



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Dinámicas socioespaciales, segregación residencial y usos del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: el caso de la Zona Bicentenario

Karina Añazco Calderón

ADVERTIMENT. La consulta d'aquesta tesi queda condicionada a l'acceptació de les següents condicions d'ús: La difusió d'aquesta tesi per mitjà del servei TDX (www.tdx.cat) i a través del Dipòsit Digital de la UB (diposit.ub.edu) ha estat autoritzada pels titulars dels drets de propietat intel·lectual únicament per a usos privats emmarcats en activitats d'investigació i docència. No s'autoritza la seva reproducció amb finalitats de lucre ni la seva difusió i posada a disposició des d'un lloc aliè al servei TDX ni al Dipòsit Digital de la UB. No s'autoritza la presentació del seu contingut en una finestra o marc aliè a TDX o al Dipòsit Digital de la UB (framing). Aquesta reserva de drets afecta tant al resum de presentació de la tesi com als seus continguts. En la utilització o cita de parts de la tesi és obligat indicar el nom de la persona autora.

ADVERTENCIA. La consulta de esta tesis queda condicionada a la aceptación de las siguientes condiciones de uso: La difusión de esta tesis por medio del servicio TDR (www.tdx.cat) y a través del Repositorio Digital de la UB (diposit.ub.edu) ha sido autorizada por los titulares de los derechos de propiedad intelectual únicamente para usos privados enmarcados en actividades de investigación y docencia. No se autoriza su reproducción con finalidades de lucro ni su difusión y puesta a disposición desde un sitio ajeno al servicio TDR o al Repositorio Digital de la UB. No se autoriza la presentación de su contenido en una ventana o marco ajeno a TDR o al Repositorio Digital de la UB (framing). Esta reserva de derechos afecta tanto al resumen de presentación de la tesis como a sus contenidos. En la utilización o cita de partes de la tesis es obligado indicar el nombre de la persona autora.

WARNING. On having consulted this thesis you're accepting the following use conditions: Spreading this thesis by the TDX (www.tdx.cat) service and by the UB Digital Repository (diposit.ub.edu) has been authorized by the titular of the intellectual property rights only for private uses placed in investigation and teaching activities. Reproduction with lucrative aims is not authorized nor its spreading and availability from a site foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository. Introducing its content in a window or frame foreign to the TDX service or to the UB Digital Repository is not authorized (framing). Those rights affect to the presentation summary of the thesis as well as to its contents. In the using or citation of parts of the thesis it's obliged to indicate the name of the author.



UNIVERSITAT DE
BARCELONA

Dinámicas socioespaciales, segregación residencial y usos
del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: el caso de
la Zona Bicentenario

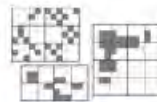
Tesis doctoral presentada por
Karina Añazco Calderón

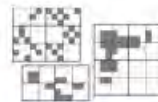
Programa de doctorado en Geografía, Planificación
Territorial y Gestión Ambiental

Directores:
Dra. Isabel Pujadas Rubies
Dr. Fernando Gil Alonso

Tutor:
Dr. Fernando Gil Alonso

Marzo 2020





Agradecimientos

Es imposible catalogar al desarrollo de esta investigación como algo fácil, pero lo que sí puedo hacer, es afirmar que durante todo este tiempo pude disfrutar de cada momento, de cada proceso, y de cada actividad realizada, lo disfruté mucho, y no solamente porque así me lo dispuse, sino por la presencia de personas valiosas que siempre estuvieron ahí.

Entre las personas que se atravesaron en este tramo de mi camino por la vida, sin duda y en primer lugar, están Isabel y Fernando, gracias por haber decidido compartir sus conocimientos y por instruir con excelencia y disposición.

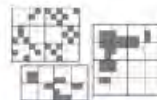
Al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador y al equipo de trabajo de turno, por permitirme dar un aporte en varios proyectos de índole social y porque fueron quienes despertaron en mí, el interés por estudiar los temas tratados en esta investigación.

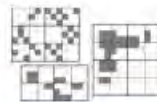
A los amigos y colegas Ana Belén, Viviana y Eduardo por sus aportes, apoyo académico, emocional e incluso logístico.

A mi esposo Santiago, por ser una parte fundamental de cada etapa de mi vida, por su comprensión, amor y paciencia.

A Richard, Cecilia, Andrés, Rodrigo, Eulalia y Renato, por el apoyo incondicional en cada etapa de este proceso, por no permitir que abandone este objetivo a pesar de las circunstancias, por estar en mi lugar y por convertirse en mis ojos y mis manos por varias ocasiones a lo largo de estos años.

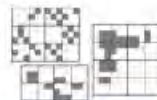
A Dios, al universo y a todo lo que se haya alineado (o desalineado) para que yo pueda cumplir con esta meta.





Dedicatoria

A mi hijo Emilio, por estar en cada pensamiento y ser mi motivación diaria.



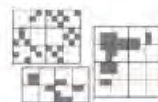


Índice

Resumen	13
Capítulo 1. Planteamiento general de la investigación	15
1.1. Introducción	15
1.2. Objetivos	18
1.3. Hipótesis	19
1.4. Estructura de la tesis	20
Capítulo 2. Marco Teórico.....	21
2.1. Modelos teóricos sobre la ciudad segregada	21
2.1.1. La segregación residencial voluntaria	25
2.1.2. La segregación residencial obligada	28
2.2. Globalización y dinámicas urbanas en ciudades latinoamericanas.	30
2.3. El dinamismo del mercado inmobiliario y el derecho a la ciudad.....	37
2.4. Los barrios homogéneos y la alta concentración de la pobreza.	45
2.5. La percepción de espacio y el “Efecto Barrio”	53
2.6. Hacia un nuevo modelo de dinámicas socioespaciales en ciudades latinoamericanas.	63
Capítulo 3. Marco metodológico.....	67
3.1. Diseño del proceso de investigación	67
3.2. Fuentes de información estadística	74
3.2.1. Clasificación de los grupos sociales mediante un indicador básico de calidad de vida ICR.....	75
3.2.2. Variables e indicadores censales	76
3.3. Indicadores Espaciales de Segregación.....	80
3.3.1. Índices de desigualdad.....	80
3.3.2. Índices de exposición	82
3.3.3. Medidas de correlación espacial	84



3.3.4. Medidas de predicción.....	87
3.4 Recursos cartográficos y procesamiento geomático.	88
Capítulo 4. Marco Geográfico, Demográfico y Social	93
4.1. Organización Territorial del Distrito Metropolitano De Quito.....	93
4.1.1. Contexto político-administrativo	94
4.1.2. Contexto geográfico	97
4.2. La segregación residencial a nivel metropolitano.....	129
4.2.1. Características y evolución de la vivienda	130
4.2.2. El mercado del suelo y acceso a la vivienda.....	133
4.2.3. Perspectivas en relación a los índices de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)	139
4.2.4. Características económicas del DMQ.	146
4.2.5. Caracterización educativa del DMQ.	151
4.2.6. Zonificación de los patrones de concentración de estratos socioeconómicos en el DMQ	156
4.3. Caso de estudio: La Zona Bicentenario.....	164
4.3.1. El área de influencia en los barrios del antiguo aeropuerto de Quito y la población de análisis.	164
4.3.2. La plusvalía como instrumento de ocupación del suelo.....	170
Capítulo 5: Análisis Multitemporal de usos del suelo en la zona de estudio	175
5.1. Definición de los usos de suelo.....	177
5.2. Conglomerados residenciales y barrios cerrados.....	192
5.3. El precio del suelo como factor constitutivo del espacio	198
5.4. Relación entre la localización de conjuntos habitacionales cerrados y precios del suelo	203
5.5. Potenciales escenarios de uso y ocupación del suelo.....	205
Capítulo 6: Patrones sociales y segregación espacial.....	215
6.1. Patrones socioespaciales según características socioeconómicas.....	216
6.2. Diferenciación de factores del modelo local de calidad residencial	226



6.3. Habitabilidad y percepción de seguridad: Un nuevo factor segregativo.....	232
Capítulo 7: Sumario y conclusiones generales	247
Bibliografía.....	256

Índice de figuras

<i>Figura 1. Fotografía aérea de Ciudad de México.....</i>	<i>33</i>
<i>Figura 2. Fotografía aérea del Barrio Comité del Pueblo – Norte de Quito.....</i>	<i>33</i>
<i>Figura 3. Circuito perverso de retroalimentación de los dos submercados informales de suelo.</i>	<i>39</i>
<i>Figura 4. Causas y Consecuencias de una ciudad fragmentada</i>	<i>41</i>
<i>Figura 5. Límite entre Favelas y apartamentos de lujo en Sao Paulo – Brasil.....</i>	<i>46</i>
<i>Figura 6. Modelo del desarrollo Estructural de la Ciudad Latinoamericana.....</i>	<i>61</i>
<i>Figura 7. Tendencia de distribución urbana en ciudades latinoamericanas</i>	<i>65</i>
<i>Figura 8. Esquema metodológico del proceso de investigación</i>	<i>68</i>
<i>Figura 9. Esquema de la metodología planteada para el levantamiento de información preliminar.....</i>	<i>72</i>
<i>Figura 10. Representación del modelamiento geoestadístico.....</i>	<i>92</i>
<i>Figura 11. Esquema de jerarquías administrativas del DMQ.....</i>	<i>94</i>
<i>Figura 12. Crecimiento de la población del DMQ.....</i>	<i>99</i>
<i>Figura 13. Tasas de crecimiento en el Distrito Metropolitano de Quito</i>	<i>101</i>
<i>Figura 14. Composición de la población del Distrito Metropolitano de Quito en el por grupo de edad</i>	<i>104</i>
<i>Figura 15. Emigración Internacional de Quito por Administración Zonal.....</i>	<i>111</i>
<i>Figura 16. Motivo de Viaje de la población emigrante de Quito a otros países</i>	<i>112</i>
<i>Figura 17. Inmigración internacional en el DMQ por país de origen.....</i>	<i>113</i>
<i>Figura 18. Comparación multitemporal de la expansión territorial del DMQ.</i>	<i>123</i>
<i>Figura 19. Precio del suelo de uso residencial en Quito (1997 – 2006).....</i>	<i>134</i>
<i>Figura 20. Unidades territoriales de la zona de estudio</i>	<i>166</i>
<i>Figura 21. Número de viviendas en la Parroquia la Concepción.....</i>	<i>168</i>
<i>Figura 22. Evolución de la consolidación urbana de la zona del antiguo aeropuerto de Quito desde el año 1961 hasta la actualidad.</i>	<i>176</i>
<i>Figura 23. Cambios de usos del suelo en la Zona Bicentenario años 2000 y 2016....</i>	<i>189</i>
<i>Figura 24. Tendencia de construcción de conjuntos cerrados en la Zona Bicentenario</i>	<i>193</i>
<i>Figura 25. Valor del suelo y nivel de ocupación del suelo residencial por conjuntos habitacionales cerrados.</i>	<i>204</i>
<i>Figura 26. Plan Especial Bicentenario - Nuevas centralidades urbanas.....</i>	<i>210</i>

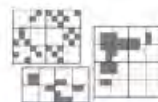


Figura 27. Relación entre ICR y Valores del suelo residencial.....	228
Figura 28. Relación entre el Índice de Calidad Residencial y el tipo de uso del suelo	229
Figura 29: Calculo de índice de segregación por indicadores de calidad residencial	231
Figura 30. Número de homicidios por parroquia	233
Figura 31. Viviendas unifamiliares con tipologías cerradas.....	235
Figura 32. Viviendas unifamiliares adaptación.....	235
Figura 33. Viviendas unifamiliares con cerramiento comunitario	236
Figura 34. Circulo vicioso de la inseguridad y securitización propuesta por Guerrien	237
Figura 35. Nuevos conjuntos y edificios residenciales.....	238

Índice de tablas

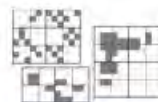
Tabla 1. Variables e Indicadores de Vivienda y Habitabilidad	76
Tabla 2. Tipo de Regresión –Ecuación.....	88
Tabla 3. Recursos Cartográficos	88
Tabla 4. Evolución de la población del DMQ 1990-2010	99
Tabla 5. Tasa de Crecimiento Poblacional por Parroquia del DMQ.	102
Tabla 6. Población del DMQ, según áreas consideradas, valores absolutos y relativos.	107
Tabla 7. Registro de población emigrante de Quito.....	110
Tabla 8. Precio del suelo de uso residencial en Quito	138
Tabla 9. Zonificación y Ocupación del Suelo en la Zona Bicentenario - Año 2010...	178
Tabla 13. Factores comunes en el cálculo del Índice de Calidad Residencial.....	217
Tabla 14. Componentes rotados	218
Tabla 15. Frecuencia y porcentajes de denuncias de robo y asalto a personas en el DMQ.....	233

Índice de mapas

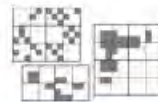
Mapa 1. Ubicación Geográfica del DMQ.....	95
Mapa 2. Delimitación de las Administraciones Zonales del DMQ.....	96
Mapa 3. Modelo Digital de Terreno del Distrito Metropolitano de Quito.....	97
Mapa 4. Crecimiento urbano de Quito (1760- 2006)	100
Mapa 5. Distribución poblacional en el Distrito Metropolitano de Quito.....	106
Mapa 6. Distribución de la población del DMQ. Año 2001.	108
Mapa 7. Distribución de la población del DMQ. Año 2010.	109
Mapa 8. Tasa Crecimiento del DMQ (1990-2001).....	116
Mapa 9. Tasa Crecimiento del DMQ (2001- 2010).....	117



Mapa 10. Calidad de la Vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, según nivel de confort	131
Mapa 11. Número de Ocupantes por vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	133
Mapa 12. Precio Comercial del Suelo Urbano del DMQ.....	136
Mapa 13. Necesidades Básicas Insatisfechas en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	140
Mapa 14. Cobertura de la Red Pública de Agua Potable en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	141
Mapa 15. Cobertura de la Red Pública de Alcantarillado en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.....	142
Mapa 16. Cobertura de Energía Eléctrica en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	143
Mapa 17. Cobertura de recolección de desechos en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.....	144
Mapa 18. Comparación de los Índices de Entropía y Segregación por Necesidades Básicas Insatisfechas en el DMQ.	145
Mapa 19. Población con menores ingresos económicos en Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010	147
Mapa 20. Sectores Económicos Predominantes en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	149
Mapa 21. Población Económicamente Activa del Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.	150
Mapa 22. Representación de los Índices de Entropía y Segregación por Situación Económica en el DMQ.....	151
Mapa 23. Mapa de Distribución de establecimientos de educación básica en el Distrito Metropolitano de Quito, año 2010.	152
Mapa 24. Tasa de Analfabetismo en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.....	154
Mapa 25. Representación de los Índices de Entropía y Segregación por Nivel Educativo en el DMQ.....	155
Mapa 26. Zonificación del Distrito Metropolitano de Quito por Nivel Socio-Económico Residencial.	157
Mapa 27. Sistema vial primario de la zona de estudio.....	172
Mapa 28. Proyección de Zonificación del Sector.....	181
Mapa 29. Servicios Públicos de la Zona Bicentenario.....	183
Mapa 30. Equipamientos Públicos de la Zona Bicentenario.....	184
Mapa 31. Equipamientos Públicos de la Zona Bicentenario.....	186
Mapa 32. Concentración de tráfico y ruido en la Zona Bicentenario.....	187
Mapa 33. Localización de estratos económicos de la Zona Bicentenario.....	195



Mapa 34. Densidad poblacional por sector censal en la Zona Bicentenario. Año 2017	197
Mapa 35. Valor del suelo en la Zona Bicentenario (2012-2017).....	201
Mapa 36. Mapa de Tendencia espacial de ICR medido por sector censal	220
Mapa 37. Representación del valor promedio de ICR por barrios.....	222
Mapa 38. Clústeres según el Índice de Calidad Residencial	225
Mapa 39. Cálculo del Índice de interacción - localización de población extranjera, 242	



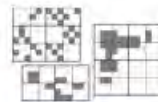
Resumen

Tomando en cuenta que la segregación residencial es un fenómeno netamente espacial, el objetivo central del presente trabajo fue explicar cómo han influenciado los cambios de usos del suelo en los patrones de segregación social en el área de influencia del antiguo aeropuerto de Quito, a partir de su salida de la zona urbana.

Para llevar a cabo esta investigación se vincularon las nuevas dinámicas internas del área de estudio con el crecimiento urbano que ha tenido Quito y sus pautas de segregación, donde en efecto, las élites se han ido trasladando a espacios concretos y de esta manera, han dado lugar al incremento de los precios en los terrenos del sector y al aumento de la plusvalía como instrumento de ocupación del suelo urbano, acompañado de un giro en la tipología de la vivienda y de la inversión inmobiliaria entorno a nuevos ejes normativos y de gestión de la zona del antiguo aeropuerto, que, contrariamente, tuvo una funcionalidad territorial diferenciada durante alrededor de 70 años.

Por otro lado, se estudia la relación entre segregación y la posibilidad de interacción que tiene la población y que va más allá de la identificación de los patrones espaciales de distribución de los grupos sociales. Por ende, se aprecia si la segregación tiene una relación con las inequidades en el acceso a bienes y servicios y cuál puede ser la influencia que esta tiene sobre la calidad de vida de los grupos socioeconómicos bajos.

Con base en los análisis espaciales y estadísticos, se revela cómo las características del modelo urbano de Quito y concretamente de la Zona del antiguo aeropuerto de Quito, determinado por los cambios de funcionalidad y usos del suelo urbano que junto con la influencia de los precios del suelo en el marco de un mercado poco regulado, han tenido como consecuencia la configuración de patrones espaciales de diferenciación social y una segregación de grupos socioeconómicos. Este alejamiento ha consolidado los entornos negativos de los grupos con calidad de vida baja, producto de la inequidad en la accesibilidad a servicios colectivos en la ciudad, principalmente a equipamientos de educación, cultura y recreación, como infraestructura de producción de capital social y por tanto de integración.

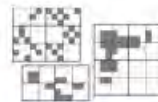


Finalmente, y de acuerdo lo mencionado anteriormente, se establecen los nuevos patrones de ocupación de la zona y su nueva funcionalidad territorial.

Palabras clave: *usos del suelo, segregación residencial, desigualdades socioeconómicas, fragmentación espacial, mercado inmobiliario, Distrito Metropolitano de Quito, Zona Bicentenario*

Acrónimos:

DMQ	Distrito Metropolitano de Quito
MDMQ	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
IGM	Instituto Geográfico Militar
IEE	Instituto Espacial Ecuatoriano
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MCDS	Ministerio Coordinador de Desarrollo Social
RS	Registro Social
SRSE	Segregación Residencial Socio - espacial
SHP	Shapefile
GDB	Base de Datos Geográfica
STHV	Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda
CPV	Censo de Población y Vivienda
NAQ	Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito
AAQ	Antiguo Aeropuerto de Quito
LOOTUGS	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial. Uso y Gestión de Suelo.
LRM	Ley de Régimen Municipal
LP	Ley de Plusvalía
PUOS	Plan de Uso y Ocupación del Suelo
COOTAD	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
AME	Asociación de Municipalidades Ecuatorianas
GAD	Gobierno Autónomo Descentralizado
SRI	Servicio de Rentas Internas
ZB	Zona Bicentenario
ICR	Índice de calidad residencial



Capítulo 1. Planteamiento general de la investigación

La presente investigación tomará como base la dinámica espacial de los procesos de segregación espacial en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) y cómo se modifican estos debido a fenómenos significativos de cambios de uso y ocupación del suelo por ordenanzas municipales, políticas internas o externas, o por la implementación de megaproyectos como el traslado del aeropuerto, que al estar inserto dentro del área urbana generaba dinámicas sociales y territoriales establecidas. Estas modificaciones en las dinámicas socioespaciales marcarán nuevos patrones de ocupación del espacio y, consecuentemente, determinarán nuevos esquemas territoriales de diferenciación residencial como consecuencia de la división social en el DMQ (De Almeida, 2013). Esta investigación pretende aportar postulados teóricos e instrumentos empíricos que contribuyan a la comprensión de los procesos de segregación residencial y los cambios de funcionalidad territorial en ciudades en desarrollo urbano, como es el caso de Quito.

1.1. Introducción

A lo largo de la historia, las ciudades latinoamericanas han estado determinadas por dinámicas de desigualdad y segregación en sus ciudades y sus áreas metropolitanas, en donde se ha observado que la composición social y la distribución espacial de los grupos poblacionales están marcadas en función de la estructura social y de la concentración posterior de los recursos públicos y privados y, consecuentemente, en la calidad de los bienes y servicios localizados. En los últimos treinta años, esta dinámica ha ido tomando fuerza debido a los procesos de globalización y a los avances tecnológicos, situación que ha generado profundas transformaciones que acentúan la complejidad y multidimensionalidad de las entidades urbanas.

El proceso de urbanización a escala mundial está definido por tres elementos, en primer lugar, una alta concentración demográfica y migratoria en segmentos reducidos de



de territorios nacionales e internacionales; segundo, los cambios generados por los adelantos tecnológicos y por la mundialización económica; y tercero, la agravación de la segregación social en el espacio, con sus tendencias discriminatorias hacia los grupos sociales desfavorecidos, cada vez más numerosos (Solínis, 2002).

De manera que se marca una separación entre lo formal y lo informal, lo legal e ilegal, lo rico y lo pobre, presentándose una fragmentación espacial que ahonda la exclusión social, especialmente en las urbes latinoamericanas, que históricamente se han formado en función de las desigualdades territoriales y urbanas (Sánchez, 2002). Estos procesos generan nuevos patrones de segregación socio-espacial, surgiendo técnicas refinadas de exclusión expresadas en la creación de espacios cerrados, privados o amurallados destinados a la residencia, al consumo, el entretenimiento y al trabajo, con accesos controlados, en donde se contradice el ideal de apertura, heterogeneidad, accesibilidad e igualdad de la democracia urbana moderna (Caldeira, 2000).

Si bien la segregación residencial en el Distrito Metropolitano de Quito no es un fenómeno nuevo y sus manifestaciones se presentan desde las décadas anteriores (Munguía, 1997), en los últimos años presenciamos nuevas formas de división social en el espacio, particularmente con la masiva edificación de conjuntos residenciales, lo cual posiciona la ciudad como el principal receptor de inversión inmobiliaria de este segmento. De esta manera, el tema central del presente estudio se refiere a las nuevas modalidades de segregación residencial; procesos que se expresan en la disminución de la interacción entre grupos sociales y el incremento de la distribución desigual en el espacio urbano.

El patrón de crecimiento urbano en Quito presenta una marcada segregación a partir de la aglomeración de segmentos de población de una misma o similar condición socioeconómica, étnica, y/o cultural en el territorio. Para ello, se tomó como área de estudio el DMQ y, específicamente, las parroquias urbanas correspondientes al antiguo aeropuerto de Quito (AAQ), dentro del periodo comprendido entre los años 2001 y 2017, etapa en la que se asiste a un explosivo crecimiento de vivienda. Al mismo tiempo, se plantea una aproximación a un modelo de integración residencial que contribuya a



disminuir los efectos negativos de la segregación socio espacial y favorezca la vivencia de una ciudad incluyente para los ciudadanos locales.

La acelerada urbanización y las grandes transformaciones en la sociedad global, hace necesario pensar en un modelo de ciudad con enfoques teóricos renovados que permitan comprender y explicar los nuevos paradigmas y dinámicas urbanas, en donde las innovaciones vienen acompañadas de fuertes contradicciones; por un lado, los procesos de globalización y competitividad económica han permitido un gran dinamismo productivo y el aumento de la riqueza, y por otro, se presentan nuevas formas de pobreza y exclusión social, acrecentando la desigualdad estructural, particularmente en sociedades en desarrollo.

La ciudad, lejos de ser una esfera de integración social, se presenta como una suma de espacios fragmentados y divididos (Ziccardi, 2004), fortaleciéndose el concepto de ciudad dual, resultado de una polarización contrastante en la compleja realidad intra-urbana (Borja y Castells, 1997). La polarización espacial es un fenómeno que se deriva de diversos factores, entre los cuales es esencial destacar a las políticas públicas relacionadas con los usos y propiedad del suelo, impuestas por el Municipio del DMQ, el precio del suelo en el mercado y la percepción de las zonas producto de una construcción social del espacio. Este fenómeno impide, lo que se conoce en términos geográficos, una justicia e igualdad espacial. Por otro lado, el problema de este fenómeno radica en que aumenta la separación en cuanto a interacción de los distintos actores sociales. En este sentido, contribuye a disminuir las relaciones entre los diversos estratos sociales que la ciudad tiene por definición. Por lo tanto, atenta contra el concepto elemental de ciudad: constituirse por las interrelaciones entre distintos grupos sociales (Negrete e Hidalgo, 2009).

Estas contradicciones se agudizan en las ciudades principales, en donde el desarrollo urbano se ha constituido como paradigmas del crecimiento económico actual (Campos, 2007; César, 2006). Dentro de las nuevas tendencias de ocupación de espacios con nuevos usos de suelo, se destaca el incremento de tipologías específicas de vivienda, surgiendo



nuevas modalidades de segregación residencial expresadas en el incremento de la separación entre grupos sociales y la desigual distribución en el espacio físico.

Desde la perspectiva teórica, esta tesis contribuye a los planteamientos de la Segregación Residencial Socio-económica (SRSE), corriente de pensamiento desarrollada predominantemente en América Latina, región que se caracteriza por la velocidad en el crecimiento y la desigualdad de las ciudades, con una fuerte concentración espacial de las élites y grupos medios en zonas favorecidas y una aglomeración de la pobreza en las periferias. Si bien los postulados de la Segregación Residencial Socio-económica han abordado el estudio en diferentes ámbitos de la complejidad latinoamericana, hay escasas aportaciones que aborden las dinámicas de la ciudad de Quito y, menos aún, que se detengan a estudiar las nuevas modalidades de división socio-espacial alentadas por el aumento de la oferta de vivienda secundaria.

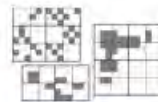
1.2. Objetivos

Objetivo General:

Analizar los procesos de segregación socio espacial derivados de las nuevas modalidades de ocupación del espacio y de los cambios de uso del suelo en las parroquias del antiguo aeropuerto de Quito entre los años 2001 y 2017.

Objetivos Específicos:

- Comparar las principales lecciones teóricas y metodológicas, sus límites y potencialidades para el estudio de la segregación socio espacial.
- Describir las dinámicas de crecimiento demográfico y los patrones de segregación residencial asociados a éstas en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ).
- Identificar el área de estudio en función de la localización de los grupos socioeconómicos y su dinámica de ocupación del espacio urbano.



- Identificar los cambios de uso del suelo y los cambios normativos en el área residencial, a partir de la salida del aeropuerto de la zona urbana de la zona norte del DMQ.
- Establecer los patrones de localización de estratos socioeconómicos a partir de la medición de la segregación espacial en la Zona Bicentenario.

1.3. Hipótesis

- a) El estudio de la segregación residencial en ciudades latinoamericanas está asociado a los cambios económicos y a la implementación de políticas de corte neoliberal de la última década del siglo XX, cuya escala geográfica, tiene como consecuencia la intensificación de efectos negativos en la calidad de vida residencial y habitabilidad en general de la población segregada.
- b) Las dinámicas del mercado inmobiliario en conjunto con las políticas públicas y la normativa de uso del suelo urbano en la Zona Bicentenario han dado paso a nuevas formas de ocupación socio residencial y percepción del entorno por la localización espacial de grupos de población específicos en la zona de influencia del antiguo aeropuerto de Quito.
- c) El traslado del aeropuerto de Quito del área urbana hacia una parroquia periférica, provoca transformaciones en los patrones de ocupación del espacio por el cambio de funcionalidad territorial y uso de suelo. Con lo cual, la reorganización de los recursos de las ciudades adquieren dinámicas con efectos significativos para la remodelación urbana, provocando una fragmentación social, residencial y económica, y al mismo tiempo modifica la interacción entre grupos de población que junto con el importante papel del mercado inmobiliario y el acceso a servicios, conduciendo potencialmente a un desequilibrio de la distribución de la población y a procesos de segregación residencial y, consecuentemente, a una vulnerabilidad socio espacial.



1.4. Estructura de la tesis

El documento está conformado por siete capítulos. En el primero se presenta el marco de la investigación en cuanto al planteamiento de objetivos e hipótesis. En el segundo capítulo se abordan varias figuras y corrientes teóricas sobre la definición, derivaciones y tendencias de la segregación residencial y los patrones de ocupación del espacio a escala global y la evolución de la organización socioespacial en las ciudades latinoamericanas. En el tercer capítulo se describe la información técnica sobre las fuentes de informaciones disponibles a la escala de unidad territorial de análisis; además de los métodos de investigación, los recursos estadísticos y la descripción de los indicadores espaciales utilizados para medir la segregación espacial. En el cuarto capítulo se presenta una primera noción de los escenarios de segregación residencial en el Distrito Metropolitano de Quito y la contextualización del área de estudio.

Una vez delimitada la zona de análisis, en el quinto capítulo se realiza una descripción de los cambios del uso del suelo en la Zona Bicentenario en función de la nueva normativa de construcción y en la nueva funcionalidad territorial a partir de la salida del aeropuerto de Quito. El sexto capítulo trata sobre la definición de los patrones de ocupación del espacio en función de los indicadores de calidad residencial y habitabilidad de los barrios correspondientes al área de influencia del antiguo aeropuerto de Quito. Finalmente, en el séptimo capítulo, se establecen las conclusiones del estudio en función de los objetivos e hipótesis planteados.



Capítulo 2. Marco Teórico

2.1. Modelos teóricos sobre la ciudad segregada

La ciudad segregada ha sido, para numerosos investigadores, motivo de preocupación y análisis desde finales del siglo XIX, incrementándose en las primeras décadas del siglo XX, especialmente en lo que se refiere a las minorías étnicas. Un revelador avance fue desarrollado por la denominada Escuela de Sociología Urbana de Chicago, que la señaló como una “concentración de tipos de población dentro de un territorio dado y se aplicó al estudio de la distribución espacial de minorías étnicas en grandes ciudades” (McKenzie, 1925, p.23).

La Escuela de Chicago inicia con la visión de la sociología urbana ligada a los fenómenos de la ciudad de Chicago, en un tiempo de delincuencia y confrontaciones sociales, vistos desde una localidad de crecimiento desproporcionado y altos porcentajes de población inmigrante. Así nace el interés por investigar el fenómeno social urbano a partir observaciones de las dinámicas sociales de mestizaje, adaptación, conflicto e interacción grupal. Alrededor de los años cuarenta, varios autores relacionados con la Universidad de Chicago, entre ellos Robert Park, Ernest Burgess y Louis Wirth, amplificaron ideas que durante muchos años formaron la principal base teórica y de las investigaciones en sociología urbana, en función de tres puntos relacionados con la ecología humana: primero el físico-biológico, pertenencia a un grupo en un espacio geográfico; segundo, el social, moral o voluntad colectiva de orden pragmático; y, finalmente, el cultural, como esqueleto de representaciones y prácticas simbólicas.

Está claro que esta proximidad o aglomeración puede tomar diferentes formas y de esta manera complica cualquier posibilidad de acceder al concepto de segregación a través de definiciones sencillas. En términos generales, se puede hablar de tres circunstancias a partir de las cuales se presenta el fenómeno mencionado. En un primer lugar, la proximidad física entre localidades residenciales de diversos grupos socioeconómicos,



fenómeno que los expertos norteamericanos consiguieron medir a través de la distancia media entre minoría y mayoría. En segundo lugar, el grado de homogeneidad social de las múltiples fracciones que conforman el espacio urbano. Esta cara de la segregación fue trabajada a detalle por la ecología factorial, disciplina fundada en la idea de las "áreas sociales" de Shevsky y Bell (1955). El estudio de estas últimas, sostenido en la aplicación de técnicas estadísticas, permitía el acceso a aquellas dimensiones latentes que explicaban la diferenciación residencial al interior de las ciudades (rango social, urbanización y étnicas); y finalmente y en tercer lugar, la forma de segregación más conocida debido a la extensa producción científica dedicada al estudio de los "guetos", se relaciona con la concentración de grupos sociales en zonas específicas de la ciudad.

Para Lévy y Brun (2002), esta noción de segregación social y espacial remite a "las formas de desigual distribución de grupos de población en el territorio". Así, tendríamos ideas iniciales de segregación espacial urbana como la ocupación del espacio urbano por diferentes grupos sociales, o más precisamente, por el hecho de que no se encuentran homogéneamente distribuidos, al contrario, que tienden a agruparse de acuerdo a elementos comunes como el estatus, etnia, origen. En sentido amplio, se habla de una diferenciación residencial o división social del espacio al tiempo que, en sentido estricto, se refiere a aspectos de localización y agrupación como consecuencia del acceso inadecuado a recursos urbanos y servicios públicos. Uno de los usos más populares del término aplica a situaciones en los que grupos desfavorecidos ocupan determinados territorios a manera de guetos. Es así que se manifiesta un espacio de diferenciación social (Machado Barbosa, 2001), y, aplicada al ámbito urbano, alcanzaríamos una definición como la de Sabatini, Cáceres y Cerdá (2001), para quienes la segregación residencial es "el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, sea que este se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas, entre otras posibilidades".

Existen otras formas de segregación que no siempre tienen una traducción espacial, entre estas se suponen a las clasificaciones sociales (Durkheim y Mauss, 1996; Bourdieu,



2002), las categorías morales (Lamont, 1992) y diversos tipos de interacciones sociales cotidianas (Simmel, 1986).

Es precisamente desde estas preocupaciones y preguntas, que la antropología puede contribuir al estudio de la segregación socio espacial, y enriquecer la comprensión del fenómeno. “El establecimiento de la antropología como disciplina permite el desarrollo de un conocimiento especializado de las sociedades colonizadas y sus problemas garantizando, al mismo tiempo, su desconexión mediante fronteras disciplinarias de los procesos de colonización y estos, a su vez, del proceso general de industrialización y desarrollo capitalista en la metrópoli” (Rubiales M, 2017). Así, se desprenden dos puntos relevantes para una visión socio-antropológico de la segregación.

El primero es la variabilidad social y cultural (Wacquant, 2007), en donde las sociedades son segregadas por grupos que son diferenciados sobre atributos y relaciones sociales. Para citar un ejemplo, mientras la segregación predominante en la sociedad norteamericana está basada en criterios raciales, en donde se tiene al gueto como forma socioespacial específica, en las ciudades latinoamericanas ha predominado la segregación con base en criterios socio-económicos o de clase, que tienen en el conventillo porteño su forma socio-espacial tradicional, donde no es la raza o la etnia lo que se espacializa, sino una condición social compartida por personas de distintas procedencias (Carman, Vieira Segura 2014). Otro ejemplo de esta variabilidad de las formas de segregación serían las favelas brasileñas, donde el criterio de clase se complejiza al relacionarse directamente al criterio racial.

En segundo lugar, la temporalidad de la segregación; es decir, su variación a lo largo del tiempo. La segregación puede aumentar o disminuir, su escala puede variar e incluso, aunque menos habitual, pueden transformarse los atributos y relaciones que están en la base de los procesos de segregación. Lo dicho hasta aquí nos lleva a la pregunta acerca de los procesos y los agentes involucrados en la configuración del espacio urbano en general, y de la segregación en particular (Carman, Vieira Segura 2014).



Lamont y Molnár (2002) proponen la distinción entre las fronteras simbólicas y sociales como un modo de intentar comprender el rol de los recursos simbólicos (distinciones conceptuales, estrategias interpretativas, tradiciones culturales) en la creación, mantenimiento, cuestionamiento e incluso disolución de diferencias sociales institucionalizadas (clase, género, raza, desigualdad territorial).

La distinción propuesta por Lamont y Molnár (2002) entre fronteras o límites sociales y fronteras o límites simbólicos resulta útil para entender a la segregación socio-espacial como un tipo específico –no el único– de limitación social. Tal distinción conceptual nos permite comparar procesos de segregación socio-espacial en distintos contextos, escalas y magnitudes. Mientras las fronteras sociales son formas de diferencias sociales que se manifiestan en un acceso y distribución desigual de recursos (materiales y no materiales) y oportunidades sociales, las fronteras simbólicas son distinciones conceptuales realizadas por los actores para categorizar objetos, gente, prácticas e incluso tiempo y espacio. Las relaciones entre ambos tipos de fronteras son complejas y no suponen una correlación o adecuación absoluta entre ellas. Así, las fronteras simbólicas pueden ser utilizadas tanto para reforzar, como para cuestionar ciertas fronteras sociales. Podemos pensar, por ejemplo, la disputa simbólica en torno a favelas y villas, donde una forma socio-espacial ha adquirido diversas y contrastantes significaciones. O los estigmas territoriales que suponen un isomorfismo entre espacio, residentes y cualidades morales, que marcan al habitante de zonas desfavorecidas en gran parte de sus interacciones cotidianas. De hecho, muchas veces las fronteras simbólicas persisten cuando se han abolido las fronteras sociales. La segregación socio espacial, entonces, no se reduce a un fenómeno de desigual distribución espacial de bienes y servicios. En la base de tal proceso hay límites sociales, imaginarios y clasificaciones sociales. El hecho de que distintas sociedades tracen límites sociales y espaciales con base en diversos atributos (clase, raza, etnia, religión, incluso tiempo) nos muestra su gran variabilidad.

Por ello, había una interacción entre determinantes económicas, políticas e ideológicas en la composición residencial, expresadas en una articulación de lucha de clases en la vivienda a través de la utilización simbólica de una zona o el fortalecimiento de la



comunidad por fronteras territoriales urbanas, en las cuales se presentan como el “conjunto de procesos que resultan de una creciente polarización en la distribución territorial de hogares que pertenecen a categorías socioeconómicas distintas” (Kaztman, 2003), donde la composición social de cada vecindario tiende a ser cada vez más homogénea y más heterogénea entre barrios, reduciéndose las oportunidades de interacción entre clases.

Alegria (2006) refuerza este planteamiento al señalar que la segregación socio espacial es un proceso que se manifiesta de muchas maneras y está presente en todas las ciudades, sin embargo, para el análisis se pueden diferenciar entre la exclusión espacial de algunos grupos sociales con respecto a los recursos urbanos y la exclusión espacial entre grupos sociales. Al primer tipo lo define como segregación por localización o entre zonas, y al segundo, como segregación por diferenciación o dentro zonas.

También es recurrente que los estudios sobre segregación estén inspirados por un ánimo de denuncia de las estructuras sociales que se expresan en el espacio urbano, sin embargo, la segregación es un proceso mucho más complejo cuya variedad de efectos no necesariamente resultan siempre perjudiciales. De esta manera, podemos distinguir que hay: a) segregación positiva, que permite conservar costumbres y enriquecer a la sociedad; y, b) segregación negativa, cuando se observa el confinamiento exclusivo y excluyente, en medio de una alta homogeneidad social (Sabatini, 2006).

2.1.1. La segregación residencial voluntaria

La segregación residencial es parte constitutiva de la realidad social de cada colectivo urbano. La segregación incentiva la formación de identidades sociales ya que, en sociedades dinámicas y en constante cambio, con este fenómeno se han consolidado identidades de los grupos ascendentes o defiende identidades otras amenazadas por los cambios que pudieren presentarse. La segregación socio espacial se ha convertido en uno de los engranajes que condiciona los accesos de cierta población a los diferentes bienes y servicios públicos ofrecidos por el gobierno. Y al mismo tiempo permite que se aumente



la confianza, llevando que se fomente la formación de estilos comunitarios de vida social: cuando más homogéneos sean los grupos, mayor es el nivel de confianza.

La segregación voluntaria está ligada a la afirmación de identidades y diferenciación social, a la búsqueda de una mayor calidad de vida, de seguridad personal, de auto-estima individual, de construcción de comunidades entre gente con intereses y estilos de vida comunes. En contraparte, los grupos discriminados o pobres también se concentran espacialmente, pero esta dinámica no es el resultado de una elección o de la preferencia de localización, ya que en dichas áreas no se advierte presencia de grupos de otra condición social, con lo cual la interacción entre individuos y grupos es nula, limitándose la formación de relaciones sociales, de redes de ayuda y solidaridad laboral, etc. En el caso de la ciudad latinoamericana, la homogeneidad social del espacio es la característica más sobresaliente de la situación de segregación de los grupos de menor categoría social, los que mayoritariamente se localizan dispersos en distintas zonas de la periferia urbana (Sabatini, 2006).

Los estatus sociales en el espacio requieren directa o indirectamente el uso de la fuerza y, en una sociedad civilizada, el uso de esa fuerza (al menos en teoría) corresponde al Estado, quien ejerce el monopolio del uso legítimo de la fuerza en la sociedad. Es poco probable que se lleguen a conformar barrios altamente homogéneos como efecto de la suma de decisiones personales y ello se consigue mediante el uso del poder (Marcuse, 2001).

Machado (2001), propone un instrumento de codificación tipológica para comparar la segregación voluntaria y la segregación forzada que va más allá de lo netamente residencial, y lo hace por medio de una matriz que aglutina la combinación entre cuatro factores:

- i) Origen estructural, señalando ubicación, escala y nivel de complejidad en la que la segregación es generada; sus protagonistas principales, clasificados como individuos, grupos o instituciones; y efectos estructurales.



- ii) Intencionalidad, referida exclusivamente a las intenciones de los protagonistas a segregarse de ellos mismos u otros, es decir, tomar distancia de los otros, y no a las oportunidades de localización donde la principal razón es estar juntos, convivir con otros, sin reparar en el hecho que la decisión quizá genere segregación.
- iii) Carácter voluntario o forzado de la segregación, relacionado con el tipo de experiencia, activa o pasiva, negativa o positiva, del protagonista sujeto de la segregación.
- iv) d) Distinción entre aquellos que promueven y los que son sujetos de la segregación.

Esta segregación “positiva” se plasma en los procesos de auto-segregación de la clase de mayor poder adquisitivo, tanto en viviendas del centro de la ciudad capital como en las urbanizaciones cerradas suburbanas, entendidas como áreas residenciales donde viven unas pocas familias de clase media y clase alta. Las comunidades cerradas se han convertido en fenómenos mundiales, ya que se han expandido significativamente en la última década en todo el mundo (Levy 2010). Estas comunidades cerradas generalmente están situadas en la periferia de las grandes ciudades y se pueden encontrar en todo el mundo: Nueva York, Los Ángeles El Cairo, Caracas, Río de Janeiro, Londres, Bombay, Dakar, Sao Paulo, Toronto, Ciudad de México, Sydney y muchos otros (Low 2001, Kuppinger 2004, Falzon 2004). “Las comunidades cerradas responden al deseo de comunidad e intimidad de los individuos de clase media y clase media alta y facilitan la evitación, la separación y la vigilancia. Reúnen las preferencias individuales, las fuerzas sociales y el entorno físico en una realidad arquitectónica y una metáfora cultural” (Bajo, 2001). Uno de los atributos comunes que tienen es la privacidad. Su privacidad está asegurada a través métodos como: alarmas, guardias de seguridad, puertas y cercos grandes, códigos de puertas, y cualquier no residente del área deben mostrar un documento de identificación. Esto indica que, entre otras razones para vivir en comunidades cerradas, una de las más destacadas es la seguridad personal. Con frecuencia, las grandes ciudades son conocidas por la gran cantidad de actos violentos que albergan y esto, a su vez, se convierte en la razón más importante por la cual las personas eligen vivir en un lugar mejor protegido, como una comunidad cerrada.



Las prácticas de expulsión de sectores ‘no deseados’ de los barrios prestigiosos de la ciudad favorecen la homogeneidad anhelada de otras localidades o ‘barrios-emblema’, aquello que Donzelot (1999) define como un urbanismo afinitario. La literatura suele ocuparse con menor intensidad de estos casos de segregación. Una diferencia esencial es que, así como los pobladores de los ‘guetos de los ricos’ han decidido libremente residir allí, los habitantes de los ‘barrios de exclusión’ quedan, por el contrario, frecuentemente prisioneros de su condición social (Brun, 1994: 29).

En el caso de los barrios privados, es lícito hablar de una práctica de auto-segregación, ya que ellos se perciben a sí mismos como vulnerables. E incluso es posible hipotetizar que estos sectores proclaman una suerte de ‘cultura de la segregación’ (Bernard, 1994: 76), al reivindicar su solidaridad y cohesión social. Aunque bien sabemos que, como advierte De Sousa Santos, lo que es presentado como una manifestación de debilidad puede ocultar una manifestación de fuerza: “solo quien es fuerte puede justificar el ejercicio de la fuerza a partir de la vulnerabilidad” (De Sousa Santos, 2003, p.73).

2.1.2. La segregación residencial obligada

Marcuse (2001, p. 69), define a la segregación como “el proceso por medio del cual una determinada población es forzada de modo involuntaria a agruparse en un área dada”. Esta definición incorpora la idea de acción de algún agente público o privado que incide en la localización en determinado sector de un grupo social.

Las causas de la segregación residencial obligada están asociadas principalmente al mercado del suelo: limitaciones de oferta, precios, lógicas de localización de actividades comerciales y residenciales que provocan la expulsión de los pobres y la exclusividad de residencia a distinta escala, liberalización del crecimiento urbano o marcos de regulación que estimulan la fragmentación y segregación socioespacial. Además, hay que considerar la competencia de múltiples funciones urbanas por el recurso suelo, lo cual limita su oferta en el mercado inmobiliario, el crecimiento de la población urbana y las limitaciones medioambientales (Lungu y Baires (2001). Es decir que, en una ciudad capitalista, la renta



del suelo es un mecanismo para que los grupos de mayor poder económico separen de sí a los de menor poder adquisitivo, abriendo la brecha a las desigualdades económicas (Rodríguez Merkel, 2014).

Se encuentra similitud de este tipo de SRSE con el concepto de “marginalidad” en la sociedad, que ha sido analizada desde la perspectiva política, económica y social, principalmente con el propósito de definir su origen o su dinámica; a la vez se ha pretendido que las políticas emanadas de su estudio sean adoptadas con el fin de reducir la intensidad de dicho fenómeno (Ramos, 2010). Gran parte de los estudios sobre marginalidad, sólo destacan el problema por sus efectos visibles más que por sus causas, lo que ha significado que las políticas llevadas a cabo no tengan los resultados esperados. Los análisis descriptivos enfocan el problema desde los efectos, entre otros, sobre la vivienda, ingreso, educación y salud, teniendo como consecuencia que se analice una parte del fenómeno como elemento explicativo de la marginalidad (Ramos, 2010).

La escala geográfica/territorial en la segregación socio espacial obligada tiene gran importancia en sus efectos, de los cuales uno de los de mayor impacto negativo es la de una menor interacción entre los diversos grupos sociales. La desintegración social nace del aislamiento espacial en que están sometidos los pobres. Pero si la segregación social ocurre en una escala geográfica pequeña, como un pueblo o una ciudad pequeña, o en una ciudad grande pero en los barrios, homogeneizándolos, este efecto negativo se verá reducido.

Así, la segregación se ve determinada por una suma de factores como regulaciones en el uso de suelo, impuestos inmobiliarios, políticas de ordenamiento territorial y provisión de infraestructura. Con el aumento en la densidad urbana, se potencia el impacto de la ampliación de las brechas de ingreso sobre la segregación residencial, así como el incremento de la distancia físicas entre clases, en donde el espacio adquiere trascendencia y juega distintos roles en los procesos sociales.



2.2. Globalización y dinámicas urbanas en ciudades latinoamericanas.

Para Torres Ribeiro, las sociedades periféricas ven el establecimiento en su espacio urbano de un “remolino” modernizador que incrementa la fragmentación y en el que nuevas formas de movilidad social se unen con nuevas formas de marginación y una fragilidad de las políticas públicas para objetivar la integración social globalizada independiente del contexto. Por otro lado, Peter Brand (2009) utiliza el término “ciudad neoliberal” para explicar la reestructuración económica y la reorganización espacial las ciudades en Latinoamérica, donde el Estado es reemplazado por el mercado y la empresa, que descarga la responsabilidad de su autorregulación en los ciudadanos. En ella, la planificación territorial pierde su propósito de lograr la equidad territorial, ya que prevalece la necesidad de hacer que la ciudad sea más competitiva a nivel mundial. Con lo cual, asistimos a una etapa donde en la ciudad neoliberal prevalece el discurso de la competitividad como estrategia para el crecimiento económico, y una supuesta promesa de redistribución. En términos espaciales, por el contrario, persiste la persistencia, el elitismo y la periurbanización.

La memoria cultural de los espacios puede ser una alternativa para avanzar en la construcción de una educación urbana cuya característica principal sea la democracia y la generosidad; es decir que los usos urbanos son un escenario político en el que se implementan estrategias y tácticas, delineadas por una pluralidad de racionalidades que conviven estrechamente. De esta manera, emerge el poder normativo que se impone a través de agentes reguladores, quienes, a su vez, administran un cuerpo de normas que, a través de recursos, en algunos casos argumentativos, en otros violento: busca evadir, mutar, procesar y controlar el conflicto.

Con la globalización neoliberal los sectores antiguos de la ciudad experimentaron una renovación urbana, mientras que los distritos periféricos se han expandido espacial y poblacionalmente. Principalmente por la construcción de programas de vivienda social, cuestión que se ha traducido en un aumento de la segregación a pequeña escala, sin



fragmentación urbana, ni desintegración funcional gracias a la tendencia hacia la “poli centralización gatillada por la globalización neoliberal” (Vergara, 2014, p.72).

Dentro de este contexto, desde los años setenta, el reconocimiento de los cambios en la estructura productiva, entendido como un cambio cualitativo de los sistemas, bajo el amplio proceso de la globalización, se presume que, en un principio, existe una nueva reestructuración de las multinacionales bajo nuevos objetivos, los cuales involucran nuevas estrategias de ubicación espacial. En ese mismo contexto de la globalización, se evidencian también cambios en lo económico, político, cultural y social; que han afectado a América Latina, generando modificaciones en la distribución territorial de estos sistemas y, específicamente, de los recursos.

Visto como fenómeno económico, el capitalismo promueve las libertades individuales, el derecho a la propiedad privada y la importancia del capital sobre el trabajo humano. De esta forma, ya se deja notar también la desigualdad de oportunidades dentro del sistema capitalista y, dentro de este mundo globalizado, se constituye un capital “golondrina” (Colmenares, 2008, p.22), que busca el lugar en donde mejor se garantice su existencia y en la búsqueda de mejores condiciones y oportunidades.

Las innovaciones neoliberales dieron paso a un nuevo enfoque económico-territorial (De Mattos, 1992). Según Harvey (2005) el capitalismo crea un paisaje geográfico que se ajusta a un sistema de acumulación en cada momento particular. Así, las diferentes unidades territoriales se inclinarían al desarrollo de una actividad económica específica, a través de la cual salieran al mundo por los beneficios y ventajas espaciales, brindando así competitividad a los territorios y alcanzando con esto, un crecimiento económico y una mejora en la calidad de vida de la población (Merchand, 2007).

Al mismo tiempo, la globalización es una herramienta mediática utilizada por los países del mundo, en donde se relacionan sus mercados, sociedades y culturas por medio de una serie de transformaciones sociales, económicas y políticas que, en conjunto al desarrollo digital, han compuesto la concentración de patrones de gestión financiera del capital en torno a ciudades mundiales hacia donde se mueve el mercado de servicios, finanzas e



innovación, y que posteriormente se transmiten al resto de ciudades; estas han adoptado diferentes estrategias para hacer frente a las nuevas condiciones económicas (Sassen, 1991).

Harvey (1977) enfoca sus estudios sobre segregación residencial a la búsqueda de los mecanismos de distribución desigual inherentes al sistema capitalista de producción. Para él, estos son los patrones que contribuyen al fenómeno de la segregación residencial, es decir que la situación de la vivienda debe ser analizada como un bien de mercado, como un recurso que no puede ser determinado sin tener en cuenta la accesibilidad y el precio; así, la dinámica espacial del crecimiento urbano, determina los cambios de valor de los derechos de propiedad, disponibilidad y precio (Molina et al., 2001). Este valor puede cambiar en periodos muy cortos de tiempo, y son el resultado de acciones de individuos u organizaciones, además de movimientos demográficos, cambios en políticas de vivienda, oscilación de la moda, nuevos servicios locales, etc. La capacidad de conseguir los espacios más aptos para la vivienda, dice Harvey, depende enteramente del poder económico y político de los grupos sociales, la ocupación de nuevos sitios impone nuevos costos y beneficios sobre ciertos sectores.

Todas las urbes del mundo muestran, en mayor o menor medida, las diferencias sociales y económicas de sus propias localidades. Los desequilibrios en los ingresos, además del acceso a servicios educativos, sanitarios y de infraestructura, entre otros, generan contrastes visibles desde el espacio. “Algunas comunidades fueron explícitamente diseñadas pensando en su segregación, mientras otras han crecido más o menos orgánicamente” (Miller, 2018). Estas rupturas espaciales provocadas por la segregación residencial y social, se observan mucho mejor gracias a las fotografías aéreas, como muestran las figuras 1 y 2.

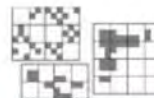


Figura 1. Fotografía aérea de Ciudad de México



Autor: Johnny Miller, Proyecto: “La desigualdad social vista desde el cielo”, 2018.

Figura 2. Fotografía aérea del Barrio Comité del Pueblo – Norte de Quito



Imagen tomada de: <https://satellites.pro/Quito/-0.123473,-78.472085,18>



Según Aymara (2013), se atribuyen estos desequilibrios espaciales al aumento de problemas tales como el estancamiento económico, las migraciones, la marginalidad, la pobreza y el deterioro ambiental, todo lo cual afectaría sensiblemente el desarrollo general del país.

Otro fenómeno ligado a la fragmentación espacial, según Wallerstein, es la migración, que es, en primer lugar, la consecuencia de los procesos socioeconómicos de otras realidades geográficas. Wallerstein (1991) denomina al movimiento de las personas a espacios físicos diferentes como procesos demográficos macro-estructurales, y causas de una transformación cultural. El inmigrante atraviesa por una serie de cambios de forma voluntaria e involuntaria (Arango, 1985). No solamente debe cambiar de territorio y adaptarse a una nueva cultura, sino que debe reconfigurarse en torno a un nuevo estatus social que gira en relación a su inserción laboral (Micolta, 2005). Si bien la formación de capital está configurada por bienes, conocimientos o círculos sociales (Bordieu, 2000), la recomposición de los capitales económico, cultural y social, debido al cambio de espacio, resitúa al sujeto dentro del mercado laboral. No es sencillo para el migrante llegar a un nuevo territorio y moverse dentro de las lógicas que éste tiene.

Uno de los factores que complican la migración es la forma en que el migrante es percibido a través de prejuicios y miedos. La llegada de un grupo social nuevo puede generar malestar en la sociedad que lo recibe (Ford, 2011). Una de las interrogantes que surgen en torno a la identidad del inmigrante es su inserción en el mercado laboral y la manera en que su percepción le genera desventajas en su posicionamiento socioeconómico y cómo, debido a esto, su autopercepción atraviesa un proceso complejo durante su adaptación. Paralelamente a esta adaptación, la población “nueva” puede llegar a influir en los comportamientos socio-residenciales de la localidad de asentamiento en función de sus actividades, recursos económicos y, sobretodo, laborales. Así, los procesos migratorios son procesos de inclusión y exclusión, que generan métodos de selección y califican a los inmigrantes como ideales o no. Por lo tanto, el estigma que puede causar esta selección impacta socialmente y laboralmente a sus involucrados (Castles, 1997, p. 11 - 14).



En el Ecuador, a lo largo del siglo XX, la historia giró alrededor de la emigración, principalmente debido a causas económicas (Gratton, 2005). Desde periodos que datan desde 1960 y con etapas migratorias con un crecimiento acelerado, por las crisis económicas del año 1990 al 2000 (León, 2001). Es importante entender que la realidad migratoria del país ha cambiado y que, en la actualidad, el Ecuador se ha establecido como un país de refugio para los inmigrantes (Quiloango, 2011). La Constitución y la Ley de Movilidad Humana, que se ha configurado en el marco del concepto de ciudadanía universal, pretenden descartar la categoría de ilegalidad, proponiendo una alternativa de inclusión dentro de las geografías mentales (Valle, 2009).

De acuerdo lo mencionado anteriormente, este diagnóstico, junto al modelo neoliberal aplicado en los últimos 10 años de los nefastos resultados en materia de distribución territorial de la población y las actividades económicas, está evidenciando cambios importantes en los patrones comunes de segregación de las urbes latinoamericanas, como efecto de las siguientes dinámicas nuevas:

- Apertura de alternativas de desarrollo residencial para las élites o grupos medios altos fuera de los barrios de mayor nivel adquisitivo, esto es, fuera de las áreas tradicionales de concentración de dichos grupos, muchas veces en medio de asentamientos de bajos ingresos (Portes, 1990; Sabatini, 1997; Caldeira, 2000).
- Emergencia de subcentros comerciales, de oficinas y servicios fuera del Centro y de los barrios de mayor nivel adquisitivo, usualmente en el cruce de vías radiales y circunvalares, desde donde se pueden conseguir extensas áreas de mercado (Gorelik, 1999; Frúgoli, 2000).
- Generalización de las tendencias alcistas de los precios del suelo al conjunto del espacio urbano, con el efecto de hacer cada vez más ineludible la localización de nuevas viviendas para grupos de ingresos bajos fuera de la ciudad, en su región circundante.
- Aparición de formas de crecimiento residencial discontinuas respecto de la ciudad, tanto en favor de centros urbanos menores como de la ocupación rural con viviendas campestres que oscilan, en cuanto a su uso, entre residencias de



descanso y permanentes, agregando alternativas al crecimiento dominante tipo “mancha de aceite” (Hack, 2000).

- Renovación urbana de áreas centrales deterioradas con base, tanto en la recuperación de casas antiguas para usos residenciales o terciarios, como a la edificación residencial en altura para grupos medios (Hardoy y Guttman, 1992; Rojas, 1999).

Los dos últimos cambios son menos importantes numéricamente que los tres primeros, por estar circunscritos a las ciudades de países o regiones con mayor nivel de desarrollo económico. Es el caso de Sao Paulo, ciudad que tal vez exhibe con mayor claridad los cinco cambios, llegando a conformarse en una verdadera “región urbana”, acercándose a la modificación de la silueta urbana que están experimentando las principales ciudades del mundo desarrollado –fenómeno denominado también como “ciudad difusa” (Dematteis, 1997).

Así, se atribuye la explicación de las nuevas dinámicas urbanas en las ciudades de América Latina a las fuertes desigualdades sociales existentes, tratándose de una perspectiva que ha llegado a conformar un verdadero modelo intelectual. Según Rodríguez (2001), en América Latina, esta separación territorial social se da por las relaciones territoriales entre estratos socioeconómicos, haciendo énfasis en la importancia del nivel de vida o nivel adquisitivo, y es aquí de donde parten las inequidades existentes para que esta segregación residencial se convierta en un sinónimo de polarización social o exclusión, dejando a un lado la función territorial o especificidad de un espacio determinado.

Algunas hipótesis mantienen que los patrones socio espaciales tradicionales, presentados en décadas anteriores y nítidos a pequeña escala, están sometidos a presiones que los fragmentan, de tal modo que existiría la tendencia a la continuidad y compacidad espacial del territorio ocupado por grupos sociales distintos, donde disminuye la distancia física media que los separa y se incrementa la longitud de sus fronteras; en suma: está cambiando la escala de la segregación, por lo cual, Rodríguez (2014) afirma que el



concepto de segregación residencial contiene vacíos en cuanto a una definición teórica precisa y significativa, ya que dentro de las ciencias sociales se tiende a ramificar este concepto en relación a la dinámica socio espacial de cada territorio y también debido a que los modelos de segregación han registrado cambios notables en los últimos años, en especial en las grandes áreas urbanas latinoamericanas.

Bajo el concepto de fragmentación se entiende una nueva forma de separación de funciones y elementos socio-espaciales, ya no como antes en una dimensión grande (ciudad rica-ciudad pobre, zona habitacional-zona industrial), sino en una dimensión pequeña. Elementos económicos y barrios habitacionales se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros comerciales que se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta, pero aparecen separados por barreras creando islas de riqueza y exclusividad de modo que existe diversidad social en las diferentes zonas residenciales.

2.3. El dinamismo del mercado inmobiliario y el derecho a la ciudad

El neoliberalismo urbano ha generado un nuevo modelo de ciudad que se caracteriza por la desestatificación y desintegración del espacio. La constante alza del precio del suelo, regulado por el libre movimiento del mercado, ha generado una corriente concéntrica que expulsa a ciertos grupos sociales hacia la periferia. Consolidándose así varias tipologías constructivas: barrios privados y viviendas sociales (Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Álvarez, 2008), y junto con estos, se da inicio al funcionamiento especulativo de los mercados de suelo que lleva, como tendencia, a que los propietarios fijen los precios del suelo al nivel de los grupos con mayor capacidad de pago que van afluyendo al área. Este mecanismo actúa como un factor de expulsión de grupos pobres desde los “barrios de mayor nivel adquisitivo” a muy corto tiempo del origen de éstos. Así, las élites urbanas latinoamericanas han tenido como ideal histórico establecer las áreas de suburbanización como fragmentos de “ciudad de país desarrollado”.



La expresión “derecho a la ciudad” se caracteriza por su variedad y ambigüedad. Fue inicialmente formulada por Henri Lefebvre (1973), quien tomó al proceso de industrialización como punto de partida para emprender la reflexión sobre la problemática urbana; a la que abordó desde una perspectiva teórica basada en el marxismo. Lefebvre al mismo tiempo, introdujo dicha noción a fin de cuestionar la excesiva subordinación del espacio urbano a las necesidades de la industria y del capital que fuera propiciada por el urbanismo funcionalista, y como una exhortación a que la población se reapropiara de la ciudad y pudiera vivir dignamente en ella. Desde su inicial formulación por Lefebvre hasta la actualidad, la noción de derecho a la ciudad ha recorrido un largo camino. Ciertamente, fue retomada, apropiada y reformulada por distintos actores de los campos académico y político y, al mismo tiempo, en el campo de los movimientos sociales. Aunque en un sentido distinto del que le diera Lefebvre (1973), la noción de derecho a la ciudad fue trabajada y problematizada en el ámbito local por Oszlak (1991), quien examina la problemática del derecho a la ciudad por medio de un concepto particular, el de derecho al espacio urbano, al que define como la capacidad de dejar el lugar de residencia o de localización de la actividad económica dentro del espacio y como un derecho al goce de las oportunidades sociales y económicas asociadas a la localización de la vivienda o actividad económica (Oszlak 1991:23). De esta forma, se sostiene la existencia de un vínculo relativamente directo y estrecho entre el derecho a la vivienda, al espacio urbano y a la ciudad, ya que tiende a visualizar a este último como la máxima expresión del primero, y a considerar que la concreción del derecho a la vivienda resulta en la concreción del derecho a la ciudad.

Al causar una ciudad cada vez más difusa, el sub-mercado de lotes informales impone un costo de transporte gradual a la población que resuelve habitar en una periferia que es cada vez más distante del centro. De la misma forma, la precarización del mercado de trabajo y el incremento de la participación de trabajos ocasionales exige la presencia física de ese trabajador en alguna centralidad, imputando así un costo de traslado que no siempre es compensado con el rendimiento diario. Una salida para estas familias es retornar a la centralidad. Pero para realizar tal cosa, deben regresar por la puerta del mercado informal en áreas consolidadas, ya sea por la “mano” del mercado de comercialización, o por la



"mano" del mercado de locación. Así, el funcionamiento del submercado de lotes produce una demanda para el sub-mercado en las áreas consolidadas. No obstante, el crecimiento de la demanda en el submercado en áreas consolidadas no puede ser respondido con una mayor oferta, en razón de su relativa rigidez (Abramo, 2012).

Figura 3. Circuito perverso de retroalimentación de los dos submercados informales de suelo.



Fuente: Abramo, 2012.

Para comprender como se presenta la condición de diversidad de los barrios de mayor nivel adquisitivo con el rasgo tan claro de segregación de alta escala que exhiben las ciudades latinoamericanas, cabe indicar que dichos barrios excluyen a los grupos pobres, aquellos que fácilmente pueden representar sobre el 50 por ciento de la población de cada ciudad. Debido a la preponderancia de una cultura urbana europea, más que una anglo-americana, entre las elites latinoamericanas, lleva a éstas a reproducir en las zonas donde se fueron concentrando a lo largo del siglo XX la estructura social y las ciudades de la Europa industrial.

David Harvey (2012) sostiene que las ciudades han dejado de planificarse en su conjunto y en su lugar se concentran en diseñar modelos individuales como resultado de la



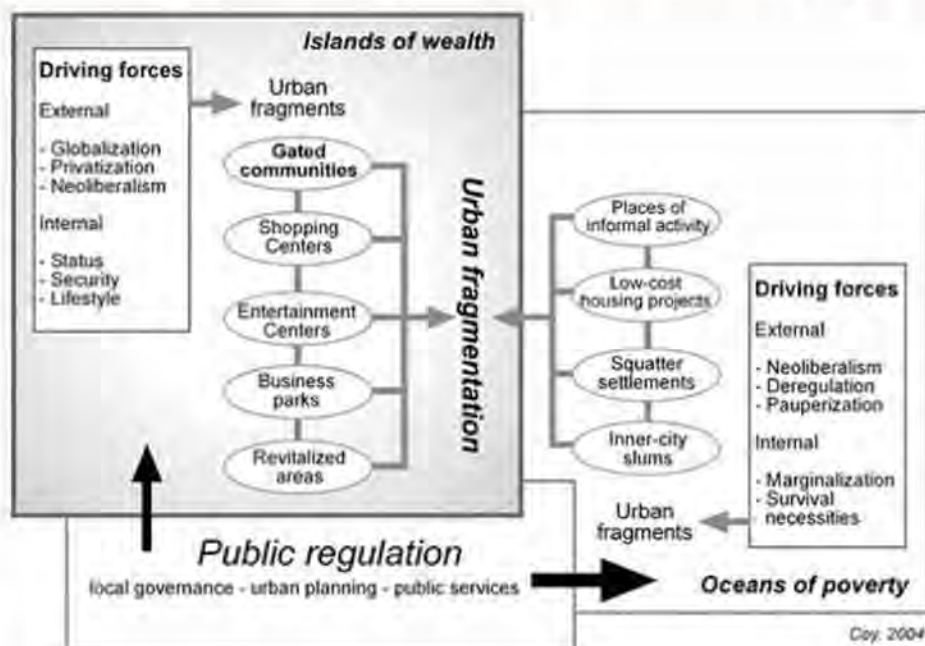
especulación inmobiliaria y sin ningún tipo de previsión. Menciona también que, por un lado, emerge la miseria y la corrupción; y por el otro lado, se observan lugares con diseños arquitectónicos modernos y costosos, cuyos habitantes, sin embargo, no desconocen la situación de sectores más pobres de la ciudad

En las grandes ciudades de la región, todos los grupos de ingresos son sensibles al funcionamiento del mercado de suelos, pero con distintas dinámicas y resultados. Los sectores de ingreso alto valoran más el equipamiento, la exclusividad y la baja densidad, además de disponer de recursos para financiar esa demanda. Por su parte, los sectores de ingreso medio son sensibles a los costos de vivienda con relación a sus ingresos y a la aparición de nichos que permitan aminorar la brecha, tendiendo a la dispersión y potencial saturación del suelo. Los sectores de menores recursos, por efecto de la segregación, son afectados por la desvalorización o minusvalía del activo habitacional que acompaña a los barrios pobres (aún en contextos cercanos de alza de valores), y en ausencia de tenencia, a la exclusión urbana. Como señala Katzman (2000) “para los pobres la tierra y la vivienda constituyen el capital físico o activo por excelencia”, mediando con la formación de su capital humano, social y financiero en el largo plazo. De allí que las fuerzas que modelan la cantidad y calidad del acceso a esos activos, van a repercutir en la estructura de oportunidades.

Este diseño, además de cambiar el tejido socio económico de los espacios urbanos, también transforma su estructura (Sachs-Jeantet, 1995); donde su marca queda registrada en la territorialidad de las ciudades al acentuar sus desigualdades internas y favorecer a ciertos sectores, mientras que los otros resultan marginados de forma inmediata (Celemin, 2012).



Figura 4. Causas y Consecuencias de una ciudad fragmentada



Fuente: *GeoJournal*: Gated Communities: An Emerging Global Urban Landscape, (Martin Coy, 2004)

Así se muestra el desarrollo de varias generaciones de políticas: primero, políticas centradas en la producción de vivienda y planificación normativa de los usos de suelo, con dinámicas de expansión de la ciudad sin contrapartida de inversión urbana y con problemas de segregación. Luego, políticas de construcción de barrios por medio de la integración de la vivienda con la gestión urbana y el desarrollo de intervenciones de reciclaje urbano de zonas desaprovechadas.

Ya sea como resultado de períodos de expansión o contracción del ingreso urbano, las áreas urbanas experimentan procesos de reorganización interna que, dependiendo de la funcionalidad social y económica de los espacios, modelan la cuantía y localización del acceso al suelo y la vivienda, la provisión de bienes públicos urbanos, y las formas de asentamiento de la población y sus actividades (Sabatini, 2012). La valorización del suelo urbano en estas urbes, constituye probablemente el mejor indicador síntesis de dicha dinámica por sus estrechas relaciones con el conjunto de determinantes del desarrollo



urbano. En un escenario o contexto económico positivo, hay un incremento acelerado de los precios de la tierra. Este proceso interactúa con la localización de hogares, las mejoras de la infraestructura de la ciudad, y genera efectos distributivos como también nuevos y mayores requerimientos de recursos por efecto del dinamismo urbano derivado del momento económico.

Estos trabajos profundizan la comprensión de la mutua influencia existente entre la economía urbana y la segregación, ofreciendo valiosos puntos de vista y avances en lo que se refiere a descubrir los procesos específicos de cambio en los patrones espaciales, como es el caso particular del abandono de las áreas centrales por las élites.

La privatización del espacio público que ha llegado a ser necesaria, ante los ojos de algunos grupos, por razones de exclusividad y seguridad, plantea un interrogante respecto a la legislación que debe regir estos territorios. Son los municipios los que otorgan la autorización para desarrollar este tipo de urbanizaciones, en función de determinadas reglas para evitar la formación de extensos bolsones residenciales que interrumpen la trama que ha conducido, de una cierta manera, incluso ordenada, a la expansión de la periferia. A excepción de los casos estridentes de conflictos entre las autoridades locales, los municipios de la periferia resultan muy favorables a los barrios privados que valorizan el suelo urbano, y en los que los residentes pagan elevados impuestos y crean empleos en distintos servicios. Sin embargo, a diferencia de la expansión de los suburbios para las ciudades estadounidenses de los años veinte, estas nuevas urbanizaciones no se efectúan sobre tierras vírgenes sino en franjas de una inmensa metrópoli de muchos millones de habitantes, caracterizada por un proceso anterior de urbanización popular, y en medio de periferias habitadas por poblaciones empobrecidas. De ahí que surge la voluntad de cerrar los espacios residenciales, de vigilar la entrada, incluso de ocultar con muros los barrios pobres que los pocos felices deben atravesar. Así, estas nuevas comunidades urbanas dibujan islas formadas por barrios poco integrados al resto del territorio y entre los cuales se entrelazan relaciones privilegiadas y, ciertamente, exclusivas. Por otra parte, el mundo exterior es percibido como amenazante. La riqueza se oculta, la ciudad repliega hacia adentro (Thuillier, 1998).



Según Carman (2014), en el contexto actual, y tanto en el ámbito nacional como mundial, se reconoce una amplia expansión en la academia sobre la temática del derecho a la ciudad (Harvey, 2008; Fenster, 2005; Lopes de Souza, 2010; Mathivet, 2010; Ortiz Flores, 2007; Perceval, 2011). Por otro lado, también aumentan las asociaciones y demás movimientos sociales seguidores de las obras de Lefebvre y Harvey. Evidentemente, son cada vez más numerosas las agrupaciones que se pronuncian en favor del derecho a la ciudad, lo reivindican, y mantienen debates sobre la temática en el marco de diversos foros nacionales e internacionales en los que se aboga por la construcción de ciudades más justas y democráticas. Los resultados de ese debate fueron parcialmente recogidos en la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Algunos autores (Mathivet, 2010; Ortiz Flores, 2007) sintetizan los contenidos más relevantes de dicho documento al señalar que sus componentes principales son, entre otros, los siguientes: el derecho a un hábitat que facilite el tejido de las relaciones sociales; el derecho a sentirse parte de la ciudad; el derecho a la convivencia pacífica; el derecho a la igualdad de derechos. Señala Mathivet que se realiza el derecho a la ciudad cuando se observa, entre otras cosas, un ejercicio pleno de la ciudadanía, igualdad de derechos y no discriminación, derecho a la vivienda y un medio ambiente sano y sostenible (Mathivet, 2010:26). No es nuestra intención discutir aquí los contenidos de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad de manera exhaustiva, ni el sentido en el que se utiliza allí la noción de derecho a la ciudad. Nos interesa, en cambio, remarcar dos cuestiones: Primero, que lo que en ese documento se designa en términos de ‘derecho a la convivencia pacífica’ o ‘ejercicio pleno de la ciudadanía’ y que Mathivet (2010) (2011) sintetiza en las expresiones el ‘derecho a sentirse parte de la ciudad’ y ‘derecho a un hábitat que facilite el tejido de las relaciones sociales’ (Mathivet, 2010: 25), alude a lo que Giglia y Duhau (2008) denominan “urbanidad”.

El concepto de urbanidad se refiere, efectivamente, a la problemática del vínculo social y la convivencia en los contextos urbanos. Giglia y Duhau definen a la urbanidad como un código o conjunto de normas tácitas y relativamente flexibles, cuyo respeto y cumplimiento posibilita, en el ámbito del espacio público, el desarrollo de interacciones



pacíficas entre sujetos diferentes y desconocidos. Se trata de un código que si bien prescribe y regula los comportamientos que se despliegan en los ámbitos urbanos, favorece al mismo tiempo las actitudes de tolerancia y respeto hacia el otro.

La urbanidad es, en suma, lo que permite a sujetos desconocidos y diferentes compartir el espacio (Giglia y Duhau, 2008). En segunda instancia, nos interesa recalcar que, al contrario de Oszlak, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad distingue y diferencia claramente entre la concreción del derecho a la vivienda y la del derecho a la ciudad. La Carta concibe a este último como un derecho multidimensional, complejo e integral. Es decir, como un ‘derecho de derechos’ que además de los aspectos recién reseñados vinculados con la urbanidad y con los usos del espacio urbano, incluye otras cuestiones, tales como el derecho a la participación política, a un medio ambiente sano, etcétera. En consonancia con la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, se opta por utilizar de manera separada las expresiones derecho a la vivienda y derecho a la ciudad, ya que distintos fenómenos sugieren que, actualmente, en las ciudades latinoamericanas es posible construir o efectivizar el derecho a la vivienda sin que ello redunde automáticamente en la adquisición del derecho a la ciudad. Es más: en algunas ocasiones, la efectivización del derecho a la vivienda, lejos de garantizar el pleno ejercicio de la ciudadanía, la no discriminación, la igualdad de derechos y el derecho a la convivencia, puede concluir con la generación de dramáticos procesos de segregación socio-espacial.

Así, la consecuencia de la organización socio-económica vigente y la transición en relación al uso del suelo, es la defectuosa distribución que de él se ha hecho a lo largo del proceso histórico de la ciudad. El costo del suelo urbano aumenta desordenadamente en función al fenómeno de la especulación en el que intervienen tanto el sector público como el sector privado (Sabatini, 2018), para el cual el crecimiento de la ciudad conlleva una nueva fuente de ingresos a través de urbanizaciones, lotizaciones o simplemente terrenos de “engorde” (Gallegos, 1986); donde incluso los intereses de los sectores dominantes definen también la vocación del suelo urbano: residencial, comercial, de servicios, zonas públicas, etc.



2.4. Los barrios homogéneos y la alta concentración de la pobreza.

Históricamente, las áreas urbanas en Latinoamérica, se han caracterizado por las dinámicas de desigualdad como consecuencias de las reformas neoliberales y la acción del mercado inmobiliario (Velásquez, 2012; Sabatini y Wormald, 2013), en donde la segregación residencial corresponde a la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo definamos las diferencias sociales. Puede ser según condición étnica, origen migratorio, etaria o socioeconómica (Sabatini, 2006). Así, se presentan tres dimensiones principales de la segregación residencial:

- i) El grado de concentración espacial de los grupos sociales.
- ii) La homogeneidad social que presentan distintas áreas al interior de las ciudades.
- iii) La percepción subjetiva, expresada en el prestigio o desprestigio social de las distintas áreas o barrios de cada ciudad.

Las dos primeras son dimensiones objetivas de la segregación que pueden expresarse en planos temáticos, con la obtención de índices estadísticos pudiéndose medir la segregación. La tercera dimensión es subjetiva: se refiere al grado de prestigio de los barrios y la formación de estigmas territoriales establecidos por la población y su nivel de “riqueza” (por llamarlo de alguna), esta riqueza puede ser entendida como una forma de satisfacción que no necesariamente se obtiene con mayores posesiones materiales. En una economía los seres humanos están interesados en el enriquecimiento individual, grupal y nacional, pero se trata del bienestar económico, pues la riqueza, en un sentido más amplio, puede involucrar otros aspectos como los culturales, espirituales, sociales y naturales.



Figura 5. Límite entre Favelas y apartamentos de lujo en Sao Paulo – Brasil.



Fuente: Imagen tomada del portal:

<https://www.elmundo.es/america/2012/01/19/brasil/1326987526.html>

Dentro de esa concepción de prestigio de los barrios y la formación de estigmas territoriales, nacen las comunidades cerradas como una de las formas en que las personas tratan de garantizar su seguridad. La figura 6 muestra un ejemplo de concentración de la pobreza al lado de barrios homogéneos marcados por las comunidades cerradas que tienen lugar en Brasil, donde por sus cifras de delincuencia, la población adquirió esa percepción de inseguridad. Las comunidades cerradas en Brasil son un ejemplo de que el tema de la seguridad influye no solo a los ricos que pueden pagar un lugar más seguro para vivir, sino a todos los grupos de población, como las familias pobres, de clase media y trabajadoras vulnerables.

Según Robinson, (1960), la riqueza se puede definir como “[...] el poder sobre los bienes y servicios que se desean: concisamente, es el poder de consumo”. La producción es importante pues, aunque no sea su motivo, hace posible el consumo de bienes y servicios con los que los individuos cubren sus necesidades humanas. Para ello, las personas desean



disponer de dinero, pues las transacciones en su gran mayoría no se hacen en términos reales, ni tampoco todas las personas se auto sustentan produciendo alimentos para el consumo del hogar, por ejemplo.

El plusvalor es “aquella parte del valor total de la producción que queda una vez que se han justificado el capital constante [...] y el capital variable [...]” (Harvey, 2007). El progreso de la acumulación presupone y depende de la existencia de un excedente de trabajo que sostenga la expansión de la producción, de las cantidades de medios de producción necesarios y de una demanda efectiva que absorba la creciente fabricación de mercancías. En la producción se combinan el trabajo con los bienes de capital, de equipo y productos en proceso de elaboración, así como el territorio. La oferta de la tierra, dados los cambios del ingreso que pueden lograrse al poseerla, es mucho menos variable que la oferta de la mayoría de los bienes de capital. La tierra, con o sin construcciones, puede ser utilizada según las preferencias de su propietario; por ejemplo, una casa podría ser un bien de consumo, un instrumento de producción o una reserva de valor.

Un objeto duradero puede desearse parcialmente por su utilidad directa, parcialmente por su poder para contribuir a la producción, en parte por la renta que puede dar cuando se le alquila, y en parte porque proporciona a su dueño una reserva de valor de compra de la que puede disponer cuando guste, vendiendo el objeto y usando el precio de la venta para comprar bienes y servicios, para conceder un préstamo nuevo, para comprar una deuda de segunda mano, una extensión de tierra o la participación en un negocio. Los diferentes tipos de propiedad ofrecen estos atractivos en diferentes grados. La tierra y los edificios pueden ser usados por su dueño o ser rentados, en ambos casos representan una reserva de valor (Robinson, 1960).

El modo de integración económica se relaciona con el urbanismo en el sentido de que produce y agrupa un “producto social excedente” (Harvey, 2007), cuya concentración geográfica forma a las ciudades. El urbanismo surge, entonces, de un modo de integración económica basado en el intercambio de mercado que implica “estratificación social y diferencias en el acceso a los medios de producción”.



La cantidad de producto social (excedente) se reserva para aumentar el bienestar humano y aparece como la cantidad de recursos materiales que resulta apropiada para el beneficio de un sector de la sociedad en detrimento de otro. En todos los modos históricos de producción, el excedente ha aparecido en su forma alienada o enajenada (Harvey, 2007).

En una economía espacial se da la creación, movilización y concentración de excedente; dicha economía se expande geográficamente o se intensifica. “La corriente de bienes y servicios existente a lo largo de esa economía espacial es una expresión tangible” (Harvey, 2007) del proceso de circulación y concentración de valor.

Para Sabatini (2003), dentro de la realidad latinoamericana se podrían mencionar las siguientes características:

- Una afluencia de grupos de menor poder adquisitivo estableciendo grandes áreas homogéneas de pobreza en contraste con la concentración de recursos privados y públicos por la población de mayor poder adquisitivo, constituyendo de esta manera una sociedad “pluri-clasista”.
- Un mercado inmobiliario que apunta de manera creciente a la especulación en los precios de los bienes inmuebles y a la concentración de capital inmobiliario, en el cual se pueden encontrar magnas obras de infraestructura en las ciudades junto con el crecimiento de la tipología constructiva en urbanizaciones cerradas que han transformado los patrones tradicionales de segregación, porque se han venido desarrollando en franjas que antes no representaban renta alta pero que les ha permitido dar mayor valor y precio a tales terrenos. De esta forma se excluye a la población que no está en capacidad de adquirir vivienda de esas nuevas condiciones.
- Una búsqueda continua del mejoramiento en la calidad de vida; por ello, quienes tienen la posibilidad de elegir su localización en la ciudad, lo harán en los sectores en los puedan acceder a los mejores bienes y servicios y de esta forma se concentrarán en el territorio, limitando el acceso a las familias de más bajos



recursos mediante el aumento de los precios de los bienes y servicios, incluido especialmente el suelo.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente, se podría hablar de la importancia del uso colectivo de la ciudad: la fragmentación del espacio, junto con la formación de grupos socio-económicas, dificultan la integración y aumenta el aislamiento. También se multiplica el delito a medida que los ricos se hacen más ricos y los pobres más pobres.

Las causas de la segregación socio-espacial provienen del campo del desarrollo urbano, que afectan la dinámica de localización de todos los grupos sociales que intervienen en la misma (Machado, 2001). Esta segregación se ve en primer lugar favorecida por diversos factores vinculados al funcionamiento de los mercados de suelo, entre estos las restricciones de oferta, la localización del comercio e infraestructura residencial que consigue una expulsión de grupos de nivel adquisitivo bajo y hacen de este espacio un lugar de exclusividad de residencia a distinta escala con regulaciones que estimulan la fragmentación y segregación urbanas (Lungu y Baires, 2001).

Los efectos negativos de la segregación están altamente influenciados por la acción directa o indirecta del Estado, que autoriza la implantación de normas urbanas que determinan tamaños mínimos de lotes en barrios. Puede tratarse no sólo de normas de uso del suelo o de edificación sino que también de figuras legales que protegen a un grupo de vecinos de la llegada de otras personas.

Los que no tienen opción de acceder al suelo en barrios mejores, tanto por su alto precio como por las normas de zonificación que defienden la “exclusividad” de esos barrios, se encuentran forzados a comprar o invadir suelos en localizaciones segregadas. El Estado también construye los proyectos de vivienda social espacialmente segregados, en buena medida por las mismas razones.

Para Harvey (2009), este fenómeno se relaciona con la concentración de las funciones, equipamientos e infraestructuras urbanas en espacios donde se localizan las élites, lo que



polariza a las ciudades y genera tensiones entre los grupos sociales. En esa línea, Soja (2008) argumenta que la problemática urbana se estructura a partir de las formas de reproducción del capital que se territorializan en las urbes. No obstante, es importante señalar que no todo lo que acontece en las ciudades puede ser identificado con un problema de las urbes, ya que al estar cada vez más urbanizada nuestra sociedad, el término se convertiría en inútil por su carácter excesivamente general. Por consiguiente, cuando se expone que son los problemas urbanos, nos referimos “(...) a toda una serie de actos y de situaciones de la vida cotidiana cuyo desarrollo y características dependen estrechamente de la organización social que se configuró en las ciudades” (Castells, 1976).

Así, cuando ese barrio pobre está rodeado de barrios igualmente pobres y homogéneos, entonces la segregación alcanza una escala geográfica mayor, generándose efectos negativos que no existían sin esa aglomeración de pobreza. El aislamiento físico, laboral y social de las familias pobres agudiza los efectos negativos de la segregación porque aumenta la desintegración social, que va acompañada de surgimiento de estigmas territoriales (Ríos, 2010), relacionados en esta primera instancia con el nivel de vida de la población, como los índices de indigencia (pobreza extrema) y pobreza, en el hecho que estos últimos miden el ingreso de una persona o una familia, de donde se deduce el nivel de vida, por lo que se los denomina métodos indirectos.

Según CEPAL, en América Latina, se considera el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) a la población que reúne alguna de las siguientes condiciones:

- Más de tres personas viviendo en una misma habitación;
- Viviendas en situaciones precarias.
- Falta en la vivienda de retrete con descarga de agua;
- Familia donde haya algún niño en edad escolar que no asista a la escuela.

Harvey (2007) identifica tres aspectos que, al correlacionarlos, dan una clara indicación de la distribución del ingreso en una organización espacial, y que al experimentar cambios pueden dar lugar a una redistribución del ingreso:



1. Localización de los trabajos y las viviendas.
2. Disponibilidad y precio de los recursos para el consumidor.
3. Valor de los derechos de propiedad, que en este caso se refiere a terrenos y edificios pues conciernen a la forma espacial de la ciudad.

Los cambios en la localización de la actividad económica significan cambios en las oportunidades de trabajo y residencia. De acuerdo al emplazamiento de una familia se dan los gastos en transporte en que pueden incurrir y el tiempo utilizado en ello, lo cual puede ser una barrera al acceso de fuentes de trabajo, así como de servicios. En general, los procesos de relocalización mejoran las oportunidades de las familias de renta alta, mientras las posibilidades de las familias de renta baja decaen. “El ingreso real de un individuo puede ser modificado cambiando los recursos a los que tiene acceso” (Harvey, 2007), por lo tanto, cambios en la disponibilidad y precio de los recursos conforme se desarrolla el sistema urbano, tiene un “impacto directo sobre la distribución del ingreso” (Harvey, 2007). Aquí los recursos no se refieren a las mercancías, si no a recursos localizados territorialmente.

En un primer nivel, los problemas urbanos se relacionan con las condiciones físicas de la ciudad como: la vivienda de la población, el acceso a los servicios colectivos (escuelas, hospitales, guarderías, zonas deportivas, etc.), la separación funcional de las distintas actividades y el aislamiento social y espacial de distintas poblaciones. En un segundo nivel, esta problemática se relaciona con las condiciones de sociabilidad, que en alguna medida contraponen “(...) el modo individual y el colectivo de la gestión urbana” (Castells, 1976).

El patrón de segregación latinoamericano tradicional puede resumirse en la marcada concentración espacial de los grupos altos y los medios ascendentes, en el extremo en una sola zona de la ciudad con vértice en el Centro histórico y una dirección de crecimiento definida hacia la periferia; la conformación de amplias áreas de alojamiento de los grupos pobres, mayoritariamente en la periferia lejana y mal servida, pero también en sectores deteriorados cercanos al Centro; y finalmente, una significativa diversidad social de los



barrios de mayor nivel adquisitivo en los que viven, además de la virtual totalidad de las élites, grupos medios e incluso bajos.

La diversidad social de los barrios de mayor nivel adquisitivo en América Latina contrasta con la situación de segregación en las ciudades estadounidenses. En éstas, los suburbios tienden a ser marcadamente homogéneos socialmente. De hecho, una “community”, como se les denomina, consiste, por lo general, en una organización de vecinos que, confabulados abierta o implícitamente con el municipio local, recurren a una serie de medidas legales y formales para excluir la llegada de personas de menor categoría social (prohibición de edificación en altura, tamaños mínimos de lotes, especificación de tipologías arquitectónicas, etc.). La homogeneidad es clara en términos raciales: en promedio un residente de raza blanca de áreas metropolitanas de los Estados Unidos vive en distritos censales en que el 83 por ciento de la población es blanca, mientras que un típico residente de raza negra vive en un distrito censal con un 54 de población negra (Briggs, 2001).

Esta mayor diversidad social de las áreas de concentración de los grupos discriminados, especialmente afro-americanos, se manifiesta en que la denominación “ghetto” se suele dar a áreas segregadas en que los residentes de color representan desde tan sólo un 40 por ciento de la población del vecindario (Jargowsky, 1997).

Las ciudades latinoamericanas presentan la situación inversa: las áreas donde viven los más pobres son mucho más homogéneas socialmente que aquellas donde residen los grupos altos. En 1990 en Ciudad de México, por ejemplo, los grupos de elite (el 7,5 por ciento de la población) solamente representaban un tercio de la población de las 23 delegaciones y municipios más ricos de la ciudad (de un total de 183); en cambio, el estrato social “muy bajo” (18 por ciento de la población) representaba un 79,4 por ciento de los ocupantes de las 35 delegaciones y municipios más pobres de la ciudad (Rubalcava y Schteingart, 1999). Recientes estudios en Rio de Janeiro arrojan resultados similares, confirmando la diversidad social de las áreas más afluentes de las ciudades latinoamericanas (Preteceille y Ribeiro, 1999; Ribeiro, 2000).



Los dos primeros rasgos del patrón tradicional latinoamericano anotados más arriba pueden resumirse en la idea de una segregación residencial de gran escala.

2.5. La percepción de espacio y el “Efecto Barrio”

En las últimas décadas, se ha venido fortaleciendo la definición del “barrio” como un actor importante, tanto para las corrientes académicas, como para las políticas sociales y económicas del espacio urbano; como una moldura de las relaciones comunitarias, y las zonas de distribución de servicios y promoción de procesos de inclusión y cohesión social.

Esta visión de gobernanza urbana se ha denominado el “nuevo localismo”, como una búsqueda de soluciones a los problemas sociales y económicos por medio del traspaso de las competencias a las localidades (Letelier, 2018).

Es así que el “nuevo localismo” o “efecto barrio”, reivindicó el rol político del vecindario en respuesta a las estrategias de renovación urbana impulsadas a través de los postulados de la Escuela de Chicago; sin embargo, Davidson (2008) recalcan que tras el interés por los barrios existe, de hecho, una agenda neoliberal cuyos propósitos declarados terminan convirtiendo la ciudad en un instrumento para la obtención de altas plusvalías, creciente gentrificación, segregación y sobreproducción de espacios urbanos exclusivos, cuya esencia se contradice con los objetivos de esfuerzos urbanos colectivos anteriores, como la lucha por la vivienda pública. La descentralización que aparentemente conduce a la escala de barrio es, según Garnier (2011), ficticia, y además manipulada por el Estado.

Al mismo tiempo, los debates sobre segregación han aportado la idea del “efecto barrio” sobre las políticas de integración de barrios (Lupton, 2003), en donde el discurso de comunidades mixtas es ampliamente visto como un proyecto neoliberal que induce a que al crear estas comunidades, mejorarían las oportunidades de vida de la gente pobre (Cheshire, 2009: 343) e incrementaría el capital social y la cohesión social en los barrios céntricos pobres (Lees, 2008).



Este capital social se ve influenciado por la percepción de espacio en el cual habita. Al entender los modos de habitar como formas de uso y apropiación de espacio urbano que excede las fronteras del metro cuadrado de cada ciudadano, la lectura de la acción pública en materia de hábitat requiere cambiar la escala de análisis. Por ello se intenta descentrar momentáneamente el recorte de la vivienda y el barrio, para echar luz sobre los entornos o los efectos de proximidad que exceden la dimensión barrial y dan cuenta de las posiciones de los barrios de vivienda social en el conjunto urbano.

Para comprender las percepciones es necesario remitirse a las trayectorias habitacionales y, de lo observado, encontramos una situación previa de extrema necesidad de un lugar propio, tanto como refugio como por su valor simbólico en la jerarquía urbana y social (Bourdieu, 1999).

Sin embargo, el conglomerado social es un tema recurrente dentro de la política pública, en donde se demanda el estudio del incremento de la desigualdad social y de la segregación residencial. El conocimiento de la relación entre estas dos cuestiones constituye pues una premisa indispensable tanto para el conocimiento de las áreas urbanas como para el diseño de las políticas públicas que en ellas deben aplicarse. Por otro lado, se toma en cuenta la percepción del espacio como identidad, y la pertenencia a una clase, etnia o grupo social se ha convertido cada vez más en un tema de mayor importancia de las ciencias sociales. Este estudio de las percepciones, actitudes y valores con conexión al entorno resulta complejo (Tuan, 1974). Así, el análisis de la segregación residencial puede ser pensado como una de las formas, pero no la única, en las que se expresan el establecimiento de límites y fronteras sociales. Es decir, se debe reponer tanto su singularidad (no todos los límites sociales se expresan espacialmente) como aquellas características que comparte con otros procesos de establecimiento de límites a simple vista muy disímiles como, por ejemplo, las identidades étnicas (Barth, 1976).

Este sentido de arraigo es un fenómeno subjetivo, no cuantificable y, por lo tanto, su estudio es complejo. Y de la misma forma se intenta definir el concepto de segregación



socio espacial o residencial, que es uno de los más inagotables y debatidos del conocimiento geográfico de las ciudades. El interés por su estudio científico y por su significado práctico y empírico se ha acrecentado recientemente, debido a los progresivos cambios socioeconómicos y culturales que se están promoviendo en todas las grandes ciudades del mundo, causados, en gran medida, por la extraordinaria magnitud de los movimientos migratorios. En efecto, categorías como multiculturalidad, diversidad cultural, integración social y étnica, segregación socio espacial y otras de corte similar, son bastante comunes tanto en los medios de comunicación social como en los estudios científicos, que se han desarrollado para describir la nueva realidad social de muchas ciudades (Escolano, 2007).

La definición del “Efecto Barrio”, desde el impacto social de la segregación residencial en las ciudades, se puede analizar desde dos puntos de vista. En primer lugar, los efectos de la segregación residencial sobre las condiciones de vida de la población, en cuestiones tales como la educación, la salud, la vivienda o el acceso a la energía y, en segundo lugar, a la relación de la segregación con las actitudes políticas, la capacidad de organización y el comportamiento político administrativo desarrollados en las áreas urbanas.

La ciudad latinoamericana presenta otras formas de segregación residencial además de la separación según grupos socioeconómicos. Hay diferencias raciales, étnicas y etarias en la población urbana que tienen alguna manifestación en el espacio. Lamentablemente, estas formas de segregación han estado prácticamente ausentes de la investigación social, con algunas excepciones. Los esfuerzos se han concentrado en lo socioeconómico, e incluso éstos han sido escasos y deficientes, como argumentaremos en el capítulo 3. En todo caso, los pocos estudios empíricos existentes muestran que la segregación de grupos raciales o étnicos discriminados tiende a coincidir espacialmente con la segregación de los grupos socioeconómicos bajos (Telles, 1992).

En cuanto a las diferencias por grupos de edad, el análisis de la información censal, cuando se ha hecho, muestra que es mayor la presencia de niños en la periferia y mayor la presencia de adultos mayores en las áreas centrales. Esto es predecible en ciudades que



crecen a tasas más o menos altas, con una importante cuota de inmigración, especialmente cuando la inmigración se ha ido “especializando” en capas pobres, con familias más extensas, como ha ocurrido en las últimas décadas en América Latina.

Dentro de las consecuencias de esta desigual distribución espacial cabe señalar si la segregación es un proceso voluntario (habría efectos positivos aunque sea solo para el grupo de población que se auto segrega) y por el otro lado, y con mayor frecuencia, cuando se trata de una situación forzada, en el que una parte de la población tiende a desplazarse a otros lugares donde las circunstancias económicas o la discriminación social la obligan aumentando así la desintegración social. En este último caso estaríamos frente a una segregación negativa. Entonces este fenómeno tendría como consecuencia varias limitaciones de acceso a redes, servicios, interacción, socialización e incluso llegar a estigmatizar a estos grupos de población en cuestión (Rodríguez, 2001).

La magnitud de los impactos sociales se determina en gran medida por el nivel de segregación. Ésta podría tener menos efectos negativos, o simplemente no tener, de tratarse de barrios de pequeño tamaño, especialmente si se trata de una ciudad de porte medio. En cambio, cuando ese barrio pobre está rodeado de barrios igualmente pobres y homogéneos, entonces la segregación alcanza una escala geográfica mayor, generándose efectos negativos que no existían sin esa aglomeración de pobreza. El aislamiento físico, laboral y social de las familias pobres agudiza los efectos negativos de la segregación porque aumenta la desintegración social, que va acompañada de surgimiento de estigmas territoriales (Ríos, 2010).

Según la CEPAL (2016), en Latinoamérica, el 40% de la población urbana habita ciudades de más de un millón de habitantes, donde se conectan tanto oportunidades o ventajas para el desarrollo económico social, como también sustanciales desigualdades internas. En un vistazo general, el panorama de las grandes ciudades distingue durante la última década del siglo XX sendos procesos de metropolización e inserción económica internacional que, se ha planteado, favorecerán el protagonismo económico y la concentración demográfica en estas ciudades. Existe consenso que el escenario plantea



un nuevo y más complejo contexto a la gestión de suelo, vivienda e infraestructura. Metas generales de consenso, como es la de superar la pobreza, mejorar la equidad de oportunidades, descentralizar y mejorar la infraestructura son todavía preceptos generales que requieren mayor especificidad en su vinculación al escenario de desarrollo metropolitano y consecuencias de política pública urbana.

En el contexto latinoamericano, la preocupación por la marginalidad urbana surgió con posterioridad a la segunda guerra mundial, cuando los núcleos de población vivían en condiciones precarias (por ejemplo favelas en Brasil, campamentos en Chile) y por lo general, ocupando suelos en forma ilegal, localizándose en las periferias de las grandes ciudades (Oliven, 1980). Estos asentamientos eran habitados principalmente por población migrante. La marginalidad se asociaba a las consecuencias sociales producto del rápido proceso de urbanización después de la segunda guerra mundial. La rapidez de este proceso fue consecuencia de la explosión demográfica y una alta migración campo ciudad.

A lo largo de la mayor parte del siglo XX, las ciudades de América Latina exhiben un patrón de segregación residencial semejante al modelo europeo de ciudad compacta. En las áreas centrales se concentran los grupos superiores de la escala social, y la misma cosa ocurre con la mejor edificación y arquitectura. (Sabatini, 2003).

Las ciudades decaen social y físicamente hacia la periferia, con la sola excepción de la dirección geográfica en que se fue formando una suerte de cono de ciudad “moderna” durante el siglo XX. Barrios residenciales y comerciales ocupados por las capas altas y medias ascendentes fueron formando dicha área de mayor categoría. En esto la ciudad latinoamericana no difiere de la europea continental mediterránea. París, como muchas otras ciudades del viejo continente, presenta este cono de concentración de los grupos de mayores ingresos en una dirección geográfica definida —en este caso, hacia el Oeste. Tal vez la diferencia más notable sea que en América Latina las elites han abandonado el Centro en un grado mayor que sus congéneres europeas. El modelo alternativo de ciudad del capitalismo corresponde al patrón anglo-americano de ciudad del suburbio. Allí las



elites, inspiradas en una ideología anti-urbana de matriz protestante, fueron ocupando la periferia de las ciudades, y las áreas centrales quedaron pobladas por los grupos de menor categoría. La suburbanización de las clases altas urbanas fue un proceso tan temprano como mediados del siglo XVIII. En Londres, ciudad pionera de esta verdadera revolución urbana, los suburbios aparecieron aun cuando la tecnología de transporte era precaria (carruajes). La aparición del tren, del tranvía y, mucho más tarde, del automóvil facilitarían la masificación del suburbio, la que ha tenido especial fuerza en los Estados Unidos.

El modelo de ciudad compacta, al que nos referimos primero, no se presenta siempre en América Latina, de forma pura, por las siguientes razones:

- a) El grado y periodo histórico en que las élites han abandonado el Centro de cada ciudad, lo mismo que el grado de concentración de dichos grupos en una sola área de crecimiento urbano, varían de ciudad en ciudad. Por ejemplo, en Bogotá el grado de concentración espacial de las elites es superior que el que muestran en Ciudad de México; y en Lima abandonaron el Centro muchas décadas antes que en Santo Domingo.
- b) La influencia del patrón cultural de la ciudad del suburbio se ha dejado sentir en nuestro continente, aunque, como explicaremos más adelante, probablemente mucho más en la adopción de modas arquitectónicas y estilos urbanos que en las motivaciones profundas del suburbio en sus países de origen, relativas a la formación y consolidación de identidades de grupo social.
- c) La mayoría de las ciudades de América Latina son costeras o ribereñas, debido a la importancia de la colonización europea en la formación de los sistemas urbanos, lo que introduce factores geográficos aleatorios que influyen en la forma urbana, alejando las ciudades reales del modelo.

Según Borsdorf (2003), de la ciudad polarizada, propia de los años de industrialización sustitutiva en América Latina, se pasa a la ciudad fragmentada de la actualidad. En el primer caso, la configuración de la ciudad hasta principio de los setenta mostró procesos espaciales ligados a las líneas ferroviarias y autopistas que reforzaron el crecimiento de



algunos sectores; los grupos de mayores recursos se desplazaron hacia la periferia y aparecieron en algunas de las ciudades latinoamericanas, ya al final del periodo, los primeros centros comerciales en barrios de lujo con estilos importados de las ciudades norteamericanas.

De acuerdo a Borsdorf (2003), las fases de desarrollo espacial de una ciudad latinoamericana, desde un punto de vista socioeconómico y de segregación espacial se representa en cuatro etapas (Figura Nro. 7). La primera, en la que la “ciudad colonial” cuenta como la primera fase de urbanización de tipo centro-periferia y caracterizada por el crecimiento natural de su población y por tener como eje a la plaza central alrededor de la cual se desarrollan todas las actividades locales. La posición social se determinaba por la distancia de su lugar de residencia respecto de la plaza principal, es decir, que era considerado un factor de organización a nivel estatus social: así se muestra como las clases altas ocupan la posición central, mientras que las bajas tienden a ocupar las áreas periféricas.

La segunda etapa es la de “ciudad sectorial”, marcada por la inmigración europea a partir de 1820, que representa la primera fase de urbanización con un crecimiento lineal, en forma de bulevares o alamedas. El principio de estructuración espacial es la diferenciación sectorial orientada a estructuras lineales, donde se evidencia crecimiento de los sectores de la clase alta en torno al boulevard principal, y en el desarrollo de las primeras zonas industriales, establecidas cerca de las líneas ferroviarias o carreteras principales que conectaban la ciudad con el resto de cada país. Mientras que la clase baja se desarrolló en las áreas abandonadas por la clase alta.

La tercera etapa, denominada como “ciudad polarizada”, con una ciudad que crece fuera del centro y sus brazos lineales, con un crecimiento urbano debido a las migraciones internas. Surgieron barrios marginales en la periferia. Así, las clases altas se alejan cada vez más del centro de la ciudad. Al mismo tiempo nacieron los primeros centros comerciales, como réplicas de los estadounidenses, y rápidamente devinieron focos del crecimiento de nuevos barrios de lujo.

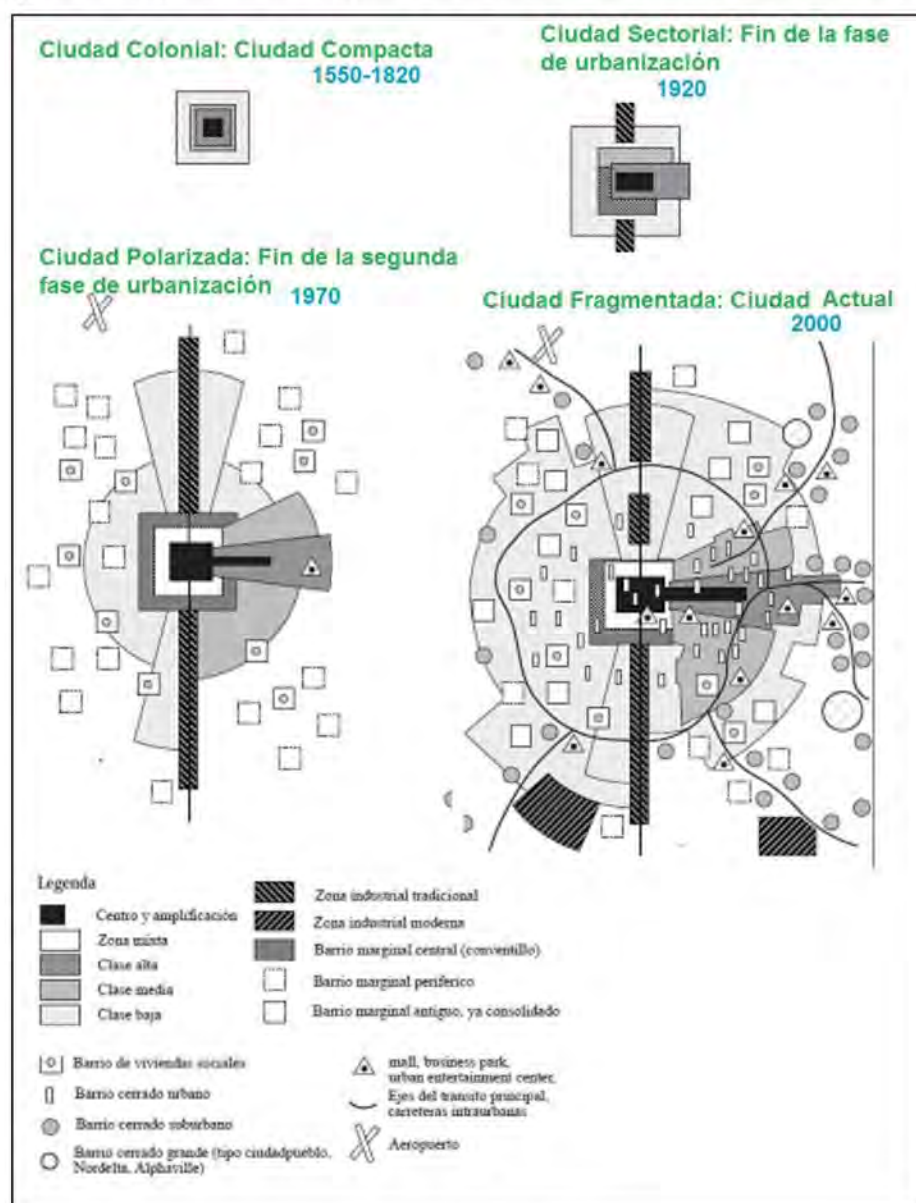


La última etapa que presenta Borsdorf es la de la “ciudad fragmentada”, donde se incorpora la idea de los barrios cerrados, centros comerciales y centros de negocios. Se evidencia también el estancamiento socio-demográfico de las urbes medias. A esta fase se la conoce también como la fase de Restructuración. En esta época la extensión de las autopistas acentuó las estructuras lineales, y constituyó un antecedente para la formación de estructuras celulares fragmentadas que hoy son las más notables en el perímetro urbano.

El siguiente gráfico muestra los elementos socio espaciales (distribución de las clases sociales) y económicos (industria, infraestructura de comercio y servicios, aeropuerto, tránsito), así como también elementos del desarrollo urbano como la consolidación y vivienda social (Borsdorf, 2002).



Figura 6. Modelo del desarrollo Estructural de la Ciudad Latinoamericana



Fuente: Borsdorf, 2003

Finalmente, la ciudad fragmentada conserva dos principios estructurales de la etapa anterior pero en forma diferente, primero la tendencia sectorial-lineal y segundo, el crecimiento celular. Esta tendencia sectorial-lineal dada por el ferrocarril y las pocas autopistas concéntricas perdieron importancia, mientras que aparecen las vías rápidas intraurbanas (a las que se podrían agregar los anillos de circunvalación en las principales



ciudades). Este hecho facilitó la tendencia de los sectores sociales altos y medios-altos a trasladarse al periurbano y a las periferias metropolitanas, así como también se manifiestan en forma de células, la presencia de la clase baja en viviendas sociales y villas marginales.

Para analizar los procesos de segregación residencial en el DMQ, nos identificamos con la acotación que hace Rodríguez Vignoli (2001) respecto a la segregación residencial de origen socio-económico, cuya definición se expresa como la segmentación del espacio urbano entre estratos socioeconómicos diferentes, en función a la capacidad adquisitiva y las características de la población local. De esta manera, nuestra definición de segregación residencial se asume como el complejo proceso de división en el espacio urbano de grupos sociales cuya principal determinante en la aglomeración territorial diferenciada es motivada principalmente por razones socio-económicas, subrayando que la segregación es una manifestación compleja de las relaciones sociales en el territorio, de particular incidencia y presencia en las ciudades latinoamericanas.

La influencia de estos fenómenos espaciales en el contexto geográfico de la SRSE muestra contradicciones en las ciudades latinoamericanas. Por un lado, la reducción de la escala como consecuencia de la relativa dispersión de urbanizaciones cerradas, centros comerciales, de oficinas y de servicios fuera del centro y del cono de alta renta, significando una aproximación física entre los grupos populares y de elite. Es necesario mencionar que esta mayor proximidad física, tal como lo han desmitificado distintos autores, no se produce por mezcla social (Brun, 1994; Grafmeyer, 1995).

Por otro lado, la segunda tendencia corresponde al aumento de la escala de la segregación de nuevos grupos de hogares pobres que acceden, formal o informalmente, al suelo urbano en localizaciones cada vez más alejadas de la ciudad, como producto de la especulación inmobiliaria y sus impactos en los precios del suelo (Sabatini, 2003).

Actualmente, la escasa investigación empírica sobre el tema en Latinoamérica responde a una inclinación reduccionista del sentido de las ciencias sociales de la región. En los



años recientes, la mayoría de los análisis empíricos sobre segregación residencial consisten en estudios de casos, preferentemente de "condominios cerrados" (*gated communities*), que buscan "ilustrar" o denunciar lo que los investigadores ya han decidido "teóricamente" que está ocurriendo (Sabatini, 2010), y denotar como la globalización económica y los cambios de uso del suelo estimulan las desigualdades sociales.

2.6. Hacia un nuevo modelo de dinámicas socioespaciales en ciudades latinoamericanas.

La posmodernidad y la globalización influyen en el significado de la fragmentación y la modifica significativamente la concepción de este modelo en función de los estudios urbanos, principalmente con discusiones teóricas y empíricas desarrolladas a lo largo del siglo XXI. Janoschka (2005) analiza en torno a la visión netamente geográfica, e identifica tres connotaciones básicas: a) los modelos determinados a partir de la 'ciudad moderna' y/o la 'ciudad jardín'; b) los modelos derivados de "lógicas deductivas", y c) los modelos estructurales de ciudad. Estos últimos han sido elaborados por distintas disciplinas, aunque los más difundidos corresponden a la serie desarrollada en la Escuela de Ecología Social de Chicago con el objetivo de analizar la estructuración de la metrópolis norteamericana durante los años de entreguerras. A partir de la posguerra, y desde la perspectiva de la ecología cultural, surgieron investigaciones urbanas comparativas orientadas a nivel global y, más concretamente, centradas en la ciudad latinoamericana, en tanto modelo genético-cultural que refleja una realidad urbana.

Las políticas públicas de la segunda mitad del siglo XX, dieron paso a una configuración social representada por la segregación residencial y la dispersión de infraestructura y servicios (Malizia, 2011). Los procesos de urbanización privada y la propensión a aislar complejos residenciales y comerciales predominaron en la mayoría de las ciudades en Latinoamérica, e incluso en ciudades medianas. Aunque los modelos de crecimiento urbano ya se han estudiado en las últimas décadas, actualmente hay una transición hacia un modelo disperso y reticulado que integra a las comunidades para el interés común y la movilidad individual, en lugar de la proximidad física. La concepción y producción del



desarrollo urbano periférico ha sido conducida por nuevos patrones de sociabilización espacial, diversificando los apoyos de las relaciones sociales, especialmente en las clases medias.

El modelo teórico emergente busca cambiar el análisis tradicional y los indicadores de sostenibilidad social dura, como la vivienda, el empleo o la satisfacción de otras necesidades básicas, por conceptos intangibles y menos cuantificables, como calidad de vida, sentido de identidad o felicidad. Los modelos de evaluación emergentes son híbridos, dinámicos y multidimensionales, y se centran en procesos, permitiendo la evaluación de fenómenos sociales de manera interactiva; aunque ya no se reconoce la importancia del entorno físico y las necesidades básicas de la población como pilar de la sostenibilidad social.

Para Robles (2011), cuando se habla de una mayor parcelación social de la ciudad y una disminución de la escala de la segregación, se circunscriben estos procesos a algunos sectores específicos de la ciudad. Se plantea, que “la disminución de la escala de segregación socioeconómica es más bien puntual desde el punto de vista espacial, puesto que esta solo se ha dado en aquellos lugares que poseen condiciones ambientales, tanto naturales como construidas, más atractivas para el emplazamiento de grupos con mejores condiciones económicas”.

Esta tendencia se agudiza con los cambios en la geografía social de la ciudad, en base a las migraciones intrametropolitanas (Ortiz y Escolano, 2007), donde el patrón de localización de los grupos socioeconómicos, donde las clases altas y medias-altas se agrupaban en el oriente de la ciudad, mientras grupos de bajos ingresos se concentraban en el sector sur y poniente, se encuentra en proceso de cambio, tanto en la escala en que se produce como en las formas que adopta el espacio urbano.



Figura 7. Tendencia de distribución urbana en ciudades latinoamericanas



Fuente: Jiménez (2015).

La principal característica es que implica necesariamente un esquema concéntrico. Como consecuencia, el resultado de estos estudios se ajusta mejor a la teoría económica que a la realidad espacial urbana del Distrito Metropolitano de Quito (Figura. 7).

Dentro de este esquema concéntrico, resalta una vez más la intensa actividad inmobiliaria que conduce a dos fenómenos demográficos interrelacionados: en primer lugar, los habitantes autóctonos se desplazaban desde el centro hacia la periferia del área urbana; su localización central es ocupada a su vez por población inmigrante recién llegada que hace un uso más intenso del mismo patrimonio residencial.

Abramo (2012), señala que, al ser el mercado el principal mecanismo de coordinación de las decisiones de uso del suelo, se produce una estructura o forma de ciudad particular y característica de América Latina: un modelo "híbrido" con una estructura de ciudad compacta y difusa. Con lo cual se indica que las urbes latinoamericanas tienen una estructura generada por un uso del suelo que se compacta y se difunde, o se difunde y se compacta. Es así que, la producción de la estructura urbana en América Latina ajusta las formas compacta y difusa de uso del suelo y, de esta forma, promueve una forma particular: la ciudad "com-fusa" (Abramo 2012).

Después de haber revisado las principales variantes teóricas dentro del estudio de la segregación residencial a nivel general y su desarrollo en Latinoamérica, se puede deducir



que la definición de mayor relevancia y aplicación al caso de estudio es la dimensión de la segregación por la localización de un grupo determinado en una cierta área, configurando zonas homogéneas, es decir, que el grupo social de un estrato o condición particular, se asienta en una zona específica del territorio, sin importar que dentro de él estén otros grupos sociales. Esta segregación está catalogada como segregación por localización de grupo, cuya definición se ajusta al modelo económico neoliberal, con la autonomía del mercado del suelo. El alcance que esto acarrea es la ampliación de las desigualdades socioespaciales, manifestadas en los contrastes de los barrios de estratos diferentes. A pesar de que los modelos teóricos expuestos previamente cumplen un importante papel en el estudio de la segregación en ciudades latinoamericanas, presentan deficiencias desde el punto de vista geográfico y cultural, puesto que la distancia física y la sociocultural no son equivalentes (Arriaga y Rodríguez, 2001: 10).



Capítulo 3. Marco metodológico

El capítulo precedente ha ido mostrando la fundamentación teórica del presente trabajo de investigación. En la misma línea, y con un planteamiento deductivo en el que se parte de lo más general para ir focalizando el análisis y su discurso en lo más específico y particular, se continúa la parte empírica de este trabajo, y consiste en la descripción y análisis de las desigualdades sociales y de la segregación residencial así como la validación de los indicadores y parámetros propuestos de manera cuantitativa.

El contexto de este trabajo se centra en ilustrar e identificar elementos y situaciones que son generadores de segregación y fragmentación social y espacial dentro del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) y, como unidad territorial de análisis, las parroquias correspondientes al antiguo aeropuerto de Quito, en el centro-norte de la ciudad, área actualmente conocida como Zona Bicentenario (ZB).

3.1. Diseño del proceso de investigación

Uno de los principales problemas del uso del concepto de segregación residencial, es la dificultad para cuantificarla y medirla, debido a su naturaleza compleja, tanto de la composición temática como de los patrones espaciales que adopta.

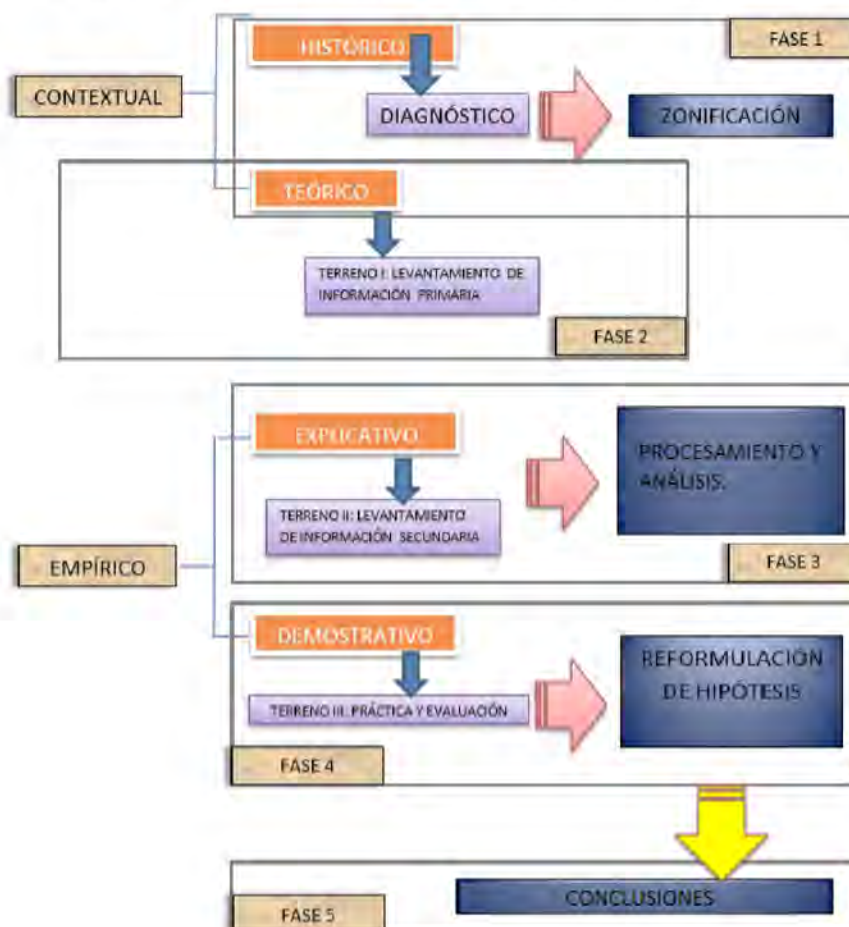
La metodología aplicada en esta investigación se encuentra alineada a los estudios empíricos sobre segregación residencial en América Latina y en el mundo. Este proceso se basa en estrategias cuantitativas y en el uso de herramientas de análisis espacial, que permiten describir y cuantificar el proceso y evaluar las fuentes de información como así también de las escalas de agregación utilizadas.

En este contexto, la investigación se enmarcará dentro de cinco fases. En primer lugar, se delimita espacial y temporalmente el objeto de estudio, siendo estas dimensiones claves para la comprensión de los objetivos de esta investigación. En segundo lugar, se detallan



y evalúan las fuentes sociodemográficas de datos utilizadas. En tercer lugar, se explicitan las escalas de desagregación territorial empleadas en la medición de la SRSE. En cuarto lugar, se determinan los criterios de diferenciación aplicados en la identificación de los grupos socioeconómicos a partir de los cuales se analizan los procesos de segregación. En último lugar, se presenta la estrategia utilizada en el procesamiento y análisis de los datos alfanuméricos y geomáticos (Figura Nro. 09).

Figura 8. Esquema metodológico del proceso de investigación



Elaboración propia

Los resultados dependen, en grado variable, de las unidades de análisis utilizadas. Los trabajos empíricos y simulaciones han demostrado que algunos índices empleados habitualmente para medir la segregación, como el índice de disimilitud (ID) de Duncan y Duncan (1955), son sensibles a las variaciones de la escala y zonificación (Wong, 1993).



Sin embargo, en el presente estudio, se busca relacionar los índices de segregación con los de desigualdad. De acuerdo a Massey y Denton (1988), se pueden clasificar más de veinte índices agrupados en estas cinco dimensiones:

1. Desigualdad de la distribución espacial de la población del área de estudio
2. Interacción potencial entre individuos o grupos
3. Grado de ocupación relativa del espacio físico.
4. Proximidad de un grupo social al centro urbano
5. Medida de la localización de la residencia de un grupo en áreas contiguas.

Algunos índices miden la segregación residencial, o mejor, alguna de sus dimensiones, a escala local y otros proporcionan un valor global. Sin embargo, la mayoría de ellos se calcula a partir de datos individuales agregados en unidades espaciales de distintos niveles, sean estas secciones, distritos, municipios u otras delimitaciones.

El presente trabajo analizará las condiciones de desigualdad y a interacción potencial entre los grupos que ocupan la localidad de estudio, directamente relacionados con cuatro áreas de necesidades básicas que son: vivienda, servicios sanitarios, educación básica e ingreso mínimo. Este indicador es un método muy utilizado en América Latina, propuesto y utilizado por la CEPAL a partir de la década de los 80s.

Para el caso de la Zona Bicentenario, se identifican algunos estudios que son un significativo avance en la investigación sobre el tema. Si bien estas investigaciones han llegado a interesantes conclusiones que permiten la comprensión del fenómeno en la ciudad, se debe resaltar que tienen limitaciones metodológicas en la disponibilidad de información socioeconómica y su escala de medición. Se trata de investigaciones que no han pasado por una reflexión metodológica sobre tres factores que son esenciales en el estudio de la segregación como fenómeno. Se trata de: 1. La identificación de la unidad de espacial de análisis; 2. La clasificación de los grupos sociales y; 3. La identificación de los indicadores espaciales de segregación más adecuados (Rodríguez, 2013).



En primer lugar, para dar cuenta de la segregación se requiere de una escala de análisis que permita determinar el entorno urbano de los grupos sociales, de manera tal que puedan construir relaciones de vecindad o contigüidad espacial y así se pueda estimar el grado en el que estos entornos urbanos difieren entre los distintos grupos sociales (Garroncho & Campos, 2013). Especial importancia tiene la selección de las unidades espaciales para cuantificar la dimensión de la segregación, dado que la investigación social ha mostrado que los indicadores no espaciales tienden a invisibilizar el principal aspecto de la segregación, es decir, el aislamiento y la ausencia de interacción de grupos en el espacio. Se trata de un craso error, ya que la segregación es un fenómeno espacial por excelencia (Garroncho & Campos, 2013). De tal forma, pasar de macro territorios administrativos como las localidades a unidades espaciales más ajustadas a la homogeneidad social y urbanística de la Zona Bicentenario, se presenta como un imperativo metodológico para lograr una mejor comprensión del fenómeno.

En segundo lugar, al respecto de la clasificación de los grupos sociales para estimar los niveles de segregación, el uso de la estratificación oficial de la ciudad como forma de clasificación social presenta serios problemas conceptuales y metodológicos. Si bien se puede reconocer que los estratos se han constituido en un referente social y de autopercepción para calificar la situación de la población, utilizarlos como fuente para el desarrollo de estudios que permitan establecer las condiciones socioeconómicas, no es lo más adecuado, en tanto es una medición que no se elabora en función de las características de los hogares, las personas y sus viviendas. Es necesario resaltar que la estratificación, si bien puede usarse como variable proxy, es un indicador inadecuado para la medición de la segregación, ya que se trata de una medida de características físicas de las manzanas residenciales y no de la población. Se considera más adecuado tener en cuenta las clasificaciones de los grupos sociales a partir de indicadores compuestos de calidad de vida. Este tipo de indicadores permiten clasificar a los grupos sociales a partir del análisis de múltiples dimensiones que relacionen a las personas, su hogar, su vivienda y su percepción (Luengo, 1998; Leva, 2005). Por tanto, se hace necesario dar cuenta de la segregación social en la ZB a partir de una clasificación de los grupos sociales que



contemple información de múltiples dimensiones. De tal forma, es necesario establecer clasificaciones para la medición de la segregación a partir de variables físicas relativas a la vivienda, socio poblacionales y socio culturales.

En tercer lugar, dada la importancia que tiene la cuantificación del fenómeno, es necesario contar con indicadores espaciales, que le den sentido a la selección de la escala de medición. En el cálculo de los indicadores, se identifica que en las investigaciones hechas para la ZB no se han tenido en cuenta dos tipos de problemas. El primero es el problema del tablero de ajedrez, el cual consiste en que los indicadores no espaciales no consideran la localización en el territorio de las unidades básicas de información y se enfocan solamente en la clasificación de los grupos sociales, lo cual elimina de la cuantificación el potencial aislamiento o interacción por contigüidad o cercanía. El segundo problema, consiste en el desconocimiento de las implicaciones estadísticas sobre la desviación al seleccionar datos previamente agrupados en unidades espaciales, sin tener una posición metodológica clara al respecto (Garroncho y Campos 2013).

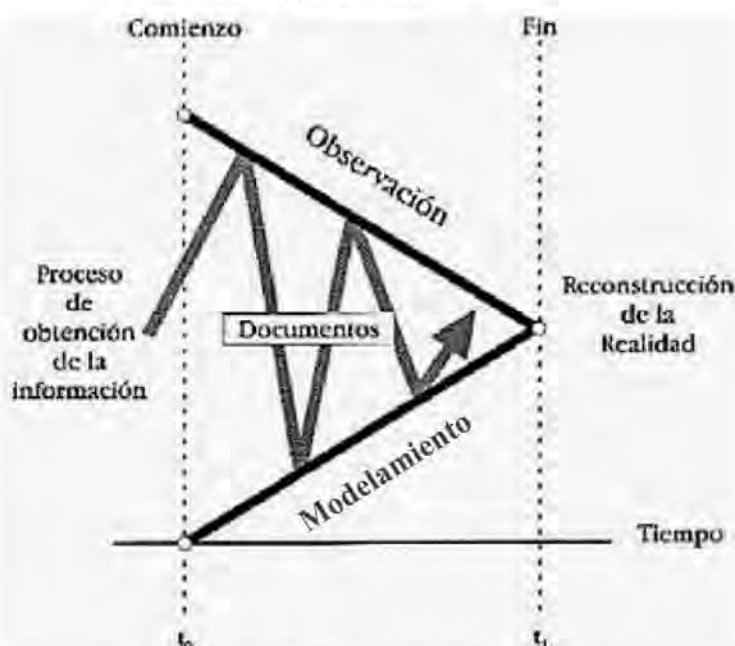
El presente estudio problematiza estas condiciones y las aborda metodológicamente para dar cuenta de la segregación residencial en la Zona Bicentenario mediante los siguientes métodos:

a) Descriptivo-teórico:

Se realizará la recopilación de datos primarios obtenidos de la realidad territorial del DMQ. Adicionalmente se obtendrán datos secundarios mediante la recopilación de información y documentación. Para la recopilación de datos se utilizarán técnicas de investigación como la observación científica (trabajo de campo) e investigación documental a fin de llegar a determinar una nueva realidad territorial (Figura Nro.10), en función a la disponibilidad de suelo vacante, nuevas estructuras residenciales, ocupación del espacio y las condiciones de vivienda predominantes en los barrios analizados.



Figura 9. Esquema de la metodología planteada para el levantamiento de información preliminar.



Fuente: Del Rincón et al., 1995.

b) Descriptivo-histórico

El contexto de este trabajo se centra en ilustrar e identificar algunos elementos y situaciones que son generadores de segregación y fragmentación social y espacial dentro del Distrito Metropolitano de Quito y como unidad territorial de análisis a nivel parroquial. Como se representa en el Figura Nro. 10, se plantea describir y explicar las condiciones socioeconómicas del Distrito Metropolitano de Quito de acuerdo a las características residenciales, educativas y económicas a nivel parroquial y posteriormente darle una representación espacial a las mismas para establecer parámetros de análisis que, juntos con el cálculo del Índice de Segregación, permitirá delimitar zonas homogéneas y/o fenómenos sociales-espaciales con un enfoque cuantitativo para los años 2001 y 2010 y 2017.

Esta fase, conocida también como contextual-histórica, parte del hecho de que hay una cierta realidad con registros de los tipos de hechos que tienen lugar dentro de esa realidad y que la definen o caracterizan sistemáticamente. Se estructuran sobre la base de



preguntas se orientan a describir: ¿Cómo es? ¿Qué es? ¿Qué ocurre?, etc. Establece estándares por medio de la recolección de datos, las clasificaciones, las definiciones, la determinación de semejanzas y diferencias o del grado de acercamiento a unos estándares o mediciones por cuantificación aritmética o estadística.

c) Empírico-explicativo:

Este análisis cuantitativo está basado en el levantamiento de información en campo, recopilación y procesamiento de información censal y estadística, recopilación y procesamiento de mapas, información catastral, fotos, fotografías (áreas y satelital), análisis comparativo de información recopilada, procesamiento estadístico y elaboración de cuadros estadísticos, y finalmente el mapeo por temática tratada.

Parte de descripciones de la situación en estudio y de la necesidad de conocer por qué ciertos hechos de esa realidad ocurren del modo descrito, es decir, de la necesidad de encontrar ciertas relaciones de dependencia entre las clases de hechos que fueron formuladas en la fase anterior de la secuencia. El objetivo central de este método consiste en proveer modelos teóricos (explicativos, abstractos, universales, generales) que permitan elaborar predicciones dentro del área fáctica a la cual se refiere el modelo retrospectivo y prospectivo.

d) Contrastivo-demostrativo:

Dentro del proceso de investigación ya se pueden elaborar diversas construcciones teóricas que deberán ser puestas a prueba y confirmación. Se parte de la necesidad de buscar los errores de las teorías, con el objeto de desecharlas, reajustarlas o incrementar su verosimilitud. Su objetivo central está en proveer contra-pruebas a una teoría previamente construida o, en su defecto, en proveer argumentos a su favor. Se estructuran sobre la base de preguntas cuya forma lógica se orienta a negar o a aceptar provisionalmente una hipótesis teórica: ¿Es cierto que...? ¿Se da esto cada vez que ocurre lo otro? ¿Es verdadero el antecedente y es falso el consecuente? Sus operaciones típicas son las derivaciones de proposiciones particulares a partir de hipótesis globales, la



búsqueda de inconsistencias, el hallazgo de casos que contradicen o escapan al modelo teórico, etc.

3.2. Fuentes de información estadística

Se utilizaron dos escalas diferentes de análisis para clasificar los grupos sociales y estimar los indicadores espaciales de segregación. La primera es el sector censal y la segunda los barrios de la Zona Bicentenario.

Se aplicará el cálculo a nivel de sectores censales como un indicador sintético de la relación que existe entre la composición socioeconómica de las áreas y la composición socioeconómica de la unidad territorial de orden superior. Si esta composición difiere significativamente, estaremos en presencia de segregación residencial, pues la distribución de los grupos estaría desalineada respecto de la representación de tales grupos en el conjunto del territorio analizado. La ventaja de esta medida es que muestra la proporción de un grupo poblacional que sería necesario mover o cambiar de residencia para que su distribución en el área metropolitana sea equitativa para todos los grupos (Nieves, 2012).

Se determinarán los grupos que más se dispersan residencialmente en las zonas analizadas de Quito en el 2010 según el comportamiento de las variables: tipología y déficit de vivienda, nivel de ingresos, nivel de educación, tipo de ocupación. De hecho, en el caso quiteño no hay investigaciones que tengan en cuenta el problema de la unidad espacial modificable, es decir, que incluyan en sus reflexiones y resultados una discusión sobre la escala de los datos y como los resultados pueden variar en función de la desagregación o agrupación espacial de los mismos (Ortiz & Escolano, 2013).

En la ZB se identificaron las áreas geográficas del INEC (Instituto Nacional de Estadística de Ecuador) a partir del reconocimiento de la identificación exacta de los sectores censales que se encuentran al interior del ámbito local. Una vez identificados se procedió a analizar los principales datos para cada una de las áreas geográficas.



La información corresponde a los censos de los años 2001, 2010 y proyecciones al año 2017. Tal como se muestra en los planos, al interior de las localidades hay bastante heterogeneidad en la concentración poblacional, lo cual muestra la debilidad de los indicadores agregados a esta escala.

Según lo mencionado, la determinación de los niveles segregación no es una tarea fácil, dado que requiere de una serie de decisiones de orden metodológico vinculadas a tres cuestiones fundamentales: la definición de las categorías o grupos sociales; la decisión de qué unidades espaciales utilizar; y la elección de medidas estadísticas para cuantificar la magnitud del fenómeno (Rodríguez 2013). A continuación, se presentan las decisiones metodológicas al respecto de estas tres cuestiones.

3.2.1. Clasificación de los grupos sociales mediante un indicador básico de calidad de vida ICR.

A partir de la identificación de las problemáticas en la información existente y en las formas de clasificación socioeconómica con que cuenta la ZB, se decidió generar un indicador nuevo a partir de la información censal disponible.

Se parte por entender que las clasificaciones sociales no vienen dadas por la naturaleza, y que se trata de construcciones sociales en función de objetivos definidos. Si bien la cuantificación estadística les da cierta objetividad, los resultados dependen de criterios, de la selección de ciertas variables y no de otras. En este caso, se parte por aclarar que las clasificaciones no se “descubren”, sino que se “proponen” (Joignat 2009).

De acuerdo con la disponibilidad de información y el conocimiento de las variables que tradicionalmente se asocian a la calidad de vida urbana (Leva, 2005), se seleccionaron siete dimensiones referidas tanto a factores demográficos, como a calidad residencial y capital humano, las cuales, aunque no son exhaustivas, han sido abordadas en diversas metodologías de medición de la calidad de vida.



De tal forma, para dar cuenta de la distribución espacial de los grupos socioeconómicos en la ZB, se recurrió a calcular un indicador propio de clasificación y no utilizar la estratificación oficial, que como ya se indicó, ha sido el dato que se ha usado de manera preferente en la investigación sobre segregación en la ciudad. De tal forma, se procedió a calcular un Indicador de Calidad Residencial (ICR) por sector censal teniendo en cuenta la información disponible y su desagregación en el sistema REDATAM.

3.2.2. Variables e indicadores censales

La información utilizada para desarrollar este trabajo corresponde a los Censos de Población y Vivienda de los años 2001 y 2010, ejecutado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador (INEC), los mismos que están enmarcados en temas de interés para el análisis demográfico y socioeconómico de la población.

Para la construcción del ICR se incluyeron las variables de vivienda y entorno, de dependencia económica y de logro educativo de los hogares, el no consumo de alimentos en la última semana -como un indicador de falta de recursos para la alimentación básica- y el tamaño del hogar como un indicador de vulnerabilidad demográfica.

Con estas dimensiones se construyeron los indicadores que se presentan en la tabla siguiente, los cuales fueron tomados como variables en las pruebas estadísticas.

Tabla 1. Variables e Indicadores de Vivienda y Habitabilidad

DIMENSIONES	INDICADOR/VARIABLE
Tipología de vivienda	Tasa de hogares en viviendas según tipo
Calidad de vivienda	Déficit cualitativo de vivienda
Nivel de Hacinamiento	Hogares por vivienda



	Tasa de cobertura de agua potable
	Tasa de cobertura de red de alcantarillado
Servicios básicos	Tasa de cobertura de servicio de energía
Tamaño del hogar	Promedio de personas por hogar
	Tasa de dependencia económica
Ocupación	Tasa de población mayor de 17 años sin empleo
	Promedio de años de estudio alcanzado
Nivel educativo	Tasa de población mayor de 17 años sin educación
Nivel económico	Ingreso mensual promedio

Elaboración propia a partir de indicadores de población, INEC 2010.

Los indicadores fueron estandarizados y homogenizados en una escala de 1 a 100 mediante el siguiente procedimiento:

$$E_j = \left| \frac{V_j - \text{Max}(V)}{\text{Max}(V) - \text{Min}(V)} \right| * 100 * (-1)$$

Dónde:

E_j = Variable estandarizada

V_j = Dato j de la variable V

$\text{Max}(V)$ = Valor máximo de la variable V

$\text{Min}(V)$ = Valor mínimo de la variable V



Una vez estandarizados los indicadores se realizó un análisis factorial para producir un Índice Compuesto que contenga el peso de cada indicador en el ICR. Este análisis factorial es un método inferencial que forma parte de las técnicas estadísticas multivariantes. Se usa para encontrar agrupaciones de variables, de forma tal que las variables dentro de cada grupo se encuentren altamente correlacionadas y los grupos estén relativamente intercorrelacionados. De esta manera, es posible la reducción de datos, lo cual permite encontrar grupos de variables con un significado o marca común (Montoya, 2007; Méndez & Rondón 2012). “Una característica de los métodos factoriales es que siempre producen resultados más o menos interpretables que no son una simple descripción, sino que ponen de manifiesto la estructura existente entre los datos, de ahí la necesidad de estudiar la validez de los resultados.” (Abascal & Landaluce, 2002, pag 110).

Dicho método busca realizar “un análisis de la estructura subyacente en una serie de variables” (Morales, 2013, pag. 3) o, “analizar la estructura de la matriz de covarianzas o de correlaciones; es decir, describir si es posible, las relaciones entre varias variables en términos de pocas variables no observables, pero importantes, llamadas Factores, de modo que expliquen una buena parte de la variabilidad de las varianzas” (Johnson, 2007). El propósito último de este método consiste en encontrar el mínimo de grupos o dimensiones (Factores) capaces de explicar la mayor cantidad de información que se encuentra en los datos iniciales.

Existen dos tipos de análisis factorial: exploratorio y confirmatorio. En el primero se establece la contribución de las variables originales a cada uno de estos nuevos factores y se espera que el investigador no tenga conocimiento a priori de la nueva estructura, o, si tiene alguna idea, que esta sea menor; mientras en el segundo escenario se eliminan del análisis aquellas variables que sean poco relevantes o que tengan sentido colineal con otras variables. En el segundo se supone previo el número de factores, la relación entre los mismos, y la relación de estos con las variables. En este último se puede formular y probar hipótesis mucho más concretas y específicas, “aunque en ciencias sociales no es fácil especificar de manera precisa el valor de las correlaciones con cada factor” (Méndez



& Rondón, 2012; Morales, 2013; Yong & Pierce, 2013).

Ahora bien, para que el análisis factorial tenga sentido debe cumplir dos características básicas: parsimonia e interpretabilidad. La primera indica que los fenómenos deben explicarse con la menor cantidad de elementos por lo que el número de factores debe ser el menor posible. La segunda indica que una solución factorial considerada buena es aquella que resulta de fácil interpretación y relativamente sencilla. Esta última se relaciona con una de las limitaciones de esta técnica que consiste en el nombramiento de los factores, el cual puede resultar problemático, ya que los nombres de los factores pueden no reflejar de manera precisa las variables dentro del factor.

Los pasos a seguir para realizar el Análisis Factorial son (Morales 2013; Montoya 2007; Yong & Pierce 2013):

1. Elaboración de la Matriz de Correlaciones: se busca realizar un cálculo de una matriz capaz de expresar la variabilidad conjunta de las variables.
2. Extracción de los factores comunes
3. La rotación de los factores iniciales: ayuda a clarificar la estructura subyacente a las variables y se pretende encontrar una estructura más simple y de más fácil interpretación
4. Denominación a los factores encontrados.
5. Análisis de la comunalidad, la cual representa la proporción de la varianza que los distintos factores en su conjunto explican de la variable. Se encuentra entre 0 (cuando los factores no dan explicación de la variable) y 1 (si los factores explican 100% de la variable).

El estadístico básico usado en el Análisis Factorial es el coeficiente de correlación que determina la relación entre dos variables, y solamente se puede hacer un análisis factorial a partir del momento que se haya calculado cada correlación posible. Se examina si las variables tienen alguna característica en común y luego se obtiene una correlación o matriz de covarianzas (Yong & Pierce, 2013).



3.3. Indicadores Espaciales de Segregación

Par el cálculo de los indicadores de segregación se partió del ICR por manzanas. Dado que el indicador por manzana contiene el número de personas a los que se les atribuye una clasificación (ICR bajo, medio o alto), se procedió a generar un conteo de personas por categoría de ICR en los sectores censales.

Se optó por seleccionar aquellos que tuvieran una variable espacial, de tal forma, los indicadores seleccionados para estimar la magnitud de la segregación en la Zona Bicentenario, según los grupos socioeconómicos previamente conformados, fueron:

3.3.1. Índices de desigualdad

La igualdad se refiere a la distribución uniforme de uno o más grupos de población en las unidades espaciales de un área metropolitana (por ejemplo, secciones censales). Los índices de igualdad miden si un grupo está sub o sobre representado en las unidades espaciales del área metropolitana. Cuanto más desigual sea la distribución de un grupo de población, más segregado está.

El primer indicador calculado fue el Índice de Segregación (IS) a nivel de sectores censales, como la relación que existe entre la composición socioeconómica de las áreas y la composición socioeconómica de la unidad territorial de orden superior, en este caso aglomerado de áreas metropolitanas. Si esta composición difiere significativamente, estaremos en presencia de segregación residencial, pues la distribución de los grupos estaría desalineada respecto de la representación de tales grupos en el conjunto de las áreas metropolitanas. La ventaja de esta medida es que muestra la proporción de un grupo poblacional que sería necesario mover o cambiar de residencia para que su distribución en el área metropolitana sea equitativa para todos los grupos (Nieves. 2012).



Se determinarán los grupos que más se dispersan residencialmente en las zonas metropolitanas de Quito en el 2010 según el comportamiento de las variables: ingresos, nivel de educación y tipo de ocupación. El índice es calculado mediante la siguiente fórmula:

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right| \quad 0 \leq IS \leq 1$$

Dónde: x_i : Población del grupo minoritario en la unidad territorial de menor jerarquía (Población por indicador por parroquia)

X : Población total del grupo minoritario en la unidad territorial de mayor jerarquía (Población total por indicador en el DMQ)

t_i : Población total en la unidad territorial de menor jerarquía. (Población total por parroquia)

T : Población total de la unidad territorial de mayor jerarquía (Población del DMQ)

Cálculo del índice de disimilitud

Según (Wong, 1993, 1999), este indicador se introduce la interacción entre los individuos de diferentes grupos en unidades vecinas que se supone proporcional a la longitud de la frontera común. Este efecto se obtiene mediante la consideración de una nueva matriz de contactos que tiene en cuenta la longitud (Cliff, Ord, 1981): perímetro / superficie. El indicador presenta la siguiente nomenclatura:

$$D(w) = D - \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij} |z_i - z_j| \quad 0 \leq D(w) \leq 1$$

Donde:

w_{ij} = elemento de la matriz de distancias



Z_i = proporción del grupo X en la unidad i

Z_j = proporción del grupo X en la unidad j

Los resultados del indicador varían entre 0 y 1 y se considera que hay una disimilitud alta de un grupo, cuando el valor está por encima de 0.7.

3.3.2. Índices de exposición

La exposición se entiende como el grado de contacto potencial o como la posibilidad de interacción entre los miembros de un mismo grupo, o entre miembros de dos grupos diferentes. Los indicadores de este tipo se caracterizan por incorporar el concepto de probabilidad de interacción (Martori et al, 2006).

Cálculo del Índice de Interacción.

El índice de interacción (Bell, 1954) tiene una interpretación diferente: si este índice toma el valor 0,2, se interpreta que en una unidad donde reside un miembro del grupo X , dos individuos de cada diez son del grupo Y (si sólo hay dos grupos de población). En consecuencia, en las situaciones más segregativas tomará valores pequeños. Se define como:

$$xPy = \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i}{X} \right) \left(\frac{y_i}{t_i} \right) \quad 0 \leq xPy \leq 1$$

Una distribución similar de dos grupos en el espacio urbano que puede dar lugar a índices de igualdad nulos no necesariamente refleja una situación de fuerte interacción entre sus miembros.

Varios autores (Stearns, Logan, 1986), dan mayor peso a este índice que a las medidas de igualdad usuales. Debido a que la probabilidad de interacción es importante porque



fomenta la integración en el idioma del país y puede propiciar, por ejemplo, matrimonios mixtos, y en general, todo proceso de asimilación. Por otro lado, autores como Bertrand (1998), objetan que dichas relaciones no se limitan al espacio residencial, sino que también están presentes en otros ámbitos como el laboral, social, y otras. Por lo tanto, no se puede enmarcar dicha interacción dentro de un contexto únicamente espacial.

Cálculo del Índice de Aislamiento,

Se define como el nivel de relación o contacto potencial, y mide la posibilidad que un individuo comparta la unidad espacial con un individuo de su mismo grupo (Bell, 1954; White, 1986). El valor superior expresa que el grupo X está aislado en las unidades donde reside. El índice es calculado mediante la siguiente fórmula:

$$xPx = \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i}{X} \right) \left(\frac{x_i}{t_i} \right) \quad 0 \leq xPx \leq 1$$

Dónde:

x_i : Población del grupo minoritario en la unidad territorial de menor jerarquía (Población por indicador por parroquia)

X : Población total del grupo minoritario en la unidad territorial de mayor jerarquía (Población total por indicador en el DMQ)

t_i : Población total en la unidad territorial de menor jerarquía. (Población total por parroquia)

T : Población total de la unidad territorial de mayor jerarquía (Población del DMQ)

Su valor máximo significa que el grupo X está aislado en las unidades donde reside. Este índice también admite una corrección para ajustarlo a las diferentes proporciones sobre



el total de población de la ciudad, que representan los grupos analizados (Stearns, Logan, 1986; Massey, Denton, 1988). El índice de aislamiento corregido (eta cuadrado) se define como:

$$\eta^2 = \frac{xP_x - P}{1 - P} \quad 0 \leq \eta^2 \leq 1$$

Donde P es la proporción de población del grupo X en la ciudad.

Su valor máximo significa que el grupo X está aislado en las unidades donde reside. El índice varía entre 0 y 1 y se considera que hay un aislamiento alto de un grupo, cuando el valor está por encima de 0,7. El índice de aislamiento permite establecer que tan separado se encuentra un grupo en la ciudad con respecto a otros y se presenta la siguiente nomenclatura:

$$xP_x = \sum_{i=1}^n \left(\frac{x_i}{X} \right) \left(\frac{x_i}{t_i} \right)$$

Donde:

X_i : población del grupo X en la unidad i

X: población del grupo X en la ciudad

t_i : población total de la unidad i

3.3.3. Medidas de correlación espacial

Para dar cuenta de los objetivos tendentes a establecer las medidas de relación entre la segregación y los factores del modelo urbano de la Zona Bicentenario y de la medida de relación entre segregación y acceso a servicios colectivos, se hizo necesario medir el tipo de relación y el patrón espacial que presenta. Para ello, se usó el indicador de autocorrelación espacial de cada variable y entre ellas. En el estudio de patrones y procesos espaciales la noción de autocorrelación espacial se vincula con la idea de que



valores observados en áreas cercanas o adyacentes son más similares que los esperados bajo el supuesto de independencia espacial o de aquellos que se encuentran más lejanos (Giraldo Henao, 2011, Paradis, 2015). “Los índices de autocorrelación espacial pueden tener un carácter global o un carácter local. Los índices globales se limitan a contrastar la hipótesis de autocorrelación espacial en la totalidad del territorio estudiado, pero no permiten determinar si el esquema de autocorrelación espacial detectado en todo el territorio en conjunto se mantiene también a nivel local. Por ello, los indicadores locales detectan la posible presencia de autocorrelación espacial en un determinado subconjunto de unidades espaciales. De esta forma, se puede obtener un índice para cada unidad espacial estudiada, lo que permite analizar el grado de dependencia individual de cada unidad espacial respecto a las demás. De todos los índices globales el más utilizado es el I de Moran” (Sánchez, 2008).

La fórmula del coeficiente I de Moran es:

$$I = \frac{n}{S_0} \frac{\sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij} z_i z_j}{\sum_{i=1}^n z_i^2}$$

En donde n significa el número de las unidades (áreas o puntos) en el mapa, w_{ij} es la matriz de distancias que define si las áreas o puntos geográficos, i y j , son vecinos o no, es la desviación de un atributo del elemento i de su media $(X_i - \bar{X})$, y S_0 es el agregado de todas distancias espaciales (Vilalta y Perdomo, 2005).

$$S_0 = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n w_{ij}$$

Para dar cuenta del objetivo sobre la asociación estadística entre la segregación y los factores del modelo urbano de la Zona Bicentenario se utilizó un análisis de correspondencias. El Análisis de Correspondencias es un método estadístico para el tratamiento de tablas de contingencia –tablas de frecuencias bidimensionales– que permite estudiar las eventuales relaciones existentes entre las filas y columnas de dicha tabla a través de la representación gráfica simultánea de las mismas. La técnica tiene como



objetivo reducir muchas variables en un número reducido de dimensiones, sin que se pierda la información de las variables o buscando que sea la menor pérdida posible. Si bien, su principio es similar al análisis factorial, es necesario resaltar que se aplica sobre variables de tipo categórico. La técnica parte de una tabla de contingencia K que se obtiene clasificando una población o muestra según dos variables: la variable I , con n modalidades: $I = \{1, 2, \dots, i, \dots, n\}$, y la variable J , con p modalidades: $J = \{1, 2, \dots, j, \dots, p\}$, de modo que cada elemento de la tabla K_{ij} indica la frecuencia conjunta de la fila i y de la columna j (Abad, et al, 2008). Es necesario construir unos perfiles fila-columnas, para hacer comparables entre sí a las variables. La tabla de perfiles fila recoge las probabilidades condicionadas de presentar una determinada modalidad j de la variable J sabiendo que se presenta la modalidad i de la variable I ($f_{ij}/f_{i.}$). Análogamente, la tabla de perfiles-columna recoge las probabilidades condicionadas de presentar una determinada modalidad i de la variable I sabiendo que se presenta la modalidad j de la variable J ($f_{ij}/f_{.j}$) (Abad, et al, 2008). Una vez contruidos los perfiles de fila y columna, es necesario evaluar la relación entre las variables a través de una prueba de hipótesis utilizando el χ^2 (ji cuadrado). Con esta prueba de hipótesis se evalúa la asociación o independencia entre las variables. La prueba tiene la siguiente notación donde o_i representa a cada frecuencia observada y e_i representa a cada frecuencia esperada:

$$\chi^2 = \sum_{i=1}^n \frac{(o_i - e_i)^2}{e_i}$$

A partir del ji cuadrado, se puede considerar la distancia euclídea ponderada basada en las proporciones de las columnas. Será igual a cero si las dos columnas tienen los mismos valores para esas proporciones. Una vez se evalúa la asociación entre las variables, se construye la nube de puntos-fila y puntos-columna, para establecer la dispersión de los datos y su relación con las distancias del χ^2 . La distancia ji cuadrado cumple la propiedad de equivalencia distribucional, es decir que si dos categorías de los perfiles fila tienen el mismo valor de perfil, entonces al agruparlas en una única categoría no se modifican las distancias entre el resto de categorías de la tabla que forman las columnas. Lo mismo se



puede decir en cuanto a las columnas: si se juntan o separan columnas, esto no afecta a las distancias entre los perfiles fila (Abad, et al, 2008). Una vez se identifica la dispersión de los puntos y su tendencia de asociación, se construyen las dimensiones y su interpretación gráfica.

3.3.4. Medidas de predicción

Para cumplir con el objetivo de analizar las medidas de relación y proyección entre la segregación residencial en la Zona Bicentenario y el acceso a servicios colectivos de cultura, educación y prácticas deportivas, se utilizaron métodos estadísticos de regresión. Es necesario resaltar que el análisis de regresión involucra tres momentos. En el primero se busca testear mediante una hipótesis de independencia estadística si las variables tienen algún tipo de asociación. En el segundo, se busca establecer la fuerza de la asociación a través de una medida de correlación. En el tercero, se busca estudiar la forma de relación para diseñar un modelo que permita predecir el valor de una variable en función de las otras. En este último paso, se propone una ecuación que relaciona una variable dependiente (Y) con una variable independiente (X), y se decide qué tipo de función expresa mejor la relación entre las mismas. En síntesis, un análisis de regresión da como resultado una ecuación para dar cuenta de la relación estadística entre una o más variables independientes y una variable dependiente o respuesta para predecir nuevos valores. La potencia predictiva del modelo de la ecuación está denotada por el coeficiente de determinación, identificado como R^2 . El valor de R^2 varía entre 0 y 1, siendo que mientras más cercano el valor esté de 1, más preciso será el modelo. Para el logro del objetivo planteado se exploraron modelos lineales y no lineales. En el modelo lineal se construye una tendencia en los datos que se puede modelar mediante una línea recta, que muestra una tasa constante de aumento o descenso. En los modelos no lineales la tasa de aumento o descenso puede cambiar a medida que una variable cambia, lo que genera un "patrón de curva" en los datos. Los tipos de modelos evaluados fueron los siguientes:



Tabla 2. Tipo de Regresión –Ecuación

<i>Tipo de Regresión</i>	<i>Ecuación</i>
<i>Lineal</i>	$y = \beta_0 + \beta_1 x$
<i>Exponencial</i>	$y = ab^x$
<i>Logarítmica</i>	$y = a * \log n(x) + b$
<i>Polinomial</i>	$y = a + bx + cx^2$
<i>Potencial</i>	$y = a * x^\beta$

Elaboración propia, a partir de Valencia (2010)

3.4 Recursos cartográficos y procesamiento geomático.

Para el análisis de la información, representación de variables y mapeo de los fenómenos espaciales a nivel de diagnóstico, se utilizará software de sistemas de información geográfica, con el Programa ArcGIS versiones serie 10 y sus extensiones. Finalmente, en cuanto al cálculo de los índices de Segregación de Duncan se utilizará el programa Geo-Segregation Analyzer versión 1.2.v. En esta sección se incluyen estrategias de cuantificación destinadas principalmente a representar y contrastar las transformaciones sobre patrones territoriales. Lo que implica un contraste posterior con el mapeo de los índices, que pasan de ser un valor único a un conjunto de números asociados a cada unidad territorial.

Tabla 3. Recursos Cartográficos

INSUMO	FUENTE	ESCALA	AÑO	PROCEDIMIENTO/ ANÁLISIS
SHAPEFILE DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRIVA	INEC	Sector censal/parroquial/ cantonal	2001, 2010, 2014	Delimitación área de estudio
SHAPEFILE LOTES	MDMQ	Sector censal	2001/2010/ 2017	Uso y ocupación de suelo/ catastro y áreas de valoración



SHAPEFILE CONSTRUCCIONES	MDMQ	Sector censal	2001/2010/2017	Uso y ocupación de suelo
SHAPEFILE ACCIDENTES GEOGRÁFICOS	MDMQ	DMQ	2001/2010	Ambiente/ catastro y áreas de valoración
SHAPEFILE ÁREAS DE VALORACIÓN	MDMQ	Sector censal	2001/2010/2017	Uso y ocupación de suelo/ catastro y áreas de valoración
SHAPEFILE EDIFICABILIDAD	MDMQ	Sector censal	2001/2010/2017	Uso y ocupación del suelo
SHAPEFILE LÍMITE URBANO	MDMQ	Zona censal	2001/2010/2017	Extensión zona consolidada
SHAPEFILE FACHADAS	MDMQ	Sector censal	2001/2010/2017	Uso y ocupación del suelo

Elaboración propia a partir de detalle de insumos cartográficos recibidos.

3.4.1. Procesamiento geoestadístico

Una vez establecidas las variables territoriales para el establecimiento de patrones de segregación, se realizará una correlación de modelos espaciales con interpolación de polinomios locales o LPI, por sus siglas en inglés. Dentro de la estadística espacial, este procedimiento resulta uno de los más utilizados para el establecimiento de escenarios en función de variables territoriales en donde las ubicaciones pertenecen a un conjunto D que puede ser discreto o continuo y su selección no depende del investigador (D aleatorio).

$$\{Z(x): x \in D \subset R^m\}$$

Si $m \geq 2$, $Z(x)$, a una variable aleatoria medida en un punto x del plano.

D : Fijo y Continuo



Upton y Fingleton (1985) la definen esta correlación como una propiedad que los datos poseen cuando presentan un patrón de comportamiento. Estos autores exponen que la autocorrelación espacial existe siempre que haya una variación espacial sistemática en los valores a lo largo de un mapa, o patrones en los valores registrados en las localizaciones. Goodchild (1987) y Griffith (1991) destacaron que la autocorrelación espacial trata simultáneamente con la información de ubicación y de atributos. Goodchild (1987) dice que “en su sentido más general la autocorrelación espacial se refiere al grado en que los objetos o actividades en algún lugar de la superficie son similares a otros objetos o actividades ubicados cerca y refleja la primera ley de geografía de Tobler, donde todo está relacionado con todo lo demás, pero las cosas cercanas están más relacionadas que las cosas distantes”.

Así, según las diferentes aportaciones sobre el concepto de autocorrelación espacial, se puede llegar a la conclusión de que, si el valor de una o varias variables en una ubicación son similares a los valores de dichas variables en ubicaciones cercanas, entonces se dice que el patrón en conjunto exhibe una autocorrelación espacial positiva. Por el contrario, se dice que existe autocorrelación espacial negativa cuando las observaciones que están cerca en el espacio tienden a ser más diferentes en los valores de las variables que las observaciones que están más separadas (en contradicción con la ley de Tobler). La autocorrelación cero se produce cuando los valores variables son independientes de la ubicación (en esta situación los datos no serían espaciales y por tanto no aplicaremos las técnicas que estudiaremos en este trabajo).

Método de regresión geográfica ponderada:

Además de los modelos clásicos, se utilizó un modelo de Regresión Geográficamente Ponderada (Geographically Weighted Regression - GWR) este último definido por como un modelo de regresión local que crea una ecuación para cada elemento del conjunto de datos de la variable dependiente, con la finalidad de capturar las variaciones geográficas (Martínez y Rojas 2015). Las diferencias en la utilización de un modelo estadístico global y local como GWR se basan principalmente en la capacidad de este último de ser espacializado y representado geográficamente, lo cual permite estimar las diferencias de



la relación de las variables en el espacio. Se trata de un modelo que resulta ventajoso para conocer la heterogeneidad espacial de la relación de las variables (Martínez y Rojas 2015). En este modelo se asume que la relación entre las variables varía dependiendo de su su localización en el espacio. Adicionalmente, en el modelo GWR se considera que los valores cercanos al punto de análisis tienen un mayor peso para la estimación de los parámetros de regresión. En la asignación de los pesos del modelo GWR se utiliza un esquema de ponderación conocido como Kernel adaptativo (con variación espacial), el cual asigna medidas de variaciones de densidad más grandes, donde éstos se encuentran de forma dispersa, y medidas menores donde están más concentrados (Soto 2013). La especificación de los modelos de regresión tradicionales considera que los parámetros son invariantes en el espacio, como se puede observar en la tabla 2. En un modelo GWR, en la especificación del modelo se incluyen las coordenadas (U_i, V_i) y considerar una relación entre el factor y su localización. De tal forma, el modelo toma la siguiente forma (Duque, et al 2011):

$$y = \beta_0(U_i, V_i) + \sum_j^k \beta_1(U_i, V_i)x + e$$

Método Kriging:

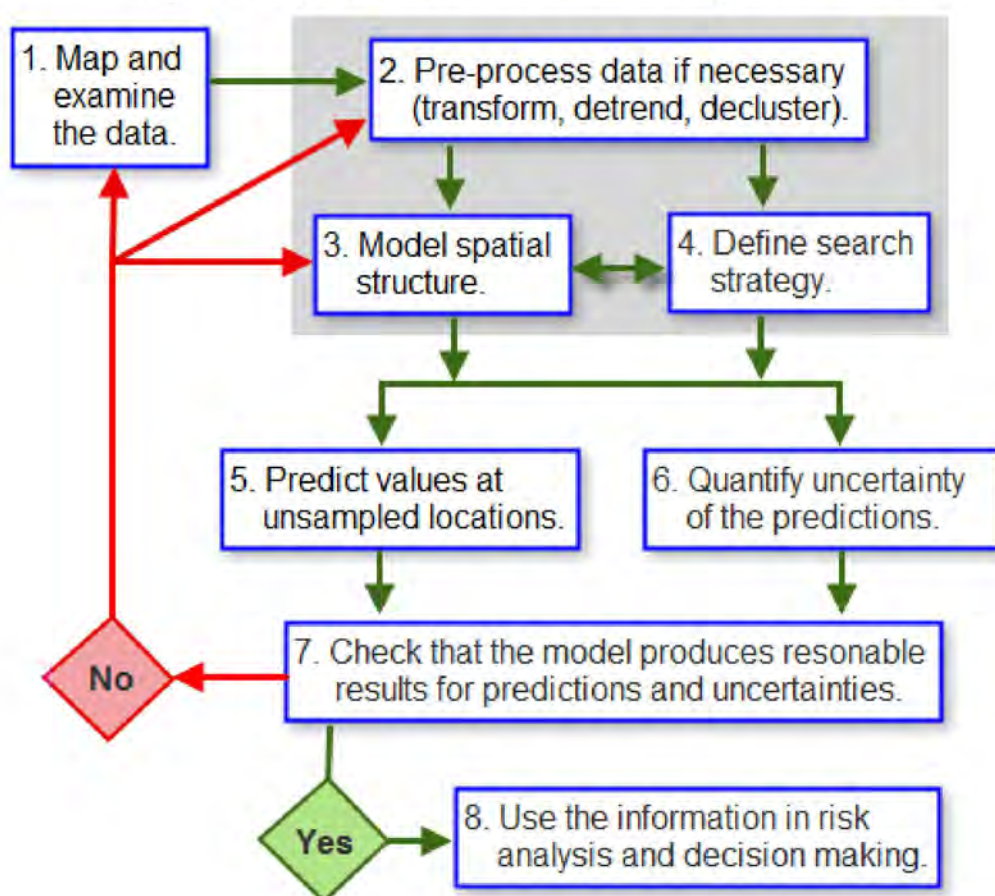
Para identificar la tendencia espacial del ICR se utilizó un modelo Kriging, el cual es un procedimiento geoestadístico que genera una superficie estimada a partir de un conjunto de puntos dispersados con valores z . El modelo de interpolación Kriging, está basado en modelos estadísticos que incluyen la autocorrelación, es decir, las relaciones estadísticas entre los puntos medidos. Gracias a esto, el modelo, no solo tienen la capacidad de producir una superficie de predicción, sino que también proporciona alguna medida de certeza o precisión de las predicciones. La fórmula general para ambos interpoladores se forma como una suma ponderada de los datos:



$$\hat{Z}(s_0) = \sum_{i=1}^N \lambda_i Z(s_i)$$

Donde: $Z(s_i)$ = el valor medido en la ubicación i λ_i = una ponderación desconocida para el valor medido en la ubicación i s_0 = la ubicación de la predicción N = la cantidad de valores medidos.

Figura 10. Representación del modelamiento geoestadístico



Fuente: ArcgisV10.3

Sobre la base del modelo Kriging se acepta que la distribución de grupos socioeconómicos presenta unos patrones espaciales claros, con zonas de calidad residencial alta en un pico de expansión hacia el norte y hacia el oriente de manera lineal.



Capítulo 4. Marco Geográfico, Demográfico y Social

4.1. Organización Territorial del Distrito Metropolitano De Quito

El cantón Quito adquirió la condición de Distrito Metropolitano (DMQ) en el año 1993 y es uno de los dos principales conglomerados urbanos del Ecuador, con una población que supera a los 2 millones. Aquí se concentra el 15,5% de la población del país y el 86,9% de la provincia de Pichincha a la cual pertenece (INEC, 2010). Administrativamente abarca a 33 parroquias rurales y 32 parroquias urbanas contenidas en 8 Administraciones Zonales cuyas funciones son el descentralizar los organismos institucionales, así como también mejorar el sistema de gestión participativa (Carrión, 2000). El DMQ, como ciudad capital, cumple un papel político y administrativo fundamental en la dirección de las demandas nacionales. Está caracterizada por la presencia de distintos organismos de las funciones del Estado, sedes de instituciones públicas y asociaciones nacionales, sedes de bancos privados, organismos internacionales, entre otros que intensifican el dinamismo de los servicios de apoyo como transporte, comercio, turismo, alojamiento, alimentación, y que requieren de la satisfacción de necesidades de infraestructura específicas.

El Censo Nacional Económico del año 2010 reveló que en el DMQ los 97,938 establecimientos económicos censados, que representan el 20,16% del total, perciben el 45,01% de los ingresos anuales por ventas o prestación de servicios totales del país, ingresos que por sectores económicos se componen de comercio el 35,40%, manufactura el 33,40%, servicios el 26,15% y otros como agricultura, minas, organizaciones y órganos extraterritoriales el restante 5,05% (INEC, 2010).



4.1.1. Contexto político-administrativo

El actual Distrito Metropolitano de Quito, con una superficie de 4.235,2 km², corresponde al antiguo asentamiento de la Real Audiencia de Quito. Mediante la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito, publicada en el Registro Oficial 345 de 27 de octubre de 1993, se cambia la denominación de cantón Quito por el de Distrito Metropolitano de Quito; manteniendo los límites que correspondían al cantón. Se encuentra dentro de la provincia de Pichincha al norte del Ecuador (Figura Nro. 13).

Figura 11. *Esquema de jerarquías administrativas del DMQ*



Elaboración propia a partir de Clasificador Geográfico Estadístico INEC 2019

Quito se convirtió en distrito a partir de la aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano y la Ley de Distrito Metropolitano; cumpliendo con ciertas características como contar con una población de más de un millón de habitantes, ser un conglomerado urbano pluricentral con límites difusos, tener una diversidad productiva y diseñar una estructura de gobierno bajo un régimen especial (Carrión y Dammert, 2010).



Mapa 1. *Ubicación Geográfica del DMQ.*



Fuente: IGM, 2009

Elaboración: Propia

El modelo de gobierno es descentralizado en 8 Administraciones Zonales que tienen características geográficas, demográficas y organizacionales diferentes. Cada una de ellas tiene un Administrador cuya la gestión está a cargo de los jefes zonales, encargados de la relación y desarrollo de los elementos sectoriales en su territorio (Ver Figura Nro. 14).

Dentro de las 8 administraciones, existen 65 parroquias, de estas 32 son urbanas que constituyen la consolidación y concentración de servicios, conectividad y equipamientos; además de las 33 parroquias rurales que se caracterizan por tener asentamientos dispersos con actividades productivas ligadas a los sectores primarios y secundarios. El Distrito Metropolitano de Quito refleja la complejidad para definir esta distribución de asentamientos como urbano o rural, debido a las diferencias que existen dentro de una misma administración, por número de habitantes, actividades agrícolas o no agrícolas.



Sin embargo se toman en cuenta parámetros cuantitativos como el tamaño de población y la continuidad en el espacio edificado; y parámetros cualitativos como las actividades agrarias, morfología del núcleo, transporte, industria, comercio, divisiones administrativas, entre otros (Villalbaz, 2002).

Mapa 2. *Delimitación de las Administraciones Zonales del DMQ*



Fuente: IGM, 2008

Elaboración: Propia

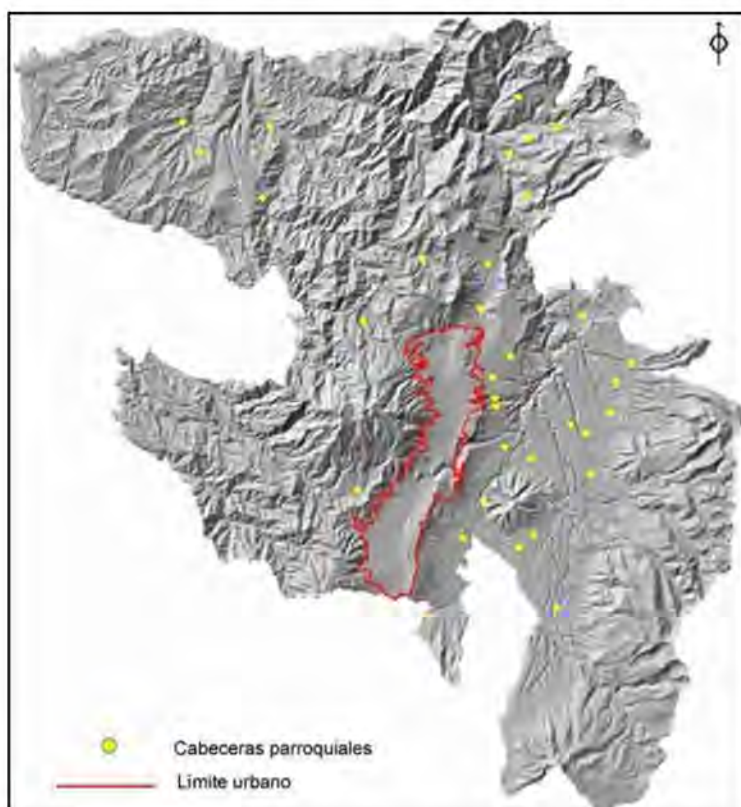


El Área urbana consolidada como ciudad-región está ubicada a 2.800 m de altitud y concentra más del 15% de la población nacional, cuyas actividades económicas están vinculadas estrechamente a las del sector privado e informal, asentadas en el sector de servicios que representa más del 50% de las actividades del Distrito, misma que es utilizada como mano de obra poco calificada. El poco crecimiento del sector formal asociado con bajo nivel educativo de fuerza laboral, han conducido a la expansión de la economía informal, donde se ubica el 48% de la Población Económicamente Activa.

4.1.2. Contexto geográfico

El Distrito Metropolitano está distribuido en varias plataformas geológicas en la Cordillera de los Andes que van desde 2400 a 4500 metros sobre el nivel del mar, su topografía es bastante irregular (Ver Figura Nro. 15) y se encuentra bañada por múltiples ríos que convergen en el río Guayllabamba.

Mapa 3. Modelo Digital de Terreno del Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: IGM

Elaboración: MDMQ



Por su ubicación geográfica, está sujeta a cambios urbanísticos que incluyen un marcado desarrollo poblacional hacia los valles de Nayón, Los Chillos y Tumbaco, generando nuevas necesidades de planificación, ordenamiento territorial y administrativo debido al constante incremento de líneas económicas, industriales, habitacionales y turísticas.

En la actualidad, la barrera natural de las montañas y en especial en las laderas del Volcán Pichincha por un lado y la presencia de los valles por el otro; ha obligado a que la expansión de la ciudad ocurra longitudinalmente, en forma de luna creciente, de tal manera que el núcleo urbano consolidado de la metrópoli tiene actualmente de 5 a 8 km. de ancho, y más de 30 km. de largo.

Por su geomorfología, el DMQ se encuentra expuesto a varios riesgos naturales potenciales como: sismos, deslizamientos y erupciones volcánicas; y por su estructura arquitectónica y vejez de las instalaciones primarias, situadas básicamente en el centro y sur de la urbe a potenciales riesgos de incendios, deslizamientos e inundaciones.

4.1.3. Dinámicas sociodemográficas: Evolución de la Población en el DMQ.

De acuerdo al último Censo de Población y Vivienda del año 2010, el 71,8 % de la población, es decir 1'607 734 habitantes, se concentra en el área urbana de la ciudad, con una densidad promedio de 83 hab/Ha. El resto de la población habita en las áreas suburbanas y rurales.

En cuanto al crecimiento de la ciudad, se calcula a través de los 3 últimos censos, es decir 1990 – 2001 – 2010 (Tabla 5). El DMQ, desde 1990 sufre un proceso de expansión urbana, en donde predomina un proceso de peri-urbanización hacia los valles próximos a la ciudad (Los Chillos y Tumbaco), lo que genera un mayor crecimiento del área suburbana-rural respecto a la ciudad (Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda del Distrito Metropolitano de Quito, 2015). La tasa de crecimiento 2001-2010 de las parroquias rurales duplica a la tasa de crecimiento de la ciudad (4.82% respecto a 1.65%). En el 2010, la población urbana representa el 71,8%, mientras que la población en las



áreas rurales es del 28,2% del total.

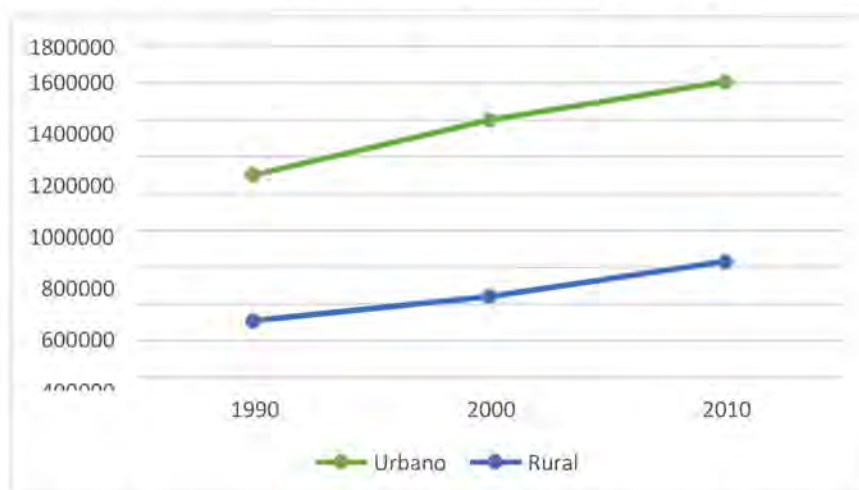
Tabla 4. *Evolución de la población del DMQ 1990-2010*

Año	Población			Porcentaje		Tasa de crecimiento anual %			
	DMQ	Urbano	Rural	Urbano	Rural	Periodo	DMQ	Urbano	Rural
1990	1411835	1100847	308998	78,0%	21,9%				
2001	1841853	1399378	440475	76,0%	23,9%	1990-2001	3,05%	2,71%	4,25%
2010	2239191	1607734	631457	71,8%	28,2%	2001-2010	2,40%	1,65%	4,82%

Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 1990, 2001, 2010

Elaboración propia

Figura 12. *Crecimiento de la población del DMQ*



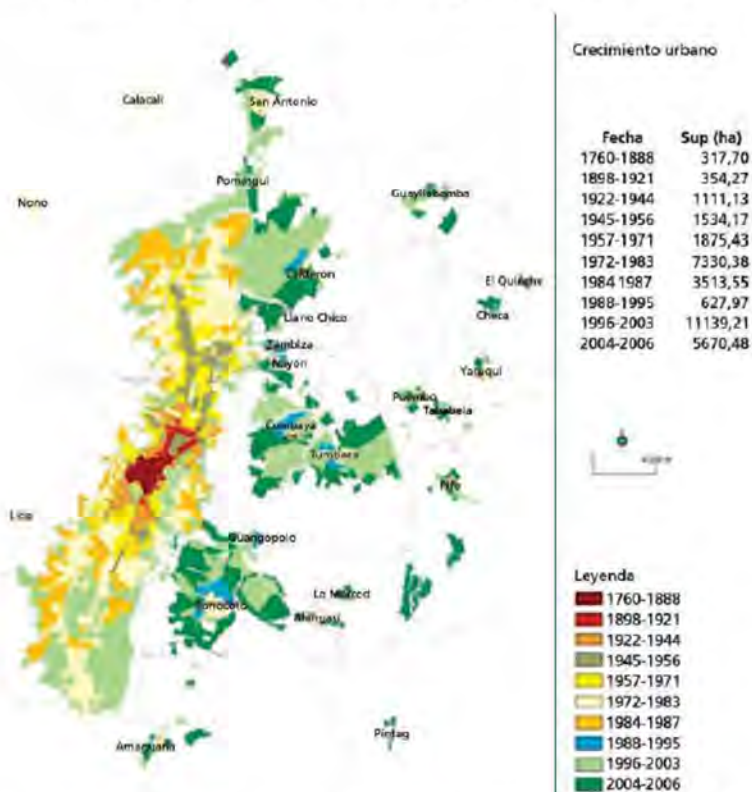
Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 1990, 2001, 2010

La tasa de crecimiento de la población total del Distrito Metropolitano de Quito ha seguido una tendencia decreciente a partir de 1982. Entre 1950 y 1962 la población se incrementó en un promedio anual de 3,9%, entre 1962 y 1974 disminuye al 3,6%; en el siguiente período intercensal (1974 – 1982) asciende a una tasa de crecimiento de 4,5% promedio anual, para luego descender en forma persistente hasta alcanzar en el último período intercensal (2001 – 2010) una tasa de 2,2% promedio anual. Fenómenos que se



ven reflejados en la dispersión espacial de la población y nuevas tendencias de ocupación del suelo.

Mapa 4. *Crecimiento urbano de Quito (1760- 2006)*

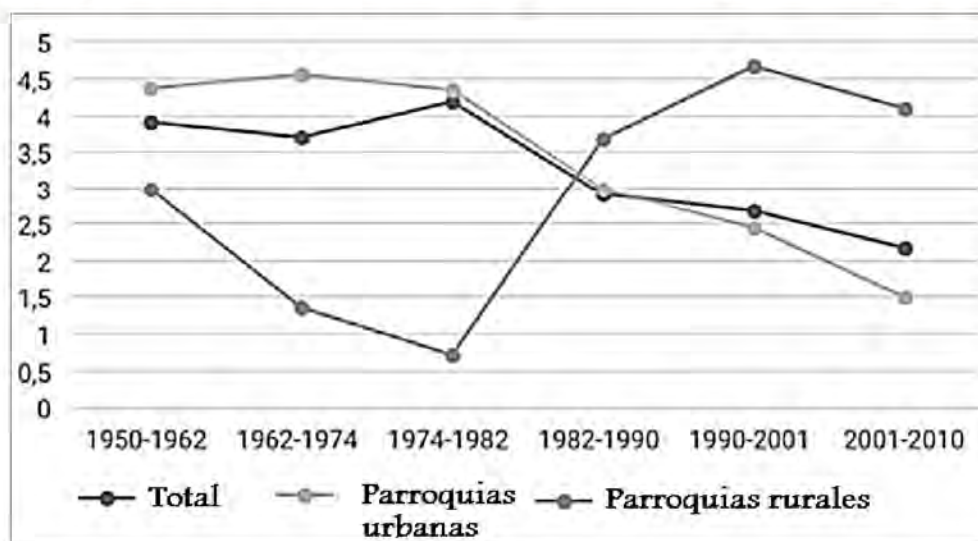


Fuente: Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda MDMQ, 2011.

El 72% de la población quiteña se encuentra catalogada como población urbana y un 28% como rural. Entre 2001 y 2010 ha registrado un crecimiento de 2.2% anual a partir de una población de 1.839.853 millones de personas, esto significa un aumento absoluto de población de alrededor de cerca de 400 mil personas en un periodo de 9 años, es decir un aumento de cerca del 22% en su población (CPV, 2010).



Figura 13. Tasas de crecimiento en el Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: STHV, 2012

Quito representan el 86,9% de la población de la provincia de Pichincha y el 15.5% de la población total del país. Se estima que para el año 2022, la población de Quito será de casi 2,8 millones de habitantes, de los cuales el 68,7% residirá en el área urbana (STHV, 2015).

Según datos censales, el Distrito ha experimentado un crecimiento poblacional mayor al crecimiento demográfico nacional. En 1990 – 2010, la población ecuatoriana creció en 2,0 %; entre 1990 y 2001, el crecimiento fue de 2,1 % mientras que el crecimiento entre 2001 y 2010, fue de 1,9%. En dos décadas, la población de Quito se expandió en 2,48 %. Entre 1990 y 2001, el crecimiento fue de 3,05 % y en el siguiente periodo, la expansión fue de 2,40 %.

A nivel parroquial se denotan dinámicas poblacionales distintas. El conjunto de las 32 parroquias urbanas experimentó un crecimiento de 1,8 % entre 1990 y 2001; el crecimiento fue mayor en 1990 – 2001 que fue de 2,71 %, para pasar a 1,65 % en 2001 – 2010.



Existen cinco parroquias rurales que han experimentado un decrecimiento poblacional entre 1990 y 2010, que son Chavezpamba (-0,7 %), Nanegal (-0,5 %), Atahualpa (-0,4 %), San José de Minas (-0,2%) y Gualca (-0,1%). La parroquia de Chavezpamba registra la disminución poblacional más importante en 1990 – 2001 (-0,6 %) y 2001 – 2010 (-0,8 %).

Al contrario, las tres parroquias rurales que registran el mayor crecimiento poblacional entre 1990 y 2010 son Calderón (7,4 %), Conocoto (5,3%) y Nayón (5,1%). En el período 1990 – 2001, la expansión más importante se dio en Calderón (0,8 %), El Quínche (6,1%) y Pifo (6,0%). Durante 2001 – 2010, el mayor crecimiento demográfico se registró para Calderón (6,711%), Llano Chico (6,3%) y San Antonio de Pichincha (5,5%).

Tabla 5. Tasa de Crecimiento Poblacional por Parroquia del DMQ.

PARROQUIA	TCA 2001 2010	TCA 1990 - 2001
Quito	1,51%	2,17%
Alangasi	3,74%	4,08%
Amaguaña	3,08%	3,09%
Atahualpa	0,21%	-0,93%
Calacali	0,80%	0,31%
Calderon	6,50%	7,72%
Conocoto	4,83%	5,45%
Cumbaya	4,45%	4,84%
Chavezpamba	-0,85%	-0,65%
Checa	2,25%	5,89%
El Quínche	2,46%	5,93%
Gualca	-0,51%	0,16%
Guangopolo	3,25%	2,85%
Guayllabamba	3,14%	4,94%



La Merced	4,22%	3,92%
Llano Chico	6,15%	3,05%
Lloa	0,48%	0,48%
Nanegal	0,33%	-1,28%
Nanegalito	2,24%	0,44%
Nayon	5,31%	4,72%
Nono	-0,13%	1,69%
Pacto	-0,05%	0,82%
Perucho	0,04%	1,47%
Pifo	3,33%	5,92%
Pintag	2,37%	2,11%
Pomasqui	4,20%	3,33%
Puellaro	-0,46%	0,38%
Puembo	2,39%	5,25%
San Antonio	5,45%	4,20%
San Jose De Minas	-0,37%	-0,13%
Tababela	2,39%	2,12%
Tumbaco	2,89%	4,59%
Yaruqui	2,87%	5,49%
Zambiza	3,45%	2,26%

Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 1990, 2001, 2010

Elaboración: Propia

El aumento de la tasa de crecimiento en las parroquias periurbanas de Quito y sobretodo el desarrollo de los valles de Quito, se dio hacia las periferias, causando que los centros urbanos ya establecidos se transformaran. En este sentido “ciertos lugares se convirtieron en grandes atractivos para el crecimiento urbano, que con el tiempo llegaron a constituirse en nodos” (Castells, 1997, p.40).

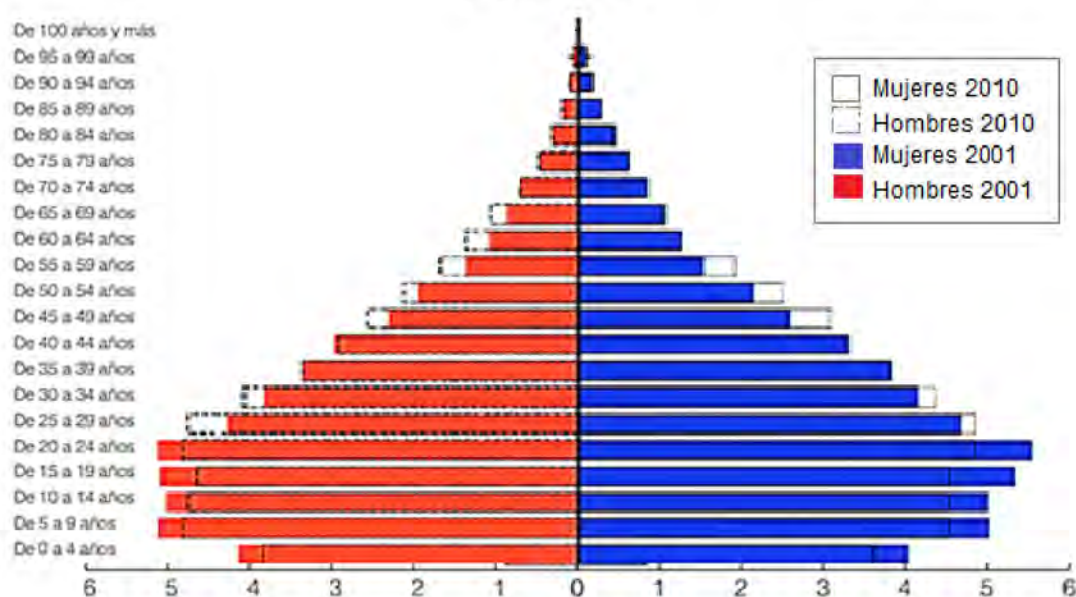


La “formación de nuevos lugares centrales en la ciudad de Quito, está relacionada con los efectos de la globalización sobre las urbes” (Mattos, 2002, p.23). Como resultado de este proceso de transformación de la ciudad, existió una expansión de los centros urbanos, ocasionando la formación y evolución de nuevos nodos centrales.

Composición de la población

La población del Distrito es joven. Los individuos que tienen 26 años o menos conforman 50% de la población. Aproximadamente un tercio de la población tiene entre 0 y 17 años, otro tercio tiene una edad entre 18 y 37, y el tercer tercio tiene más de 37 años. En la ciudad, las mujeres representan 51,6% de la población y son mayoritarias en todas las edades a partir de los 16 años. En las parroquias rurales, los hombres constituyen 50,1% de la población total, y son mayoritarios hasta los 25 años.

Figura 14. *Composición de la población del Distrito Metropolitano de Quito en el por grupo de edad*



Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda. Año 2010.

Elaboración: Propia



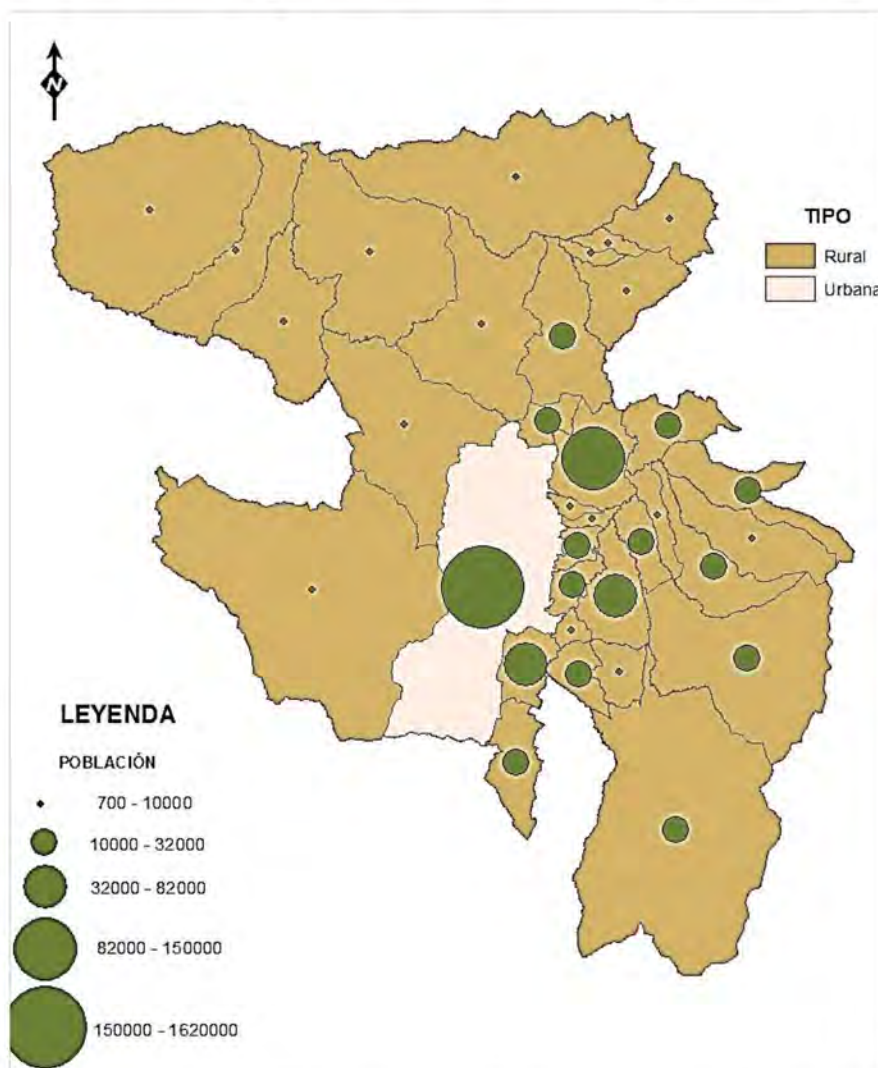
En las parroquias urbanas, más de la mitad de la población es menor a 30 años. Las personas entre 0 y 20 años conforman el 27,8% de la población urbana; las personas entre 21 y 40 años representan 34%; y las personas mayores a 41 años son el 28,2% de la población urbana. El grupo etario más importante son las personas entre 0 y 5 años, que representan 10,6% de la población urbana.

Al menos 50% de los habitantes de las parroquias rurales tiene 30 años o menos, lo que prueba que la población es joven. Los individuos entre 0 y 15 años constituyen 31% de la población rural. Las personas que tienen entre 16 y 35 años conforman 35%; y las personas mayores a 36 años conforman 34% de la población. El grupo etario más importante se encuentra en la edad entre 0 y 5 años, que representa 11,3% de la población en las parroquias rurales. Con una población eminentemente joven, la demografía del Distrito se distribuye desigualmente entre áreas urbanas y rurales, generando ritmos de crecimiento diferentes entre la ciudad y las demás parroquias. La dinámica de crecimiento es más notoria en las parroquias de los extremos de la ciudad: al norte las parroquias de Calderón, Llano Chico y San Antonio; al sur las parroquias de Quitumbe, Guamaní y Turubamba son las que presentan las tasas de crecimiento más altas.

Existe una tendencia al despoblamiento de las zonas rurales del noroccidente. Al mismo tiempo existe al mismo tiempo un despoblamiento de las parroquias de la zona central del conglomerado urbano. Por otra parte, las parroquias que se encuentran hacia los extremos de la ciudad registran crecimientos medios y altos. Esto da cuenta de una presión sobre los extremos de la ciudad que tiene por causa la migración de población desde el centro de la ciudad hacia sus extremos. Esto también da cuenta de una expansión de la oferta inmobiliaria en función del abrupto crecimiento en estas zonas y de la enorme demanda de servicios públicos que se generan de manera simultánea.



Mapa 5. Distribución poblacional en el Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: CPV 2010. Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC

Elaboración: Propia



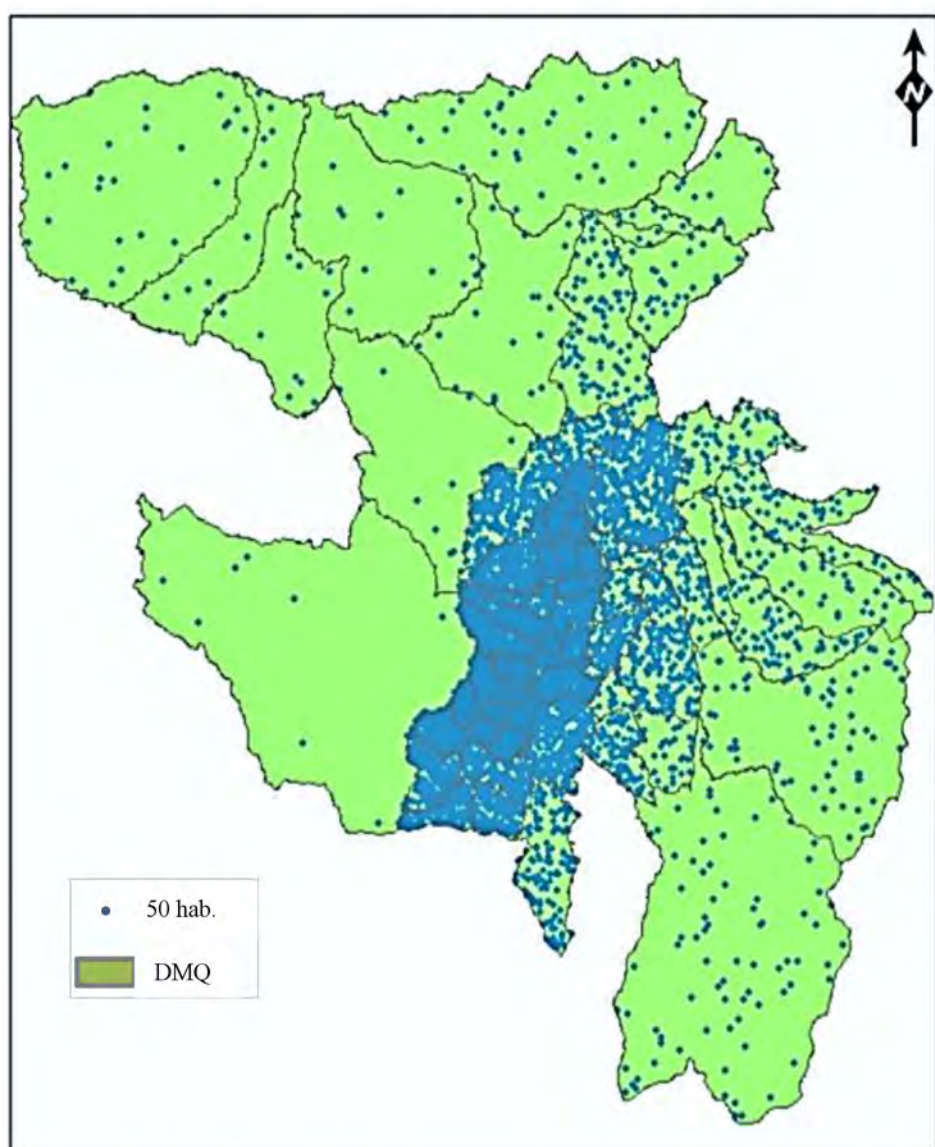
Tabla 6. Población del DMQ, según áreas consideradas, valores absolutos y relativos. (Años 2001-2010)

Administración Zonal	2010		2001		Aumento/ Disminución 2001-2010 %
	Población	%	Población	%	
Eloy Alfaro	453.092	20,2	412.297	22,4	-2,2
Eugenio Espejo	421.782	18,9	394.005	21,4	-2,5
Manuela Sáenz	224.608	10	234.121	12,7	-2,7
Los Chillos	166.812	7,4	116.946	6,3	1,1
Calderón	162.915	7,3	93.989	5,1	2,2
Tumbaco	157.358	7	119.141	6,5	0,5
ÁREAS EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN					
La Delicia	364.104	16,3	274.368,0	14,9	1,4
Quitumbe	288.520	12,9	197.334,0	10,7	2,2

Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Por otro lado, al observar el siguiente gráfico se puede mencionar que territorialmente, menos de la mitad de los quiteños residen en la ciudad consolidada dentro de las zonas administrativas Eloy Alfaro (Sur), Manuela Sáenz (Centro), Eugenio Espejo (Norte), frente al 56,5% que lo hacía en el año 2001. Entre 2001 y 2010, la zona Manuela Sáenz ha perdido población residente, las zonas Eloy Alfaro y Eugenio Espejo han experimentado incrementos muy reducidos, en tanto que el incremento poblacional mayor se ha producido en las áreas en proceso de consolidación (Quitumbe, La Delicia, Calderón, Tumbaco y Los Chillos), en donde se han asentado porcentajes importantes del incremento poblacional de Quito en el período inter-censal.

Mapa 6. *Distribución de la población del DMQ. Año 2001.*

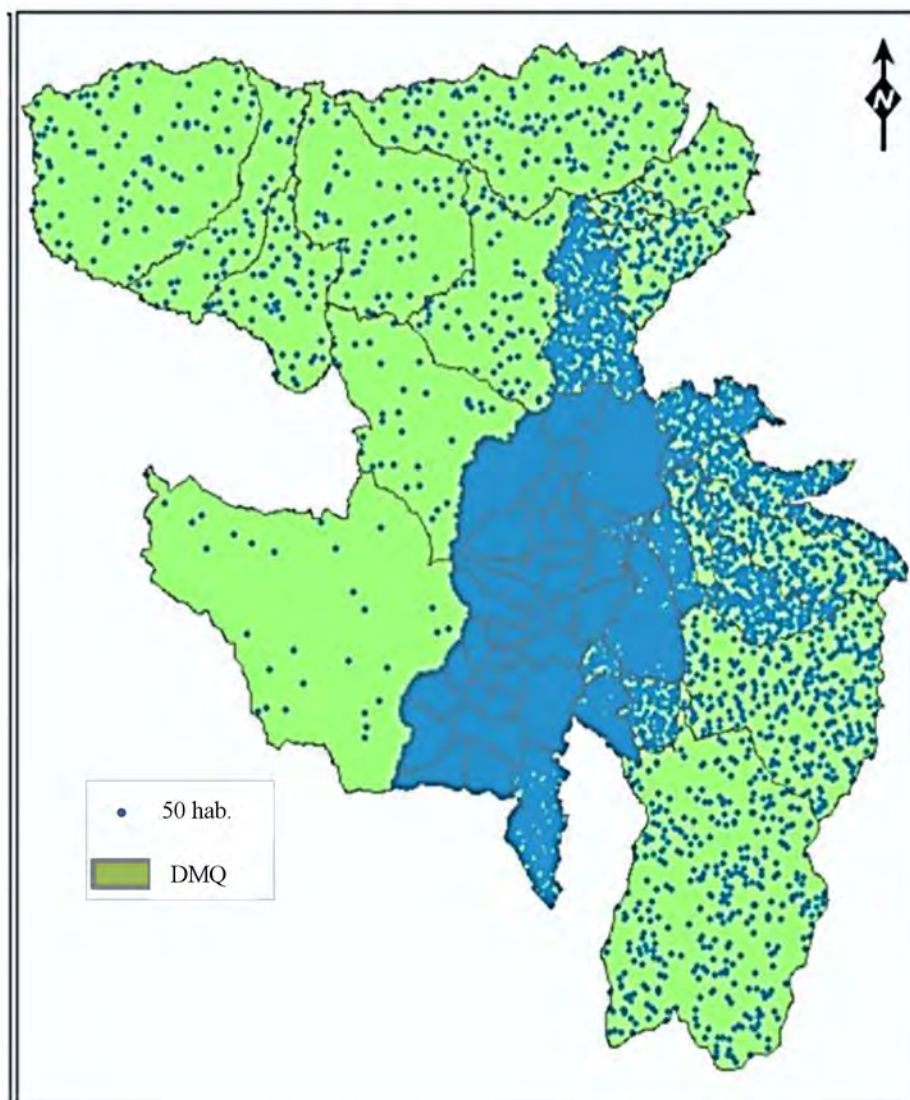


Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Año 2001.

Elaboración propia



Mapa 7. Distribución de la población del DMQ. Año 2010.



Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Año 2010.

Elaboración propia

Movimientos migratorios

Los flujos migratorios permiten determinar el número de personas que se desplazan de su lugar de origen para instalarse en una nueva ciudad o país de forma temporal o definitiva. No existen datos precisos sobre el número de personas que ingresan y salen de la ciudad en cada año. Sin embargo, es posible tener una aproximación de la importancia de los flujos migratorios hacia la Ciudad de Quito a través de las encuestas de empleo y los registros del Censo de Población y Vivienda del 2010.

En cuanto a la migración internacional; de acuerdo al Censo de Población y Vivienda de 2010 se obtuvo que el número total de emigración internacional de Quito fue de 57.265 personas distribuidas de acuerdo al Tabla Nro. 8.

Tabla 7. *Registro de población emigrante de Quito*

	Tumbaco	Eugenio Espejo	La Delicia	Eloy Alfaro	Calderón	Quitumbe	Los Chillos	Manuela Sáenz	Total
Colombia	64	264	188	127	42	54	44	114	902
España	1173	3378	4189	7489	2441	5217	1588	2835	28412
EE. UU.	703	3801	1617	1604	447	817	736	980	10732
Italia	129	415	279	778	215	473	162	319	2775
Alemania	113	317	106	65	17	14	51	71	754
Argentina	90	474	189	80	21	10	78	71	1026
Canadá	73	390	124	108	21	20	71	68	878
Otros América	235	1080	452	400	158	166	214	304	3020
Otros Europa	215	1021	472	727	171	309	295	369	3585
Otros	53	318	88	78	18	32	47	60	695
No se especifica	275	306	857	1169	516	649	523	178	4486
Total	3123	11764	8561	12625	4067	7761	3809	5369	57265

Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda, 2010

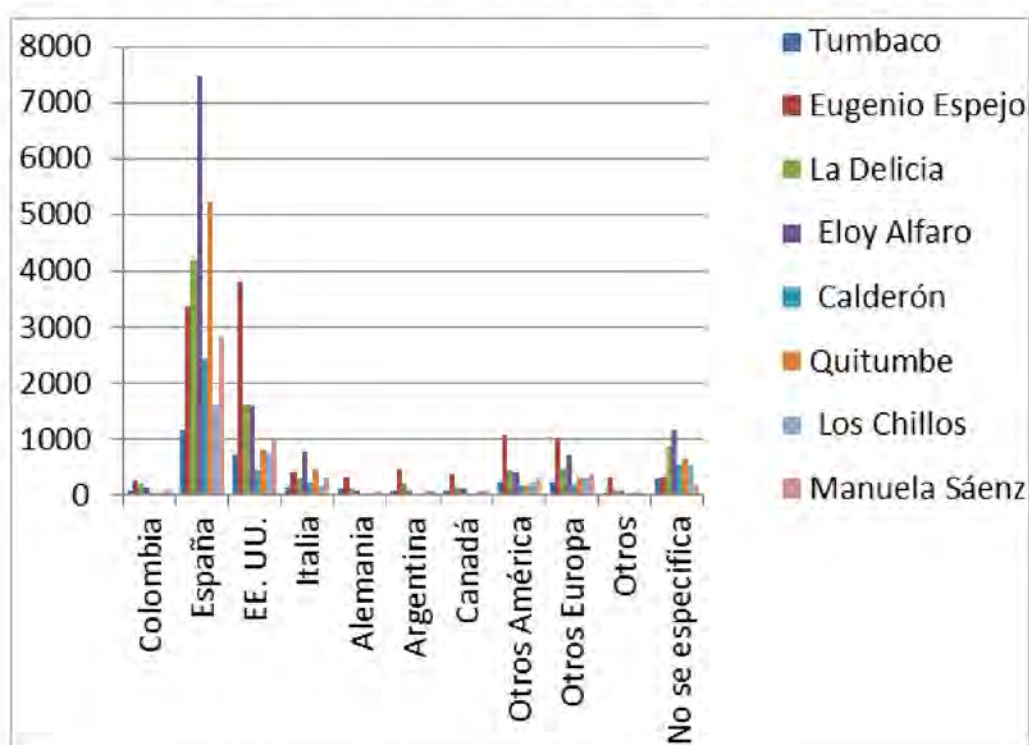
Elaboración propia

Así, vemos que alrededor del 50% de los emigrantes quiteños se fueron a España, es decir 28.412 personas, lo que los ubica dentro de la segunda gran ola migratoria que partió desde el Ecuador en la época republicana. La primera ola, ocurrida en los años 70 y 80, tuvo como principal destino Estados Unidos; y la segunda, que fue mucho más intensa, se inició en 2000 a partir de la crisis financiera y tuvo como destino España; mientras que la migración hacia Estados Unidos es apenas del 19%, es decir, 10.732 personas.



Los motivos para esta emigración están directamente relacionados al sector social al que pertenece el emigrante. La Administración Zonal Eugenio Espejo (Centro Norte de la ciudad) es la segunda en importancia en el número de emigrantes; sin embargo, como se puede observar en el Figura Nro. 23, su destino más relevante fue los EEUU. Mientras que desde las Administración Zonal Eloy Alfaro, La Delicia y Quitumbe salen significativamente en mayor número hacia España. De la Administración Zonal Eugenio Espejo salieron a España apenas un 28,7% del total de emigrantes, mientras que de la Administración Zonal Quitumbe provino el 67,8% y de la Administración Zonal Calderón, el 60%..

Figura 15. *Emigración Internacional de Quito por Administración Zonal*

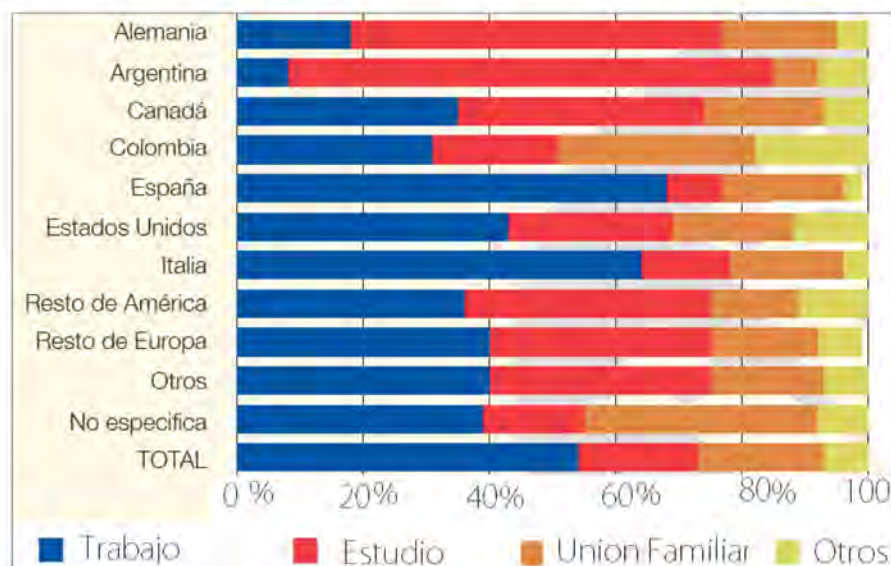


Fuente: INEC, Censo de Población y Vivienda, 2010

Elaboración: Propia



Figura 16. *Motivo de Viaje de la población emigrante de Quito a otros países*



Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, Año 2012

Elaboración: Propia

Si se observa la calificación del emigrante quiteño, la Administración Zonal Eugenio Espejo tiene la mayor densidad de emigración de estudiantes quiteños, con un 33,2%, seguida por la Administración Zonal Tumbaco, con un 32,72%. La distancia porcentual es grande con otras administraciones zonales como la Administración Zonal Eloy Alfaro, que presenta un porcentaje de emigrantes estudiantes de apenas un 12,35%, o de la Administración Zonal Quitumbe, con apenas el 8,99%.

Alemania y Argentina son los dos principales destinos por estudios de los emigrantes quiteños, aunque Estados Unidos y España reciben mayor cantidad de estudiantes ecuatorianos, en relación al porcentaje de trabajadores, la Administración Zonal Calderón es menos representativa que en Alemania y Argentina (CPV, 2010).

De la emigración total quiteña, se van a España un 44,9% y a Italia un 45,2% desde las Administraciones Eloy Alfaro y Quitumbe. Se podría afirmar que esta tendencia de la emigración quiteña hace más evidente la estratificación social interna de la ciudad debido

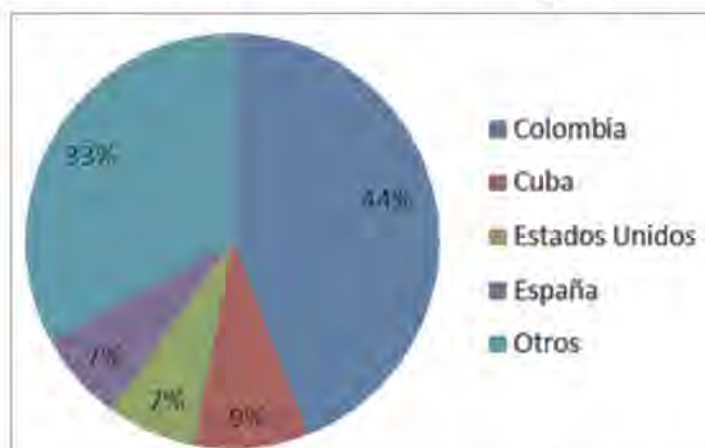


a que son los sectores de mayor nivel adquisitivo, es decir los que acceden en mayor medida a la educación y conocimiento en general, situación que determina mejores condiciones de vida y nivel de remuneración, permiten en algunos casos limitando o dando un acceso menos inequitativo del derecho a la ciudad y en particular al derecho a la educación. De ahí que, por ejemplo, el gran número de migrantes hacia Estados Unidos que presenta también la Administración Eugenio Espejo, con 3.801 migrantes (35,4%) de un total en la ciudad de 10.732 (CPV, 2010).

En cuanto a la inmigración internacional y aunque Ecuador ha sido históricamente un emisor de población, en los últimos años se ha convertido en un lugar de llegada y tránsito de inmigrantes internacionales. Esta población se concentra principalmente en las provincias de Pichincha con 31,9%, Guayas 16,6%, Carchi 6,5%, Sucumbíos 5,7% y Azuay con un 6,2% (IC, 2012).

Los orígenes de los inmigrantes son principalmente Colombia con 44%, Estados Unidos con un 8,7%, Perú 8,6%, España 7,8%, Cuba 3,6% y Venezuela con 2,5%; y en menores cantidades de otros países como Haití, Pakistán, Ucrania, India, Nigeria, Afganistán, Camerún y Bangladesh, entre otros. La población extranjera se concentra ampliamente en la ciudad de Quito con un 75%. (IC, 2012)

Figura 17. *Inmigración internacional en el DMQ por país de origen.*



Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Año 2010.



Elaboración: Propia

La inmigración internacional a Quito es en general el resultado de movimientos transfronterizos, de Perú y particularmente Colombia, la misma que ha crecido exponencialmente en los últimos diez años debido al conflicto armado que vive ese país y ha significado la llegada a Quito del 40 % de la población colombiana refugiada reconocida que se encuentra en el país.

Aunque el 44% de los inmigrantes son colombianos, en los últimos cinco años la ciudad ha experimentado la llegada de nuevos flujos, de países sin tradición inmigratoria anterior al Ecuador como son Cuba, Haití, algunos países africanos, como Nigeria y Camerún y de Medio Oriente.

Características de los nuevos grupos inmigrantes de Quito:

- Aumento de extranjeros a partir del decreto presidencial de septiembre de 2008 que elimina las visas de entrada para todas las nacionalidades, factor importante sobre todo la población inmigrante cubana.
- La llegada de población de África desde Nigeria, Ghana, Camerún se aumenta en los últimos 15 años.
- La población haitiana llegó en gran número tanto en 2009 como después del terremoto.
- Respecto a la inserción laboral, encontramos que la mayor parte de los grupos ejerce el comercio informal pero en distintos ámbitos. La inserción laboral de muchos de estos grupos no refleja su capital cultural, se trata en general de una población con educación muy por encima de las actividades que realiza.

La población migrante se concentra principalmente en la ciudad de Quito; solo las parroquias de Pintag, Puéllaro, Calacalí y Atahualpa tienen una mayoría amplia de población nacida allí (más del 85%). Cumbayá aparece como la única parroquia con un porcentaje entre 6.4 y 8% de extranjeros. Le sigue Nanegalito (4 y 6.4%),



presumiblemente debido a la presencia de población colombiana sobre todo campesina (IC, 2012).

Un fenómeno interesante registrado en el último Censo, es el que tiene que ver con el retorno de migrantes desde España y Estados Unidos. Según el último censo hay 7.620 ecuatorianos que han regresado de España, y 3.585 de los Estados Unidos. A esto debería aumentársele un porcentaje de nacionalizados o hijos de migrantes que están registrados como extranjeros en el Censo (1.592 de España, 1.570 de Estados Unidos).

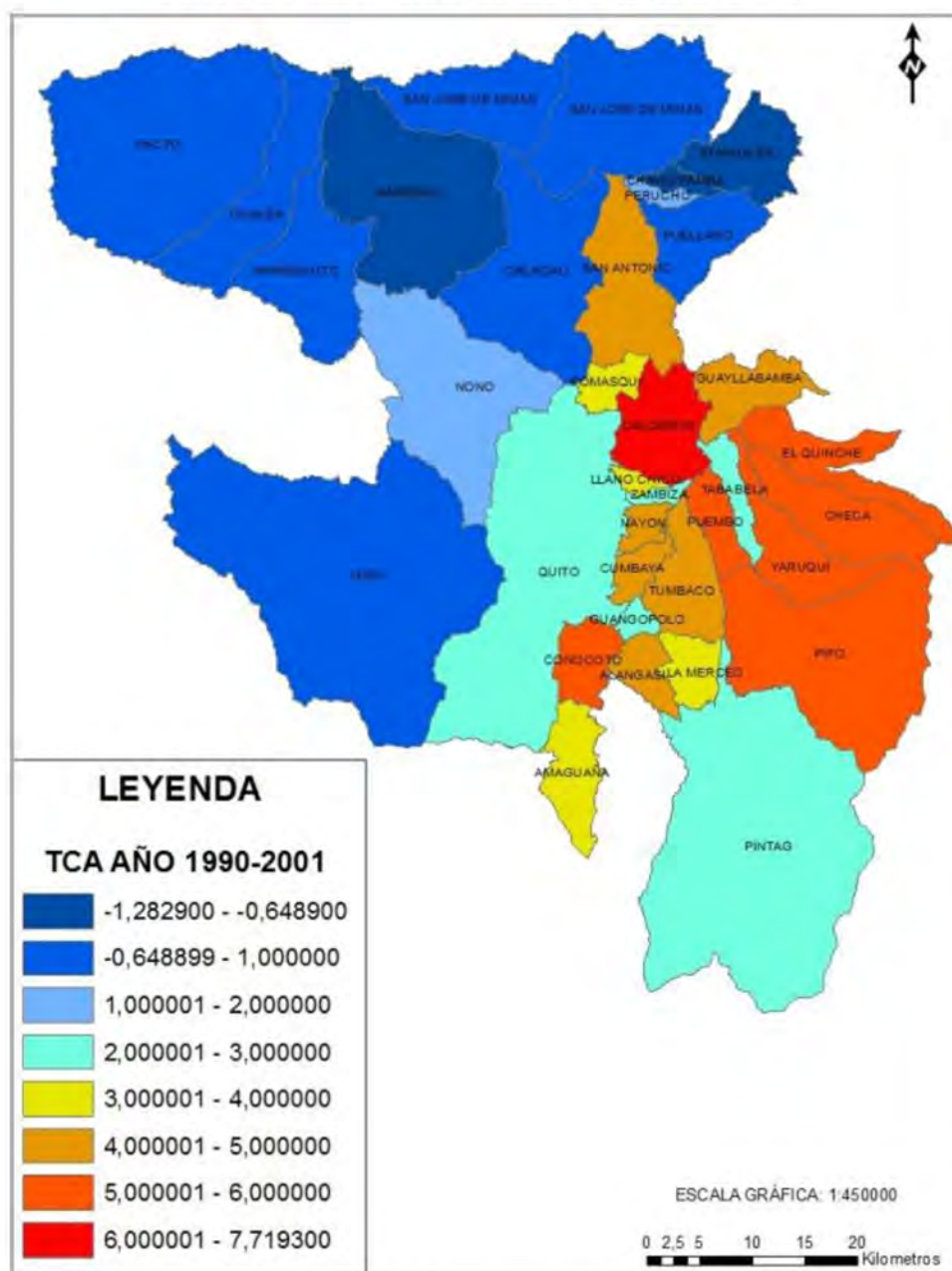
También se podría concluir que los retornados son aquellos que nunca pudieron adquirir papeles para trabajar legalmente o, peor aún, que no lograron obtener la nacionalidad del país al que emigraron. La ola de retornos parece que va a incrementarse mientras persista la crisis económica en Europa y Estados Unidos y se endurezcan las leyes y los controles migratorios, por lo que se espera el regreso de muchos migrantes en los próximos años (IC, 2012).

Por otro lado, la migración quiteña intranacional, según el Censo Nacional de Población y Vivienda del 2010, la mayor cantidad de inmigrantes internos se encuentran en la ciudad de Quito: 33.7% con respecto al total de la población cantonal y 76.7% del total de población de inmigrantes internos en el cantón. Le siguen las parroquias Calderón y Conocoto 7% y 3% del total de población cantonal de inmigrantes internos respectivamente. Con respecto al origen, han llegado principalmente migrantes de la Sierra Norte y Sierra Centro, desde las provincias de Cotopaxi, Chimborazo e Imbabura. También encontramos un número importante de población de Loja y Manabí. Un segundo segmento, con una presencia media, proviene del Carchi, Bolívar, Tungurahua, Esmeraldas y Guayas (IC, 2012).

En cuanto a los desplazamientos intra-metropolitanos, la dinámica de desarrollo es más notoria en las parroquias de los extremos de la ciudad al norte las parroquias de Calderón, Llano Chico y San Antonio; al sur las parroquias de Quitumbe, Guamani y Turubamba son las que presentan las tasas de crecimiento más altas (Ver Figura Nro. 25 y 26).



Mapa 8. Tasa Crecimiento del DMQ (1990-2001)

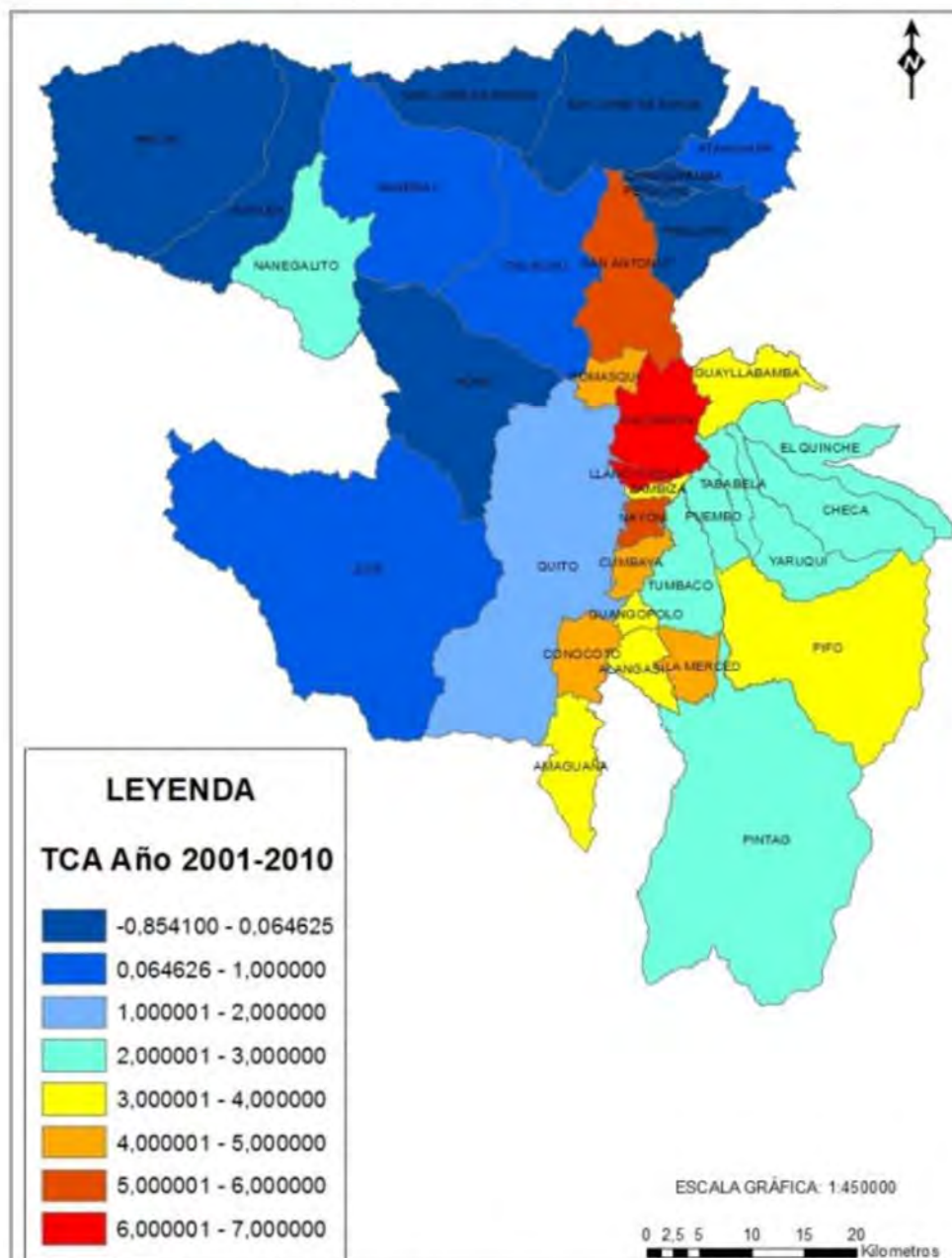


Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 1990 y 2001.

Elaboración: Propia



Mapa 9. Tasa Crecimiento del DMQ (2001- 2010)



Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia



Se puede observar que existe una tendencia al despoblamiento de las zonas rurales del noroccidente y al mismo tiempo un despoblamiento de las parroquias de la zona central del conglomerado urbano. Por otra parte las parroquias que se encuentran hacia los extremos de la ciudad registran crecimientos medios y altos. Esto da cuenta de una presión sobre los extremos de la ciudad que tiene por causa la migración de población desde el centro de la ciudad hacia sus extremos. Esto también da cuenta de una expansión de la oferta inmobiliaria en función del abrupto crecimiento en estas zonas y de la enorme demanda de servicios públicos que se generan de manera simultánea.

Este crecimiento urbano está estrechamente relacionado los nuevos desplazamientos de la población, especialmente de carácter residencial. Quito presenta una lógica de crecimiento urbano bastante irregular, debido principalmente a eventos históricos y ciclos económicos, se puede observar que el área de Quito hasta 1971 representa apenas el 12% de la superficie total actual. Es decir, el crecimiento longitudinal se produce a partir de esta época, especialmente hacia el norte, mientras hacia el sur de la ciudad se ve un desarrollo más reciente entre los años 1995 y 2003.

4.1.4. Evolución del uso y ocupación del suelo en el DMQ.

En el caso de Quito, la diferenciación de funciones espaciales urbanas inició con el Primer Plan Regulador producido por Odriozola en la década de los cuarenta (1942-1945). Éste dividió a la ciudad en dos espacios duales, el sur para los sectores populares y el norte para las élites. Asimismo, desde esta visión se pretendía localizar todos los equipamientos e infraestructuras nuevas como Universidades, Hospitales y zonas de recreación al Norte de la ciudad. De esta manera, podríamos señalar que el desarrollo planificado de Quito se estructuró con los mismos lineamientos de los sistemas internacionales y en igual medida profundizó problemas urbanos como el de la segregación socio espacial entre los habitantes de una misma zona urbana.



El Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado cambios urbanos importantes en los últimos años, quizás a partir de la década de 1980; estos cambios han ido dando formalmente el carácter metropolitano a este territorio, derivado de los de los procesos sociales y económicos que lo han ido modificando y sus relaciones.

Según De Alonso 1991, el concepto de área metropolitana ha evolucionado y se han modificado los criterios y procedimientos para definirla como tal, adecuándose al desarrollo económico, social y cultural de las áreas pobladas y a su poblamiento. Y el DMQ es un ejemplo de esto debido a la existencia de:

- ✓ Una ciudad y su hinterland o área de influencia.
- ✓ Relaciones de interdependencia entre la ciudad y su hinterland.
- ✓ Diferenciación de funciones y de grupos que las ejecutan, jerarquizadas y con diferente especialización.
- ✓ Sistema de transporte y comunicación que mantenga la articulación.

Estas dinámicas relacionadas con la movilidad espacial de la población muestran también indicios de cambio, con consecuencias en los ritmos de crecimiento y en la redistribución espacial en las áreas metropolitanas y periferias, dando nuevas funcionalidades a la zona como lugar de tránsito, de comercio, convivencia entre otros; y al mismo tiempo da la delimitación y la denominación de la unidad espacial.

Además, cabe recalcar la relación entre movilidad territorial habitual y los espacios de vida que se definen como “la porción de territorio donde el individuo efectúa sus actividades cotidianas” (Módenes, 2008). Estos espacios de vida incluyen la dinámica del hogar propiamente dicho como una primera instancia de análisis, donde se observa los desplazamientos de cada uno de los miembros y la influencia de estos en la movilidad espacial del resto de integrantes tanto en ámbitos residenciales como en otros (Módenes, 2008).



En el Distrito Metropolitano de Quito se puede notar que, como en todas las ciudades latinoamericanas, la segregación residencial es influenciada por las grandes diferencias sociales y culturales en la sociedad, donde el aislamiento físico de los distintos grupos sociales generan grados de subjetividad entre varios sectores de la sociedad, que se definen en grupos similares y los grupos diferentes, dando paso así a procesos de desintegración social entre los así “segregados objetiva y subjetivamente” (Sabatini, 2003).

La ciudad en los últimos años se expande de forma acelerada sobre los valles orientales, de modo que al tradicional crecimiento longitudinal norte-sur se ha sumado la expansión oriental, con lo cual, a la tradición segregación norte-sur se añaden segregaciones centro-periferia. Por el norte, Quito avanza en tres direcciones: Pomasqui, San Antonio y Calderón. Por el sur, la ciudad se extiende hacia el cantón Mejía; en poco tiempo más, algunas áreas de ese cantón se encontrarán ya incorporadas a la dinámica del distrito. Hacia el oriente, Quito avanza en los valles de Tumbaco y Los Chillos, separados por el volcán Ilaló. El relieve montañoso anexo al volcán Pichincha, al occidente, sigue siendo una barrera natural aun relativamente infranqueable, a pesar de que existe una gran cantidad población asentada en sus laderas.

El llamado “desborde” de la ciudad central ocurre por dos fenómenos muy relacionados: el primero es el emplazamiento de actividades económicas y el segundo el desplazamiento de la población. En el emplazamiento de actividades económicas han jugado un papel importante el comercio y la banca: agencias de grandes casas comerciales se establecen en las zonas de expansión urbana en los valles cercanos, por lo general dentro o cerca de los centros parroquiales establecidos o de los nuevos centros en construcción. Lo propio ocurre con agencias bancarias. Y con los centros comerciales, convertidos en el instrumento característico de la expansión urbana.

El desplazamiento de la población ha sido una vía tradicional de expansión urbana. En estos últimos 15 años ha habido fuertes movimientos migratorios de población urbana hacia los valles de Los Chillos y Tumbaco, y de la misma forma, hacia la Parroquia



Calderón. Estos desplazamientos llevan la vida urbana con ellos: la gente mantiene sus actividades económicas urbanas y a sus alrededores se generan y multiplican nuevas actividades vinculadas con el asentamiento de población: comercios y servicios.

La expansión occidental es aún limitada. La apertura de la nueva vía a la costa por La Independencia le dio un nuevo impulso a los vínculos con una zona que hasta entonces era enteramente marginal. Desde entonces Nono, Nanegal, Nanegalito, Puerto Quito y Los Bancos, han integrado de alguna forma a la economía de Quito, sobre todo con el desarrollo del ecoturismo.

El DMQ vive un acelerado proceso de renovación urbana debido a la confluencia y combinación de varios procesos de renovación, especialmente en infraestructura administrativa. Este fenómeno se evidencia en el sur de la ciudad; que son extensas zonas que habían quedado baldías a lo largo de las últimas dos décadas están siendo ahora llenadas por lotizaciones, urbanizaciones y construcciones de todo tipo gracias a su relieve por llanuras del sur y en la zona de Ponciano Alto, en el norte.

Otro es el cambio en las dinámicas urbanas es el uso del suelo metropolitano, sobre todo por la expansión de las actividades comerciales. El comercio, en principio, sigue a la urbanización, pero cuando la urbanización se ha establecido ya, entonces el comercio atrae más urbanización; esto es visible en las zonas urbanas de más reciente densificación en el sur de la ciudad. Varios lugares de la ciudad viven actualmente esa transformación, sobre todo en el centro norte, y se puede esperar una profundización de esa tendencia con el futuro traslado del aeropuerto.

Cumbayá se está constituyendo como pequeño núcleo de centralidades de gestión económica, que tal vez podría marcar una tendencia de relocalización de centralidades de gestión a futuro, sobre todo tomando en cuenta el rol urbano de la zona: residencia de sectores de alto nivel adquisitivo vinculados al capital “nacional” y multinacional; concentración de redes de servicios urbanos; concentración de actividades económicas de servicios y comercios de elevado status; mayor proximidad al nuevo aeropuerto y a la



posible zona franca prevista en su zona de influencia inmediata; por lo tanto, tendencia a mantener altos precios del suelo.

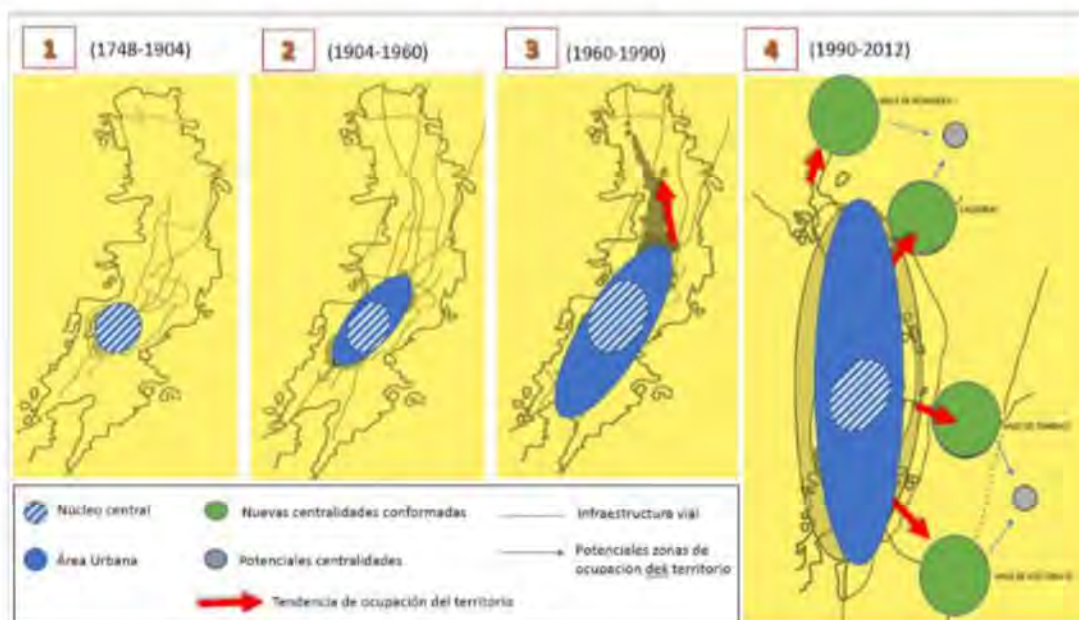
Por otro lado, la centralidad político-administrativa aparece subdividida en dos secciones. La primera se mantiene en el centro histórico y en su prolongación tardía hacia La Alameda y El Ejido, dando mayor peso al centro histórico, por la presencia del palacio presidencial y del palacio municipal. Sin embargo, el centro se reconfigura, básicamente, desde los servicios turísticos. El segundo segmento se extiende hacia el norte, siguiendo los pasos de la centralidad de la gestión económica, pero de modo más disperso, en parte aprovechando la crisis bancaria que dejó en manos del Estado algunos edificios que fueron convertidos en instituciones públicas.

Un nivel se construye alrededor de los centros comerciales. Han predominado en el norte y en Cumbayá, pero en los últimos años se han volcado también hacia Los Chillos y hacia el Sur, reconfigurando los territorios, generando nuevas centralidades, y dando contenido a la “metropolitanización” de Quito: se está configurando una centralidad dispersa.

Así, la expansión urbana del DMQ ha seguido una lógica basada en variados fenómenos sociales, económicos y políticos, cuyos resultados han tenido un efecto en las formas de organización territorial. A estas estructuras de organización territorial se las puede clasificar en cuatro tipos como se indica en el siguiente gráfico (Figura Nro. 27).



Figura 18. Comparación multitemporal de la expansión territorial del DMQ.



Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, 2014.

Elaboración propia.

1. Crecimiento radial-concéntrico.
2. Crecimiento longitudinal.
3. Crecimiento longitudinal-polinuclear
4. Crecimiento irregular disperso.

Un aspecto importante a tomar en cuenta en la transformación de la estructura territorial de la ciudad es la accesibilidad. Este fue uno de los factores que influyeron en el desgaste del Centro Histórico y, posteriormente, del barrio La Mariscal, en donde los problemas de circulación y estacionamientos produjeron el traslado de las actividades de centralidad. Estas dificultades “favorecen esta réplica funcional y pueden, a mediano o largo plazo, provocar un segundo desdoblamiento de las actividades centrales” (Godard, 1990). En este aspecto se considera que, al igual que cambia la morfología de la urbe, también hay



una variación en la movilidad urbana, considerando los desplazamientos que los pobladores deben hacer para realizar sus actividades diarias (educación, trabajo, etc.).

Es así que la ciudad que inicia con un desarrollo radial-concéntrico, ubicando la segregación en términos de centro-periferia para pasar a la segregación norte-sur, que se puede haber dado en parte por la geografía de la ciudad. Sin embargo, ésta última se ha venido reconfigurando, pasando de una ciudad longitudinal a una ciudad dispersa. Esta reconfiguración tiene que ver con una crisis que apunta a una complejización de la ciudad a partir de los años setenta y a la recurrencia de crisis cíclicas del capitalismo por la fuerte capitalización de la economía, es decir, la predominancia de lo financiero sobre lo productivo, que refuerza la lógica rentista del capitalismo.

Por otro lado, en relación al rol que juega la urbanización de los valles circundantes a la ciudad, la relocalización de ciertas funciones urbanas (industria, administración, etc.), en unos casos a la manera de callejones que siguen la dirección de las carreteras y autopistas, construidas en la última década y basadas en poblados anteriores, pero hoy transformadas y conurbadas, y en otros casos más con la formación de nuevas unidades. Sin duda, uno de los aspectos más sobresalientes estribó en el hecho de que se empezó a generalizar una nueva forma de implantación industrial –al menos para aquellas fábricas que contaban con alta composición orgánica de capital– en la periferia de la ciudad; con la característica adicional de que sus mecanismos administrativos se ubicaron en el centro metropolitano. Es decir, que esta división técnica del trabajo al interior de una misma unidad de producción asumió una expresión urbano-territorial absolutamente nueva, que condujo a la metropolización de la economía urbana.

Estas nuevas centralidades actúan como lugares centrales que abastecen de bienes y servicios no solo a su propia población, sino a su área circundante y se han convertido en una zona de desarrollo y expansión del DMQ, con características funcionales propias y en muchos aspectos independiente de los bienes y servicios de la ciudad de Quito, a diferencia del vínculo laboral que todavía hace que la población se desplace al área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.



Este cambio en el uso y ocupación del suelo hizo que el Centro Histórico pase de ser considerado como un “espacio que contenía la centralidad cuando la ciudad era mucho más pequeña.” (Jaramillo, 1999:120) a uno de los centros –el más importante– del Distrito. Consecuentemente, en la década de los treinta esta zona perdió importancia en cuanto al uso residencial; sin embargo, mantuvo su categoría como centro político-administrativo, tal es así que cuenta con el 32% de las administraciones públicas relacionadas a la capitalidad, seguido por la parroquia Mariscal Sucre (26%) e Iñaquito (13%).

Así, el antiguo núcleo central mantiene la calidad de centralidad mayor de la ciudad, en donde las instituciones del gobierno local, regional y nacional, conservan sus actividades más representativas, mientras que otras siguen emigrando hacia otras zonas del DMQ, ajustándose a los requerimientos de la ciudad.

Durante los años veinte y treinta se inicia una revalorización y especulación de la tierra urbana, lo que desembocó en una reestructuración de la ciudad. Fue entonces que se produjeron dos fenómenos, en La Mariscal: el primero fue un cambio en el uso de suelo, el cual pasó de ser agrícola a residencial. Esta nueva zona se caracterizó por tener gran prestigio social y una alta renta territorial.

Carrión (1987) considera que esta fue la primera renovación urbana de la centralidad en Quito. El segundo cambio se refiere al movimiento de la población desde el centro hacia la zona norte de Quito, “superando su crecimiento radial y concéntrico”. A partir de entonces empezó a consolidarse un uso residencial, cuya configuración responde a las nociones de ciudad-jardín; este hecho también respondió –entre otras cosas– a una política urbana generada por la propia Municipalidad, cuya acción se orienta a impedir el ingreso de familias de bajos recursos económicos en el sector residencial de la ciudad, sector norte.



En la década de los setentas, a raíz del auge de la explotación y producción petrolera, la parroquia La Mariscal se constituye como nuevo centro de comercio y negocios; se ubican instituciones financieras, de administración privada y las relacionadas con el sector terciario. Paralelamente, en cuanto al uso residencial, se producen otras migraciones al interior del DMQ, esta vez encaminadas a los valles. Posteriormente, en los ochentas, el Plan Quito extendió el área de este centro al sector de La Carolina, al norte de la ciudad. Considerando este planteamiento, se delimitó el área correspondiente a la centralidad centro norte de Quito, el cual incluye la zona del barrio La Mariscal y las contiguas al Parque La Carolina. Instituciones relacionadas a la capitalidad –oficinas de empresas transnacionales, embajadas, entidades de servicios, etc., y se ubicaron en los edificios construidos a lo largo de los ejes viales en esta zona. A la par que se produjo una potencialización de la zona de La Mariscal, el Centro Histórico sufrió un proceso de descentralización funcional de sus actividades predominantes, lo que puede considerarse un proceso de deterioro del espacio central.

Posteriormente, La Mariscal pasó de tener un uso residencial a uno relativo a su nuevo papel, como el nuevo centro comercial y de negocios de la ciudad. Es así que en el período 1980 - 1987, se convirtió en la zona en donde se localizaron la mayoría de sucursales bancarias y de servicios importantes para el Estado, se dio una concentración de comercios de lujo y consecuentemente, fue un área de atracción para la instalación de actividades relacionadas al sector terciario. Otro de los cambios que se produjeron dentro de la ciudad, es el apareamiento de la zona norte, como concentrador de actividades centrales y se convirtió en el nuevo eje funcional de las actividades del sector terciario superior.

Inicialmente los barrios del sur de Quito fueron concebidos dentro de un contexto popular y tradicional; pensado, originalmente, como la residencia de la clase obrera de las industrias que estaban previstas instalarse en la zona. Su uso residencial se consolidó en la década de los cincuentas. El sector poblacional que se situó en este sector pertenecía a sectores de clase media y baja. A mediados de los noventas, se produjo otro hecho importante para la zona sur: la construcción del Centro Comercial El Recreo y al frente



de éste la Estación Sur del Trolebús. Esto produjo una activación del sector comercial – instalados en pequeños y medianos negocios– en el tramo comprendido entre el redondel de la Villaflora hacia el centro comercial; consecuentemente se transformó y dinamizó la lógica espacial del área contigua, favorecida por dos factores: implementación de equipamientos a nivel zonal (centro comercial, estación de transferencia del trole) y accesibilidad a través del trolebús. A lo anterior se suma la recuperación de importantes edificios de la zona cuyos proyectos han reforzado la centralidad urbana de esta zona. Así mismo, han transformado la percepción de los habitantes del sector –y en general del sur de Quito– pues es el interés del gobierno local y otras entidades, de potenciar el sur de la ciudad como un punto de encuentro –social y económico– de la población asentada en el área.

En cuanto a los cambios de uso de suelo en los valles, las tendencias urbano-históricas y los fenómenos de desplazamientos ya analizados, indican que las personas se dispersen hacia las periferias, de manera que la configuración espacial de los centros urbanos se transforma drásticamente y con ellos la demanda por el requerimiento de los servicios básicos de infraestructura.

En esta lógica se generaron los nuevos centros de acumulación que se desarrollaron, principalmente, en los dos valles que circundan al área urbana de Quito: el Valle de los Chillos y el Valle de Tumbaco y Cumbayá. Respecto al primero, no se puede dejar de considerar la influencia de las parroquias de Sangolquí y San Rafael, del cantón Rumiñahui; debido a la importante cantidad de población y a la oferta de bienes y servicios que permiten el abastecimiento de las personas y hogares del sector. El estudio de las centralidades de Rumiñahui supera los límites de este trabajo, por lo que serán mencionadas brevemente; más bien se enfatiza sobre los elementos ubicados dentro del DMQ. El Valle de los Chillos está formado por seis parroquias: Conocoto, Amaguaña, Guangopolo, Alangasí, La Merced y Pintag. Al año 2001 este valle contaba con una población de 116.558 personas (INEC), a éstas se suma la gran cantidad de población fluctuante que se desplaza por motivos de turismo los fines de semana.



La presencia de entidades relacionadas a actividades financieras y bancarias hace que el Valle de los Chillos se constituya en un nodo articulador de la economía del sector. En Sangolquí se ubica un mercado que se erige como un elemento dinamizador de la economía y movilidad de la población de los sectores contiguos; según la percepción de los moradores del Valle, este mercado abastece de víveres y alimentos por lo menos a la mitad de los hogares. Además, se encuentran los supermercados y varios comercios mayoristas de productos de primera necesidad.

En cuanto a los cambios de uso de suelo en Tumbaco y Cumbayá, la expansión urbana ha sido demarcada por la constante demanda de nueva vivienda fuera de la ciudad, debido al alto costo de los terrenos dentro de la urbe y por las regulaciones, menos restrictivas, en las áreas que están fuera del límite urbano. Así, la expansión del área edificada ocurre en las tierras agrícolas, especialmente de las parroquias de Cumbayá y Tumbaco. En el Valle de la Zona de Tumbaco, la ocupación del suelo tuvo una transformación de forma lineal, a lo largo de la vía interoceánica; el desarrollo de equipamientos fue dispersándose hacia el sur y norte de las parroquias. Así mismo, en los últimos años las actividades industriales, las tipologías barriales y de servicios han sido fuertemente incrementadas en el sector.

Los nodos de articulación principales o lugares centrales de Cumbayá corresponden a la esquina de la Universidad San Francisco y aquellas calles alrededor del parque, en donde, además, se ha generado un espacio de aglomeración debido a la actividad turística y de servicios -de restaurantes principalmente-. En Tumbaco, el lugar central se localiza desde el Río San Pedro, incluyendo los centros comerciales Ventura Mall y Vía Ventura, las calles alrededor del parque central, hasta antes del barrio La Morita. Estos lugares, además de poseer la concentración de elementos de centralidad mencionados, se caracterizan por tener tamaños de lote pequeños y una altura de edificación mayor, lo cual da como resultado directo una densidad poblacional más alta. Los nuevos desarrollos del sector corresponden a un hospital -el Hospital de los Valles- con infraestructura metropolitana, un centro de negocios y bancario, universidades y colegios con alto nivel de formación, así como los nuevos centros comerciales. La instalación de este tipo de



establecimientos, presupone que esta será una de las centralidades más importantes, sobre todo por su proximidad al nuevo aeropuerto de Quito.

4.2. La segregación residencial a nivel metropolitano.

La dinámica urbana actual en el DMQ es bastante diversa, pero presenta ciertos patrones de distribución de su población, razón por la cual en el presente apartado, se intenta hacer un acercamiento a los patrones de segregación residencial de acuerdo al cálculo del índice de entropía o conocido también como el índice de diversidad y el índice de segregación de Duncan. Con ellos se puede evidenciar la desigual distribución espacial-geográfica que tiene la población de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito, una vez comparados los valores obtenidos para las variables analizadas en los años 2001 y 2010, y mostrar los rasgos de segregación residencial por nivel socioeconómico bastante significativos. A continuación, se muestran las variables analizadas y sus efectos en la dinámica de la población local.

En este proceso, la segregación residencial se consolida y profundiza. La segregación norte sur sigue siendo determinante. El norte es más homogéneo en sectores sociales que van de clases medias hacia arriba. El sur es más homogéneo en sectores sociales que van de clases medias hacia abajo. Los valles orientales reproducen este patrón: el valle de Tumbaco es el valle del norte; el valle de Los Chillos es el valle del sur.

La localización espacial de los diferentes grupos deja en evidencia la existencia de barreras impuestas por el mercado de suelo, lo cual se traduce en procesos de segregación hacia los extremos norte y sur de grupos con menos recursos, mientras que en el centro norte y valles orientales los sectores medios altos y altos han estructurado un eje de desarrollo urbano que evidencia la profundización de las disparidades socioeconómicas y espaciales del Quito actual.

Por otro lado, el área suburbana, como la ciudad dispersa y subocupada se constituye en un progresivo abandono de la ciudad histórica y compacta desde la década de 1980, hacia



los valles que generó una creciente periurbanización de carácter expansivo y difuso que define un modelo de crecimiento disperso, caracterizado por la expansión incontrolada y especulativa de áreas residenciales, por menor precio, cercanía a la naturaleza u otros usos y por el deterioro de las áreas históricas parroquiales. De esta manera progresivamente se han incorporado de forma inconexa y dispersa varios poblados y áreas agrícolas, en los valles de Tumbaco-Cumbayá, Los Chillos, Calderón, Pomasqui y San Antonio de Pichincha.

En el Distrito Metropolitano de Quito se puede notar que como en todas las ciudades latinoamericanas la segregación residencial es influenciada por las grandes diferencias sociales y culturales en la sociedad, donde el aislamiento físico de los distintos grupos sociales genera grados de subjetividad entre los diversos sectores de la sociedad, que se definen en grupos similares y los grupos diferentes, dando paso así a procesos de desintegración social entre los así “segregados objetiva y subjetivamente” (Sabatini, 2003).

4.2.1. Características y evolución de la vivienda

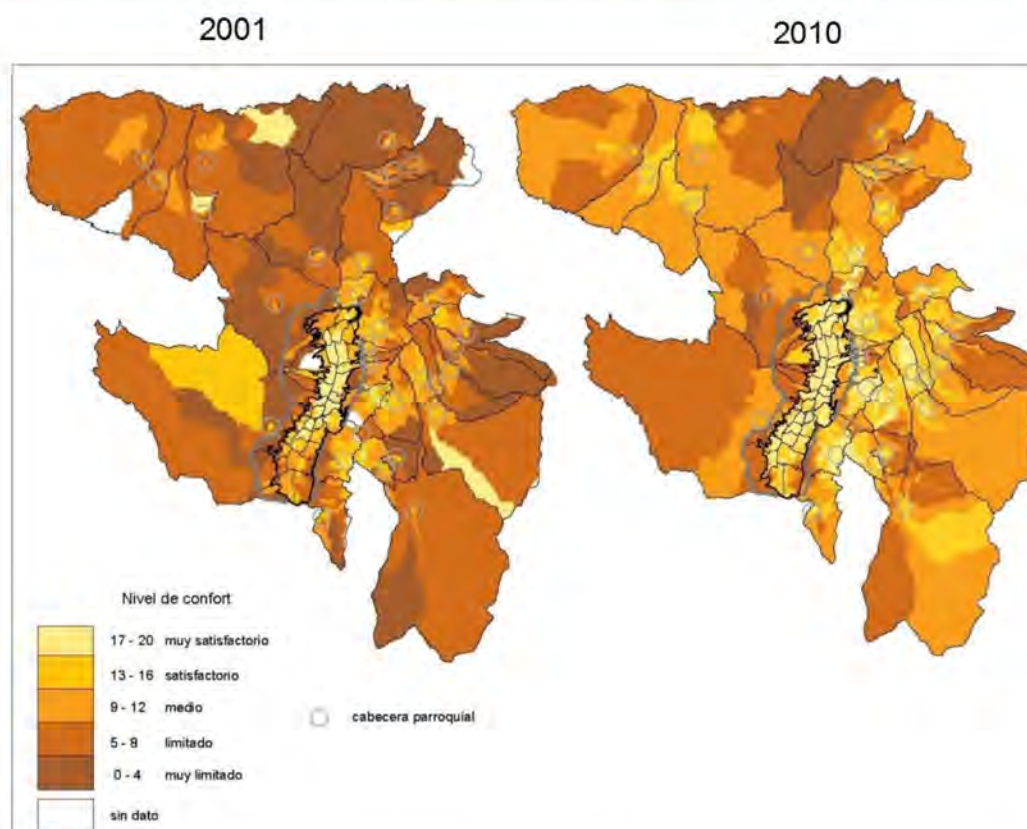
Según el censo de Población y Vivienda del año 2010, en el periodo intercensal 2001-2010 el número de unidades de vivienda en el DMQ incrementó un 37% (763.719 viviendas,); en la zona urbana el número de viviendas se incrementó en el 29.83% y en el área rural en el 61.09%, lo cual deriva un crecimiento hacia las parroquias en proceso de consolidación, en especial en las parroquias de Calderón, Tumbaco y los Chillos. Como se mencionó anteriormente, uno de los fenómenos más importantes en la problemática socio-espacial del DMQ es el de los asentamientos irregulares, sobre todo en los límites de las parroquias urbanas. Quito, como otras ciudades del país, ha experimentado desde la etapa de consolidación urbana, en los años 70, procesos de ocupación informal del suelo. Eso ha significado que en áreas periféricas y zonas en proceso de expansión, especialmente en Calderón, Cotacollao, Condado y Quitumbe, en los últimos 20 años haya crecido el número de barrios y de familias que viven en una situación de informalidad.



Por otro lado, el déficit habitacional es la situación en la cual la vivienda no es apropiada para ser habitada. El Sistema de Indicadores integrales sociales del Ecuador, distingue el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo (SIISE, 2012). Por una parte, el déficit habitacional cualitativo se relaciona con la vivienda recuperable, es decir las viviendas que presentan una calidad insatisfactoria, y deben ser mejoradas mediante reparaciones, cambios de materiales, ampliaciones de superficie o conexión a servicios básicos.

De acuerdo a esto, el déficit habitacional cualitativo para el DMQ en promedio es del 13,5% de las viviendas; dentro de los cuales las parroquias con mayor déficit cualitativo son Nanegalito (31,3%), Pacto (28,9%), Gualea (28,2%) y Nono (26,9%). En Puembo (11,2%), Nayón (11,8%), Cumbayá (12%) y la ciudad de Quito (12,5%), el déficit es menor. Estas cifras se reflejan en el siguiente mapa, donde se toma en cuenta el nivel de confort de acuerdo a la cobertura de servicios e infraestructura de las viviendas.

Mapa 10. *Calidad de la Vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, según nivel de confort*



Fuente: DPT. DMQ, 2012

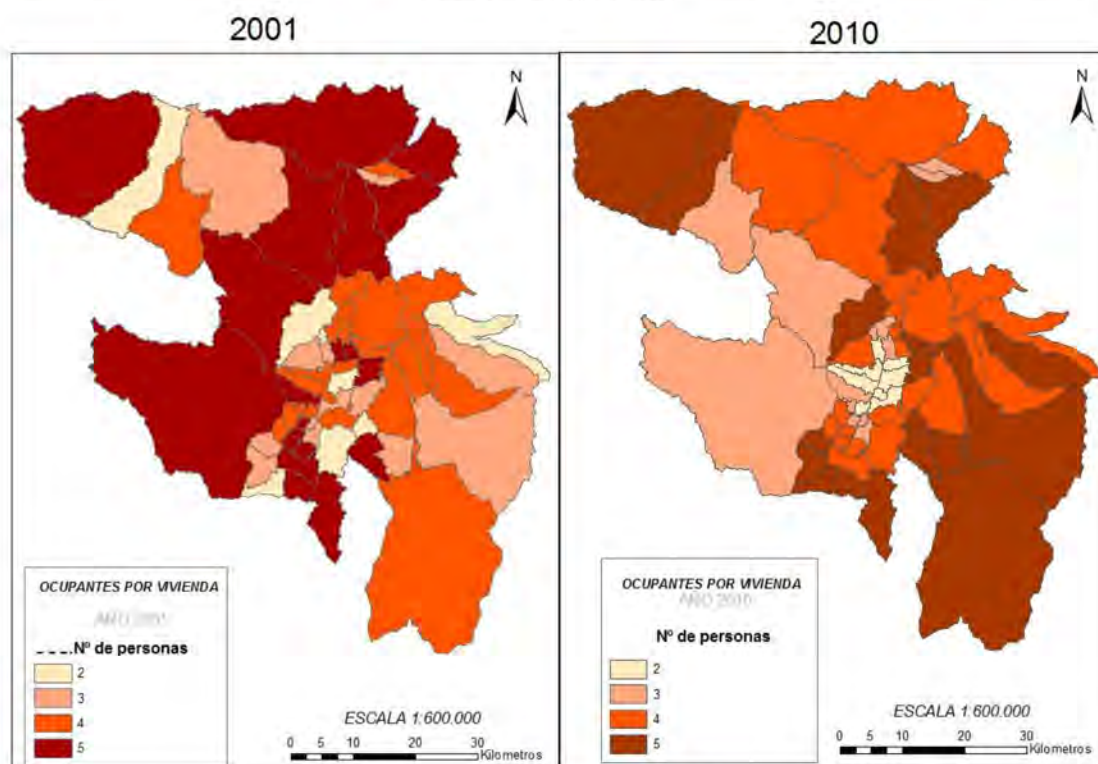
Elaboración propia

Dentro de los rangos de mejor calidad de vida o confort por cobertura de servicios básicos y tipo de vivienda, se encuentran las zonas con asentamientos irregulares donde al menos un 65% de estos se encuentran en zonas de protección ecológica, zonas de riesgos como en el caso de las laderas del Volcán Pichincha, es decir en las parroquias de Belizario Quevedo, San Juan, Lloa, Nono, Cochabamba y otros fuera del límite del área urbana consolidada como Quitumbe y Calderón.

Finalmente otra característica a destacar sería el nivel de hacinamiento de los hogares. De acuerdo al censo del 2010, el 7,8% de hogares se encuentran en hacinamiento, lo cual representa a 268.183 habitantes del DMQ, disminuyendo aproximadamente un 8% respecto al 2001.



Mapa 11. Número de Ocupantes por vivienda en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.



Fuente: INEC, CPV 2010
Elaboración Propia

Para el año 1990, el promedio de número de personas por hogar fue de 4,23; en el 2001 fue de 3,76 y para el 2010 es de 3,49 personas por hogar. A nivel de las 65 parroquias que tiene el DMQ, el tamaño de hogar más alto representa a Guangopolo con 4,7 y la menor en la Mariscal Sucre con 2,9.

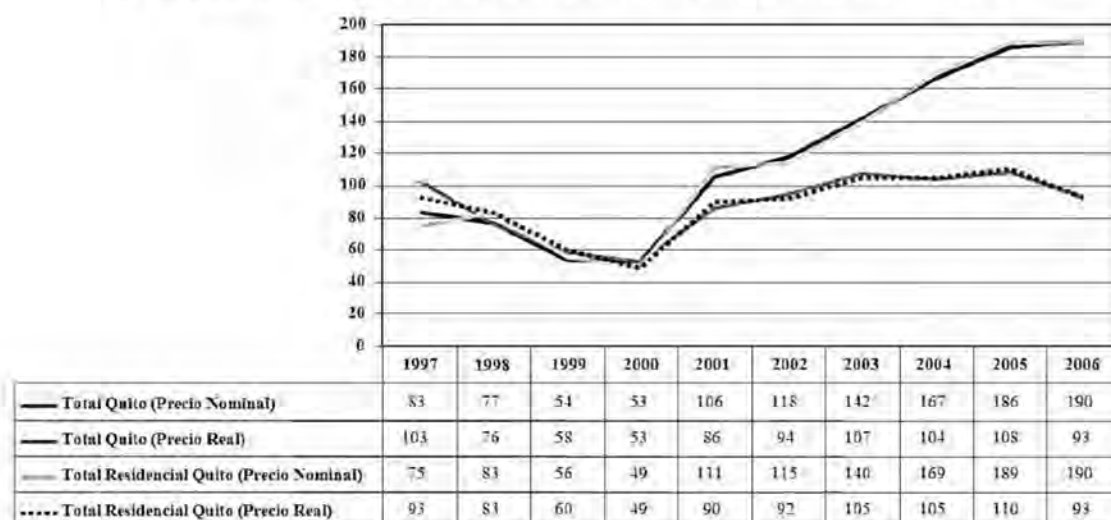
4.2.2. El mercado del suelo y acceso a la vivienda

En el DMQ, a nivel general existen factores estructurales que históricamente han dificultado el acceso a vivienda, entre estos están: los bajos niveles de ingreso de grandes grupos de la población y su baja o inexistente capacidad de ahorro, la falta de mecanismos que optimicen el financiamiento para el acceso a vivienda a sectores sociales de nivel



bajos poder adquisitivo, la ausencia de intervención y políticas de acceso al suelo y vivienda integrales por parte de los gobiernos nacionales y locales en la regulación de los mercados del suelo y vivienda; los procesos de especulación, concentración y tráfico ilegal del suelo urbano, y el sistema de precios del suelo urbano que limita el acceso.

Figura 19. Precio del suelo de uso residencial en Quito (1997 – 2006)



Fuente: BCE, permisos de construcción Quito

Frente al comportamiento de la demanda encontramos dos momentos puntuales en 2001 y 2006 cuando el promedio de unidades adquiridas por mes alcanzó las 872 y las 993, respectivamente; un comportamiento que se podría relacionar con las inversiones inmobiliarias que se realizaron con recursos descongelados del sistema financiero en el primer caso, y la reducción de las tasas de interés de préstamo para vivienda, que se convirtió en mayor cantidad de créditos en el año 2006.

El comportamiento de la demanda y oferta articulan las condiciones propias del ciclo inmobiliario. El precio del m² presenta un crecimiento continuo en el periodo 2000-2007, disminuyendo en el 2008 como una reacción al proceso de desaceleración económica asociado al inicio de la crisis financiera internacional (BCE, 2007).

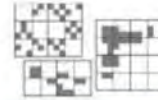


Al representar geográficamente los precios del suelo urbanizable del Distrito Metropolitano de Quito, se pudo evidenciar desde ya una zonificación que da pautas junto con las variables antes mencionadas, sobre el patrón de segregación socio-económica y consecuentemente residencial que presenta el DMQ.

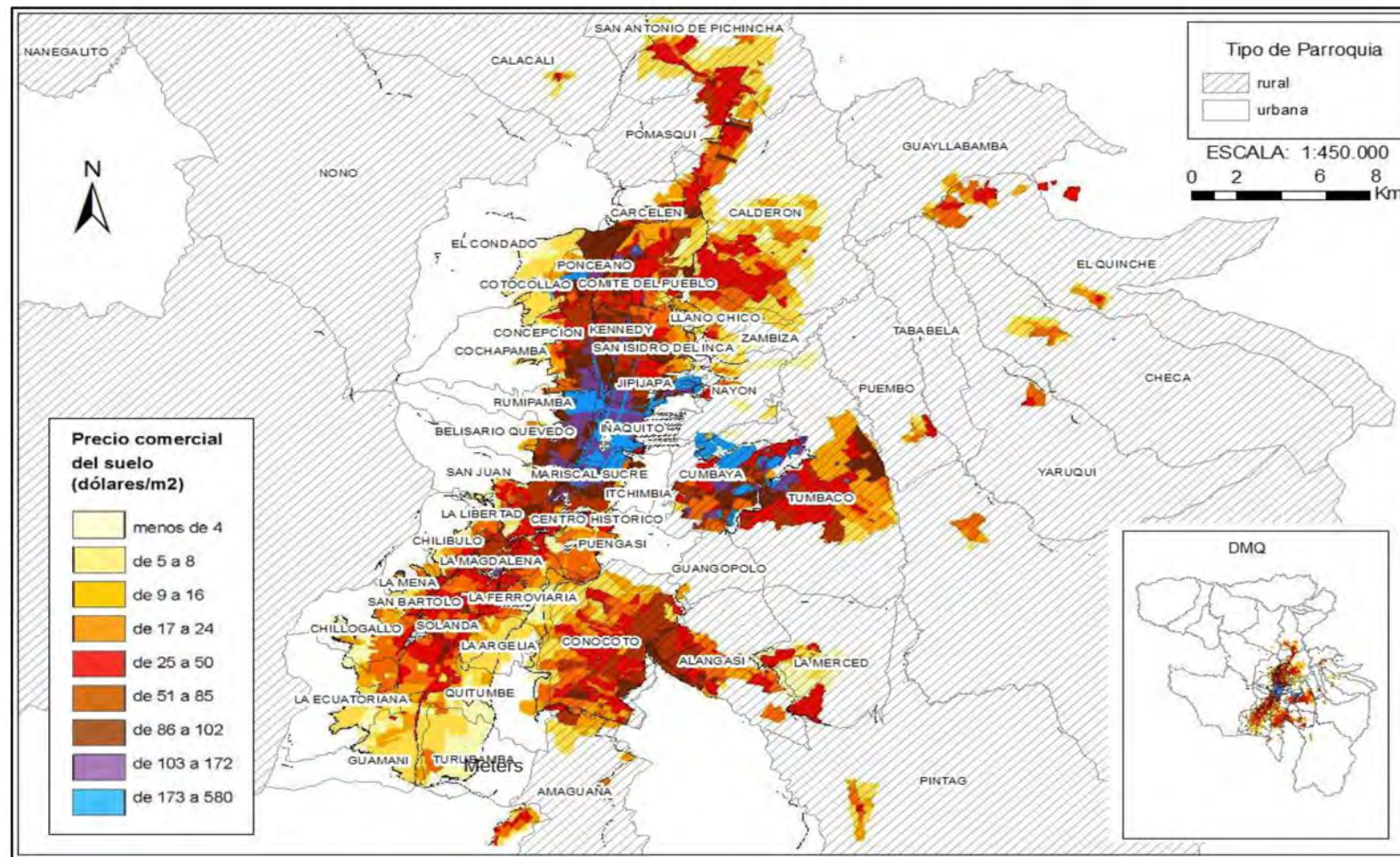
Adicionalmente, de acuerdo al coeficiente de Gini calculado por barrios del área urbana consolidada, en cuanto a patrones de consumo, se puede observar que siguen los mismos patrones de distribución espacial, con valores mayores en Tumbaco, Cumbayá, Centro histórico, Mariscal Sucre; y por otro lado las áreas de menor consumo localizadas en los barrios del Sur.

Cabe mencionar que en el caso del DMQ, la tipología de la parroquia como urbana o rural, no es un determinante para la determinación del precio catastral del suelo, como se puede ver en el siguiente mapa, en el caso de las parroquias rurales de Cumbayá y Tumbaco, el precio del suelo es mayor que en el 60% de las parroquias urbanas.

En el siguiente apartado se representan los indicadores que permiten diferenciar rangos económicos seccionales. Para definir el valor económico no solamente se consideró el valor del suelo sino la calidad de la construcción y la presencia de infraestructuras urbanas. Este enfoque permite destacar zonas de calidad urbana máxima, incluso si no se ubican en la gama más elevada de los precios del mercado, debido probablemente a su alejamiento del centro. Se observan sectores urbanos con un valor económico global muy elevado, como el barrio residencial El Condado o el sector financiero y comercial de La Pradera. Igualmente, el valle de Cumbayá presenta sectores cuyo valor económico global entra en el rango más elevado. Las zonas geográficas que corresponden a los sectores económicos más bajos son, entre otras, los barrios periféricos de las laderas del Pichincha y del sureste, y las parroquias suburbanas del noreste. Es el caso en especial de ciertos sectores de Llano Chico o Calderón (DMQ, 2012).



Mapa 12. Precio Comercial del Suelo Urbano del DMQ



Fuente: Dirección de Avalúos y Catastros, DMQ 2007



Como se puede observar en el gráfico, la representación espacial del precio del suelo urbano muestra los fenómenos socioeconómicos mencionados anteriormente. La preferencia por vivienda unifamiliar y la búsqueda de una mayor calidad de vida, originaron un crecimiento explosivo de la oferta hacia los valles, preferencialmente Calderón y Los Chillos en primera instancia, para luego extenderse a Tumbaco y Pomasqui. En el caso del Centro Histórico, este comportamiento se puede asociar a los procesos de su recuperación y reforma urbana desarrollada por el municipio, y la generación de una oferta de vivienda orientada a sectores económicos medios y medios altos.

La relación existente entre la oferta y demanda de bienes inmuebles, se ven influenciadas directamente por las variables macroeconómicas, resultado de las decisiones políticas y factores externos, es por ello que el mercado inmobiliario es muy sensible a los cambios económicos, reflejándose en los precios, donde la cantidad de inmuebles demandados y ofertados dependen del precio que el adquiriente pueda cancelar.

En la última década, el desarrollo urbano y el precio por zona en el Distrito Metropolitano de Quito, se fundamentan en un mercado donde el precio juega el papel principal en relación a la cantidad de viviendas demandadas, la variación del precio promedio por metro cuadrado en cada zona de Quito se presenta en la tabla siguiente:



Tabla 8. Precio del suelo de uso residencial en Quito

ZONA	Año 2012	Año 2013	Año 2014	Año 2015	VARIACIÓN ANUAL
Valles de Cumbayá y Tumbaco	1.002,00	1.103,00	1.323,00	1.402,00	11,8%
Norte	1.373,00	1.563,00	1.743,00	1.819,00	9,8%
Pomasquí	640,00	728,00	802,00	827,00	8,9%
Calderón	578,00	623,00	700,00	731,00	8,1%
Extremo norte	925,00	1.007,00	1.106,00	1.163,00	7,9%
Valle de Los Chillos	714,00	773,00	854,00	883,00	7,4%
Centro	1.112,00	1.238,00	1.290,00	1.353,00	6,8%
Sur	601,00	633,00	669,00	705,00	5,5%

Elaboración propia a partir de Market Watch Ecuador, 2016

Con respecto al valle de Los Chillos, y Cumbayá y Tumbaco, la creciente demanda de sectores medios altos y medios por una mejor calidad de vida, ha generado un proceso de migración intraurbana. Es así que se puede evidenciar situaciones de inequidad social, debido al retiro del capital de zonas de gran necesidad para satisfacer las demandas de comunidades suburbanas de un relativo alto nivel adquisitivo.

El centro norte de la ciudad es el sector donde el precio del metro cuadrado es el más alto. En este sector se localizan las principales actividades comerciales, financieras, administrativas, turísticas y por lo tanto la infraestructura y accesibilidad a los servicios es la mejor de la ciudad.

Mientras más lejos esté del centro norte de la ciudad, los precios de los predios disminuyen. A partir del rango 4 empieza a aparecer el centro de la ciudad, que hace varios años ocupaba la función de la Mariscal Sucre e Iñaquito. En el norte consta el barrio San Pedro Claver, en el Centro occidental forman parte los barrios de la Gasca, Las



Casas y en el sur asoma el barrio de la Villa Flora. En la parroquia de Cumbayá este sector se encuentra en el norte occidental y sur oriental.

El Sur de la ciudad tiene connotaciones peyorativas dentro del imaginario social, por lo que las clases sociales que pueden acceder a espacios de confort no ocupan el sur de Quito. De esto se desprende que la ocupación del suelo en el sur venga de la clase media y baja, con sus respectivos efectos en el precio del mismo. Esto explica la aparición tardía del centro sur en la escala de precios del suelo. Otra zona importante en este sector es la franja central norte como Ponciano, San Isidro del Inca, además de las parroquias en el sur de Tumbaco, sur de Alangasí y en el norte de Nayón.

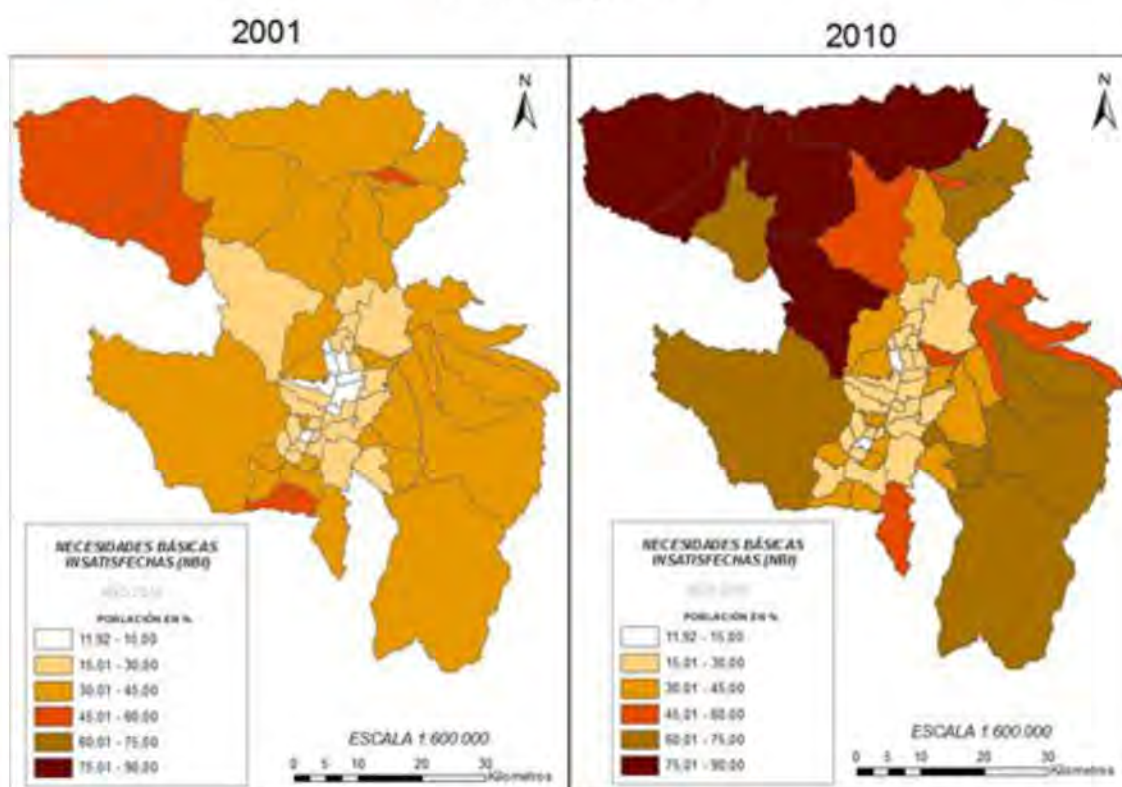
Las parroquias localizadas en zonas de menor valor predial, son grupos de nivel adquisitivo mínimo y condiciones críticas de su nivel de vida. Este es el caso de parroquias como Guangopolo, Checa, Llano chico, Turubamba, la Merced, el sur de Conocoto, Pifo y Yaruquí.

4.2.3. Perspectivas en relación a los índices de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)

En cuanto al abastecimiento de los servicios básicos, mientras el índice de pobreza por Necesidades Básicas Insatisfechas llegaba al 45 % en 2010 a nivel nacional, el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito tenía únicamente un 20 % de su población pobre, con uno de los mejores promedios en el país. Esta ventaja, sin embargo, se relativiza al observar con mayor detalle la distribución espacial de la pobreza en la ciudad. Mientras en parroquias como el Ponceano, Kennedy, Rumipamba, en las zonas comerciales de la Mariscal Sucre y otras similares en el norte de la ciudad, la NBI se encuentra bajo el 15 %. Sin embargo en las parroquias periféricas como es el caso de Nono, Lloa, Checa, Nanegalito y Pintag , y otros al sur, en Guamaní y Turubamba, se encuentran valores cercanos al 95 % de pobreza por NBI.



Mapa 13. *Necesidades Básicas Insatisfechas en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.*



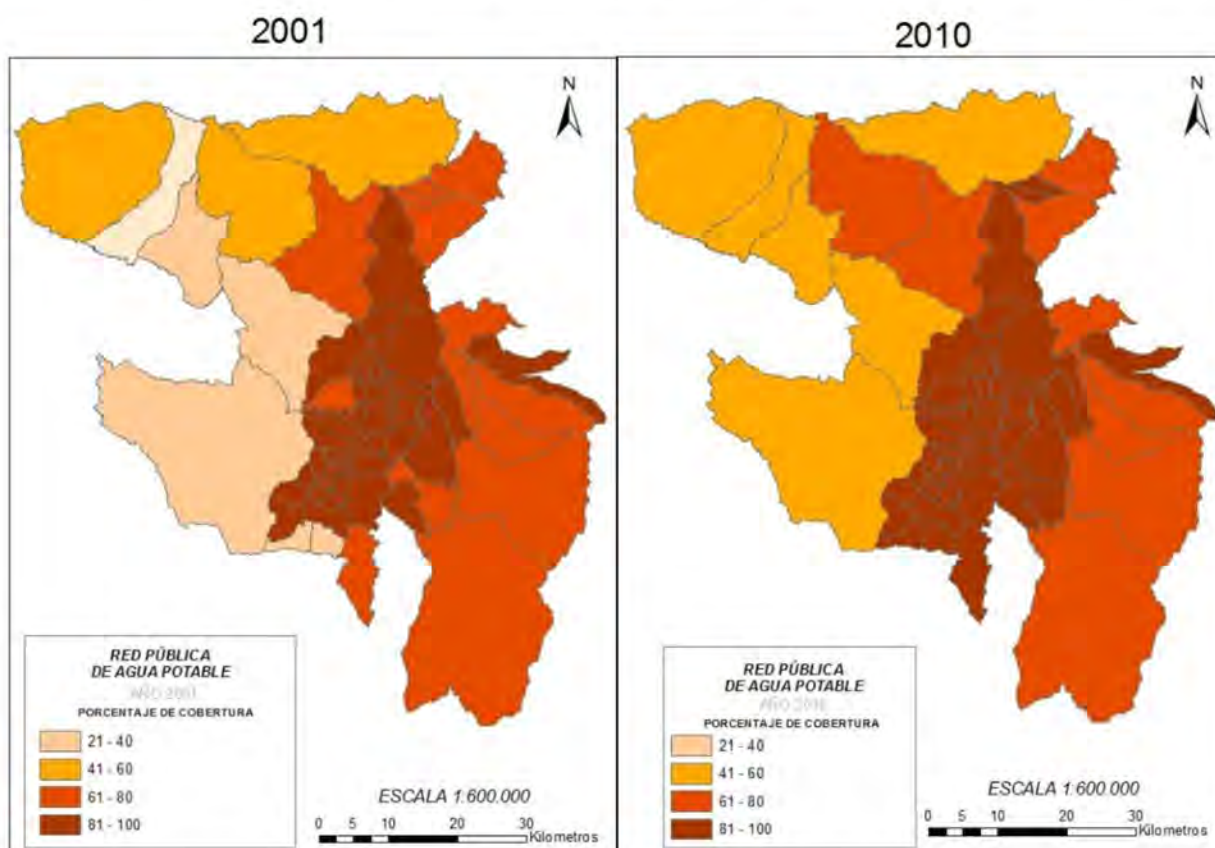
Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia

En general, tanto el extremo sur de Quito como las áreas más elevadas en las estribaciones del Pichincha al occidente, presentan las condiciones sociales más críticas. De acuerdo al Mapa Nro. 32, se puede notar que el porcentaje de pobreza por NBI en lugar de reducir, se evidencia un incremento, y la única razón es debido al aumento de los asentamientos irregulares y no legalizados principalmente en las laderas del volcán Pichincha al noroccidente del DMQ; los mismos que al ser esporádicos y no cumplir con la normativa de ocupación del espacio, llegan a tener deficiencias en la cobertura de servicios básicos.



Mapa 14. Cobertura de la Red Pública de Agua Potable en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.



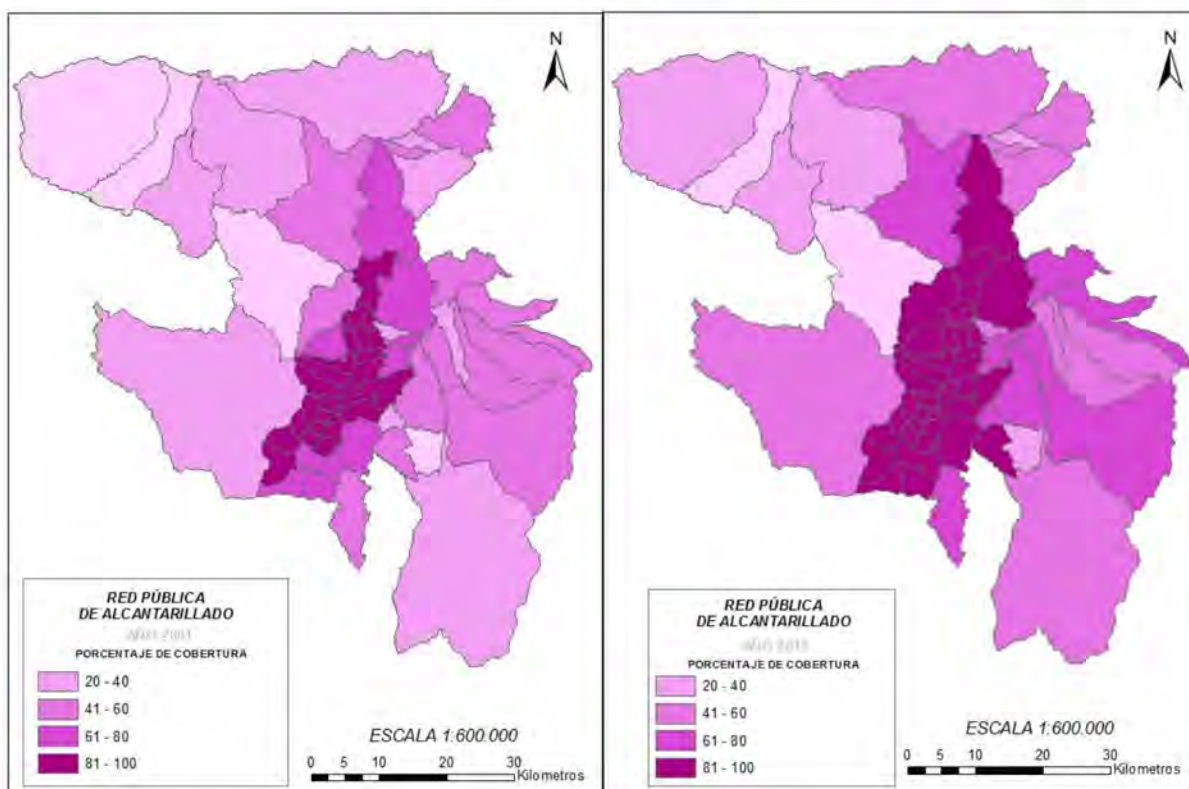
Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia

La Red Pública de Agua Potable del DMQ tiene una cobertura del 98,6% para el año 2010 y 94,1% de la red alcantarillado que cubre a la mayoría de la población del distrito y que ha mostrado una significativa mejoría en los últimos ocho a diez años, ya que en ese periodo se aumentó la infraestructura y con ello la cobertura en un 30% para agua potable y en 43,7% para alcantarillado. No obstante, persiste una situación de marginación hacia las poblaciones más pobres, principalmente en las parroquias periféricas del DMQ como Alangasi, Pacto, Lloa y Gualea con menos del 50% de cobertura.



Mapa 15. Cobertura de la Red Pública de Alcantarillado en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.

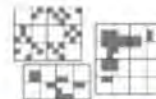


Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

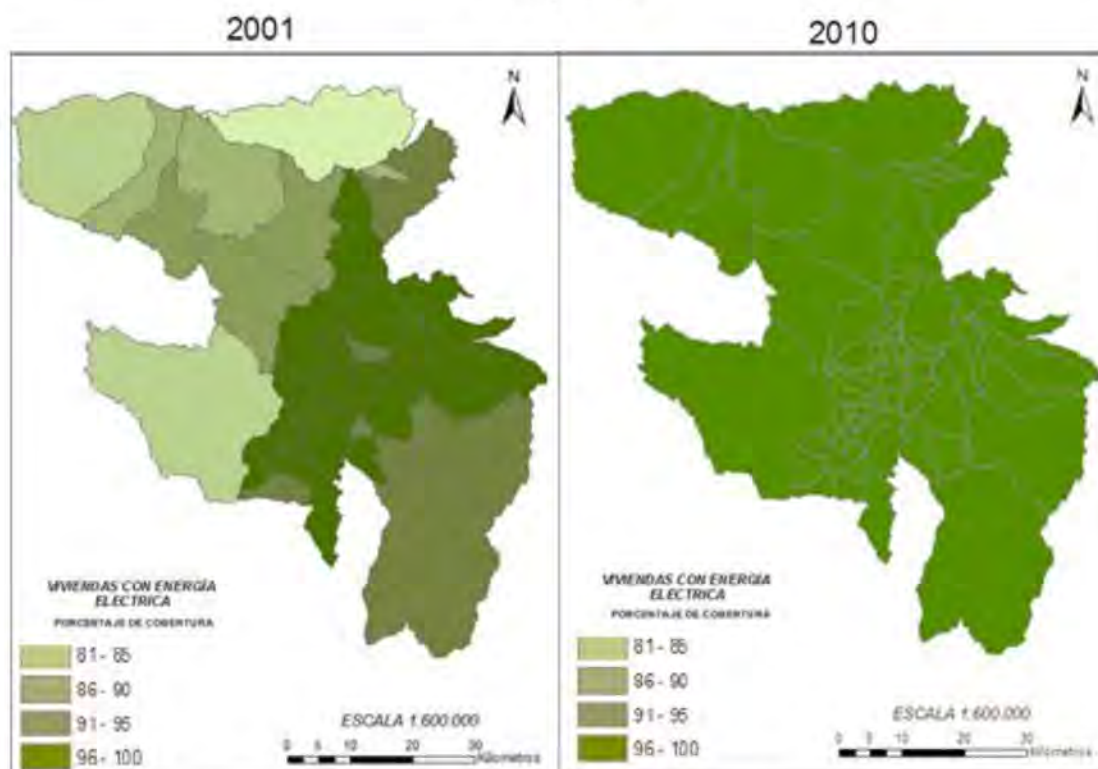
Elaboración: Propia

En cuanto a la cobertura de energía eléctrica en el Distrito Metropolitano de Quito, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, fue del 99,4% del total de viviendas; adicionalmente es importante indicar que el consumo de energía tiene una tendencia creciente.

Los hogares con energía eléctrica se mantienen con el mismo patrón de cobertura que los servicios antes mencionados, presentando en el año 2001 a la mayor parte de parroquias de noroccidente de Quito con menos del 85% de cobertura en las parroquias de Nono, Pacto, Nanegal, Nanegalito, entre otras. Situación que reduce para el año 2010, donde casi la totalidad del DMQ presenta una cobertura de energía eléctrica de más del 97%.



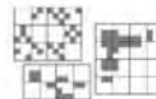
Mapa 16. *Cobertura de Energía Eléctrica en el Distrito Metropolitano de Quito, años
2001 y 2010.*



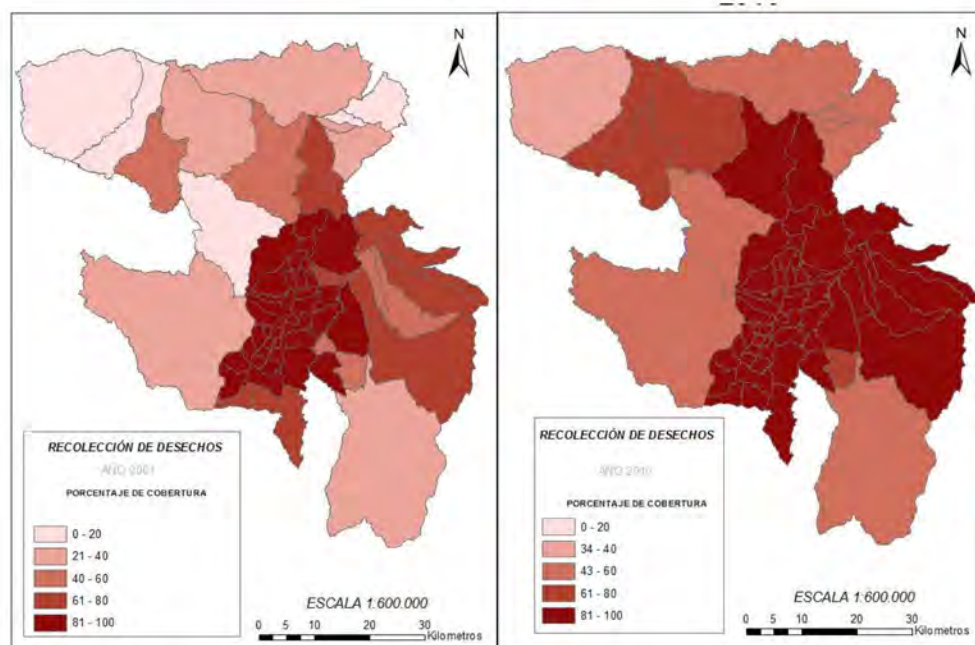
Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia

La cobertura del servicio de recolección de desechos aumento aproximadamente un 30% pero cabe mencionar que en el DMQ existen asentamientos informales donde las características del acceso y dotación de servicios básicos, por su propia condición, son precarias; es aquí donde la cobertura del servicio encuentra límites. Esta problemática se presenta principalmente en las parroquias de Quitumbe, Calderón, Los Chillos, y La Delicia.



Mapa 17. Cobertura de recolección de desechos en el Distrito Metropolitano de Quito,
años 2001 y 2010

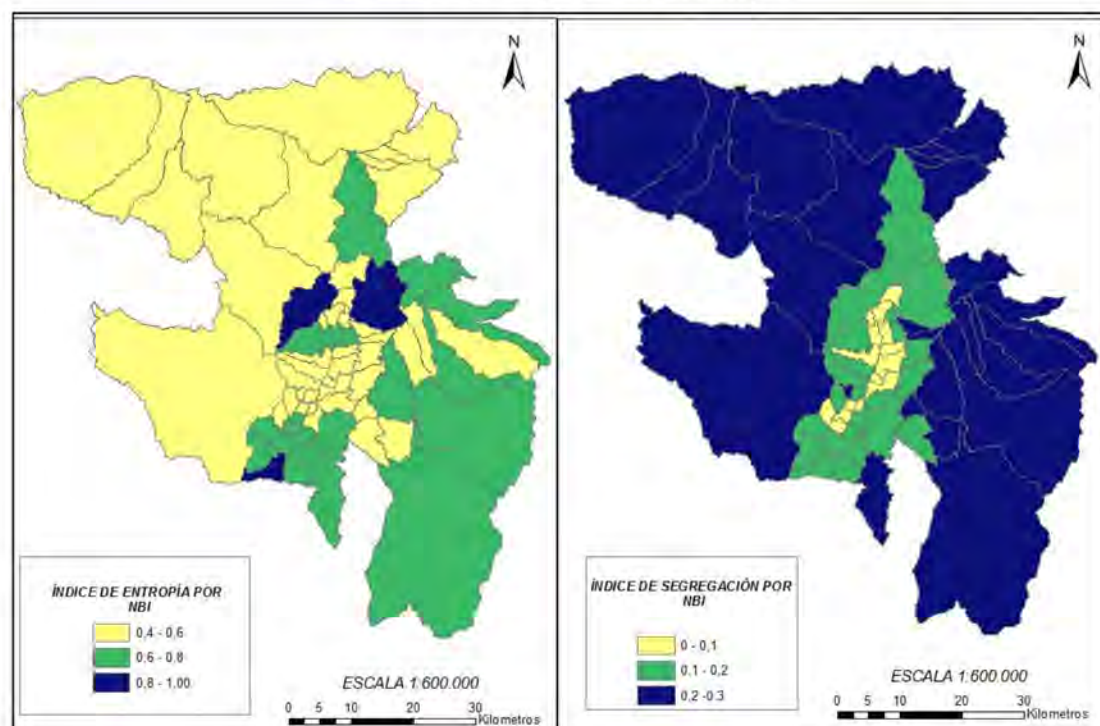


Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia



Mapa 18. Comparación de los Índices de Entropía y Segregación por Necesidades Básicas Insatisfechas en el DMQ.



Elaboración: Propia

Al hacer una comparación de estos dos índices a nivel parroquial se obtuvieron zonas similares que muestran la segregación y concentración de grupos de población por necesidades básicas insatisfechas que muestran esta separación del resto del DMQ. Situación que se evidencia con la urbanización de la sociedad, las ciudades se van convirtiendo en los puntos nodales alrededor de los cuales se concentran la producción de la riqueza social, su apropiación individual y las contradicciones económicas y sociales que surgen en torno a una apropiación diferencial. Formándose así los barrios llamados marginales o populares y marcando diferencias de acuerdo al nivel de pobreza, que viven en condiciones de limitado acceso a los servicios como agua potable, alcantarillado, etc.

En cuanto al Índice de Segregación de Duncan según Necesidades Básicas Insatisfechas, los valores oscilan entre 0,1 y 0,8. Mostrando con mayor nivel de segregación residencial a las parroquias Noroccidentales además de Nayon, Llano Chico, Checa y Pintag con un índice superior a 0,8; sin embargo, cabe recalcar que el índice de segregación puede



mostrar también una nivel de separación de la población con altos porcentaje de cobertura de NBI, y este es el caso de la parroquia de Tumbaco en los valles orientales del Distrito Metropolitano de Quito con un índice de 0,7.

Dentro del mismo contexto, para los sectores más favorecidos, la segregación residencial se produce también pero en sentido inverso, donde los sectores formados por conjuntos cerrados y viviendas unifamiliares de lujo dotadas de equipamientos, con vigilancia privada y espacios individuales, cuentan con unas evidentes mejores condiciones que permiten a sus habitantes auto segregarse en un medio de mejores condiciones.

Al obtener los valores del índice de entropía que oscilan entre 0,4 y 0,99, se pudo evidenciar el nivel de diversidad de población con cobertura de este servicio en las parroquias del DMQ. En parroquias como Guangopolo, Amaguaña, la Merced entre otras, se presentan grupos de población muy concentrados de acuerdo a la cobertura de NBI, después les siguen las parroquias de Tumbaco, Turubamba, Alangasí, Nayón, Llano Chico, Checa y Pintag entre otras de las parroquias periféricas con valores bastante considerables.

4.2.4. Características económicas del DMQ.

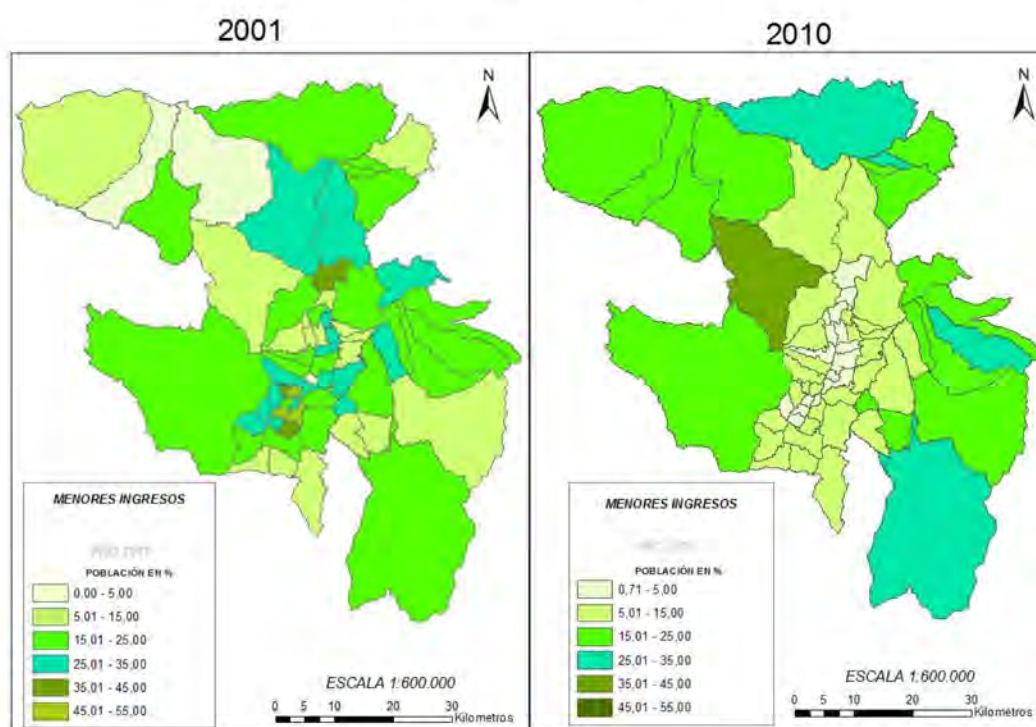
La zona geográfica de mayor interés económico, se ubica en el centro norte del DMQ, cuyos barrios son: El Ejido-Mariscal-Colón y La Pradera. Esta se caracteriza por la presencia de flujos de capitales y centros de decisión; accesibilidad a los servicios públicos y privados; infraestructuras y equipamientos urbanos; calidad de las construcciones; prestigio social y la dinámica económica.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda, se considera población con bajos ingresos, a aquellos hogares con ingresos mensuales menores al de un salario mínimo a nivel nacional según. De acuerdo al siguiente gráfico, la representación espacial reafirma las tendencias históricas de la segregación socioeconómica en el DMQ, donde barrios correspondientes a las parroquias de Cumbayá, Tumbaco, el Valle de los Chillos, Ñaquito y Ponceano, entre otros, muestran los mayores niveles de concentración, mientras que en



las zonas de expansión urbana ubicadas al sur como Guamaní, Turubamba, Quitumbe, al occidente: San Juan, La Ecuatoriana, Guamaní y al norte: Calderón, Llano Chico y Comité del Pueblo.

Mapa 19. Población con menores ingresos económicos en Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010



Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. Años 2001 y 2010.

Elaboración: Propia

Es importante considerar también el impacto que han tenido las remesas en la economía de la ciudad en general y la adquisición de vivienda en particular. Como es sabido, el último proceso de emigración en el Ecuador se constituyó principalmente en una estrategia de sobrevivencia de amplios sectores de población, mayoritariamente urbana.

El mayor impacto que tuvieron las remesas en la economía de la ciudad fue principalmente en la adquisición de bienes, debido a la incidencia de la emigración internacional en el DMQ. Según datos de la Encuesta del Mercado Laboral Ecuatoriano en el año 2003, el 19,1% de familias encuestadas en Quito urbano tenía algún familiar



que había emigrado (Pinto y Ruiz, 2008), mientras que a nivel territorial, la parroquias que presentó mayor cantidad de población emigrante fue Calderón, situación que se evidenció con el aumento del mercado inmobiliario y consecuentemente de la población.

Al calcular el índice de entropía, es decir la distribución de la población de menores ingresos a nivel parroquial se obtuvo que, efectivamente, las parroquias con población de menores capacidad adquisitiva se encuentra muy poco dispersa, es decir que estos grupos se encuentran en conglomerados socio-económicos determinados, situación que se evidencia al obtener el índice de segregación de Duncan, donde se muestra que las parroquias con menor diversidad de población de menores ingresos tienen índices altos de segregación a nivel distrital, como es el caso de Calderón, Cumbayá, Tumbaco; al noroccidente: Nono, Pacto, Nanegal, Nanegalito y otros; al sur del distrito las parroquias de Pintag, Amaguaña y con los índices más altos las parroquias urbanas de Solanda, La Ecuatoriana y la de mayor segregación es la parroquia de Guamaní.

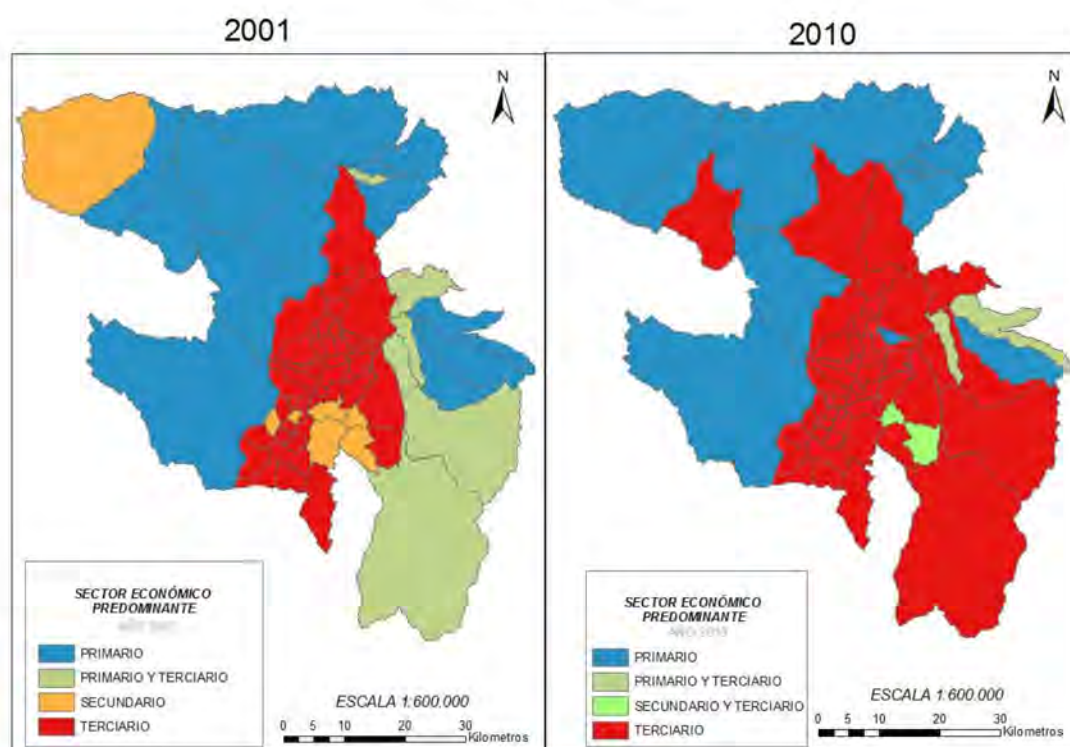
La llegada de nuevos residentes a la parroquia, modifica el entorno rural de la zona, y también está alterando las prácticas y las imágenes de los pobladores autóctonos del pueblo. Además, es importante acotar que parroquias como Calderón se encuentran en un proceso dinámico de reestructuración, que conlleva diferentes conflictos entre habitantes, y en donde la frontera entre lo urbano y lo rural, cada vez está más tenue.

Sectores económicos y población económicamente activa

De acuerdo al último Censo Económico del año 2006, se observa que la economía del Distrito Metropolitano de Quito ha experimentado un crecimiento importante a nivel nacional y regional en las últimas décadas. Se puede observar de acuerdo a la Figura Nro. 39, que el sector primario tiende cada vez a su reducción en las áreas rurales, con predominio del sector de comercio/servicios y casi una ausencia de las actividades industriales.



Mapa 20. Sectores Económicos Predominantes en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.



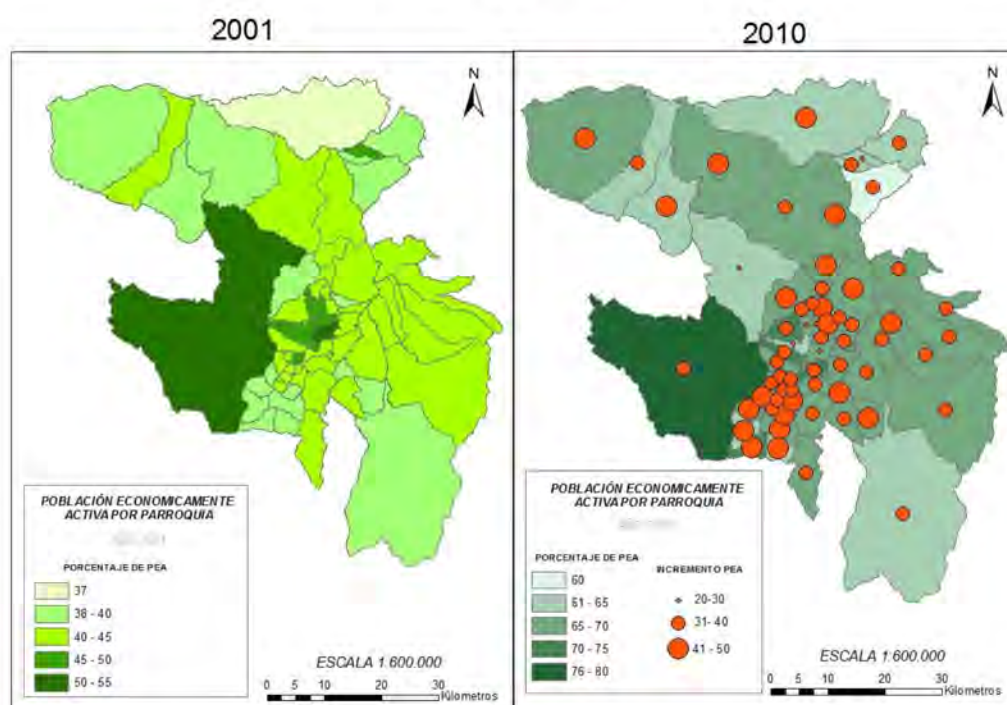
Fuente: INEC, Censos de Población y Vivienda. 2001 y 2010.

Elaboración: Propia

La mayor parte de la actividad económica de Quito se concentra en tres administraciones zonales. En efecto, el 43,5% de los establecimientos empresariales se ubican en Eugenio Espejo, 17% en Eloy Alfaro y 16% en el centro. Dichas administraciones zonales concentran el 77% de los establecimientos productivos y demandan el 58% de toda la energía eléctrica que consume el DMQ.

La mayor parte de la inversión privada en Quito se realiza en los nodos establecidos como el Centro Histórico y centro norte de la ciudad en donde se encuentra la más alta concentración de actividades y servicios, y la mayor oportunidad de empleo. En estos sectores de la ciudad se concentra el 65,3% de los equipamientos de la administración pública, se encuentra el 44,3% de los equipamientos educativos y el 37% de los de salud, entre otras altas concentraciones.

Mapa 21. *Población Económicamente Activa del Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.*

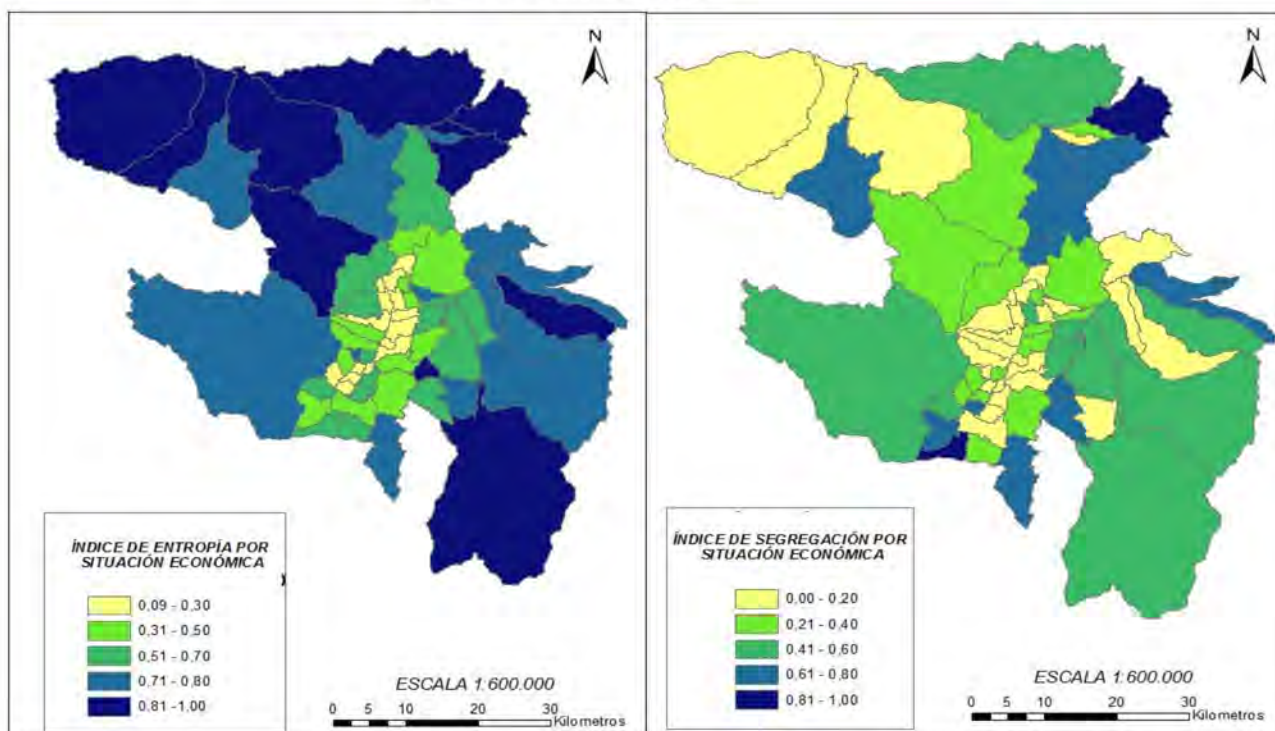


Elaboración: Propia

150



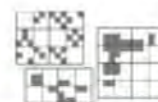
Mapa 22. Representación de los Índices de Entropía y Segregación por Situación Económica en el DMQ.



Elaboración: Propia

4.2.5. Caracterización educativa del DMQ.

En cuanto a los equipamientos, la distribución de los establecimientos educativos en el área urbana consolidada del DMQ indica que existe un desbalance que favorece más el norte que el sur de la ciudad de Quito. Las instituciones de educación básica están ubicadas, principalmente, en las cercanías de las centralidades existentes en las áreas fuera de la meseta de Quito, tal es el caso de Cumbayá, Los Chillos, Calderón y Pomasqui. Similar situación ocurre con la ubicación de los establecimientos de tipo particular, periféricamente a estas concentraciones están los de sostenimiento fiscal, que también son los principales en las parroquias rurales más alejadas.



Mapa 23. Mapa de Distribución de establecimientos de educación básica en el Distrito Metropolitano de Quito, año 2010.



Fuente: MDMQ, 2010

Los sectores Calderón, El Condado y del extremo sur de Quito tienen los mayores déficits de instituciones de educación media, principalmente. No obstante, se ratifica la necesidad de instituciones de este nivel para el sector rural en general.

Según el nivel de escolaridad promedio en el Distrito Metropolitano de Quito es de 10,44 años. Existe una concentración de 12,7% para 7 años y 14,4% para 13 años. Estos niveles de educación corresponden a la finalización de la educación primaria y de la secundaria respectivamente.

Al dividir los años de escolaridad en períodos de seis años, se obtiene que la mayoría de la población tiene una escolaridad entre 6 y 17 años. Las personas con una escolaridad entre 6 y 11 años son 36,2%, los individuos con una educación de 12 a 17 años conforman



34,9%, las personas con un nivel de educación entre 0 y 6 años son 18% y las personas con más de 18 años de educación constituyen 10,9% de la población (CPV, 2010).

Considerando los años de escolaridad por parroquia, se obtiene diferencias notables. En Ponciano (36,3%), Tababela (35,8%), Puengasí (33,4%) y Nono (32,7%) la población con una educación de 0 a 5 años es más importante que en otras parroquias. En 11 parroquias del DMQ la educación entre 6 y 11 años es el nivel de educación para más de la mitad de la población. Las parroquias en donde este nivel es más importante son Nanegal (56,1%), Pomasqui (54,7%), Quitumbe (54,3%) y Puengasí (54%).

La población con un nivel de educación entre 12 y 17 años es importante en las parroquias de Chavezpamba (47,8%), Guamaní (45,6%), El Quinche (44,7%) y Checa (44,4%). Por último, la población con 18 años de educación y más es una porción importante de la población en Chimbacalle (35,1%), Itchimbia (32,4%), Guamaní (29,5%) y Comité del Pueblo (27%).

En cuanto a la población en edad preescolar, de 3 a 4 años, la mayor parte se ubica en Calderón al igual que la población de edad escolar básica de 5 a 11, seguido de los sectores Solanda y La Ferroviaria, además de la mayoría de parroquias urbanas, excluyendo las del centro-norte; y, adicionalmente Tumbaco y Conocoto.

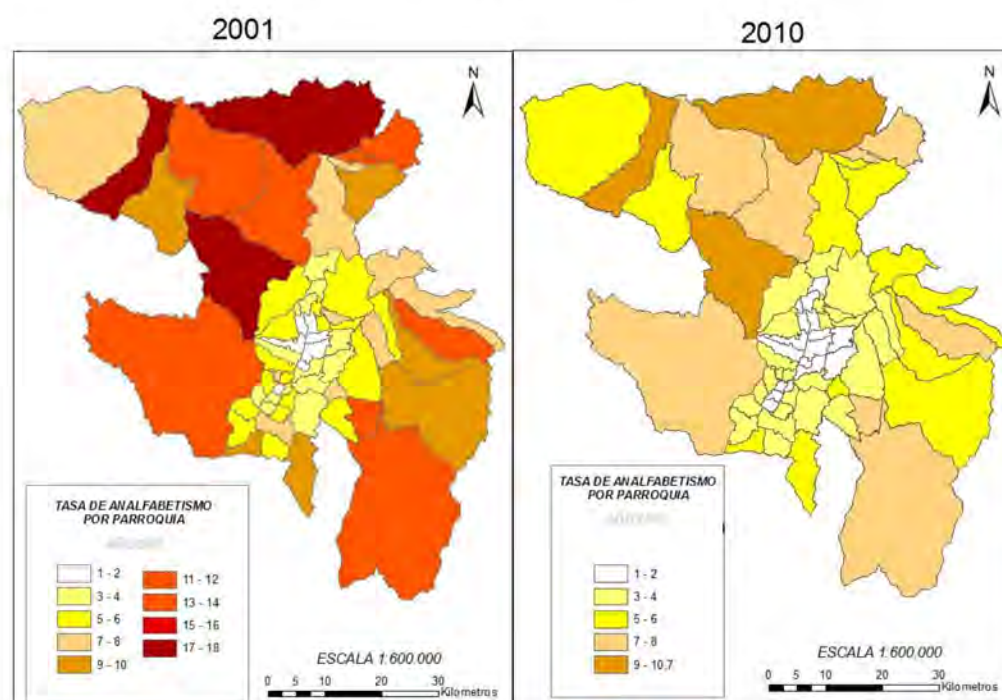
Por último, las poblaciones correspondientes a estudios de nivel medio (12-18 años) se distribuyen de manera similar a las de edad escolar básica, con una importante participación adicional de El Condado y Kennedy. De esta comparación se concluye que sectores como Calderón, El Condado, y del extremo sur de Quito son los mayores deficitarias de instituciones de educación media, principalmente. No obstante, se ratifica la necesidad de instituciones de este nivel para el sector rural en general.

El Censo Poblacional permitió esclarecer el nivel de analfabetismo para Quito en el año 2010. La información sobre las personas que saben leer y escribir fue recogida en la población mayor a 5 años de edad. Se obtuvo que 2,4% de la población del Distrito es analfabeta. Dentro de las 10 parroquias con mayor tasa de analfabetismo se encuentran 5



rurales y 5 urbanas. Se puede notar la disminución del nivel de analfabetismo en algunas parroquias del DMQ que en el año 2001 llegó aproximadamente al 18%, situación que se redujo al 10% (Ver Figura Nro. 43).

Mapa 24. *Tasa de Analfabetismo en el Distrito Metropolitano de Quito, años 2001 y 2010.*



Fuente: INEC, CPV 2010

Elaboración: Propia

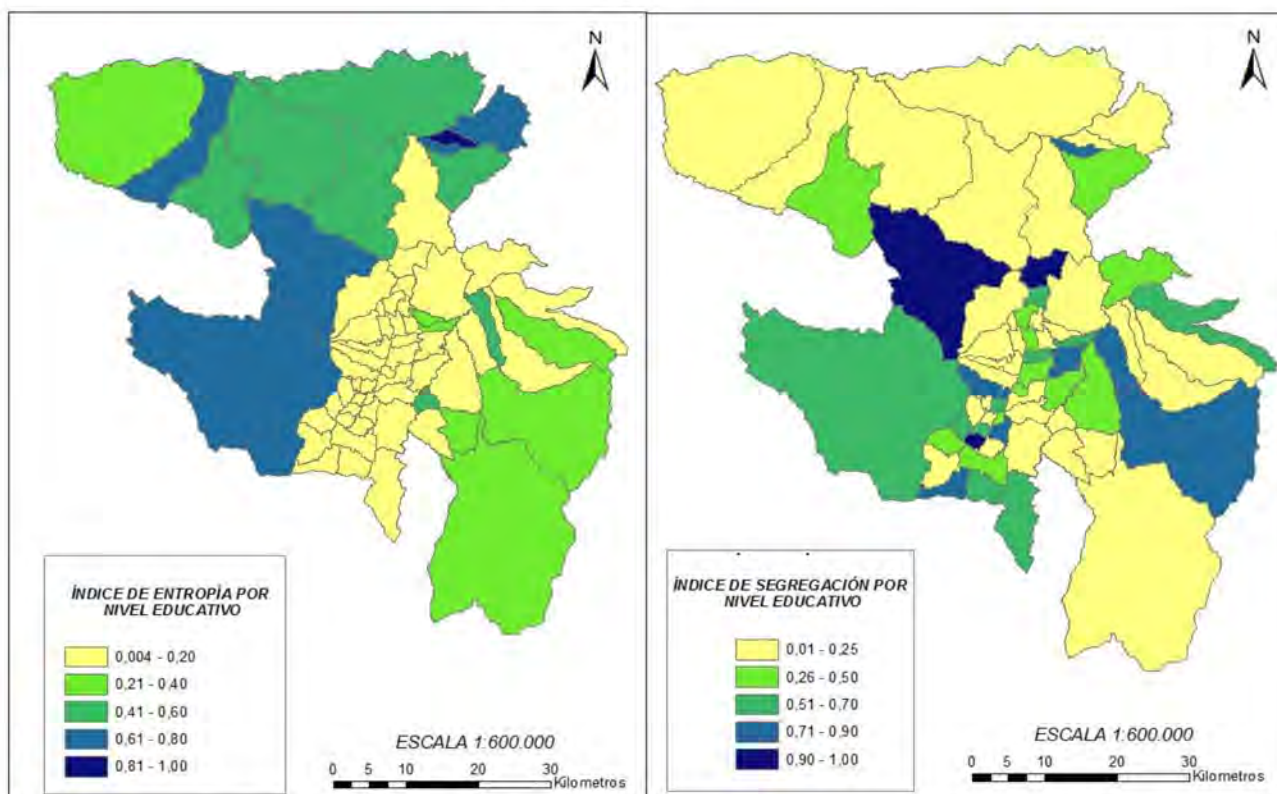
Las parroquias rurales con mayor analfabetismo son Tababela (7,3%), La Merced (6,2%), Nanegal (6%), Nono (5,8%) y Pomasqui (5,1%). Las parroquias urbanas con mayor tasa de analfabetismo son Puengasí (8,2%), Ponciano (6,4%), La Mena (6%), Rumipamba (5,5%) y Quitumbe (5,3%).

Las 10 parroquias con menor analfabetismo son compuestas de 4 parroquias rurales y 6 parroquias urbanas. Las parroquias rurales con menor población analfabeta son Chavezpamba (0,9%), Checa (1,2%), El Quinche (1,3%) y Calderón (1,5%). Las parroquias urbanas con menor incidencia del analfabetismo son Chimbacalle (0,9%),



Guamaní (1%), Itchimbía (1,1%), Comité del Pueblo (1,2%), Concepción (1,3%) y Kennedy (1,5%).

Mapa 25. Representación de los Índices de Entropía y Segregación por Nivel Educativo en el DMQ



Elaboración: Propia

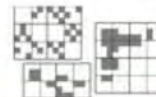
Finalmente, al realizar el cálculo del índice de entropía (Figura Nro. 44) de la población con mayor instrucción educativa, se pudo evidenciar la concentración de población con mayor nivel de instrucción formal dentro del perímetro urbano y una mayor diversidad en las zonas periféricas, especialmente en las parroquias rurales del noroccidente del DMQ. En cuanto al índice de segregación de la población por nivel de instrucción educativa, se pudo evidenciar que las parroquias con mayor segregación son las del Sur del área urbana, entre estas están Solanda, La Ecuatoriana, La Argelia, entre otras.



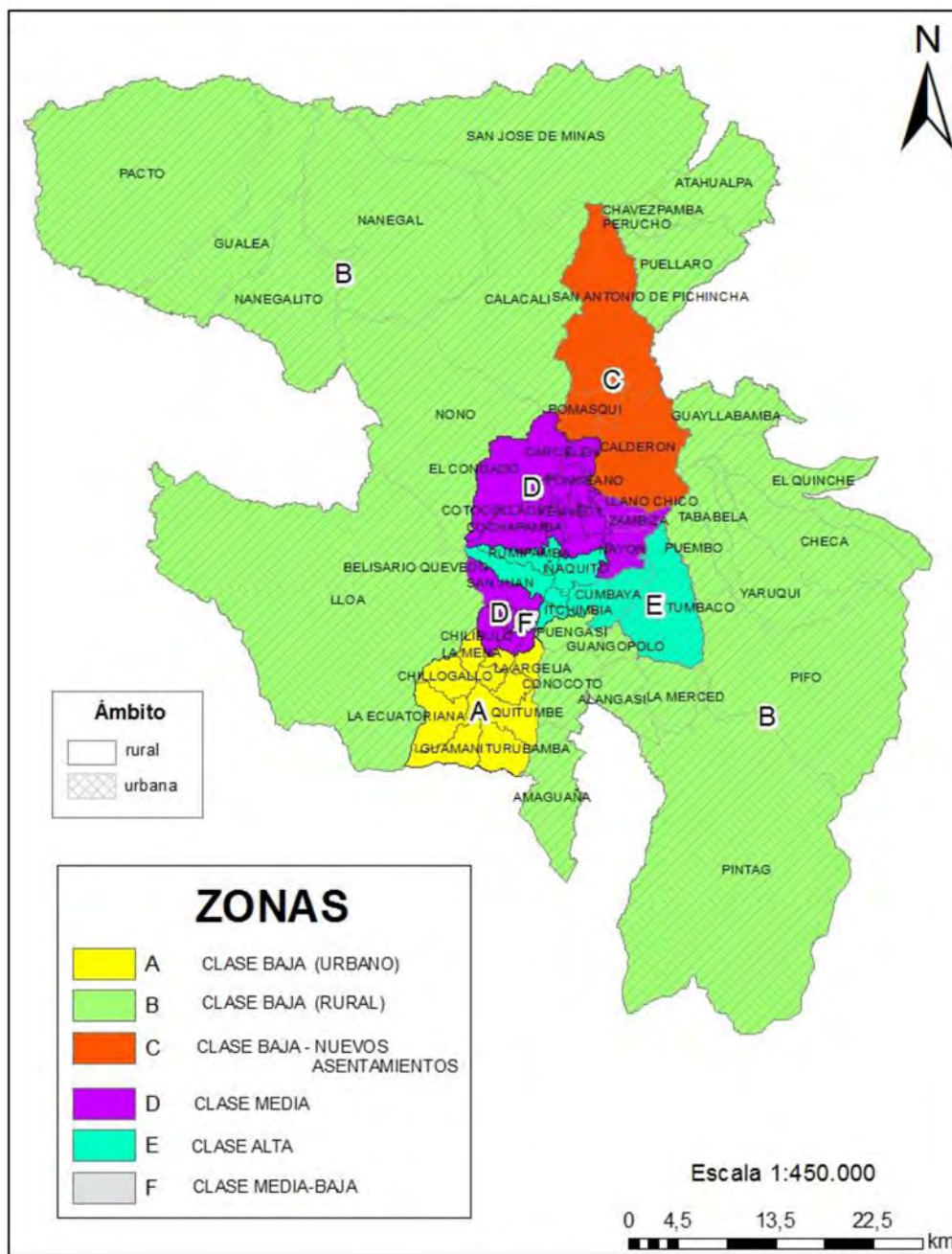
4.2.6. Zonificación de los patrones de concentración de estratos socioeconómicos en el DMQ

Una vez analizados los parámetros anteriormente mencionados, se realizó una zonificación y análisis bajo tres parámetros: estado de la vivienda, nivel educativo y nivel económico, se analiza la segregación socio-espacial y residencial existente en el Distrito Metropolitano de Quito, presentando causas y consecuencias de dicho fenómeno y como esto está relacionado con el crecimiento del área urbana y metropolitana. Al mismo tiempo se compara el modelo de segregación residencial resultante con el modelo de segregación y desarrollo urbano de las ciudades latinoamericanas, aportando ideas sobre las semejanzas y/o diferencias de las dinámicas territoriales analizadas.

Así, al ser la dinámica urbana actual en el DMQ bastante diversa por sus patrones de distribución de su población, es por eso que en este capítulo se intenta conocer las pautas de segregación residencial de acuerdo al cálculo del índice segregación de Duncan, donde se pudo evidenciar la desigual distribución espacial geográfica de tiene la población de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito. Una vez comparados los valores obtenidos para las variables analizadas en los años 2001 y 2010, se muestran rasgos de segregación residencial por nivel socioeconómico bastante significativos.



Mapa 26. Zonificación del Distrito Metropolitano de Quito por Nivel Socio-Económico Residencial.



Elaboración: Propia



Como se puede observar en el Figura Nro. 45, se zonificaron 6 sectores socioeconómicos-residenciales en el Distrito Metropolitano de Quito, los mismos que son el resultado del análisis de los factores representados anteriormente y muestran la organización espacial del escenario urbano del DMQ, el cual se caracteriza por las inequidades espaciales a nivel de equipamiento, infraestructura y servicios y llevan como consecuencia a los procesos de segregación socioeconómica generados a través de los mecanismos históricos de acceso restringido a suelo urbano principalmente por el nivel adquisitivo.

A continuación, se explica la zonificación de estas categorías residenciales dentro del DMQ que van explicar los procesos de segregación espacial existente.

Zona A – Clase Baja (Quito Urbano)

Esta Zona se localiza desde el centro hacia el sur del área urbana consolidada. Las parroquias que pertenecen a este sector son: San Bartolo, Solanda, Quitumbe, La Ecuatoriana, La Ferroviaria, entre otras. Son sectores donde existe mayoritariamente viviendas de planificación estatal para sectores populares. Algunos de estos barrios fueron formados por invasiones y actualmente se encuentran ya legalizados o son zonas donde “el prestigio social”, la seguridad, la infraestructura, los servicios son mínimos.

Otras características generales de esta zona son:

- Mínima dotación de servicios e infraestructura
- Mínima cobertura de equipamientos educativos
- Mediana inversión pública.
- Escasa inversión privada
- Accesibilidad limitada.

Zona E – Clase Alta

Esta zona es la menor índices de segregación residencial, se subdivide en dos sectores, el primero corresponde al administrativo, turístico y bancario; la otra que tiene que ver con el sector residencial de alta calidad. Ubicado en el norte de la ciudad, en el sur de la parroquia de Nayón y repartida en la franja occidental y oriental de Cumbayá. Esta zona



tiene una cobertura casi completa de servicios básicos, equipamientos educativos e infraestructura. El entorno y edificaciones se caracterizan por su construcción de muy alta calidad.

Algunas de las características de esta zona son:

- Alta dotación de servicios e infraestructura
- Alta cobertura de equipamientos educativos
- Mayor inversión pública y privada
- Buena accesibilidad y localización
- Elitismo Social

Esta zona concentra también los avances tecnológicos en el DMQ, sobre todo tecnologías de información, activan la centralidad de la gestión económica que, por un lado, permiten su separación física de los espacios en los que se desarrollan las actividades de producción o de comercialización, indispensable y acentúan una tendencia a la concentración de las actividades de gestión debido a ventajas como redes de servicios, cercanía a servicios entre otros.

Cabe señalar que, a pesar de ser área rural, una de las parroquias más elitistas es Cumbayá, debido al gran número de proyectos urbanísticos dirigidos a personas con altos ingresos. Al mismo tiempo Cumbayá se constituye como un pequeño núcleo de centralidades de gestión económica, que empieza a marcar tendencias de relocalización de centralidades de gestión debido a su rol urbano y por otro lado la residencia de sectores económicos de alto nivel adquisitivo vinculados al capital “nacional” y multinacional; adema de la concentración de redes de servicio; actividades económicas y comercios de elevado status; y ahora con mayor proximidad al nuevo aeropuerto y a la potencial zona franca prevista en su zona de influencia adyacente; por lo tanto, tendencia a mantener altos precios del suelo.

Dentro del área urbana consolidada, pertenecen también a la Zona E, los sectores residenciales de alto nivel que están ubicadas en la parte occidental norte en



urbanizaciones como Quito Tennis, Bosque y otros; sin embargo, cabe recalcar que en cuanto al índice de entropía, esta zona sufre una variación, debido que a pesar de ser una zona elitista en términos generales, existen hogares con cobertura mínima de servicios, equipamientos a infraestructura, haciendo un contraste con los barrios ricos aledaños, por lo que presentan un índice de entropía o diversidad menor.

Estas parroquias se han constituido en un polo de desarrollo urbanístico y de servicios donde se concentran por ejemplo varios colegios de clase media alta y dos de las principales universidades privadas. Este fenómeno ha posibilitado el desarrollo de la parte sur de Nayón y de la parte occidental de Tumbaco.

Zona D – Clase Media

Se difunde desde el centro hasta el extremo norte de la ciudad por la franja occidental. Dentro de este sector están principalmente las zonas que poseen infraestructura y construcciones importantes, como industrias, universidades, complejos deportivos, etc. Hacia el norte en las cercanías al ex aeropuerto. Principalmente es un sector comercial, turístico y financiero. Las zonas residenciales que se incluyen en este sector están las periferias de las parroquias Tumbaco y Cumbayá.

Cabe señalar que la parroquia el Condado posee un sector elitista similar a los de la Zona F, pero este se limita una sola urbanización cerrada, por lo que su representación a nivel parroquial es menor.

Algunas de las características generales de esta zona son:

- Mediana dotación de servicios e infraestructura
- Alta cobertura de equipamientos educativos
- Mediana inversión pública y privada
- Accesibilidad limitada.

En las parroquias aparece Kennedy, Ponciano y San isidro del Inca. Donde se han efectuado procesos de urbanizaciones privadas para la clase media y media alta de



acuerdo al tipo de construcción y la infraestructura; razón por lo cual también están dentro de esta categoría algunos de los pocos sectores industriales tanto en el sur como en el norte.

Zona B: Clase Baja (Quito Rural)

Las parroquias que pertenecen a esta zona son en general las que lindan con el límite urbano de Quito. Son sectores marginales que ubican en las laderas del Pichincha, los cuales se conformaron por invasiones y aún se encuentran en proceso de legalización. También pertenecen a este grupo las parroquias del sur de la ciudad por ser sectores con barrios de creación relativamente reciente y en procesos de consolidación.

Por otra parte, un gran número de parroquias que pertenecen a esta Zona, ya no reciben la infraestructura y los servicios necesarios. Dentro de esta categoría se ubican las parroquias de La Merced, Pintag, Checa, Calacalí, El Quinche, Lloa, Nono, Conocoto, Alangasí, La Merced y Amaguaña entre otros.

Sus características generales son:

- Mínima cobertura de equipamientos educativos
- Mediana inversión pública y privada
- Accesibilidad limitada.

Dentro de este grupo, a pesar de ser una zona menor dotación en general, se pueden evidenciar la mayor cantidad de movimientos migratorios, incluso en mayor proporción que la migración que han tenido Cumbayá y Tumbaco, con la diferencia que los nuevos asentamientos y proyectos inmobiliarios de esta zona son de grupos de población de menor poder adquisitivo.

Zona F – Clase Media-Baja

La parroquia que conforma esta zona es la del Centro Histórico, debido a que dirige a la cuestión administrativa gubernamental y como segunda función predominante están las actividades turísticas por el casco antiguo de la ciudad. Sin embargo, es una de las



parroquias con mayor segregación residencial de tipo socio-económico a pesar de tener total cobertura de servicios, equipamientos e infraestructura y de tener un alto precio del suelo.

Otra característica de esta zona es el decrecimiento de la población residencial en la estructura central, producto de la expansión de la centralidad, lo que incorpora nuevos patrones de uso especialmente comercios y servicios generando algunas externalidades negativas como la densificación, congestión vehicular e inseguridad.

Otras características generales de esta zona son:

- Máxima dotación de servicios e infraestructura
- Alta cobertura de equipamientos educativos
- Mayor inversión pública.
- Accesibilidad limitada por la geomorfología del terreno y la adecuación de sistema de transporte,

Zona C: Clase Baja (Nuevos asentamientos)

Esta Zona esta de mayor segregación residencial presenta, el menor precio del suelo para grupos socioeconómicos de ingresos medios-bajos, mostrando una dinámica condicionada por tener la mayor tasa de crecimiento poblacional. Aquí encontramos una zona rural que ha acogido a población cuyas condiciones de vulnerabilidad crece al ser una parroquia con alta migración, acelerando la dependencia social y económica.

Otro de los aspectos que está caracterizando a este proceso de segregación, es que las clases de mayores ingresos que han llegado a asentarse en la parroquia, habitan en conjuntos cerrados, en enclaves residenciales (Suttles, 1972), lo que hacen más profundas las diferencias sociales, culturales y económicas de los residentes.

La construcción del Nuevo Aeropuerto de Quito (NAIQ) está generando un cambio en los componentes sociales, demográficos, económicos, ambientales y organizativos, con un gran impacto en las capacidades de satisfacer las necesidades que este tipo de



infraestructura. Se ha producido una importante reorganización del territorio que está transformando paulatinamente lo rural en urbano y generado nuevos procesos de desarrollo que van cambiando el modo de vivir de “los habitantes, ya nunca más, rurales” (Ruiz & Delgado, 2008).

Como futuros escenarios, se considerar a varias áreas de la Zona Bicentenario como un espacio de transición a nuevos asentamientos debido al cambio de funcionalidad espacial por el “hito” de mayor relevancia para la parroquia de Tababela que fue el traslado del NAIQ, el mismo que inició en los años 70, se construyó a partir del año 2006 y entró en funcionamiento en febrero del año 2013. La relevancia de este proyecto también es de carácter metropolitano y nacional ya que junto a la Zona Especial de Desarrollo Económico y las zonas industriales y de logística en la Pifo, han sido planteadas como la nueva centralidad rural del DMQ en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012- 2022 (MDMQ, 2010). Esta planificación, sumada a las importantes inversiones realizadas en infraestructura vial y de servicios (Bayón, 2014), augura importantes cambios espaciales y sociales para la parroquia de Tababela y sus zonas aledañas. Para Carrión (2014), dentro de los futuros escenarios en cuanto al cambio de los usos de suelo de la zona, se pueden identificar principalmente los siguientes fenómenos:

- a. Fragmentaciones espaciales: reubicación de barrios, cambio de funcionalidad territorial, construcción de conectores viales, acceso bloqueado a otros barrios de Tababela.
- b. Fragmentaciones económicas: diversificación de actividades económicas y por la ampliación de beneficios para los sectores empresariales endógenos y exógenos, que consecutivamente conlleva a la generación de empleo local.
- c. Fragmentaciones sociales: desplazamiento de la población y procesos migratorios tanto de llegada como de salida, relacionados en gran medida por la compra y venta de propiedades por el incremento del valor del suelo y los impuestos prediales.

La presencia del NAIQ ha acrecentado además la demanda de ciertos usos de suelo de carácter logístico, industrial y de servicios por lo que el POT del nuevo aeropuerto,



contempla importantes cambios de uso del suelo de rural a urbano, con tratamientos urbanísticos para nuevos desarrollos. Es decir que ciertas áreas que aún mantienen su calificación de suelo rural, podrían irse habilitando como urbanas, conforme se vayan aprobando nuevos proyectos urbano-arquitectónicos, especialmente aquellos que se adapten a los nuevos instrumentos de planificación. En cuanto a la zonificación del suelo, la ordenanza actual contempla una altura de edificabilidad de 2 y 3 pisos. La nueva ordenanza, prevé una mayor altura de edificación, pudiendo alcanzar en ciertos lugares hasta 6 pisos, siempre y cuando no estén afectados por los conos de aproximación (MDMQ, 2016).

4.3. Caso de estudio: La Zona Bicentenario

Dentro de las integraciones y dispersiones socioeconómicas que se han mencionado previamente en el DMQ, es importante tomar en cuenta que todas estas dinámicas urbanas han sido derivadas de procesos de adaptación de la población a los cambios de uso de suelo tanto urbanos como periurbanos. Dentro de los cuales se encuentra el traslado del aeropuerto de la ciudad hacia lo rural, a 18 kilómetros al este de la ciudad, con el fin de ampliar la capacidad aeroportuaria de la ciudad, la misma que se encontraba limitada debido a la ubicación en plena zona residencial. Tras el cierre, en febrero de 2013, la zona antes ocupada por el aeropuerto se convirtió en un parque lineal urbano llamado Parque Bicentenario. Situación que marca un antes y un después en la población que habita en los barrios del antiguo aeropuerto y en la funcionalidad de su espacio. Un territorio urbano consolidado, que llevaba más de 50 años coexistiendo con dicha infraestructura.

4.3.1. El área de influencia en los barrios del antiguo aeropuerto de Quito y la población de análisis.

El estudio se concentra en los barrios que componen la Zona Bicentenario. Uno de los criterios para definir la adecuación analítica de distintas escalas de agregación geográfica es relación directa de la normativa de uso de suelo y edificabilidad con respecto a la salida del Aeropuerto Mariscal Sucre de Quito.

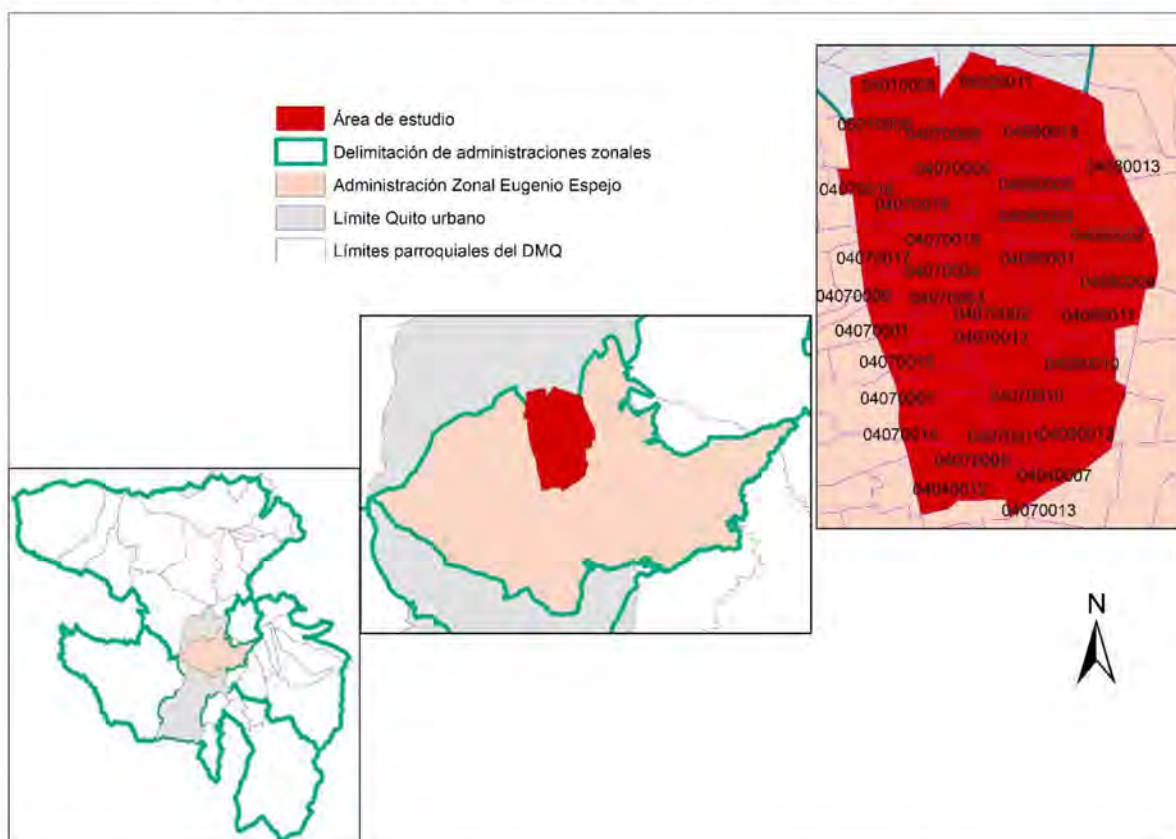


La Zona Bicentenario se constituye como una parroquia urbana desprendida de la parroquia rural de Cotocollao y se ubica en el área de influencia del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, el cual fue reubicado hacia la parroquia Tababela en 2013, dejando como resultado un predio vacante que está siendo ocupado por el Parque Bicentenario. Bajo este contexto, se han producido cambios urbanísticos que han demandado de políticas y normativas, creando condiciones que han influido en el incremento de la densificación urbana, produciendo el crecimiento en alturas de las edificaciones, dando lugar al apareamiento del fenómeno especulativo del suelo.

La zona de estudio, con una población de 32,269 habitantes y densidad poblacional de 61,3 ha/km², fue seleccionada por ser parte del plan de desarrollo municipal para los alrededores del Parque Bicentenario (ex aeropuerto), en torno al que se prevé una nueva zona empresarial y financiera para la ciudad de Quito. Parte de este plan de desarrollo urbano incluye la estación subterránea del Metro de Quito en El Labrador, al igual que la estación multimodal de transportes.



Figura 20. *Unidades territoriales de la zona de estudio*



Fuente: Municipio del distrito Metropolitano de Quito, 2018

Elaboración propia

Por otro lado, estos barrios han pasado por varias etapas de transición urbana significativas en cuanto a la composición de su población, uso residencial y turístico, entre otros; como consecuencia de la salida del antiguo Aeropuerto Internacional “Mariscal Sucre”, en febrero de 2013, donde se dio paso a varios cambios urbanísticos para la zona aledaña (Corporación QUIPORT S.A., 2013). Según el artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, se determinan las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la cual busca garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat, mediante la elaboración de programas y planes de vivienda de interés social, además de asegurar el establecimiento de áreas verdes y comunales, así como planificar y controlar el tránsito y el transporte terrestre (COOTAD,



2010). Tomando en cuenta tales funciones que son de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se ha llevado a cabo la generación de varias obras de infraestructura, entre las que mayor relevancia e impacto tanto para la parroquia como para la ciudad se enmarca el Parque Bicentenario y el Metro de Quito. Respecto al predio vacante de 127,9 hectáreas que antiguamente estaba utilizado por el aeropuerto, fue trasladado hacia un nuevo contexto y funcionalidad, tras llevarse a cabo las respectivas acciones técnicas y normativas para constituirlo en el actual Parque Bicentenario, mismo que fue inaugurado el día 27 de abril de 2013, estableciéndose como un equipamiento que recibe a personas no solamente del sector, sino que se ha establecido como un equipamiento para la ciudad de Quito (Instituto de la Ciudad, 2013). La consolidación del Parque Bicentenario, recupera el concepto de “lo público”, manteniendo como objetivo generar espacios de calidad para la gente y con ello se puedan desarrollar actividades deportivas y de recreación, en base a una vinculación e integración comunitaria.

Esta zona fue parte de una de las grandes haciendas que actualmente conforman el Distrito Metropolitano de Quito (Murray, 1998). Tras varias regulaciones emitidas por parte de los gobiernos municipales, apoyados por varios intereses sociales, fue fragmentándose la ciudad y dando lugar a una mayor expansión urbana y crecimiento poblacional, lo cual ha dado lugar al incremento de necesidades de su población.

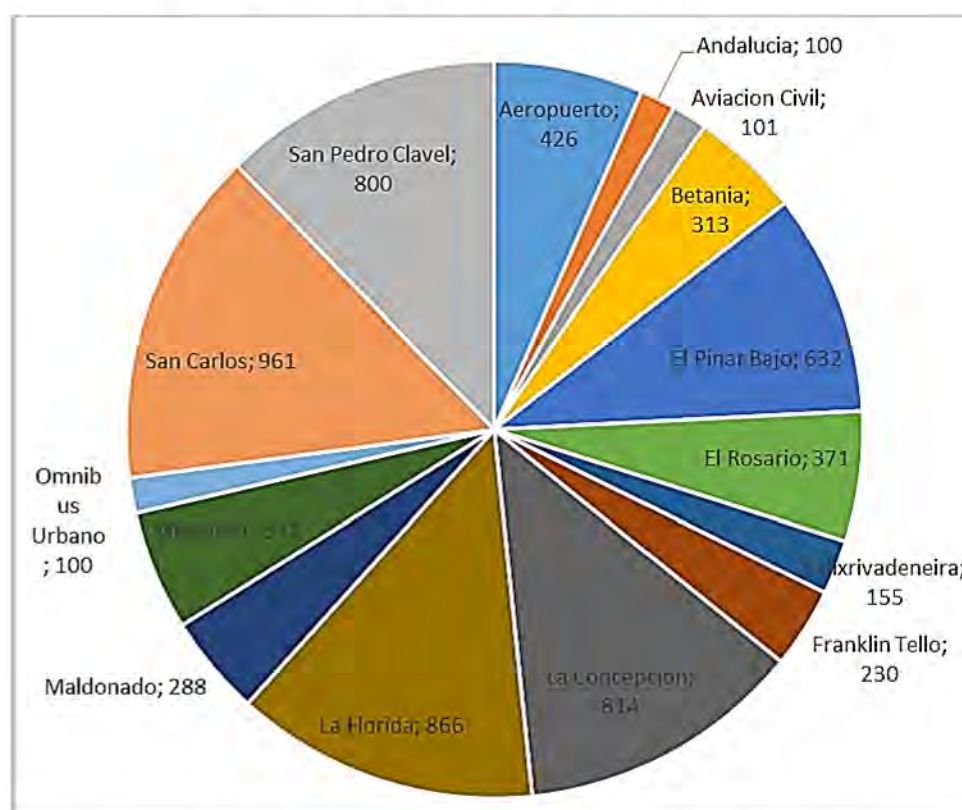
Según información del Distrito Metropolitano de Quito, al año 2015, la población de la Zona Bicentenario se cataloga dentro del estrato de clase media, la cual se encuentra conforma aproximadamente por 28.878 personas (Unidad de Estudios del Distrito Metropolitano de Quito, 2015). Considerando su ubicación dentro del Distrito Metropolitano de Quito, mantiene una cobertura de 99,4% de servicio de energía eléctrica, así como una cobertura superior al 95% de servicio de agua potable y alcantarillado y en su campo social cuenta con 5 unidades educativas (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

Hasta finales de la década de los setenta el sector se encontraba poco urbanizado y con varias vías aún de lastre, fue aproximadamente a partir del año 1980 cuando se produjo la real ocupación sector. Con el paso del tiempo, en la parroquia Concepción se ha



producido un notable crecimiento urbano, el cual se ha extendido hacia fuera de los límites urbanos provocando una segmentación territorial y social, así como la escases de oferta de bienes inmuebles, dando lugar al aparecimiento de prácticas especulativas dentro del sector inmobiliario, a continuación se presenta viviendas existentes en la parroquia:

Figura 21. Número de viviendas en la Parroquia la Concepción.



Fuente: Secretaria de Hábitat y Vivienda, Distrito Metropolitano de Quito, 2017

Elaboración propia

La cantidad de viviendas, conforme el gráfico presentado para el año 2016, constituye el resultado del desarrollo urbanístico de la parroquia, tal como se mencionó anteriormente, comprobando que la mayor concentración de viviendas se sitúa dentro de los barrios San Carlos y La Florida. La cercanía de estos barrios con el antiguo aeropuerto dio lugar a una mayor concentración de personas tanto nacionales como extranjeros para que los consideren como su lugar de residencia. Como efecto del incremento de habitantes, se produjo la necesidad de cubrir mayores requerimientos para la población de la zona, es



por ello que se generaron proyectos de construcción de viviendas de tipo residenciales y se incrementaron las actividades de comercio.

Cabe aclarar que la ubicación y funcionamiento del Aeropuerto Mariscal Sucre siempre fue un limitante en las construcciones urbanas de Quito; debido a su presencia, gran parte del sector norte de la capital, incluido el sector, ha permanecido impedido de cualquier desarrollo inmobiliario a gran altura. Sin embargo, en febrero del año 2013 que se declara el cese de funciones aéreas del aeropuerto y oficializa el traslado de todas sus operaciones a las nuevas instalaciones ubicadas en Tababela. Su traslado significa que gran parte de la ciudad, principalmente al norte de Quito, tendrá la posibilidad de construir edificios de gran altura en sectores donde actualmente predominan construcciones de baja y mediana altura. Aunque todavía no se ha oficializado ninguna ordenanza municipal modificando significativamente los límites de construcción en altura establecidos en el vigente Plan de uso y ocupación de suelo.

Tras la salida del antiguo Aeropuerto Internacional “Mariscal Sucre”, en febrero de 2013, se produjeron diversos cambios urbanísticos para la zona aledaña (Corporación QUIPORT S.A., 2013). Bajo este contexto, se considera que pronto se verá intensificado el potencial inmobiliario de la zona; de ser así, un gran número de habitantes se desplazarían a este sector, transformando su actual situación urbana e intensificando las necesidades de servicios y equipamientos públicos.

Según el COOTAD, en su art. 84, determina las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, la cual busca garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat, mediante la elaboración de programas y planes de vivienda de interés social, además de asegurar el establecimiento de áreas verdes y comunales, así como planificar y controlar el tránsito y el transporte terrestre (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, 2010). Tomando en cuenta tales funciones que son de competencia del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, se han llevado a cabo la generación de varias obras de infraestructura, entre las que mayor relevancia e impacto tanto para la parroquia como para la ciudad se enmarca el Parque Bicentenario y el Metro de Quito.



4.3.2. La plusvalía como instrumento de ocupación del suelo.

Sin duda, el papel de normativa de control del uso y ocupación del suelo urbano en la parroquia “Concepción” del Distrito Metropolitano de Quito, durante el período 2001-2017, resulta elemental para la gestión de políticas del territorio, dentro de las cuales, las ordenanzas municipales y otros cuerpos legales como el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, constituyen en un antecedente normativo a la publicación en el Registro Oficial de la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor del suelo y la fijación de tributos, y a su vez tomar como un caso de referencia a los eventos producidos en la parroquia Concepción, particularmente con la salida del antiguo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre, lo cual dio como resultado un predio vacante, mismo que se encuentra ocupado por el actual Parque Bicentenario. Dentro de la investigación se considera importante la vinculación entre los actores centrales, relacionados con el sector inmobiliario, tanto entre los que se encuentran vinculados con el control de la especulación del suelo a nivel nacional como municipal, como con aquellos actores enfocados al desarrollo urbanístico de la parroquia Concepción o Zona Bicentenario.

El valor de un bien inmueble se encuentra estructurado por dos elementos: la plusvalía y por el esfuerzo del propietario (Rojas, 2016). El esfuerzo del propietario se compone por las mejoras efectuadas al inmueble y por su valor de adquisición. La plusvalía por su parte se compone por la especulación del suelo, acciones de agentes privados, inversión pública y cambios normativos, lo que incrementa el valor del suelo sin necesariamente incurrir en la modificación de sus características. Los cambios normativos fundamentados en políticas públicas que son sus ejes guías para emitirlos, se han venido generando y reformando a lo largo de los años en el Ecuador, es así que a continuación se presentan los antecedentes normativos, seguido por las políticas públicas enfocadas a controlar los procesos especulativos del suelo y por las normativas que se encuentran vigentes en el período de investigación (2012 – 2017).

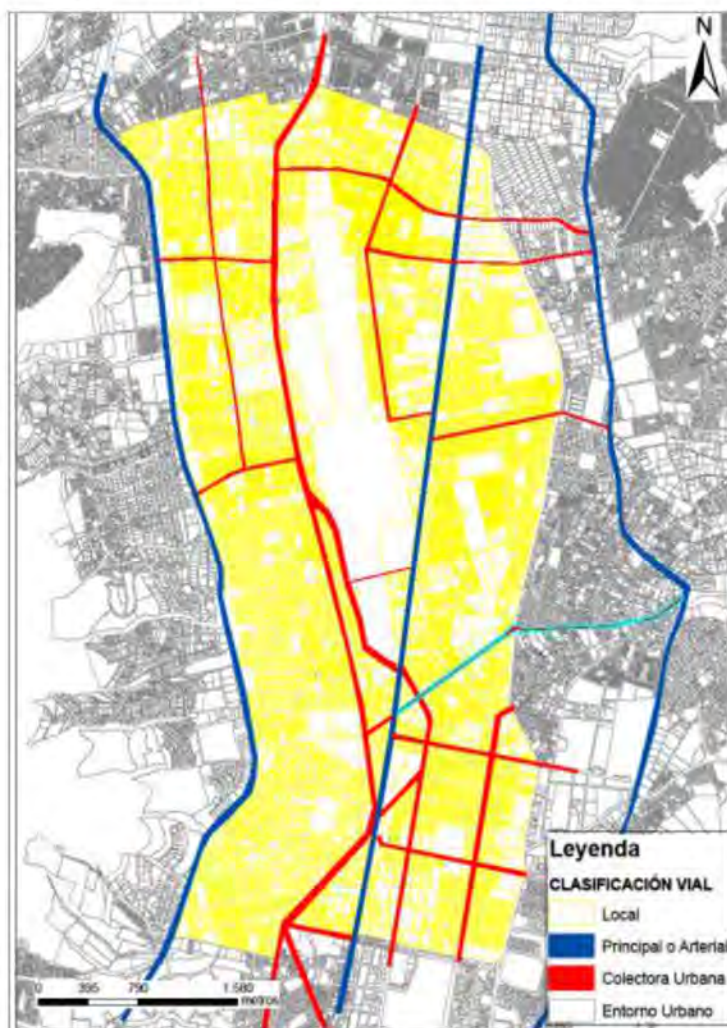


La Zona Bicentenario es uno de los sectores del norte de Quito donde se concentra una importante y considerable agrupación de equipamientos, los cuales atraen a mucha población de la ciudad, pero se encuentran totalmente desconectados con la parte oeste de la misma, lo que impide que las personas puedan transitar libremente y conectarse mediante senderos o espacios hacia una centralidad que les pueda llevar a una transición entre una parroquia a otra mediante un espacio verde (parque bicentenario) impulsando la caminata y el uso de bicicletas. El sector contiene varios centros educativos los cuales no cuentan con un centro cultural donde la gente y los estudiantes puedan desarrollar actividades culturales, donde puedan experimentar nuevas alternativas de aprendizaje y desarrollo colectivo.

El sector del antiguo aeropuerto se encuentra localizado entre dos vías arteriales de Quito que es la Av. Mariscal Sucre (occidental) y la Av. Galo Plaza Laso (10 de agosto). Estas dos vías arteriales son las principales de la ciudad, ya que por medio de ellas se trasladan alrededor del 70% de los vehículos particulares y un 60% de transporte público, cubriendo una ruta de sur a norte y viceversa. El sector del antiguo aeropuerto contiene una red de vías colectoras que se conectan con estas dos vías arteriales formando una malla vial local.



Mapa 27. Sistema vial primario de la zona de estudio



Fuente: Secretaria Metropolitana de territorio, hábitat y vivienda, 2015.

Al existir líneas de transporte público en sentido lineal, solo se conecta la ciudad en sentido norte y sur, pero la conexión en sentido este y oeste es obsoleta, ya que los habitantes del sector de la ZB no pueden tomar una línea de transporte público que les pueda llevar a la Av. Mariscal Sucre, sin necesidad de que las líneas de transporte existente tengan que realizar recorridos largos o se tenga que tomar más de dos tipos de transporte diferentes para llegar al destino. El mismo problema se tiene con los habitantes del sector de la Zona Bicentenario que quieran dirigirse en una línea de transporte público hacia la Av. Eloy Alfaro, ya que existen líneas que pueden dirigirse hacia este destino,



pero el recorrido y la congestión vehicular que existe es demasiado alta, por lo cual se produce un fenómeno de pérdida de recursos y una mayor contaminación ambiental, estropeando a la ciudad y generando más pérdida de tiempo para el desplazamiento.

De acuerdo a lo mencionado previamente más la influencia de la construcción del metro de Quito, el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (PMOT) plantea un modelo que prevé la consolidación controlada del suelo urbano, servido mediante tratamientos urbanísticos de redesarrollo y renovación. (Consejo Metropolitano de Quito, 2013). Sin embargo, resulta un arma de doble filo, al ocasionar con esto, el aumento de la plusvalía en el sector, modificando así las preferencias residenciales de grupos específicos.

Los barrios de la zona, se han visto directamente beneficiados por la inversión pública, sobre todo por la implantación del Parque Bicentenario, que se ha constituido como un equipamiento para el sector. Es así que el Municipio de la ciudad se ha visto en la obligación de emitir ordenanzas municipales, tal es el caso de la Ordenanza Metropolitana No. 0352, 2013, misma que regula la planificación territorial y gestión del área del mencionado parque, así como del redesarrollo de su entorno urbano, potenciando su desarrollo urbano, turístico, residencial y de servicios. Se busca racionalizar la inversión y el uso de los recursos tanto públicos como privados, los cuales generan un incremento en el valor del suelo, resultado de la especulación de tierras. Cabe mencionarse que se han emitido varios instrumentos legales de carácter fiscal, que buscan frenar dicha especulación, tal es el caso del mencionado Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (2010) mediante su Impuesto por utilidades y plusvalía del 10%, así como la controversial Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos (2016), con su Impuesto sobre el valor especulativo del suelo en la transferencia de bienes inmuebles del 75%.





Capítulo 5: Análisis Multitemporal de usos del suelo en la zona de estudio

En este apartado, el análisis se enfocará directamente en los tipos ocupación de la parroquia de la Zona Bicentenario a partir de un análisis histórico de la zona y el escenario de la situación post – aeropuerto, donde se concentran los arquetipos de zonificación y ocupación del suelo.

En el presente capítulo se analiza la variación del valor del suelo y la dinámica inmobiliaria en la zona, durante el período 2001-2017. En su primera sección, se estudia este proceso durante la expansión urbana de la zona; en su segunda sección, se establece la incidencia de la salida del antiguo aeropuerto de Quito en el uso del suelo; y se finaliza con la determinación del entorno urbano que se despliega alrededor del mercado inmobiliario y su proceso especulativo.

Con la salida de operaciones de la antigua terminal del Aeropuerto Mariscal Sucre enclavado en la ciudad hasta febrero del 2013, se llevó consigo las actividades comerciales hoteleras e industriales del lugar que se encontraban directamente ligadas con la terminal. El cono de aproximación restringía el uso y aprovechamiento del suelo y prevalecía una vocación del sector relacionada con usos logísticos, de bodegaje e industriales, generando una imagen urbana heterogénea, conflictos de uso entre áreas residenciales y sectores de uso múltiple e industrial, frecuentemente acompañados por fenómenos de degradación en el entorno.

En función de los insumos cartográficos y estadísticos, se muestra cómo las características del modelo local, determinado por la carga urbanística en el desarrollo del suelo urbano, han tenido como consecuencia la consolidación de marcados patrones espaciales de diferenciación social y segregación de grupos socioeconómicos.



Figura 22. *Evolución de la consolidación urbana de la zona del antiguo aeropuerto de Quito desde el año 1961 hasta la actualidad.*



Fuente: Ortofotomosaicos, IGM 2017



5.1. Definición de los usos de suelo.

La Zona Bicentenario se configura como un espacio en procesos de transformación, debido al “vacío” urbano producto de la salida del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre. Los principales elementos de transformación de la zona son los cambios de funcionalidad territorial y dinámicas espaciales como formas de ocupación.

Como se indicó en apartados anteriores, la zona de análisis corresponde a la Zona Bicentenario y barrios indexados en donde históricamente hubo una vocación de uso de suelo de carácter residencial, hotelera y también de almacenamiento logístico (bodegas de cargo de aerolíneas). Actualmente es una zona que perdió su dinamismo debido a la salida del Antiguo Aeropuerto Mariscal Sucre y se convirtió en un gran vacío urbano en el norte de la ciudad. En estos momentos es una zona en transformación debido a la construcción de la parada multimodal del Metro de Quito (Parada El Labrador), del Boulevard Amazonas y del Centro Cultural Parque Bicentenario. Todos estos equipamientos en ejecución son parte de la planificación y construcción del Parque Bicentenario.

La antigua terminal aérea de Quito fue inaugurada en el año de 1960 y tuvo una operación hasta el 19 de febrero de 2013 (53 años). Fue uno de los aeropuertos más altos sobre el nivel del mar del mundo hasta su cierre. En su última fase tuvo una capacidad aeroportuaria limitada y su ubicación en plena zona residencial lo convirtió en una terminal muy peligrosa debido a los accidentes aéreos suscitados.

Después del cierre del Antiguo Aeropuerto de Quito, nace la necesidad de generar un espacio verde de carácter público a escala Metropolitana en los predios que pertenecían a la antigua terminal aérea. Esta área tiene aproximadamente 125 ha., la más grande de todo el DMQ. Al principio se llamó a este gran espacio verde Parque del Lago; en el año 2012, y bajo la aprobación de la ordenanza No. C408, se cambió el nombre a Parque Bicentenario. El 17 de enero del 2013 se expidió la ordenanza No. 352 (Plan Especial Bicentenario – Quito), donde se planifica y se determina el nuevo uso y ocupación del



suelo del futuro Parque Bicentenario y también todo su contexto inmediato. Se plantaron árboles, juegos para niños e infraestructura para gimnasia. Es una zona en transformación y se inició la construcción del Boulevard Amazonas y el Centro de Convenciones Parque Bicentenario.

Para el año 2010, la Zona Bicentenario tuvo cuatro tipos de zonificación y ocupación del suelo: aislada (con retiros frontal, laterales y posterior), pareada (con retiros frontal, lateral y posterior), continua (con retiro frontal) y continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior). Estas condiciones estuvieron condicionadas a la altura de edificación máxima de esta parroquia, entre los 3 y 8 pisos. El lote mínimo está entre los 200 y 600 metros cuadrados. El coeficiente de ocupación en planta baja general es del 50% (STHV, 2008).

Tabla 9. *Zonificación y Ocupación del Suelo en la Zona Bicentenario - Año 2010*

CODIFICACION ZONIFICACIÓN	DE	LA	COS TOTAL (%)	ZONA NORTE (ha)	ZB (ha)	RELACIÓN (%)
AISLADA	A8	A603-35	105	381,16	6,34	29,18
	A10	A604-50	200	896,06	74,29	
	A19	A606-50	300	246,91	35,32	
	A20	A606PB-50	300	29,66	0,42	
	A21	A608-50	400	312,08	3,11	
	A34	A603 - 50	150	80,34	31,8	
PAREADA	B1	B303-50	150	29,06	16,32	11,81
	B2	B304-50	200	233,09	39,07	
	B3	B304PB-50	200	22,66	5,11	
	B7	B303PB-50	150	0,74	0,74	
CONTINUA	C3	C303-70	210	22,23	1,49	12,77
	C4	C304-70	280	243,65	9,29	
	C6	C406-70	420	19,2	0,29	



	C7	C406PB-70	420	30,54	6,55	
	C11	C304-70	280	71,38	48,58	
CONTINUA	D3	D203-80	240	422,56	1,66	6,78
SOBRE LÍNEA	D6	D406-70	420	90,03	33,46	
DE FÁBRICA	Z2	ZC	160	1.426,12	204,53	39,46
PROMOCIÓN			TOTAL	4.557,47	518,37	100,00

Fuente: STHV, 2012. Elaboración propia

La Zona Bicentenario tiene un área en ocupación de suelo de 518 Ha. La Tabla Nro 27 muestra que el porcentaje de la zonificación Aislada es del 29,18% (151 ha); la zonificación Pareada tiene el 11,81% del área total (61 ha); la Continua con un 12,77% (66 ha); la Continua sobre línea de fábrica tiene un 6,78% (35 ha); y la zonificación Promoción un 39,46% (205 ha) (STHV, 2008). Si se excluye a la Promoción, podemos establecer que la zonificación Aislada tiene la mayor ocupación dentro de toda la parroquia. Esto se debe a que la mayor cantidad de área de la parroquia está destinada a lotes mínimos de 600 metros cuadrados.

Pero en la realidad esto no ocurre, puesto que toda el área de influencia directa del Parque Bicentenario tiene un desorden formal y espacial en donde se puede encontrar lotes mínimos de 100 m². Por esta razón antes mencionada la Ord. No. 352 establece como instrumento de gestión urbana la reparcelación de predios para poder ordenar el tramado urbano en éste sector.

La manera de leer la zonificación municipal es la siguiente:

A603-50; A= forma de ocupación Aislada, lote mínimo = 600 m², altura de edificación máxima = 3 pisos y 50% de COS en planta baja (STHV, 2008).



Tabla. 10: Uso de Suelo – Zona Bicentenario (ZB)

DESCRIPCIÓN	ZONA NORTE (ha)	ZB (ha)
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	11.287,40	518,35
SUELO URBANO	5.552,44	518,35
USO RESIDENCIAL	4.717,51	313,81
RESIDENCIAL 2	2.549,23	192,88
RESIDENCIAL 3	430,59	21,18
MÚLTIPLE	961,15	99,75
USO INDUSTRIAL	-	-
OTROS USOS	6.529,48	204,53
EQUIPAMIENTO	1.468,40	204,53

Fuente: (Gobierno Abierto, 2017). Elaboración propia

Analizando concretamente la clasificación del suelo en la Zona Bicentenario (Tabla. 10), podemos observar que el tipo de suelo en el sector es en su totalidad Suelo Urbano (SU), no existe Suelo Rural (RU). El área de suelo urbano dentro de la zona es de aproximadamente 518 ha (STHV, 2008).

El uso de suelo predominante en la zona es residencial, no existe uso industrial en todos sus sentidos. Dentro del uso residencial tenemos: Residencial 2 (R2), Residencial 3 (R3) y Múltiple (M) (STHV, 2008).

- **Residencial 2:** Zonas de uso residencial, donde se permiten comercios y servicios a nivel barrial y sectorial (MDMQ, 2010).
- **Residencial 3:** Zonas de carácter residencial, donde se permiten comercios y servicios a nivel barrial, sectorial y zonal (MDMQ, 2010).
- **Múltiple:** Usos diversos de carácter zonal y de ciudad, compatibles (MDMQ, 2010).

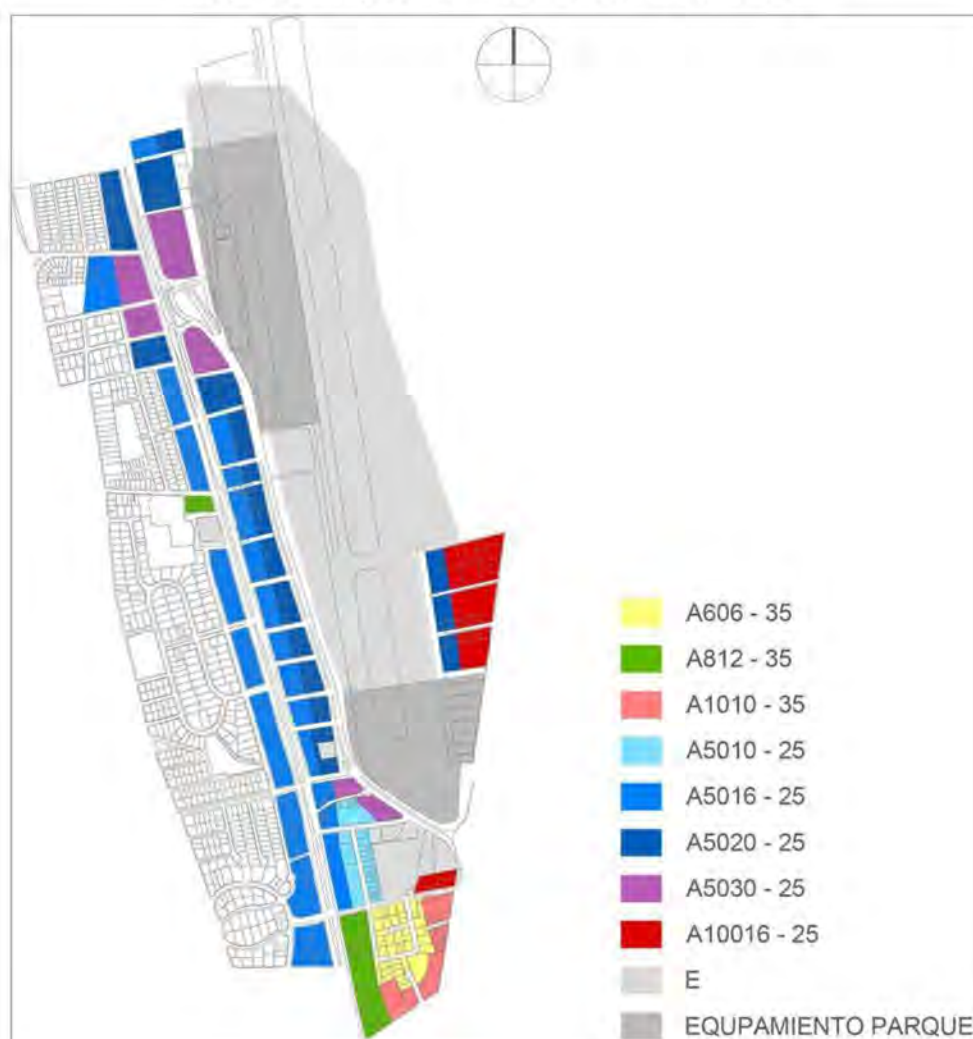


Toda la zona estuvo conformada en su mayoría por edificaciones de 2 y 3 pisos de altura, pero con la entrada en vigencia del Plan Especial Bicentenario, este sector tendrá edificaciones de hasta 30 pisos de altura, implantados en terrenos de 5.000 m².

Los terrenos en donde cambiaría el uso residencial tipo 2 en función de la nueva normativa de uso de suelo, tienen las siguientes zonificaciones:

- **A5016-25** = lote mín.: 5.000 m² pisos: 16
- **A5020-25** = lote mín.: 5.000 m² pisos: 20
- **A5030-25** = lote mín.: 5.000 m² pisos: 30

Mapa 28. Proyección de Zonificación del Sector



Fuente: (MDMQ, 2015)



En cuanto a los accesos a los servicios públicos, resulta importante analizar la infraestructura y servicios públicos con los que cuenta la zona, sobre todo por el desarrollo de proyectos inmobiliarios de regeneración urbana, en este caso el cambio de tipología residencial tipo 2. Para realizar el presente estudio, se analizaron los siguientes servicios públicos (Figura Nro. 57) presentes en el área de influencia directa al proyecto:

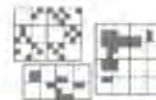
- En cuanto a educación tenemos a los siguientes centros: Santa Teresita, Etievan, American Basic School, República de Irlanda del Sur, Los Pinos, Jacques Bossuet, Mi Pequeño Hogar, Nicolai Hartmann, Froebel, Thomas Alva Edison, Ecuatoriano Suizo, John Neper, Moisés Sáenz, Banco de Desarrollo del Ecuador, Estado de Israel, Un Mundo Feliz, Técnico Aeronáutico Coronel Maya, Instituto Nacional de Audición y Lenguaje, Elisa Ortiz de Aulestia, Rosario Gonzáles de Murillo, Centro de Capacitación Ocupacional La Florida, y Leonardo Ponce Pozo (MDMQ).
- En salud tenemos al C.A.A. Cotocollao. En lo referente a recreación, la zona cuenta con los siguientes espacios: Estadio de Chaupicruz, Canchas del Parque León Erstein, Canchas deportivas la Concepción, Parque de los Sueños, y Canchas de la Florida (MDMQ).



Mapa 29. *Servicios Públicos de la Zona Bicentenario*



Fuente: MDMQ , 2015



Dentro del área permeable del cambio de tipología residencial tipo 2, no existen equipamientos de bomberos, pero los más cercanos son los localizados en San Carlos, Parque Bicentenario (cabecera norte) y el ubicado en la Jipijapa (Figura Nro. 58). En lo referente a seguridad policial se han investigado los siguientes: UPC Brasil, UPC La Florida, y la estación de Aero policial del Parque Bicentenario (MDMQ).

Los equipamientos públicos en un determinado sector se convierten en amenidades que fortalecen e influyen en el desarrollo de nuevas centralidades dentro de las urbes. La zona donde se desarrollará el cambio de tipología residencial tipo 2 cuenta con los siguientes equipamientos de escala metropolitana, ubicados dentro de las instalaciones del Parque Bicentenario:

Mapa 30. *Equipamientos Públicos de la Zona Bicentenario.*



Fuente: MDMQ, 2015



En cuanto al transporte público, en la evaluación de la localización es importante analizar las redes existentes, las cuales tengan una relación directa para la accesibilidad de la población al proyecto, mucho más si se trata de un proyecto de regeneración urbana.

Dentro del análisis de transporte público, se contempló únicamente las redes de BRT y Metro. Podemos observar en la Figura Nro. 59 que el Cambio de tipología residencial tipo 2 se encuentra solventado por transporte público. La red BRT – Metrobús pasa exclusivamente por la Av. La Presa, en el trayecto que abarca la longitud del uso residencial tipo 2 se localizan 2 paradas: Concepción y Aeropuerto. Por otro lado, en relación directa al proyecto se localiza la parada multimodal El Labrador del Metro de Quito. El poder contar con un sistema de transporte público se convierte en una amenidad y fortaleza en el desarrollo de proyectos inmobiliarios de regeneración urbana, debido a su fácil accesibilidad diaria.

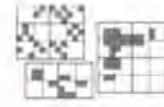


Mapa 31. *Equipamientos Públicos de la Zona Bicentenario.*



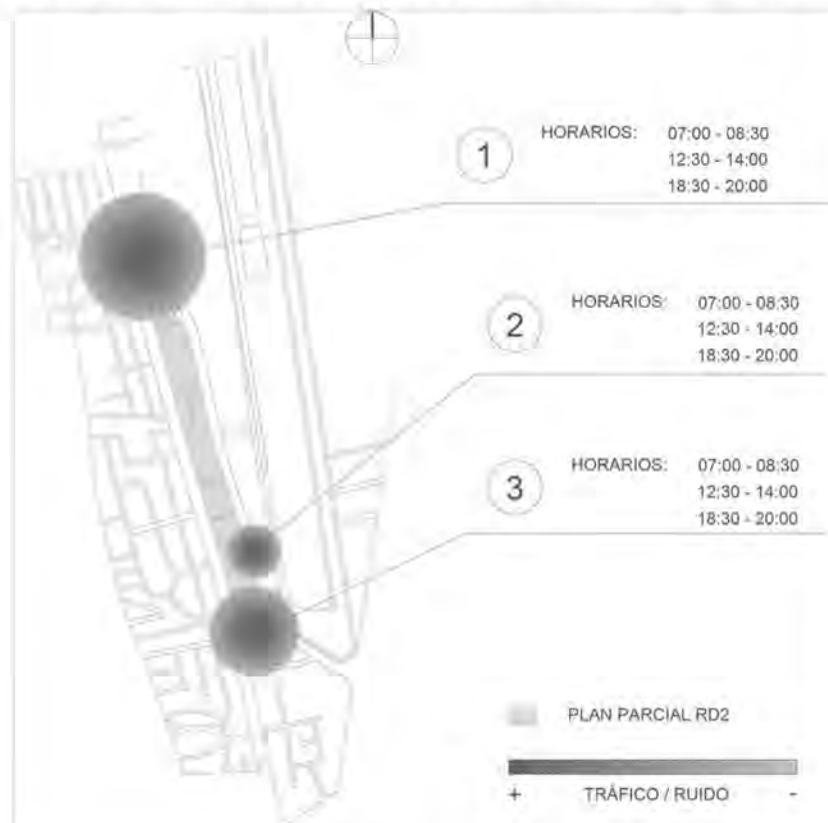
Fuente: MDMQ, 2015

Dentro del análisis de uso y ocupación del suelo, resultada importante considerar a los factores ambientales, en este caso, asociados al ruido y al tráfico como el primer factor ambiental de estudio, debido a que es una zona urbana totalmente consolidada en la cual no existe industria. Al estar en sector urbano, el ruido se asocia con los niveles de tráfico a horas concretas. En la exploración de campo realizada, se detectaron tres puntos críticos de tráfico y ruido en en los alrededores de la zona (Mapa. 32).



El primer punto crítico se localiza en la intersección de las avenidas Amazonas y La Prensa, en la parte norte del proyecto. El segundo punto crítico se sitúa en la intersección de la prolongación de la Isaac Albéniz y la Av. Amazonas. El tercer punto crítico se localiza en las intersecciones de la Av. Zamora con las avenidas Amazonas y La Prensa. Los niveles máximos de tráfico y ruido en estos 3 puntos críticos de la zona se detectaron en horas pico, en los horarios de: 07:00 a 08:30, 12:30 a 14:00, y de 18:30 a 20:30. En la Imagen No. 3.14 podemos observar los 3 puntos críticos del área de estudio con su respectivo radio de influencia. El color rojo es el nivel más alto de tráfico, mientras que en color amarillo, el menor nivel.

Mapa 32. *Concentración de tráfico y ruido en la Zona Bicentenario.*



Fuente: MDMQ, 2015



Otro aspecto a considerar es que la zona tiene un buen sistema de recolección de desechos, con horarios y frecuencias establecidas, las cuales se cumplen normalmente. Un problema ambiental que se genera en la zona es el alto nivel de emanación de monóxido de carbono (CO₂) por parte del sistema BRT – Metrobús, el cual cuenta con unidades ya deterioradas. Éste problema se presenta a lo largo del eje de la Av. La Prensa.

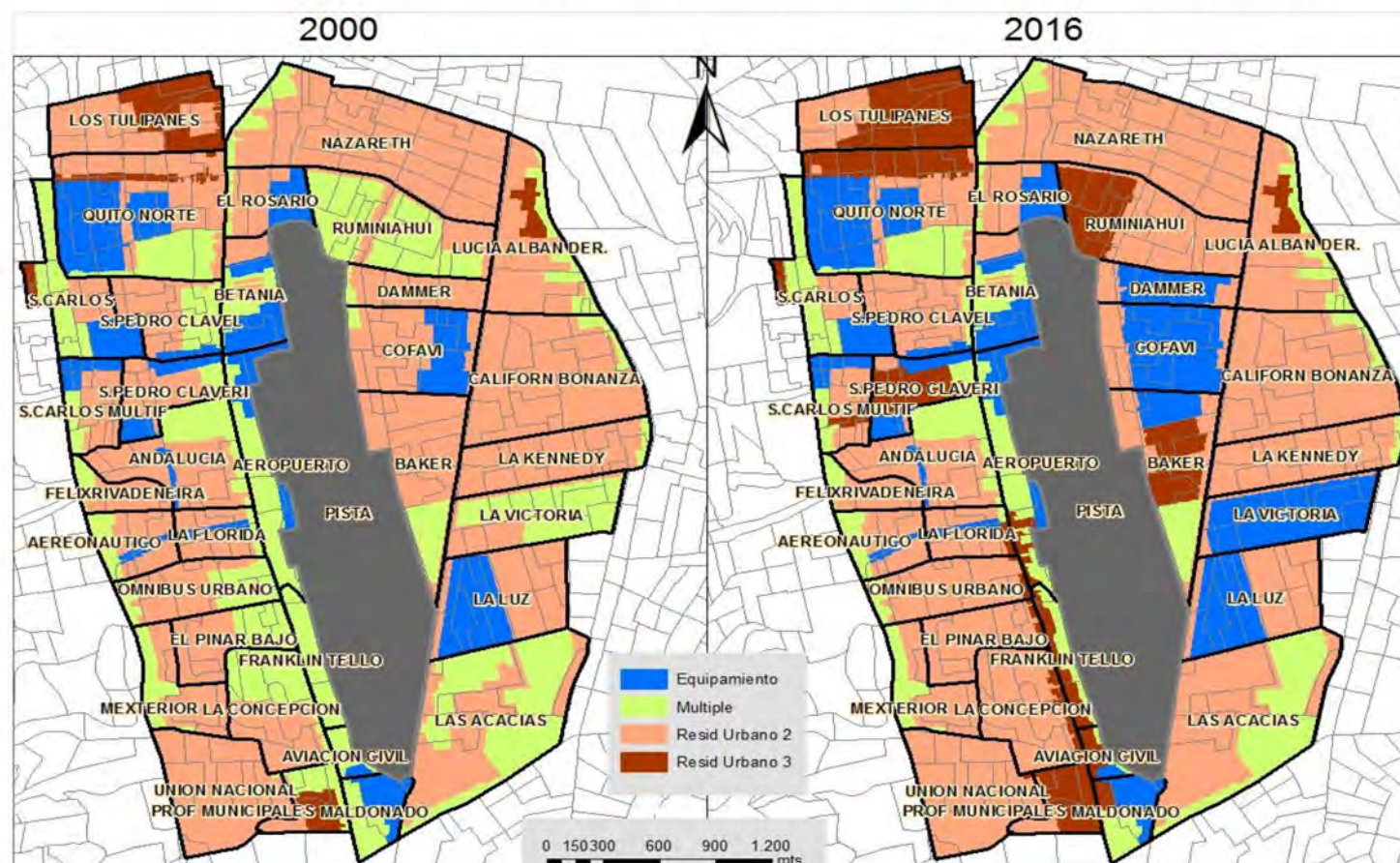
Contar con un sistema de transporte público eficiente y que genere accesibilidad, es muy importante para poder generar desarrollos urbanos dentro de las ciudades. Pero es necesario mantener altos niveles de estándares ambientales en lo concerniente a la emanación de CO₂ por parte de los BRT. Si esto no se genera, se convertirá en un punto en contra en la promoción y venta de los proyectos inmobiliarios en la zona.

Por otro lado, la zona tiene un alto nivel de contaminación visual, debido a que todo el eje de la Av. La Prensa tiene un uso comercial, donde abundan las vallas publicitarias de los negocios. Otro factor que causa un desorden visual es el alambrado en los postes públicos, donde las redes de telefonía e internet tienen totalmente copados los postes de alumbrado público.

Sería importante para el nuevo desarrollo inmobiliario en la zona, hacer una evaluación de la ordenanza metropolitana de publicidad exterior, para de esta manera poder corregir y mejorar la situación actual de toda la ciudad. También será necesario generar un plan de soterramiento en este nuevo centro de desarrollo urbano, que es el Plan Especial Bicentenario.



Figura 23. Cambios de usos del suelo en la Zona Bicentenario años 2000 y 2016.



Fuente: STHV, 2017

Elaboración propia



La Figura. 23 muestra los cambios de uso del suelo en la Zona Bicentenario entre los años 2000 y 2016. Los cambios están relacionados principalmente al desalojo de grandes extensiones de terreno que hasta el año 2013 funcionaron como espacios de estacionamientos, empresas de renta de vehículos, agencias de viajes y turismo, entre otros. Es decir que esos suelos de uso comercial múltiple pasaron a tener uso netamente residencial y, en menor proporción, a equipamientos de jardines, escuelas, colegios, institutos, parques y bancos. Lo que constituyen factores que agregan valor a la zona, pero, adicionalmente, existen cerca del Parque Bicentenario centros de diversión y ocio, generando una variación en su valor. Es así que la zona en estudio es una zona con diversos usos, lo cual determina su valor por bien inmueble; cabe destacar que comparando las construcciones dentro del mismo sector, existen ciertos constructores que tratan de vender propiedades buscando obtener los mayores beneficios, especulando con el suelo e inflando sus precios (Gómez, 2017). Los barrios que representaron cambios de uso en una mayor proporción fueron: Baker, Dammer, Pinar Bajo, Concepción, La Florida, La Victoria, Profesionales Municipales y Rumiñahui.

Tabla 11. Barrios con mayor número de sectores censales que cambiaron su uso del suelo.

BARRIO	USO	USO
	PREDOMINANTE	PREDOMINANTE
	AÑO 2000	AÑO 2016
Baker	Múltiple	Equipamientos
Dammer	Múltiple	Equipamientos
Pinar Bajo	Múltiple	Residencial Urbano 2
Concepción	Múltiple	Residencial Urbano 2
La Florida	Múltiple	Residencial Urbano 22
La Victoria	Múltiple	Equipamientos
Profesionales Municipales	Múltiple	Residencial Urbano 2
Rumiñahui	Múltiple	Residencial Urbano 2
Fuente: STHV, 2017		Elaboración propia



El cambio urbanístico que ha tenido la Zona Bicentenario ha sido el resultado de intervenciones públicas y privadas que han denotado en un impacto a nivel residencial y comercial, produciendo el incremento de su valor del suelo; entonces el precio del suelo asciende y da lugar la aparición de conjuntos, urbanizaciones o condominios cerrados, creando así, una “suborganización” barrial.

Los actores del mundo inmobiliario sostienen regularmente que los incrementos de precios de venta de las viviendas y la desaceleración se deben a dos factores: a) aumentos en los costos de suelo en zonas cercanas al Parque Bicentenario, y b) aumentos en los costos de construcción.

Se estima además que la superficie disponible para localización residencial existente al interior de la ZB podría llegar a duplicarse, primero, por proyectos de desarrollo urbano condicionado y permisos de edificación ya aprobados pero que no se han materializado, y segundo, por suelo reciclable obsoleto (industrias, bodegas, regimientos, etc.). En total, es posible estimar entre 1.000 y 7.000 hectáreas bajo estas condiciones.

Por otro lado, se promueven procesos de gentrificación en la zona, al mostrar cómo este mercado residencial privado intensifica el consumo de suelo para redesarrollo en altura por parte de las empresas inmobiliarias. Asimismo, la ganancia obtenida por renta de suelo es alta, y a costa de un valor pagado por ese suelo insuficiente para compensar a los residentes propietarios con una relocalización en condiciones habitacionales y de centralidad similares. De esta forma, los supuestos efectos positivos de la renovación urbana (a saber, repoblamiento, ampliación y mejoramiento de oferta residencial en suelo central, junto a una revitalización general de medio ambiente construido y una supuesta disminución del patrón expansivo metropolitano) son aminorados o desvirtuados por efectos del deterioro de la



materia construida alrededor de los edificios en altura, la devaluación del suelo sujeto a eventual explotación, el híperescalamiento de la nueva masa construida, una tendencia al desplazamiento de al menos la mitad de los residentes locales originales que no tienen acceso a los nuevos precios de mercado de viviendas que se han impuesto en sus barrios, y por ende la exclusión de este mercado de hogares pertenecientes a los dos quintos más bajos socio-económicos por razones “funcionales” debido a los altos márgenes de explotación empresarial de la renta de suelo.

Como ocurre en otras ciudades que alcanzan niveles crecientes de desarrollo, en el caso del DMQ intentará generar la mayor parte de las positivas externalidades ambientales y de acceso al transporte, en los espacios que luego se desarrollan por el capital inmobiliario. Por su parte, los municipios administran autónoma y descentralizadamente la constructibilidad y usos del suelo urbano, permitiendo que, en algunas zonas centrales, el agente inmobiliario construya, venda, y obtenga 8 veces o más de ganancia, respecto a lo que pagó por el suelo edificado. Entre 2000 y 2012, el precio realmente pagado por los desarrolladores inmobiliarios a los propietarios de suelo originales creció sólo un 7%, mientras que la renta de tierra capturada por esos desarrolladores, medido en utilidades post-venta y considerando todas las unidades residenciales vendidas de un mismo proyecto, creció un 665%. Son, asimismo, diez las empresas inmobiliarias que dominan el 50% de la oferta de departamentos en los barrios de la Zona Bicentenario, y sólo cuatro las que dominan casi el 50% de la producción en suelo de los barrios.

5.2. Conglomerados residenciales y barrios cerrados

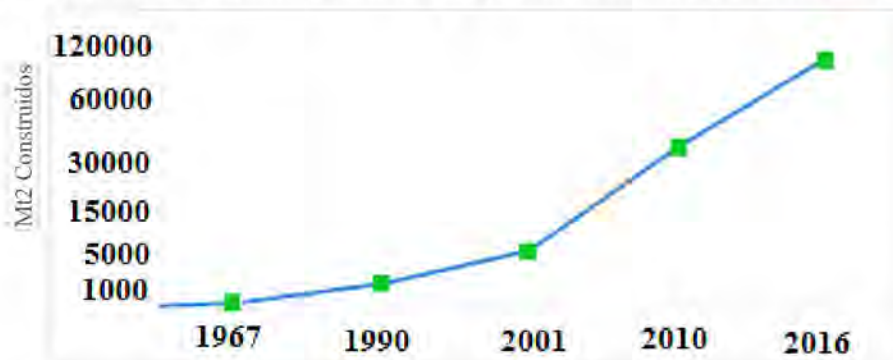
Como se mencionó en el apartado anterior, los cambios de uso del suelo se evidencian principalmente con la proliferación de nuevas unidades residenciales en áreas cuya funcionalidad territorial fue la comercial y de servicios. Esta dinámica tiene una relación



directa con el cambio de normativa de edificabilidad y con los cambios de tendencia de ocupación del espacio, que se caracteriza principalmente por el surgimiento de islas que funcionan como células aisladas y que generan una compactación del tejido urbano. Esta forma de crecimiento toma forma en conjuntos cerrados, como tipologías arquitectónicas predominantes en este proceso de compactación del suelo urbano (Figura 15).

Los conjuntos cerrados se pueden definir como contenedores arquitectónicos que condensan la vida residencial en grandes áreas que sustituyen el espacio público por espacios cerrados de uso exclusivo para los residentes. Esta tipología se opone a aquella en la cual la puerta de ingreso a las viviendas se abre directamente a la calle, lo cual marca una especial importancia en la relación del espacio público con el elemento privado construido (De La Carrera, 2014).

Figura 24. *Tendencia de construcción de conjuntos cerrados en la Zona Bicentenario*

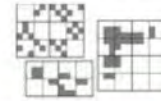


Fuente: Elaboración propia a partir datos catastrales, MDMQ, 2017

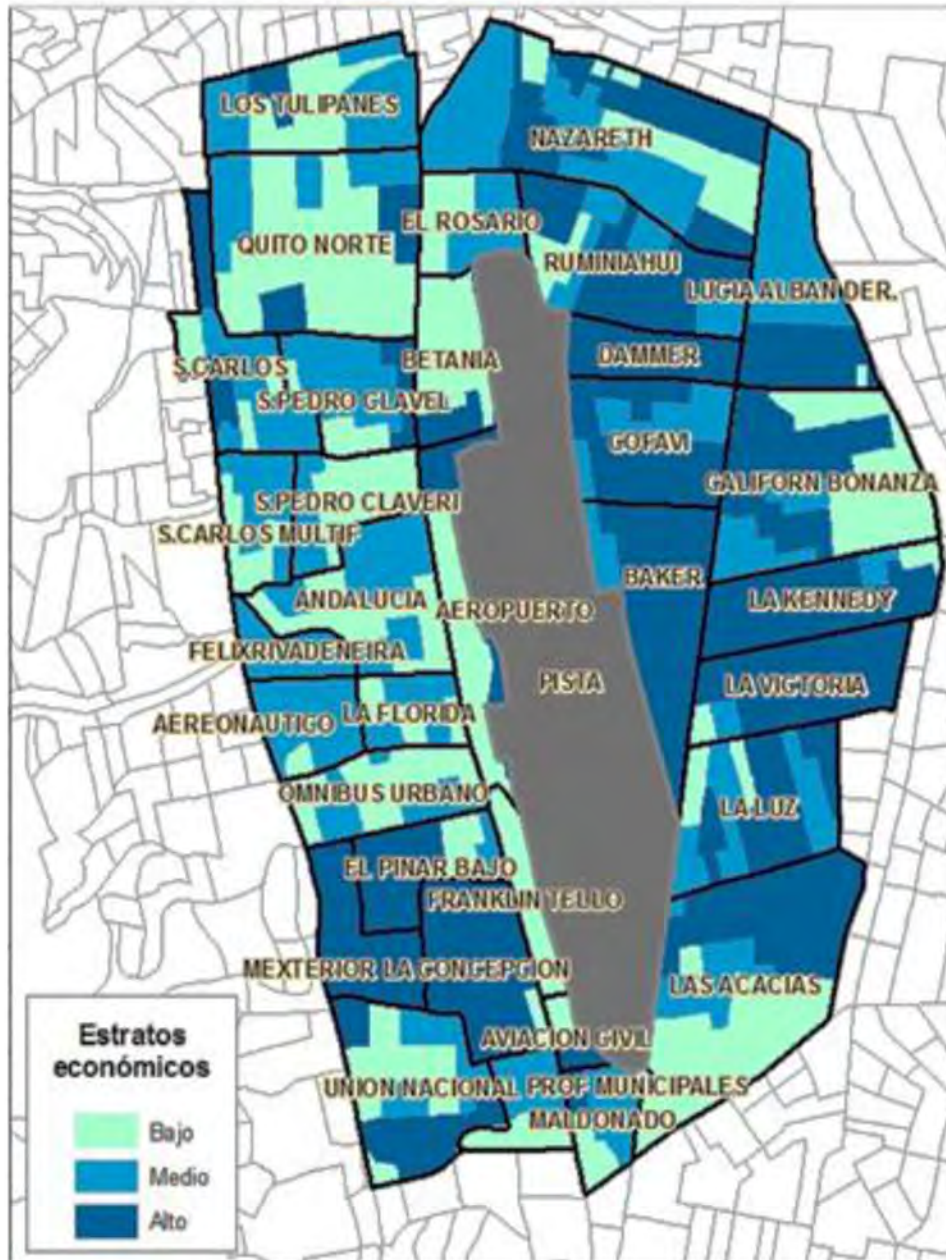
La dinámica de construcción de conjuntos cerrados se ha mantenido en aumento desde el año 1995 y actualmente representa el 35% del total del área construida para la ciudad (STHV, 2016). Sin embargo, el gran salto se dio entre 2010 y 2017, en el que se pasó a representar el 56%, es decir que, en los últimos 25 años, la construcción de conjuntos cerrados se constituyó en la tipología predominante en la localidad.



Ahora, si bien se identifica que los conjuntos cerrados tienen una presencia expandida en la ciudad, esto no implica, como lo afirman algunos autores, que la escala espacial de la segregación en la ZB se haya modificado. Como lo anotan Ortiz y Escolano (2013) el cambio de escala de la segregación, resulta ser algo puntual y no general desde el punto de vista espacial. Como se demostrará más adelante, en el caso quiteño los grupos socioeconómicos de mayor nivel se siguen ubicando en las zonas con mayor y mejor dotación urbana, las cuales tienen precios del suelo elevados y no corresponden a los sectores de desarrollo informal (Figura 24).



Mapa 33. Localización de estratos económicos de la Zona Bicentenario

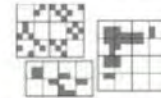


Fuente: STHV, 2017

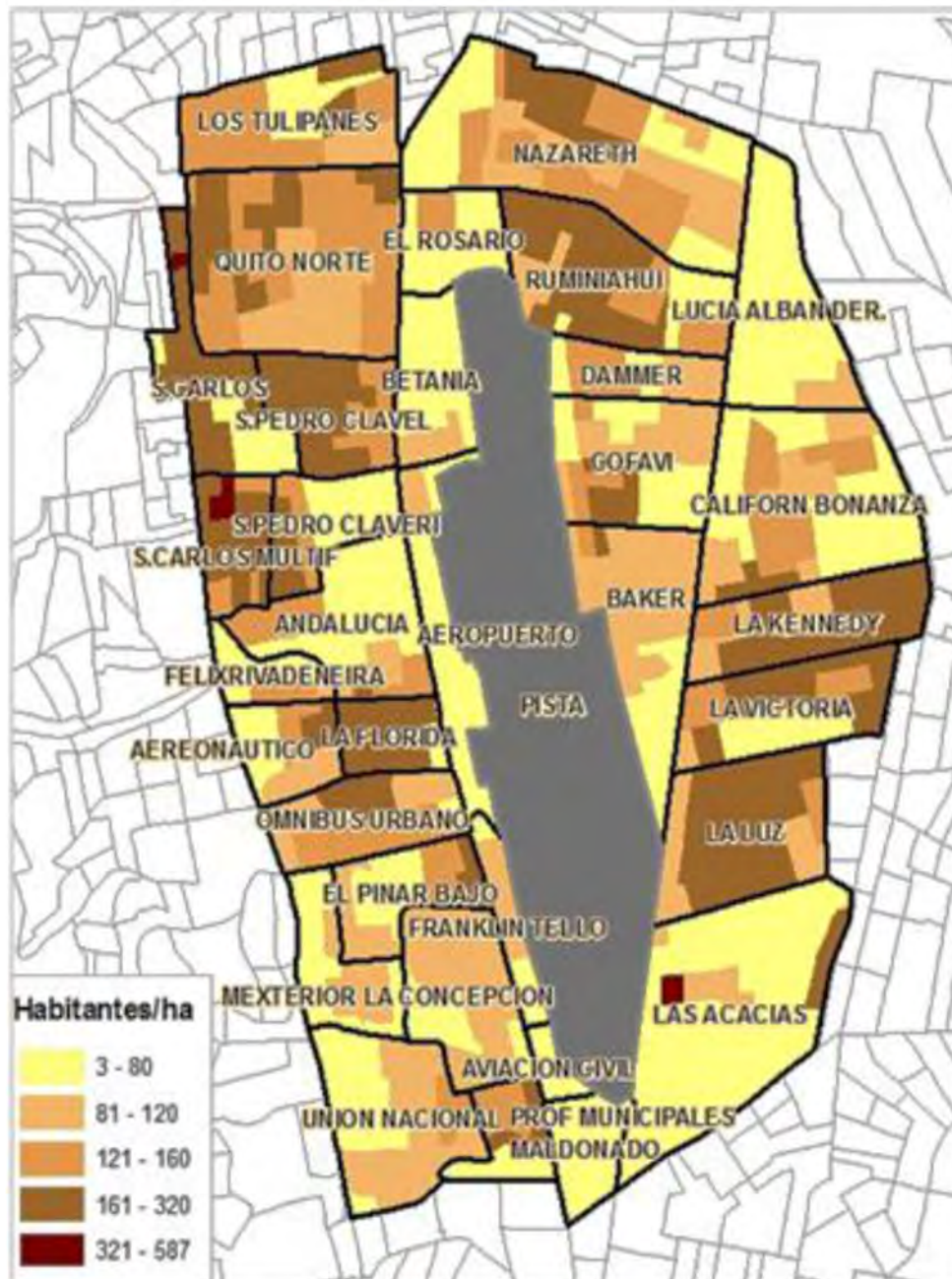
Elaboración propia



Se puede notar a simple vista, la concentración de los estratos altos en el lado oriental de la Zona Bicentenario, con mayor presencia en los barrios Kennedy, Rumiñahui, Cofavi, Baker y la Concepción; localidades donde se está evidenciando la concestración de nuevos proyectos inmobiliarios. Esta sistemática apropiación de la “brecha de renta” del suelo por grandes desarrolladores deja a los pequeños propietarios de suelo a merced de los primeros. Esta es una noción de gentrificación facilitada en gran medida por el intenso proceso de concentración de capital en bienes raíces y construcción, impulsada por una creciente demanda de compradores. Los edificios residenciales producidos sólo son accesibles para los segmentos medios, por lo tanto, los residentes originales de menor estatus son desplazados ya que en un 50%, los antiguos propietarios se ven obligados a vender sin alcanzar a obtener un valor suficiente para acceder a la vivienda en el lugar. Así se corrobora el carácter “empresarial” de la gentrificación en la zona por las relaciones de poder polarizadas celebradas entre los que manejan los cambios experimentados en los barrios (desarrolladores a gran escala) y los que residen en ellos.



Mapa 34. Densidad poblacional por sector censal en la Zona Bicentenario. Año 2017



Fuente: STHV, 2017

Elaboración propia



La “brecha de renta” es un eje central teórico en el estudio de cambio urbano en los barrios de la ZB, teoría que ha demostrado ser útil para medir el desplazamiento “por exclusión”, por ejemplo, en los casos en que la captura privada de la renta de la tierra tiene un carácter monopólico de clase (López Morales, 2013, basado en Slater, 2006, y Marcuse, 1985). Por ejemplo, el análisis de datos de bienes raíces en el DMQ, entre 2000 y 2010, muestra que los valores de venta de parcelas de suelo, traspasadas desde propietarios-personas naturales residentes a empresas inmobiliarias que luego edificaron proyectos en altura, en un 43% de los casos son insuficientes para posibilitar costear, para los residentes originales, residencia nueva de reemplazo localizada en el mismo lugar. Asimismo, en la zona de estudio, se detectó que casi un 20% ni siquiera alcanza a percibir rentas de suelo útiles para costear al menos la mitad del precio del departamento que requiere el propietario de acuerdo a la cantidad de habitantes de su hogar (RS, 2017). Y solo un 49% de la muestra en la misma zona alcanzaria a solventar el precio del departamento requerido con la renta obtenida de su propiedad actual.

5.3. El precio del suelo como factor constitutivo del espacio

El valor del suelo se constituye en un indicador adecuado para comprender como el proceso de conformación del modelo urbano de la ZB ha consolidado formas de diferenciación social en el espacio, dado que condiciona las elecciones de localización de la vivienda que tienen los distintos grupos socioeconómicos, según su nivel de ingreso y capacidad de gasto.

En el contexto latinoamericano, los patrones de diferenciación social en el espacio, distan de ser un producto de la agregación de las decisiones libres de localización (Loaiza & Carvajal, 2014). En otras palabras, estos patrones están directamente vinculados a la estructura de la renta del suelo y a las dificultades que esta impone para acceder suelo barato donde producir procesos de urbanización con viviendas adecuadas y dotaciones suficientes (Mier, et al 2012).



De tal forma, algunos autores aseguran que, en Latinoamérica, la ciudad está dividida en dos: una ciudad para quienes pueden pagarla, con acceso a bienes y servicios de calidad y con un gobierno que garantiza la prestación de servicios sociales. La otra ciudad, para quienes no tienen capacidad de pago, presenta carencias y déficits en el acceso a bienes y servicios urbanos (Loaiza & Carvajal 2014).

Bajo esta lógica económica que ha determinado la configuración de los mercados de suelo, la vivienda se ha constituido en un objeto de consumo que adquiere un valor de uso, dado por su potencial de albergue, y un valor de cambio, que se determina tanto por su costo de su producción como por su localización respecto a las demás estructuras de la ciudad.

Así lo señala Harvey (2015), al plantear que el costo de adquisición de la vivienda está determinado por las materias primas y el trabajo, el margen de beneficio que espera el productor y el costo del suelo, siendo este último el que se ve fuertemente afectado por los fenómenos de diferenciación social en el espacio. En el mismo sentido, Jaramillo (2009) propone una renta del suelo determinada por dos elementos, las rentas primarias, que son las que surgen alrededor del proceso productivo de la construcción, y las rentas secundarias, que se derivan del espacio urbano construido en su proceso de su consumo, en donde resulta determinante la localización. Surge así una aproximación a la renta diferencial del suelo asociado a las condiciones de proximidad con infraestructuras urbanas y centros de producción económicos. Así lo señala Jaramillo al resaltar el hecho de que las distintas ubicaciones significan costos diferentes para apropiarse de valores de uso comparables.

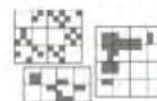
Se puede afirmar entonces que, en territorios como la Zona Bicentenario, la provisión de vivienda ha desplazado su interés de la producción de valores de uso a la búsqueda del aumento del valor de cambio, convirtiéndose esencialmente en un objeto de especulación, en mercancía para vender en un mercado al costo de quien pueda pagarla, lo que explica por qué



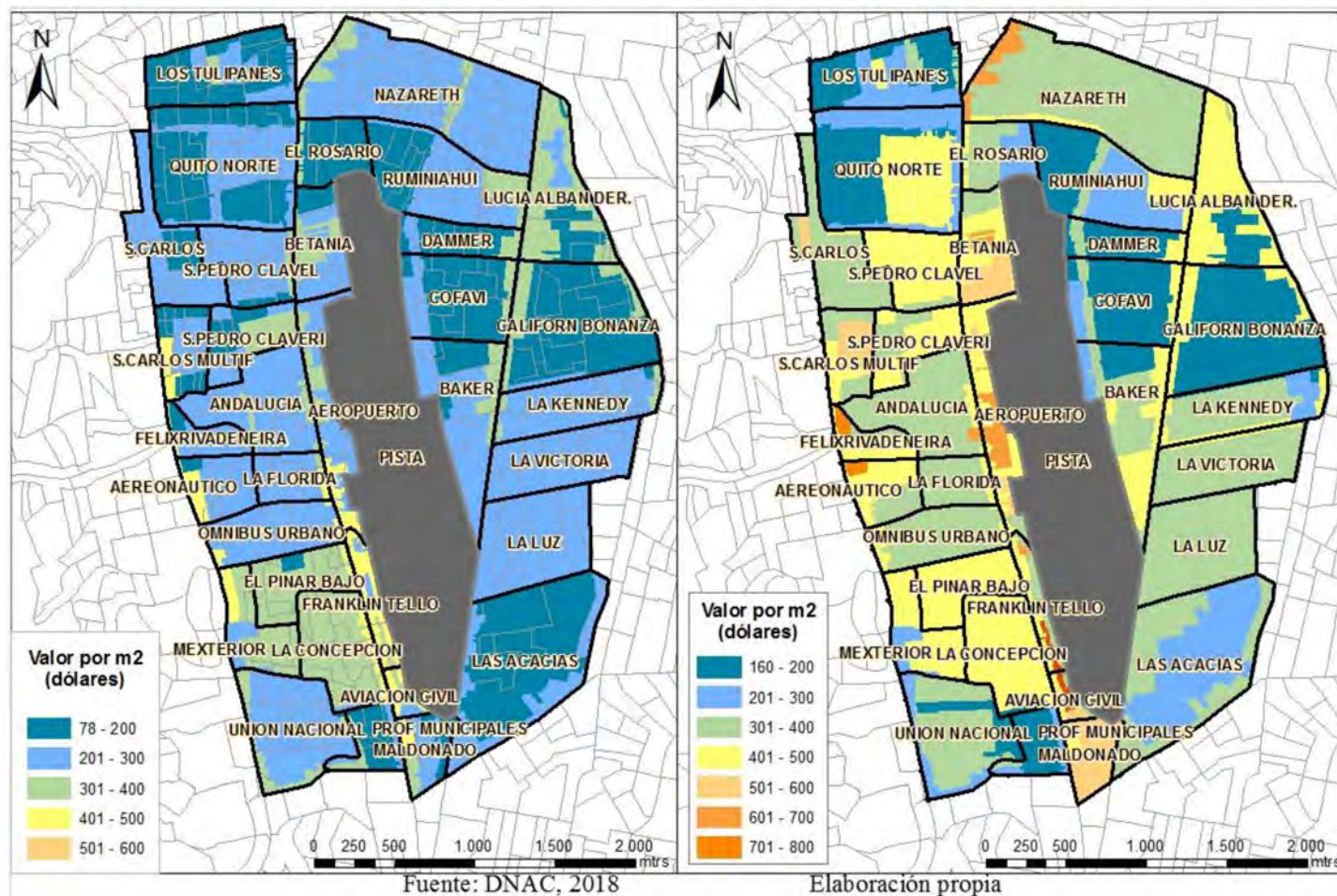
existen ofertas de vivienda para diferentes grupos socioeconómicos (Harvey, 2015). De allí se deriva una relación ingreso - localización de residencia en la que los bajos ingresos afectan las posibilidades de elección de la ubicación, restringiendo las relaciones espaciales con la ciudad (Brain, Prieto, & Sabatini, 2010).

Para dar cuenta de la influencia del valor del suelo, con el objeto de identificar qué influencia puede tener en las elecciones de localización de la vivienda de los distintos grupos socioeconómicos, se calculó y espacializó el valor del suelo residencial en cada una, utilizando como fuente la información catastral de la ZB del año 2017. El procedimiento utilizado consistió, en primer lugar, en filtrar únicamente los predios con uso residencial. Posteriormente se convirtieron a punto (centroide) para realizar un cálculo del promedio del valor del suelo por sector censal mediante una unión espacial.

Pese al incremento del valor del suelo urbano en la ZB, los precios de venta reales, dependen de localización, el año del inmueble, el estado y la cercanía a nuevas centralidades (DMAC, 2018). Es decir que el sector inmobiliario se convierte virtualmente en un monopolio del proceso de compra-venta que ejercen parte importante de los conglomerados inmobiliarios, ya sea a través de negociaciones altamente dispares con los propietarios originales, compras estratégicas de ciertos predios para posteriormente abandonarlos (generando externalidades negativas que devalúan el entorno) o con el fin de presionar a los propietarios remanentes vecinos a vender rápidamente y/o a bajo precio (ante la eventualidad de sufrir externalidades generadas durante la construcción en altura), por falta de acceso a información fidedigna o asesoría legal por parte de los propietarios de los paños urbanos sujetos a renovación, o incluso por propias ordenanzas municipales que castigan la pequeña propiedad con sobretasas de impuesto territorial (López Morales et al., 2014). Es decir, que se trata de una renovación urbana con expulsión social, y no un modelo de densificación socialmente inclusivo.



Mapa 35. Valor del suelo en la Zona Bicentenario (2012-2017)





Se puede observar en el Mapa. 35, que la distribución de los valores del suelo de vivienda presenta un alto grado de desigualdad y patrones claros de conformación de clústers. Los valores más altos se localizan principalmente en dos ejes de conexión con el sur de la ZB. Muy poco hacia el norte de la ciudad, a partir del cual se localizan la mayoría de sectores con valores de suelo para uso residencial superiores en promedio a \$700 dólares por metro cuadrado y otro hacia el occidente, dirección al aeropuerto de la ciudad.

Los valores medios, comprendidos entre \$200 y 400 dólares, se distribuyen en la zona central y hacia el borde norte y occidental. La distribución de los valores medios en este caso presenta un patrón similar al expuesto en el análisis anterior sobre localización de estratos económicos, encontrándose además agrupaciones de estos sectores en el límite occidental. Esto permite inferir nuevamente los procesos de segmentación que han tenido lugar en la ciudad y que inciden en la generación de valores diferenciales de suelo en zonas próximas entre sí.

Al aplicar la prueba de hipótesis para el índice de Moran, con un valor de correlación espacial de 0,69 y un valor P inferior a 0,05, se acepta que es estadísticamente significativo el comportamiento tipo clúster, es decir que la distribución espacial de los valores altos y los valores bajos en el conjunto de datos está más agrupada espacialmente de lo que se esperaría si los procesos espaciales fueran aleatorios. La distribución de valores de suelo con destinación residencial en la Zona Bicentenario presenta un patrón claro de concentración de valores altos hacia la zona oriental, con una tendencia de disminución hacia los bordes perimetrales, que se expresa con comportamientos diferenciales hacia el límite occidental y la zona sur de la ciudad.



5.4. Relación entre la localización de conjuntos habitacionales cerrados y precios del suelo

Para establecer la relación entre la presencia de conjuntos residenciales cerrados y los precios del suelo, se realizó una intersección de unidades espaciales que permiten realizar una descripción del promedio del valor, según el nivel de presencia en el sector. Para homologar la unidad espacial de análisis, se procedió a definir un indicador de nivel de formalidad de los sectores censales teniendo en cuenta el porcentaje de suelo que se desarrolló mediante este tipo de construcción. La definición de categorías se presenta a continuación:

Tabla 12. *Categorías de representación de conjuntos habitacionales cerrados por sector censal*

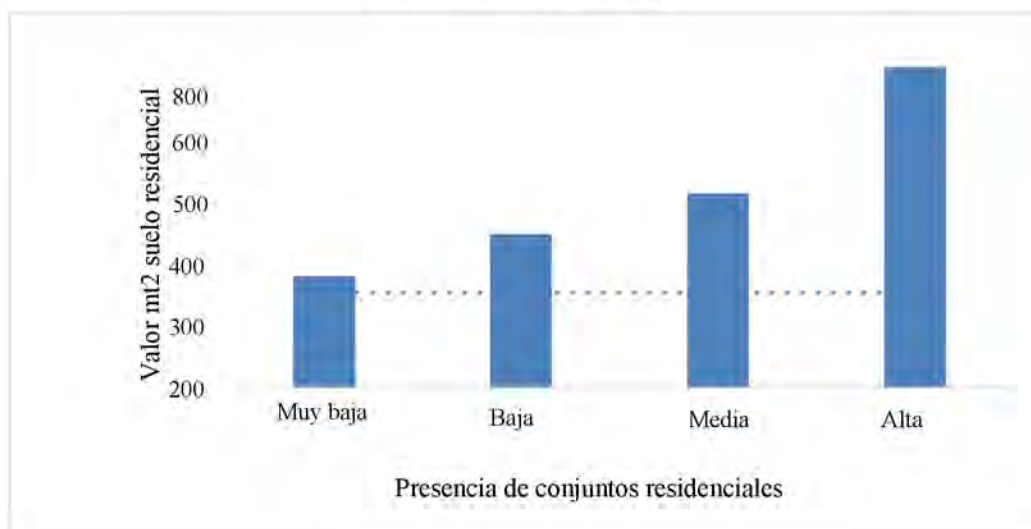
CATEGORIA	DESCRIPCIÓN
Alta	80% de unidades habitacionales cerradas
Media	De 30% a 79% de unidades habitacionales cerradas.
Baja	De 5% a 29% de unidades habitacionales
Muy baja	Menos de un 5% de unidades habitacionales

Elaboración propia

El desarrollo de conjuntos habitacionales cerrados y edificios residenciales en la Zona Bicentenario, corresponde con los valores del suelo más altos. De tal forma, al aplicar la prueba estadística de diferencia de medias de los valores del suelo, se obtiene una diferencia significativa entre las cuatro categorías. Además, la tendencia de los datos indica que cuando mayor es la presencia de conjuntos residenciales cerrados, mayor es el valor del suelo.



Figura 25. *Valor del suelo y nivel de ocupación del suelo residencial por conjuntos habitacionales cerrados.*



Fuente: Elaboración propia

Para comprobar estadísticamente la relación entre nivel de presencia de conjuntos habitacionales cerrados y los valores del suelo se realizó un análisis de correspondencias entre las categorías de presencia y los cuartiles en los que se distribuyen los valores del suelo. Se obtiene que una asociación o dependencia entre las variables a partir de la prueba Chi cuadrado.

Tabla 13. *Relación niveles de presencia y valores del suelo.*

	CUARTIL				Margen activo
	1	2	3	4	
Alta	,630	,269	,059	,042	1,000
Media	,451	,296	,225	,028	1,000
Baja	,206	,460	,254	,079	1,000
Muy Baja	,026	,227	,330	,417	1,000

Elaboración propia



Para poner a prueba la afirmación realizada por algunos autores, de que la fragmentación producida por los conjuntos cerrados está disminuyendo la escala geográfica de la segregación, en tanto se insertan de manera indiferente en el territorio urbano acercando a población de distintos niveles socioeconómicos, se evaluó cual es la desviación de los valores del suelo de los conjuntos cerrados identificados en la ZB con respecto a su entorno.

Para ello se calculó el valor según la categorización de la presencia de urbanizaciones cerradas en el año 2017 y se comparó con el valor del suelo residencial en los sectores censales, según el promedio calculado previamente, de donde se obtuvo que en el 82% de los casos, la variación de los valores del suelo de los conjuntos cerrados con respecto a su entorno es superior al 50%, y al revisar la diferencia de medias se obtiene que la diferencia no es significativa.

Lo anterior, permitiría confirmar que el peso del mercado residencial de conjuntos residenciales cerrados en la Zona Bicentenario, disminuye la posibilidad de escoger libremente la localización de la vivienda, convirtiéndose en un elemento fundamental para la agrupación en el espacio de personas de las mismas características socioeconómicas.

5.5. Potenciales escenarios de uso y ocupación del suelo

Existe muy poca información y gran expectativa respecto a las políticas de suelo urbano y vivienda que están siendo implementadas, razón por la cual se señalan los posibles efectos de las políticas ya establecidas frente a los cambios inminentes y como se podría evitar la especulación inmobiliaria en el sector.



Como se menciona en el apartado anterior, la especulación del suelo y la proliferación inmobiliaria en conjuntos cerrados y edificios residenciales de altura, además de las conexiones longitudinales claramente remarcadas, constituyen un conflicto transversal de división en la Zona Bicentenario, debido a que se agregan otros elementos importantes, como el desarrollo urbano que tendrá el espacio al ser transformado en un parque que servirá al sector norte de Quito; además de la construcción de vías que conectarán transversalmente el Este con el Oeste en el sector Norte de la ciudad. Es indispensable entender las implicaciones que el sector presentará en un futuro próximo, así como las potencialidades del espacio a ser intervenido. El borde físico y su proceso de restructuración morfológica es el punto que contemplado como portal crearía actividades públicas, nodos de ingreso hacia el proyecto que se implemente en el Antiguo Aeropuerto de Quito, que respondan a conectar transversalmente el lugar.

Según el COOTAD, que determina las funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano, se busca garantizar el derecho a la vivienda y al hábitat mediante la elaboración de programas y planes de vivienda de interés social, además de asegurar el establecimiento de áreas verdes y comunales, así como planificar y controlar el tránsito y el transporte terrestre (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, 2010). Sin embargo, el mercado informal de suelo y vivienda constituyen el medio principal por el que la población de bajos recursos accede a la ciudad. Al no contar con ingresos suficientes que le permita acceder al suelo urbanizado de manera formal, principalmente debido a sus precios, la población de condiciones socioeconómicas bajas ha optado por adquirir terrenos en el mercado informal del suelo, lo cual además permite la autoconstrucción de la vivienda para ajustarla a las necesidades espaciales de la familia y de generación de renta a través de negocios asociados a la vivienda (Camargo, 2013).



En términos urbanos, lo que distingue la informalidad como modo de producción de suelo urbano, es que el urbanizador (o quien subdivide los lotes para venderlos), busca maximizar la renta, por lo cual reduce al mínimo las áreas que son de uso público, es decir, espacios públicos, áreas para servicios sociales y vías. De tal forma, la informalidad urbana se caracteriza por ser deficitaria de bienes y servicios públicos en los que la población pueda llevar a cabo actividades colectivas en el transcurso de su vida colectiva, tales como la educación, la cultura, el deporte, la recreación o la simple circulación. Se puede afirmar entonces que la informalidad urbana produce retazos de ciudad que no se articulan a su estructura funcional y que generan déficits en la prestación de servicios sociales.

El proceso de urbanización informal en la Zona Bicentenario es un fenómeno difícilmente mensurable, pero a partir del cruce de varias fuentes de información se puede llegar a datos aproximados de su dimensión. Para ello, se acudió principalmente a la información de la Secretaría Distrital de Planeación de la ZB, para construir a través de los planos de licencias urbanísticas y legalizaciones un indicador del área desarrollada informalmente en la ciudad.

Las condiciones específicas en el caso de la ZB están determinadas por procesos de ocupación informal del suelo que se han dado de manera pausada y relativamente pacífica si se compara con otras ciudades en las que la invasión, el conflicto y el enfrentamiento ha sido la pauta. Esto debido a que las ocupaciones informales se han dado primordialmente sobre terrenos de propiedad privada, a diferencia de otros contextos en los que las invasiones han sido sobre propiedad pública.

Las nuevas actividades emplazadas en/o alrededor del Antiguo Aeropuerto de Quito se basan en el hecho de que este territorio es hoy sobre todo una “gran máquina urbana” capaz de inducir multiplicidad de nuevas funciones “entre” la ciudad existente y el nuevo polo creado. “Por ello una reflexión a escala metropolitana resulta imprescindible al aeropuerto,



convirtiéndose en problemática su funcionalidad operativa y su seguridad funcional” (Correa, 2005). El desarrollo envolvente que tuvo la ciudad en el sector Norte se originó alrededor de la ZB, mediante un anillo de equipamientos, infraestructura vial, urbana, morfológica y económica; marcando un progreso en la evolución del mismo, ya que a través de la historia ha formado un progreso urbanístico debido a las posibilidades económicas y turísticas que esté crea en sus alrededores.

De esta forma, el traslado del aeropuerto hacia la periferia, pasa a ser una oportunidad metropolitana, debido a que la liberación de las limitaciones aeroportuarias va a generar una nueva dinámica en los sectores urbanos más cercanos. La observación visual del sector norte pone en evidencia inmediatamente la presencia del aeropuerto por su efecto “sombra” sobre las alturas, usos de los edificios etc.

La liberación ambiental, sonora, visual puede ser un reactivador de gran parte de la ciudad si se utiliza de una forma prudente y bien articulada. Sería una pena que simplemente se levantaran las limitaciones sin hilvanar una estrategia más ambiciosa.

Adicionalmente, el re-uso de los terrenos aeroportuarios permite la posibilidad de reestructurar una gran parte de la ciudad, en función de lo cual, el Municipio plantea una intervención de un área de 372,40 hectáreas que incluye el lote en que se implantaba el ex - aeropuerto y el entorno urbano inmediato alrededor del mismo. Desde luego plantea el control dentro de un área de influencia mayor, aproximadamente de 1600 hectáreas (entre la avenida Mariscal Sucre al oeste, la avenida 6 de Diciembre al este, la avenida del Maestro al norte y la calle Juan Galarza y avenida Edmundo Carvajal al sur).

La transformación urbana que se propone en el sector con la creación del parque será generadora de una nueva centralidad urbana, concibiendo a este punto como una oportunidad



de desfogue de la concentración que ya existe en la zona del “Parque de la Carolina”. En efecto, es indispensable el análisis propuesto por la Secretaría de Territorio, Habitación y Vivienda (STHV) para evitar que, al generar una nueva centralidad urbana con la salida del antiguo aeropuerto, se cree un nuevo conflicto urbano como el ya existente en la zona del “Parque de la Carolina”.

Cabe mencionar que el nuevo plan de intervención se basa en la creación y reinserción de distintos tipos de escenarios paisajísticos, proyectos de arquitectura pública y conexiones viales entre el oriente y occidente, basando su estrategia en la consolidación de toda la zona Norte.

En términos generales se pretende controlar los efectos territoriales, económicos y sociales del cambio de uso de suelo, tras la salida de la economía de escala aeroportuaria para convertirlos en una oportunidad de transformación urbana y desarrollo no solo de la ciudad sino también del Distrito Metropolitano al contribuir a hacer realidad las políticas del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, las cuales proponen lograr una compactación de la ciudad, intensificar el suelo bajo nuevas condiciones ambientales de habitabilidad y de calidad urbana; y generar las condiciones para valorizar el proyecto del Parque de la ciudad, mediante la adecuación y cualificación del entorno. (PMOT 2012-2022, 2011). Para dar cumplimiento tanto al objetivo general como a los específicos sobre todo en la configuración de nuevas centralidades, el Plan propone dotar de un número mayor de equipamientos cercanos a los lugares de residencia; reestructurar los sistemas de movilidad y accesibilidad, y fomentar la movilidad peatonal; lograr una mayor sostenibilidad ambiental a través de la consolidación y densificación controlada del suelo urbanizado; y, finalmente, el mejoramiento de la imagen urbana. (PMOT 2012-2022, 2011).

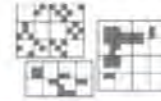


Figura 26. *Plan Especial Bicentenario - Nuevas centralidades urbanas*



Fuente: Plan Especial Bicentenario - Secretaria Metropolitana de Planificación de territorio, Hábitat y Vivienda STHV 2013

La nueva consolidación de la centralidad metropolitana determina que el sector sur del área del plan desde la avenida La Florida hacia el sur hasta la intersección de las avenidas Amazonas y Galo Plaza (El Labrador), se transformará en la Centralidad Metropolitana, esta será el área de estudio de esta investigación. La otra centralidad, la sectorial de vocación residencial solo será analizada en términos generales como componentes de la propuesta. El planteamiento urbanístico de esta ley Distrital se sustenta en tres componentes: 1) El nuevo parque de escala metropolitana que se ubicará en los terrenos del antiguo aeropuerto; 2) los sistemas colectivos de soporte (sistema vial, áreas verdes, transporte público, equipamientos, movilidad no motorizada, espacio público, redes y servicios; y, 3) los tratamientos urbanísticos que determinan el uso y ocupación del suelo y sus normas complementarias. Se



propone entonces normar y regular la transformación del terreno del ex aeropuerto internacional en un parque de escala metropolitana, la consolidación de una red vial diversificada y funcional, la mezcla y articulación de usos diversos para garantizar una oferta de bienes y servicios diferenciada cercana a los lugares de residencia, la promoción de una oferta de vivienda que responda a la diversidad socio-económica y cultural de la demanda y la implementación de nuevas redes, conexiones y servicios. En síntesis, la operación integral urbana de la propuesta municipal se centra en la creación de la nueva centralidad y el nuevo parque Bicentenario.

Los futuros patrones de uso y ocupación del suelo en el sector circundante al AAQ y las densidades adecuadas, es un tema de debate actual en el cual se debe considerar la variedad física espacial que identifica el sector y las diferentes edades de los barrios y sectores residenciales, el tamaño de lotes, el grado de consolidación y la presencia de fenómenos de degradación urbana; todo ello influye en la receptividad al cambio en el sector y por ello estos factores requieren ser analizados adecuadamente y considerados en las propuestas para el redesarrollo.

6.5. Cierre de capítulo

Se confirma que los vacíos urbanos son el foco para la inserción de nuevos proyectos urbanísticos o arquitectónicos, la finalidad en estos términos es completar el tejido urbano interviniendo en una pieza urbana obsoleta. La obsolescencia física y funcional de estos espacios, la discontinuidad de la trama urbana, la desconexión de espacios públicos y el deterioro del espacio urbano han generado grandes vacíos físicos y sociales, que necesitan ser intervenidos. Estos espacios, que se los asocia con grandes predios vacantes o espacios de declive urbano, han permitido o hecho posible la inserción de proyectos urbanos masivos.

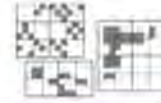


La ubicación estratégica en la que se encuentra la Zona Bicentenario influye en el desarrollo comercial, urbano, social y vial en la zona norte de la ciudad de Quito. Este desarrollo generó gran expectativa en el lugar, y dejó a los barrios locales como un núcleo problemático como resultado del desarrollo urbano producido por los cambios urbanísticos generados gracias a fuertes inversiones privadas y públicas. Esto ha dado lugar a la generación de procesos especulativos en los precios del suelo, además de un déficit a largo plazo en la capacidad de cobertura de servicios básicos y equipamientos y de su deterioro ambiental y físico.

El estrato de mayor presencia es el medio a medio-alto, este grupo intenta aprovechar los beneficios de la proximidad, valor del suelo y la cercanía que tienen a la centralidad de la ciudad. El tipo de usos que le dan al barrio es comercial y de empresas o residencial de alta densidad. El grupo minoritario, por otro lado, es el de los primeros habitantes del barrio, que pertenecen a un estrato medio o medio-bajo. El uso que le dan es residencial de baja densidad, a pesar que aun sigan conservando la mayor cantidad de territorio por el tipo de vivienda que tienen, cada vez va disminuyendo conforme los nuevos desarrollos inmobiliarios van remplazando su uso.

En definitiva, mediante el desarrollo de los análisis de: uso de suelo, influencia de movilidad, la morfología y el desarrollo de la población, se reconoció el predominio de vivienda y la ausencia de equipamientos culturales, educativos y recreativos que podrían servir al sector y a la Zona Norte.

En el gran proceso de urbanización, las ciudades siguen reproduciendo la ampliación aparentemente infinita de sus límites. Las nuevas políticas urbanas, apuestan por dar freno a este proceso extensivo y antieconómico, buscando volver a la ciudad construida, proponiendo un proceso de reurbanización; este proceso implica la búsqueda de suelo dentro de la ciudad central, no solamente para dar freno al crecimiento incontenible sino también



lograr densificar una ciudad. Desde esta perspectiva el acontecimiento del vacío urbano tiene una lógica existencial, pero sus soluciones o intervenciones trascienden sus límites físicos y sociales para convertirse en los grandes vacíos urbanos. Son en estos espacios que las ciudades encuentran la posibilidad de ser repensadas, pero el proceso de reurbanización que ofrece este vacío parece ir de la mano con las políticas fracasadas del proyecto de la modernidad, donde el borrado de la ciudad que se proponía para eliminar grandes áreas construidas en la ciudad central sigue vigente y que en la actualidad se ha unido con las políticas de la postmodernidad, construir sobre lo construido, con las herramientas como la reutilización, renovación, reciclaje, rehabilitación y restauración- Esta fusión de dos procesos de las ciudades que han surgido como estrategia de supervivencia y conservación, finalmente solo consolidan las propuestas hegemónicas emanadas de la visión neoliberal, donde se concibe al espacio urbano como el espacio de reproducción del capital y una simple mercancía. La producción del vacío como sentido de necesidad y promesa, pensada desde la visión del Estado, no ha dejado de estar orientados al gran mercado inmobiliario, que solo busca su beneficio en la expansión de la ciudad, dando cumplimiento a un ciclo económico en constante reinvencción como el mercado capitalista.





Capítulo 6: Patrones sociales y segregación espacial

En el presente capítulo se realiza un análisis de las condiciones residenciales de la Zona Bicentenario, conformada por la Parroquia Concepción y los barrios adicionales que cercan el antiguo aeropuerto de Quito. Estas condiciones de ocupación se asientan en las características cuantitativas y cualitativas de la vivienda del sector, representando especial interés sobre todo por el cambio de la normativa de construcción y habitabilidad del área en función de la salida del aeropuerto hacia la periferia.

Se analiza, además, las condiciones de habitabilidad, la composición de los hogares y la localización de los estratos económicos de la población de la zona y cómo influyen estas variables en la ocupación del espacio y en la generación de procesos de segregación residencial.

Se identifican los patrones espaciales de la distribución de los grupos socioeconómicos para comprender el fenómeno de la diferencia social de la localidad. De esta manera, se parte por reconocer que el análisis espacial de la distribución de condiciones de vida de la población permite conocer el papel de diferentes variables del territorio en la dinámica de la pobreza y el grado en que la interacción entre las características sociales y territoriales influyen en la conformación de conglomerados de pobreza o bienestar (Estrada & Moreno, 2013).

Como se explicó en el capítulo metodológico, para solventar esta carencia de indicadores a una escala territorial adecuada, se formuló un índice a partir de la información censal disponible a nivel de sector censal y mediante un análisis factorial que permitiera sintetizar estadísticamente la información.



6.1. Patrones socioespaciales según características socioeconómicas

En el estudio de la segregación residencial como fenómeno social, se tomaron en cuenta tres elementos esenciales. En primer lugar, para dar cuenta de la segregación se requiere de una escala de análisis que permita determinar el entorno urbano de los grupos sociales, de manera tal que puedan construir relaciones de vecindad o contigüidad espacial y así se pueda estimar el grado en el que estos entornos urbanos difieren entre los distintos grupos sociales (Garroncho & Campos, 2013). Especial importancia tiene la selección de las unidades espaciales para cuantificar la dimensión de la segregación, dado que la investigación social ha mostrado que los indicadores no espaciales tienden a invisibilizar el principal aspecto de la segregación, es decir, el aislamiento y la ausencia de interacción de grupos en el espacio. Se trata de un craso error, ya que la segregación es un fenómeno espacial por excelencia (Garroncho & Campos, 2013).

En segundo lugar, al respecto de la clasificación de los grupos sociales, se establecieron a partir de indicadores compuestos de calidad de vida. Este tipo de indicadores permiten clasificar a los grupos sociales a partir del análisis de múltiples dimensiones que relacionen a las personas, su hogar, su vivienda y su percepción (Luengo, 1998; Leva, 2005).

Por tanto, se hace necesario dar cuenta de la segregación social en la Zona Bicentenario a partir de una clasificación de los grupos sociales que contemple información de múltiples dimensiones. De tal forma, es necesario establecer clasificaciones para la medición de la segregación a partir de variables físicas relativas a la vivienda, condiciones socio poblacionales y socio culturales. Haciendo énfasis en la localización y agrupación de los grupos sociales en función de las condiciones de habitabilidad locales.



Para entender los efectos generados por los procesos de segregación residencial evidenciados en las condiciones de habitabilidad urbana y la concentración espacial de los proyectos de vivienda al interior de barrios cerrados, se puede considerar como un tipo de distribución espacial o distribución puntual, donde las entidades presentan una estructura espacial concentrada, en este caso en particular, un patrón aleatorio o sin patrón definido (Buzai, 2010). Se obtendrá así la concentración espacial de los grupos sociales (Sabatini 2006) y la composición económica de las secciones censales donde las élites están altamente concentradas (Molinatti 2013).

Los resultados del Índice de Calidad Residencial.

El primer procedimiento fue el cálculo del ICR para 266 sectores censales agrupados en 34 barrios. En el análisis factorial, con las variables seleccionadas, se obtuvo un KMO de 0,883, considerándose como alto y permitiendo una aceptable adecuación de los factores en el modelo (Tabla. 13).

Tabla 10. Factores comunes en el cálculo del Índice de Calidad Residencial

VARIABLES	INICIAL	EXTRACCIÓN
Hogares en viviendas según tipo	1,000	0,842
Hogares por vivienda	1,000	0,612
Personas por hogar	1,000	0,615
Hogares con déficit de vivienda	1,000	0,822
Viviendas por tiempo de construcción	1,000	0,862
Promedio de años de educación	1,000	0,712
Tasa de dependencia económica	1,000	0,796
Porcentaje de población en desempleo	1,000	0,610
Porcentaje de población sin educación	1,000	0,789



Tasa de incidencia de asaltos 1,000 0,865

Elaboración propia

De la misma forma se comparó la prueba de esfericidad de Bartlett, que con un P valor (0,00) $< 0,05$ permite aceptar que el modelo es válido. Por otro lado, a partir de las correlaciones de cada variable con los factores de los componentes se obtiene una definición de los siguientes:

Tabla 11. *Componentes rotados*

VARIABLES	COMPONENTES		
	1	2	3
Hogares en viviendas según tipo	0,812	0,129	0,256
Hogares por vivienda	0,734	0,612	0,314
Personas por hogar	0,433	0,715	0,348
Hogares con déficit de vivienda	0,875	0,622	0,431
Viviendas por tiempo de construcción	0,798	0,562	0,422
Promedio de años de educación	0,219	0,711	0,376
Tasa de dependencia económica	0,313	0,596	0,734
Porcentaje de población en desempleo	0,263	0,752	0,034
Porcentaje de población sin educación	0,242	0,789	0,459
Tasa de incidencia de asaltos	0,476	0,872	0,321

Elaboración propia

El factor residencial (componente 1) representa el 33.3% de la varianza total de las variables, el factor socioeconómico (componente 2) constituye el 21.9% de la varianza total de las variables y el factor demográfico (componente 3) el 24.5% de la varianza total de las variables. De esta manera, se puede afirmar que es un modelo equilibrado en el que el peso



de los factores, si bien muestra una mayor importancia del 1, no duplica en peso a los otros dos.

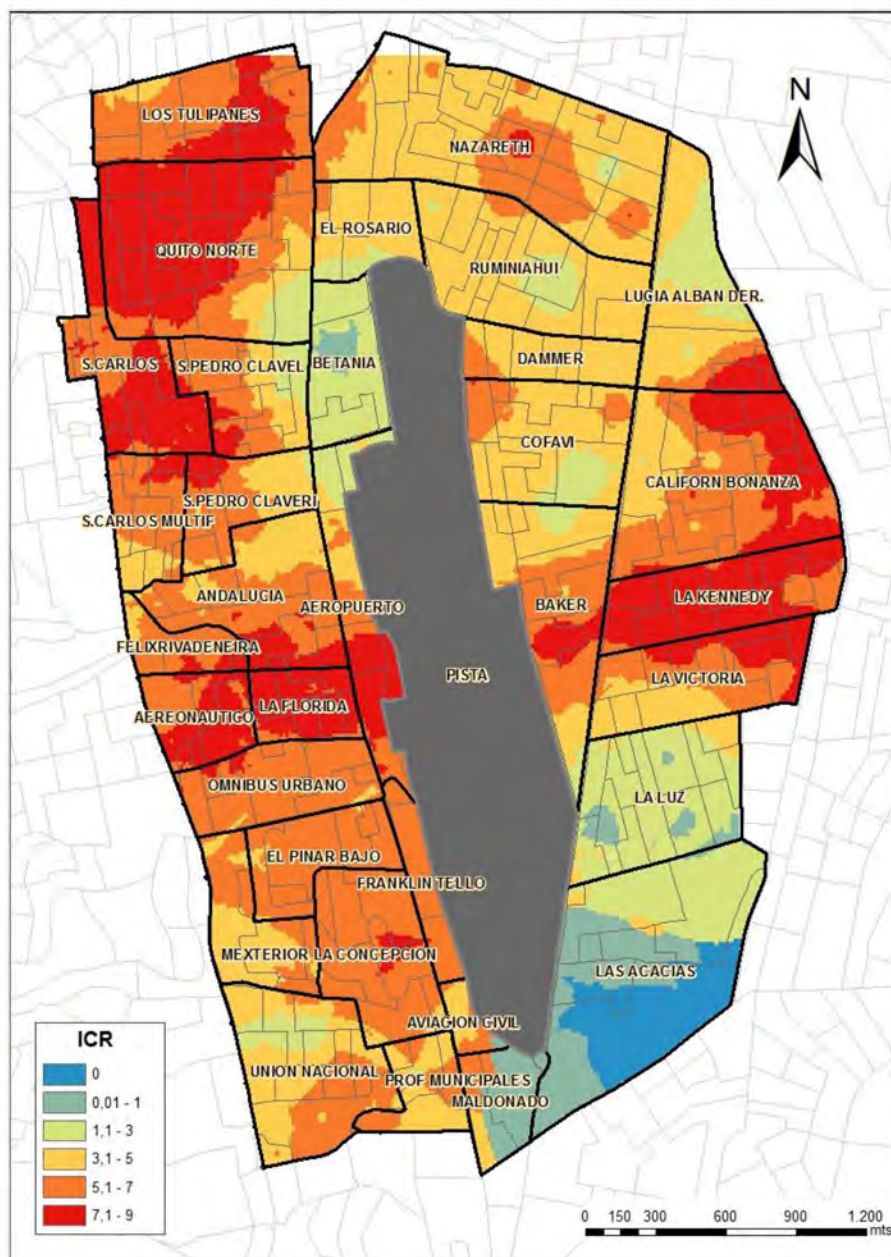
Por último, para obtener un índice a partir de los tres factores, dado que ya se han obtenido los pesos, el índice se concibe como un valor promedio de factores con el mismo peso.

$$ICR = \frac{F1 + F2 + F3}{3}$$

Al representar los resultados del ICR por sector censal, se obtiene una distribución que muestra un patrón fuerte de concentración de condiciones favorables (Figura Nro. 63).



Mapa 36. Mapa de Tendencia espacial de ICR medido por sector censal



Elaboración propia

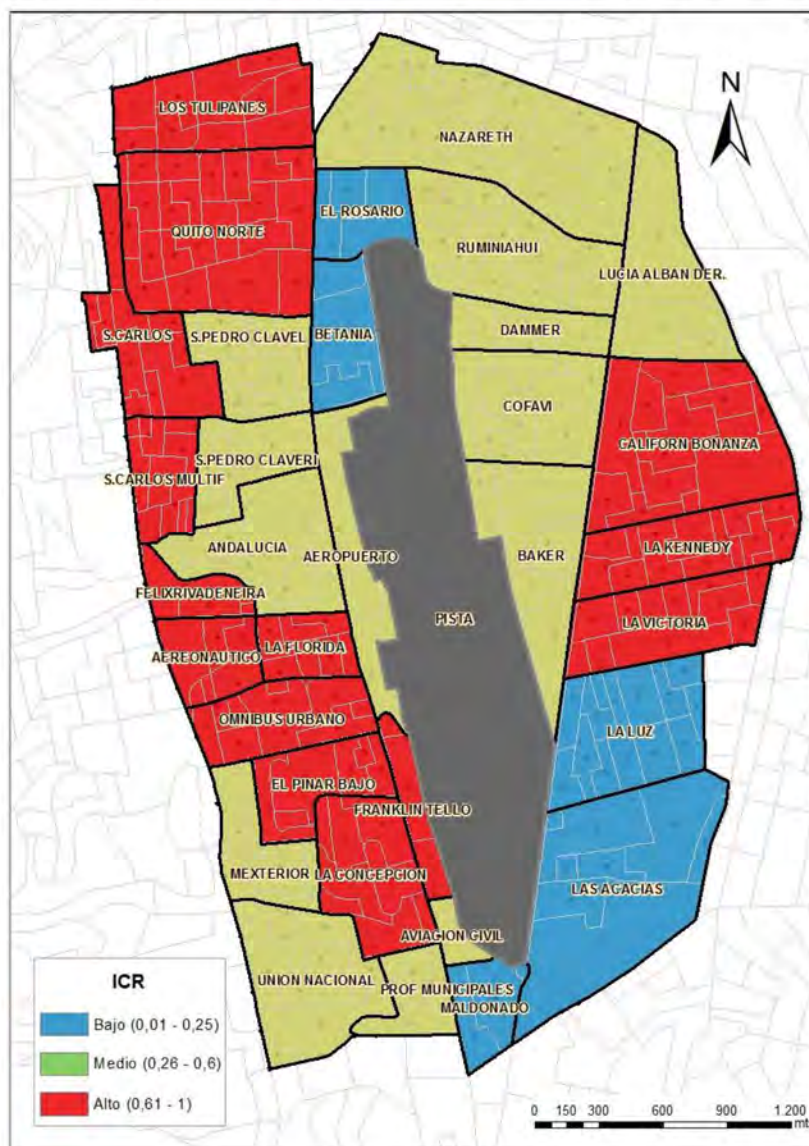


En función de la tendencia espacial del ICR con modelamiento Kriging, se acepta que la distribución de grupos socioeconómicos presenta unos patrones sociales claros, con zonas de habitabilidad alta en un pico de expansión desde el centro hacia el sur oriente y hacia el norte por el occidente.

Posterior a identificar la tendencia espacial del ICR en la Zona Bicentenario, se calculó el valor promedio por barrio, de manera tal que se tuvieran unidades espaciales homogéneas que permitieran establecer las medidas de correspondencia y predicción con las variables determinantes del modelo urbano.



Mapa 37. Representación del valor promedio de ICR por barrios



Fuente: Elaboración propia

De manera descriptiva, se observa que las condiciones más bajas de habitabilidad predominan en la zona analizada, encontrándose aproximadamente 46% de los sectores censales (123 de los 266 sectores) con el menor rango del índice. Esta tendencia se presenta



con mayor intensidad hacia la zona sur de la Zona Bicentenario, en donde se encuentran los barrios de La Luz, Las Acacias, Maldonado, y por el norte los barrios de Rosario y Betania, en donde las bajas condiciones predominan en el 90% de los sectores que los componen. En estas zonas, se observa la homogeneidad socioeconómica que abarca varias localidades y que, definitivamente, supera la escala de “lo caminable”, haciéndose evidente la consolidación de un polo de segregación marcada en la ciudad.

Los valores intermedios se encuentran en la zona central y hacia los bordes nororientales de la ciudad, en 94 sectores censales que representan el 34% de los sectores evaluados y se distribuyen en las localidades de Nazaret, Rumiñahui, Dammer, Cofavi y, en menor medida, Baker, Andalucía y Aviación Civil. Resulta de particular interés el hecho de que en estos sectores se encuentran entremezclados sectores con valores medios y bajos, con una presencia predominante de valores medios, que señalan una variación progresiva de la tendencia general de aumento de habitabilidad hacia la zona central.

Es así como se encuentra una centralidad consolidada de condiciones altas hacia el centro y norte – oriente, en 46 sectores censales que representan solo el 18% de los sectores evaluados y se encuentran hacia Kennedy, California y Victoria, con una tendencia predominante de condiciones altas agrupadas hacia los sectores orientales.

Finalmente, resulta de especial interés resaltar dos fenómenos que tienen lugar en este patrón: en primer lugar, se identifican algunas zonas en donde la variabilidad de valores obtenidos denota alta heterogeneidad de condiciones de vida coexistiendo en zonas de alta proximidad y, en segundo lugar, es importante destacar la construcción del primer eje vial que cruza la antigua pista aeroportuaria y que funciona como eje articulador de las zonas con mejor condiciones de vida.

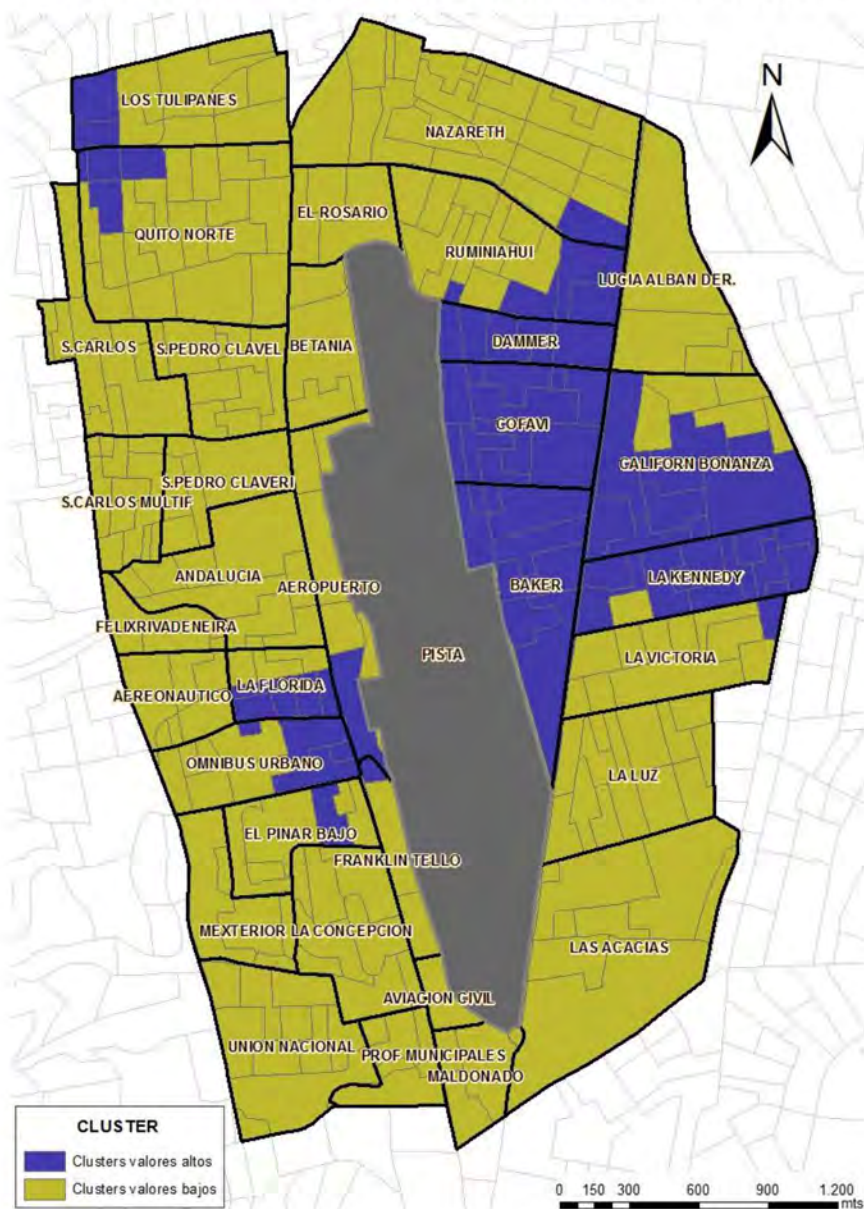


Al aplicar el índice de Moran, con el ICR para los sectores censales de la ZB, se obtiene que, con un P valor menor a un nivel de Significancia de 0.05, se acepta la hipótesis de que los valores presentan auto correlación espacial y se agrupan en clústeres. Al aplicar el Índice de Moran y generar los clústeres espaciales, con un P-Valor de 1.6×10^{-8} , se obtiene una tendencia clara de índices altos en dos ejes que van desde el centro hacia y el norte y el occidente de la ciudad. De la misma forma, se obtienen unos índices bajos hacia el sur de la ciudad, en un eje que limita la periferia de oriente a occidente.

Espacialmente, se agrupan en el grupo Alto – Alto, aquellos sectores que tienen un valor de ICR por encima de 90 y se encuentran correlacionados espacialmente con sus vecinos. Por el contrario, se asignan a la categoría Bajo – Bajo, aquellos que tienen un ICR por debajo de 85 y se encuentran correlacionados espacialmente con sus vecinos.



Mapa 38. *Chísteres según el Índice de Calidad Residencial*



Fuente: Elaboración propia



6.2. Diferenciación de factores del modelo local de calidad residencial

6.2.1. Calidad residencial y precios del suelo

Las condiciones de calidad de la vivienda en la ICR y los precios del suelo, presentan patrones geográficos que muestran una alta concentración de grupos sociales similares en la zona, lo cual puede interpretarse como un indicador de segregación residencial.

La relación entre estas dos dimensiones de la segregación, permite abordar el debate sobre las causas y consecuencias del fenómeno, que parecen cíclicas e interdependientes. Es necesario resaltar que una de las motivaciones de la segregación es la búsqueda de habitabilidad, debido a que los grupos que pueden elegir la localización de su vivienda buscan el acceso a bienes y servicios colectivos. Así la consolidación de áreas aventajadas en términos de habitabilidad, refuerza el mecanismo de segregación que se asocia al mercado inmobiliario.

Es así que se considera clave la premisa de que los mercados urbanos producen niveles de segregación residencial más altos que los que resultarían de las preferencias de las personas (Sabatini, 2010). Es decir, que se producen condiciones de aislamiento superiores a las que los grupos similares generarían para consolidar sus identidades internas. Lo anterior, afecta principalmente a aquellos sin capacidad de pago, que, por ende, pierden capacidad de decisión frente a su localización en la ciudad, quedando relegados a tomar las peores opciones en términos de calidad residencial, material y urbana, que en muchos casos se asocia a los mercados informales de la vivienda.

Para el caso de los barrios de la Zona Bicentenario, estudios como el de Fuentes (2010) han señalado que la demanda efectiva de suelo no ha dependido directamente del crecimiento de la población sino de las posibilidades económicas de la misma para hacer efectiva su demanda. Se señala, además, que la dinámica de segregación de la ciudad profundiza la precariedad de las condiciones sociales de los más pobres, situación que es aprovechada por



el mercado o los precursores de él, los constructores de vivienda privada, para obtener ganancia a través de proyectos que promueven la segregación socio espacial.

Debido al complejo entramado que se conforma entre habitabilidad y precios del suelo, es relevante identificar las relaciones estadísticas que existen entre estas dos variables para la ZB, con el fin de establecer empíricamente las condiciones de la segregación residencial actual.

Al establecer la correlación existente entre el Índice de Calidad Residencial y los valores promedio del suelo residencial en los sectores censales, se obtiene que con un p valor de 0.000 se acepta que el ICR y los valores del suelo residencial están correlacionados. El coeficiente de correlación de Pearson indica que las dos variables tienen una correlación de 0.637, la cual puede ser considerada como adecuada para explorar un modelo de regresión.

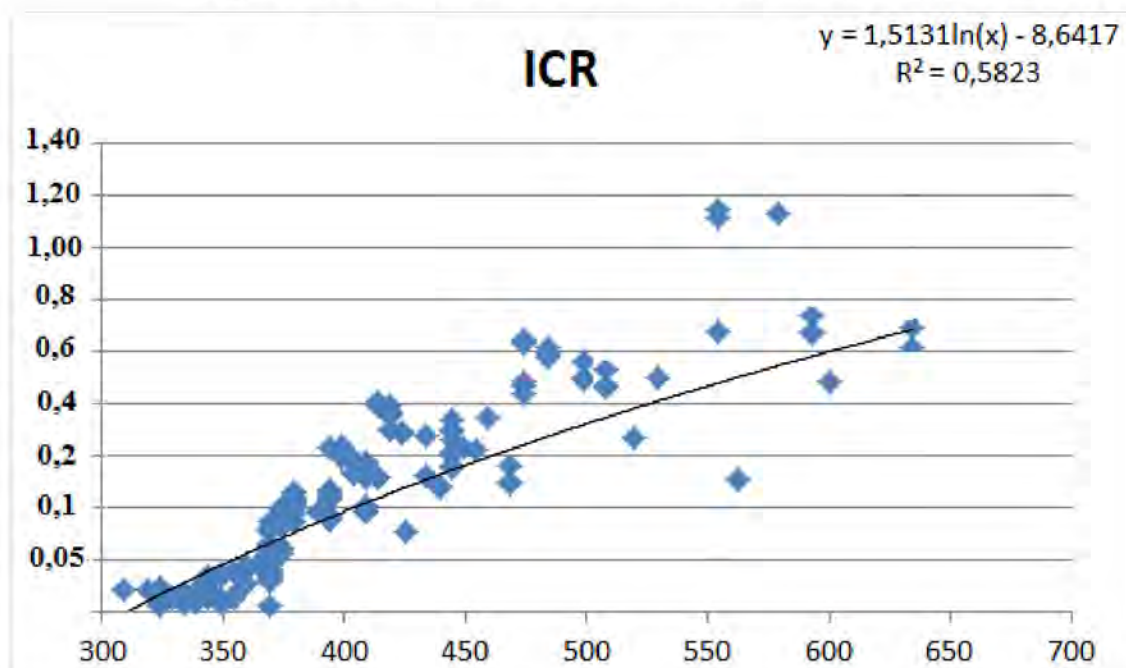
Este modelo entre las variables indica que hay un mejor ajuste con una curva de tipo logarítmica, dado que el coeficiente de determinación R^2 es de 0.5823, mientras que en un modelo lineal es de 0.432. Se concluye entonces que el ICR se puede explicar en un 58,2% por la distribución de los valores del suelo residencial en la ciudad.

Dado que el valor P en la tabla ANOVA es menor que 0,05, existe una relación estadísticamente significativa entre ICR y valor por el metro cuadrado de suelo con un nivel de confianza del 95,0%. Se desprende de lo anterior, que en los barrios de la Zona Bicentenario el ICR se puede predecir en función de los precios del suelo, con un modelo logarítmico que tiene la siguiente ecuación:

$$\text{ICR} = -8,6417 + 1,513 * \ln(\text{Valor Mt2 suelo})$$



Figura 27. Relación entre ICR y Valores del suelo residencial

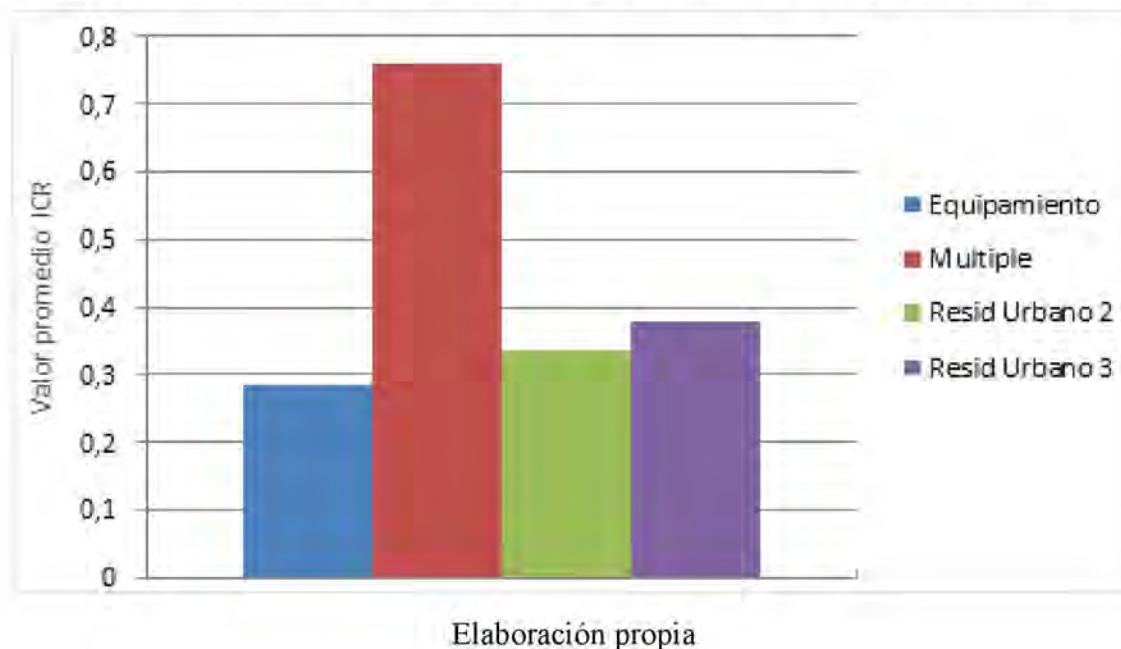


6.2.2. Habitabilidad y usos del suelo

Para establecer la relación entre el uso del suelo y la habitabilidad en la ICR, se aplicó la prueba estadística de diferencia de medias de los valores de ICR por sector censal, con respecto a las cuatro categorías de uso de suelo. Se aprueba la hipótesis de que hay diferencias significativas en los sectores y al mismo tiempo en los barrios de la zona. Se trata de una tendencia entre estas variables, dado que, a medida que se incrementa la tipología de vivienda en un sector, la calidad de condiciones de habitabilidad baja. Lo anterior se evidencia con claridad en la figura 28, en la cual se indica la relación inversa entre las variables.



Figura 28. Relación entre el Índice de Calidad Residencial y el tipo de uso del suelo



Se realizó un análisis de correspondencias entre las categorías de uso de suelo y los niveles de ICR. Al describir la relación entre las variables se obtiene lo siguiente:

- 22% de los sectores de uso múltiple tienen ICR Bajo, 45% ICR medio y 31% ICR alto
- 47% de los sectores residencial tipo 3 tienen ICR Bajo, 44% ICR medio y 7% ICR alto
- 69% de los sectores con media informalidad tienen ICR Bajo, 26% ICR medio y 4% ICR alto
- 93% de los sectores con alta informalidad tienen ICR Bajo, 6% ICR medio y 0% ICR alto.

Cálculo de los índices de segregación

Para el cálculo de los indicadores de segregación se partió del ICR por sectores censales, debido a que el sector censal y las variables relacionadas a la base de este conteo de población

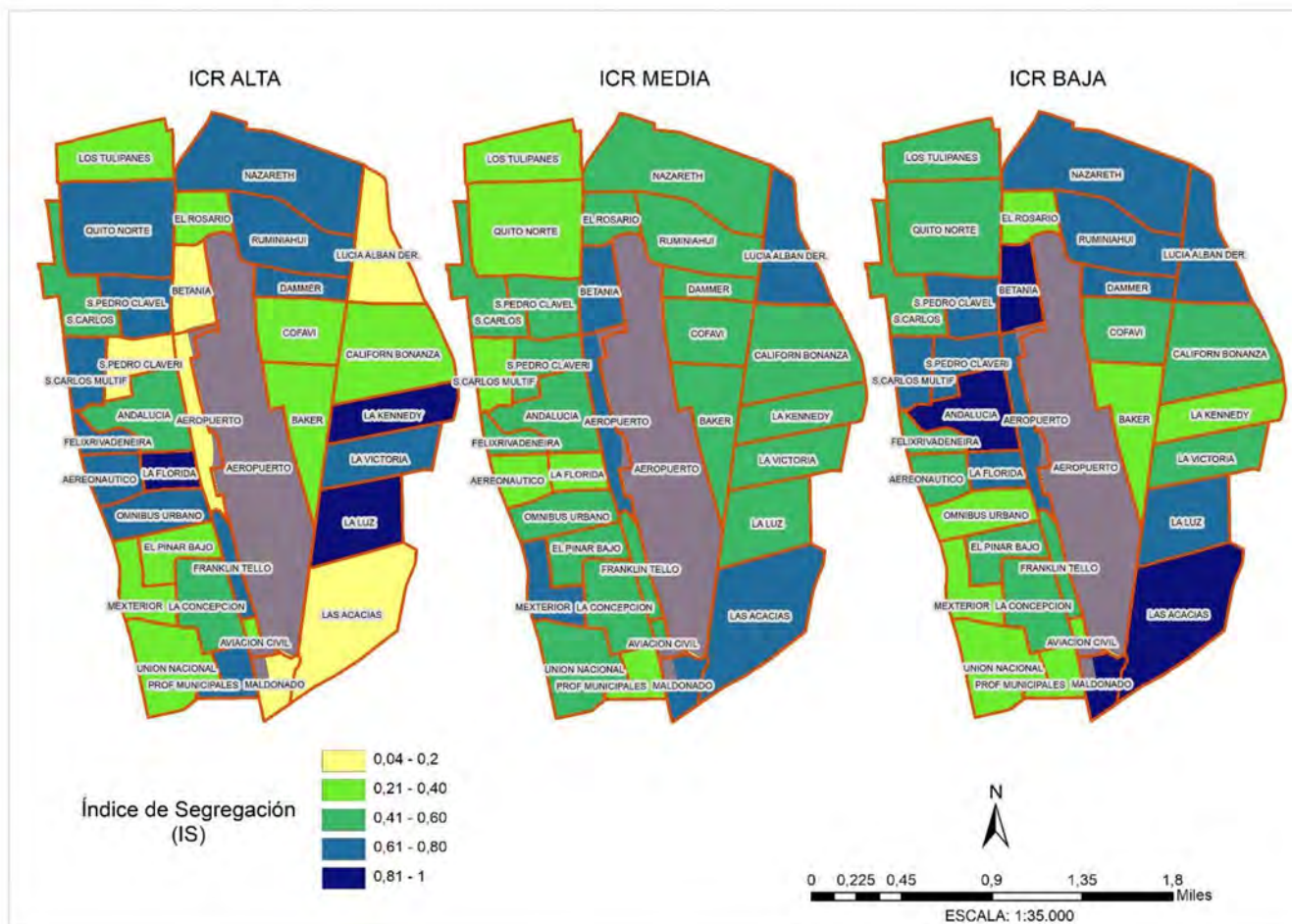


según ICR en sectores censales, se logró calcular los indicadores espaciales de segregación a una escala intermedia.

El primer indicador calculado fue el de segregación ajustada por la longitud de la frontera y la relación perímetro, y según los resultados del indicador, que varían entre 0 y 1, considerándose que hay una segregación alta de un grupo, cuando el valor está por encima de 0.7. Para el caso de la ICR, el grupo clasificado con un ICR bajo, presenta un indicador de 0.71, por lo cual se puede concluir que está altamente segregado. Por su parte el grupo clasificado con un ICR alto, presentan unos niveles de segregación de 0,89, lo cual indica que se trata de un grupo que por voluntad y su capacidad de pago se encuentra altamente segregado.



Figura 29: Cálculo de índice de segregación por indicadores de calidad residencial



Elaboración propia



El segundo calculado fue el de disimilitud ajustado por la longitud de la frontera, en función de lo cual se obtuvo que el grupo clasificado con un ICR bajo, comparado con el grupo con ICR alto, presenta un indicador de 0.93, por lo cual se puede concluir que presenta una disimilitud muy alta en la distribución en el espacio. El grupo clasificado con un ICR bajo, comparado con el grupo con ICR medio, presenta un indicador de 0.52, por lo cual se puede concluir que se presenta una disimilitud significativa en la distribución en el espacio. El grupo clasificado con un ICR medio, comparado con el grupo con ICR alto, presenta un indicador de 0.74, por lo cual se puede concluir que se presenta una disimilitud alta en la distribución en el espacio.

6.3. Habitabilidad y percepción de seguridad: Un nuevo factor segregativo

Un hogar “es el primer grupo al que pertenece un sujeto, y es en este en donde elaborará su grupo interno, que luego pondrá a disposición de los sucesivos grupos –entre ellos la comunidad– en los que participará a lo largo de su vida” (Gallardo, Sepúlveda y Tocornal, 2001:19). Es por ellos, que la vivienda debe proveer un espacio suficiente para el desarrollo de una convivencia. Donde el éxito de esta primera experiencia de socialización depende de una varios de factores que van más allá del espacio, entre los que se encuentra el tema de la seguridad, como una variable de la percepción o familiaridad del espacio habitable. Y es en este sentido que se aborda, a continuación, el análisis de relación que existe entre el cambio de la tipología residencial y los nuevos usos de suelo en la ZB como consecuencia de la percepción de inseguridad de la población local.

La Zona de estudio se encuentra dentro de la Zona Norte (subunidad administrativa del Municipio de Quito), y registra la mayor frecuencia y porcentajes de hechos delictivos del DMQ (Cuadro Nro. XXX).

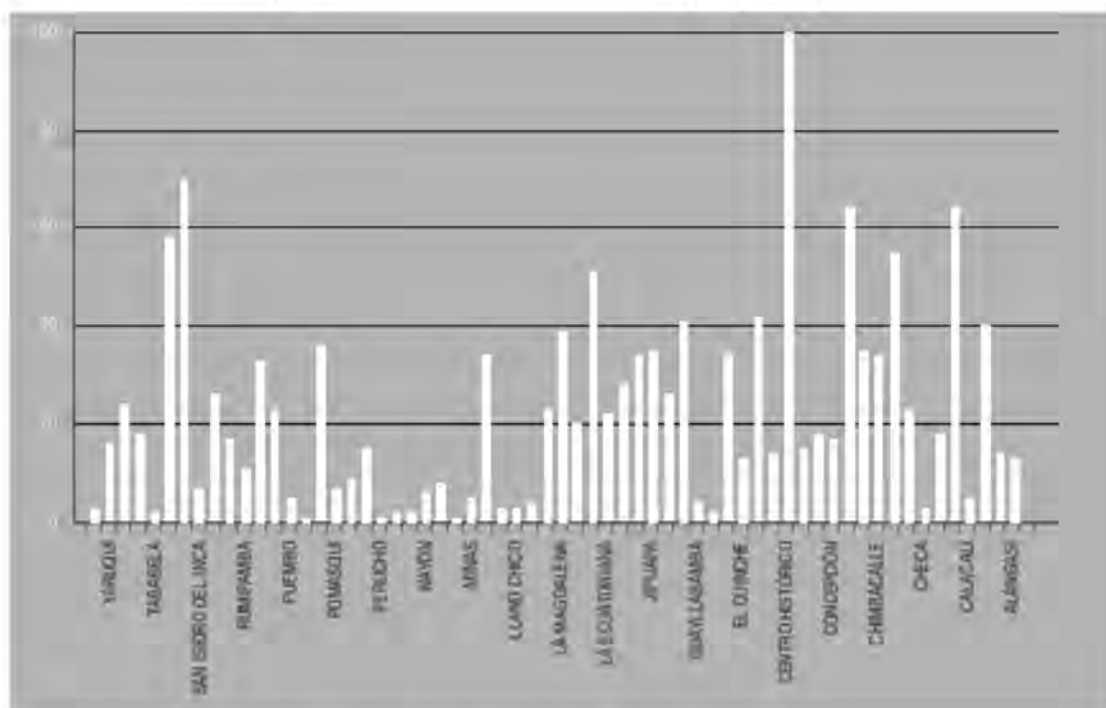


Tabla 12. *Frecuencia y porcentajes de denuncias de robo y asalto a personas en el DMQ.*

ADMINISTRACIÓN ZONAL	FRECUENCIAS		PORCENTAJES		TASAS POR CADA 100 MIL HAB	
	2011	2015	2011	2015	2011	2015
Calderón	106	153	2%	2%	59,1	80,9
Centro	713	844	11%	11%	317,8	378
Eloy Alfaro	915	1068	15%	13%	205,1	238,7
La Delicia	587	741	9%	9%	149,1	199,0
Los Chillos	117	154	2%	2%	66,2	82,6
Norte	3187	4116	51%	52%	783,1	945,3
Quitumbe	352	452	6%	6%	100,3	125,4
Tumbaco	213	284	3%	4%	115	149,4
Total	6257	7950	100%	100%	264,5	329,5

Fuente: Observatorio Metropolitano de Seguridad Ciudadana, 2016.

Figura 30. *Número de homicidios por parroquia*



Fuente: Medicina Legal, DMQ, 2012.



Sin duda, uno de los condicionantes para el uso y tipo residencial en los barrios del antiguo aeropuerto son las estadísticas delictivas y demás indicadores relacionados a la seguridad ciudadana. Como se puede ver la Tabla Nro. 15 y Figura Nro. 29, la zona Norte y dentro las parroquias que la conforman, La Concepción es una de las de mayor incidencia delincidencial, antes y después de la salida del aeropuerto.

Los barrios de menor índice de segregación son: La Florida, Kennedy, Aviación Civil y Unión Nacional, donde la categoría de vivienda que predomina es la tipología unifamiliar, donde ninguna es igual a otra, debido a los recursos económicos del propietario o condominio para la inversión. También es importante recalcar aquí el papel que cumplen los recursos económicos, frente a la percepción sobre la seguridad del barrio y los niveles de delincuencia reportados en determinados sitios. Estas viviendas unifamiliares, cuentan con los mínimos elementos de seguridad en su perímetro residencial. En ocasiones, con cierres permeables que solo permiten el contacto visual de adentro hacia afuera. Otras veces con cierres de baja altura, pero con rejas y los arbustos que determinan donde empieza y termina la propiedad. Este tipo de viviendas fueron comunes entre 1960 y 1970, cuando se empezó a urbanizar el sector bajo el modelo de la ciudad-jardín que contemplaba la importancia de los espacios verdes en los sectores residenciales. Aun se pueden encontrar algunas casas de este estilo, sobre todo en las partes que conservan uso residencial, como en la imagen que veremos a continuación. En estas viviendas se conserva la fluidez en el sistema urbano porque las vías de accesibilidad, tanto peatonal como vehicular, son públicas y permiten el libre uso del espacio (Figura Nro. 70).



Figura 31. *Viviendas unifamiliares con tipologías cerradas*



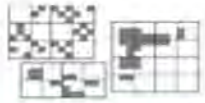
Fuente: Elaboración propia a partir de recorrido barrial, 17/02/2017. Calle Alfonso Yépez

En segundo lugar, con índices de segregación de 0,06 a 0,20, se encuentran barrios donde predominan las adaptaciones a las viviendas unifamiliares, donde la tipología ha pasado por modificaciones con tendencia a una mayor seguridad o “encierro”. En los cerramientos existen distintos acabados a medida que se eleva la altura de los muros (Ver Gráfico N° 44). Los propietarios realizaron adecuaciones en su vivienda, ligadas a temas de seguridad.

Figura 32. *Viviendas unifamiliares adaptación*



Fuente: Elaboración propia a partir de recorrido barrial, 09/02/2017. Calle Machala



Con índices de segregación de 0,21 a 0,30, se pueden identificar a los barrios de Andalucía, Las Acacias, Quito Norte, Pinar Bajo y Lucía Albán; en donde se identifican conjuntos de viviendas que no poseen un perímetro exterior que las delimite como una urbanización cerrada, pero forman un conjunto por el hecho de estar alrededor de una curva de retorno o pasaje. Ninguno de esos tipos de cerramientos está permitido en las ordenanzas municipales. Dentro de esta categoría ya se evidencia una auto segregación o segregación social voluntaria, en donde predomina la organización comunitaria en relación a la seguridad, pero en mayor grado que la tipología anterior.

Figura 33. Viviendas unifamiliares con cerramiento comunitario



Fuente: Elaboración propia a partir de recorrido barrial, 23/02/2017. Calle Pedro Cornelio

Resulta interesante identificar cómo la inseguridad ha permitido la vinculación y cohesión de vecinos/as organizados por el “bien común”. El problema radica en que, a medida que estos grupos y asociaciones barriales se van tomando el espacio público para securitarlo y controlarlo, consciente o inconscientemente va modificando los límites geográficos del barrio, llegando a ser excluyente con otros habitantes que no pertenecen a dichos límites. Cuando un parque o área verde es encerrado con muros y rejas pierde su capacidad de integrar y ser el soporte de la socialización cultural y recreativa de sus vecinos/as.



Finalmente, con índices de 0,31 a 0.6, las parroquias representativas son de la Nazareth, Andalucía y Betania, en donde la tipología que predomina es la vivienda nueva, multifamiliar vertical y con cerramiento oficial normado por la administración municipal. En su mayoría están conformadas por un grupo de viviendas que van desde la más pequeña de ocho casas hasta la más grande de treinta. Esta tipología tiene un acceso común y está delimitada por muros de hasta cuatro metros. Los muros de los conjuntos colindan con otras viviendas dentro de una misma manzana lo cual ayuda a que no existan veredas abandonadas a su alrededor como tampoco la privatización de las vías vehiculares y/o peatonales. Esta tipología tiene la característica de que cuando el número de viviendas es mínimo, no tienen áreas comunales y no posee más de una vía de acceso para los autos. Al contar con pocos condóminos, los administradores se ven limitados a adquirir la menor cantidad de servicios y mantenimiento, pero de lo que no puede prescindirse es de la seguridad. Estos conjuntos cuentan con una garita en el ingreso (ver imagen N° 4) central y cuando los costos de una empresa de seguridad son muy altos, se opta por pagar a guardias informales o conserjes que se turnen durante el día para controlar el ingreso al conjunto o vigilar en las horas que se consideran de mayor peligro, como la noche y madrugada.

Figura 34. *Círculo vicioso de la inseguridad y securitización propuesta por Guerrien*



Fuente: Adaptación propia a partir de Mark Guerrien, "Arquitectura de la inseguridad" (2006).



Como se señala en la Figura. 34, entre los mecanismos utilizados de forma barrial frente a la inseguridad se hallan la tendencia a la privatización de los espacios públicos como calles y parques, acciones conjuntas con la policía comunitaria y organización de comités para el pago mensual de vigilancia privada en las calles. Por otro lado, las respuestas residenciales frente a la inseguridad son la construcción de muros altos con elementos amenazantes como las cercas eléctricas, alambres de púas, vidrios rotos, varillas con filos puntiagudos entre otros; también las cámaras de seguridad, los sensores de movimiento, las alarmas sonoras con monitoreo permanente, rejas en las puertas y ventanas y otros.

Figura 35. Nuevos conjuntos y edificios residenciales



Fuente: Elaboración propia a partir de recorrido barrial, 23/02/2017.

Calle Hernán Chica

La tendencia de seguir creando espacios amurallados privados es constante dada la permisividad de las administraciones públicas. En la zona de estudio, donde los lotes son pequeños y los nuevos emprendimientos inmobiliarios no pueden adquirir la forma de condominio, empiezan a desarrollarse otras tipologías cerradas de mediana envergadura, tales como los edificios individuales o en conjuntos de dos o más edificios (Figura Nro. 74). Esta tipología está empezando a reemplazar las viviendas unifamiliares desde el momento en que el aeropuerto salió del perímetro. La mayoría de los edificios son de cuatro pisos, pero pueden llegar a los ocho y poseen entre cuatro y treinta departamentos. Esta tipología se ha



popularizado en el sector inmobiliario por la venta de exclusividad y seguridad. Los edificios de departamento actuales ofrecen beneficios comunitarios que resaltan un estilo de vida moderno y de prestigio como zonas de asado, canchas deportivas, salas de reuniones, salas de cine, áreas verdes y de recreación. Al igual que estos servicios, la seguridad es ofertada con dispositivos como: circuito cerrado de televisión con monitoreo las veinticuatro horas, puertas blindadas y ascensores con tarjetas magnéticas que solo permiten el acceso a determinadas personas. Del mismo modo que las urbanizaciones cerradas, los edificios ofrecen vida comunitaria interna en las áreas destinadas para ello, pese a que Caldeira (2000) concuerda que la vida comunitaria es casi nula en este tipo de viviendas. Esta tendencia hacia el aislamiento es visto como algo normal e incluso necesaria por el alto grado de inseguridad.

El aislamiento mediante dispositivos de seguridad, ya sea individualmente con tipologías de viviendas cerradas, por grupos o por diferenciación, parte de la idea de resguardarse de la inseguridad. Como pudimos comprobar anteriormente mediante cifras concretas, la violencia y la delincuencia es una realidad con la que los habitantes del sector de la Zona Bicentenario deben convivir. La administración zonal a la que pertenecen es la de mayor cantidad de denuncias de robo y asalto en todo el DMQ, esto justifica las acciones de adecuar sus viviendas y su entorno para aislarse de lo que consideran peligroso. Los muros, las rejas, los elementos amenazantes y las tendencias a privatizar los espacios públicos están siendo implementados como algo necesario y normal. Esto lleva a la naturalización de una violencia simbólica porque es la fachada hacia todo lo que se encuentra en el exterior, no únicamente a los posibles agresores/as. El exterior y lo que no se encuentra controlado viene a formar parte de los lugares peligrosos. En la Zona Bicentenario las principales representaciones de los espacios peligrosos son: donde venden alcohol, poco alumbrado o lugares abandonados. Al analizar los espacios que se consideran inseguros se comprobó que existe una relación directa entre el abandono y la inseguridad. Las veredas con largos tramos de muros ciegos y los parques con poca afluencia de gente son los principales focos de inseguridad del sector. Por otro lado, los sectores residenciales con cerramientos permeables que conservan una relación visual con el exterior y los parques administrados por los comités barriales tienen un mayor grado actividad y son considerados más seguros.



Según Carrión (2019), las diferencias socioespaciales en la ciudad de Quito están marcadas por la transición de una ciudad policéntrica longitudinal a la forma metropolitana de formación territorial, ocurrida entre 1990 y 2007, es decir, durante el predominio de la nueva privatización económica, la disminución de las competencias estatales, iniciativas de descentralización y predominio de los sectores privados en la organización social, política, económica y espacial.

Los barrios de la zona del antiguo aeropuerto de Quito representan, más que en otra, una transición en la composición de su población, primeramente por el desplazamiento de hogares junto con el aeropuerto Mariscal Sucre, debido a la actividad económica predominante; y por otro lado, por la creciente migración internacional que se ha establecido en la zona de estudio, modificando de alguna forma la estructura urbana tradicional de esa localidad. Según la encuesta de condiciones de vida del DMQ al año 2012, se evidencia la segmentación de barrios del DMQ en función de sus niveles de ingresos, condiciones laborales y calidad de servicios residenciales.

Por otro lado, con el incremento del valor del suelo por el cambio de funcionalidad territorial, también se marcan las diferencias entre la vieja y nueva población en la zona de estudio; donde la población que hasta el año 2013 se dedicó al comercio, turismo y servicios varios en menor escala, ahora posiblemente ha sido reemplazada por población de otro estrato socioeconómico y por la inmigración extranjera.

Durante la década pasado, en barrios como San Carlos, La Florida, Aeropuerto y Unidad Nacional, predominó la presencia de población extranjera, principalmente procedentes de Cuba, Venezuela, Colombia y Haití y República Dominicana (STHV, 2012). Sin embargo, a partir del año 2015, el incremento de la población venezolana es bastante amplio a nivel de todo el DMQ. Situación que también se replica en la Zona Bicentenario y barrios cercanos. Cabe resaltar que son pocos los estudios que existen sobre la inmigración venezolana en el país. Sin embargo, la información recolectada por el Gobierno Autónomo de Pichincha



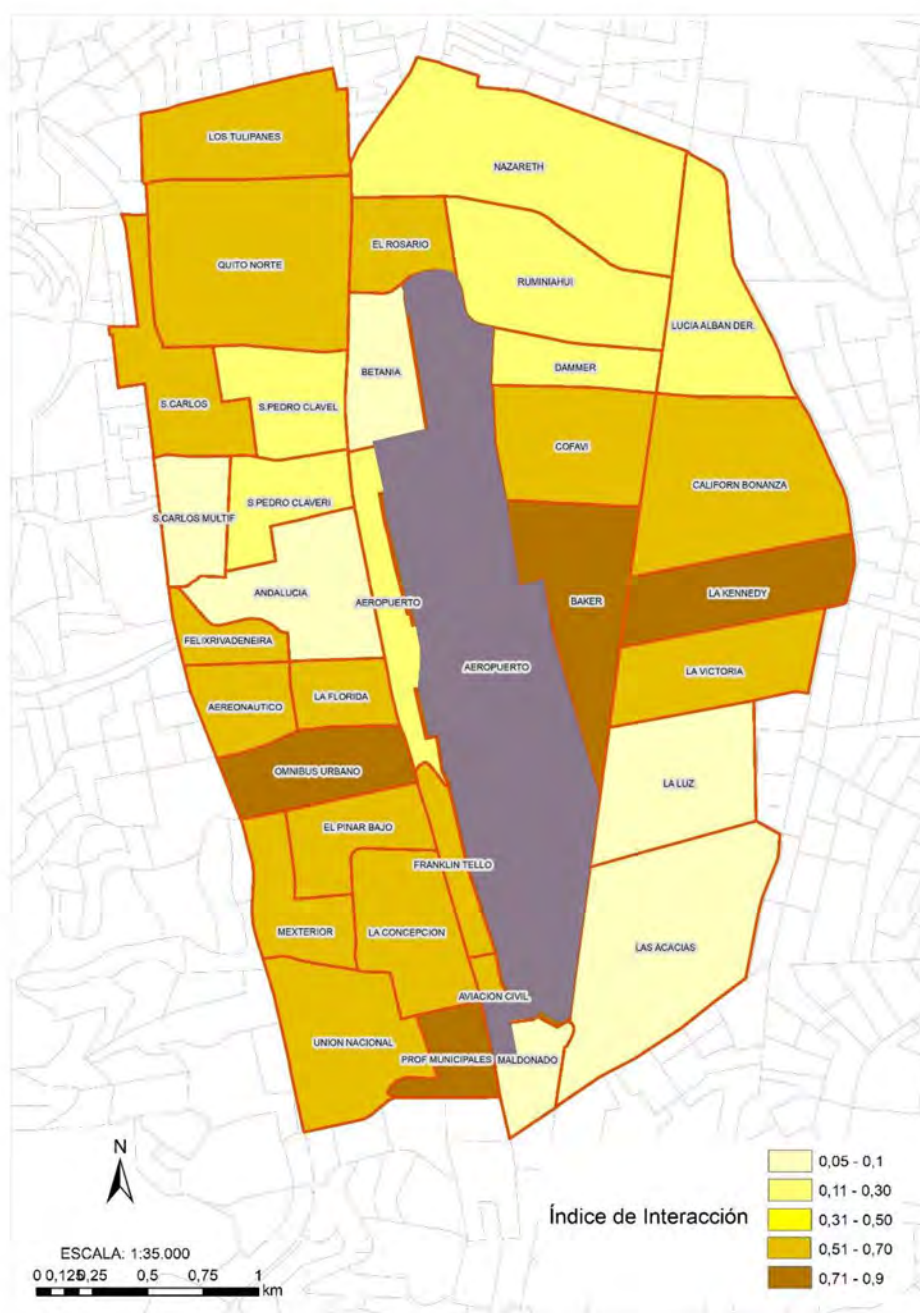
permite sacar ciertas conclusiones sobre el proceso de cambio de estatus social, la inserción laboral, la percepción hacia los inmigrantes venezolanos y su autopercepción.

La migración y su adaptación generan cambios en las estructuras públicas existentes en la localidad y sus pobladores. No se puede negar que su integración es compleja y, por lo tanto, todos los factores que influyan en la actitud y comportamiento del inmigrante en un sistema nuevo pueden generar o no deficiencias en su rendimiento. Por supuesto, esto dependerá de las condiciones en las que el migrante se inserte, en torno a sus diferentes habilidades y su educación (Ford, 2001).



Mapa 39. Cálculo del Índice de interacción - localización de población extranjera,

Año 2016



Elaboración propia



Según los índices de interacción representados, se puede notar un aumento de la interacción barrial en función de la población extranjera que habita en ellos. Esta variación se atribuye a que hasta la el año 2010, el perfil de la población extranjera que ingresó al DMQ.

La percepción de la seguridad, es una de las causas para separarse de las demás personas que no forman parte del círculo inmediato. La incertidumbre que representa la existencia del otro grupo es uno de los motivos para evitar el contacto y la vida pública. En el caso de los barrios del antiguo aeropuerto, este nulo contacto funciona con ambos grupos de forma simbiótica, del grupo mayoritario hacia el minoritario y viceversa. Para los residentes antiguos los nuevos propietarios representan una amenaza que debe controlarse ya que, desde su llegada, se ha elevado las incidencias de robos y asaltos. Mientras que, para los nuevos residentes, no existe un rechazo o estigmatización hacia los primeros, pero si un distanciamiento económico y social que se manifiesta en la construcción de tipologías cerradas.

Las personas que adquirieron sus lotes hace cuarenta o cincuenta años en las periferias tuvieron en ese momento un poder adquisitivo medio a medio bajo. Hoy en día, cuando la zona se encuentra en medio del centro de negocios y los futuros grandes proyectos urbanos que se desarrollarán en el antiguo aeropuerto, la capacidad adquisitiva y financiera ha subido considerablemente. La especulación inmobiliaria ha aumentado el costo del suelo, por lo que los nuevos propietarios deben tener un poder adquisitivo medio-alto a alto para adquirir una casa o un departamento dentro de los nuevos proyectos de tipo residencial. Por otro lado, es necesario aclarar que la concentración de personas no implica necesariamente el deterioro del hábitat y que, en los distintos tipos de vivienda, especialmente las construidas en altura, este eje resulta beneficioso.

Esto tiene que ver con la posibilidad de tener una relación visual hacia el exterior como estrategia de la vigilancia natural y los dispositivos de seguridad que naturalizan la amenaza y violencia simbólica. En la zona de estudio, el grupo minoritario ocupa la mayor cantidad de territorio debido a que en su mayoría son viviendas unifamiliares aisladas de baja altura donde viven una o máximo dos familias por unidad mientras que, en las nuevas tipologías de



vivienda, pueden habitar de 8 a 30 familias por unidad, por lo que el grupo minoritario va a obtener valores mayores de concentración que el mayoritario.

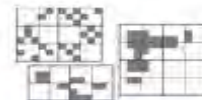
La concentración en este caso no representa una medida de segregación para ninguno de los dos grupos, pero podemos notar que existe una tendencia hacia la densificación de todo el sector, característica fundamental en la conformación de una centralidad. La centralización se refiere al acceso, concentración, movilidad y proximidad con el “Central Business District”. Este eje de análisis no define el grado de segregación socio-residencial del sector. Entre tanto, el “agrupamiento” es el eje que mejor describe el tipo de segregación que existe en el sector. En términos de la segregación convencional, el agrupamiento de minorías convierte las periferias o sectores segregados en grandes zonas uniformes. En términos de micro escala, esto se puede interpretar en el cambio de población que está experimentando el sector. Los nuevos pobladores forman parte de un parecido nivel socio económico que tiene las posibilidades de pagar los altos costos que implica vivir en uno de los sectores más céntricos de la ciudad. Existen diferentes modos de medir el nivel de agrupamiento, pero los índices que mejor se ajustan a la escala microescalar de este estudio son el índice de segregación y la gradación por niveles de ingreso. El índice de segregación local ofrece una perspectiva matizada del agrupamiento al probar si la auto-correlación espacial entre un sector y su vecindario es estadísticamente significativa (Anselin, 1995). Los sectores que forman los grupos pueden identificarse en un mapa y ofrecen una representación visual útil de los patrones de segregación. Las diferenciaciones por grupo etario, uso de suelo o antigüedad no determinan un límite físico dentro del barrio.

Pero la falta de relaciones entre los distintos grupos aumenta la incertidumbre que se tienen entre ellos, lo que promueve estereotipos errados vinculados a las subjetividades de la inseguridad. La inseguridad motiva a los habitantes del barrio a aislarse y excluir al resto de las personas que no están protegidas bajo la seguridad privada. “Como cualquier otra especialización de las representaciones sociales, el miedo no adquiere su morfología de forma casual. El miedo es el resultado de una sensación de amenaza y peligro provocado por algo desconocido, por lo “Otro” (Arteaga, 2003:13). Este capítulo permite observar cada uno de



los límites del barrio (geográficos, administrativos, físicos e imaginarios), cada uno de estos límites generan algún grado de apropiación en las personas que allí habitan. A diferencia de las investigaciones realizadas acerca de la segregación residencial, este caso de estudio no se centra en las urbanizaciones cerradas, por lo que se realizó una caracterización tipológica de las viviendas existentes en el sector, que manifestó que los habitantes han transformados sus viviendas para poder acceder a los recursos necesarios para resguardarse de la delincuencia. De los cinco índices propuestos por Masey y Denton (1988), tres son los que mejor revelan la existencia de dos grupos segregados en el sector, los antiguos habitantes que representan al grupo minoritario y los nuevos habitantes que son el grupo dominante. Estos dos grupos no representan grupos polarizados, aun así según su uniformidad, el grupo dominante tiene una forma de apropiación del espacio muy diferente al grupo minoritario y se puede observar su ocupación en las vías de mayor afluencia con locales comerciales y edificios de departamentos que constituyen más de la mitad del porcentaje de ocupación de suelo.





Capítulo 7: Sumario y conclusiones generales

Esta investigación genera conclusiones en cuatro aspectos. El primero, con respecto al concepto de segregación y su relación con la disponibilidad y acceso a los equipamientos colectivos como productores de capital social. El segundo, con respecto a la importancia de considerar, en los estudios de segregación, los factores integrantes del modelo urbano que configura un territorio segregado. El tercero, con respecto a la medición del fenómeno, mientras que se requiere la estimación de indicadores espaciales a una escala adecuada, lo que destaca el papel de la geografía como marco conceptual para dar cuenta de la segregación como un fenómeno espacial. Finalmente, el cuarto aspecto se refiere a las dinámicas de polarización y fragmentación del espacio urbano tanto en la Zona Bicentenario como a nivel metropolitano, en donde los patrones de ocupación del suelo están definitivamente condicionados por la especulación y la variación del mercado inmobiliario.

En cuanto al análisis de los patrones de segregación a nivel metropolitano, se concluye que con el crecimiento de la ciudad y su población, la pérdida de las funciones de centralidad en varios sectores del área urbana y con la aparición de nuevas centralidades, se ha marcado la búsqueda de nuevos asentamientos lejos del núcleo urbano en las periferias, provocando una expansión urbana de Quito hacia los valles colindantes.

Al mismo tiempo se pudo evidenciar que el Distrito Metropolitano de Quito sigue el modelo de desarrollo urbano latinoamericano, con muy pocas variaciones; donde se encuentra una estrecha relación de crecimiento y tensión del territorio, con un núcleo urbano conflictivo - en donde el centro histórico va perdiendo funciones de centralidad- y unas periferias caracterizadas por un proceso de ocupación, densificación y conurbación, convirtiéndose el DMQ en una ciudad policéntrica.

La metodología utilizada para medir el nivel de segregación residencial fue una herramienta útil para clasificar y zonificar el territorio del Distrito Metropolitano de Quito, a través del



análisis de las características de educación, vivienda e ingresos, y determinar las zonas urbanas que presentan algún grado de división social o segregación. Se logró cuantificar el nivel de segregación socioeconómica, la falta de articulación espacio-funcional del DMQ, además de la concentración de actividades en pocas zonas; la concentrada inversión privada de alto impacto en las centralidades y la limitada inversión público-privado en el territorio; la ocupación ilegal espontánea de áreas de protección ecológica y zonas sujetas a riesgos naturales; la superación de los límites urbanos establecidos por la ocupación desordenada e ilegal del suelo; la proliferación de tierra vacante y los procesos de especulación son algunos de los fenómenos que a nivel general caracterizan el desarrollo urbano de Quito.

La persistencia de los problemas urbanos tiene una articulación con los factores que históricamente hacen presencia en la ciudad, los cuales operan a partir del posicionamiento privilegiado que otorga la tenencia del recurso suelo para ciertos sectores socioeconómicos; fue aquí donde se evidenció que los procesos de ocupación del suelo del Distrito Metropolitano de Quito conforman la base para la generación de una teoría del valor del suelo y el espacio urbano en el DMQ, haciendo referencia a aspectos espaciales, sociales, culturales y económicos. Esta ocupación poco racional y equitativa del suelo del DMQ, la constante temporal de grandes superficies vacantes sujetas a la libre operación del mercado, el grado creciente de segregación residencial urbana y el acceso diferencial del suelo, constituyen un verdadero desafío para la planificación de la ciudad. Sin embargo, la presencia de estas características, afianzada e inducida por las acciones del gobierno local, solo es posible por su normativa y sobre todo, por su ausentismo en el mercado de la tierra urbana, política ratificada, año a año, por la carencia de herramientas de control o de mecanismos que encaucen las tendencias, que corrijan distorsiones y que socialicen las rentabilidades derivadas del bien suelo.

Al realizar una aproximación de la segregación en términos metodológicos se tomó en cuenta, en primer lugar, el comportamiento de las personas en una unidad espacial donde existe un grupo dominante mayoritario y otro dominado minoritario. Los análisis que se realizaron revelan que, en los barrios del antiguo aeropuerto, existen dos grupos claramente



divididos. Por un lado, el grupo de los residentes propietarios de mayor antigüedad, que conservan su estructura barrial y comunitaria con una organización que ha influido en el sentido de pertenencia, las prácticas de comunidad y la responsabilidad por sacar adelante al barrio. Por otro lado, los nuevos propietarios o arrendatarios conforman el otro grupo socio-residencial y ven en el sector una buena oportunidad para los negocios comerciales, accesibilidad, centralidad y prestigio. El sector dominante en la actualidad lo constituyen los nuevos residentes que, en la gran mayoría, resultan ser los promotores de los nuevos emprendimientos comerciales y los propietarios de las nuevas tipologías de vivienda cerrada. Estas últimas no poseen algún vínculo comunitario ni de asociación. Lo que determina sus límites es la seguridad.

Las nuevas edificaciones cuentan con más y mejores herramientas de seguridad, muros más altos, alarmas y dispositivos que amedrenten a quien pueda transitar alrededor. En este caso, se trata de un pequeño sector que representa menos del 50% de la población local y en donde la unidad no considera grupos polarizados. Es decir, el grupo dominante representado por el comercio, las empresas y los nuevos desarrollos de viviendas suman el 57% de la ocupación local, mientras que el sector residencial cuenta con el 26% sin tomar en cuenta los parques, la estación de buses y los centros educativos que suman el 17%. Se estima que el sector comercial seguirá aumentando como resultado de la densificación. Esto implica que la nueva generación de residentes que poco a poco ha ido reemplazando a aquellos propietarios que tienen de treinta a cincuenta años viviendo en la ZB, constituye el grupo expulsor. Otro de los ejes metodológicos para medir la segregación es la “exposición”. Las posibilidades de interacción en este caso, entre ambos grupos, es mucho mayor debido a la proximidad física que existe entre ellos. Si bien, no existe mucho interés en generar redes de socialización y comunicación, las posibilidades resultan ser mayores que en los casos de las urbanizaciones cerradas de la periferia dado que no existe un límite físico o simbólico que divida el adentro y el afuera. Por tal razón, las probabilidades que existan dos personas de grupos distintos compartiendo el mismo espacio son mayores pese que hay un desinterés por interactuar.



Ahora bien, es necesario resaltar que no hay evidencia clara de que la mayor proximidad espacial implica una interacción social entre diferentes grupos sociales. En palabras de Ortiz y Escolano (2013), la mayor diversidad socio espacial puede facilitar cohesión social, pero no es *per se* una garantía de integración social. En función de esto, se afirma que la simple eliminación de la distancia espacial entre diferentes grupos no tiene la capacidad de generar procesos de integración social, ya que la cercanía física no implica interacción social. Además de la localización de los grupos sociales en el espacio, en el análisis de la segregación resalta la importancia de observar la posibilidad de acceso a servicios que permitan interacciones sociales y conexiones a flujos de información, dado que esta es la base fundamental para toda integración. Es necesario tener en cuenta que la posición y la conexión con los lugares de interacción social y de flujos de información, naturalizan, organizan y califican socialmente la movilidad de los individuos o los grupos sociales como inclusión o exclusión de un lugar con valor.

Al vincular los conceptos de capital social y equipamientos colectivos, se hace énfasis en la importancia que tienen los segundos en la producción estructural del primero, siendo este un elemento sustancial para mejorar la calidad de vida de la población y la superación de estados de pobreza. En esa medida, una política para evitar los impactos negativos de la segregación en las ciudades latinoamericanas, debe propender por fortalecer los lugares que permitan el cruce de horizontes cognitivos y la interacción de los miembros de la sociedad en el ámbito de su vida cotidiana.

También se resalta la importancia de analizar la segregación en tanto fenómeno espacial, a través de los factores urbanos que determinan la consolidación de una estructura urbana segregada. Es importante resaltar que la diferenciación social en el espacio no es un punto de partida, es un proceso histórico con múltiples factores, por lo cual es necesario indagar sobre ellos. En el caso latinoamericano, los modelos de ciudad revisados permiten entender el proceso en general, aunque es necesario dar cuenta de las características propias de cada ciudad.



En el caso de la Zona Bicentenario, es fundamental entender que el modelo urbano segregado actual es producto de los acelerados cambios que se dieron a partir de los años 60 con la intensa migración que recibió la ciudad, lo cual, ante la existencia de un Estado débil en la producción de vivienda en sectores urbanos formales, derivó en que la ciudad se fuera desarrollando de manera informal paulatinamente. Las consecuencias, como se anotó más arriba, están en que gran parte de la ciudad se construyó sin los espacios para dar soporte a la vida pública y a las interacciones sociales necesarias, y en esos sectores de la ciudad se localizó la población de más bajos ingresos.

El mercado del suelo urbano, debido a los cambios de ocupación de la zona de estudio, definitivamente ha dado paso a la consolidación y profundización de procesos de segregación, así como también al surgimiento de nuevas formas de expresión socioespacial. Donde es trascendental el papel de la vivienda en todas sus expresiones, desde la normativa de edificación, pasando por la tipología constructiva ligada a la percepción de (in)seguridad, hasta llegar a la presión que las inmobiliarias ejercen en el grupo minoritario para obtener un mejor aprovechamiento del suelo que ocupan, muestra una de las caras que tiene la segregación. A esto debemos sumar que, además de localización en la ciudad, las empresas inmobiliarias venden seguridad y distinción a través de las tipologías cerradas, las cuales niegan cualquier vínculo con los rezagos de población que forman parte de otro grupo. Esto último es la huella ejemplificadora de la segregación a escala micro. En el caso de la Zona Bicentenario, los grupos no forman parte de clases polarizadas, tampoco el grupo minoritario es un grupo estigmatizado como peligroso; aun así, cortar cualquier posibilidad de relación con el exterior es indispensable y aceptada como correcta y normal por el bien de la seguridad.

A pesar de que la actual normativa de construcción y permisos de ocupación del suelo urbano en la zona de estudio, tiene como objetivo fomentar los espacios comunitarios, las áreas verdes y el espacio público en general, es una de las principales impulsadoras para agudizar la fragmentación urbana y los procesos de segregación residencial dentro de los límites barriales creados por los habitantes de la Zona Bicentenario, que muestran una primera etapa



de la fragmentación. En un primer barrido temporal, se pudo observar cómo la ZB pasó de ser un área residencial a ser una de uso mixto (comercial y residencial). Después, la caracterización tipológica realizada -además de ser un recurso metodológico que ayudó al análisis espacial acerca de cuáles han sido los recursos individuales y comunitarios de los habitantes para sentirse más seguros-, permitió observar las tendencias de los nuevos emprendimientos inmobiliarios y agregó otro parámetro a la complejidad de este fenómeno, que es la movilidad del grupo minoritario hacia otros sectores de la ciudad, para dar paso a la densificación de una centralidad en desarrollo. El cambio de tipologías de vivienda unifamiliares de baja densidad a edificios de departamentos securitizados, de densidad media a alta, evidencian un cambio en la población y al mismo tiempo representa un cambio en la escala de clase, ya que los antiguos moradores llegaron a establecerse en las periferias de la ciudad con precios de suelo muy convenientes, y actualmente esta zona se podría convertir en la extensión del centro financiero de la ciudad con precios de suelo muy elevados.

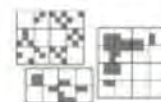
Por otro lado, la generación de políticas fiscales direccionadas a frenar las prácticas especulativas, constituye una pugna de poderes que se expresa en la polémica generada en torno a este tema, dado que afecta a intereses de particulares y del Estado; sin considerar que las ganancias extraordinarias constituyen una ganancia para los capitales privados, mismos que se benefician directamente de la inversión en obras, principalmente de la obra pública, que constituye una inversión del Estado, cuyo fin es la garantía de los derechos constitucionales, y con ello generar una distribución equitativa de los recursos.

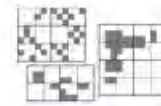
Como conclusión final, y en conjunto con lo anterior, esta investigación ha demostrado que, en el marco de un mercado inmobiliario desregularizado, los precios del suelo se constituyen en un factor determinante en la distribución de los grupos sociales en el espacio urbano de la Zona Bicentenario. La comprobada relación entre la distribución de precios de suelo y distribución de grupos sociales indica que la decisión de localización de la vivienda no se ejerce con libertad y que, por tanto, se constituyen en un factor de segregación. Prueba de ello es que en la ZB, a diferencia de lo que han indicado algunos autores para otras ciudades,



la aparición de conjuntos cerrados como nueva tipología ofrecida por el mercado inmobiliario, no logra romper con los patrones de segregación.

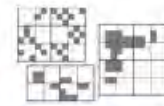




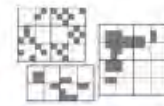


Bibliografía

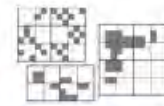
- Administración Zonal Eugenio Espejo. (2016). Informe de rendición de cuentas 2015. Quito D.M.: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Ainstein, L. (1998). Globalización, dinámica regional y estructura interna metropolitana: El escenario canadiense. *Estudios del Hábitat*, (7).
- Alegría, Tito. 2006. Estructura intraurbana y segregación social: el caso de Tijuana. Curso del Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad. Segregación social del espacio: nuevos enfoques y patrones emergentes en México y Chile. Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM)
- Alvarado, C., Vieyra, A., y Hernández, J. (2008). Diferenciación socio-residencial en el área urbana de la ciudad de Cuernavaca, Morelos. *Investigaciones Geográficas*, (66), 135-152.
- Amaya, Carlos 2003 “Dimensiones de la concentración y desconcentración urbana en Venezuela” en Manero, F. y Pastor, L. J. (comps.) *El espacio latinoamericano. Cambio económico y gestión urbana en la era de la globalización* (Valladolid: Universidad de Valladolid Secretariado de Publicaciones e Intercambio-Editorial Valladolid).
- Asociación de Municipalidades Ecuatorianas. (25 de Enero de 2017). AME socializa la Ley de Plusvalía. Recuperado el 16 de Septiembre de 2017, de AME: <http://ame.gob.ec/ec/2017/01/25/ame-socializa-la-ley-de-plusvalia/>
- Añazco Calderón Karina Gabriela (2014), Trabajo de Fin de Master: Análisis de la segregación socio-espacial en el Distrito Metropolitano de Quito. Universidad de Barcelona. España.
- Armijo, G. (2000). La urbanización del campo metropolitano de Santiago: crisis y desaparición del hábitat rural. *Revista de Urbanismo* (3), 1-21.
- Arriagada, C. & Rodríguez Vignoli, J. (2003). Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política. *Serie Población y Desarrollo*, 47. Santiago, Chile: cepal / Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (celade)-División de Población Proyecto Regional de Población.
- Arriagada, Camilo y Nelson Morales (2006) “Ciudad y Seguridad Ciudadana en Chile: Revisión del rol de la segregación sobre la exposición al delito en grandes urbes”,



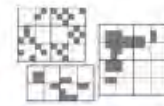
- Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales, EURE, de la PUC, Vol XXXII, N° 97, pp.37-48.
- Bellet, C. y Alonso, M.P. (2016). «Proyectos urbanos incompletos. Vacíos urbanos en la Zaragoza post-Ave». *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 70, 285-304.
- Bellet, C. y Olazabal, E. (2017). Las ciudades intermedias en España: dinámicas y procesos de urbanización recientes. En: *Sistemas urbanos y ciudades medias en Iberoamérica*. Pontificia Universidad Católica de Chile, GEO-libros, 146-183.
- Bjarnason, Stefan (2000). *Lawn and order: gated communities and social interaction in Dana Point*. California:
- Blakely Edward y Snyder, Mary (2002). Comunidades fortificadas: amurallamiento y enrejamiento de los suburbios estadounidenses. EURE (Santiago) 2002, vol.28.
- Blakely, Edward, Snyder, Mary Gail (1997). Comunidades fortificadas: amurallamiento y enrejamiento de los suburbios estadounidenses.
- Borja, Jordi. (2008). Miedos, segregación y mercado en la ciudad globalizada, Nueva Sociedad. Año: 2008 n.213 Buenos Aires, Argentina: Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Borsdorf, A. (2003): Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. En revista EURE Vol 29, Nro. 86, mayo de 2003, Santiago, Chile.
- Bourdieu, Pierre (2002). “Efecto de lugar”. En *La Miseria del Mundo*, (Dir.): 119-124. México: FCE.
- Bournazou, 2006; Rodríguez Vignoli, 2001).
- Brenner, N. (2001). World City Theory, Globalization and the Comparative-Historical Method: Reflections on Janet Abu-Lughod’s Interpretation of Contemporary Urban Restructuring. *Urban Affairs Review*, 37 (1), 124-147.
- Brun, 1994; Grafmeyer, 1995).
- Caldeira, T. (2000), *City of Walls. Crime, segregation and citizenship in Sao Paulo*, California, University of California Press.
- Caldeira, Teresa Pires do Rio (2007). *Ciudad de muros*. Buenos Aires: Editorial Gedisa.
- Caldeira, Teresa. (2000). *Ciudad de muros: crimen, segregacion y ciudadanía en São Paulo*. São Paulo: Edusp,



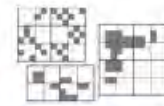
- Carman, María (2007). "El principio de máxima intrusión socialmente aceptable, o los diversos grados de legitimidad de las ocupaciones urbanas". Boletín de Antropología Universidad de Antioquia Vol. 21, Nro. 38:130-146.
- Carman, María (2009). "Lo puro y lo impuro. Dimensiones de la segregación socio-espacial en Buenos Aires". Ponencia presentada en el Congreso de la Asociación Latinoamericana de Ciencias Sociales (LASA). Sesión: Desigualdad y Sociabilidad Urbanas. Río de Janeiro, Brasil.
- Carmona, A. S. (2010). El Cabildo pone limites a la construcción. Criterios, 36,37.
- Carmona, A. S. (2011). 2011: el año de las obras. Criterios, 40. Chino, M. (22 de 09 de 08). Inhabitat. Recuperado el 24 de 04 de 2011, de Inhabitat: <http://inhabitat.com/california-academy-of-sciences-unveiled/>
- Carrión, Fernando (2007) "Espacio público: punto de partida para la alteridad" Espacios públicos y construcción social. Hacia un ejercicio de ciudadanía. Ed. Olga Segovia. Santiago de Chile: Ediciones SUR, 2007. 79-97.
- Carrión, Fernando (2008) Violencia Urbana un asunto de ciudad. Revista EURE Vol. XXIV, N° 103.
- Carvalho, M.; Varkki, G. y Anthony, K. (1997), "Residential Satisfaction in Condominios Exclusivos (Gate-guarded Neighborhoods) in Brazil", en Environment and Behavior, vol. 29, núm. 6, pp. 734-768.
- Castelli Bernard (1992) – Dinámica del suelo en Quito - Lámina 29 de: Atlas Infográfico de Quito. Socio-dinámica del espacio y política urbana, IGM, IPGH, ORSTOM, Quito, Paris.
- Castells, M. (1995), La ciudad informacional. Tecnologías de información, reestructuración económica y el proceso urbano-regional, Madrid, Alianza Editorial.
- Celemín, J. (2012). Asociación espacial entre fragmentación socioeconómica y ambiental en la ciudad de Mar del Plata, Argentina. EURE, 38 (113), 33-51.
- Clichevsky, N. (2000). Presencia y segregación urbana en América Latina. Una aproximación. Serie Medio Ambiente y Desarrollo, Nro. 28. CEPAL. Santiago de Chile
- Correa, J. B. (2005). Quito: el vacío como generador de una nueva centralidad. Quito: NN.
- Cortés, Susana (2008). "Vergüenza de vivir donde vivo": ideas para una re-conceptualización de la segregación residencial socioeconómica".



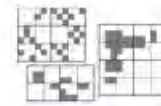
- Coy, M. y Pöhler, M. (2002), "Gated communities in Latin American megacities: case studies in Brazil and Argentina", en *Environment and Planning B*, vol. 29, pp. 355-370.
- De Mattos, C. (2001). *Metropolización y suburbanización*. EURE (Santiago), mayo 2001, vol.27, no.80. Chile.
- Donzelot, Jacques (1999). "La nouvelle question urbaine". *Revue Esprit* 258 : 87-114.
- Douglas, Mary (1973). *Pureza y peligro*. Barcelona: Siglo XXI
- Duncan, O. y Duncan. B. "A Methodological Analysis of Segregation Indices", *American Sociological Review*, vol. 20, pp. 210-217, 1955.
- Durkheim, Émile y Mauss, Marcel (1996). "Sobre algunas formas primitivas de la clasificación". En *Clasificaciones Primitivas (y otros Ensayos de Antropología Positiva)*, Émile Durkheim. Barcelona: Ariel.
- French and the American Upper-Middle Class. Chicago: The University of Chicago Press.
- Fullaondo, A. (2008). *Inserción y lógica residencial de la inmigración extranjera en la ciudad: el caso de Barcelona*. Scripta Nova. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales, 13 (795).
- Garcia Coll, A.; López Villanueva, C., e I. Pujadas (2016), "Movilidad residencial en tiempos de crisis: El caso de la Región Metropolitana de Barcelona", *Scripta Nova*, XX (549-4).
- Girola, María Florencia (2008). *Modernidad histórica, modernidad reciente. Procesos urbanos en la Área Metropolitana de Buenos Aires: los casos del Conjunto Soldati y Nordelta*. Tesis de doctorado. Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Buenos Aires.
- Grafmeyer, Yves (1994). "Regards sociologiques sur la ségrégation. La ségrégation dans la ville". En *La ségrégation dans la ville: concepts et mesures*, Jacques Brun et C. Rhein (Eds.): 85-117. París: L'Harmattan.
- Greene, Margarita; Mora, Rodrigo (2008). *Dimensiones espaciales de la seguridad residencial: flujos de movimiento y campos visuales*. Revista invite N° 64.
- Guerrien, Marc (2006) *Arquitectura de la inseguridad, percepción del crimen y fragmentación del espacio urbano en la zona metropolitana del valle de México*. Madrid: Dykinson: Instituto Internacional de Sociología Jurídica de Oñati.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. (1ra.ed.). Madrid: Siglo XXI.



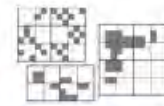
- Harvey, David (1985). *The urbanization of capital*. Oxford: Basil Blackwell.
- Hidalgo, Rodrigo. Salazar, Alejandro y Alvarez Lily (2003) *Los condominios y Instituto de la Ciudad - DMQ* | ISSN: 1390-9142
- Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: Fragmentación y privatización*. EURE, 28 (85), 11-29.
- Janoschka, Michael. (2005) *Discursos de inseguridad y la ciudad cerrada: mitos, realidades, barreras y fronteras de un producto inmobiliario “perfecto”*. Imaginales,
- Juárez, L. (2006). *Segregación urbana y sus implicaciones en las ciudades: una aproximación teórica*. Revista de Investigación Científica en Arquitectura, 1 (2), 45-50.
- Kaztam Rubén, *Seducidos y abandonados: pobres urbanos, aislamiento social y políticas públicas*, Documento presentado en el seminario Internacional “Las diferentes expresiones de la vulnerabilidad social en América Latina y el Caribe”, Santiago de Chile, junio de 2001, CEPAL/CELADE
- Kaztman, R. y Retamoso, A. (2005), *Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo*. Revista de la CEPAL, Nro. 85. Pp. 131-148
- Lamont, Michèle (1992). *Money, Morals and Manners. The culture of*
- Lamont, Michèle y Virág Molnár (2002). “The study of boundaries in the social sciences”. *Annual review of Sociology* 28: 167-195.
- Lang, R. y Danielsen, K. (1997), “Gated communities in America: walling out the world?”, en *Housing Policy Debate*, vol. 8, núm. 4, pp. 867-877.
- Leal, J. (2007). *Cambios en la morfología social de las grandes ciudades españolas: apuntes para una investigación*. *Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 1 (3), 150-158.
- Lefebvre, Henri (1978) *El derecho a la ciudad*, Barcelona Editorial Península.
- López Villanueva, C.; Pujadas, I., y J. Bayona (2013), “Households Within The Residential Mobility Process: The Case Of The Barcelona Metropolitan Region” *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 108: 57-84.
- Lungo, M., y S. Baires (2001), *Socio-spatial segregation and urban land regulation in Latin American cities*, documento presentado al International Seminar on Segregation in the City Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.



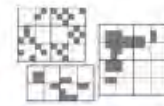
- Machado, E. (2001), Urban spatial segregation and social differentiation: foundation for a typological analysis, documento presentado al International Seminar on Segregation in the City Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, Massachusetts.
- Marcuse, P. y Van Kempen, R. (eds.) (2000), Globalizing cities: a new spatial order?, Blackwell Publishers Ltd., Oxford.
- Martori I Cañas, Joan Carles & Hoberg, Karen (2004) Indicadores cuantitativos de segregación residencial. El caso de la población inmigrante En Barcelona. Scripta Nova, vol. 8, Nro. 169
- Massey, D y Eggers, M. (1990). The ecology of inequality: minorities and the concentration of poverty, 1970-1980. American Journal of Sociology. Vol 95, Nro. 5. Pp. 1153-1188.
- Massey. Douglas y Denton. Nancy (1988) The Dimensions of Residential Segregation.
- Mendikute José Antonio. (2013): Análisis Económico en porciones: Evolución De La Desigualdad. Revista-Blog de Información y Análisis, Mundukide Fundazioa.
- Módenes, Juan Antonio (2008): "Movilidad espacial, habitantes y lugares: retos conceptuales y metodológicos para la geodemografía", Estudios Geográficos, LXIX, 264, enero-junio, pp. 157-178.
- Molina, I. (2001). "Segregación étnica en la ciudad sueca. Un proceso de racialización. Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Nro. 90. Universidad de Barcelona.
- Monard, S. (2010). Karl Kohn: arquitecto, Diseñador, Artista. Quito, Ecuador: PUCE.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2010). Tipo de Viviendas Particulares. Quito D.M.: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). Plan de Desarrollo 2012-2022. Quito: Consejo Metropolitano de Planificación.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2017). Hábitat y vivienda de la ciudad de Quito. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Oliven, R. (1980). Marginalidad urbana en América Latina. Revista Eure. Vol. 7, Nro. 19. Pp. 49-62.
- ONU. (2010). Objetivos de Desarrollo del Milenio. Informe 2010. Nueva York: Naciones Unidas.



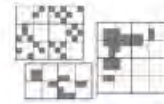
- Parrado, C. (2018). Segregación en Quito 2001-2010. Evolución de la concentración de los grupos y composición social de las áreas residenciales. *Revista Cuestiones Urbanas*, Vol. 5.
- Plan General de Desarrollo Territorial Distrito Metropolitano de Quito. Quito: Imprenta municipal.
- Pontón, Daniel (2007) La privatización de la seguridad en el Ecuador: impactos y posibles escenarios. QUITO: FLACSO - Sede Ecuador: Ciudad Segura.
- Porcel López, Sergio (2016). Dinámicas de estructuración socioresidencial en la Barcelona metropolitana postindustrial ¿Hacia una ciudad dual o cuarteada? . Tesis doctoral Universidad Autónoma de Barcelona.
- Prévot, S.M. (2000), “Métropoles D’Amérique Latine: De L’Espace public aux espaces privés”, en *Cahiers Des Amériques Latins*, vol. 35, pp. 15-19.
- Prévot-Schapira, Marie-France (2001). “Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades”. *Perfiles Latinoamericanos* 19: 33-56.
- Prévôt-Schapira, Marie-France y Cattaneo Rodrigo (2008) Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. *Revista Eure*, Vol. XXXIV, N° 103.
- Proaño, María Fernanda (2013) Efectos de los conjuntos cerrados de Chillogallo en la vida urbana de los habitantes. Quito: FLACSO- Sede Ecuador.
- Pujadas, I (2009). Movilidad residencial y expansión urbana en la Región Metropolitana de Barcelona, 1982-2005. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, XIII (290).
- Queraltó Ros, P. y García A., Pilar (2009) Utilización de los Sistemas de Información Geográfica en el cálculo de indicadores a escala urbana. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno* Año IV, núm. 11: 59-86.
- Quito, E. M. CORPAQ-QUITO. Recuperado el 29 de 04 de 2011, de CORPAQ-QUITO: www.corpac.com territorial, M. d. (Revisado 2006).
- Ramos, A. (2010). Características de la marginalidad urbana: El caso del estado de Oaxaca. *Entelequia*, Revista disciplinar, Nro. 12. Pp. 261-272.
- Robinson, Jennifer (2011). “Cities in a World of Cities: The Comparative Gesture”. *International Journal of Urban and Regional Research* 35 (1): 1-23



- Rodríguez J. (2001), Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?, Proyecto Regional de Población CELADE-FNUAP, Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), Santiago de Chile.
- Rodríguez, Alfredo (2001). Segregación residencial socioeconómica. Santiago de Chile: CEPAL.
- Rodríguez, J. (2007). América Latina y el Caribe. Pobreza y población: enfoques, conceptos y vínculos con las políticas públicas. Notas de población, Nro. 83. CEPAL. 214
- Rodríguez J. y Arriagada, C. (2004). Segregación Residencial en la Ciudad Latinoamericana. Revista EURE. Vol. 30, Nro. 89. Pp. 5-24.
- Rodríguez, Jorge y Camilo Arriagada (2004). “La segregación residencial en la ciudad latinoamericana”. Revista EURE 29 (89): 05-24.
- Roitman, S. (2003, agosto), “Barrios Cerrados y segregación social urbana”, en Revista Scripta Nova, vol. vii, núm. 146, pp. 57-72.
- Rondinelli, D. (1988). Método aplicado de análisis regional. La dimensión espacial de la política de desarrollo. Medellín: Gobernación de Antioquia, Banco Central Hipotecario.
- Miguel Rubiales Pérez, Segregación en las metrópolis españolas 2001-2011: un análisis con detalle territorial, Documents d’Anàlisi Geogràfica 2020, vol. 66/1 83-105
- Ruiz-Tagle, J. (2016). La segregación y la integración en la sociología urbana: revisión de enfoques y aproximaciones críticas para las políticas públicas. Revista INVI, 31(87), 9-57.
- Sabatini, F y Sierralta, C. (2006). Medición de la Segregación Residencial: Meandros Teóricos y Metodológicos, y Especificidad Latinoamericana. Documento de trabajo Nro. 38. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Sabatini, F y Wormald, G. (2004). Santiago de Chile bajo la nueva economía, 1980- 2000: crecimiento, modernización y oportunidades de integración social. CMD Working Paper #04-04^a. The Center for Migration and Development. Working Paper Series • Princeton University Andersson, Roger. Socio-spatial dynamics: Mobility and housing in Post-Palme Sweden. Urban Studies, 1998.
- Sabatini, F. (1999), Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile, ponencia presentada al seminario Latin America: Democracy, markets and equity at the Threshold of New Millenium, realizado en la Universidad de Uppsala, Suecia.



- Sabatini, F. (septiembre, 1999). Tendencias de la segregación residencial urbana en Latinoamérica: reflexiones a partir del caso de Santiago de Chile. Conferencia presentada en el Seminario Latin America: Democracy, markets and equity at the Threshold of New Millenium, Uppsala, Universidad de Uppsala.
- Sabatini, F. Cáceres, G. y Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. Revista EURE. Vol. 27, Nro. 82. Pp. 21-42.
- Sabatini, F. y Arenas, F. (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. Revista EURE. Vol. 26, Nro. 79. Pp. 95-113.
- Sabatini, F., Rasse, A., Mora, P. y Brain, I. (2012). ¿Es posible la integración residencial en las ciudades chilenas? Disposición de los grupos medios y altos a la integración con grupos de extracción popular. Revista EURE. Vol. 38, Nro. 115. Pp. 159- 194.
- Sabatini, Francisco (2003) La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sabatini, Francisco, Gonzalo Cáceres y Jorge Cerdá (2001). “La segregación residencial en las principales ciudades chilenas”. Revista EURE 27 (82): 21-42.
- Sachs-Jeantet, C. (1995). Ciudad y gestión de las transformaciones sociales. Unesco, Documentos de debate, (2), 1-24.
- Sarasa, Sebastián; **Porcel**, Sergio; Navarro, Lara y Thiers, Jennifer – Desindustrialización y crisis en la Barcelona posolímpica: ¿hacia una ciudad dual? EURE (Santiago), 2018.
- Sassen, S. (1991). The Global City. New York, London, Tokio. 2da ed. Nueva Jersey: Princeton University Press
- Schteingart, Martha (2001) “La división social del espacio en las ciudades”. Perfiles Latinoamericanos 19: 13-31.
- Sempere Souvannavong, Juan David, Cutillas Orgilés, Ernesto (Eds.) (2017) La población en España. 40 años de cambio (1975-2015), Departamento de Geografía Humana, Universidad de Alicante.
- Short, John R. (1994) An Introduction to Urban Geography. London: Routledge and Kegan Paul.
- Simmel, Georg (1986). Sociología 2. Estudios sobre las Formas de Socialización. Madrid: Alianza Editorial.



- Social Forces, Vol. 67, No2. pp 281-315. University of Carolina Press.
- Svampa, M. (2001), Los que ganaron la vida en los countries y barrios privados, Buenos Aires, Biblos.
- Thuillier, G. (2000), “Les quartiers enclos á Buenos Aires: quand la ville devient country”, en Cahiers Des Amériques Latines, vol. 35, pp. 41-56.
- Uribe, O. G. (1998). Geografía y sociedad: exploraciones en compromisos y propuestas actuales. México D. F.: Centro de Investigaciones Científicas.
- Villalbazo, P.; Corona, J.P.; García, S. (2002): Urbano-rural, constante búsqueda de fronteras conceptuales, Revista de Información y Análisis, núm. 20.
- Wacquant, Lóic (2007). Los condenados de la ciudad. Guetos, periferias y Estado. Buenos Aires: Siglo XXI.
- Wilson-Doenges, G. (2000), “Exploration of sense of community and fear of crime in gated communities”, en Environment and Behavior, vol. 32, núm. 5, pp. 597-611.