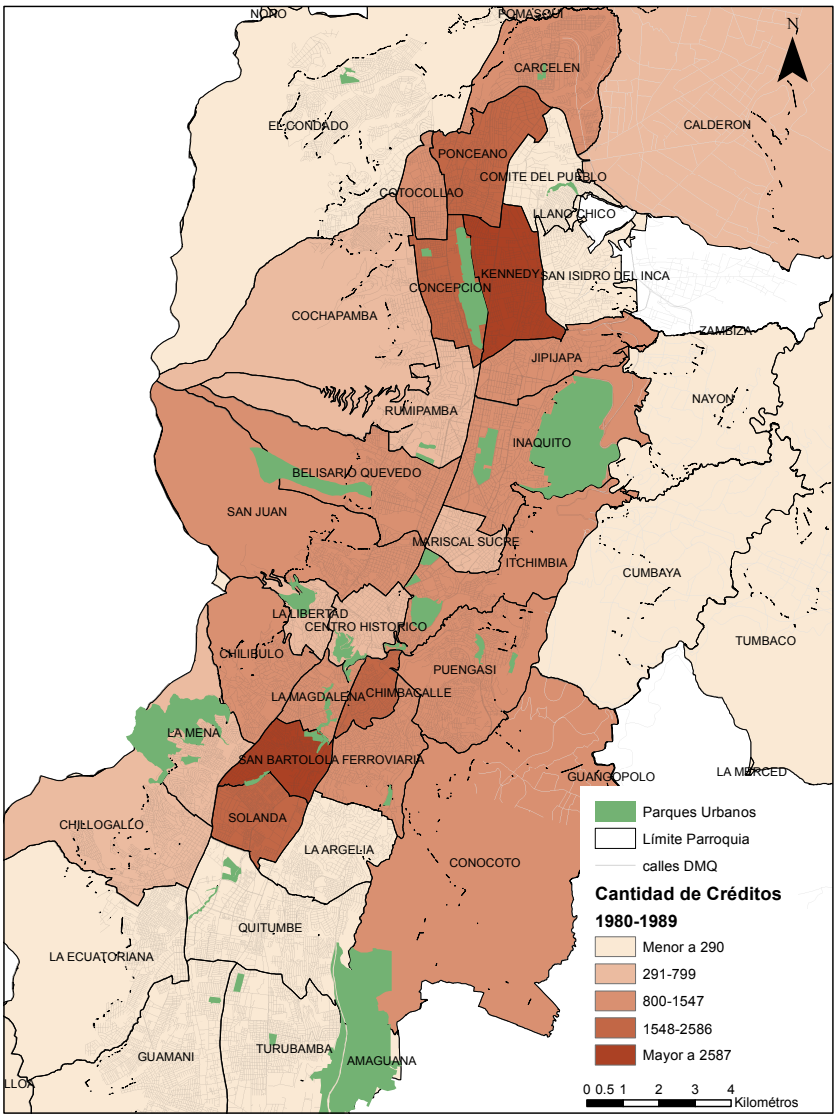
Gráfico 5: Cartera Hipotecaria Banca Privada y Pública 1980-1989



Fuente: Superintendencia de Bancos (2012) Memorias de Superintendencia de Bancos
Elaboración: Andrés Viana

Para el sector inmobiliario, fue una década muy difícil. La construcción de edificios emblemáticos, que había sido su principal rol en la década anterior, se detiene por completo. Comienza a establecer su rol como proveedor de soluciones de vivienda, particularmente para las clases medias y medias altas, donde el principal producto que se ofrecía era la vivienda en urbanización cerrada (Jaramillo y Rosero, 1996). Financieramente, fue una década muy complicada para el sector, donde la volatilidad del cambio dificultaba la obtención de financiamiento, los precios de materiales como hierro y cemento se vuelven severamente volátiles, y el establecer un proceso de planificación con un presupuesto estable se convierte en todo un desafío (Salazar, 2013).

Mapa 5: Cantidad de Créditos otorgados



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Para el municipio la década no fue mejor. Se vio incapaz de controlar el nivel de crecimiento y extensión desproporcionado de la mancha urbana, y en especial el desarrollo de asentamientos informales. Y aunque mediante el Plan Quito de 1985 y el Plan de Ocupación de Suelo y Código de Arquitectura y Urbanismo se trató de dar un orden al desarrollo urbanístico de la ciudad, mediante la extensión del límite urbano hacia parroquias rurales (la ciudad adopto su nuevo límite en Calacalí y Pintag); no se tuvo éxito porque, al mismo tiempo, el municipio estaba desbordado por las prácticas clientelistas y populistas (Salazar, 2013), que permitían a los desarrolladores inmobiliarios lotizar terrenos sin mayor estudio, o llevaban a cabo obras de expansión de la ciudad con fines políticos. El municipio, ante la alta presión popular, tuvo que limitar su accionar a la formalización de los asentamientos informales, con el fin de poder, al menos, proveer algo de servicios a los mismos.

Década de los 90: Crisis Política e Inicio de la Planificación Urbana

Durante la primera mitad de la década continua la estabilidad política que se había alcanzado durante la década anterior. Aunque los múltiples golpes coyunturales negativos que se vivieron se lograron superar, esta fue la década donde se impulsó con más fuerzas las medidas neoliberales y las recomendaciones del Consenso de Washington. Justamente, fue el gobierno de Sixto Durán Ballén (1992-1996) el que las aplicaría de forma más dura.

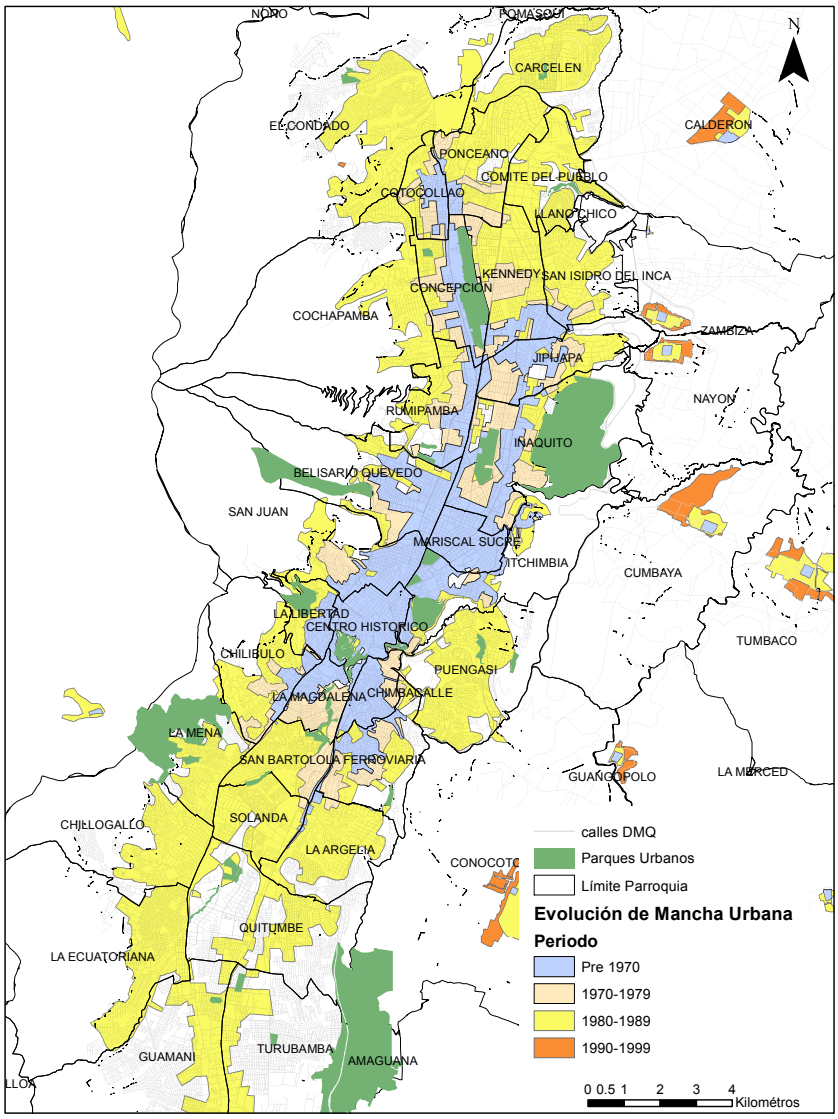
Una de las leyes aprobadas durante este periodo fue la Ley General de Instituciones del Sistema financiero, la cual "…permitió a los banqueros ampliar sus actividades y diversificar sus negocios, al tiempo que amplió la posibilidad de aumentar los créditos para sus propias empresas…"(Acosta, 2001). De igual manera, limitó el control y regulación al sistema financiero, factor que sería decisivo en la crisis bancaria a final de la década.

Coyunturalmente, la década también estuvo marcada por el crecimiento sostenido de la inflación, que tuvo un efecto negativo tanto en los sectores productivos y comerciales, como en los salarios. Como se puede ver en el Anexo G, la inflación entra disparada a esta década, con valores superiores al 80% anual. No logra estabilizarse en valores de entre el 20% y 30% hasta la segunda mitad de la década, antes de dispararse nuevamente previo a la crisis financiera de final de siglo.

Los salarios no lograron mantener el mismo ritmo de crecimiento del costo de vida, y fueron severamente afectados por la creciente inflación, cuando el salario real cayó en 153% entre 1990 y 1999, tal como se puede observar en el Anexo I. En General, fue una década donde el alto costo de vida, las privatizaciones y la constante exclusión de grupos minoritarios, generó descontento y conflicto en la base de la sociedad. Política y socialmente, fue una década marcada por levantamientos indígenas y protesta social, que a la larga terminaría con la destitución de un presidente y el derrocamiento popular de otro, y una crisis económica y financiera cuyo resultado sería el inicio de la dolarización en el país (Acosta, 2001).

En lo referente a la ciudad, el ritmo de expansión de la misma fue mucho menor que en la década anterior, lo cual es evidente observando el mapa 6, en el cual se nota como la mancha urbana no se amplió extensivamente durante el periodo. Primero, no se nota una expansión clara hacia nuevas zonas de la ciudad. Lo que sí se puede afirmar, es la consolidación de la presencia urbana en las parroquias rurales, principalmente en Cumbaya, Tumbaco, Pomasqui, Puembo y Conocoto. Hasta cierto punto, se respetaron los límites urbanos establecidos la década anterior, por lo que el incremento de las viviendas se dio mediante el fortalecimiento de las centralidades existentes (Salazar, 2013).

Mapa 6: Evolución Marcha Urbana Quito 1990-1999



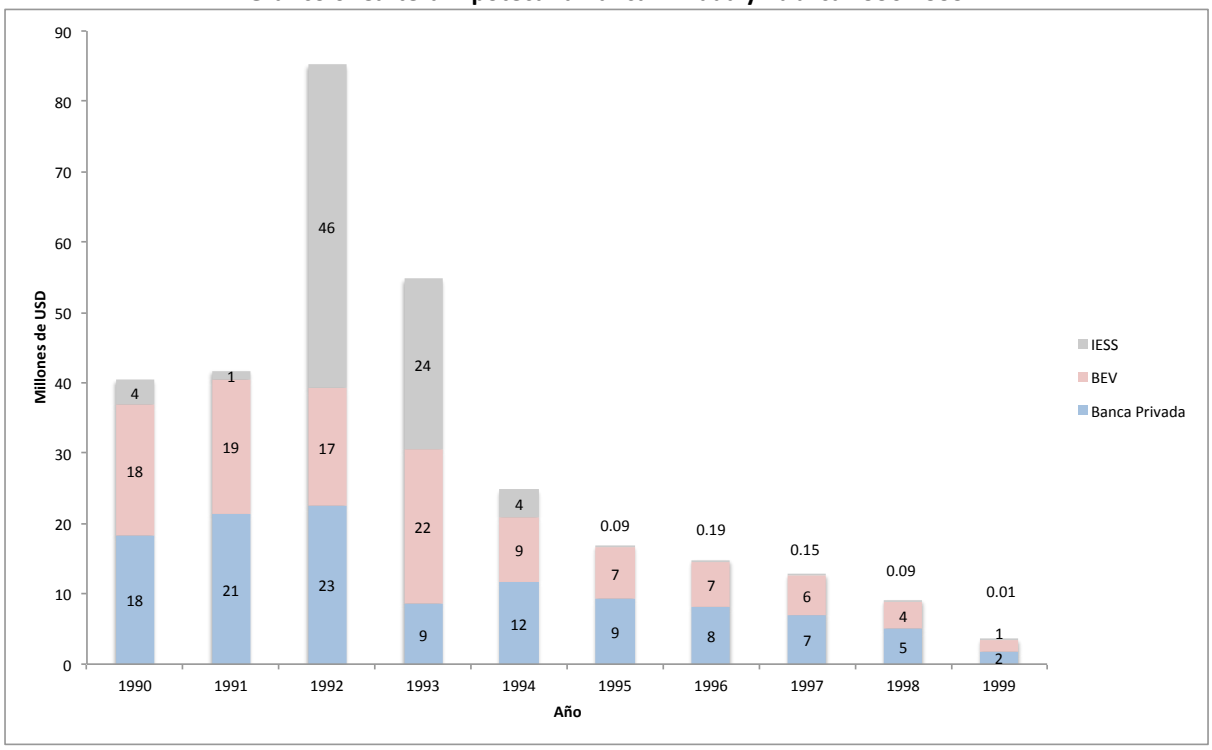
Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

La excepción a este comportamiento fueron las construcciones en asentamientos informales, costumbre que se acentúa respecto a la década anterior, y continúa con un comportamiento de invasión de zonas de protección ecológica o zonas de riesgo; en gran medida ubicadas en la periferia urbana, o en las laderas del Pichincha. Para 1992, existen 4.035 hectáreas de suelo informal que corresponden a 214 barrios, 50% de ellos de carácter ilegal (Jaramillo y Rosero, 1996).

Un grupo que volvió a cumplir un rol importante durante la década fue el sector financiero. Las políticas aplicadas por los gobiernos de la época permitieron la liberalización y flexibilización de las tasas, las cuales reactivaron en gran medida al sector, y una parte importante de los fondos disponibles fueron al sector de la construcción y vivienda. Los créditos fueron ofrecidos de manera

general tanto a desarrolladores y constructores, como a clientes finales. A pesar de esto, la limitación de la década pasada respecto a la temporalidad se mantenía. El tiempo promedio para un crédito hipotecario seguía siendo de alrededor de 5 años (Salazar, 2013).

Gráfico 6: Cartera Hipotecaria Banca Privada y Pública 1990-1999

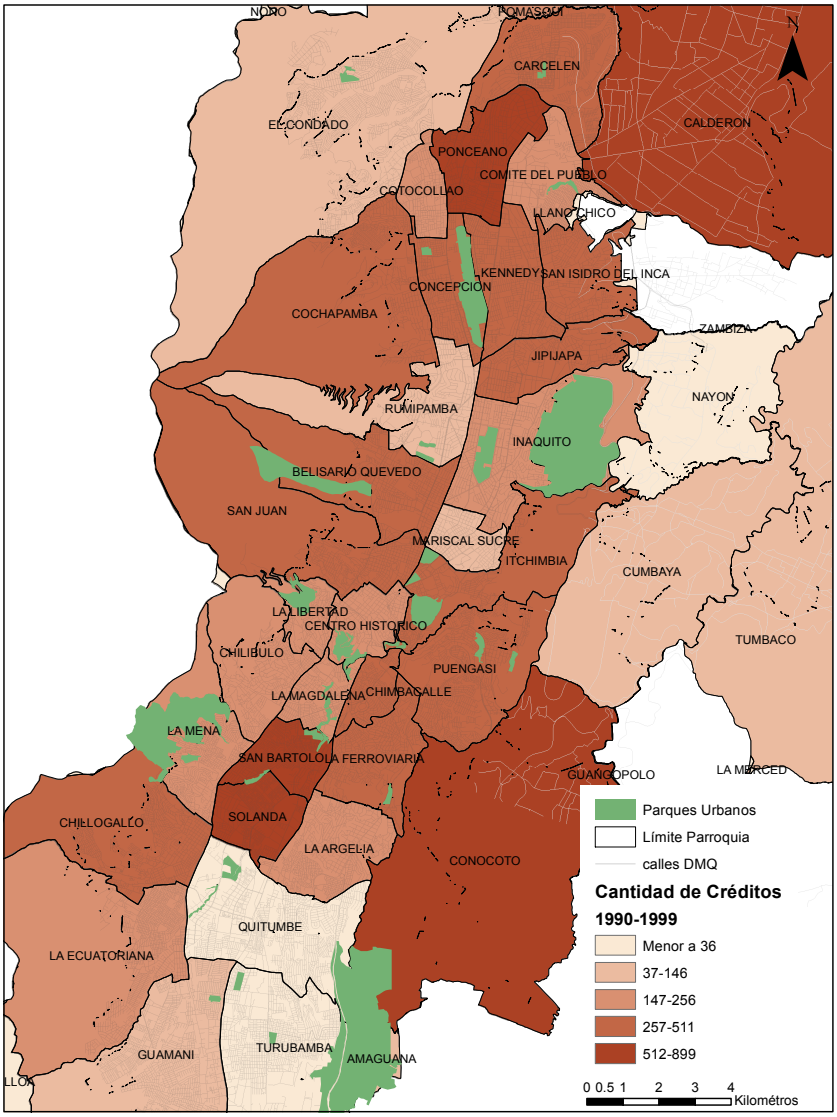


Fuente: Superintendencia de Bancos (2012) Memoria de Superintendencia de Bancos
Elaboración: Andrés Viana

Durante los 3 primeros años de la década, la cartera hipotecaria de la banca privada tiene una tasa de crecimiento positivo de un 13% anual, y no se cae hasta el año 1994; a pesar de esto, para la segunda mitad de la década, el sector privado se consolida como el principal proveedor de créditos hipotecarios, a pesar de la tendencia a la baja en general. Al contrario, existe un BEV cuya cartera fue en constante reducción, pasando de ser el principal proveedor de crédito hipotecario, a solo destinar 1 millón de dólares para 1999. El IESS toma importancia gracias al gobierno de Durán Ballén, que vuelve a reactivarlo durante los dos primeros años de su presidencia (Salazar, 2013).

Respecto a cómo se distribuyeron estos fondos en el espacio Quiteño, se puede observar en el mapa 7 una lógica dispersa de los mismos; no se puede notar una concentración específica en ciertas zonas. Se ven concentraciones importantes en las parroquias circundantes al centro histórico, como la Mariscal Sucre, Belisario Quevedo, La Magdalena, Chimbacalle o la parte más baja de la parroquia Itchimbia. A medida que se va alejando hacia la zona norte y sur de la ciudad, se nota una diferencia en la localización de los créditos. Se denota concentraciones importantes en el Comité del Pueblo, Carcelén, San Isidro del Inca, y Calderón al norte de la ciudad; y en la zona de Solanda y San Bartolo hacia el sur, aunque en mucho menor proporción. Se destinan fondos a las parroquias rurales, pero en una proporción bastante baja, y los datos muestran que en esta década los fondos se destinaron mayoritariamente para consolidar áreas existentes y no para ampliar en gran medida el límite urbano.

Mapa 7: Cantidad de Créditos otorgados



Fuente: Inteligentarium
Elaboración: Andrés Viana

Gracias a la reactivación crediticia, y a la llegada de inversión extranjera, el sector constructor vuelve a ejercer un importante rol (Salazar, 2013). Adicional a su papel en la creación de urbanizaciones cerradas, también tuvo un rol en la construcción de importantes proyectos arquitectónicos al nivel de ciudad. Hubo una fuerte presencia de capitales extranjeros que se concentraron en la construcción de grandes centros comerciales, estableciéndose el Quicentro Norte, el Centro Comercial el Jardín, y El Recreo; este último fue el primer centro comercial en el sur de la ciudad (Ekos, 2011).

Con respecto al rol de la política pública, adicional a la apertura financiera, Sixto también aplicó una política de construcción y vivienda bastante expansiva. En su gobierno, se utilizó los fondos habilitados mediante el BEV y el IESS para la reactivación de la construcción de Vivienda Social. De

igual manera, se transforma la Junta Nacional de Vivienda en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), en un primer intento de crear un ente regulador y normativo para el desarrollo urbano del país (Salazar, 2013).

Se buscaba que el MIDUVI también sea un ente generador de políticas que promuevan el acceso a la vivienda, y una de sus primeras medidas para facilitar el acceso a las clases sociales bajas a la misma, fue la creación del bono de vivienda. Este buscaba atacar ese déficit de vivienda presente desde la década pasada, pero termina sufriendo del mismo conflicto que tuvo el acceso al crédito general: al estar atado al sector privado como ejecutor, atiende solo a sectores formales de la economía, convirtiéndose en otra herramienta de exclusión.

Adicionalmente, como el bono funcionaba como un subsidio de doble lado (a los constructores y a los compradores), según comenta Salazar (2013: 35), los proyectos que se presentaron como soluciones del bono "…precarizaron las condiciones de hábitat y se volvió un estándar de la industria, la entrega de casas "habitables": un baño, sin recubrimiento en pisos, paredes y sin muebles".

En lo referente a la política pública ejecutada directamente por el MDMQ, fue una década donde se logra establecer unos procesos de planificación real de la ciudad. Los mismos comienzan en la alcaldía de Rodrigo Paz, que logra convertir a la ciudad en Distrito Metropolitano, lo cual le dio mayor poder de acción y decisión al descentralizar varias de sus competencias (Velazco, 2013). Nace también el plan de Estructura Espacial Metropolitana, un plan relacionado con la revitalización de áreas históricas y conectado con el Plan Maestro Centro Histórico (Salazar, 2013).

De hecho, este sería uno de los ejes fundamentales de intervención que se establecería durante esta década, y continuaría a lo largo de las siguientes gestiones hasta la actualidad. El centro histórico y sus áreas patrimoniales estaban en un estado de olvido importante. Se encontraba concentrado como uno de los focos comerciales de la ciudad y habitado en grandes proporciones por población de estratos bajos (Velazco, 2013). Adicionalmente, según el levantamiento de información realizada en el Plan Maestro de 1989, el 25% de las edificaciones determinadas como patrimoniales se encontraban en un mal estado de conservación (Lara, 2011).

En general, la política de conservación del centro histórico que sería aplicada de forma importante en la década siguiente, se concentraría en la recuperación de los espacios y bienes patrimoniales, con el fin de potenciar al Centro Histórico como foco de turismo (Lara, 2011). Esto comenzaría a generar un conflicto entre la población informal que utilizaba a esta zona como sitio laboral, y los defensores de la conservación patrimonial, que veían en las actividades comerciales y en las dinámicas informales un agente de deterioró urbanístico y de valor patrimonial.

Siglo XXI: Dolarización, Crecimiento Económico y Segundo Boom Petrolero

La década pasada finaliza con una crisis financiera y un feriado bancario, que afectó a una importante proporción de ecuatorianos, y que finalmente deriva en el inicio de la dolarización, donde el Ecuador

finalmente cambió su moneda local (Sucre) por el dólar estadounidense. La crisis política y de institucionalidad se extiende hasta la primera mitad de la década (Acosta, 2001).

A pesar de esto, la dolarización abrió, por primera vez en más de dos décadas, un camino hacia la estabilización económica. Fue una herramienta que permitió una recuperación real de los salarios y una estabilización de la inflación. Como evidencia el anexo G, en tan solo 3 años, la inflación anual pasa de un valor superior al 95% a un valor cercano al 7%, manteniéndose en valores inferiores a los dos dígitos desde entonces.

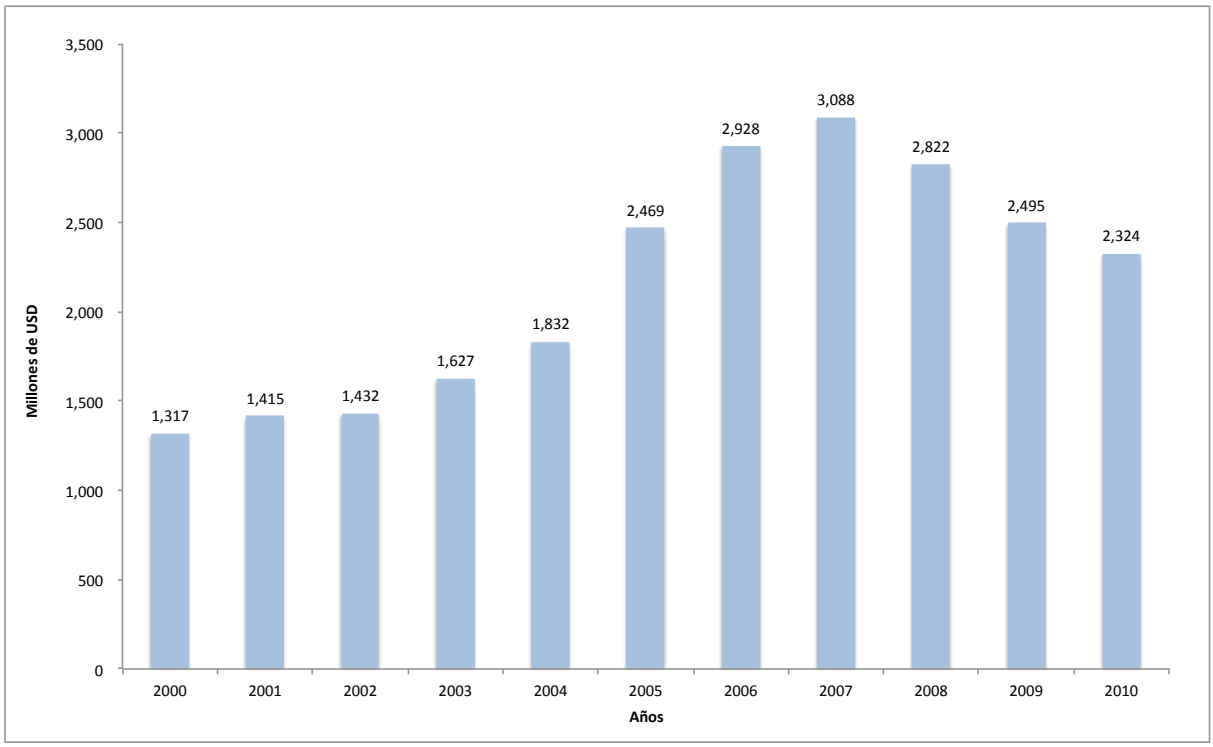
El beneficio generado no solo fue para la actividad económica, que pudo comenzar a planificar a largo plazo, sino para la población en general. La dolarización fue la puerta para la consolidación de una verdadera clase media en el Ecuador, que pudo generar capital a través del ahorro y la estabilización de su poder de compra (Chiriboga, 2004).

Otro de los hitos durante esta década, y que fue una herencia de la década anterior, fue la fuerte migración externa. Desde mediados de la década de los 90, hasta la primera mitad de la década de los 2000, hubo una fuerte migración externa hacia EEUU y Europa, principalmente España. Estas oleadas migratorias, compuestas principalmente por individuos de clase social media y baja, migraban con el fin de mejorar la calidad de vida de sus familias y en busca de oportunidades (Acosta, 2001).

Sin ignorar las tremendas consecuencias sociales que la migración tuvo para el país, fue un fenómeno de gran importancia en términos de sostener la dolarización en sus primeros años, gracias a la fuerte inyección de recursos que puso en la economía. Con valores superiores a los USD mil millones anuales, tuvo un peso porcentual cercano al 5% del PIB durante la década, y llegó a representar cerca del 25% de los dólares que ingresaban al país entre 2000 y 2003.

A pesar de esta estabilización económica, el país todavía vivió una marcada inestabilidad política, con dos derrocamientos de presidentes en un periodo de 6 años. El punto de quiebre fue la elección de Rafael Correa en el año 2006, el cual dio inicio a un nuevo periodo de estabilidad política.

Gráfico 7: Volumen de Remesas Anuales (1995-2010)



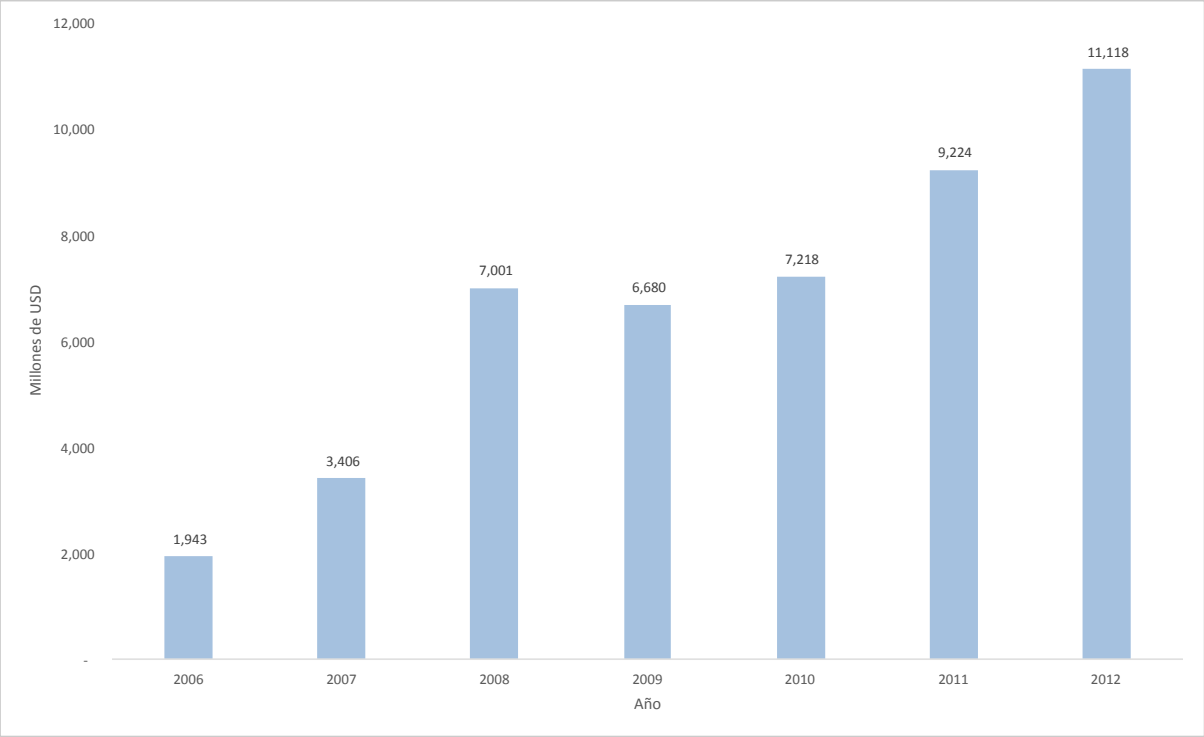
Fuente: BCE (2015)
Elaboración: Andrés Viana

A Correa lo acompañó durante gran parte de su presidencia una coyuntura económica positiva, marcada por los precios del petróleo más altos que el país ha tenido desde la década de 1970. Como es posible observar en el anexo D, desde el 2004 los precios estaban con una tendencia al alza, superando la barrera de los 50 dólares en 2005, y consolidándose encima de los 60 dólares para 2006. Entre 2006 y 2014, el precio nunca bajo de la barrera de los 60 dólares, y por periodos prolongados, mantuvo valores encima de los 100 dólares por barril.

Estos altos precios, combinado con un cambio en el rol del estado, y una renegociación de los contratos petroleros, que le dieron una mayor participación sobre el precio al estado; permitieron que durante gran parte del periodo presidencial de Rafael Correa se pudiera sostener una importante inversión pública.

Entre 2006 y 2012, la inversión pública creció 4 veces, lo que transformo al gobierno y a su capacidad de inversión en el principal motor de la economía ecuatoriana.

Gráfico 8: Inversión Pública 2006-2012



Fuente: SENPLADES (2014)
Elaboración: Andrés Viana

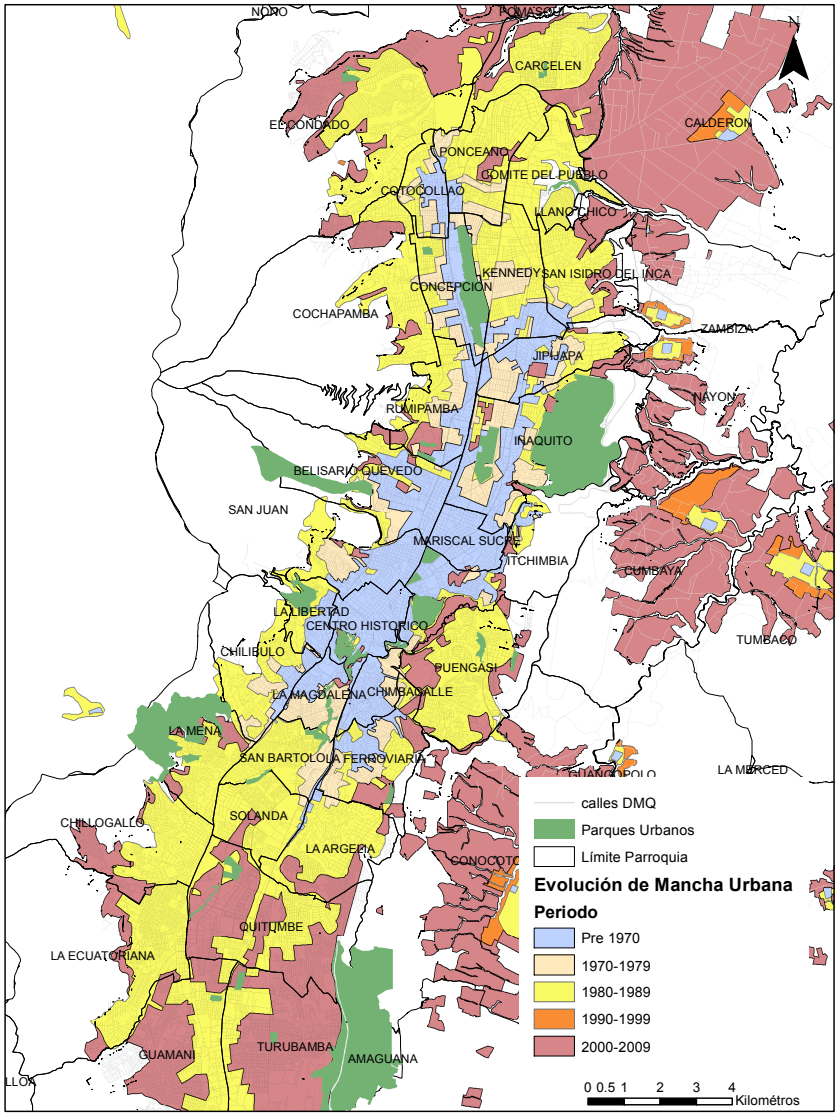
Después de una década donde la ciudad se consolidó y su expansión se limitó a la ampliación del uso informal del suelo, la ciudad vuelve a sufrir otro golpe expansivo, pero esta vez con una lógica diferente. Lo que se da durante esta década es una consolidación definitiva de algunos puntos urbanos, donde estos se comienzan a transformar en centralidades per se. Estas son las zonas de Calderón al norte de la ciudad, la zona de Quitumbe, Turubamba y Guamaní al sur, y las parroquias de Conocoto, Cumbaya, Tumbaco y Nayón.

En el hipercentro, se consolida definitivamente la construcción de manera vertical, y se establece como la única zona de la ciudad con una densidad poblacional significativamente mayor. Aquí se evidencia también una evolución del sector inmobiliario, que, por primera vez, podía promover vivienda directamente a las clases medias y medias bajas, ya que la caída del riesgo inflacionario le permitió tanto al sector en sí, como a la población en general, acceder a créditos a largo plazo. Adicionalmente, se da una cierta formalización del sector inmobiliario, que comienza a diversificar aún más sus productos, y a consolidar la relación con la banca privada como un servicio complementario a la construcción. Como lo expresa la revista Ekos (2011):

> …los bancos crearon productos inmobiliarios para el sector [constructor]; a su vez instauraron sistemas de avalúos y evaluaciones, que determinaban a quién hipotecaban y a quién no. Asimismo, gravaron su cartera, de manera que el mercado dentro de los bancos creció, ayudando a la industria

que años anteriores se encontraba rezagada e imposibilitada de adquirir un crédito hipotecario, para el acceso a la vivienda y proyectos de gran alcance. (2011: 31)

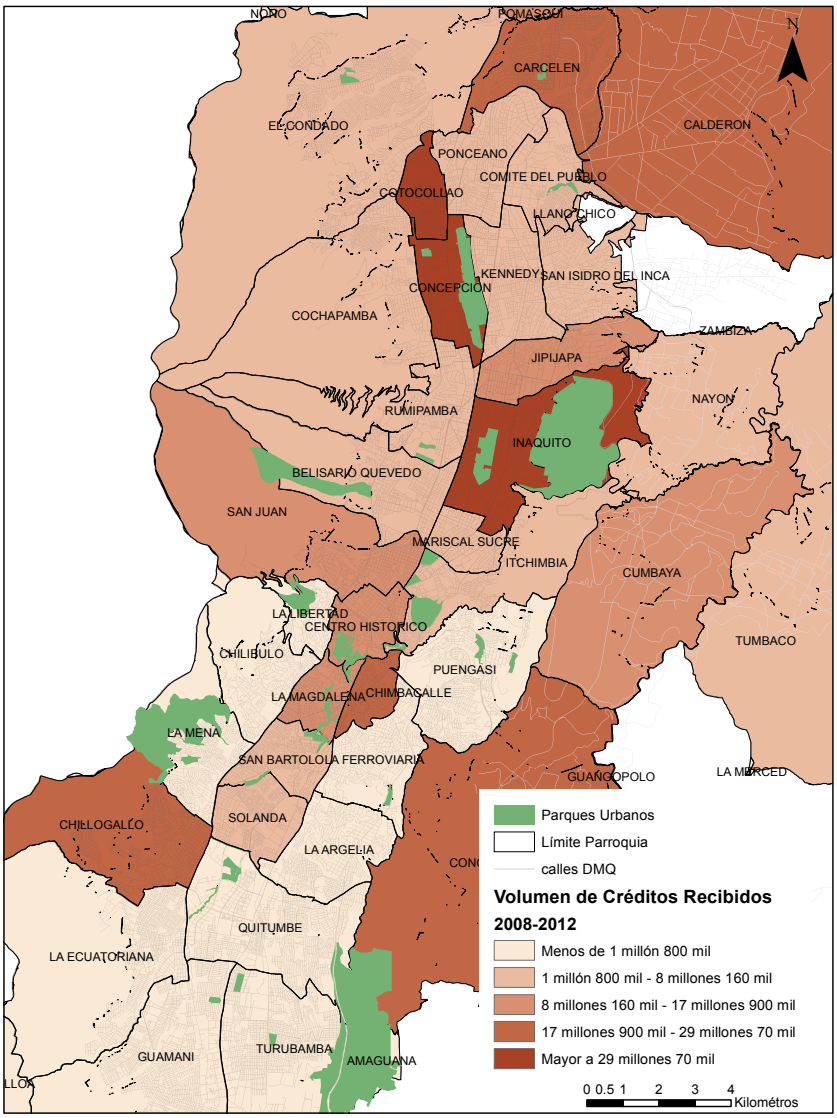
Mapa 8: Evolución Marcha Urbana Quito 2000-Actualidad



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Aunque en un inicio el acceso a la vivienda y al crédito fue llevado a cabo por el sector financiero privado, a partir de la segunda mitad de la década, el rol fundamental lo tendría el gobierno central, a través de dos políticas fundamentales: la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) en el año 2011 y la ampliación del programa de bonos de vivienda. El BIESS ha tenido un importante papel en lograr que la clase media formalizada, que no cumplía todos los requisitos para acceder a crédito privado, pudiese acceder al mismo.

Mapa 9: Cantidad de Créditos otorgados BIESS por Parroquia (2008-2012)



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Se puede ver en el mapa 9 la concentración espacial de estos créditos. Lo primero que se identifica es que el hipercentro fue la zona receptora principal, en parroquias como Iñaquito o Concepción. Los proyectos aquí ofrecidos eran vivienda vertical, lo que promovió la densificación de esta zona de la ciudad (Salazar, 2013). Otra zona importante que destaca es Calderón y Conocoto, ambos con dinámicas más apegadas a la vivienda horizontal, y atractivas al tener un costo de suelo mucho menor que otras opciones en las periferias de la ciudad, como Cumbaya, Puembo y Tumbaco.

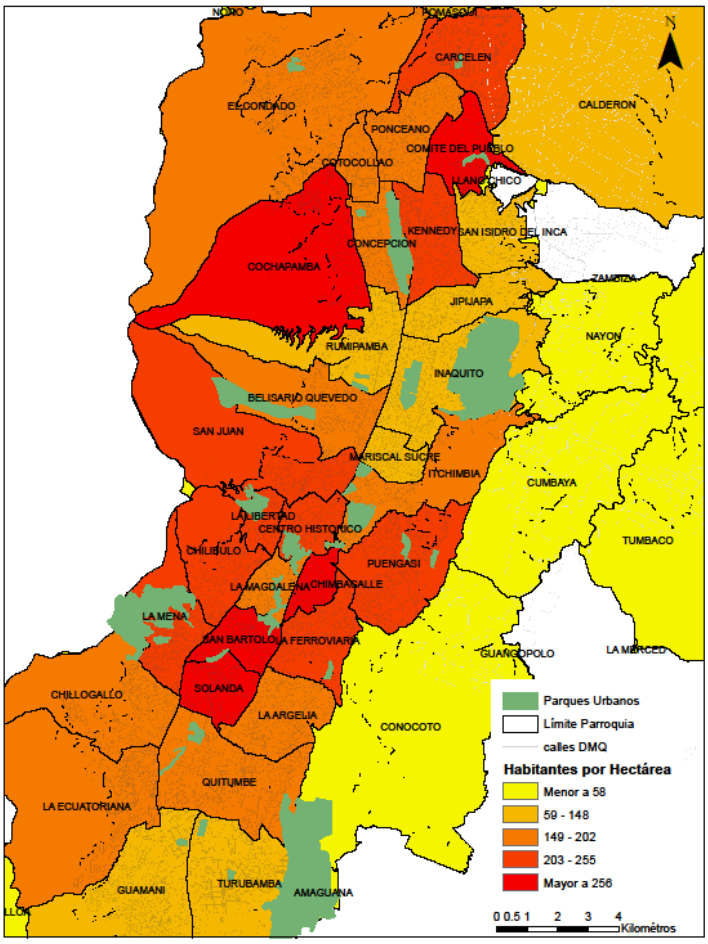
Respecto al impulso a los bonos de vivienda, después de 2008, los mismos fueron incrementados hasta un valor de 174 millones anuales, "…superando los montos invertidos por gobierno anteriores cuyos promedios no superaban los 13 millones de dólares."(Salazar, 2013: 48).

En términos de política pública local, el DMQ mejoró sus procesos de planificación durante la década, y más que todo, se concentró en aplicar los planes de desarrollo y potenciamiento que se habían establecido en la década pasada. Durante el gobierno de Paco Moncayo, se permite gran parte de la expansión horizontal de la ciudad que termina consolidando las centralidades en el norte y sur de la ciudad, y se hace un importante esfuerzo en términos del plan de Mantenimiento y Recuperación del Centro Histórico patrimonial (Lara, 2011). Este plan no cambia en gran medida con la llegada de Augusto Barrera a la Alcaldía, aunque durante la misma se procura controlar mucho mejor la expansión de la ciudad, pero manteniendo una lógica de formalización de barrios que permita dotar de servicios a una proporción cada vez mayor de ciudadanos.

La ciudad en la Actualidad: Visión general y reflexiones finales

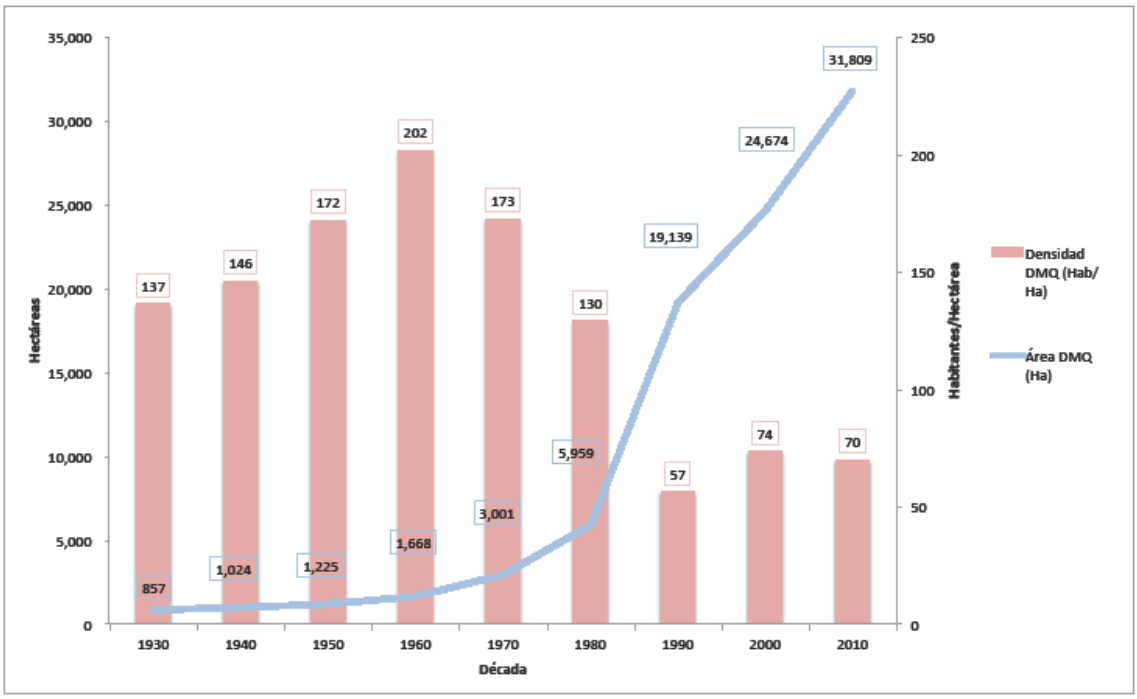
La ciudad de Quito pasó de convertirse de un "pueblo grande" a una ciudad de condiciones metropolitanas en un periodo menor a 40 años. Actualmente, es una ciudad que tiene que lidiar con un hipercentro densificado, y unas concentraciones suburbanas y periferias poco densificadas y con tendencia expansiva. Estas concentraciones han evolucionado en unas centralidades menores, localizadas en Quitumbe y Turubamba al sur de la ciudad, Carcelén y Calderón al Norte, y la zona de Cumbaya y Conocoto en las periferias exteriores.

Mapa 10: Densidad de Población por Parroquia-DMQ (2010)



Fuente: INEC (2010) Censo de Población, Hogar y Vivienda-STHV (2014)
Elaboración: Andrés Viana

Gráfico 9: Densidad vs Área Total DMQ (1930-2010)

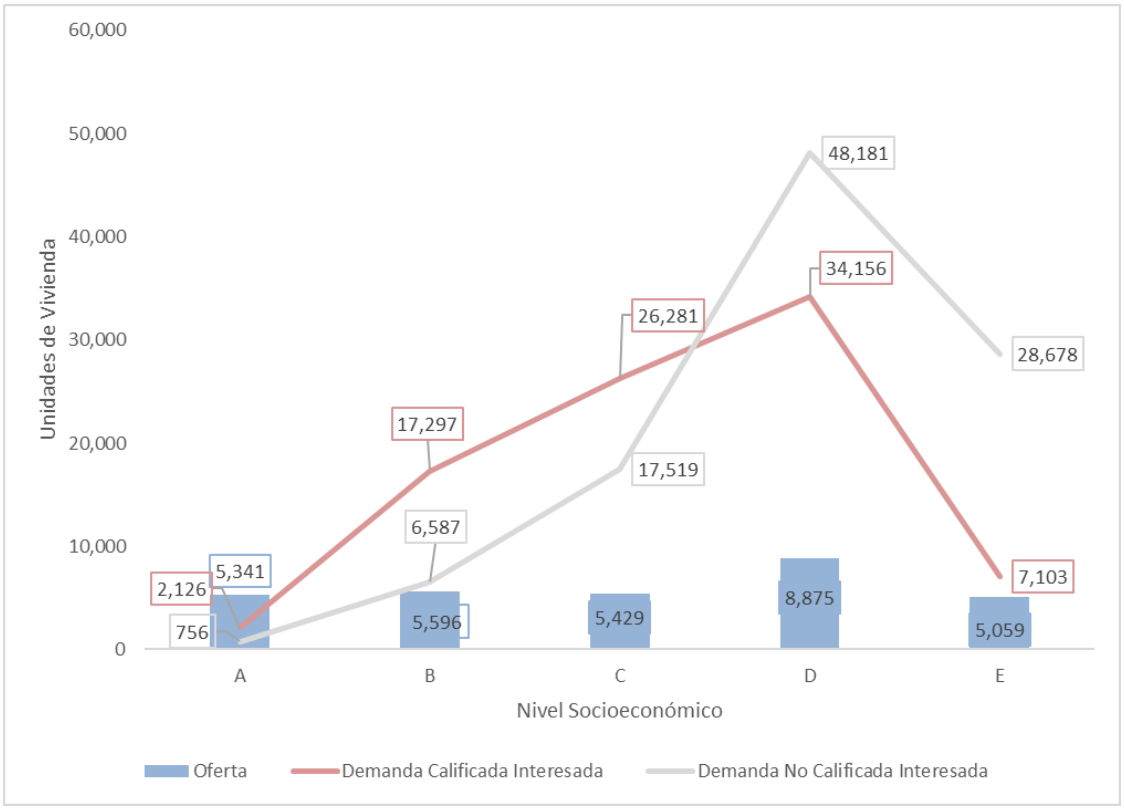


Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Como muestra la gráfica 9, mientras la densidad poblacional comienza a caer a partir de la década de los 70, la extensión urbana comienza a crecer, mostrando como el uso expansivo del suelo ha sido uno de los condicionantes que han marcado el desarrollo de la ciudad. Territorialmente, la ciudad creció en una relación de 2 contra 1 con respecto a su población (Jaramillo y Rosero, 1996), y es fácil comprender que este crecimiento expansivo de la ciudad no ha sido llevado a cabo por una presión demográfica, sino por unos intereses inmobiliarios y una falta de reglamentación y capacidad de control respecto al uso y ocupación del suelo.

El mercado inmobiliario se ha consolidado de una manera que la zona del hipercentro, con acceso importante a medios de transporte, equipamiento y servicios, tiene unos altos costos de suelo, y a medida que se va alejando de este hipercentro, los costos van bajando, así como el acceso a servicios, transporte y equipamientos públicos (Salazar, 2013). Esto ha resultado en una distribución demográfica donde las clases más bajas se ven forzadas a localizarse en las periferias, donde pueden comprar suelo barato para construir, o acceder a vivienda a través de proyectos inmobiliarios de bajo costo.

Gráfico 10: Demanda vs Oferta de Vivienda en el DMQ (2014)



Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

El mercado formal de vivienda en el DMQ se ha concentrado en gran medida en dotar de opciones a la clase media y alta de la ciudad, mientras que para los estratos más bajos las soluciones han sido limitadas. El gráfico 10 muestra la oferta y la demanda de vivienda a nivel de ciudad para el año 2014. Se puede evidenciar que para el estrato socioeconómico A, la demanda se encuentra claramente satisfecha, incluso existe una sobre oferta, mientras que, para el resto de grupos socioeconómicos, la demanda es muy superior a la oferta global existente. Es más drástico para los casos de los grupos socioeconómicos más bajos (D y E) donde también se tiene la problemática adicional que la demanda no calificada (aquella que no puede acceder a métodos formales de financiamiento) es mucho mayor a la demanda calificada. Esto termina mostrando porqué la informalidad es una parte intrínseca del mercado de suelo en la ciudad: no hay capacidad para lograr proveer de vivienda a todos los individuos y ellos mismos encuentran en la informalidad y la auto-construcción una solución directa.

En lo que respecta al Centro Histórico de la ciudad, este, al menos desde una visión puramente deductiva, ha pasado por procesos de renovación urbanística incentivados por el afán de protección del patrimonio y recuperación de las áreas históricas. La lógica de recuperación del centro histórico ha estado enmarcada dentro del paradigma de la rentabilidad. Dentro de la lógica de Janoschka (2014), la recuperación de áreas históricas se ha dado con el fin de volverlas más rentables para el capital privado: sea por el lucro que se obtiene de los proceso de renovación en sí, o por las inversiones turísticas que dependen de estas renovaciones.

El proceso desarrollo de la ciudad descarta una tendencia generalizada de "regreso a la ciudad" por parte de las clases medias altas y altas. Más bien, se detectan dos dinámicas generalizadas: una parte de ellas nunca dejó la zona del hipercentro, mientras otra si migró hacia las periferias, especialmente la zona de Cumbaya y el Valle de los Chillos.

Por otro lado, el capital ha comenzado a construir en altura derrumbando propiedades verticales en zonas centrales, pero no se puede asumir necesariamente que ha existido algún tipo de desplazamiento, y si lo ha habido, este se ha dado en condiciones probablemente positivas para el antiguo propietario de la vivienda. La ciudad, en lo que la evidencia deja ver, continua en una dinámica continua de expansión.

La evidencia puramente empírica del proceso de desarrollo de la ciudad no muestra indicios de que se hayan dado, o que se estén dando de forma masiva, procesos de gentrificación desde la lógica anglosajona. A pesar de esto, hay muchas zonas centrales que pueden resultar atractivas, tanto para el capital como para las clases más jóvenes que si tienen un interés por permanecer en el núcleo urbano.

Los siguientes dos capítulos van a abordar el proceso para diseñar una metodología que permita aseverar estadísticamente lo que aquí se ha concluido de una manera bastante empírica. El siguiente capítulo marcará la pauta, porque en él se explorarán los factores que la teoría ha definido como fundamental para atraer y generar procesos gentrificatorios. Se iniciará respondiendo una pregunta esencial para todo el análisis subsiguiente: ¿qué se entiende por susceptibilidad a la gentrificación?

Capítulo II: Los determinantes de la susceptibilidad a la Gentrificación

Este capítulo busca encontrar los factores o determinantes que vuelven a un barrio susceptible a un proceso gentrificatorio. Por susceptibilidad a la gentrificación se entiende a aquellas características propias de un barrio que lo vuelven propenso a ser gentrificado en el futuro. Un aspecto clave de esta definición es que no implica que el suceso vaya a suceder; solo es comprender que el barrio tiene las condiciones que lo hacen más propenso, y, por ende, más vulnerable al mismo.

Para entender qué es lo que hace de un barrio un espacio susceptible a la gentrificación, primero se tiene que tener claro quiénes son los entes gentrificadores. Tomando en consideración que, tanto la teoría del consumo como la teoría de la producción exploradas en la fundamentación teórica aportan en el entendimiento al proceso de la gentrificación (Clark, 1992), se puede tomar en cuenta aquellos actores mencionados en ambas visiones. De la primera se puede extraer al ciudadano, consumidor de vivienda, tal como lo plantearon Lipton y Berry, y posteriormente ampliado por David Ley: miembros de la "nueva" clase media, con sus características propias que alteran sus gustos y comportamientos. Por el lado de la producción, los principales actores son los promotores inmobiliarios y los inversionistas de bienes raíces, que, motivados por su búsqueda de rentabilidad, buscarán invertir su capital donde se pueda obtener los mayores márgenes con el menor riesgo posible.

Adicionalmente a estos actores definidos por la teoría, existen otros grupos de actores transversales, que juegan un papel como gestores de los procesos. El primero es el sector público, tanto gobiernos nacionales o federales, como gobiernos locales, los cuales pueden transformarse tanto en gestores pasivos como en promotores de los procesos de gentrificación mediante el uso de política pública. Los otros actores relevantes son las instituciones financieras, que, con motivaciones muy similares a los promotores inmobiliarios, buscan reducir su riesgo maximizando su utilidad; la diferencia yace en que sus decisiones de inversión pueden convertirse en la puerta de financiamiento para la renovación de toda un área urbana específica.

Las condicionantes que facilitan la llegada de estos actores son diversas, tal como la gentrificación en sí. Existen motivaciones culturales, sociales, económicas y espaciales que juegan un rol en la decisión de cada uno de ellos, y la gran mayoría de las veces, no actúan de forma individual, sino que se mezclan e interactúan entre ellas para formar un solo proceso complejo, conformado por múltiples pequeños procesos individuales de actores y motivaciones (Rose, 1984). Para no analizar cada una de estas motivaciones por separado, se las agrupará en dos grupos según características comunes: aquellas asociadas al proceso de desinversión espacial planteado por Smith, se las conocerá como condiciones de vulnerabilidad; mientras que aquellas relacionadas a la teoría del consumo, y que buscan comprender ¿Qué es lo que busca la nueva clase media en sus decisiones de localización?, se las conocerá como condiciones de atractividad.

La dinámica del siguiente capítulo consistirá en una revisión de la literatura para encontrar los diversos condicionantes que generan de una u otra manera, susceptibilidad a la gentrificación. Se

explicará la teoría detrás de la relación establecida con la gentrificación, y se mencionará la evidencia empírica existente según el caso.

Condiciones de Vulnerabilidad

A las condiciones de vulnerabilidad se las puede entender como las características propias del barrio que vuelven a su población más propensa a ser desplazada en un proceso gentrificatorio. La primera mención a estas características está en la misma definición del término: ya se establece que la población desplazada tiende a ser de clase trabajadora y de ingresos bajos; claro que estas características, aparentemente específicas, varían de gran manera según la región que se analice. La clase trabajadora latinoamericana no es la misma que la clase trabajadora europea o estadounidense (Janoschka et al., 2014).

Janoschka (2014: 6) realiza la siguiente caracterización de la clase obrera en América Latina:

> …a menudo viven en hábitats socialmente estigmatizados (favelas, viviendas precarias, casas ocupadas o complejos de vivienda social) y desarrollan actividades económicas informales […], que generalmente se distinguen además de las clases medias y altas por las características étnicas y raciales.

De esta descripción se pueden extraer algunas de las condiciones. Se menciona el estado precario de la vivienda, el cual generalmente se ve reflejado en mal estado de la infraestructura de las viviendas, el deterioro de la fachada y la falta de mantenimiento de infraestructura pública y de tubería interna (Smith, 1982). Un caso que puede ejemplificar este proceso es el de Proyecto Almada en ciudad de México. Según describe Salinas (2013), este polígono amplio localizado en el centro de la ciudad y conformado por edificaciones tradicionales, previo a ser restaurado entre la segunda mitad de la década de 1990 y la primera mitad de la década de los 2000, estuvo habitado por poblaciones de ingresos bajos que no podían costear los procesos de mantenimiento, generando un deterioro urbano.

Este deterioro en la infraestructura está relacionado con las condiciones de vida precarias mencionadas por Janoschka, las cuales hacen referencia a las condiciones en las que se habita estas viviendas. En 1960, el London Borought of Islington realizó una encuesta en la localidad londinense de Barnsbury, barrio que viviría un proceso gentrificatorio en años posteriores, y describió ciertos de los hallazgos respecto a las condiciones de vida en dicho barrio: "…de las 160 familias entrevistadas, 127 no tenían acceso a ducha, 138 compartían servicio higiénico, 15 no tenían fregadero en la cocina, y 25 vivían en condiciones de hacinamiento[15]." (Lees et al., 2007: 12)

Las condiciones de vida precarias también se extienden al estado general de los barrios, ya que suelen ser espacios con poco acceso a servicios y escaso espacio público[16]. En los Estados Unidos, los grupos de ingreso más bajos generalmente ocupan áreas urbanas deterioradas donde el espacio

[15] Cita original en inglés; traducción por el autor.

[16] Por espacio público verde se puede entender: los parques y las reservas ecológicas, los centros deportivos, los caminos y senderos, los jardines comunitarios; y otros espacios menos convencionales, como callejones verdes o cementerios (Wolch et al., 2014)

público es escaso o se encuentra en mal estado (Wolch, Byrne, y Newell, 2014). De igual manera, un estudio del gobierno federal de los Estados Unidos en 1983 encontró que gran parte de los sitios de desechos peligrosos se encuentran localizados en la cercanía a comunidades de bajo nivel de ingreso (Regan, s. f.) ya que otro de los factores de deterioro a la calidad de vida comúnmente encontrado es la contaminación (Quastel, 2009).

A estos factores se le suma otro condicionante más que es la propiedad de la vivienda, o específicamente, la falta de la misma. Kennedy & Leonard (2001) ya lo determinaron como una de las variables a tomar en consideración en la búsqueda de detección de un proceso gentrificador, ya que las clases trabajadoras generalmente no tienen la capacidad de ahorro ni la posibilidad de acceso a crédito que les permita a adquirir una; lo que hace que una mayor proporción de esta población rente vivienda en los centros urbanos (Harvey, 1977).

En el mismo proceso de Barnsbury se encontró que en el periodo comprendido entre 1961-1975 (en el que se presume se dio un proceso de gentrificación), la proporción de renta decreció del 14% al 7% (Lees et al., 2007); una reducción del 50%, que dejaría en claro que esta población se vuelve más vulnerable a ser desplazada ante un proceso gentrificatorio. Ante un incremento de precio, el propietario puede verse motivado a vender la vivienda y desplazar al inquilino sin mayor problema, al ser el valor de venta a recibir mayor que la renta esperada.

El último factor mencionado por Janoschka corresponde a las características étnicas y raciales. Aunque varios autores mencionan la relación entre diversos grupos étnicos y barrios gentrificados (Atkinson, 2000; Bates, 2013; Bugler, 1968; Butler, 1997; Freeman y Braconi, 2004; Harvey, 1977; Kennedy y Leonard, 2001; Lees et al., 2007; Salinas, 2013; Smith, 1999) no hay evidencia de que sea una relación causal. Su causa más probable se basa en los altos niveles de pobreza y baja calidad de vida que ciertas minorías étnicas suelen tener a comparación de otros grupos. Lo que cambia, y es específico de cada región o país analizado, es la minoría en cuestión: en Estados Unidos, la minoría reflejada es generalmente el afroamericano, y en América Latina es principalmente el indígena.

Lo curioso es que, aunque todos estos condicionantes influyen de una u otra manera en la caída del precio comercial del barrio[17], este último se convierte en uno de los principios de atractividad del mismo en una etapa posterior; aunque se puede debatir la existencia de un punto de inflexión o de quiebre al respecto. Los consumidores y los inversionistas buscan estos barrios vulnerables medidos en función de su desvalorización y desatención, pero no necesariamente buscan al que está en el peor estado (Lees et al., 2007). Aunque estos últimos podrían generar una alta renta diferencial que sonaría atractiva, mientras más "deprimidos" se encuentran, también tienen mayor probabilidad de lidiar con otras problemáticas sociales más complejas, como altos niveles de inseguridad, desempleo, despoblación, entre otros (Janoschka y Sequera, 2014), que se convierten en barreras fuertes de entrada para las inversiones en rehabilitación.

[17] Slater (2012) sostiene que para la llegada de la población vulnerable, es necesaria que el barrio ya se encuentre deteriorado en nivel de infraestructura, de forma que ya se tenga precios bajos en el mismo. De todas maneras, la población vulnerable y sus condiciones de vida influyen en que los precios no incrementen.

Condiciones de Atractividad

Las condiciones de atractividad se pueden entender como aquellos factores que convierten a un barrio en un espacio urbano atractivo. Es tratar de entender las motivaciones que incentivan a los gentrificadores a que inviertan "…su capital cultural, económico y social en áreas que son consideradas riesgosas…" [18] (Slater, 2012: 576). Esta expresión aplica principalmente a los consumidores individuales; a estos miembros de la "nueva" clase media. Los promotores inmobiliarios y especuladores no entrarían dentro de esta categoría, ya que responden principalmente a los movimientos del mercado. Si ya existe demanda por parte de esta nueva clase media, estos dos grupos se verán motivados para crear oferta para ellos.

Para entender los condicionantes de atractividad específicos, hay que ampliar un poco más la descripción de la nueva clase media respecto a la que se hizo en la fundamentación teórica. Una de sus primeras características es su inconformidad con la vida en los suburbios: rechazan la "esterilidad cultural" en los mismos, la cual se encuentra caracterizada por la homogenización y la falta de autenticidad. Escapar de esta vida rutinaria es visto por ellos como un acto de rebeldía contra todo lo que representaba el "viejo urbanismo post guerra". El regreso a las centralidades urbanas se visualiza como un proceso de recuperación de la libertad y la individualidad (Lees et al., 2007; Ley, 1986).

Es una población que se caracteriza por una visión consumista del mundo; una búsqueda constante de consumo, tanto de bienes como de servicios, y la necesidad de capitalizar a través de este consumo (Lees et al., 2007). ¿Y qué es lo que les interesa consumir en términos de ciudad? Principalmente, lo que Kennedy & Leonard conocen como "amenidades culturales", conformadas por "…cultura vibrante y vida en la calle, diversidad racial y cultural, estilos arquitectónicos distintivitos e históricos, y proximidad a sitios de entretenimiento y espacios culturales."[19](2001: 11). Estas necesidades de consumo tan distintivas son también las que marcan ciertos comportamientos demográficos; para mantener tanto los tiempos para las actividades culturales como los fondos necesarios para llevarlas a cabo, los miembros de este grupo social posponen el matrimonio y los hijos (Lees et al., 2007).

Debido a esto, el arte y su consumo se transforman en una actividad principal dentro de esta clase social. Es una de las formas que encuentran para, no solo distinguirse de las clases obreras, sino también de la clase media anterior. El arte, y el conocimiento sobre el mismo, se consolida como una forma de expresión e inversión, además de ser visto como un símbolo de estatus y distinción social (Jager, 1986). Este fuerte gusto por el arte es lo que sería bautizado como "estética cultural" de la gentrificación: la conexión de la renovación y el arte que lo transforman no solo en un método de expresión, sino en inversión[20] . El término está intrínsecamente relacionado con la conversión del capital cultural en capital económico (Lees et al., 2007). Es así, que un proceso de compra para restauración de viviendas con arquitectura tradicional, o la aceptación de formas alternativas de arte

[18] Cita original en inglés; traducción por el autor.

[19] Cita original en inglés; traducción por el autor.

[20] Cuando se menciona el arte, se lo entiende en el sentido más amplio de la palabra, relacionando con toda actividad cultural: desde la pintura, hasta la arquitectura y el diseño.

como grafiti en los barrios, sean vistas tanto como un medio de expresión como de valor económico (Bridge, 2001).

Esta creación del ámbito artístico cultural puede llegar naturalmente a un barrio[21] (que es el proceso más común), con las actividades culturales que surgen naturalmente en él y la estética misma del barrio actuando como un factor de atracción para los gentrificadores; o es un proceso que, como sostiene Slater (2012), puede ser masificado y gestado por promotores inmobiliarios e inversionistas, mediante la explotación de aspectos como la arquitectura, la cocina, las presentaciones artísticas, o cualquier otro elemento cultural que se considere característico.

Un caso que implica los dos procesos es el investigado por Zukin (1989) para la zona de SOHO[22] en Nueva York. Este barrio, que hasta poco después de la segunda guerra mundial estuvo constituido por edificios industriales previamente utilizados por empresas textiles, atrajo la atención de grupos de artistas durante la década de 1960. Estos encontraban en los grandes espacios abiertos de las ex fábricas buenos sitios para ser utilizados como vivienda y taller de trabajo al mismo tiempo por un costo mucho menor al de rentar dos espacios separados. Con el tiempo, la fuerte presencia de artistas fue cambiando las dinámicas del barrio, haciéndolo conocido y atrayendo a la nueva clase media por su nueva conexión cultural y artística, pero más que todo, por el aura de arte y cultura con la que comenzaron a ser asociados estos grandes espacios de vivienda en un solo ambiente. Este tipo de vivienda sería posteriormente bautizada como "Loft", y dentro de la lógica de la masificación, sería replicada en otras zonas de la ciudad y más adelante, en otras ciudades, para satisfacer la demanda por la misma (Lees et al., 2007).

Este ejemplo deja visible otro de los factores que generalmente buscan los miembros de la nueva clase media: cercanía a aquellos similares a ellos. Esto no solo es a nivel de clase social, sino en cuestión de comportamientos y actividades. Hay un interés por estar cerca de aquellos con los mismos gustos e intereses, porque actividades que giren alrededor de estos surgirán en este espacio (Bates, 2013). Esto da paso a la formación de clústeres demográficos, que se establecen con más fuerza como focos de atracción para la llegada de un mayor número de nuevos individuos. Estos clústeres generan efectos no solo en la demografía, sino en la lógica económica de la comunidad. Transforman los negocios y actividades económicas circundantes en función de responder a las necesidades de la nueva población, generalmente mediante la creación de nuevos restaurantes, bares, tiendas, entre otras actividades y servicios (Lees et al., 2007).

Esta dinámica se evidencia con más claridad en ciudades como San Francisco, con las comunidades LGTBI que se fueron formando alrededor de la calle Castro en dicha ciudad. El proceso inició con la llegada de pioneros de la clase media, atraídos por la arquitectura tradicional y el bajo costo de la vivienda. Con el tiempo, se va conformando una comunidad cada vez más amplia, que como en el caso de los artistas, se vuelve un atractivo para la llegada de nuevos miembros. Castells (1984), que estudió la lógica de concentración de estas comunidades durante la década de 1980, sostiene que

[21] Según la teoría del consumo, es uno de los modelos más clásicos de gentrificación moderna. Como describen Kennedy y Leonard (2001), los artistas y gestores culturales llegan a los barrios en decadencia atraídos por sus bajos precios de suelo (generalmente como arrendatarios) y transforman las dinámicas de los barrios a una más relacionadas con el arte y la cultura; lo que posteriormente atrae a la nueva clase media.

[22] Nombre que derivo de la contracción de la expresión "South of Houston Street" en inglés.

aparte de las ventajas básicas de la formación de clústeres demográficos, en estos grupos el factor de la tolerancia fue sumamente importante. Estos grupos habían sido históricamente invisibilizados, marginalizados y discriminados, y encuentran en estas comunidades seguridad y tranquilidad al hallarse rodeados de sus similares.

Otra de las condiciones importantes, y quizá la más estudiada por la teoría, es la influencia de la cercanía a los núcleos laborales, comerciales y de entretenimiento, y la red de transporte. La distancia, implica un costo de oportunidad, que se mide en función del tiempo (Harvey, 1977), lo que convierte al tráfico vehicular y a la congestión en la calle un factor determinante al momento de la elección respecto a la localización de vivienda (Kennedy y Leonard, 2001). Mayores distancias de los centros urbanos implican más cantidad de tiempo invertido en movilización, y más si es que se toma en cuenta el nivel de tráfico vehicular. Es un tiempo que, respecto a la clase media anterior, la nueva clase media está menos dispuesta a perder (Ley, 1986).

Dos conceptos son esenciales para entender este comportamiento y la decisión detrás del mismo: la movilidad y la accesibilidad. La movilidad es un concepto reciente, y se lo entiende en gran medida como un derecho que tienen los habitantes sobre la ciudad, ya que "…da cuenta de las necesidades de acceso a los servicios básicos para el desarrollo de la vida social, para la participación activa en términos económicos y para la sociabilización de las personas" (Blanco et al., 2014: 43). Cuando se combina este concepto con aquel de la accesibilidad tratado en la fundamentación teórica, permite determinar la proporción de apropiación del espacio que pueden tener los ciudadanos sobre su ciudad.

Los individuos pueden encontrar en la localización un limitante en términos de accesibilidad y movilidad. El fenómeno que se observa en muchas ciudades latinoamericanas, donde los suburbios suelen ser accesibles solo mediante carro particular o buses de transporte privados (Janoschka y Sequera, 2014) ya genera una barrera. Por ese motivo es relevante la reflexión de Dureau (1999), que sostiene que lo que se entiende como espacio residencial no debería ser visto solamente como su lugar de residencia, sino el conjunto de lugares más frecuentados por el individuo.

En versión más ampliada, esto implicaría:

> …considerar a la vivienda, la fijación residencial, no solo en función de sus características físicas sino en términos de su accesibilidad a los lugares de empleo, los grandes equipamientos, las áreas comerciales y de servicios, las zonas recreativas; situarla, en consecuencia, en un universo relacional en el seno de la estructura urbana. (Blanco et al., 2014: 45)

La cuestión no es que la vivienda esté localiza a la menor distancia de todas las localizaciones mencionadas por Blanco, sino que se tenga acceso a los mismos. Para eso, la red de transporte es fundamental en este proceso, ya que el poder moverse entre todos los espacios que el individuo frecuenta sin un sistema de transporte accesible, se convierte en una barrera. Y de la misma manera, la infraestructura y los servicios de transporte disponibles pueden ser un atractivo cuando ofrecen accesibilidad diferencial (Blanco et al., 2014). Esta accesibilidad diferencial es la que le permite al individuo conjugar su vida laboral, familiar y personal en términos de cercanía, minimizando sus tiempos de viaje.

Esta es otra de las razones por la que varios de los procesos de gentrificación investigados (e incluso mencionados aquí) se dan en áreas centrales urbanizadas, ya que, en general, estas zonas "cuentan con buenas condiciones de accesibilidad; ofrecen cercanía al centro metropolitano, fácil acceso a lugares de empleo, de compras y recreación; oferta diversificada de transporte público y posibilidad de desplegar trayectos cortos." (Blanco et al., 2014: 47)

Aunque muchos de estos condicionantes son características intrínsecas del barrio, algunos actores pueden cumplir un rol en fabricar estas condiciones o en potenciarlas. Ya se mencionó el rol de los inmobiliarios y los sectores financieros como gestores de procesos gentrificadores, pero el sector público puede cumplir un rol similar. La política pública llevada a cabo por los gobiernos centrales o los gobiernos locales puede generar nuevas condiciones, y a diferencia de los otros actores, pueden incentivar procesos desde otros ámbitos fuera del ámbito inmobiliario.

En América Latina el rol público ha estado asociado a la generación de vivienda social a través de la empresa privada, que, para disminuir costos, se realiza en las zonas periféricas de la ciudad, desplazando a los residentes de los centros de las ciudades (Hidalgo y Zunino, 2011). También hay casos más extremos de desplazamientos llevados a cabo por gobiernos locales, como el caso del gobierno de Brasil, que para la construcción de las villas y escenarios deportivos de los Juegos Olímpicos, tuvieron que expropiar y sacar de sus viviendas a la población que habitaba zonas centrales de ciudades de Río de Janeiro (Janoschka y Sequera, 2014).

En términos de políticas gestoras, se puede mencionar el caso del Reino Unido, donde la futura gentrificación de Barnsbury tiene su inicio en el "Rent Act" de 1956, que con el fin de mejorar las condiciones del barrio y su bajo nivel de inversión, flexibilizó la estructura de rentas fijas existentes, permitiendo el desplazamiento de población vulnerable (Lees et al., 2007). Este proceso fue muy similar en ciudades latinoamericanas, con el establecimiento de políticas gestoras, pero el argumento se centró en la recuperación de patrimonio. En ciudad de México, estas fueron fundamentales para la atracción de inversión al centro histórico de la ciudad (Janoschka y Sequera, 2014).

Pero no solo es políticas relacionadas a la vivienda, existe un efecto comprobado de la inversión en infraestructura y equipamientos públicos que mejoran la atractividad del barrio (Kennedy y Leonard, 2001). Estudios como el de Pollack, Bluestone, & Billingham (2010) y Grube-Cavers & Patterson (2014) ya mostraban matemáticamente una correlación positiva entre la expansión de la oferta de transporte en una zona, y el surgimiento de procesos gentrificatorios. En el caso de mejora o creación de nuevos espacios verdes, estos suelen tener un efecto en la atractividad general de la zona y un incremento en el precio de propiedad, lo que a la larga, puede desplazar a la población original [23](Regan, s. f.). Procesos como este ya pasaron en zonas rehabilitadas como el caso del Highline en Manhattan, un antigua vía de ferrocarril elevada convertida en parque lineal, en la cual

[23] Existen movimientos sociales que luchan por la Justicia Ambiental, que busca tanto que los espacios verdes y espacios públicos se distribuyan de forma equitativa en los espacios urbanos; como luchar por mejorar las condiciones ambientales negativas asociadas a barrios de población con bajos ingresos. Lo irónico, es que estas luchas, al ser llevadas a la política pública, suelen generar procesos de "gentrificación ambiental", donde estos nuevos espacios rehabilitados o construidos atraen a población con mayor nivel socioeconómico. Se puede leer más al respecto en (Quastel, 2009) y (Wolch et al., 2014).

se detectó un incremento de los precios de propiedad en los años posteriores a la rehabilitación (Tuhus-Dubrow, 2014).

En resumen, la susceptibilidad se crea desde la vulnerabilidad y la atractividad. Estos dos grupos de condiciones interactúan entre ellas y van determinando la llegada de los entes gentrificadores. Un barrio gentrificable termina siendo aquel con buena localización, acceso a medios de transporte, espacio público disponible y, preferiblemente, con alguna conexión histórica/cultural como puntos de atracción. Pero, a la vez, tiene que tener un nivel de vulnerabilidad del barrio que le permita convertirse en un punto de atracción para el capital: un precio bajo, una población principalmente arrendataria que pueda ser desplazada con facilidad, y que la condición de deterioro sea tal que permita la renovación sin mayor incidencia de problemas sociales circundantes (que no sean lo suficientemente malos para convertirse en una barrera para los nuevos gentrificadores).

Entender la combinación de estas dos visiones, y tratar de conjugarlas dentro de un solo proceso de medición, es el principal objetivo del capítulo siguiente. Se tiene que encontrar variables que aborden todos los elementos aquí mencionados, y las mismas deben procesarse y expresarse de una manera en específico. En el siguiente capítulo se van a explorar las pasadas experiencias metodológicas, de forma que permitan establecer los patrones para la aplicación de la misma para el caso del DMQ. La metodología, una construcción de un indicador multidimensional, se tendrá que adaptar a la realidad local, a la disponibilidad de información, y a cualquier otro limitante local que se presente.

Capitulo III: La detección de la Susceptibilidad a la Gentrificación

Como se expuso en el Capítulo I, la gentrificación "…involucra complejos procesos interdependientes que pueden variar dependiendo el contexto del área urbana en específico…"(Gafvert, 2011: 27)[24]. Esto implica que el crear una metodología que permita su detección es un aspecto que debe hacerse teniendo en cuenta tanto el bagaje teórico, como el contexto local donde se quiere enfocar el análisis. Los autores que previamente han hecho esfuerzos por diseñar metodologías para la detección de zonas o barrios susceptibles a ser gentrificados (Chapple, 2009; Gafvert, 2011; Nesbitt, 2005) tomaron esta situación en cuenta y utilizaron procesos de análisis multidimensionales, pero variando las metodologías y herramientas utilizadas.

En el siguiente capítulo se va a empezar por entender por qué el análisis multidimensional y cuantitativo ha sido la metodología predominante para la detección de la susceptibilidad a la gentrificación, seguido por un repaso de las herramientas utilizadas previamente por los autores. En una segunda parte, se hace una crítica respecto a la aplicabilidad de esta metodología en el contexto del DMQ, de forma que se pueda determinar la manera más apropiada de adaptarla al contexto local y que pueda ser aplicable y replicable en un futuro.

Abordaje y herramientas metodológicas

El debate teórico de la gentrificación también se ha trasladado a su detección empírica, ya que no existe acuerdo real sobre el método más efectivo para su detección (Atkinson, 2000). Como gran parte de los procesos de medición en las ciencias sociales, el primer cuestionamiento que se plantea se relaciona con relevancia de un abordaje cuantitativo frente a un abordaje cualitativo (Pérez, 2014).

La metodología cuantitativa se asocia comúnmente con una epistemología objetivista, en el cual se asume que "…existe un mundo externo al sujeto, suficientemente estable como para ser conocido científicamente a través de la observación, del que es posible extraer causalidad y regularidades…"(Pérez, 2014). Esta aproximación busca generar una interpretación de la realidad desde los números, pero el hecho que permita un análisis de áreas más amplias y con uso de información secundaria, generalmente conseguida desde fuentes de información oficial, tiende a ser su principal atractivo (Atkinson, 2000).

Contrastando con este método se encuentra el abordaje del método cualitativo, basado en una epistemología relativista, que busca alejarse de la "opinión experta" y la exclusión de los saberes de la metodología cuantitativa (Pérez, 2014). Generalmente, esta fomenta un abordaje mucho más focalizado territorialmente, con mayor conexión con los actores involucrados (Janoschka et al., 2014) y que tiende a una equiparación de las opiniones expertas con la de los actores locales (Pérez, 2014).

[24] Cita Original en inglés. Traducción por el autor.

Los procesos para la detección de la susceptibilidad a la gentrificación han encontrado una mejor respuesta en los métodos de abordaje cuantitativo, ya que permiten una evaluación mucho más amplia territorialmente que un abordaje cualitativo. De igual manera, el estudio del cambio de determinadas variables en un periodo de tiempo ha sido utilizado por algunos autores (Atkinson, 1997; Chapple, 2009; Gafvert, 2011; Ley, 1986; Lopez, 2012; Nesbitt, 2005; Pérez, 2014), y este método es muy complejo y costoso de llevar a cabo utilizando una acercamiento cualitativo (Pérez, 2014) al implicar un contacto prolongado con los actores involucrados, para obtener sus percepciones cambiantes respecto a la problemática.

En cuanto al análisis multidimensional , estos se han llevado a cabo principalmente mediante la creación de índices multidimensionales, los cuales, tal y como su nombre sugiere, permiten estudiar un suceso desde varias dimensiones o áreas de análisis (CEPAL, 2013). La aplicación de este tipo de procesos se resume en 4 pasos:

1. Selección de Dimensiones: El autor tiene que elegir un grupo de dimensiones en las cuales realizar la evaluación. En estudios previos, estas han surgido principalmente de un estudio del arte respecto al tema, y tienden a coincidir en gran medida con la teoría. Por ejemplo, Gafvert (2011) extrae 4 factores que le permiten identificar la susceptibilidad a la gentrificación: Características Físicas y de construcción, características demográficas, características económicas y características de política pública y regulación. En cambio, Nesbitt (Nesbitt, 2005) opta por una aproximación diferente, y sus dimensiones están en función del nivel de análisis territorial de las variables escogidas: Nivel Regional y Nivel de Barrio.
2. Selección de Variables: Estas dimensiones están conformadas por variables que se relacionen con cada dimensión, pero sujetas a la disponibilidad de información y al nivel de detalle que se le quiera dar el análisis (CEPAL, 2013). Por poner un caso, estudios como el de Chapple (2009) utilizan más de 30 variables.
3. Selección de Umbrales Mínimos: En palabras de Galster, Quercia y Cortes (2000) un umbral es un valor crítico que establece una barrera de cambio para una variable. Dentro de esta metodología, la determinación de un umbral generalmente se combina con la decisión de cómo se va a interpretar la variable: Se puede establecer umbrales como las medias o medianas estadísticas si lo que se busca es establecer una dicotomía en la variable (cumple o no cumple) o se pueden seleccionar varios umbrales cuando se quiere establecer una interpretación por niveles (Pérez, 2014).
4. Generar un solo indicador Conjunto: Este último paso implica, a partir de las dimensiones y las variables establecidas, generar un solo indicador que responda a la problemática original. Este indicador se expresa generalmente como una ecuación:

Ecuación 1: Forma Funcional Indicador Multidimensional

$$\boldsymbol{I = X_1 * P_1 + X_2 * P_2 + X_2 * P_2 + \cdots X_2 * P_2}$$

Fuente y Elaboración: Autor

El Indicador *I* está en función de un grupo de dimensiones X, cada una con un peso estadístico asignado dentro de la configuración final del indicador. Este peso puede venir de lo que la teoría establece como las dimensiones más significativas que causan la susceptibilidad a la gentrificación

(Nesbitt, 2005), o puede ser complementado con el uso de otras herramientas como análisis econométrico (Chapple, 2009) o herramientas de tipo más cualitativo, tal como entrevistas a expertos y encuestas (Gafvert, 2011; Nesbitt, 2005). Es importante acotar que estos pesos también se deben determinar en función del efecto que tiene cada una de las variables dentro de la dimensión particular, y en el indicador como un todo.

A pesar que para la construcción de indicadores multidimensionales para la pobreza se suelen usar procesos más complejos, como el análisis factorial, los autores identificados que han llevado a cabo procesos de detección de susceptibilidad a la gentrificación (Chapple, 2009; Gafvert, 2011; Nesbitt, 2005) han optado por el uso del análisis espacial a través de los Sistemas de Información Geográfica (SIG). Estas herramientas se pueden definir como un "…proceso para observar patrones geográficos en los datos y relaciones entre factores."[25](Mitchell, 1999). Pueden ser tan simples como expresar los datos a través de un mapa, o procesos más complejos de análisis con modelos matemáticos u estadísticos aplicados al territorio. La herramienta específica que utilizaron estos autores dentro de este contexto es un proceso de superposición ponderada, una metodología comúnmente utilizada para hacer análisis de localización espacial; por ejemplo, para determinar el mejor lugar para poner una represa o un nuevo parque urbano, en función de unas condiciones establecidas.

La herramienta funciona de forma que cada variable es una capa de datos geográficos, a los cuáles se agrupa en función de una orden como la que establece la ecuación 1, de forma que cada capa tiene un valor asignado y un peso estadístico definido, y al sobreponerse como la ecuación establece arrojan un resultado. Para lograr esto, es fundamental tomar a consideración varios aspectos. Primero, todas las variables tienen que estar medidas en una misma escala numérica para que puedan ser comparables y para que los resultados finales tengan consistencia matemática. Esto se logra reclasificando todas las variables, ya expresadas geográficamente, a través de un proceso de generación de Rasters[26] con una escala fija igual para todas las variables. Con todas las variables en la misma escala, es cuestión de ingresar la orden en concordancia con la ecuación de referencia, de forma que las variables se agrupen en las dimensiones establecidas y las dimensiones sean relacionadas entre sí de la manera correcta. A cada variable y a cada dimensión se le asigna un peso estadístico, y el resultado final es directamente gráfico, generando directamente las zonas que cumplen con todas las condiciones asignadas dentro de la ecuación.

Este tipo de herramienta se ajusta bien a un proceso de detección de susceptibilidad a la gentrificación, ya que en función de unos factores o dimensiones que se seleccionen, el modelo arroja una serie de localizaciones donde el fenómeno que interpretan las dimensiones es más probable a darse. De igual manera, entra dentro del contexto de un análisis multidimensional, ya que se agrupan las variables en las dimensiones establecidas y se procesa en un formato como el de la ecuación 2, solo que los resultados no son arrojados numéricamente, sino directamente como áreas determinadas en el espacio, pero el proceso igual requiere de la determinación de unos pesos estadísticos para cada dimensión que ayude a jerarquizar los resultados (Mitchell, 1999).

[25] Cita original en inglés. Traducción por el autor.

[26] Una forma de representación espacial de datos (mapa) en donde la información no está representada en un nivel geográfico, sino en celdas o pixeles de un tamaño establecido. El convertir los mapas en rasters es uno de los pasos necesarios para poder llevar a cabo el proceso de superposición ponderada.

En el siguiente acápite se llevará a cabo el proceso para aplicar esta metodología de análisis para el caso del DMQ, de forma que se ajuste tanto a la teoría de la gentrificación como a los factores que determinan la susceptibilidad a la misma vistos en el Capítulo II. También se tomará en cuenta los limitantes propios que tiene la construcción de un indicador de este tipo para esta ciudad, en cuanto a la disponibilidad de información, variables que se ajustan más a las realidades locales, entre otras.

Diseño de Metodología aplicable al DMQ

Delimitación del Área de Análisis

El análisis partió de la delimitación total del área del DMQ en unidades de análisis espacial. La escogida fue la llamada zona censal, una clasificación mediante código utilizado por el INEC para distribuir la ciudad en diversas zonas o áreas de análisis. En todo el DMQ, existen alrededor de 5.995 zonas censales, distribuidas en 65 parroquias: 32 urbanas y 33 rurales.

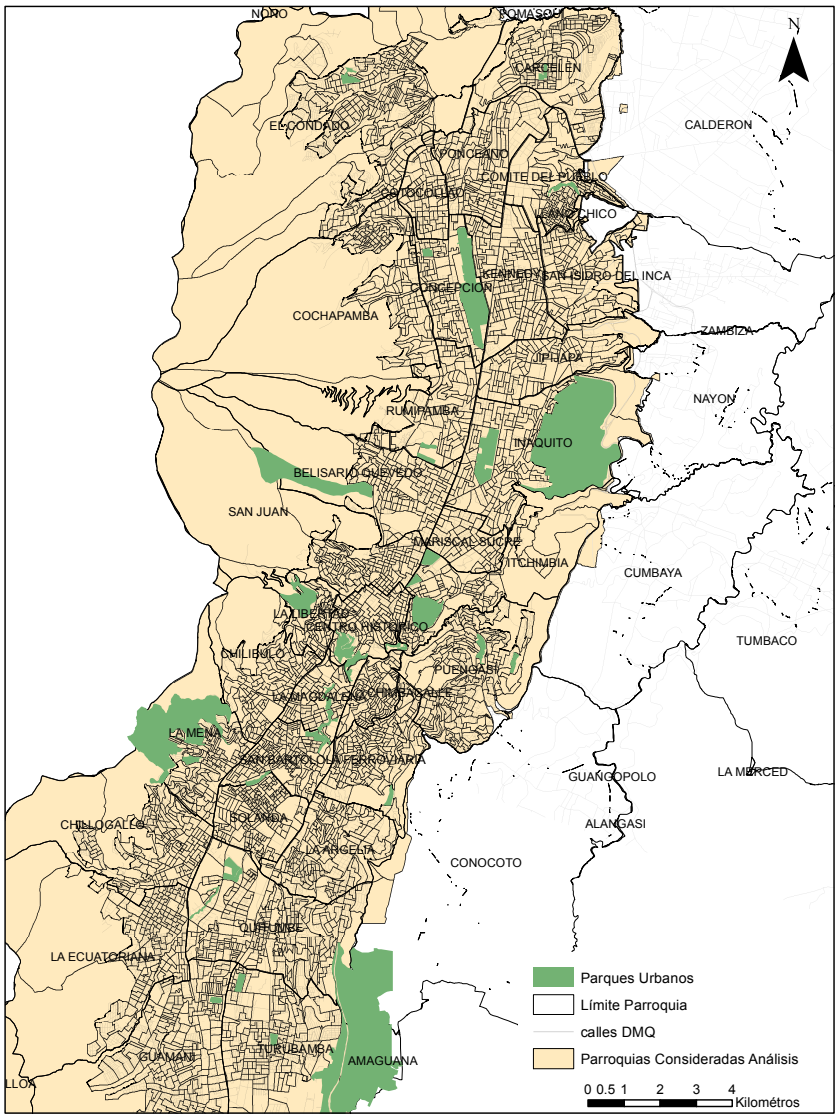
En primer lugar, se determina que se va a excluir del análisis a las 33 parroquias rurales, por dos motivos: por la dificultad de conseguir información que permita construir las variables para estas zonas, y debido a que la teoría de la gentrificación anglosajona, base de este análisis, sostiene que un proceso de estos se origina solamente en zonas urbanas consolidadas (Smith, 1982). Un caso especial fueron aquellas parroquias aún catalogadas rurales, pero que ya actualmente mantienen cierta lógica más cercana a lo urbano, como son Cumbaya, Calderón, Nayón, Puembo, Tumbaco, Zámbiza y Conocoto.

Estas parroquias, tal como se exploró en el capítulo I, son parte de los desarrollos periurbanos de la ciudad; poblaciones satélites del distrito que fueron absorbidas por el mismo dentro de su proceso de expansión. Smith (1999) sostiene que aunque los procesos gentrificatorios en zonas periurbanas son posibles, las dinámicas de estos no coinciden con la gentrificación tradicional anglosajona en centros urbanos consolidados[27].

Con esta consideración, se opta por trabajar exclusivamente con las 32 parroquias urbanas, distribuidas en 4.088 zonas censales. Pero, como deja en evidencia el mapa anterior, las parroquias que bordean la zona occidental de la ciudad tienen lo que parece ser una alta proporción de suelo vacante, lo que implicaría una alta proporción de suelo disponible para nuevas construcciones. La definición de gentrificación que se planteó para esta investigación considera solamente al suelo ocupado como área propensa a ser gentrificada, por lo que se tendría que excluir el suelo vacante del área de análisis.

[27]Durán, Marti y Mérida (2016) realizan una investigación sobre gentrificación periurbana en el Distrito Metropolitano de Quito, con los casos de las parroquias de Calderón y Cumbaya. La teoría que sustenta dicho análisis y los condicionantes de los procesos en estas zonas son diferentes a los vistos en el capítulo II de esta investigación, al ser las dinámicas distintas.

Mapa 11: Parroquias Urbanas Consideradas para Análisis



Fuente: INEC (2011) Shapefile Nacional por Parroquia
Elaboración: Andrés Viana

Para solucionar este problema, se plantea la creación de un filtro que permita identificar aquellas zonas del DMQ cuyo alto nivel de proporción de suelo vacante respecto al suelo total disponible fuera un indicativo de un escaso desarrollo inmobiliario, y, por ende, un área que podría ser determinada como no consolidada aún.

Se construyó este filtro desde un archivo Shapefile del año 2014 provisto por la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda del MDMQ, el cuál contenía información a nivel de predio individual. Se realizó dos procesos; primero, en cada predio se determinó la proporción del suelo que se encontraba ocupada y la proporción del suelo vacante. A los predios con un área construida menor al 10%, o, en otras palabras; 90% o más de suelo en estado vacante, se lo determinaba como predio

vacante. El segundo paso consistió en la consolidación de esta información a nivel de zona Censal, y la determinación de la proporción total de Suelo vacante a este nivel:

Ecuación 2: Cálculo de Suelo Vacante

$$Proporción\ de\ Suelo\ Vacante_{Zona\ Censal} = \frac{\sum_{Zona\ Censal} Proporción\ de\ Suelo\ Vacante}{\sum_{Zona\ Censal} Área\ Total\ de\ Predio}$$

Fuente y Elaboración: Autor

La proporción de suelo vacante para cada zona censal se construyó en función de la sumatoria del área de predios vacantes, dividida para la suma total del área de predios en esa zona censal. Si este valor porcentual era mayor o igual a 75%, lo que implica que es una zona censal con al menos 75% de sus predios en estado vacante, se la consideraba una zona censal en estado vacante. Lo que se tenía a la final era la división de zonas censales en dos categorías: zonas censales vacantes, y zonas censales ocupadas.

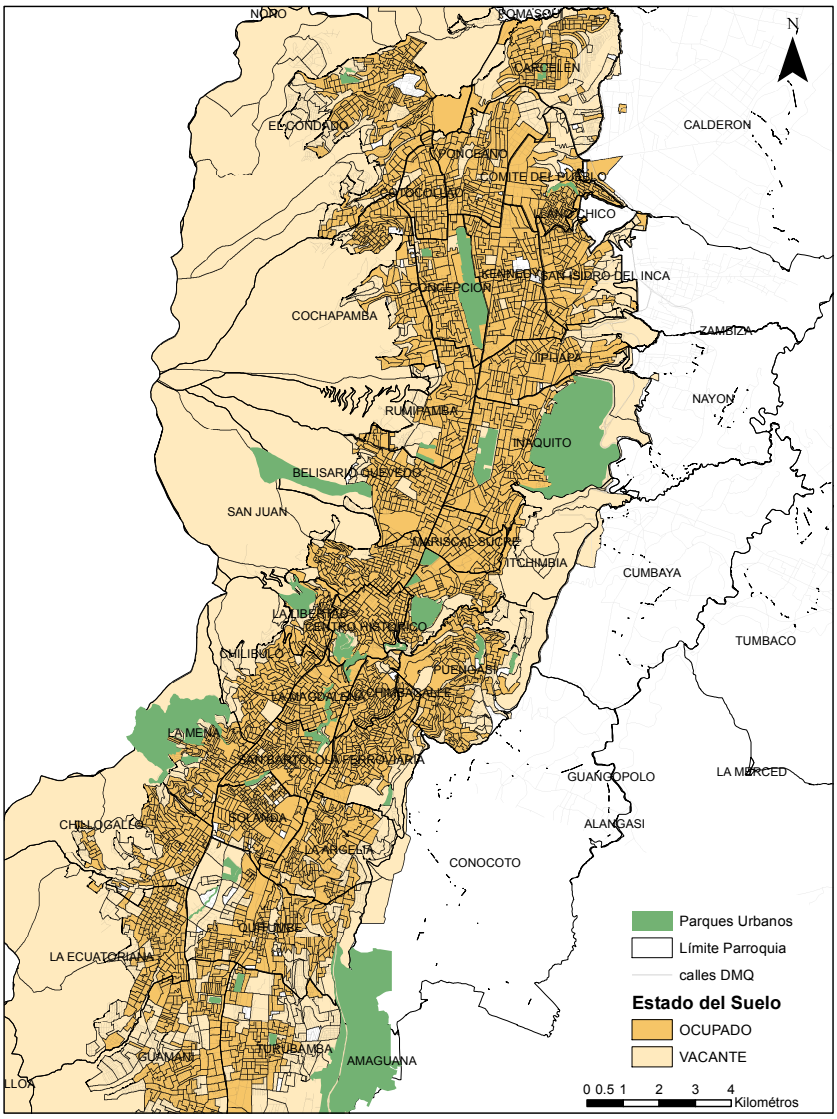
Como se puede ver en el mapa 12 en la página siguiente, la mayoría de áreas en la parte superior de la ladera occidental se ven descartadas al aplicar este filtro, al igual que algunos espacios vacantes dentro del área urbana consolidada. El área final de análisis se encuentra compuesta por 3.501 zonas censales, repartidas entre las 32 parroquias urbanas que componen el DMQ.

Fuentes de Información y Periodo de Análisis

Al optar por usar datos con referencia espacial, se tuvo que usar como principal fuente de información al Censo de Población, Hogar y Vivienda de 2010 del INEC. Un limitante importante es que, al nivel de detalle requerido, no existe otra fuente de información con datos desglosados a nivel de territorio. Lastimosamente, el MDMQ no realiza un levantamiento de variables geográficas al detalle requerido para el proceso que se realiza, y para los que levanta la información, no lo hace de manera constante. Las fuentes que no fueron sacadas del censo, fueron de construcción propia o variables que se llevaron a nivel de zona censal para ser tomadas en cuenta en este análisis. Más adelante en este acápite se mostrará a detalle que variables fueron construidas y que variables fueron obtenidas de terceras fuentes y adaptadas al nivel de zona censal.

En lo referente al periodo de análisis, originalmente se buscó seguir el ejemplo llevado a cabo por los otros autores que previamente han aplicado esta metodología, y establecer un periodo de tiempo que permita medir la susceptibilidad como un cambio en las variables dentro del periodo establecido. Debido a la necesidad de información desglosada a nivel de territorio y en formato espacial, tocaría utilizar el anterior Censo de Población, Hogar y Vivienda (2001) al ser la única fuente consistente de información territorial desglosada al nivel requerido. El problema con esto es que las zonas censales no coincidían entre uno y otro censo, al haber cambiado de tamaño o haberse incluido nuevas zonas censales en 2010 frente a las que existían en 2001. Esto genera una barrera que dificulta la comparación entre periodos, ya que no se estaría evaluando el cambio entre las mismas zonas per se. Adicionalmente, las preguntas que se usaron de base para la construcción de las variables difieren entre 2010 y 2001, cambiando algunas su modalidad de respuesta, o la pregunta en su totalidad.

Mapa 12: Zonas Censales Ocupadas vs Zonas Censales Vacantes



Fuente: STHV (2014) Shapefile Predio DMQ-INEC (2011) Shapefile Nacional por Parroquia
Elaboración: Andrés Viana

Esto llevó a determinar que el periodo de análisis sería solamente de un año; en este caso el año 2015 para el cual se consiguieron la mayoría de variables. Para las variables construidas desde el censo, que serían del año 2010, se mantiene el supuesto que las condiciones que se observaron en 2010 no han variado en gran medida hasta 2015. Tomar este argumento es respaldado por la teoría y la definición de susceptibilidad que se dio en el capítulo II, donde se la entiende como las condiciones propias que tiene una zona que la vuelven propenso a pasar por un proceso gentrificatorio, ya que estas condiciones siguen siendo observables si se opta por un proceso de análisis estático como en este caso. Incluso, en la opinión del autor, analizar el proceso en un periodo de tiempo lo convierte en un análisis de tendencia a la gentrificación más que de susceptibilidad.

Selección de Variables y Dimensiones de Análisis

Después de un proceso de búsqueda de variables, en el cual se compaginó él estudió de la teoría detrás de las causas de la gentrificación con la disponibilidad de datos para el DMQ, se seleccionó un grupo de variables.

Tabla 1: Dimensiones y Variables de Análisis

Dimensión	Indicador	Unidad	Relación con Susceptibilidad	Nivel Geográfico	Fuente
Población Vulnerable	Proporción de Minorías Étnicas	%	Directa	Zona Censal	INEC 2010
	Proporción de Viviendas en Arriendo	%	Directa	Zona Censal	INEC 2010
	Proporción de Trabajadores no Calificados	%	Directa	Zona Censal	INEC 2010
	Tasa de Hacinamiento	%	Directa	Zona Censal	INEC 2010
Atractividad	Distancia Mínima a Parque	Metros	Inversa	Zona Censal	STHV-Fabricación Propia
	Distancia Mínima a Parada SIT	Metros	Inversa	Zona Censal	STHV-Fabricación Propia
	Distnacia Mínima a Centralidad	Metros	Inversa	Zona Censal	STHV-Fabricación Propia
	Distancia Mínima a Centro Cultural	Metros	Inversa	Zona Censal	STHV-Fabricación Propia
	Distancia Mínima a Centro de Comercio	Metros	Inversa	Zona Censal	STHV-Fabricación Propia
	Rango Histórico	Años	Directa	Parroquia	STHV-Fabricación Propia
Deterioro Urbanístico	Precio de Suelo	USD	Inversa	Parroquia	Market Watch-Inteligentarium
	Proporción de Vivienda en Mal Estado	%	Directa	Zona Censal	INEC 2010

Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Se seleccionan 12 variables de análisis, con las que se construyen 12 indicadores, los cuales se encuentran agrupados en 3 dimensiones distintas. Los indicadores se construyen filtrando las bases del Censo de Hogar, Población y Vivienda directamente desde STATA, para luego llevarlos a nivel territorial mediante el uso de herramientas SIG.

La primera dimensión de Población Vulnerable refleja las condiciones que convierten a una población en una más fácil de desplazar en momentos de regeneración o reinversión urbana. La dimensión de atractividad busca reflejar muchos de los atractivos que la "nueva clase media" descrita por Ley y Lipton buscan de una localización urbana; mientras que el Deterioro Urbanístico busca ser una dimensión dummy para la renta diferencial planteada por Neil Smith.

Las variables que se seleccionaron para armar cada indicador correspondiente a las respectivas dimensiones estuvieron en gran medida limitados por los datos disponibles. Aunque, teóricamente, hay variables que ayudarían a reflejar mejor los efectos que cada dimensión representa, estas no necesariamente se pueden encontrar en el contexto del DMQ. Por ejemplo, dentro de la Dimensión de Deterioro urbanístico, se buscó la inversión pública en la zona de análisis como medida que refleje el nivel de desinversión, pero estos datos no están desglosados más allá del nivel de ciudad.

Cada variable tiene una relación respecto a la susceptibilidad que genera hacia la gentrificación. Como se puede ver en la Tabla 1, la relación puede ser tanto directa o inversa. La primera implica

que una mayor proporción de esta variable generaría mayor susceptibilidad a la gentrificación, mientras que cuando se la cataloga como inversa, es que una menor proporción o menor cantidad genera mayor susceptibilidad, como el caso de las distancias, donde la cercanía a los diferentes equipamientos establecidos es la que genera mayor susceptibilidad, por lo que, a menor distancia, mayor susceptibilidad genera.

El nivel geográfico indica a que nivel mínimo se encontraba la variable para poder armar los indicadores respectivos. Como la gran mayoría provienen del Censo de Hogares, Población y Vivienda 2010, ya se encontraban a nivel de zona censal. El caso del precio comercial fue el único que se encontraba a nivel de parroquia, y se tuvo que llevar a nivel de zona censal en un procesamiento posterior. El Rango Histórico fue construido directamente para este análisis con el uso de mapas históricos de la ciudad provisto por la STHV. Al ser este un proceso de construcción manual del indicador, que requirió un estudio de los mapas y determinar en qué año fueron fundadas cada zona de la ciudad, se prefirió realizar la clasificación a nivel de parroquia.

A continuación, se hace un recuento de la construcción individual de cada uno de los indicadores a partir de sus variables de origen, y su interpretación dentro del contexto de la susceptibilidad a la gentrificación.

Proporción de Minorías Étnicas

Número de personas en la zona censal respecto a la población total que se auto identifican como negros, afro ecuatorianos, o indígenas.

Ecuación 3: Proporción de Minorías Étnicas por Zona Censal

$$Proporción\ de\ Minorías\ Étnicas = \frac{\sum Personas\ autoidentificadas\ como\ Minorias}{\sum Total\ de\ Personas} * 100$$

Fuente y Elaboración: Autor

La lógica detrás de esta variable es detectar a ciertos grupos demográficos en condición de vulnerabilidad. La teoría siempre ha puesto a minorías étnicas como grupos vulnerables ante procesos gentrificatorios, al estar generalmente en condiciones económicas más desfavorables que otros grupos étnicos, como el caso de los afroamericanos en EEUU (Lees et al., 2007). Para la coyuntura ecuatoriana, estos grupos vulnerables son generalmente representados por grupos indígenas, pero grupos negros y afro ecuatorianos también sufren de este empeoramiento socioeconómico.

Proporción de Viviendas en Arriendo

El número de hogares que viven en condición de arrendamiento frente al total de viviendas en la zona censal:

Ecuación 4: Proporción de Viviendas en Arriendo por Zona Censal

$$Proporción\ de\ Vivienda\ en\ Arriendo = \frac{\sum Viviendas\ en\ Arriendo}{\sum Total\ de\ Viviendas} * 100$$

Fuente y Elaboración: Autor

La teoría sostiene que una zona con mayor proporción de vivienda en arriendo es más susceptible a la gentrificación que una zona de propietarios, ya que los primeros se encuentran en una situación mucho más vulnerable ante un posible desplazamiento, no solo porque se los puede desplazar con mayor facilidad, sino porque al ser desplazados, existe una mayor probabilidad que terminen en condiciones peores a las originales.

Proporción de Trabajadores no Calificados

La proporción de trabajadores no calificados consiste en los Jefes de Hogar de la zona censal con grupos de ocupación que no requieren de cierto nivel de preparación para realizar. Para determinar que individuos realizan este tipo de empleo, se establece como fuente las categorías de ocupación determinadas por el INEC en su CPHV, que es mediante las categorías establecidas en el CIUO 08. Estas categorías son:

1. Directores y Gerentes
2. Profesionales Científicos e Intelectuales
3. Técnicos y Profesionales de Nivel Medio
4. Personal de Apoyo Administrativo
5. Trabajadores de los Servicios y Vendedores de Comercios y Mercados
6. Agricultores y Trabajadores calificados agropecuarios, forestales y pesqueros
7. Oficiales, operarios y artesanos de artes mecánicas y de otros oficios.
8. Operadores de instalaciones y máquinas y ensambladores
9. Ocupaciones Elementales
10. Ocupaciones Militares.

De estas 10 categorías, se establece como empleo no calificado a la 7, 8 y 9. De esta manera, se crea el indicador:

Ecuación 5: Proporción de Empleo no calificado por Zona Censal

$$Proporción\ de\ Empleo\ no\ Calificado = \frac{\sum Jefes\ de\ Hogar\ con\ Clasificación\ CIUO\ 7\ a\ 9}{\sum Total\ Jefes\ de\ Hogar} * 100$$

Fuente y Elaboración: Autor

Como no se tiene acceso a datos de ingreso actualizados y a nivel de detalle de censo, esta variable busca fungir como dummy de las poblaciones con menores niveles de ingresos.[28] Adicionalmente, la teoría ya sostiene que áreas con población con empleos no calificados son más susceptibles a ser gentrificadas.

Tasa de Hacinamiento

Está conformada por la proporción de viviendas en condición de hacinamiento respecto al total de vivienda de la zona censal. El Censo de Hogar, Población y Vivienda (2010) no pregunta directamente sobre hacinamiento, así que se tuvo que construir esta variable previamente. Para hacerlo, se utilizó la definición de hacinamiento que plantea SENPLADES: "Se considera que un hogar está hacinado, si

[28] Otra variable que pudo servir ese fin es el nivel de educación bajo, pero se optó por descartar su uso porque existía una fuerte correlación con el trabajo no calificado, y no se quería duplicar el efecto en el modelo final.

cada uno de los dormitorios con lo que cuenta sirve, en promedio, a un número de miembros mayor a tres." (s. f.).

Desde los datos de censo en Stata, se filtró a los hogares hacinados de los no hacinados tomando en cuenta esta definición:

Ecuación 6: Tasa de Hacinamiento por Zona Censal

$$Tasa\ de\ Hacinamiento = \frac{\sum Hogares\ hacinados}{\sum Total\ de\ Hogares} * 100$$

Fuente y Elaboración: Autor

Este indicador busca reflejar las condiciones de vida precaria que generan vulnerabilidad en las poblaciones susceptibles a la gentrificación.

Distancia Mínima a Equipamientos Urbanos

Como se puede observar en la tabla 1, se calcularon distancias mínimas a 5 tipos distintos de equipamientos urbanos, todos atados a las condiciones que las "nuevas clases medias" consideran atractivas en términos de localización. Los archivos geográficos necesarios para el cálculo de estos indicadores vinieron de la STHV del DMQ, y las listas de todos los equipamientos utilizados según su categoría se puede encontrar en el Anexo M

- Paradas del Sistema Integrado de Transporte: Todas las paradas del sistema integrado de transporte del DMQ, que incluye el Trolebús, la Ecovia y los corredores Sur Occidental y Central Norte. Solo se utilizaron las paradas de estos sistemas ya que cuentan con carril exclusivo y buses articulados. Estas condiciones generan una ventaja en cuanto a movilidad, algo que el bus regular, que comparte el mismo espacio con los vehículos privados, no presenta.
- Centros de Comercio: Distintos puntos a lo largo de la ciudad donde se realizan actividades comerciales tales como Centros Comerciales, mercados mayoristas, tiendas de comercio a gran escala, entre otros. Solo se seleccionan aquellos que el Municipio clasifica como de nivel distrital, por lo que no se van a encontrar pequeños mercados de barrio o tiendas de menor escala.
- Parque Urbano: Se seleccionó un grupo de parques clasificados por el Municipio como Metropolitanos, que son aquellos con mayor tamaño dentro del Distrito. Se seleccionaron estos al ser los que ofrecen la mayor cantidad de servicios recreativos y presentan una ventaja de atracción frente a parques barriales o plazas simples.
- Centralidades de Empleo Urbano: Construido en base a una investigación realizada por Mancheno y Rojas (2013) donde se identifican las nuevos centralidades urbanas en base a su capacidad de atracción de empleo. La investigación en cuestión exploraba las centralidades en toda el área del DMQ, pero para que haya consistencia con el área de estudio de esta investigación, se excluyó las centralidades que se localizaban fuera de la misma, como el caso de Cumbaya y Conocoto.
- Centros Culturales: Son las galerías de arte, museos, teatros, centros interpretativos, y cualquier otro espacio donde se realice eventos artísticos o culturales.

Con todos estos puntos ubicados, se procedió al cálculo de una distancia mínima con el uso directo del programa ARCGIS, mediante una herramienta del programa conocida como "Cerca" en donde

para cada zona censal, se ubicó el equipamiento de cada tipo antes mencionado que estaba más cercano, y se registró su distancia en metros lineales. Vale aclarar que este proceso calcula directamente la distancia de un punto A a un punto B en forma de una línea recta, sin tomar en cuenta las vías de acceso reales que conectan ambos puntos.

Rango Histórico

Al rango histórico se lo puede entender como el año de fundación de la zona censal en cuestión. Como se lo construyó a partir de mapas históricos de la ciudad, lo que se hizo fue establecer unos rangos generales que correspondían con las fases de desarrollo de la ciudad, y con el valor histórico que les daría a las propiedades, entendiéndose que aquellas propiedades de periodos más antiguos, tendrían un mayor "valor cultural" que atraería a la "nueva clase media". Se establecieron 4 periodos:

- 1534-1858
- 1859-1931
- 1932-1969
- 1970 en Adelante

Precio de Suelo

Este indicador no requirió un trabajo de procesamiento muy fuerte. Fue levantado a nivel general de parroquia por la empresa Market Watch, y consiste en el precio comercial de venta del suelo en diversas zonas de las diferentes parroquias, que luego es promediado para obtener un valor promedio de suelo por parroquia. Este valor luego se procesa para tener a nivel de zona censal.

El objetivo con el precio de suelo como indicador es que ayude a detectar zonas que estén desvalorizadas, reflejado por valores bajos de precios de suelo. Al ser combinado con factores de atractividad, esto puede determinar zonas donde puede existir una renta diferencial de suelo que genera susceptibilidad a la gentrificación.

Proporción de Vivienda en Mal Estado

Este indicador no está presente en los censos, por lo que tiene que ser construida a partir de variables en el mismo. En el censo de vivienda se cataloga la calidad de la vivienda en función de tres preguntas observacionales:

- Estado del Piso
- Estado del Techo
- Estado de las Paredes

Son preguntas observacionales porque no se le hacen al residente de la vivienda, sino que directamente el encuestador definía si el estado era bueno, malo o regular según unos estándares establecidos en su capacitación. Para determinar que viviendas se pueden catalogar como en mal estado, se decidió que aquellas que, en las 3 preguntas, hayan sido descritas por el encuestador como en mal estado, se las consideraría como vivienda en mal estado.

Según Smith (1982) el deterioro en la calidad de las viviendas y en su estado general, es un indicador fuerte de un nivel de desinversión urbana, por ese motivo se crea este indicador que al final lo que hace es encontrar la proporción de las viviendas en mal estado frente al total de viviendas de la zona censal en cuestión:

Ecuación 7: Proporción de Viviendas en Mal Estado por Zona Censal

$$Proporción\ de\ Viviendas\ en\ Mal\ Estado = \frac{\sum Viviendas\ en\ Mal\ Estado}{\sum Total\ de\ Viviendas} * 100$$

Fuente y Elaboración: Autor

Asignación de Umbrales y Pesos Estadísticos

Para la asignación de umbrales, hay que tomar en cuenta un aspecto importante: cuando el indicador final se construye con un fin numérico, el umbral toma una importancia fundamental, porque es el que determina cuando la variable cruza el punto de inflexión, sea este un único punto medido con un solo umbral (1 y 0) o varios niveles usando varios umbrales.

Al optar por la superposición ponderada, el proceso de umbrales cambia un poco. Primero, dentro del primer paso de procesamiento de los indicadores, antes de agruparlos en cada una de sus dimensiones, estos tienen que está medidos de una manera que pueda ser comparable, por lo que se tiene que hacer un proceso de reclasificación para que todos los indicadores estén en la misma escala.

Para realizar esta reclasificación, a cada indicador se le calcula su distribución estadística en STATA, de forma que se obtiene los cuartiles para cada uno de ellos. Estos permiten dividir los datos individuales de cada zona censal para cada variable en 4 niveles: 1 siendo el menos susceptible a la gentrificación, y 4 siendo el más.

Tabla 2: Cuartiles Estadísticos Variables

Variable	Unidad	Primer Cuartil (0.25)	Segundo Cuartil (0.5)	Tercer Cuartil (0.75)	Media	Valor Mínimo	Valor Máximo
Proporción Minorías Étnicas	%	2.56	5.08	9.24	7.08	0	69.82
Proporción de Vivienda en Arriendo	%	35.25	44.28	52.6	43.89	0	94.59
Proporción de Trabajadores no Calificados	%	19.63	34.34	45.86	32.91	0	78.08
Tasa de Hacinamiento	%	7.14	15.18	22.83	15.76	0	75.78
Distancia Mínima a Parque	Metros	319	689	1,112	771	0	2,889
Distancia Mínima a Parada SIT	Metros	271	744	1,772	1,196	0	6,104
Distancia Mínima a Centralidad	Metros	1,077	1,734	2,398	1,775	0	4,807
Distancia Mínima a Centro Cultural	Metros	626	1,321	2,264	1,528	0	5,334
Distancia Mínima a Centro de Comercio	Metros	319	643	1,276	864	0	3,519
Precio de Suelo	USD/M2	554	620	740	644	379	1,105
Proporción de Vivienda en Mal Estado	%	0	1.33	2.79	1.88	0	16.67

Fuente y Elaboración: Andrés Viana

De esta forma, cada variable queda reclasificada en una escala de 1 a 4. En las variables con una relación directa, se le asigna 1 a los valores menores al primer cuartil, 2 a los que sean mayores que el primero, pero menores que el segundo, 3 a los que sean mayores que el segundo pero menores que el tercero, y 4 a todo valor que supere el límite del tercer cuartil. Esta relación se invierte cuando la relación es inversa, como en los casos de las distancias; aquí los menores valores (inferiores al primer cuartil) se les asigna 4, y los valores mayores (superiores al tercer cuartil) se les asigna 1. La única variable para la cuál este proceso no fue aplicado fue el Rango histórico, al ser esta una

variable categórica y no numérica. Para ponerla en la misma escala, se le asigno una relación según como fue construía, tal y como se explicó en el acápite anterior:

- 1534-1858 = 4
- 1859-1931 = 3
- 1932-1969 = 2
- 1970 en Adelante = 1

En la tabla 2, se ven las distribuciones estadísticas de cada una de las variables y los respectivos cuartiles con los que se asignaron los umbrales en este proceso. La mayoría de las variables muestran distribuciones muy cercanas a una normal, con un sesgo relativamente bajo. La excepción es la distancia a las Paradas SIT, donde se ve que la media se aleja bastante de la mediana (segundo cuartil), mostrando un sesgo hacia valores mayores. En general, esto se da porque una parte importante de las zonas censales evaluadas se encuentran fuera del área central de la ciudad donde se encuentran los corredores principales de transporte. Al encontrarse fuera del área de mejor acceso, ya sea por estar en las laderas occidentales u orientales, o en los extremos sur o norte de la ciudad, la cobertura es muy baja, lo incrementa considerablemente las distancias, distorsionando la media de la distribución.

En general, el análisis puramente estadístico de las variables da pista de una ciudad con bajas proporciones de minorías étnicas y de tasas de hacinamiento. En ambos casos, sus valores más altos muestran un comportamiento de valor atípico, encontrándose muy alejado del comportamiento general de la muestra. Hay fuerte presencia general de vivienda en arriendo y de trabajadores no calificados, y la vivienda en general tiene muy buen estado en la media de la ciudad, incluso con valores atípicos muy poco altos en esta variable. Respecto a las distancias, en promedio, la mayoría de los habitantes de la ciudad se encuentran a una distancia no del todo caminable de su equipamiento más cercano, siendo el comercio y los parques aquellos a los que, existe mayor cercanía, con distancias menores al kilómetro lineal. Los resultados más a detalle de la configuración de estas variables en el espacio, se evaluarán en el siguiente capítulo.

Respecto a los pesos estadísticos que se les debe asignar a cada indicador y a cada dimensión, estos generalmente vienen de procesos de encuesta con expertos (Gafvert, 2011; Nesbitt, 2005) o de procesos econométricos. El fin de uno u otro método es determinar cuál de las variables o indicadores muestran una mayor correlación estadística con la susceptibilidad a la gentrificación (Chapple, 2009). El problema con estos métodos es que son muy dependientes del contexto local de donde se esté realizando el estudio. Los resultados que se pudo haber obtenido de una regresión para la ciudad de Nueva York, no necesariamente son aplicables al caso del DMQ. Y debido también a que no hay una abundante literatura que explore el tema de la gentrificación en la ciudad, no se puede tampoco tomar terceras opiniones de expertos focalizadas en el contexto local.

Adicionalmente, no estaba previsto en los alcances de esta investigación llevar a cabo un proceso de cálculo econométrico, el cuál requeriría de una búsqueda adicional de datos, incluido una variable independiente que mida a la gentrificación. Por estos motivos, se opta por realizar un proceso de varios escenarios en donde se altere los pesos individuales de diferentes variables en cada uno, tanto para ayudar a determinar si alguna de estas variables tiene una significancia mayor en el caso del

DMQ, como para tratar de darle algo más de sustento al análisis y a la determinación de áreas susceptibles. Al tener un solo escenario en donde todas las variables tengan el mismo peso estadístico, los resultados no podrían ser evaluados de forma crítica. Comparando varios escenarios con pesos cambiantes entre variables permitiría llegar a conclusiones más consistentes.

Ahora, los escenarios deben responder tanto a las cuestiones teóricas como a la realidad propia de la ciudad, por lo que las variables que se alteren en cada uno de ellos deben cumplir al menos una de las dos condiciones. Se elige alterar solo una variable por escenario, de forma que se pueda discernir de mejor manera el efecto de cada una de estas variables individuales en la totalidad del proceso.

Los escenarios fueron los siguientes:

- Escenario 1: Se otorgan pesos equitativos a todas las variables
- Escenario 2: Peso superior a la variable de Vivienda en Arriendo
- Escenario 3: Peso superior a la Variable de Distancia a las Paradas SIT
- Escenario 4: Peso superior a la Variable de Distancia a Centros de Comercio
- Escenario 5: Peso superior a la Variable de Rango Histórico
- Escenario 6: Experimento de Indicador sin dimensiones

En cada uno de estos escenarios, el peso de cada variable alterada se incrementa para que sea el 40% del peso total de su dimensión particular. En el último escenario ,se eliminan las dimensiones y se tratan dos casos: las variables solas sin dimensiones y las variables solas sin dimensiones y con el caso del arriendo incrementado a un 30% del peso total. Esto para evaluar si la creación de las dimensiones genera alguna distorsión en él resultado.

Todas las variables elegidas se ajustan al condicionante de que tengan un fuerte estudio teórico detrás que afirme su influencia en procesos gentrificatorios, o se relacionen con los condicionantes propios que tiene el DMQ. Por ejemplo, las altas proporciones de vivienda en arriendo y el rango histórico son dos fuertes condicionantes teóricos ya explorados, uno por el lado de la producción, ya que facilita la expulsión de la población existente, y el otro por el lado del consumo, al ser un atractivo para la nueva clase media. Adicionalmente, ambas variables muestran una importante conexión con las circunstancias de la ciudad, por la fuerte proporción de vivienda en arriendo que muestra el DMQ en su zona central, y por la existencia del casco patrimonial de la ciudad. De igual manera, las dos variables de distancia también cumplen con este condicionante, en especial la distancia a los Centros de Comercio, dado la fuerte lógica comercial que tiene la ciudad. La distancia a las paradas SIT está mucho más fundamentada en la importancia de la variable dentro de la lógica de la accesibilidad como un argumento gentrificador.

En el siguiente capítulo se analizarán los resultados per se del indicador y de las variables individuales, pero no se evaluará cada escenario por separado, ya que no es el punto principal de este análisis. No se busca que los resultados estén expuestos solo como una lista de lo que se encontró en cada escenario, sino que estos deben abordar directamente la pregunta de investigación planteada, y tratar de responder directamente: ¿en cuáles áreas de la ciudad se detecta una mayor susceptibilidad a la gentrificación? La forma en la cual la estructura per se del indicador esté afectando el resultado es una pregunta que, aunque importante, secundaria.

Con esto en mente, se buscará aplicar el indicador aquí diseñado para poder determinar las potenciales áreas susceptibles. Los cambios que se observen entre escenarios aportarán para discernir cuáles áreas específicamente pueden ser catalogadas como susceptibles, mientras que, a la vez, se dan pistas sobre la influencia de la estructura general del indicador y los pesos específicos de cada variable en el mismo.

Capitulo IV: La Susceptibilidad a la Gentrificación en el DMQ

El indicador de susceptibilidad a la gentrificación para el caso del DMQ está conformado, como se vio en el capítulo anterior, por 3 dimensiones, a las cuales se les altera los pesos estadísticos de las diferentes variables según los escenarios pre establecidos.

Ecuación 8: Indicador de Susceptibilidad a la Gentrificación

$$\boldsymbol{ISG = 0.33 * PobVulnerable + 0.33 * Atractividad + 0.33 * DeterioroUrbanistico}$$

Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Aunque el cálculo general obedece a la forma de la ecuación 8, como ya se mencionó antes, este indicador no arroja resultados numéricos, sino directamente unas zonas o áreas susceptibles. La forma en como son catalogados los resultados es en la misma escala en la que se reclasifico a todos los indicadores previo a que se los incluyera en cada dimensión: 1 a zonas menos susceptible a la gentrificación, y 4 las zonas más susceptibles a la gentrificación.

Los mapas de cada uno de los doce indicadores individuales, o las variables procesadas, se presentan en el anexo H del presente documento. Los resultados de estos no se alteran, ya que los pesos estadísticos solo afectan a las dimensiones y la construcción del indicador final en sí. Es importante acotar que el indicador se procesó a nivel de sector censal, tal y como fue mencionado en el capítulo anterior, por lo que los resultados se encuentran reflejados a este nivel. Los mapas que se detallan a continuación muestran los límites de las parroquias, y la evaluación se realizará a ese nivel, a pesar que los resultados estén expresados en una categoría mucho menor.

La estructura con la que se evaluarán los resultados será la siguiente: primero, se hará un repaso breve de los resultados de los indicadores individuales como un primer acercamiento a unos posibles patrones o condiciones de susceptibilidad a la gentrificación. Seguido de esto, se evaluará directamente las zonas o parroquias que mayor susceptibilidad demuestran según los resultados del indicador, y se organizará los mismos con el escenario 1 como eje central, con los resultados de los demás escenarios como apoyos a los argumentos y al análisis. Para entender este análisis de mejor manera, vale aclarar que los mapas se encuentran organizados en los anexos de la siguiente manera:

- Mapas de Indicadores Individuales: Anexo H
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario I: Anexo i
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario II: Anexo J
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario III: Anexo K
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario IV: Anexo L
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario V: Anexo M
- Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario VI: Anexo N

Dentro del siguiente acápite, no se incluirá ningún mapa, todos se tendrán que contrastar observando el anexo referencial. En la sección subsiguiente, se incluirán los mapas que sean relevantes para el análisis, todos los demás, serán referenciados en el texto al anexo específico.

Resultados de Variables Individuales

En esta sección se evaluará el mapeo de las proporciones de cada una de las variables o indicadores individuales que conforman al indicador final. En el capítulo anterior ya se observó como las mismas se encontraban distribuidas estadísticamente, pero ahora se evaluará como se distribuyen geográficamente. Este primer acercamiento desde las variables ayuda a contextualizar un poco los resultados de los escenarios, y permitirá entender de mejor manera porque los mismos obtendrán los resultados en cuestión. Como se mencionó antes, todos los mapas referenciales aquí evaluados se encuentran en el Anexo H.

Proporción de Minorías Étnicas

Se observan dos dinámicas geográficas que contrastan. En el norte de la ciudad, la presencia de las minorías étnicas se concentra fuertemente en los barrios localizados en las laderas occidentales y orientales de la ciudad, como son los casos de los barrios altos de la parroquia del Condado, la zona de Cochapamba al occidente de la ciudad, y las parroquias de Llano Chicho y Comité del Pueblo en la zona oriental. También se denota fuerte presencia en las parroquias más periféricas, como es la zona de Carcelén. En contraste, al sur de la ciudad, se observa una mayor presencia general de minorías étnicas, incluso localizadas en las zonas más centrales y urbanizadas. Se ven altas proporciones en las parroquias de Solanda, Quitumbe, Turubamba y Guamaní. Se podría afirmar que estas dos dinámicas convergen en la parroquia Centro Histórico, donde se puede observar una fuerte presencia de minorías, principalmente en los barrios de las laderas occidentales de la misma.

Proporción de Viviendas en Arriendo

Se observa una mayor tendencia hacia la propiedad del suelo en el norte de la ciudad frente al sur, donde la proporción de vivienda en arriendo es mucho más alta y visible. En el norte, hay focos de alta proporción de arriendo en las parroquias de Llano Chico, la Kennedy y Cotocollao, mientras que en el sur las concentraciones son más evidentes en parroquias como Chimbacalle, Ferroviaria, Solanda o Quitumbe. Nuevamente, el Centro Histórico aparece como sitio donde convergen las dinámicas, y se ve una muy fuerte presencia de proporción de viviendas en arriendo.

Es importante notar otra dinámica adicional: las zonas más periféricas de la ciudad, tanto en los extremos norte o sur, y en las zonas más altas de las laderas occidentales, tienen baja proporción de viviendas en arriendo. Esto puede darse porque son zonas que fueron conformadas por asentamientos informales, donde el suelo no se arrienda, sino que se compra directamente. Las mayores proporciones de suelo en arriendo se encuentran donde la tasa de urbanización es mucho mayor.

Proporción de Trabajadores no Calificados

Aquí se observa una dinámica muy similar a la observada en la variable de minorías, solo que, en vez de encontrar una situación de norte vs sur de la ciudad, se ve más claramente una dinámica de centralidad vs periferia; incluso esta última es más visible en el sur de la ciudad que en el norte. El capítulo III ya mostraba que, en proporción, el DMQ tiene una tasa alta de trabajadores no calificados, y aquí se observa que estos se encuentran localizados casi en su mayor proporción en las

laderas occidentales y orientales de la ciudad, principalmente en el sur de la ciudad. Las parroquias con mayor presencia son Guamaní, Turubamba y Quitumbe, aunque el norte también tiene concentraciones importantes en El Condado y Pomasqui

Tasa de Hacinamiento

En esta variable, consistente con lo visto en el capítulo III, hay muy pocas concentraciones de valores altos, pero si tiene importantes concentraciones de valores medios altos (que, según la distribución estadística, siguen siendo inferiores al 20% de los hogares totales). Se observa que estas concentraciones se dan prácticamente en las mismas zonas del norte y sur de la ciudad donde se dieron altas proporciones de minorías y de trabajo no calificado. Adicional a estas zonas, también se observa a la parroquia Centro Histórico, y principalmente sus laderas occidentales, que acumulan una de las pocas concentraciones de alta proporción en la ciudad. Se puede afirmar que existen indicios de una cierta correlación entre las 3 variables mencionadas, lo cual no es sorpresa, ya que las minorías son generalmente parte de los grupos poblacionales con mayor índice de vulnerabilidad.

Distancia Mínima a Parque

Aunque la gran mayoría de la zona urbana se encuentra a una distancia cercana de un parque, hay una fuerte concentración en el corredor central de la ciudad: desde las parroquias de la Concepción y la Kennedy (influencia del Bicentenario) hasta la parroquia de Solanda en el Sur. Las pocas zonas que se encuentran bastante desatendidas respecto a la presencia de un parque metropolitano son Guamaní en el sur, y San Isidro del Inca, Cochapamba, Cotocollao y Ponceano al Norte.

Vale recordar nuevamente que se mapeo la distancia solo a los parques catalogados como metropolitanos por el municipio, al ser estos focos de servicios y equipamientos que parques zonales o barriales no tienen. Por ende, no se puede afirmar que estas parroquias antes mencionadas no tengan parques, porque seguramente los tienen, solo que no están a una distancia cercana de parques bien dotados de servicios y equipamientos.

Distancia Mínima a Parada SIT

Aquí claramente se nota la relación entre corredor central y ladera, al estar concentrados la presencia de los corredores de transporte entre Ponceano y Quitumbe, dejando con bajo nivel de cercanía a las laderas occidentales y orientales de la ciudad. Una relación que es importante notar es que el sur de la ciudad se encuentra mejor atendido que el norte en este aspecto, al tener mayor número de paradas. Esto implica que, en promedio, en el sur de la ciudad se está a una menor distancia de una parada SIT a comparación del norte.

Distancia Mínima a Centralidad

La relación en todas las distancias se vuelve relativamente consistente: todo el núcleo central de la ciudad tiene un alto valor de cercanía, aunque este caso incluye más a zonas periféricas como Quitumbe o Ponceano, por la presencia de una centralidad en el primer caso, y la centralidad de Carcelén en el segundo.

Distancia Mínima a Centro Cultural

Mucho más que el resto de las variables de distancia, en esta se nota claramente una fuerte concentración en la zona del hipercentro; desde la Magdalena en el sur hasta las parroquias de Iñaquito y Rumipamba en el Norte. Hay un poco de concentración en la parroquia de la Concepción, por la presencia del Bicentenario; en la parroquia de Cotocollao por la biblioteca Aurelio Espinoza Polit; y en Quitumbe también hay una pequeña concentración. Fuera de estas zonas, se puede afirmar que la ciudad tiene muy concentrados sus centros culturales y una gran cantidad de territorio y población desatendida en este aspecto.

Distancia Mínima a Centro de Comercio

Se ve menos concentrado que el resto de equipamientos medidos, con mayor presencia en varios puntos de la ciudad, y en gran medida muestra una correlación fuerte con los puntos de las centralidades. Al igual que el resto de equipamientos analizados, están bien repartidos en el núcleo central de la ciudad, y escasos en las laderas.

Rango Histórico

Al estar construido en función del ritmo de expansión de la ciudad, no es sorpresa que siga su misma lógica. Obviamente, los valores altos están concentrados en la zona del centro histórico, con zonas como la Mariscal teniendo un valor menor, pero aun así superior al de la gran mayoría de la ciudad. Como se analizó en el capítulo I, gran parte de la ciudad es un desarrollo posterior a 1970, por lo que el indicador arroja un bajo valor para la gran mayoría de la ciudad evaluada.

Precio de Suelo

Aquí nuevamente se observa una fuerte discrepancia entre el sur y el norte de la ciudad. En el norte, no se observan zonas con bajo valor de suelo, incluso áreas como Carcelén, Pomasqui, Comité del Pueblo o San Isidro del Inca solo llegan a niveles medio bajos. La gran mayoría del núcleo urbano tiene valores medios altos o altos de valor de suelo. En el sur de la ciudad, en contraste, todas las parroquias de las laderas suroccidentales y las áreas periféricas como Guamaní y Turubamba, tienen valores de suelo muy bajos. Solo San Bartolo, Solanda y la Magdalena tienen concentraciones de valor de suelo alto en el sur de la ciudad.

El centro histórico, una zona que hasta este punto había mostrado relaciones que lo harían susceptible a la gentrificación en virtualmente todas las variables, muestra un valor bajo en esta variable, al tener valores altos de precio de suelo.

Proporción de Vivienda en Mal Estado

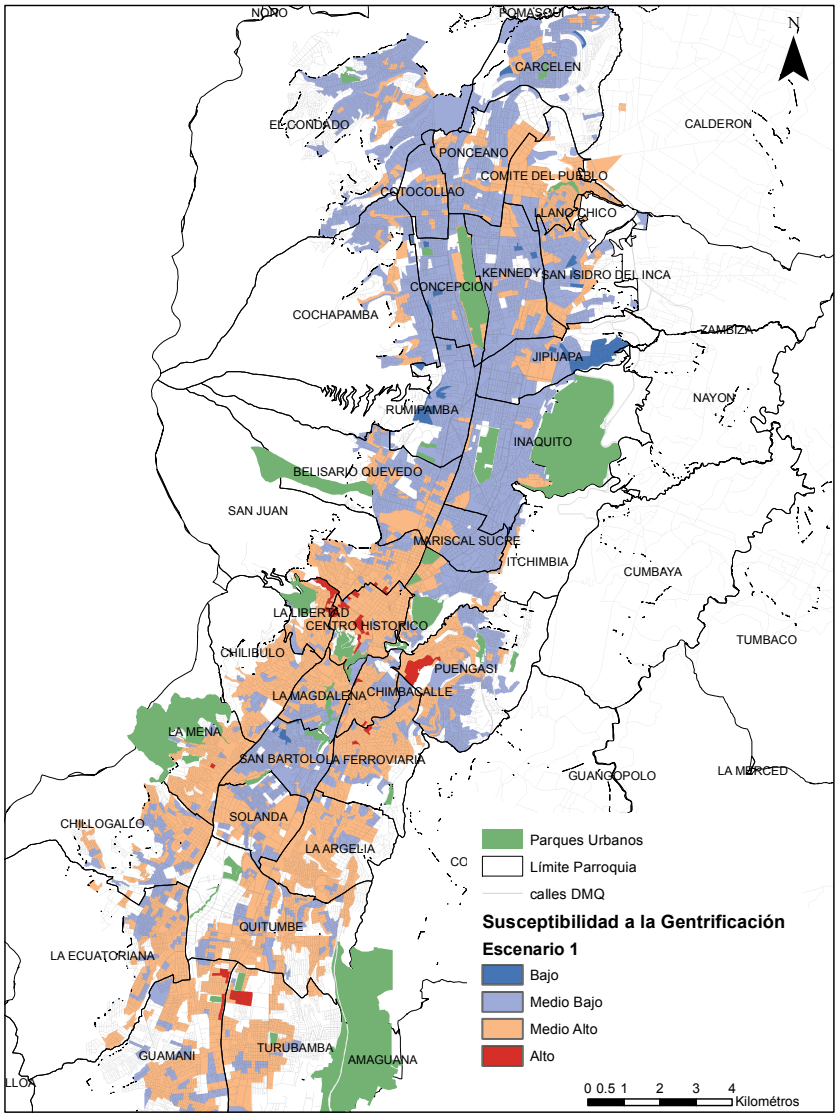
Proporcionalmente, Quito tiene muy poca presencia de Vivienda en mal estado, y eso se nota cuando se evalúa su distribución en el territorio. Las concentraciones más amplias se encuentran al norte, en las parroquias de El Condado y Cotocollao. El resto de la ciudad, y principalmente la zona sur, tiene pequeñas concentraciones repartidas a lo largo del territorio, no lo suficientemente

amplias como para que se pueda determinar como una dinámica parroquial. Se observan muchas en Solanda, la Argelia y Turubamba, así como en el Centro Histórico.

Resultados Indicador Final de Susceptibilidad

El Mapa a continuación revela el nivel de susceptibilidad del espacio evaluado dentro del DMQ según el primer escenario. Lo primero que se puede observar es que hay muy poca presencia de áreas de Alta Susceptibilidad; la mayoría de la zona de análisis es o de media alta o media baja susceptibilidad. Es importante notar también el aparente paralelismo entre norte y sur de la ciudad, con una clara tendencia hacia mayor susceptibilidad en el sur frente al norte de la ciudad, aunque esta condición se evaluará a mayor detalle más adelante en el presente acápite.

Mapa 13: Susceptibilidad a la Gentrificación Escenario 1



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Se identifican varios puntos de alta susceptibilidad, repartidos entre 7 parroquias, todas en el centro o sur de la ciudad: Centro Histórico, San Juan, Chimbacalle, la Ferroviaria, la Mena, Guamaní y Turubamba. En el Centro Histórico, las concentraciones se encuentran en dos puntos separados: en la zona que va desde la 24 de mayo al norte hasta la Iglesia de Santo Domingo, y en algunos de los barrios de las laderas occidentales del centro, como son San Diego, San Roque y la zona alta de la Libertad.

En la parroquia de San Juan se ve una concentración mucho menor, justo en zonas cercanas a la Basílica del Voto Nacional. En Chimbacalle la concentración se haya precisamente en la zona que rodea a la estación de trenes y al Teatro México. En la Ferroviaria y en la Mena se rompe un poco la lógica de las zonas anteriores, porque se da en barrios eminentemente residenciales. Por último, en las parroquias de Turubamba y Guamaní, las zonas que dan alta susceptibilidad también son residenciales, pero más que barrios consolidados, son zonas con barrios que corresponden a áreas de nuevos desarrollos.

Aunque el hecho que todas estas áreas mencionadas tengan una alta susceptibilidad implica que las 3 dimensiones que las conforman son altas, esto no quiere decir que las relaciones entre estas dimensiones sean iguales en cada una de estas áreas. Según la relación que existen entre estas 3 dimensiones, se clasificó a estas áreas en dos grupos distintos.

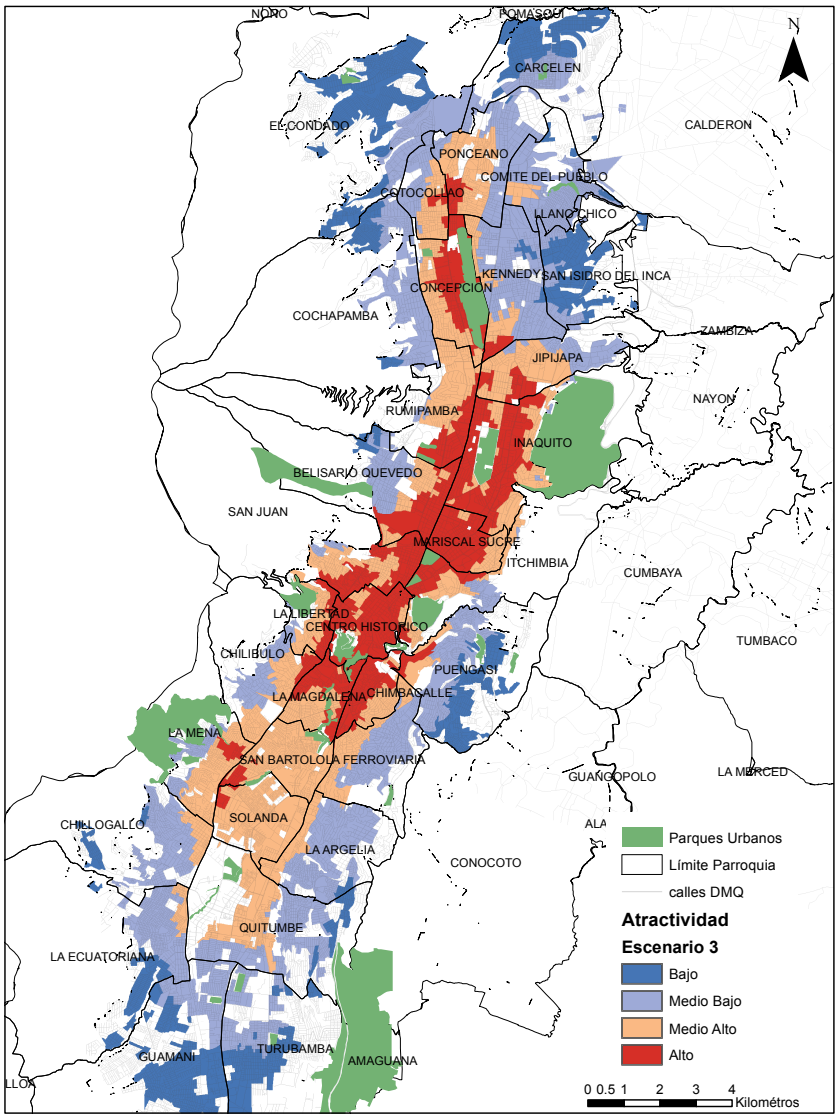
Un primer grupo corresponde a las áreas del centro sur de la ciudad donde se ven lógicas más comerciales y de servicios combinados con vivienda (Centro Histórico, La Libertad, San Juan e incluso Chimbacalle), mientras un segundo grupo tiene las áreas eminentemente residenciales (La Ferroviaria, la Mena, Turubamba y Guamaní). Ambos grupos serán evaluados por separado al comprender que las dinámicas entre las variables y dimensiones que causan su alta susceptibilidad son distintas.

El primer grupo, como se puede observar en los mapas de las dimensiones correspondientes al escenario 1 en el anexo i, muestran altos valores en la atractividad y de población vulnerable, y niveles medio alto de deterioro urbanístico. En la atractividad, según lo visto en la sección anterior, se puede aseverar que estos resultados se dan por sus condiciones de localización, medidas por la distancia a los diversos equipamientos, y por su rango histórico[29].

A continuación, se observan los mapas de la dimensión de atractividad de los escenarios III y V, en los cuáles se puede ver con más claridad como los pesos estadísticos más fuertes en la distancia a las SIT y la edad histórica respectivamente, acentúan mucho más el nivel alto de susceptibilidad de estas áreas.

[29] Observar mapas correspondientes en el Anexo H.

Mapa 14: Dimensión de Atractividad Escenario III

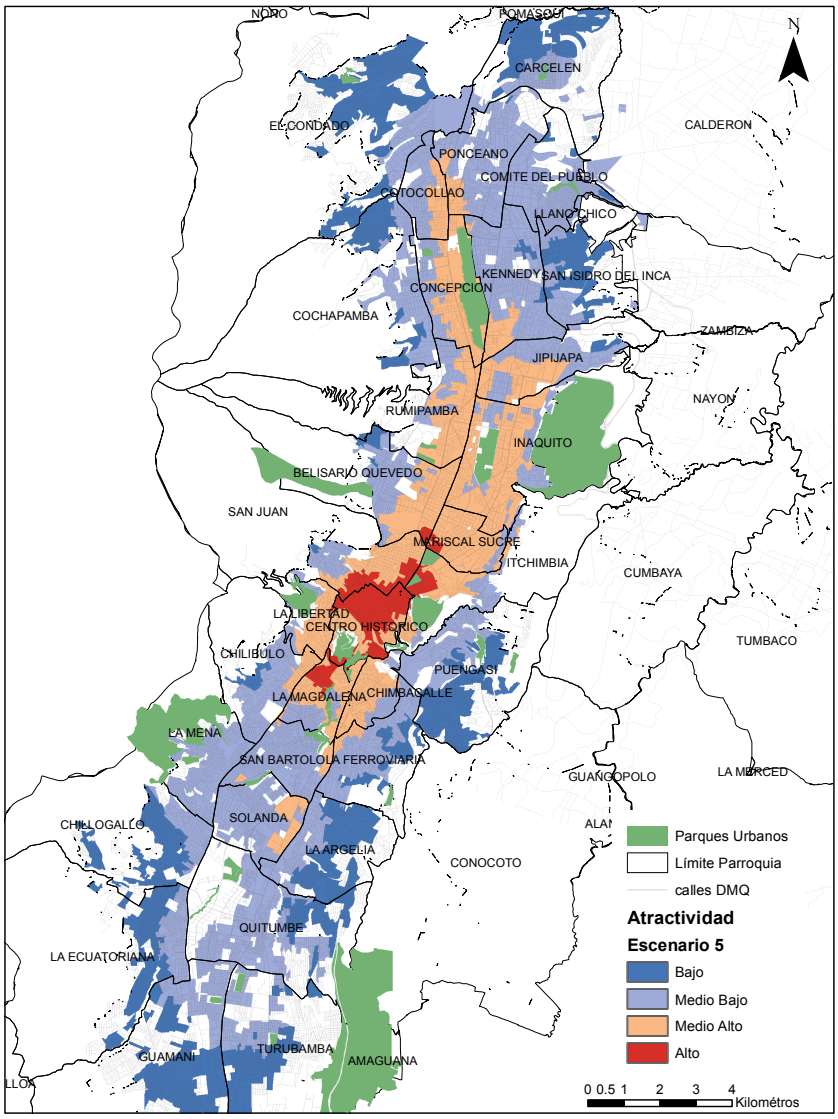


Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Estas acentuaciones demuestran que estas variables son parte del motivo del fuerte peso de la atractividad para estas locaciones, ya que en caso que no fueran relevantes para el indicador final, al ser alterado su peso no tendría un efecto directo acentuando la concentración alta en la dimensión.

A pesar de esto, se puede acotar que las alteraciones de estos escenarios no cambian en gran medida el indicador final de susceptibilidad. Como se puede observar en el mapa correspondiente del Anexo K, las áreas de alta susceptibilidad se mantienen prácticamente inalteradas, mientras que en el anexo M, correspondiente al escenario V, se muestra que la alta susceptibilidad se concentró mucho más en la zona central del Centro Histórico. Esto es lógico, dado que el peso de la edad histórica de los barrios se concentra específicamente en el casco histórico, tal y como muestra el mapa relevante en el anexo H.

Mapa 15: Dimensión de Atractividad Escenario V



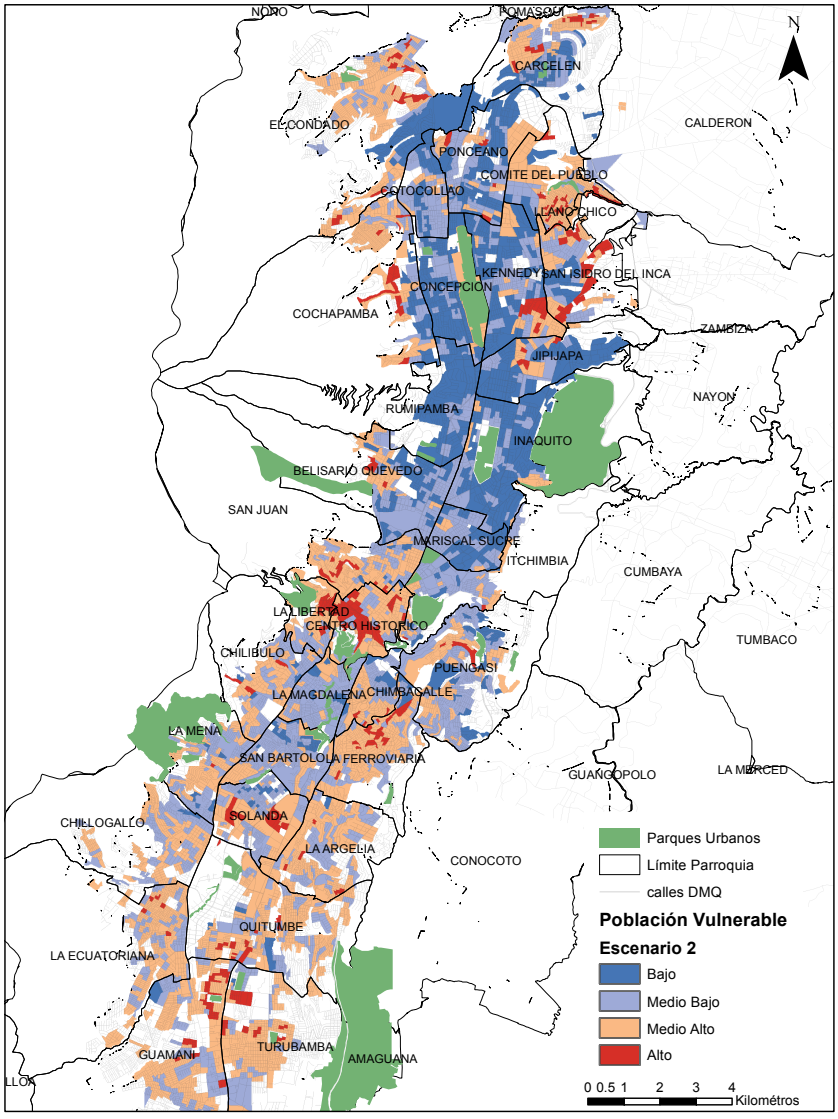
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Respecto a la dimensión de población vulnerable, observando el mapa correspondiente en el anexo i, se denota también una alta incidencia en las áreas mencionadas, y se puede presumir que es por la influencia de 3 variables específicas: la alta incidencia de arrendatarios, la alta proporción de hacinamiento, trabajadores no calificados y la alta proporción de minorías. El capítulo I ya arrojaba muchas pistas de las características socioeconómicas de estas zonas, principalmente del centro histórico, donde ya se caracterizaba a una importante proporción de la población como grupos de ingresos bajos y niveles de educación bajos, aspectos que se correlacionan con temas como el hacinamiento y el trabajo no calificado.

En el escenario 2, donde se altera el peso del arriendo, y como se ve en el mapa a continuación, la dimensión de población vulnerable no se altera en una medida considerable. De igual manera, en el Anexo J, en el mapa de susceptibilidad del escenario, se observa que no cambia en gran medida las

áreas. Esto es, en cierta medida, una confirmación de la hipótesis que se mencionó en el párrafo anterior, que no es el arriendo el que pesa en la dimensión general de estas áreas, sino una combinación de todas sus partes, en especial para este grupo de áreas analizadas. Esto se sustenta mucho más evaluando el mapa del experimento 2 del anexo N, donde sin dimensiones se incrementa el peso de la proporción de arriendo, para obtener como resultado una susceptibilidad prácticamente igual a la del escenario I.

Mapa 16: Dimensión de Población Vulnerable Escenario II



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Pasando a evaluar la dimensión de deterioro urbanístico, y como se mencionó previamente, es la única para estas áreas que no es de un valor alto total, siendo medio alto o medio bajo incluso. La principal razón para esto es su precio de suelo alto, muy relacionado con la atractividad de la zona. Los mapas correspondiente de precio de suelo en el anexo H evidencian esta situación. Lo que incrementa su deterioro, específicamente para el caso de los barrios altos del Centro (La libertad, San Diego, San Roque) es la alta proporción de viviendas en mal estado, también observable en el anexo

H. Lastimosamente, no se realizó ningún escenario donde se alterara alguna de las dos variables de esta dimensión, por lo que no se puede afirmar con más seguridad este argumento.

Ahora, respecto al segundo grupo con zonas eminentemente residenciales, el resultado está mucho más asociado a fuertes condiciones de deterioro urbanístico, ya que son zonas con un precio de suelo relativamente bajo, y una proporción considerable de vivienda en mal estado (revisar mapas correspondientes en el anexo H). En cuanto a la dimensión de atractividad, aunque no tienen el nivel de accesibilidad y de cercanía a equipamientos que las zonas del primer grupo, estas se encuentran relativamente cercanas a las paradas del SIT, y en el caso de los barrios de Quitumbe, la presencia de tanto la estación central, como el eje productivo y comercial de esta administración zonal los beneficia. En estas áreas se observan grupos poblacionales con cierto nivel de vulnerabilidad, pero en general se las puede catalogar como áreas con grupos socioeconómicos bajos, con unos buenos niveles de accesibilidad, tanto por la disponibilidad de medios de transporte, como por la cercanía a las nuevas centralidades productivas y de empleo localizadas en las parroquias de Quitumbe y de Guamaní.

En general, la parroquia que más consistentemente arrojó una alta susceptibilidad en todos los escenarios fue el Centro Histórico, principalmente los barrios noroccidentales de esta parroquia. Realmente no se logra detectar una influencia significativa de ninguna de las variables, al no lograr ninguna establecer una dominancia clara al ser probadas en los distintos escenarios. Todo apunta a que los resultados son una mezcla de elementos, donde todas las variables juegan un rol determinando a una zona como susceptible a la gentrificación. Incluso, hasta afinar los pesos estadísticos, se podría afirmar que las dimensiones, a pesar de su consistencia teórica, no están cumpliendo ninguna función como filtro dentro del indicador final de susceptibilidad, como el experimento I del anexo N puede corroborar.

Conclusiones y Recomendaciones

La gentrificación es una de las problemáticas con las que ciudades como Quito tendrán que lidiar en las siguientes décadas. En este contexto, desarrollar un método que permita su detección previo a que estos procesos sucedan, de forma que funcione como una herramienta que aporte información a los planificadores públicos, puede resultar imperativo. En esta investigación se exploró el proceso para la construcción de un indicador multidimensional que permita la detección de áreas susceptibles a ser gentrificadas. Para esto, y en concordancia con los objetivos específicos planteados, se estudió el proceso de desarrollo urbano del DMQ como un elemento de contexto, para luego pasar a estudiar la teoría y los factores que causan la gentrificación. En función de estos elementos, y las experiencias previas de otros autores en la construcción metodológica de indicadores de susceptibilidad, se planteó un indicador multidimensional basado en tres dimensiones: población vulnerable, atractividad y deterioro urbanístico; el cuál fue procesado mediante un método de análisis geográfico de superposición ponderada.

En respuesta a la primera pregunta de investigación, en el primer capítulo se exploro cómo el Distrito Metropolitano de Quito se encuentra aún hoy en una lógica de crecimiento expansivo, con un alto número de habitantes, tanto nuevos como antiguos, asentándose en las zonas periféricas y periurbanas de la ciudad; tanto por su búsqueda de suelo barato, como por una preferencia particular por el espacio frente a la accesibilidad. Esta condición expansiva ha dado como resultado una muy baja densificación en la zona central de la ciudad, en la cuál hay una mayor presencia de áreas comerciales y de servicios frente a zonas eminentemente residenciales. Estas características difícilmente permiten afirmar que la ciudad esté pasando por un proceso gentrificatorio generalizado, al menos dentro de una lógica anglosajona del término.

El objetivo abordado en el segundo capítulo de esta investigación exploró los condicionantes que la teoría destaca como causantes de la susceptibilidad a la gentrificación. El estudio de la teoría dio como resultado dos corrientes teóricas: por un lado, un grupo de condiciones basadas en un nivel de deterioro a nivel urbano y social, que facilitan la llegada de capitales y el desplazamiento de sus habitantes. Estas condiciones responden a una teoría de la producción. Por otro lado, se plantea la existencia de unas condiciones de atractividad urbana que generen un interés por mudarse en poblaciones con mayor nivel de recursos, como son la accesibilidad, la presencia de equipamientos urbanos, valores culturales o históricos, entre otros. Estas condiciones responden a la teoría del consumo. La construcción de un indicador debe balancear estos dos elementos, al ser la gentrificación anglosajona un proceso que debe incluir, hasta cierto nivel, ambos procesos para que se lleve a cabo.

El proceso de construcción del indicador parte de este contexto, por lo que es importante afirmar que, en primer lugar, las dimensiones elegidas en el análisis son consistentes con la teoría, ya que logran incluir las dos visiones teóricas, aparentemente contrarias, y siguen la lógica de conciliación teórica que se mencionó en la fundamentación teórica, en la cual la teoría de la producción y la teoría del consumo tenían que trabajar complementándose, y no generando un conflicto entre ambas.

Respecto a las variables elegidas, estas cumplen con los condicionantes teóricos establecidos en el capítulo II. Algunas de ellas terminan cumpliendo un rol de variable dummy al no encontrarse aquellas que puedan interpretar el condicionante tal y como lo pide la teoría, como es el caso de la variable de viviendas en mal estado. Esto se encuentra condicionado principalmente por la limitación de información desagregada a nivel local. Adicionalmente, cada una de estas variables se convierte en un arma para aportar a la toma de decisiones. Habrá casos destacables, como el hacinamiento o la proporción de vivienda en mal estado, que se convierten en variables importantes para la planificación de políticas sociales del Municipio, pero vale recalcar que de cada variable se puede extraer información importante para el diseño de políticas públicas.

La relación que estas variables muestran con la susceptibilidad a la gentrificación, y entre ellas mismas, también responde a la teoría, y al alcance de la información disponible que se utilizó. Son las relaciones las que finalmente determinan la susceptibilidad a la gentrificación en el contexto del indicador. Un alta proporción de arriendo y unas bajas distancias a equipamientos urbanos, en general, dan como resultado una zona con alta susceptibilidad a la gentrificación, ya que implica que hay mayor presencia de una población fácilmente desplazable, así como una atractividad implícita que puede atraer a nuevas poblaciones con mayores recursos económicos.

El proceso de ponderación de variables fue uno de los elementos metodológicos más problemáticos en el desarrollo de esta investigación. No se tenía suficiente información desagregada de la ciudad que permita determinar que variable tiene mayor influencia causando procesos gentrificatorios locales. Dado que asignar pesos equitativos como única opción no era realista, se optó por un proceso de escenarios, que aunque no libre de limitaciones, permitió analizar diferentes posibilidades y evaluar el rol que las variables cumplían en el indicador. En este proceso, se pudo determinar que ninguna de las variables realmente arroja una importancia superior a las demás, a pesar de que empíricamente, si existían variables que debían ser más relevantes para el contexto del DMQ, como el valor histórico o la proporción de vivienda en arriendo.

Con estas condiciones y la estructura del indicador como fue planteada, se obtiene como resultado principal una ciudad dividida en dos dinámicas. Por un lado, el sur de la ciudad más condicionado a la susceptibilidad a la gentrificación desde la lógica de la producción, ya que se ve una tendencia más pegada hacia la fuerte presencia de población vulnerable y de perdida de valor urbanístico en sus barrios; mientras que el norte de la ciudad muestra mayor tendencia a la susceptibilidad por sus condiciones de atractividad, la fuerte presencia de equipamientos y la aparente concentración de los mismos en estas zonas.

El Centro Histórico surge como la zona de la ciudad que muestra mayores condiciones de susceptibilidad a la gentrificación dentro de un contexto anglosajón, por un lado, por ser el eje central de la ciudad conectado a centros de comercio, con cercanía a los medios de transporte y a los ejes productivos de la ciudad; y por otro lado, al tener una fuerte presencia de poblaciones vulnerables y vivienda en mal estado, principalmente en los barrios más occidentales de la parroquia. Aunque dentro de toda la parroquia per se, no exista una zona particular que cumpla con todas las condiciones del indicador en su totalidad. Al día de hoy, esta es una zona que se encuentra atrapada entre dos dinámicas: una dinámica comercial tradicional y unas nuevas dinámicas asociadas a la conservación patrimonial y a la potenciación turística.

Esta investigación se construyó para que se pudiese convertir en una primera aproximación a generar datos para la toma de decisiones, que permitan incluir a la gentrificación dentro del imaginario político a la hora de planificar. Se espera que, al menos, se logre despertar un debate en la academia, que despierte un mayor interés en el tema, y permita que se abran nuevos ejes de investigación al respecto.

En retrospectiva, a esta investigación le hubiese aportado tener un proceso de acompañamiento con expertos locales, y un estado del arte más profundo sobre el tema a nivel local. El primer aporte complementario que se debería llevar a cabo posterior a este trabajo, consiste en afinamiento de las ponderaciones estadísticas aquí realizadas conforme a la realidad para determinar las causas más fuertes de la gentrificación para el contexto Quiteño.

Tampoco hay que olvidar que la gentrificación es un proceso humano; conlleva unos efectos sobre unos espacios, pero más que todo, sobre unas personas que los habitan. Es necesario una investigación que aborde este proceso, no desde el lado de los números y estadísticas como se ha hecho aquí, sino mediante contacto directo con población que esté viviendo estos procesos; conocer sus opiniones, perspectivas, y los desafíos que enfrentan. Este siguiente paso se puede llevar a cabo en los mismos barrios del centro histórico: estudiar esta dicotomía en la que se encuentran estas poblaciones, tratando de subsistir en sus dinámicas comerciales tradicionales, con una lógica turística que cada vez les va restando más espacio.

Referencias Bibliográficas

Achig, Lucas. (1983). *El proceso urbano de Quito* (Primera Ed.). Quito: Centro de Investigaciones C I U D A D.

Acosta, Alberto. (2001). *Breve Historia Económica del Ecuador* (Segunda Ed.). Quito: Corporación Editora Nacional.

Alonso, William. (1964). Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent. *Science (New York, N.Y.)*, *13*(332), 462-465. doi:10.1126/science.11.277.620

Atkinson, Rowland. (1997). *Gentriflcation and Displacement in Greater London : An empirical and theoretical analysis*. University of Greenwich.

Atkinson, Rowland. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*, *37*(1), 149-165. doi:10.1080/0042098002339

Bates, Lisa K. (2013). Gentrification and Displacement Study: Implementing an Equitable Inclusive Development Strategy in the Context of Gentrification. *City of Portland Bureau of Planning and Sustainability*, 1-95. Recuperado de: https://www.portlandoregon.gov/bps/article/454027

Berry, Brian. (1980). Inner City Futures: An American Dilemma Revisited. *The Royal Geographical Society*, *5*(1), 1-28. Recuperado de: http://www.jstor.org/stable/622095

Blanco, Jorge, Bosoer, Luciana, y Apaolaza, Ricardo. (2014). Gentrificación, movilidad y transporte: aproximaciones conceptuales y ejes de indagación. *Revista de Geografia Norte Grande*, *58*, 41-53.

Bridge, Gary. (2001). Estate agents as Interpreters of economic and cultural capital: The gentrification premium in the Sydney housing market. *International Journal of Urban and Regional Research*, *25*(1), 87-101. doi:10.1111/1468-2427.00299

Bugler, J. (1968). The Invaders of Islington. *New Society*, 226-228.

Butler, Tim. (1997). *Gentrification and the Middle Classes*. (Ashgate, Ed.). Aldershot.

Camagni, Roberto. (2015). *Economía urbana*. *Antoni Bosch, editor S.A*.

Castells, Manuel. (1984). *The City and the Grassroots:* University of California Press.

CEPAL. (2013). *La Dimension Multidimensional de la Pobreza*.

Chapple, Karen. (2009). Mapping Susceptibility to Gentrification: The Early Warning Toolkit. *UC Berkeley Center for Community Innovation*, 1-28. Recuperado de: http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Mapping+Susceptibility+to+Gentrification+:+The+Early+Warning+Toolkit#0

Chiriboga, Marco P.Naranjo. (2004). Costos del abandono de la dolarización en Ecuador. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, (19), 66–70. Recuperado de: http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=50901908%5Cnhttp://www.redalyc.org/pdf/509/50901908.pdf

Clark, E. (1992). On blindness, centrepieces and complementarity in gentrification theory. *Transactions of the Institute of British Geographers*, *17*(3), 358-362.

Clark, Erik. (1994a). Toward a Copenhagen Interpretation of Gentrification. *Urban Studies*, *31*(7), 1033-1042.

Clark, Erik. (1994b). Toward a Copenhague Interpretation of Gentrification. *Urban Studies*, *31*(7), 1033-1042.

Durán, Gustavo, Marti, Marc, y Mérida, Juan. (2016). Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito. *Iconos. Revista de Ciencias Sociales*, *56*, 123-146. doi:http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150

Dureau, Francoise. (1999). Les mobilités à géométrie variable des habitants de Bogota. *Espace,*

populations,sociétés, *2*, 329-344.

Ekos. (2011). *Sector Inmobiliario Ecuador 2011: Management, Aciertos y Perspectivas*. Quito.

Freeman, Lance, y Braconi, Frank. (2004). Gentrification and Displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, *70*(1), 39-52. doi:10.1080/01944360408976337

Gafvert, Rebecca. (2011). Mapping the Path of Gentrification An Analysis of Gentrification Susceptibility in Cincinnati Ohio, 1-124.

Galster, George C., Quercia, Roberto G., y Cortes, Alvaro. (2000). Identifying neighborhood thresholds: An empirical exploration. *Housing Policy Debate*, *11*(3), 701-732. doi:10.1080/10511482.2000.9521383

Grube-Cavers, a., y Patterson, Z. (2014). Urban rapid rail transit and gentrification in Canadian urban centres: A survival analysis approach. *Urban Studies*, *52*(1), 0042098014524287-. doi:10.1177/0042098014524287

Harvey, David. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. (España Editores S.A, Ed.)*Arquitectura y urbanismo*. Madrid. doi:M. 4.915-1977

Harvey, David. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*.

Hidalgo, Rodrigo, y Zunino, Hugo Marcelo. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: El papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socioresidencial. *Eure*, *37*(111), 79-105. doi:10.4067/S0250-71612011000200004

Hoyt, Homer. (1939). *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American Cities*. Washington D.C: Federal Housing Administration.

Jager, M. (1986). Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. En Neil Smith & P. Williams (Eds.), *Gentrification of the City* (pp. 78-91). London: Unwin Hyman.

Janoschka, Michael, y Sequera, Jorge. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Desafíos metropolitanos. Un diálogo entre Europa y América Latina.*, (2014), 82-104.

Janoschka, Michael, Sequera, Jorge, y Salinas, Luis. (2014). Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, *38*(4), 1234-1265. doi:10.1111/1468-2427.12030

Jaramillo, Jackeline, y Rosero, Wladimir. (1996). *Mercado de Suelo en Quito*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Kennedy, Maureen, y Leonard, Paul. (2001). Dealing With Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices. *Distribution*, (April), 80. Recuperado de: http://www.community-wealth.org/_pdfs/articles-publications/cross-sectoral/paper-kennedy-leonard.pdf

Lara, Paulina Burbano de. (2011). *Análisis de la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro Histórico de Quito, ejecutada entre 1989 y 2009*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Quito.

Lees, Loretta, Slater, Tom, y Wyly, Elvin K. (2007). Gentrification, 310. doi:10.4324/9780203940877

Ley, David. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification : A Canadian Assessment Author (s): David Ley Source : Annals of the Association of American Geographers , Vol . 76 , No . 4 (Dec ., 1986), pp . 521- Published by : Taylor & Francis , Ltd . on beh, *76*(4), 521-535.

Lipton, S.Gregory. (1977). Evidence of central city revival. *Journal Of The American Institute Of Planners*, *43*(2), 136-147. doi:10.1080/01944367708977771

Lopez, Ernesto; Meza Daniel; Gasic Ivo. (2012). Captura desigual de renta y desplazamiento exclusionario . Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile , 2000-2012, 2000-2012. doi:10.1590/2236-9996.2014-3212

Mancheno, Diego, y Rojas, Diego. (2013). Subcentros de empleo en el DMQ y la creación de

centralidades en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022. *Questiones Urbano Regionales*, *1*(2), 95-119.

Marshall, Alfred. (1996). *Princípios de Economia*. *Editora Nova Cultural Ltda.*

Marx, Karl. (1981). *El Capital: Crítica de la Economía Política* (Segunda Ed.). Bogota: Fondo de Cultura Económica.

Marx, Karl, y Engels, Federico. (1980). *Teorías sobre la Plusvalia II*. México: Fondo de Cultura Económica.

Mitchell, Andy. (1999). *The Esri Guide to GIS Analysis*. (Esri, Ed.). California.

Nesbitt, Ashon. (2005). *A model of Gentrification: Monitoring community change in selected neighborhoods of St. Petersburg, Florida using the Analytic Hierarchy Process*. University of Florida.

O'Sullivan, Arthur. (2011). Urban Economics. *Dryden Press Hinsdale Rogers A*, *1*, 528. doi:10.1016/B0-12-369398-5/00555-7

Pérez, Miguel Rubiales. (2014). ¿Medir la Gentrificación? Epistemologías, metodologías y herramientas de investigación de carácter cuantitativo y mixto. *Contested_Cities*.

Pollack, Stephanie, Bluestone, Barry, y Billingham, Chase. (2010). Maintaining Diversity In America ' s Transit-Rich Neighborhoods : *Durkis Center for Urban and Regional Policy*.

Quastel, Noah. (2009). Political Ecologies of Gentrification. *Urban Geography*, *30*(7), 694-725. doi:10.2747/0272-3638.30.7.694

Regan, Shawn. (s. f.). Environmental Justice or Gentrification? *Property and Environment Research Center*. Recuperado el 2 de junio de 2016 de: http://www.perc.org/blog/environmental-justice-or-gentrification

Ricardo, David. (1996). *Principios de Economía Política y Tributación*. Bogotá: Fondo de Cultura Económica.

Rose, Damaris. (1984). Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, *2*(1), 47-74. doi:10.1068/d020047

Sabatini, Francisco, Robles, María Sarella, y Vásquez, Héctor. (2009). Gentrificación sin expulsión,o la ciudad latinoamericana en unaencrucijada histórica. *Revista 180*, *24*, 18-25. Recuperado de: http://www.scopus.com/inward/record.url?eid=2-s2.0-84902251166&partnerID=tZOtx3y1

Salazar, Paco. (2013). *Transformaciones Inmobiliarias en el DMQ 1970-2010*. Quito: Instituto de la Ciudad.

Salinas, Luis. (2013). Gentrificación en la ciudad Latinoamericana. El caso de Buenos Aires y Ciudad de México. *Geographos. Revista digital para estudiantes de geografía y ciencias sociales*, *4*, 283-307. doi:10.14198/GEOGRA2013.4.44

Sassen, Saskia. (1991). *The global city*. *New York*. doi:10.1002/9780470693681.ch11

SENPLADES. (s. f.). Hacinamiento. *Sistema Integrado de Indicadores Sociales-SIISE*. Recuperado de: http://www.siise.gob.ec/siiseweb/PageWebs/VIVIENDA/ficviv_V02.htm

Slater, Tom. (2012). Gentrification of the City. En *The New Blackwell Companion to the City* (pp. 571-585). doi:10.1002/9781444395105.ch50

Smith, Adam. (1996). *Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*. México: Fondo de Cultura Económica.

Smith, Neil. (1982). Gentrification and Uneven Development. *Economic Geography*, *58*(2), 139-155. doi:10.1126/science.11.277.620

Smith, Neil. (1999). *The new urban frontier. Gentrification and the Revanchist city*. *Political Geography* (Vol. 18). doi:10.1016/S0962-6298(98)00009-2

Tuhus-Dubrow, Rebecca. (2014). Pretty Park, Affordable Rent: Making Neighborhoods «Just Green Enough». *Next City*. Recuperado el 2 de junio de 2016 de:

http://www.wilderutopia.com/sustainability/land/green-urbanism-balancing-evironmental-justice-with-gentrification/

Velazco, Alexandra. (2013). *The Case of the Historic Center of Quito: Chronicle of a Gentrification Foretold*. University of Stuttgart.

Wolch, Jennifer R., Byrne, Jason, y Newell, Joshua P. (2014). Urban green space, public health, and environmental justice: The challenge of making cities «just green enough». *Landscape and Urban Planning*, *125*, 234-244. doi:10.1016/j.landurbplan.2014.01.017

Zukin, Sharon. (1989). *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*. Rutgers University Press.

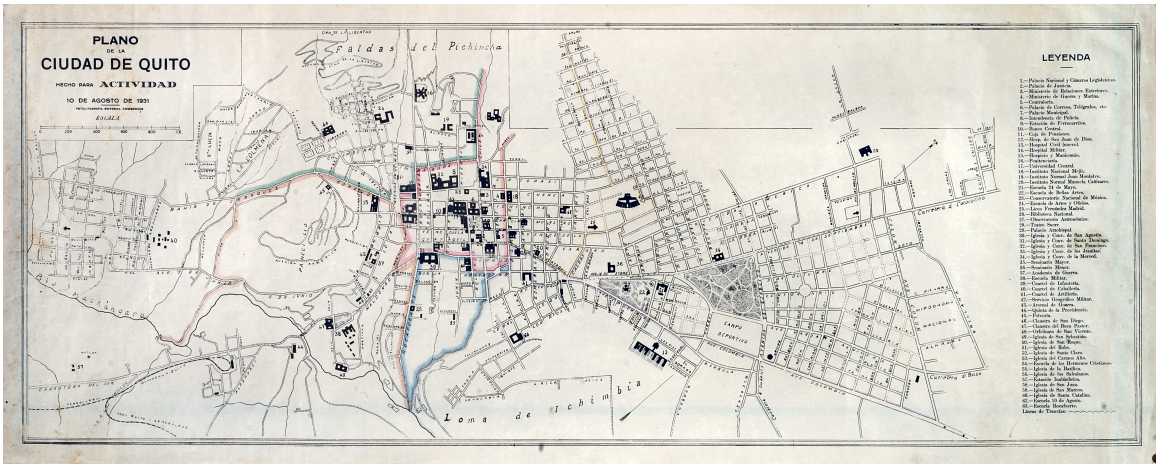
Anexos

Anexo A: Mapa Urbano de Quito 1903



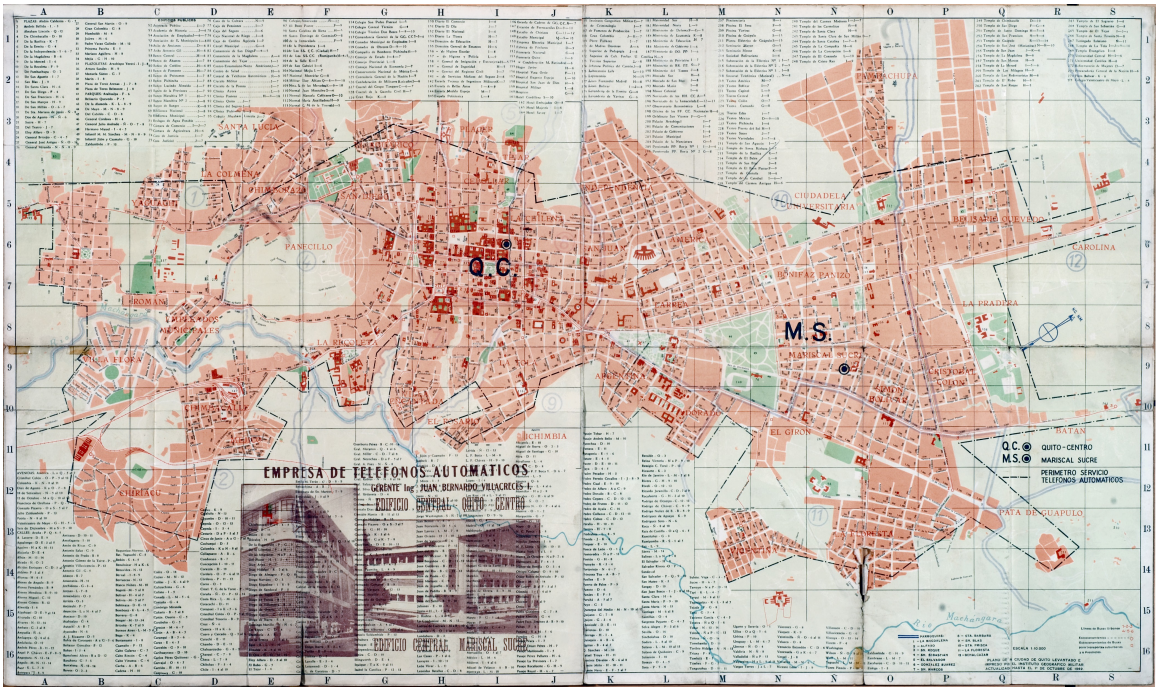
Fuente: STHV (2015) Planos Históricos de Quito

Anexo B: Mapa Urbano de Quito 1904



Fuente: STHV (2015) Planos Históricos de Quito

Anexo C: Mapa Urbano de Quito 1949



Fuente: STHV (2015) Planos Históricos de Quito

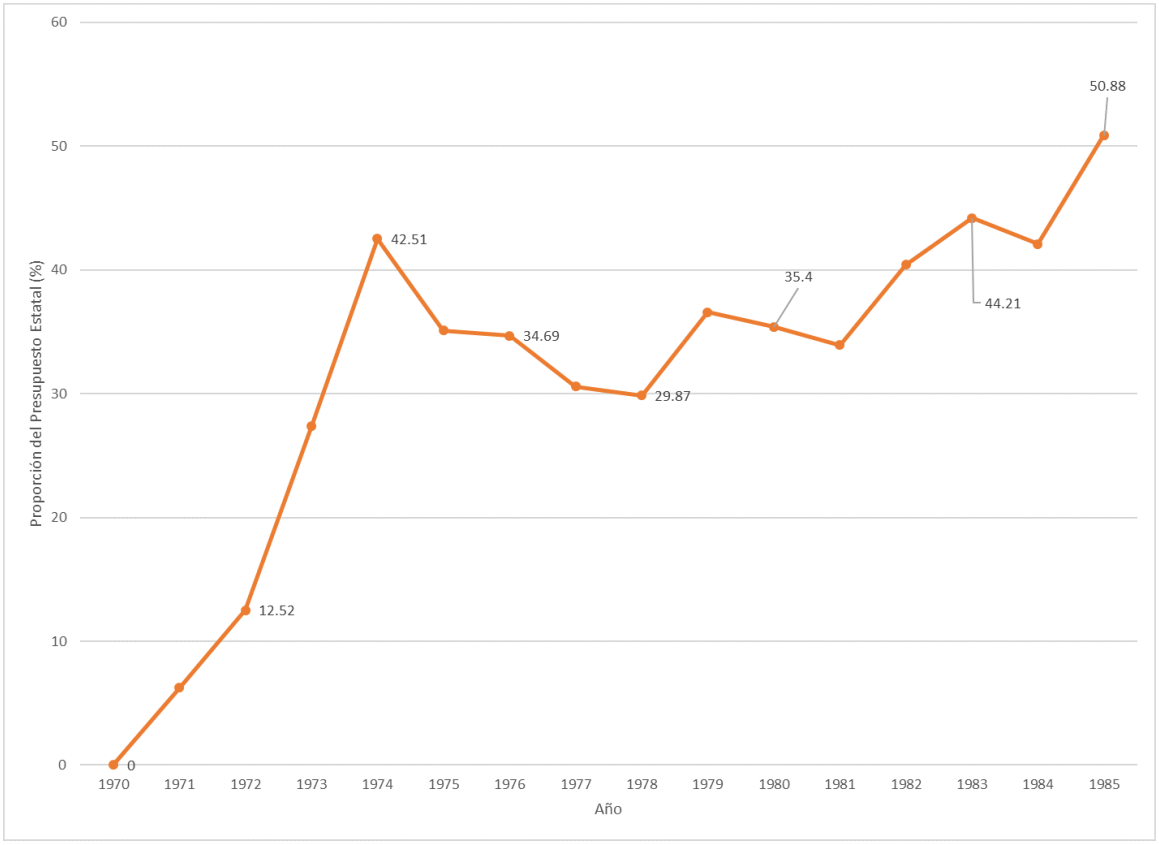
Anexo D: Precios Históricos del Petróleo (1972-2015)

Año	Precio Petróleo (USD por Barril)	Tasa Variación (%)
1972	$ 2.40	-
1973	$ 4.00	67%
1974	$ 13.40	235%
1975	$ 11.80	-12%
1976	$ 12.00	2%
1977	$ 12.90	8%
1978	$ 12.50	-3%
1979	$ 23.00	84%
1980	$ 35.20	53%
1981	$ 34.40	-2%
1982	$ 32.50	-6%
1983	$ 27.60	-15%
1984	$ 27.40	-1%
1985	$ 25.90	-5%
1986	$ 12.80	-51%
1987	$ 14.20	11%
1988	$ 12.70	-11%
1989	$ 16.20	28%
1990	$ 20.20	25%
1991	$ 16.22	-20%
1992	$ 16.81	4%
1993	$ 14.42	-14%
1994	$ 13.68	-5%
1995	$	8%

	14.83	
1996	$ 18.02	22%
1997	$ 15.45	-14%
1998	$ 9.20	-40%
1999	$ 15.50	68%
2000	$ 29.74	92%
2001	$ 25.24	-15%
2002	$ 26.56	5%
2003	$ 30.84	16%
2004	$ 41.60	35%
2005	$ 57.28	38%
2006	$ 66.96	17%
2007	$ 74.94	12%
2008	$ 98.58	32%
2009	$ 63.92	-35%
2010	$ 79.99	25%
2011	$ 97.00	21%
2012	$ 94.05	-3%
2013	$ 97.61	4%
2014	$ 91.23	-7%
2015	$ 49.31	-46%

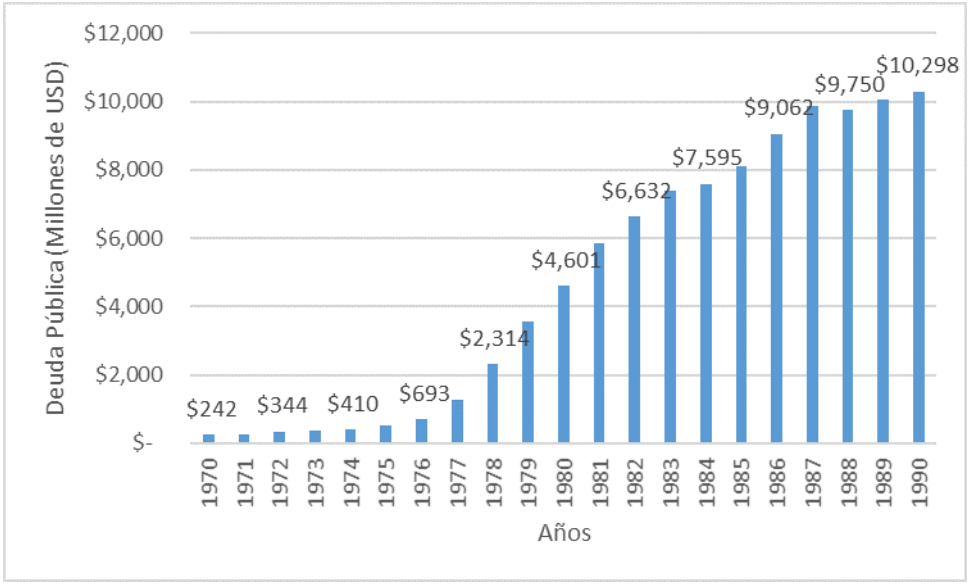
Fuente: Acosta (2001) Historia Económica del Ecuador-Revisa Ámbitos (2015)

Anexo E: Peso del Petróleo en Presupuesto del Estado (1970-1985)



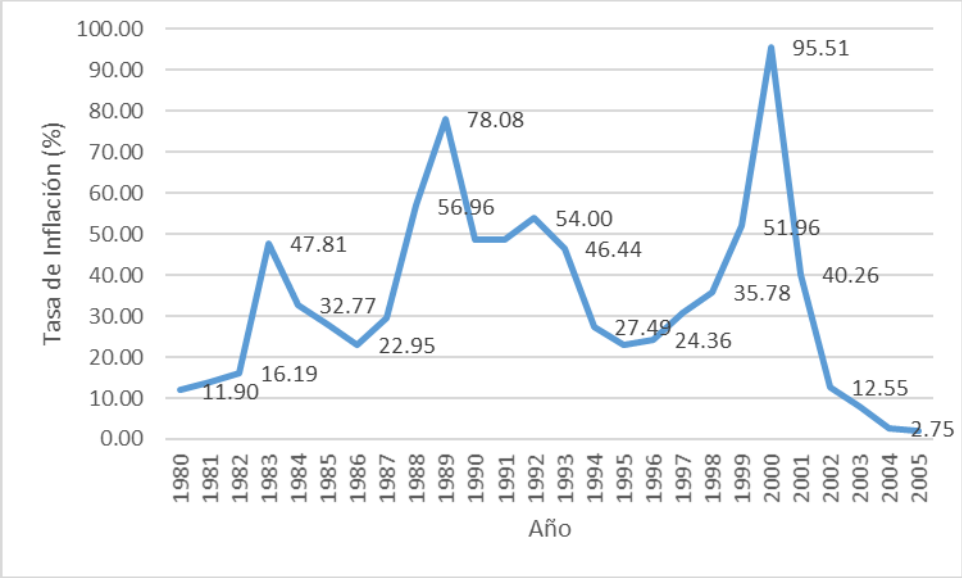
Fuente: Acosta (2001) Historia Económica del Ecuador

Anexo F: Deuda Pública (1970-1990)



Fuente: Acosta (2001) Historia Económica del Ecuador

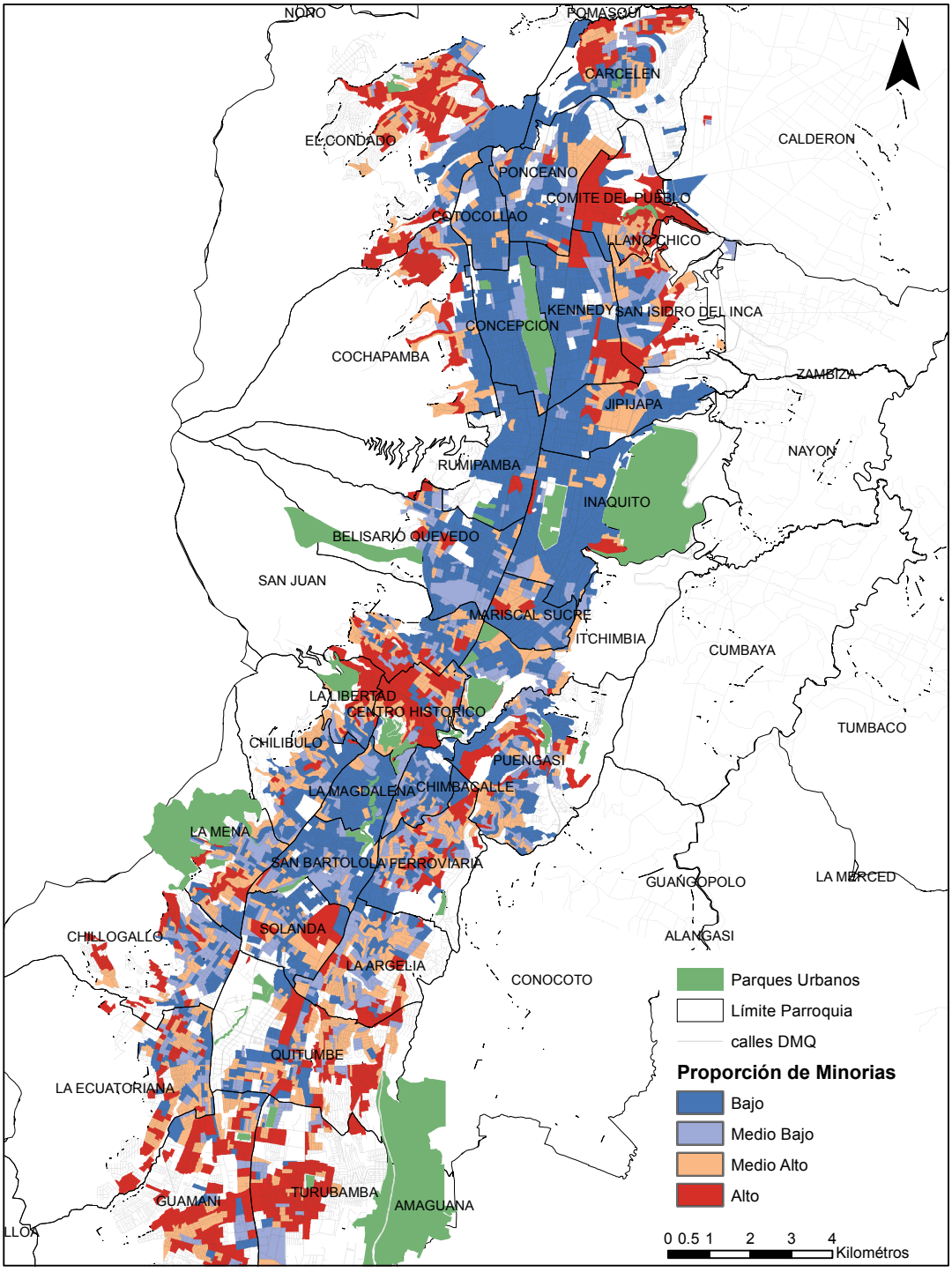
Anexo G: Tasa de Inflación Histórica (1980-2005)



Fuente: INEC (2015) Base Histórica Inflación

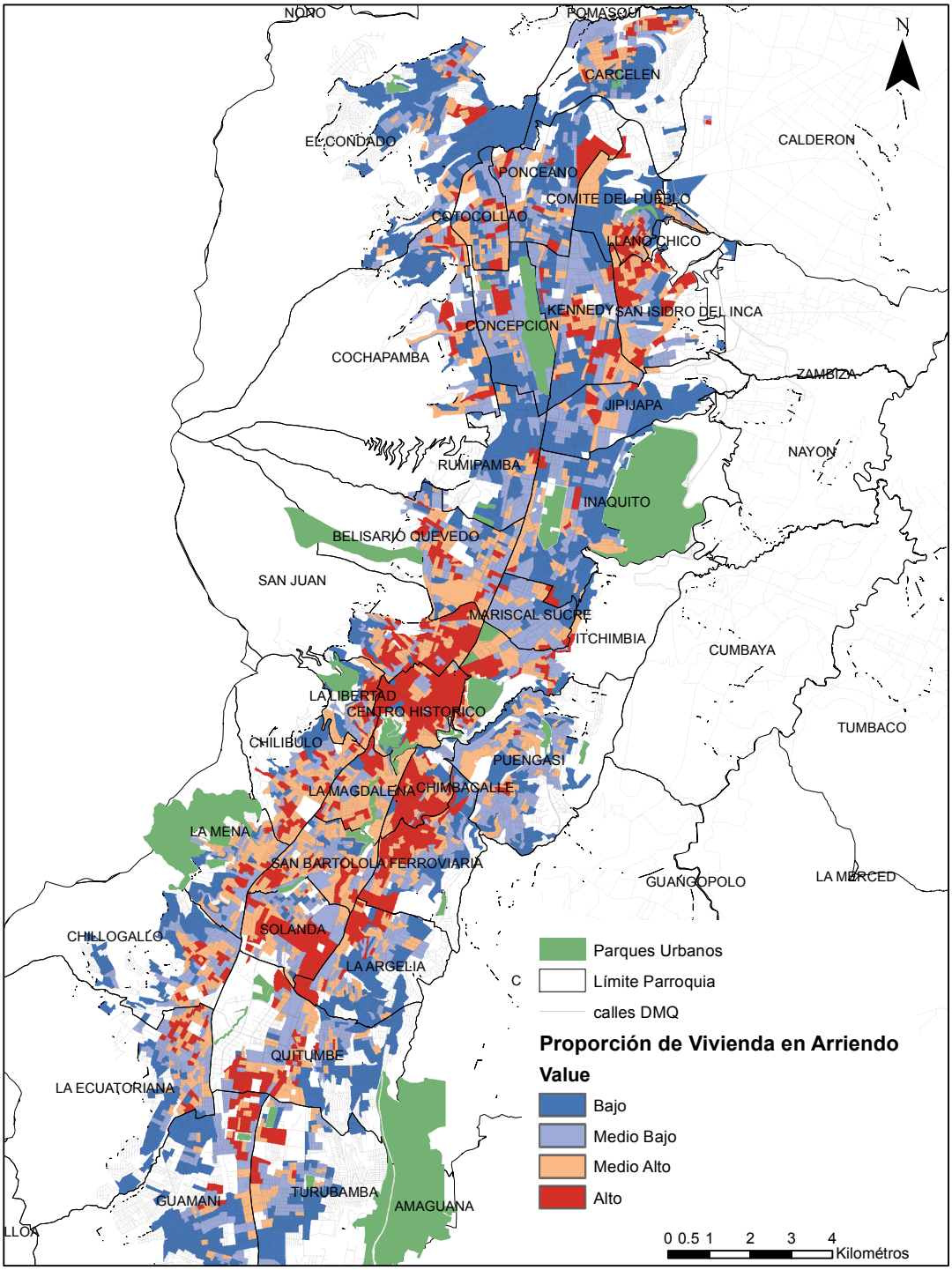
Anexo H: Indicadores Individuales Susceptibilidad a la Gentrificación

Proporción de Minorías Étnicas



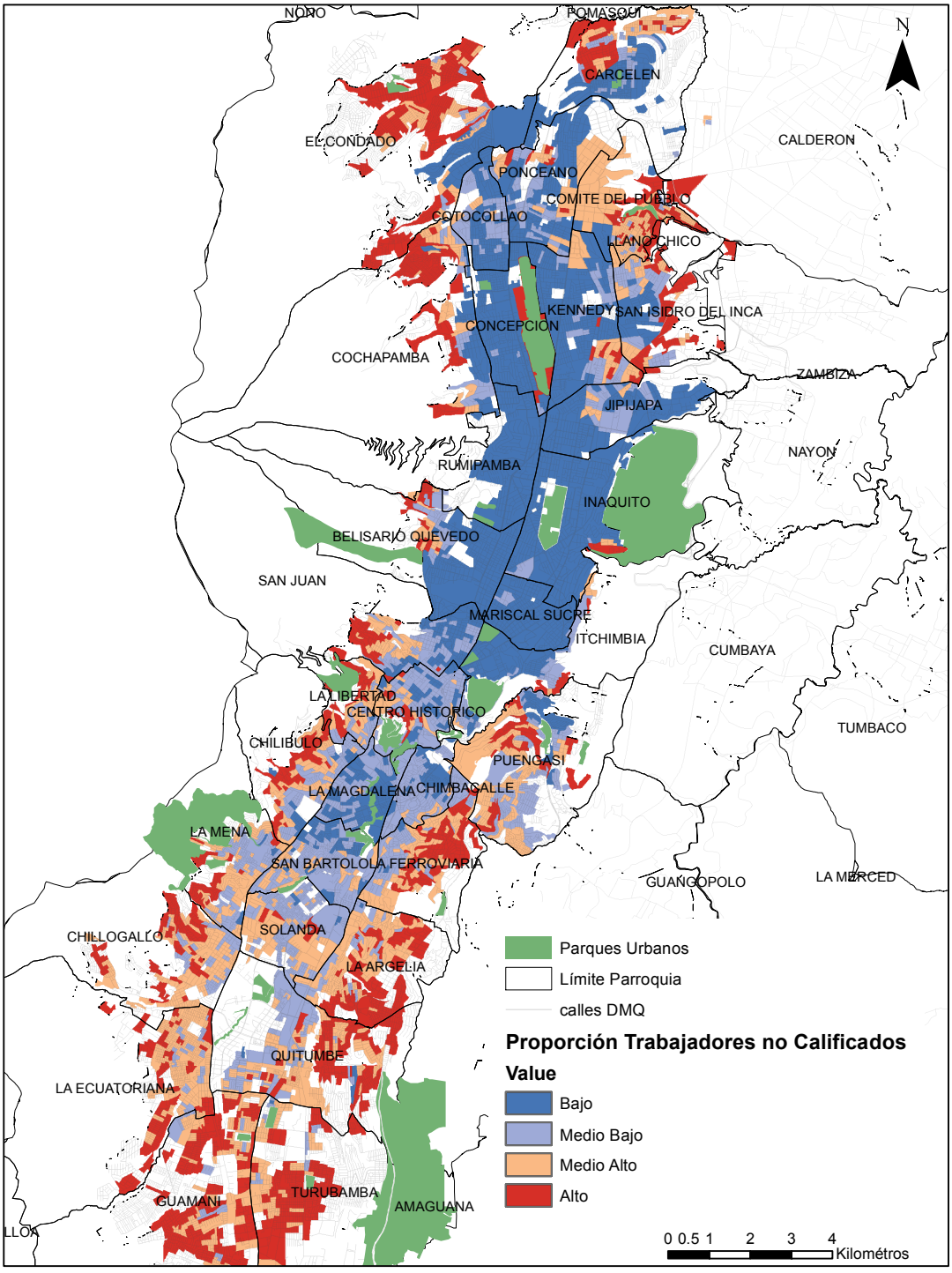
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Proporción de Vivienda en Arriendo



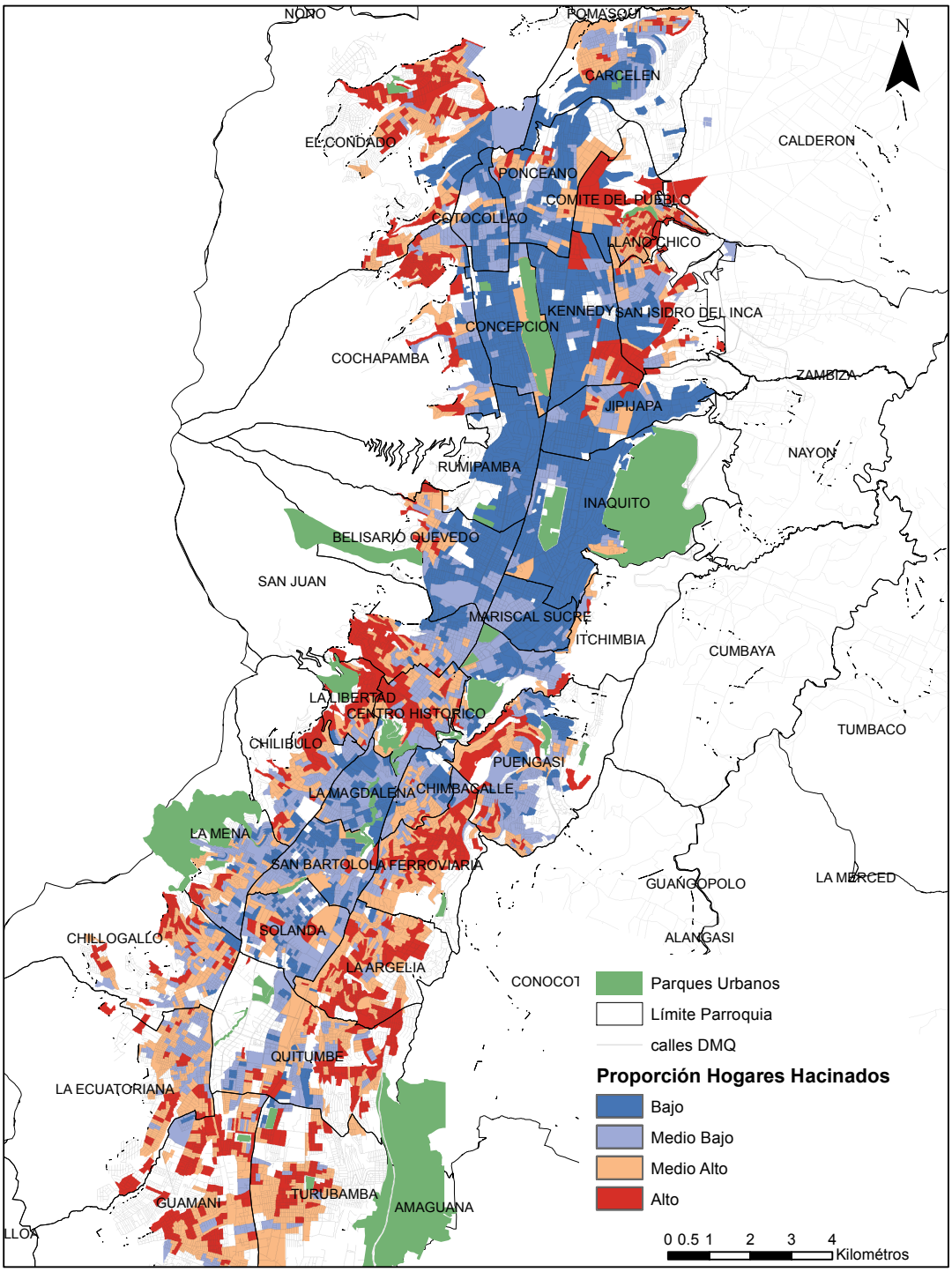
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Proporción de Trabajadores no Calificados



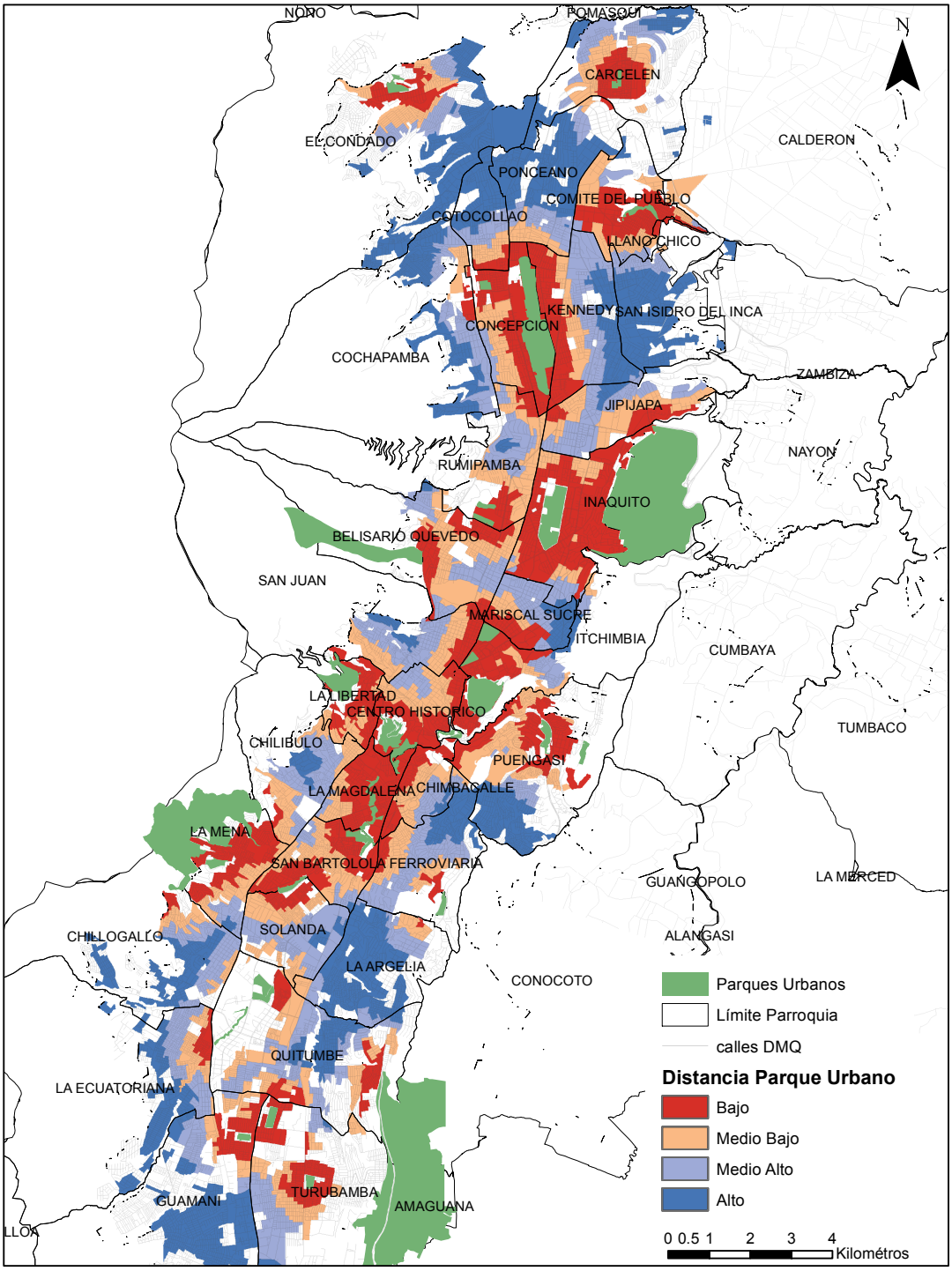
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Proporción de Hogares Hacinados



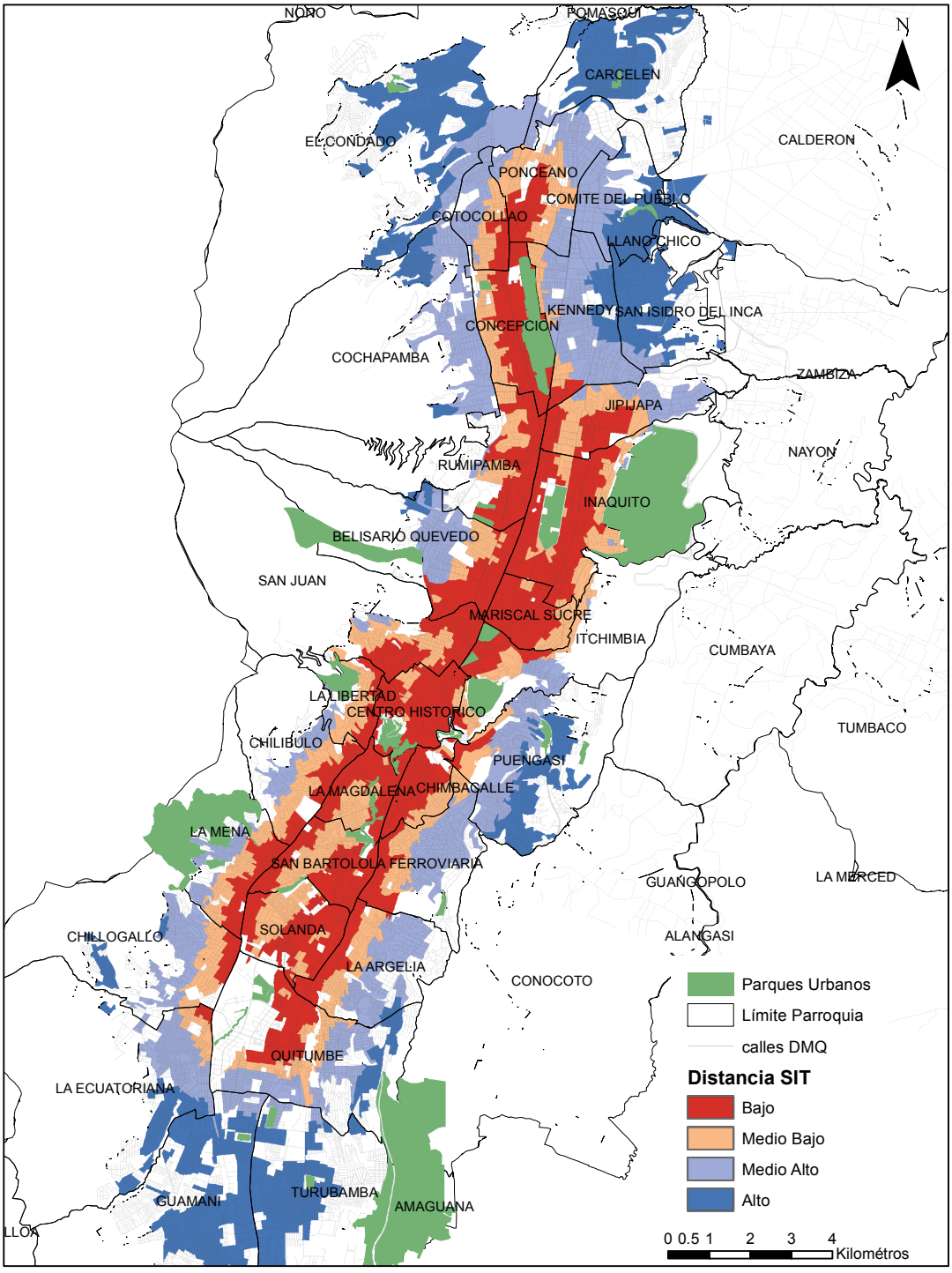
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Distancia a Parque Urbano



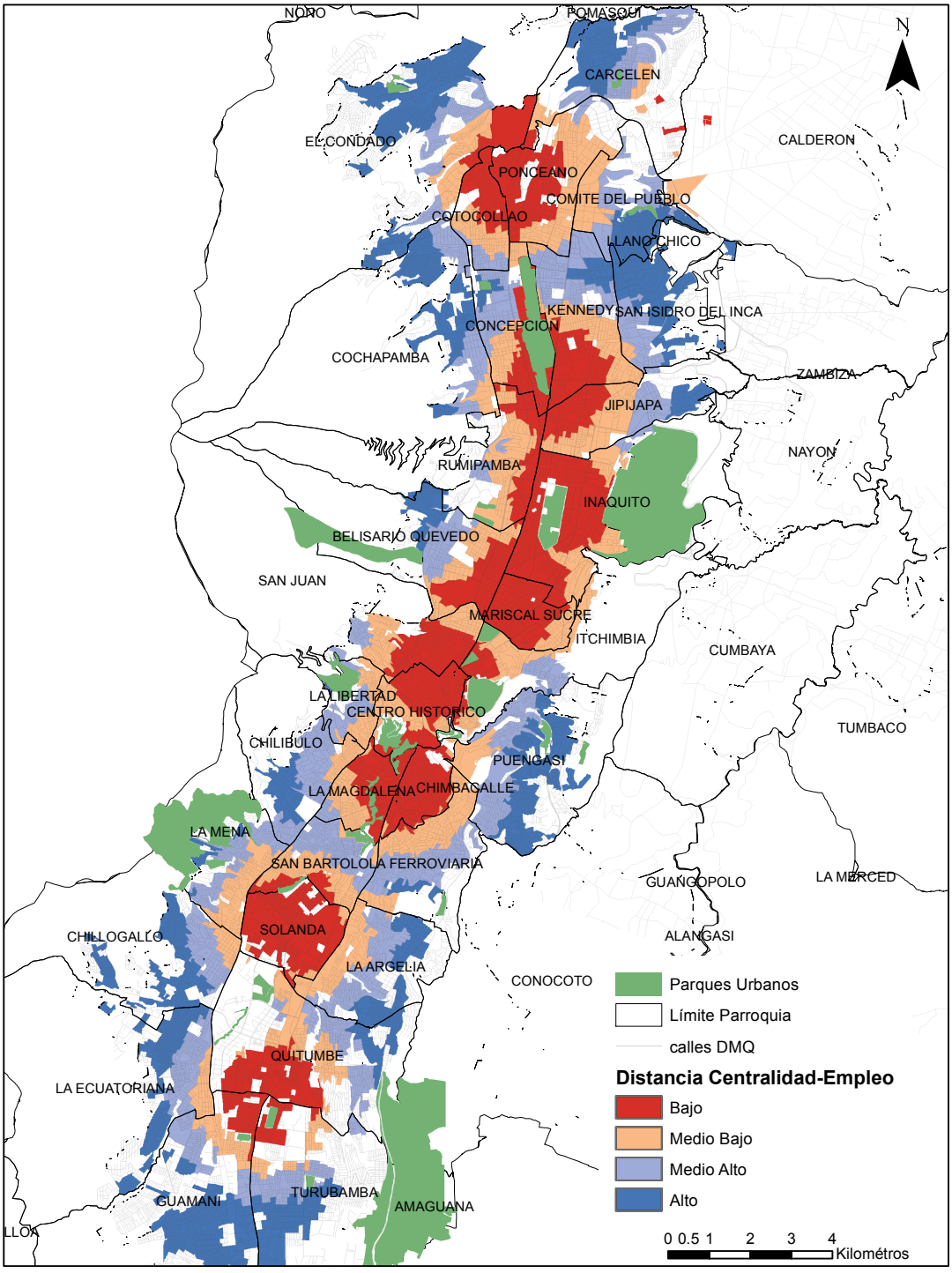
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Distancia a Parada SIT



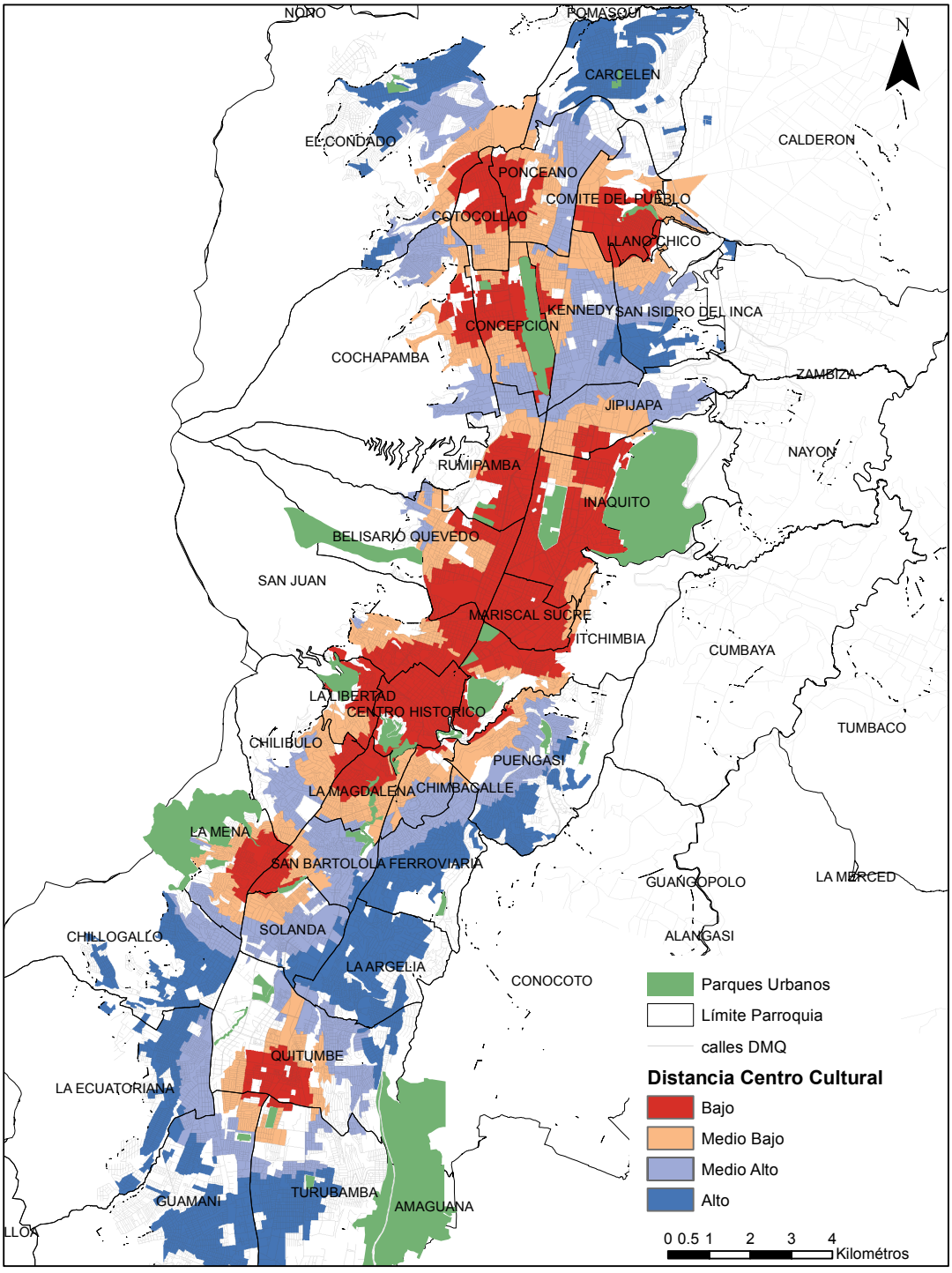
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Distancia a Centralidad Productiva-Empleo



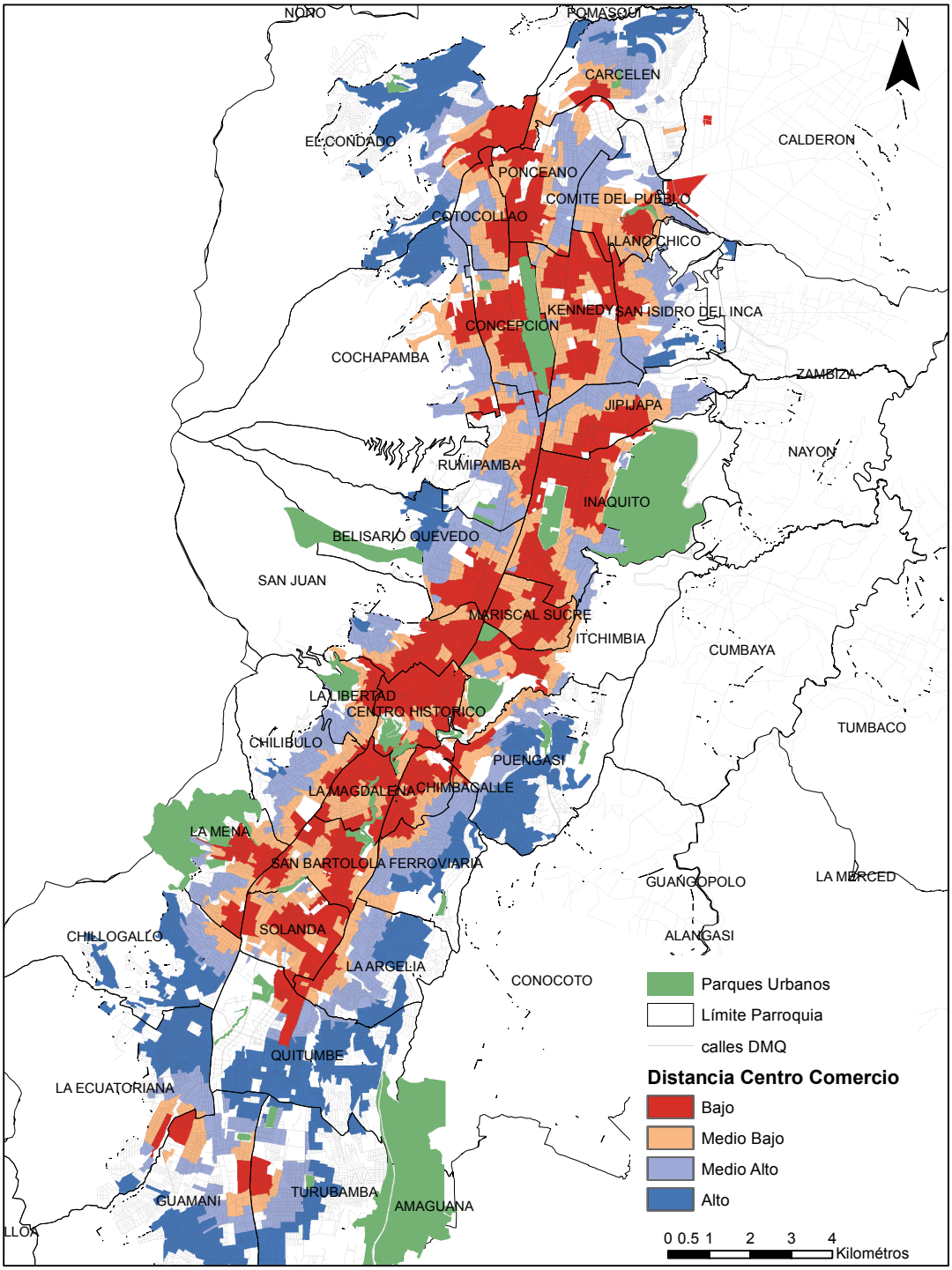
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Distancia a Centro Cultural



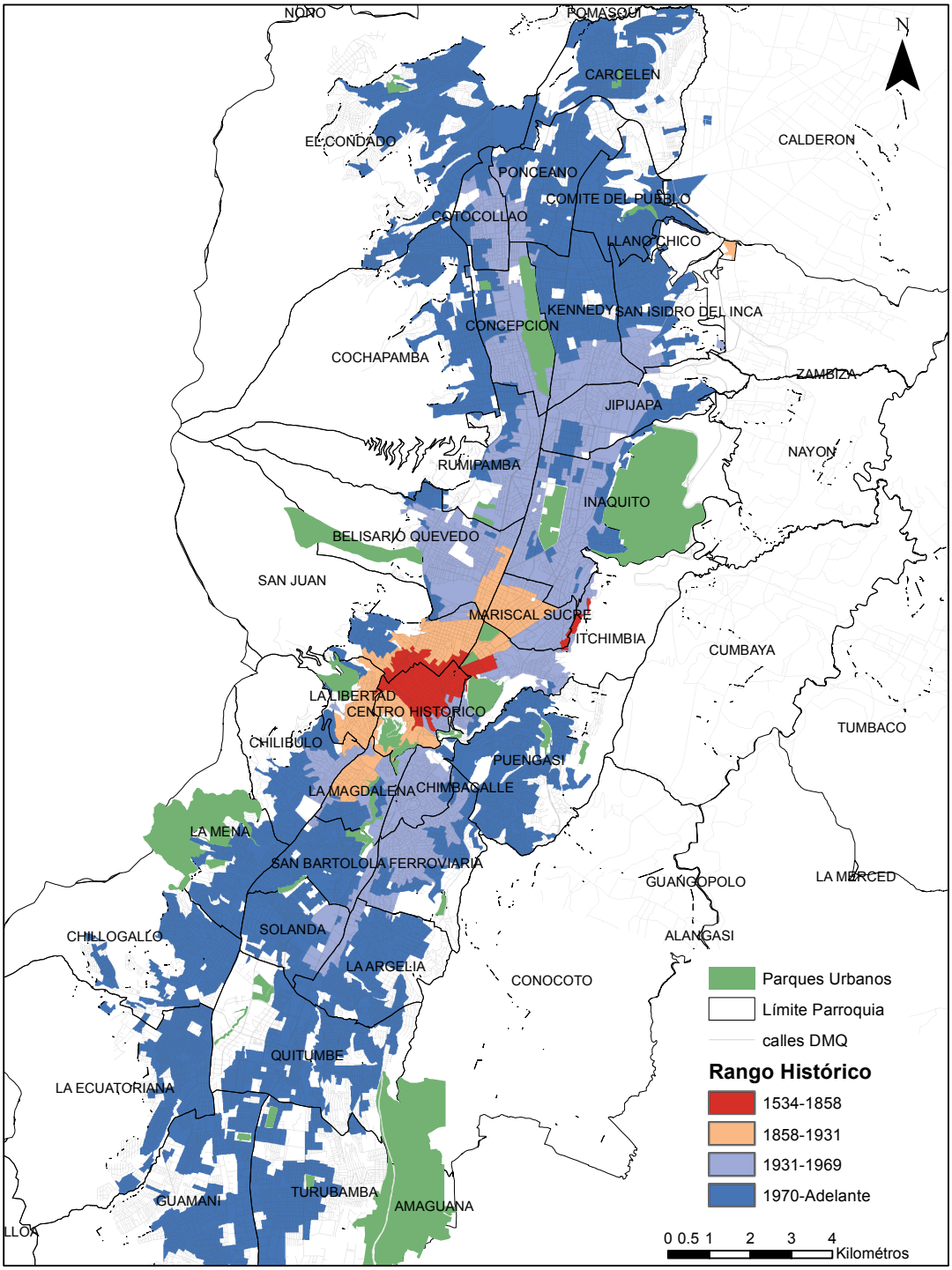
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Distancia a Centro de Comercio



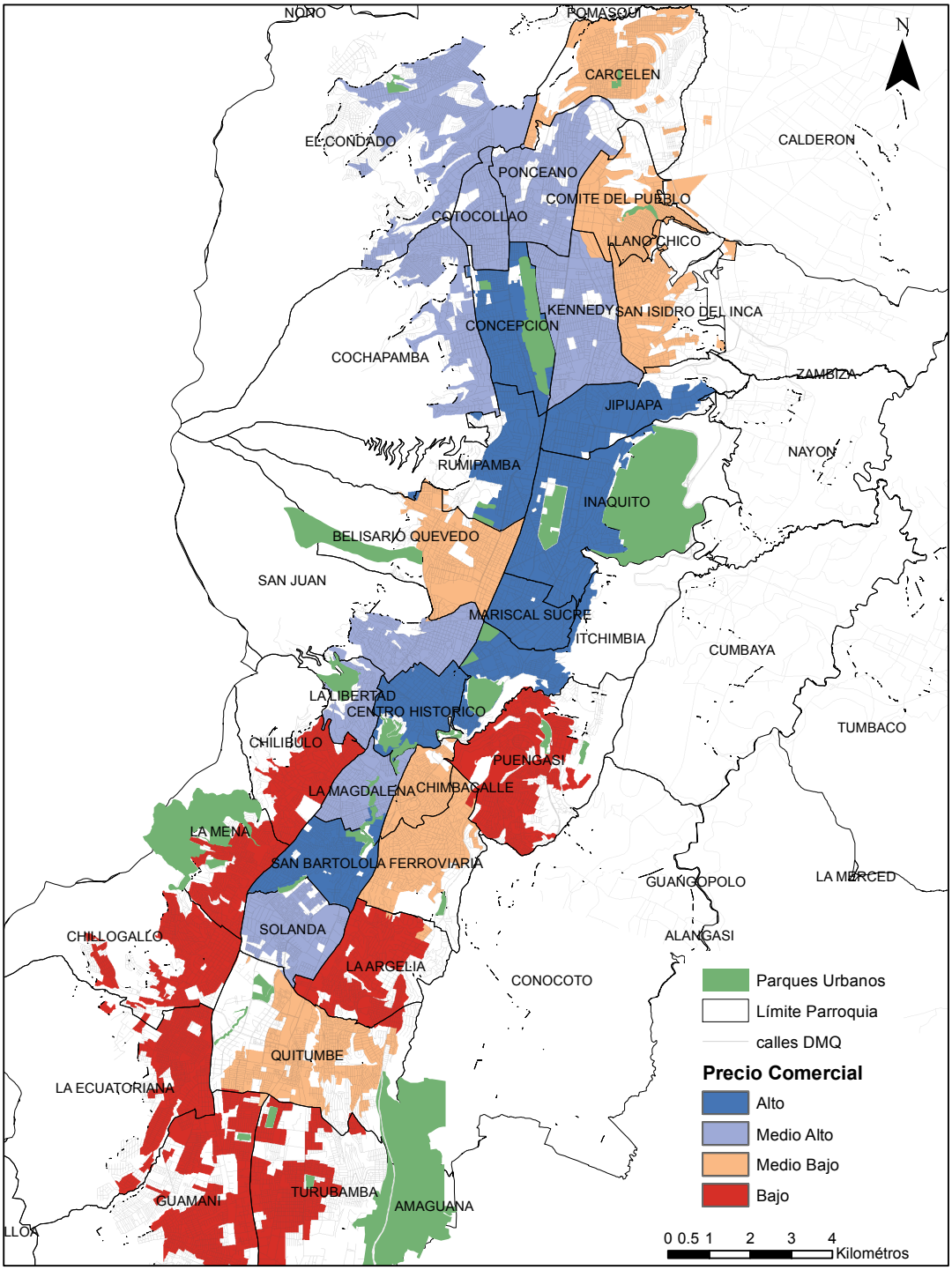
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Rango Histórico



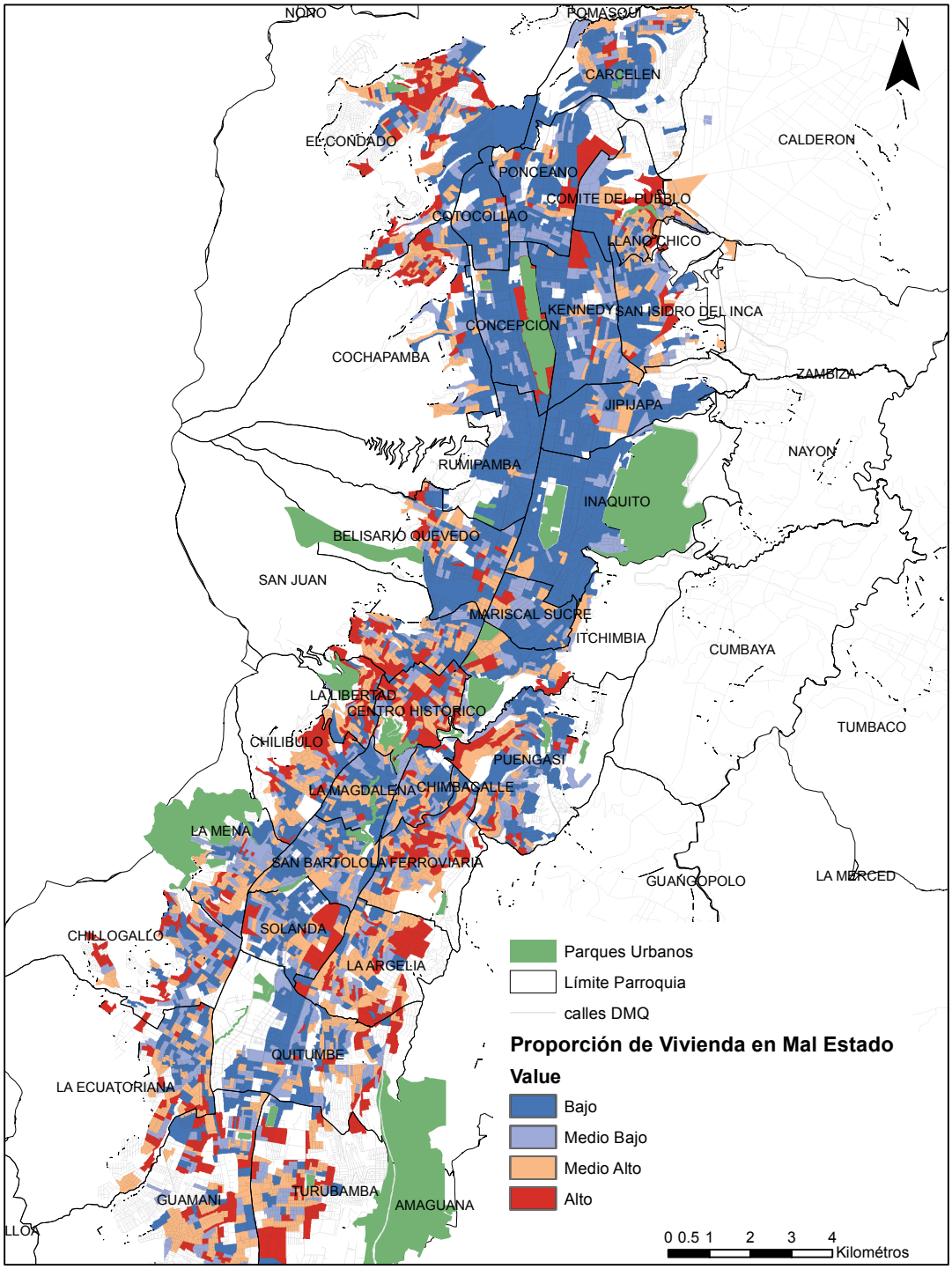
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Precio Comercial del Suelo



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

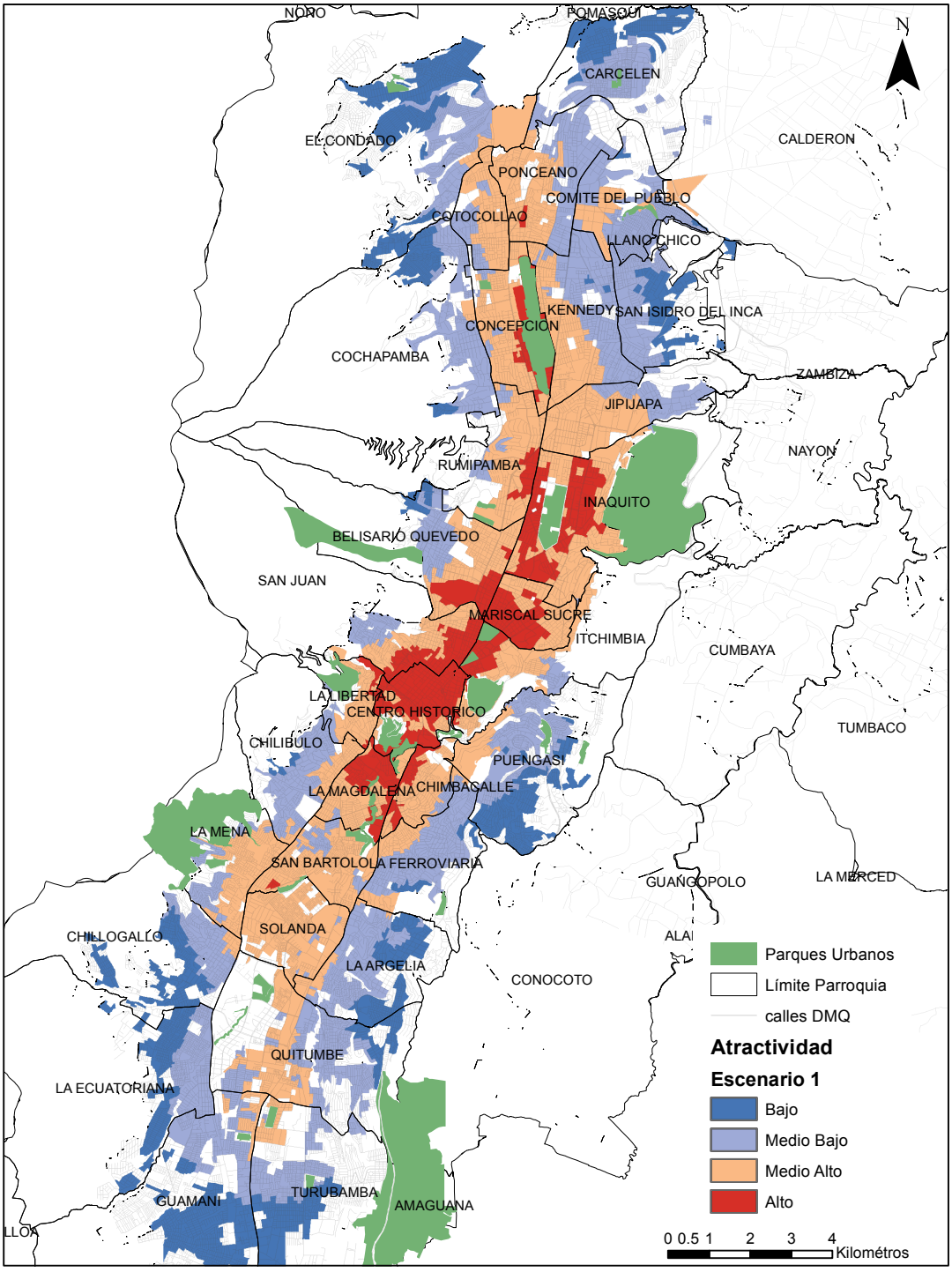
Proporción de Vivienda en Mal Estado



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

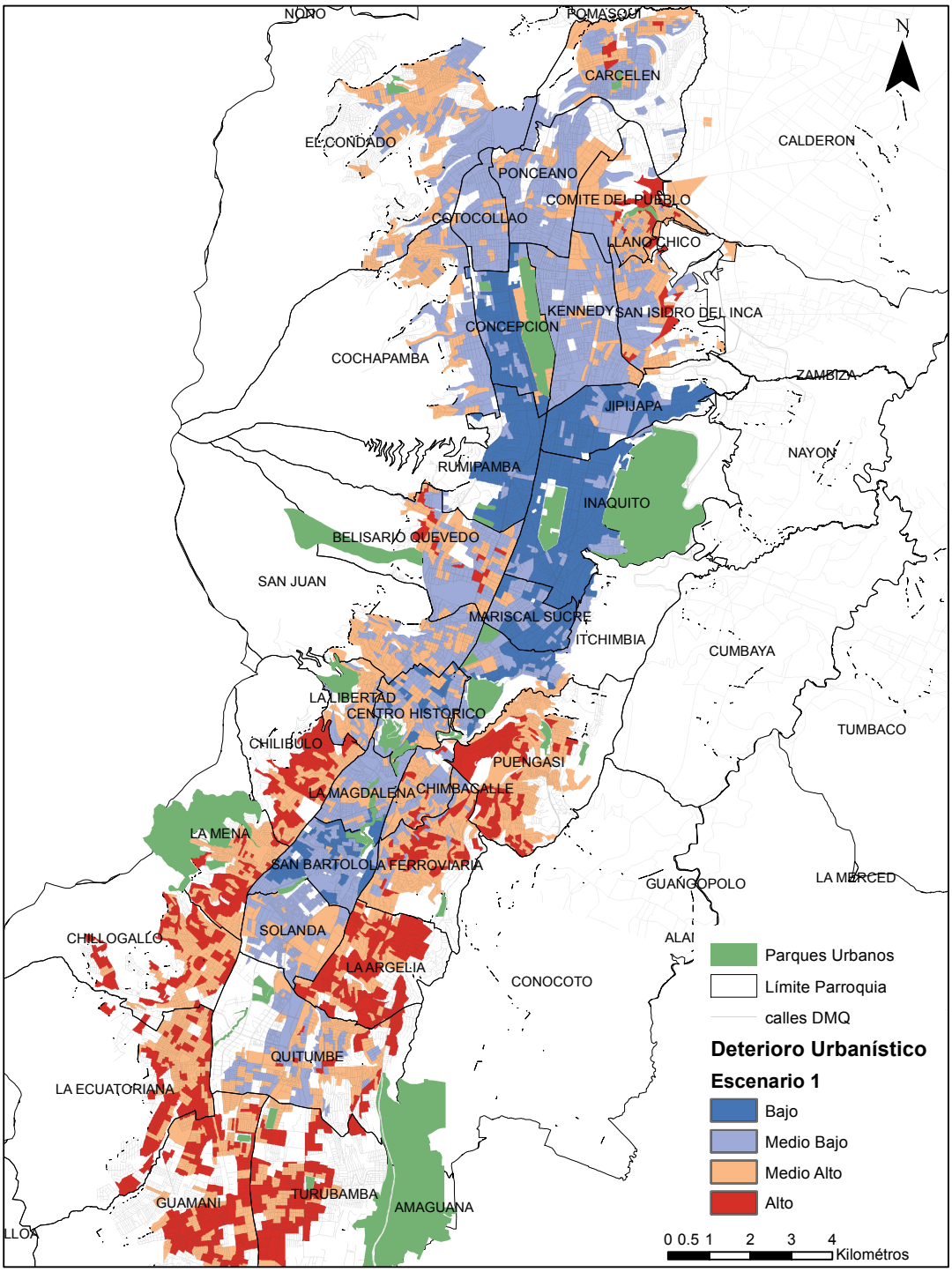
Anexo I: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario I

Dimensión de Atractividad



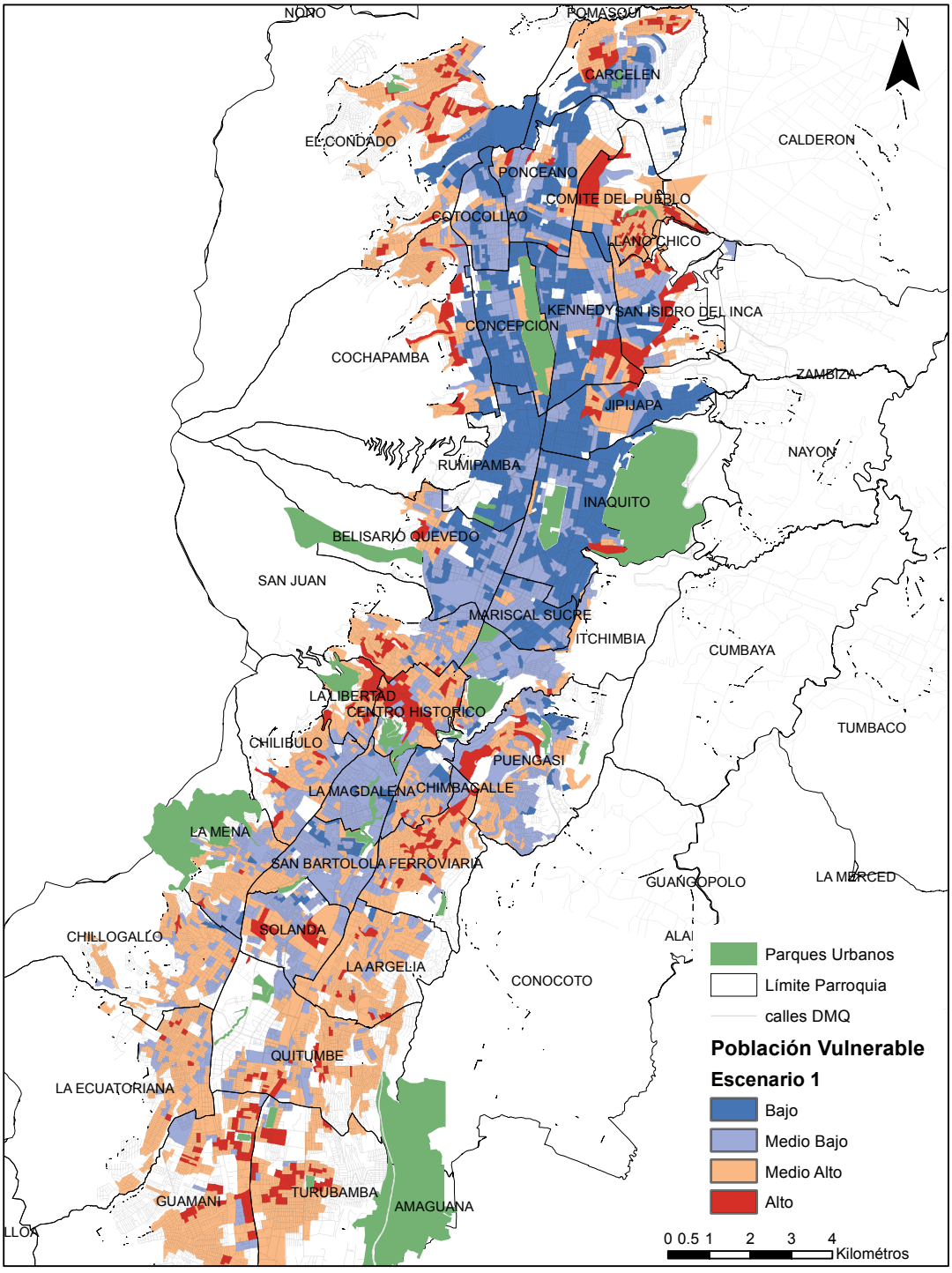
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Dimensión de Deterioro Urbanístico



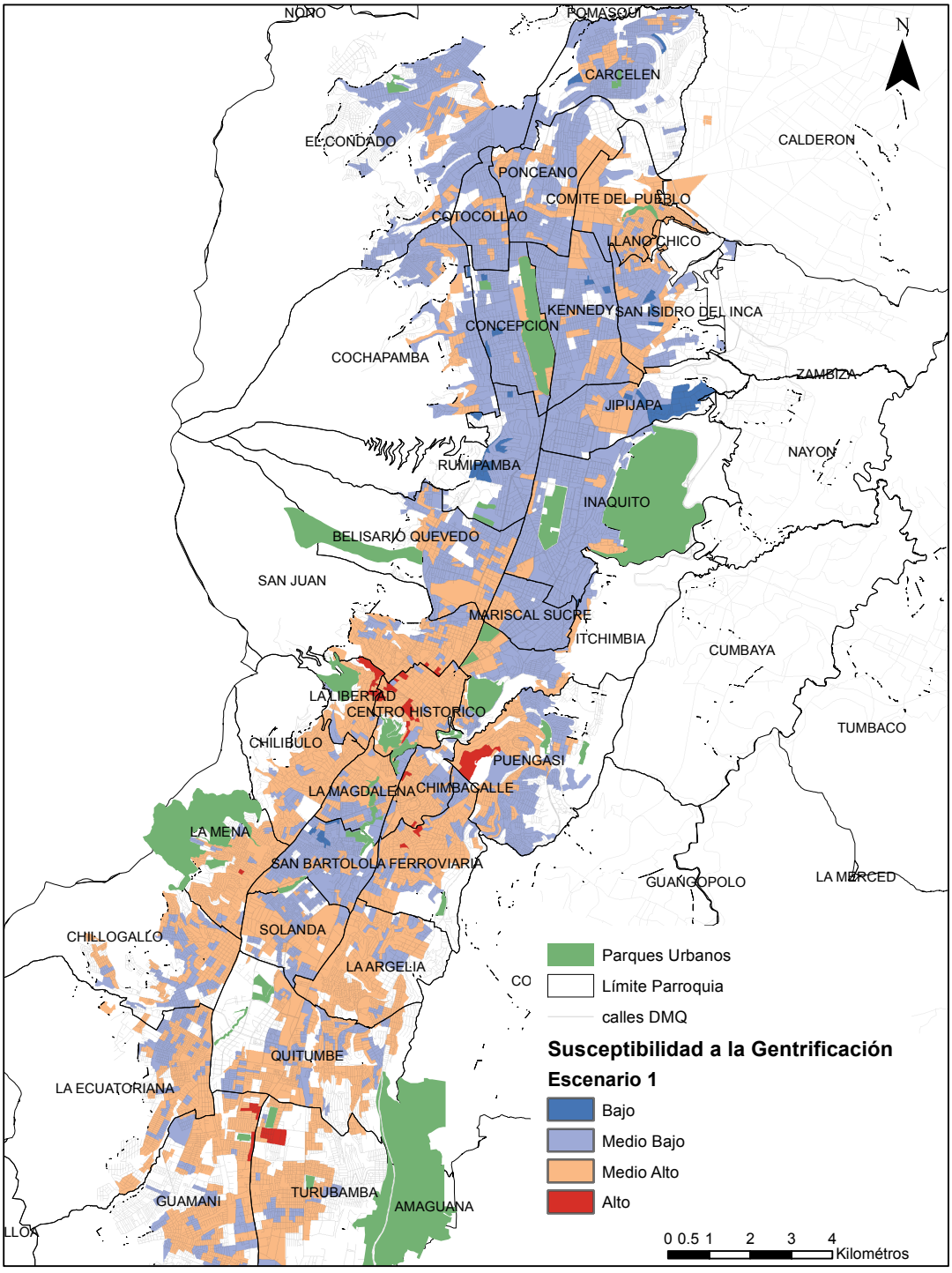
Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Dimensión de Población Vulnerable



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

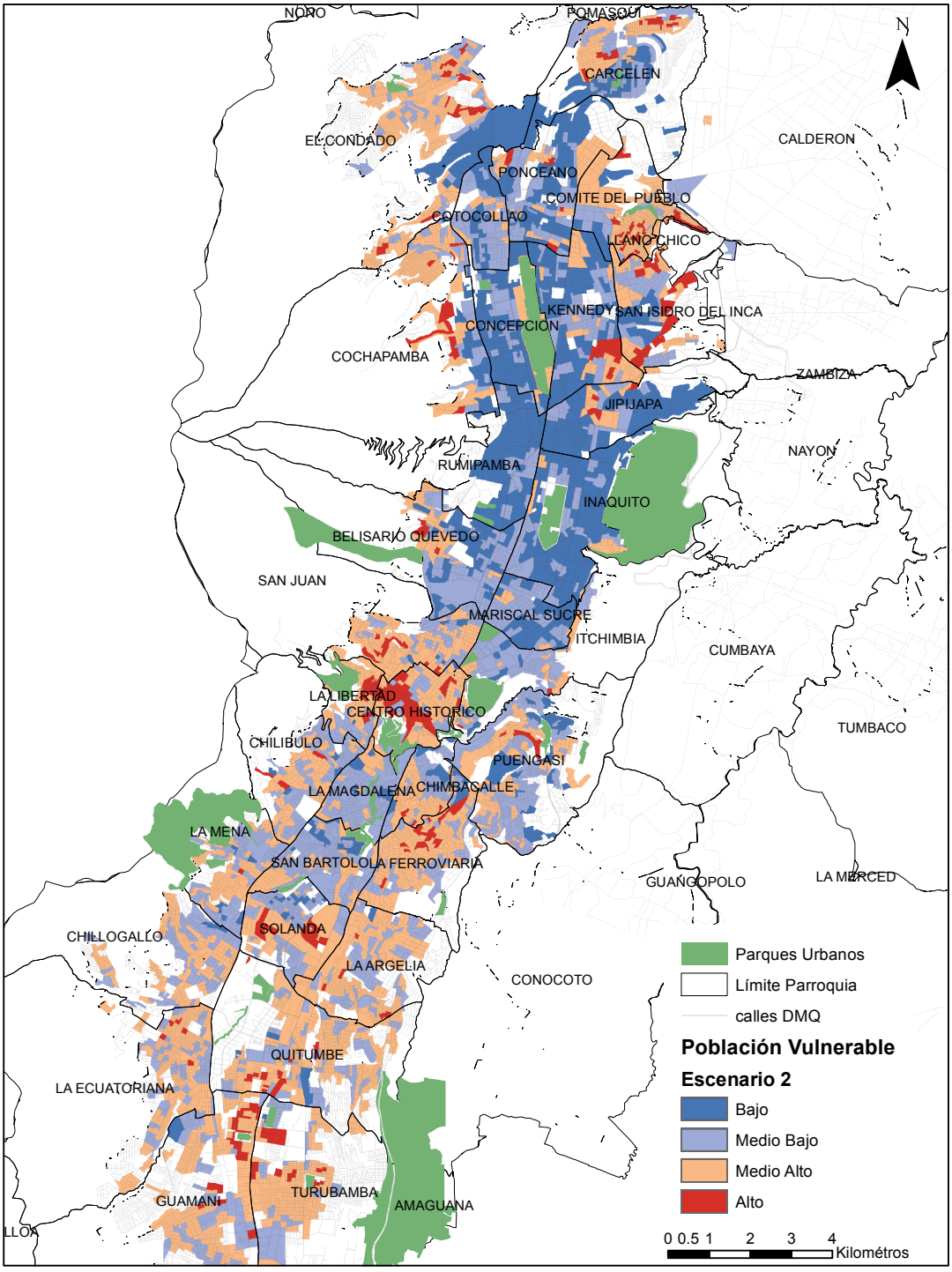
Susceptibilidad a la Gentrificación



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

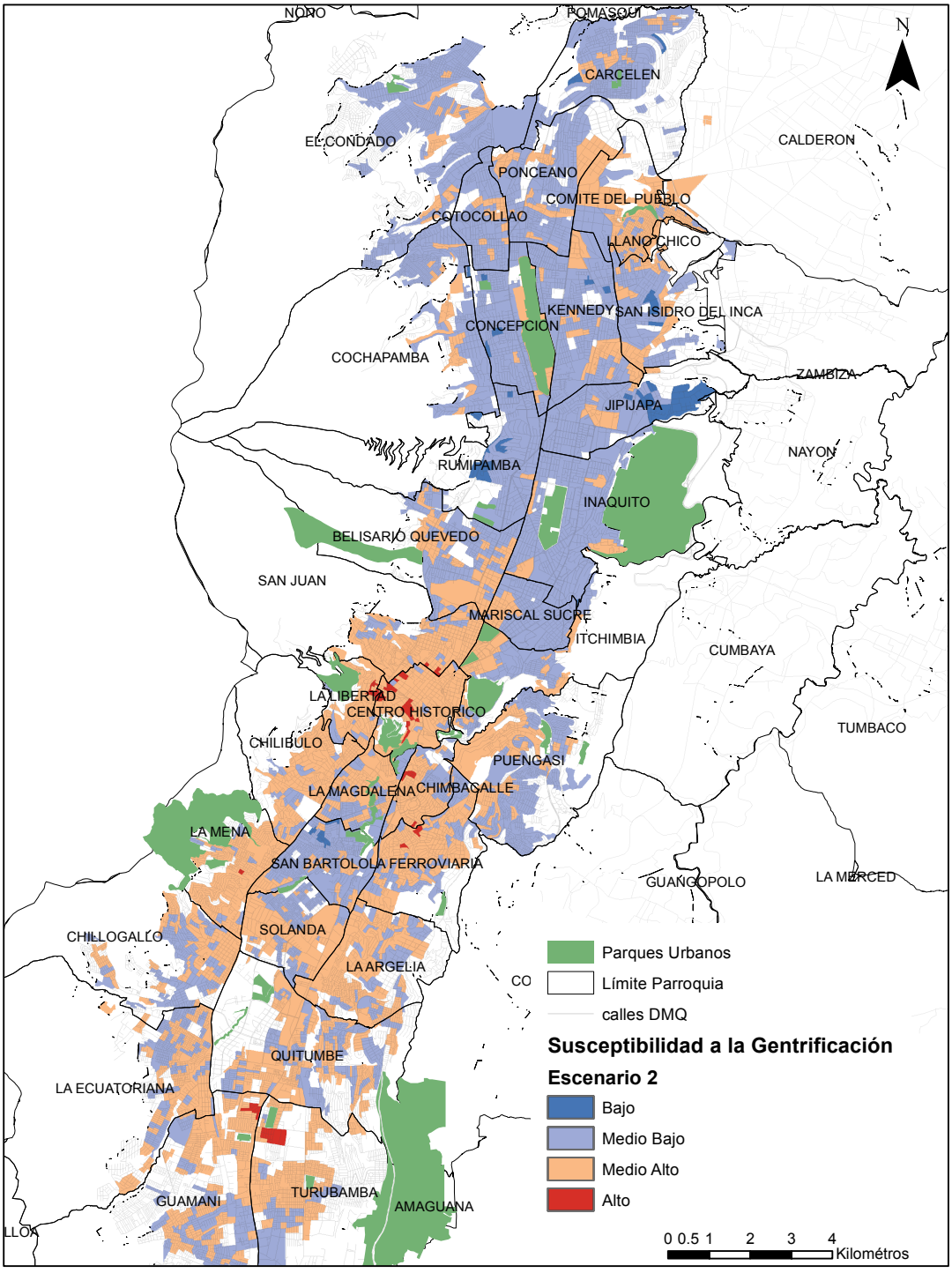
Anexo J: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario II

Dimensión de Población Vulnerable



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

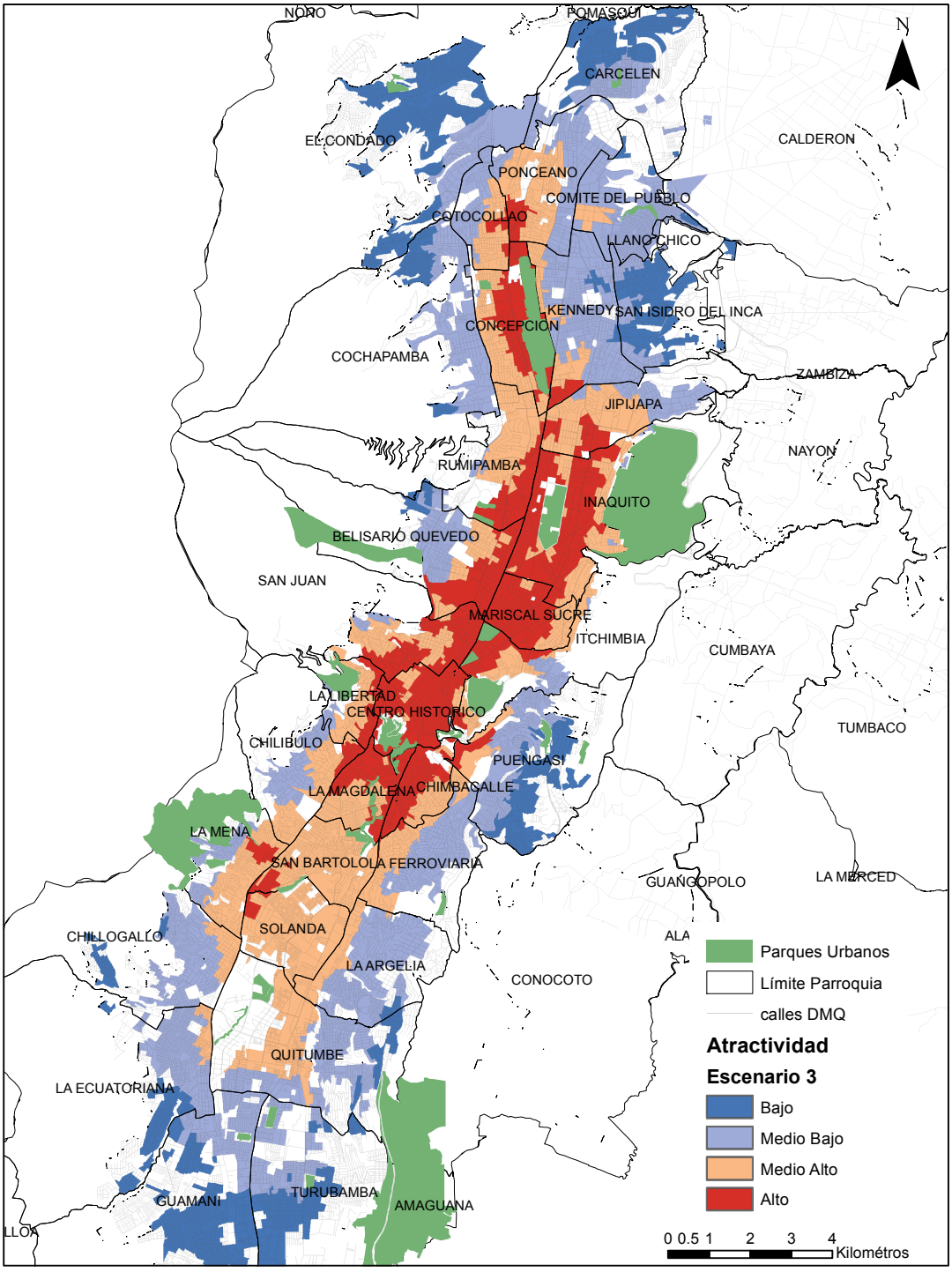
Susceptibilidad a la Gentrificación



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

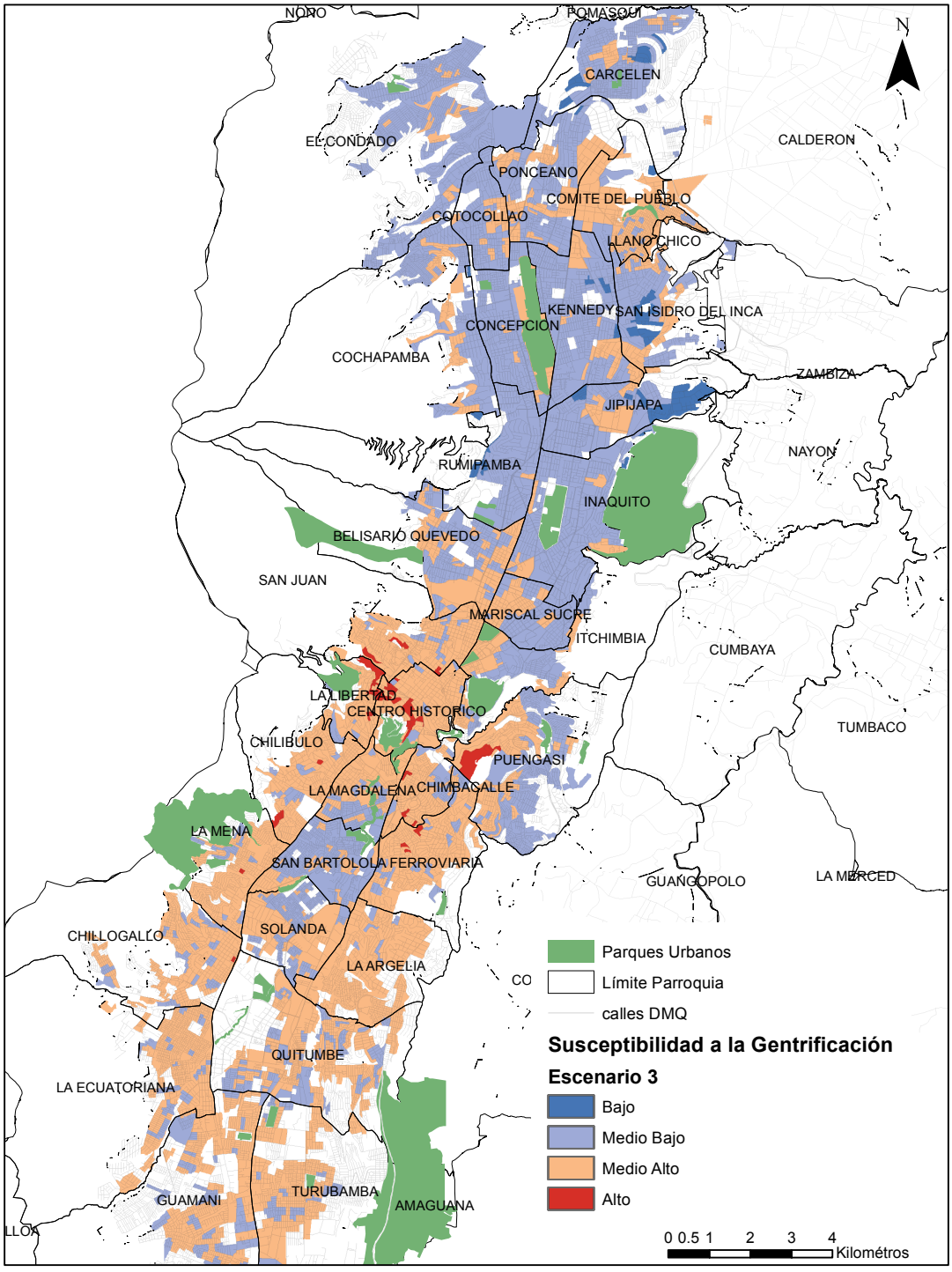
Anexo K: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario III

Dimensión de Atractividad



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

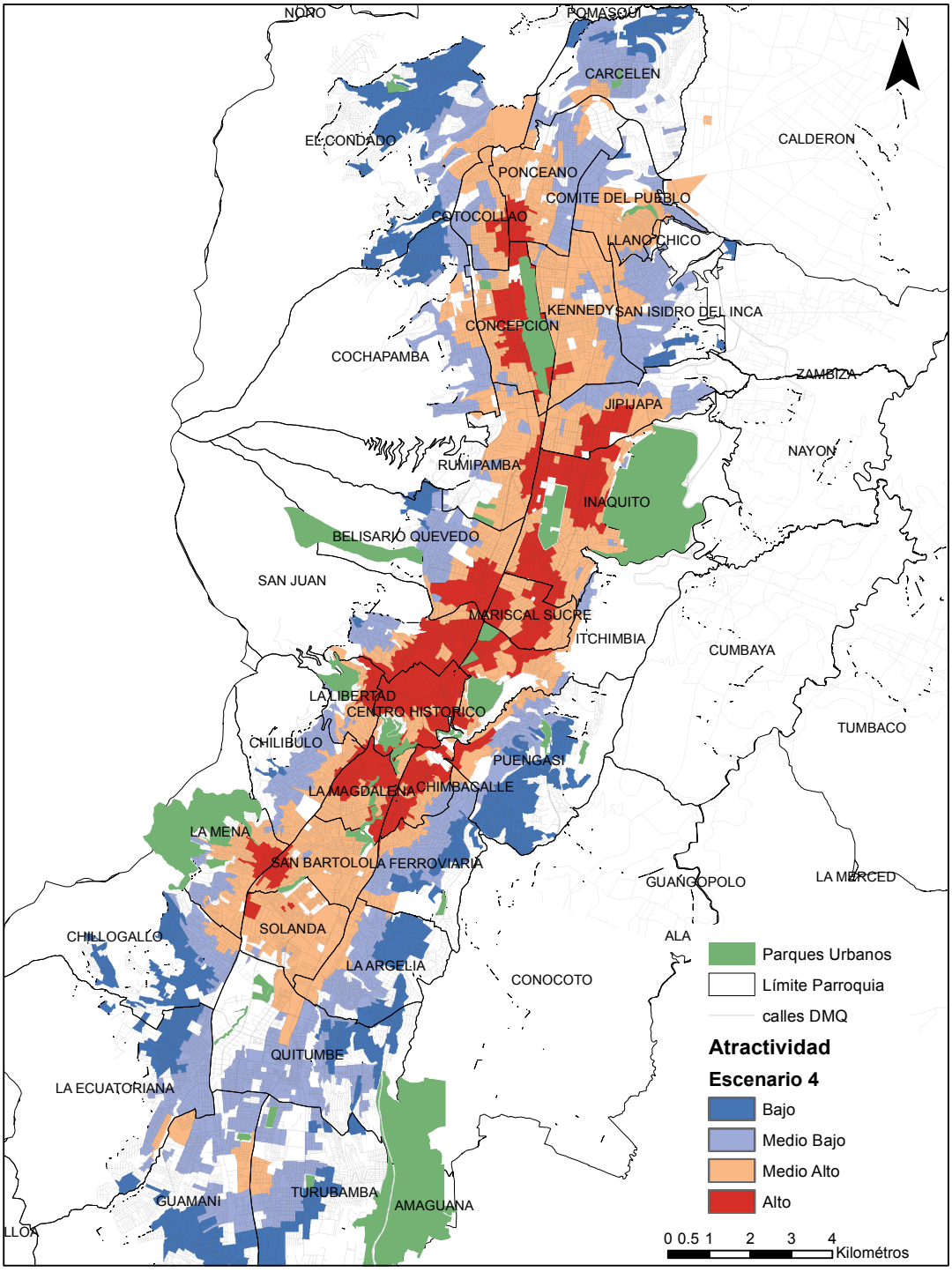
Susceptibilidad a la Gentrificación



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

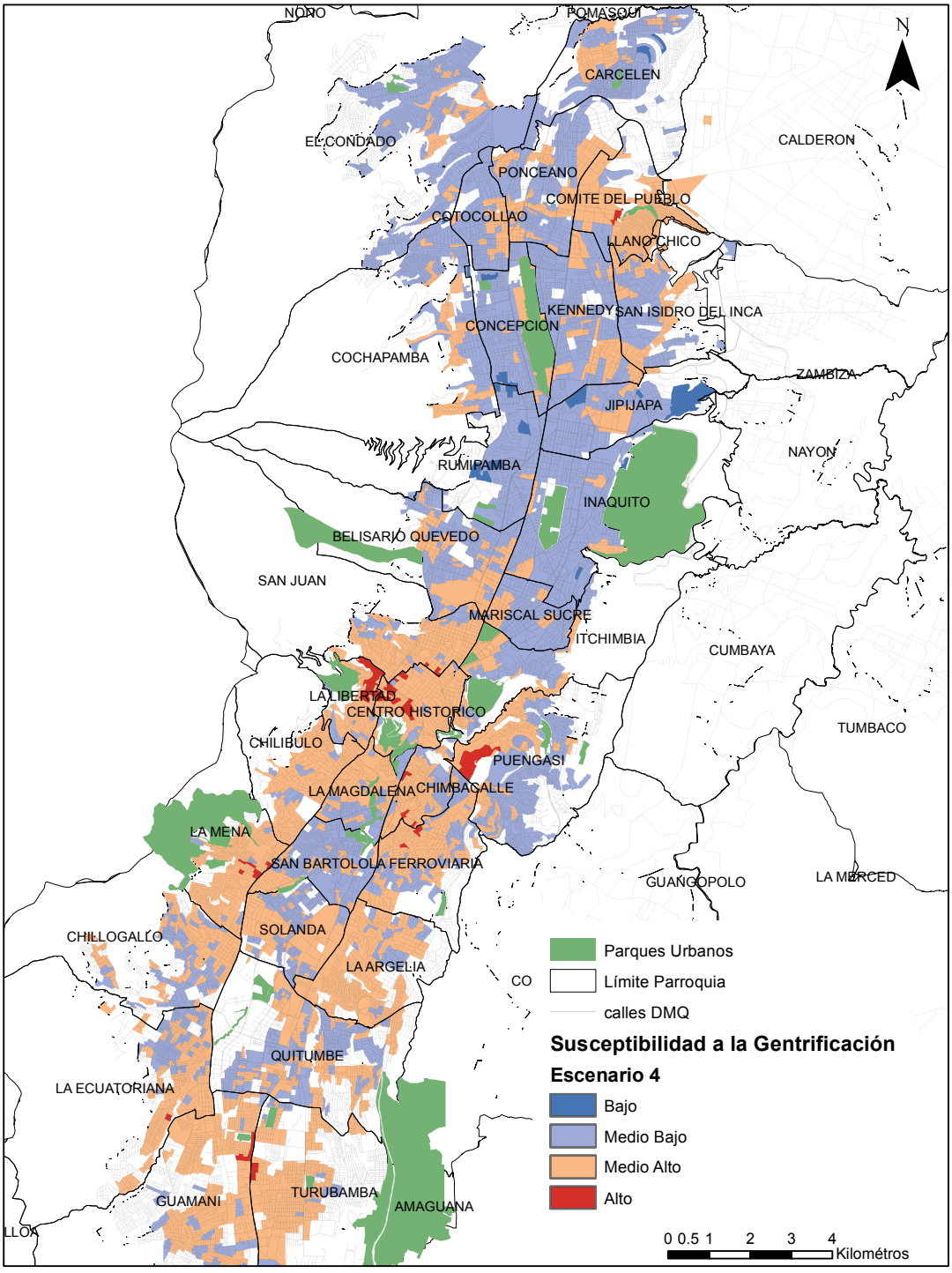
Anexo L: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario IV

Dimensión de Atractividad



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

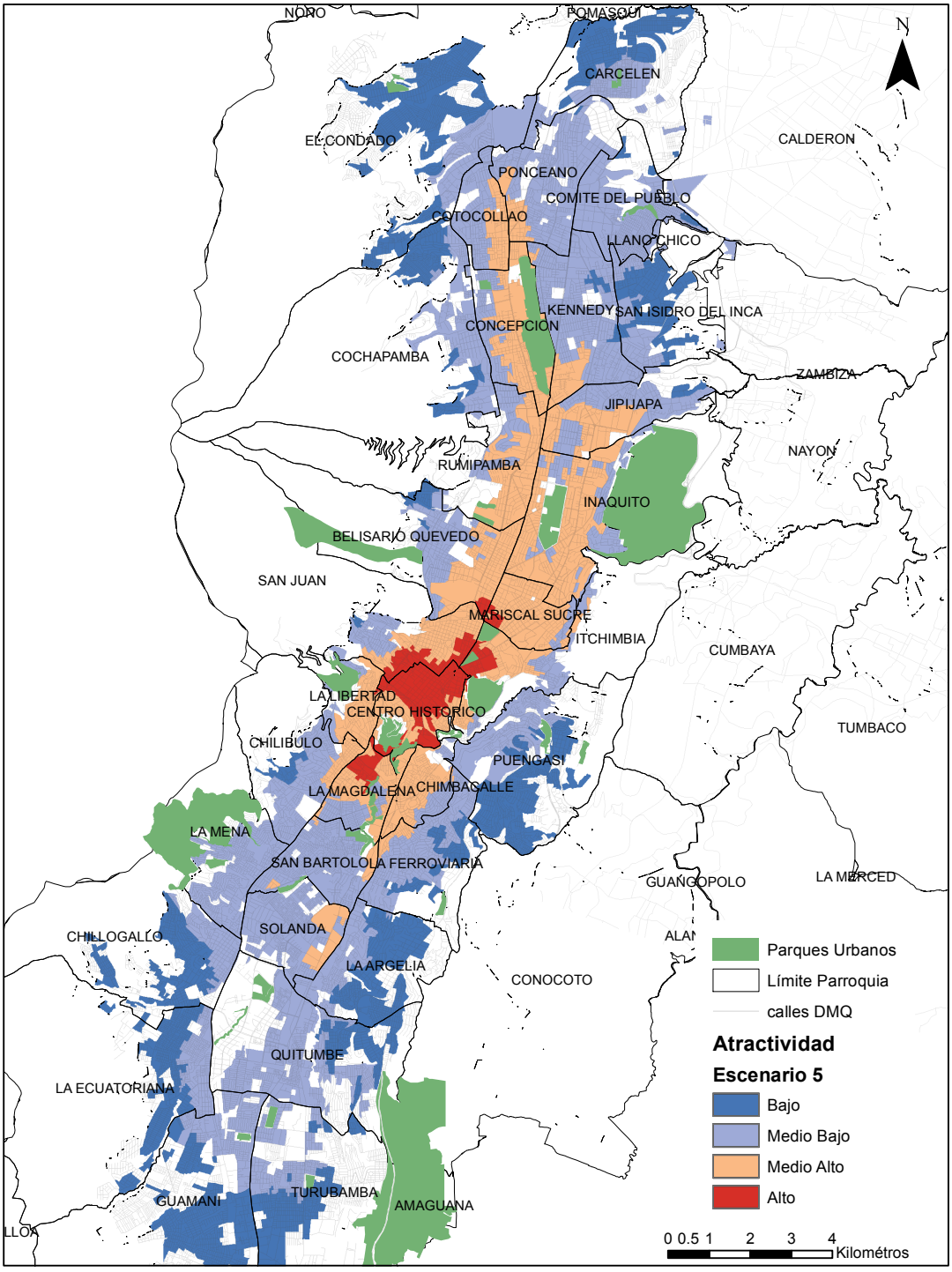
Susceptibilidad a la Gentrificación



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

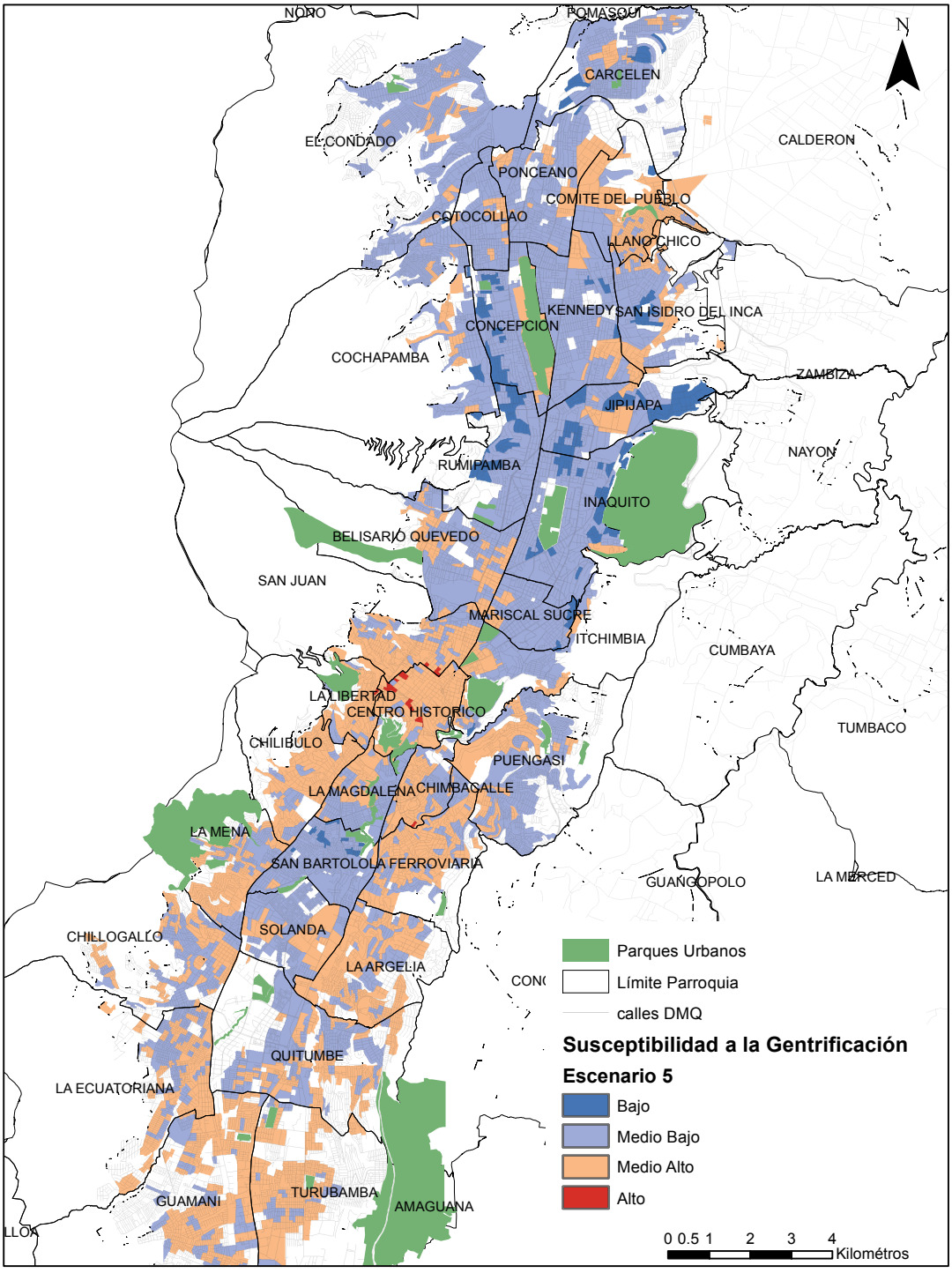
Anexo M: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario V

Dimensión de Atractividad



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

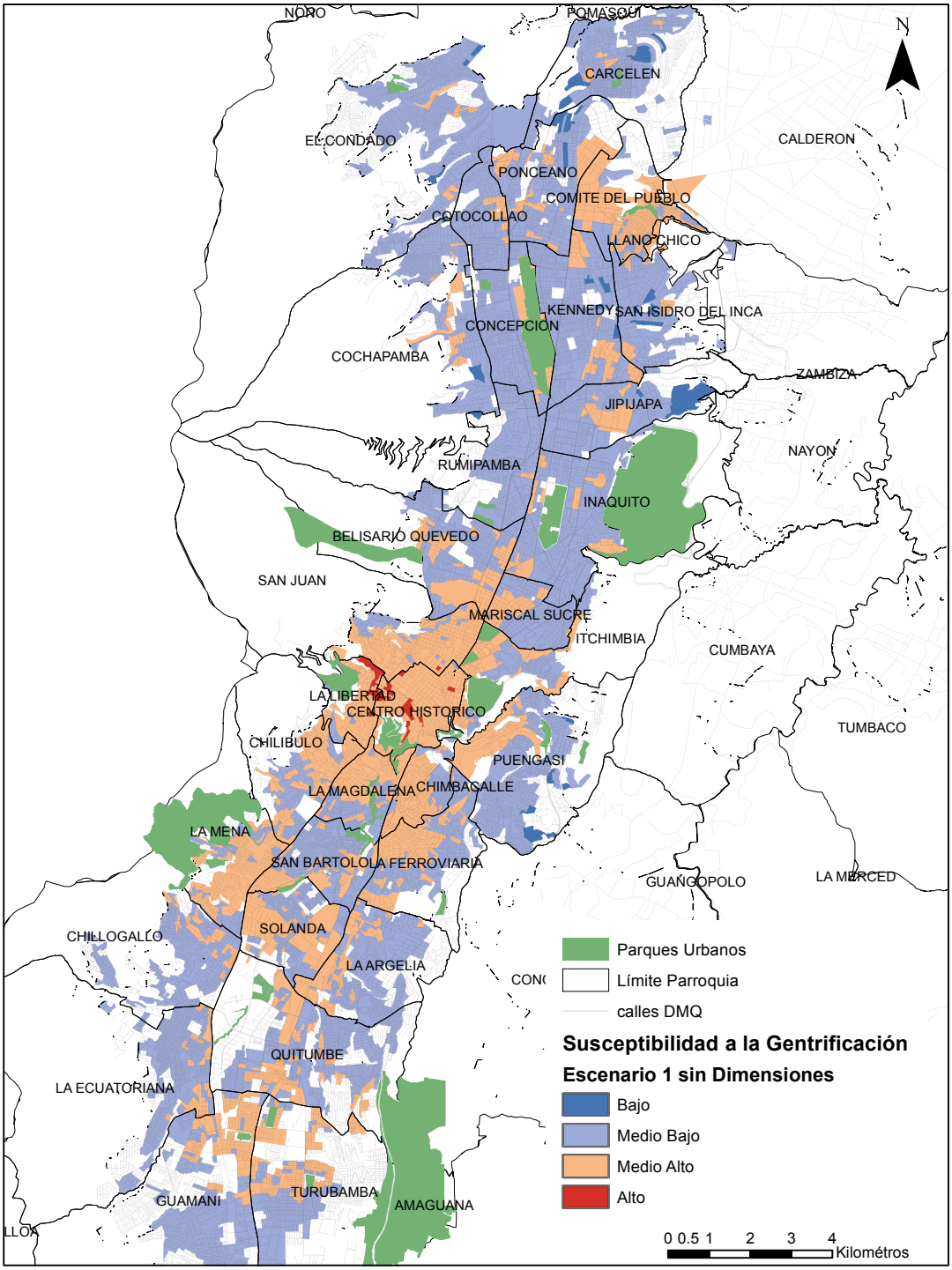
Susceptibilidad a la Gentrificación



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

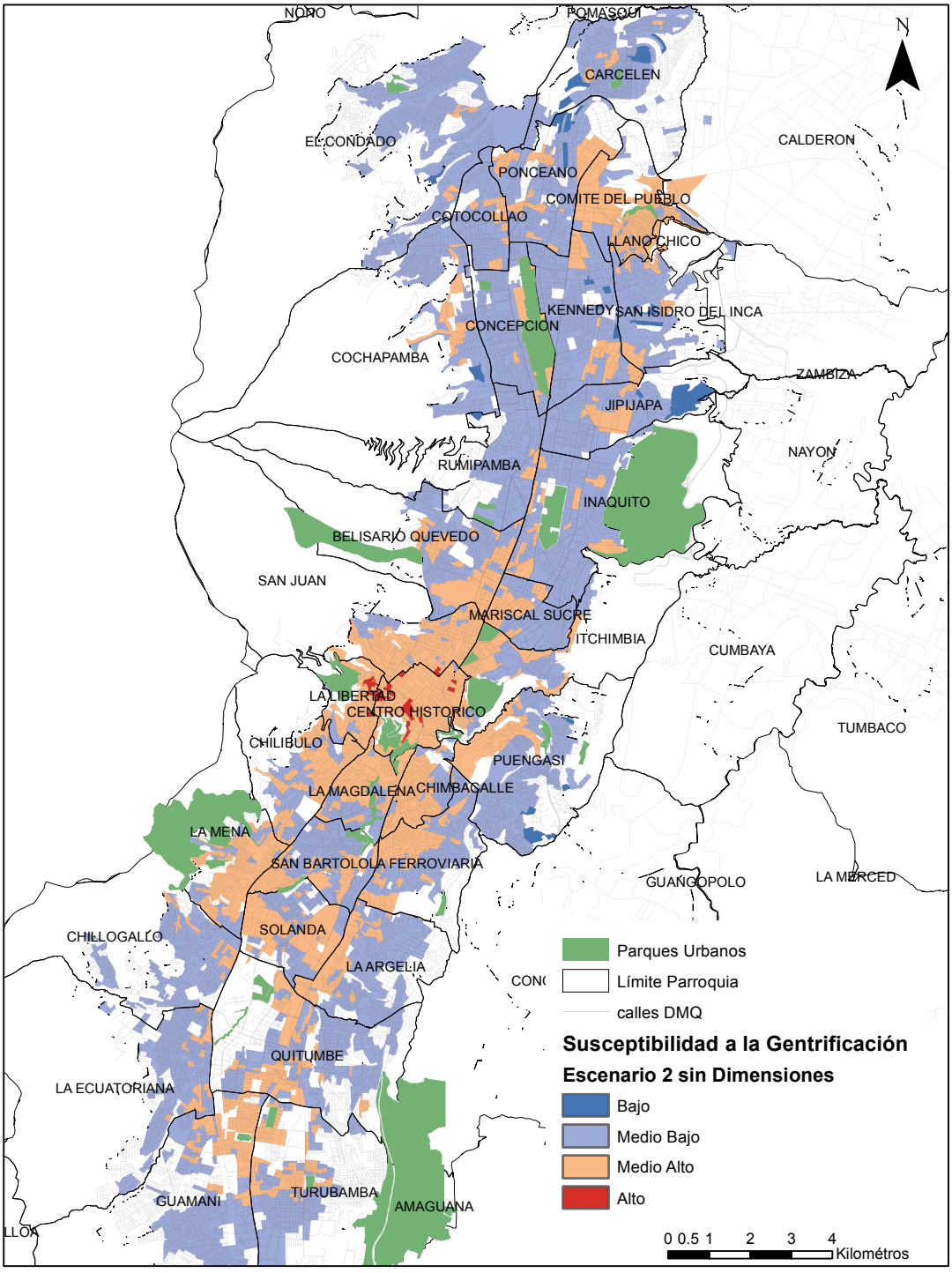
Anexo N: Mapas Dimensiones y Susceptibilidad Final Escenario VI

Experimento I: Variables con pesos equitativos sin dimensiones



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Experimento 2: Sin dimensiones, con mayor peso en Proporción de Vivienda en Arriendo



Fuente y Elaboración: Andrés Viana

Anexo M: Equipamientos Urbanos dimensión Atractividad

Paradas Sistema Integrado de Transporte Metropolitano

Nombre Parada	Corredor
Santa Prisca	CORREDOR CENTRAL NORTE
Consejo Provincial	CORREDOR CENTRAL NORTE
Escuela Espejo (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Perez Guerrero (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Escuela Espejo (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Perez Guerrero (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Estación Seminario Mayor	CORREDOR CENTRAL NORTE
Estación Seminario Mayor	CORREDOR CENTRAL NORTE
San Gabriel (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
San Gabriel (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Maniosca (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Maniosca (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Brasil (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Brasil (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
La Y (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
La Y (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Carvajal (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Carvajal (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Concepcion (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Concepcion (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Antiguo Aeropuerto (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Antiguo Aereopuerto (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Florida (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Florida (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Base Aérea (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Base Aérea (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Vaca de Castro (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Vaca de Castro (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Avenida del Maestro (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Avenida del Maestro (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Cotocollao (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Cotocollao (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
La Delicia (N-S)	CORREDOR CENTRAL NORTE
La Delicia (S-N)	CORREDOR CENTRAL NORTE
Terminal de La Ofelia	CORREDOR CENTRAL NORTE
Jipijapa	ECOVIA
Los Sauces	ECOVIA
Colegio 24 de Mayo	ECOVIA
Naciones Unidas	ECOVIA
Benalcazar	ECOVIA
Eloy Alfaro	ECOVIA
Bellavista	ECOVIA
San Martin	ECOVIA
La Paz	ECOVIA
Orellana	ECOVIA
Baca Ortiz	ECOVIA
Manuela Cañizares	ECOVIA
Galo Plaza	ECOVIA
Casa de la Cultura	ECOVIA

Eugenio Espejo	ECOVIA
Simon Bolivar	ECOVIA
Marin Central	ECOVIA
Playón de la Marin	ECOVIA
De las Universidades	ECOVIA
Rio Machangara	ECOVIA
Colegio Montufar	ECOVIA
Estacion Teatro Mexico	ECOVIA
Chimbacalle	ECOVIA
Chiriyacu	ECOVIA
El Recreo	ECOVIA
Estación Rio Coca	ECOVIA
Pujilí	ECOVIA
Eplicachima	ECOVIA
San Bartolo	ECOVIA
El Comercio	ECOVIA
Ayapamba	ECOVIA
San Cristobal	ECOVIA
Puente de Guajalo	ECOVIA
Pacarillacta	ECOVIA
El Capuli	ECOVIA
Otaya Ñan	ECOVIA
Quillallacta	ECOVIA
P1 Hacienda El Carmen	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P2 Fundeporte	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P3 Chillogallo	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P4 Santa Rita	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P5 Santa Barbara	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P6 Mena Dos	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P7 Biloxi	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P8 La Santiago	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P9 Alonso de Angulo	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P10 El Pintado	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P11 La Magdalena	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P12 La Mascota	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P13 Dos Puentes N-S	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P14 Dos Puentes S-N	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P15 San Diego	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P16 San Roque N-S	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P17 San Roque S-N	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P18 Tejar	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P19 Hospital IESS	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
P20 Universidad Central	CORREDOR SUR OCCIDENTAL
Plaza Grande	TROLEBUS
Quitumbe	ESTACION DE TRANSFERENCIA
Condor Ñan	TROLEBUS
Amaru Ñan	TROLEBUS
Moran Valverde	TROLEBUS
Registro Civil	TROLEBUS
Quimiag	TROLEBUS
Mercado Mayorista	TROLEBUS
Solanda	TROLEBUS
Ajavi	TROLEBUS
La Internacional	TROLEBUS
Quito Sur	TROLEBUS
España	TROLEBUS

El Calzado	TROLEBUS
Estación El Recreo	TROLEBUS
Villaflora	TROLEBUS
Chimbacalle	TROLEBUS
La Colina	TROLEBUS
Jefferson Perez	TROLEBUS
La Recoleta (N-S)	TROLEBUS
La Recoleta (S-N)	TROLEBUS
Cumandá (N-S)	TROLEBUS
Cumandá (S-N)	TROLEBUS
Santo Domingo	TROLEBUS
Plaza del Teatro	TROLEBUS
Plaza del Teatro (2)	TROLEBUS
Hermano Miguel	TROLEBUS
Banco Central	TROLEBUS
La Alameda (S-N)	TROLEBUS
La Alameda (N-S)	TROLEBUS
El Ejido (N-S)	TROLEBUS
El Ejido (S-N)	TROLEBUS
La Mariscal (S-N)	TROLEBUS
La Mariscal (N-S)	TROLEBUS
Santa Clara (N-S)	TROLEBUS
Santa Clara (S-N)	TROLEBUS
Colon (N-S)	TROLEBUS
Colon (S-N)	TROLEBUS
Cuero y Caicedo (N-S)	TROLEBUS
Cuero y Caicedo (S-N)	TROLEBUS
Mariana de Jesús (N-S)	TROLEBUS
Mariana de Jesús (S-N)	TROLEBUS
Florón (N-S)	TROLEBUS
Florón (S-N)	TROLEBUS
La Carolina (N-S)	TROLEBUS
La Carolina (S-N)	TROLEBUS
Estadio (N-S)	TROLEBUS
Estadio (S-N)	TROLEBUS
La Y (N-S)	TROLEBUS
La Y (S-N)	TROLEBUS
Estacion Norte	TROLEBUS

Fuente: Secretaría de Movilidad (2012**)**
Elaboración: Andrés Viana

Centros de Comercio DMQ

ENTIDAD	TIPO DE COMERCIO	CLASIFICACIÓN METROPOLITANA
CENTRO COMERCIAL LA MARIN	CENTRO COMERCIAL DEL AHORRO	CIUDAD
SAN ROQUE	MERCADO	CIUDAD
SUPERMAXI	BODEGA	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL MONTUFAR	CENTRO COMERCIAL DEL AHORRO	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL IPIALES	CENTRO COMERCIAL DEL AHORRO	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL QUICENTRO SUR	MALL	CIUDAD
ALMACENERA AGRO	BODEGA ADUANA	CIUDAD
M.MAYORISTA	MERCADO MAYORISTA	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL GRANADA	CENTRO COMERCIAL DEL AHORRO	CIUDAD
CAMAL METROPOLIT	CAMAL	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL PASEO DEL BOSQUE	MALL	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL IÑAQUITO	MALL	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL EL JARDIN	MALL	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL HERMANO MIGUEL	CENTRO COMERCIAL DEL AHORRO	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL QUICENTRO	MALL	CIUDAD
CENTRO COMERCIAL CONDADO SHOPPING	MALL	CIUDAD
PASTEURIZADORA Q	PASTEURIZADORA	CIUDAD
AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SOLANDA	MERCADO	SECTORIAL
AV. PICHINCHA	MERCADO	SECTORIAL
AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
QUITO SUR	MERCADO	SECTORIAL
AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SAN FRANCISCO	MERCADO	SECTORIAL
SAN JUAN	MERCADO	SECTORIAL
AMERICA	MERCADO	SECTORIAL
AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
TARQUI	MERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
12 DE OCTUBRE	PLATAFORMA	SECTORIAL
AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
LA MAGDALENA	MERCADO	SECTORIAL
CENTRAL	MERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
CMTE DEL PUEBLO	MERCADO	SECTORIAL
TIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
TIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SANTA MARIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
MI COMISARIATO	SUPERMERCADO	SECTORIAL
VICENTINA	MERCADO	SECTORIAL
CARAPUNGO	MERCADO	SECTORIAL
SAN DIEGO	MERCADO	SECTORIAL
EL CALZADO	MERCADO	SECTORIAL
LA LUZ	PLATAFORMA	SECTORIAL
ANDALUCIA	MERCADO	SECTORIAL

SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
GRAN AKI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
KENNEDY	MERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SANTA MARIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
LA CAROLINA	MERCADO	SECTORIAL
MEGAMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SANTA MARIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
MI COMISARIATO	SUPERMERCADO	SECTORIAL
LA FLORESTA	MERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
COTOCOLLAO	MERCADO	SECTORIAL
SANTA MARIA	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
MI COMISARIATO	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SUPERMAXI	SUPERMERCADO	SECTORIAL
MI COMISARIATO	SUPERMERCADO	SECTORIAL
SANTA CLARA	MERCADO	SECTORIAL
8 DE MARZO	PLATAFORMA	SECTORIAL
LOS ANDES	MERCADO	SECTORIAL
GATAZO_FERIASUR	FERIA LIBRE	ZONAL
CMSTO.NAVAL	SUPERMERCADO MILITAR	ZONAL
CENTRO COMERCIAL ATAHUALPA	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL BASTION DEL BOSQUE	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL GRAN PASAJE	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CMSTO.EJERCITO	SUPERMERCADO MILITAR	ZONAL
CENTRO COMERCIAL OLIMPICO	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL CARACOL	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL UNICORNIO	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CMSTO.POLICIA	SUPERMERCADO POLICIA	ZONAL
CENTRO COMERCIAL GRANADOS PLAZA	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL PLAZA ALEGRIA	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CENTRO COMERCIAL EL CONDADO	CENTRO COMERCIAL	ZONAL
CMSTO. FAE	SUPERMERCADO MILITAR	ZONAL
OFELIA	FERIA LIBRE	ZONAL
CMSTO.F.ARMADAS	SUPERMERCADO MILITAR	ZONAL
CHIRIYACU	MERCADO	ZONAL

Fuente: Inteligentarium (2015)
Elaboración: Andrés Viana

Parques Metropolitanos y Sectoriales DMQ

NOMBRE PARQUE	CATEGORIA MUNICIPAL	AREA (HA)
EDUARDO FRANCO	METROPOLITANO	9.68
INGLES	METROPOLITANO	5.67
LA RAYA	METROPOLITANO	9.76
CUSCUNGO	METROPOLITANO	12.60
CARCELEN	METROPOLITANO	6.22
EL PANECILLO	METROPOLITANO	30.63
LINEAL MACHANGARA	METROPOLITANO	8.67
DE LA MUJER Y EL NIÑO	METROPOLITANO	6.48
RUMIPAMBA	METROPOLITANO	5.08
LAS CUADRAS	METROPOLITANO	20.05
SOLIDARIDAD ATACAZO	METROPOLITANO	7.45
EPLICACHIMA	METROPOLITANO	7.22
BUENOS AIRES	METROPOLITANO	7.08
QUEBRADA	METROPOLITANO	10.12
EL SENA	METROPOLITANO	6.03
EL EJIDO	METROPOLITANO	14.17
SIMÓN BOLÍVAR	METROPOLITANO	6.13
DE LOS HÉROES NACIONALES DEL CENEPA	METROPOLITANO	5.11
LA CAROLINA	METROPOLITANO	61.60
ITCHIMBIA	METROPOLITANO	58.44
CIMA LA LIBERTAD	METROPOLITANO	49.94
MARISCAL SUCRE	METROPOLITANO	138.00
GUANGUILTAGUA (METROPOLITANO DE QUITO)	METROPOLITANO	549.93
TELEFERICO	METROPOLITANO	143.45
CHILIBULO	METROPOLITANO	313.50
LINEAL RIO GRANDE	METROPOLITANO	7.61
LINEAL MACHANGARA - LA RAYA	METROPOLITANO	14.58
METROPOLITANO DEL SUR	METROPOLITANO	603.67
CURIQUINGUE	METROPOLITANO	12.19
METROPOLITANO DEL SUR	METROPOLITANO	104.15

Fuente: Empresa Metropolitana de Obras Públicas (2014)
Elaboración: Andrés Viana

Centralidades Urbanas DMQ

CENTRALIDAD	TIPO DE CENTRALIDAD
CENTRO HISTORICO	SECTOR URBANO CENTRAL
LA MARISCAL	SECTOR URBANO CENTRAL
LA CAROLINA	SECTOR URBANO CENTRAL
EL LABRADOR	SECTOR URBANO CENTRAL
LA OFELIA	SUBCENTRO EMPLEO
CARAPUNGO	SUBCENTRO EMPLEO
LA VILLAFLORA	SUBCENTRO EMPLEO
SOLANDA	SUBCENTRO EMPLEO
EL BEATERIO	SUBCENTRO EMPLEO
SOLANDA	SUBCENTRO EMPLEO

Fuente:

Centros Culturales DMQ

NOMBRE ENTIDAD	TIPO DE ESTABLECIMIENTO	CLASIFICACIÓN METROPOLITANA
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA	ZONAL
GUAMBRATECA	BIBLIOTECA	ZONAL
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA EQUINOCCIAL	BIBLIOTECA	ZONAL
BIBLIOTECA UNIVERSIDAD ANDINA SIMON BOLIVAR	BIBLIOTECA	ZONAL
BIBLIOTECA DE LA FUNCION LEGISLATIVA	BIBLIOTECA	CIUDAD
BIBLIOTECA BANCO CENTRAL	BIBLIOTECA	CIUDAD
BIBLIOTECA GRATUITA POPULAR	BIBLIOTECA	ZONAL
BIBLIOTECA AURELIO ESPINOZA POLIT	BIBLIOTECA	ZONAL
BIBLIOTECA	BIBLIOTECA	ZONAL
BIBLIOTECA-ESPE	BIBLIOTECA	ZONAL
CASA DE LA CULTURA ECUATORIANA	CENTRO CULTURAL	CIUDAD
CENTRO CULTURAL ITCHIMBIA	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CASA DE ARTE JUNIN	CENTRO CULTURAL	ZONAL
EL PANECILLO	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CASA DE BENALCAZAR	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CASA DE HACIENDA PIEDRAHITA	CENTRO CULTURAL	ZONAL
ALIANZA FRANCESA	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CENTRO CULTURAL ITALIANO	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CENTRO CULTURAL ESPA¥OL	CENTRO CULTURAL	ZONAL
ASOCIACION HUMBOLDT	CENTRO CULTURAL	ZONAL
FUNDACION CULTURAL HUMANIZARTE	CENTRO CULTURAL	ZONAL
CENTRO CULTURAL METROPOLITANO CASPICARA	CENTRO CULTURAL	CIUDAD
QMANDA	CENTRO CULTURAL Y DEPORTIVO	CIUDAD
CENTRO DE EXPOSICIONES	CENTRO DE EXPOSICIONES	CIUDAD
CAMARA DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA (CENTRO DE EXPOSICIONES QUITO)	CENTRO DE EXPOSICIONES	CIUDAD
CENTRO DE EXPOSICIONES NUEVA VIDA	CENTRO DE EXPOSICIONES	ZONAL
TEATRO AMERICA	CINE	ZONAL

CONSERVATORIO NACIONAL DE MUSICA	ESCUELA DE ARTES	CIUDAD
BALLET ECUATORIANO DE CAMARA	ESCUELA DE ARTES	CIUDAD
CONSERVATORIO NACIONAL DE MUSICA	ESCUELA DE ARTES	CIUDAD
ORQUESTA SINFONICA NACIONAL DEL ECUADOR	ESCUELA DE ARTES	CIUDAD
CENTRO ARTE ROMELIA	GALERIA	ZONAL
TALLERES GUAYASAMIN	GALERIA	ZONAL
MUSEO CIMA DE LA LIBERTAD	MUSEO	CIUDAD
MUSEO MANUELA SAENZ	MUSEO	CIUDAD
MUSEO FUNDACION MARIA TOBAR	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE ARTE COLONIAL	MUSEO	CIUDAD
MUSEO CASA DE SUCRE	MUSEO	CIUDAD
MUSEO MIGUEL DE SANTIAGO	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DOMINICANO DE ARTE FRAY PEDRO BEDON	MUSEO	CIUDAD
MUSEO ALBERTO MENA CAAMA¥O	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE LA CIUDAD	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DEL AGUA	MUSEO	CIUDAD
MUSEO NUMISMATICO	MUSEO	CIUDAD
MUSEO MARIA AUGUSTA URRUTIA	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE CIENCIAS NATURALES	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE CIENCIAS NATURALES	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE CIENCIAS NATURALES	MUSEO	CIUDAD
MUSEO EN SITIO LA FLORIDA	MUSEO	CIUDAD
MUSEO ANTROPOLOGICO ABYA YALA	MUSEO	CIUDAD
MUSEO ETNOHISTORICO DE ARTESANIAS DEL ECUADOR	MUSEO	CIUDAD
MUSEO AREONAUTICO Y DEL ESPACIO	MUSEO	CIUDAD
MUSEO DE SITIO COTOCOLLAO	MUSEO	CIUDAD
MUSEO JACINTO JIJON Y CAAMAÑO	MUSEO	CIUDAD
FUNDACION TEATRO BOLIVAR	TEATRO	CIUDAD
TEATRO NACIONAL SUCRE	TEATRO	CIUDAD
PATIO DE COMEDIAS	TEATRO	CIUDAD
TEATRO UNIVERSITARIO	TEATRO	ZONAL

Fuente: Secretaria de Cultura (2014)
Elaboración: Andrés Viana