

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA EN DESARROLLO LOCAL Y TERRITORIO
CONVOCATORIA 2005-2007**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN CIENCIAS SOCIALES
CON MENCIÓN EN DESARROLLO LOCAL Y TERRITORIO**

**LOS INTRAMUROS: CIUDAD AFUERA, MERCADO AL CENTRO,
VIVIENDA ADENTRO**

JAIME FABIÁN ERAZO ESPINOSA

OCTUBRE/ 2009

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA EN DESARROLLO LOCAL Y TERRITORIO
CONVOCATORIA 2005-2007**

**PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN CIENCIAS SOCIALES
CON MENCIÓN EN DESARROLLO LOCAL Y TERRITORIO**

**LOS INTRAMUROS: CIUDAD AFUERA, MERCADO AL CENTRO,
VIVIENDA ADENTRO**

JAIME FABIÁN ERAZO ESPINOSA

**ASESOR DE TESIS: FERNANDO CARRIÓN
LECTORES: LUIS VERDESOTO Y DIEGO AULESTIA**

OCTUBRE/ 2009

A quienes no se encierran.

A mi padre, quien siempre se mantuvo afuera y luchando.

AGRADECIMIENTO

A Fernando Carrión, maestro y amigo

ÍNDICE

Contenido	Páginas
I. RESUMEN	8
II. CAPÍTULO I. ANÁLISIS DE LA CONFIGURACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL ECUATORIANA Y DE LA CENTRALIDAD URBANA DE QUITO	10
a. Análisis de la configuración y organización territorial ecuatoriana	11
b. Análisis de los contenidos de la centralidad urbana en Quito	13
<i>i. Elementos “concurrentes”: demografía, globalización y desarrollo tecnológico</i>	17
c. Subproceso de constitución-habilitación de suelo urbano	19
d. Subproceso de renovación y expansión urbana	24
III. CAPÍTULO II. ANÁLISIS DE LOS ENCIERROS QUE SE CREAN CON PRETENDIDA AFINIDAD Y HOMOGENEIDAD	28
a. Aparecimiento de separaciones sociales y apropiaciones espaciales	30
<i>i. La autoseparación como estrategia y proceso progresivo</i>	35
<i>ii. Componentes principales en las apropiaciones espaciales</i>	37
b. Desarrollo del encierro	38
<i>i. Los estudios del encerramiento con enfoques relacionales y multidisciplinarios</i>	42
<i>ii. Modelos y tipos morfológicos para explicar el desarrollo de</i>	44

<i>los encerramientos</i>	
iii. Actores sociales que intervienen	45
c. Causas y consecuencias	48
i. Causa primera: la oferta inmobiliaria como “agente justificador” de una “gran simulación”	49
ii. Causa segunda: la violencia/victimización y la inseguridad ciudadana/inseguridad subjetiva	50
iii. Causa tercera: el verde como motivo de encierro	52
iv. Causas menos estudiadas pero que también funcionan como detonantes de auto-separaciones	53
v. Consecuencia físico-material: destrucción del espacio urbano construido	54
vi. Consecuencia social: reducción de espacios públicos y organización de la vida hacia adentro	55
vii. Consecuencia político-territorial: el derecho a la participación se define a través de la propiedad	56
IV. CAPÍTULO III. CIUDAD AFUERA, MERCADO AL CENTRO, VIVIENDA ADENTRO	61
a. Ciudad afuera: contexto urbano transformado	61
b. Mercado al centro: el gran disfraz	64
c. Vivienda adentro: idas y vueltas de una tendencia de segregación	70
i. De ida, control-apropiación; de vuelta, contraste-permanencia	71
ii. De ida, crisis estatal; de vuelta, debate sobre democracia	71
iii. De ida, negación-afirmación; de vuelta, restricción-exclusión	73
d. Vivienda adentro: carácter, matriz del modelo y símiles	74
i. Matriz del modelo	76
ii. Símiles	77
CONCLUSIONES	78
BIBLIOGRAFÍA	80

RESUMEN

Son diversas las vocaciones que provocan cambios de contenido en la composición de las ciudades; estas dan lugar a nuevos protagonismos y a nuevos fines, ambos de distinta índole. Integradores, cuando los hechos (procesos y consecuencias) socioeconómicos, culturales, urbanos, entre otros, son visibles dentro del marco global (efectos en red) y del característico de cada urbe. Históricos, cuando estos hechos se acaban y el fin de la ciudad como entidad de algo, termina (Carrión, F. 2005)¹. Recientes, cuando son acciones de ir hacia adelante y el inicio de la ciudad como entidad de algo, empieza. Y específicos, cuando los efectos de estos hechos, positivos o no, se internacionalizan².

Los cambios que ocurren en una ciudad, en especial, en las de gran tamaño, nos invitan a (re)pensar y (re)valorizar todos sus aspectos. Las reformas estatales, la producción y el consumo, los procesos de descentralización, la migración transnacional, la gestión y liderazgo de los gobiernos locales, la segregación, etc., son sólo algunos de los componentes a considerar en estos estudios; no sólo por los desarrollos que provocan –mayor funcionalidad, incremento del poder local, potenciación y multiplicación de las expresiones culturales, intensificación de las relaciones

¹ La ciudad paso de ser una localidad industrial cercana a fuentes de energía (no fundamental), sistemas de transporte y mercados (fundamental), a una que desarrolla tecnología y comunicaciones, que disminuye barreras sociales y naturales; que urbaniza la economía y que ahora permite la llegada de población, ya no (o exponencialmente menos) desde el campo sino desde otras localidades.

² Quizá cada ciudad busca que la mayor cantidad de sus contenidos alcancen una dimensión mundial que sobrepase sus fronteras y las de su nación; sin embargo, hay otros tantos que se quedarán o se verán rezagados al momento de insertarse en los ejes de articulación del sistema mundial.

interurbanas, etc.- (Ibíd., 2005), sino también por los grandes grupos de población pobre, marginada, excluida e injustamente tratada que generan.

La ciudad también es, sino la más, compleja intersección de procesos espaciales y sistémicos; donde habitan la visión, liderazgo y relaciones entre gobiernos de turno, ciudadanías organizadas, tercer sector y mercados inmobiliarios; quienes se mueven en estrechos vínculos y/o grandes rupturas para acceder y gestionar poder o más poder y/o conceptualizar/considerar cambios de contenido. En la región, hay ejemplos, a diferente nivel, de cómo los vínculos y rupturas de estas complejas intersecciones originan acciones o hechos causales en lo urbano, los cuales van (de)construyendo la ciudad. Estos hechos pueden ser clasificados como materiales, cuando amplifican las posibilidades de integración social positiva en la totalidad del espacio urbano³; válidos, cuando son el resultado de la fuerza y firmeza con que se reclama su existencia y legalidad; sentidos, cuando no son materiales y se manifiestan como modos particulares de entender algo; y aceptados, cuando son recibidos con voluntad y sin (o casi nula) oposición.

Un hecho causal, como es el fenómeno de la segregación, implica procesos (mecanismos sobre condiciones), los cuales generan secciones o fragmentos de ciudad y las formas de instrumentación que necesiten y les de soporte. Su presencia (la de los hechos) en la ciudad, establece distancias, encuentros o el aumento/disminución de cualquiera de ellos. Finalmente, en todo hecho urbano, se pueden identificar tres aspectos; su origen, el cual le atribuye prioridad y nombre –oficial o asignado-; su contexto, como entorno de la índole donde se lo considera; y su calidad, por el valor, enlaces y sentido que le otorga.

³ Ver declaración de Buenos Aires. VIII Reunión del Grupo de Trabajo sobre Desarrollo Urbano de CLACSO.

CAPÍTULO I

ANÁLISIS DE LA CONFIGURACIÓN Y ORGANIZACIÓN TERRITORIAL ECUATORIANA Y DE LA CENTRALIDAD URBANA DE QUITO

Los debates sobre la ciudad latinoamericana han mutado a la par de los cambios que ha experimentado el desarrollo urbano de la región: pasaron de ser indagaciones tradicionales sobre el «urbanismo de la periferia» a búsquedas sobre «la ciudad existente»; de la urbanización de un espacio vacío o plano, a la de un territorio configurado; de la tradicional «ciudad frontera» nacida en el contexto de la primera modernidad, al de «ciudad en red» propia de la postmodernidad (Carrión, 2005: 21-22) y en eso mucho ha tenido que ver la historia evolutiva de los elementos concurrentes de transición demográfica, globalización y desarrollo tecnológico, pues en conjunto han conducido a nuevas y continuas «coyunturas urbanas» en América Latina, las que se han caracterizado por la persistente ausencia de políticas urbanas adecuadas o, en otras palabras, por la desactualización de ellas dentro de un contexto regional particularmente determinado por profundas crisis económicas. La mayoría de políticas que se han implementado en la región han privilegiado ajustes que a su vez han concedido importancia a sectores externos de las economías nacionales desmereciendo las propias e internas actividades estatales (Carrión, 1991). Esta ausencia o no actualización de políticas urbanas sumada a las situaciones interrelacionadas de cambios demográficos, escenarios globales y desarrollos tecnológicos, han generado una *nueva realidad urbana regional*: una “situación de transformación compuesta”, en palabras de Carrión, que ha modificado la lógica de la urbanización en América Latina y ha cambiado, histórica y

estructuralmente, el patrón urbano del sistema de ciudades latinoamericanas, concebido a partir de atributos, especialmente del tamaño de las poblaciones, y de orientaciones hacia la constitución de «verdaderas redes urbanas» donde el flujo de las relaciones interurbanas ha tendido a intensificarse (Carrión, 2005: 36). Es decir, cambiaron los patrones de urbanización latinoamericanos pues transitaron de la urbanización de la cantidad hacia la de calidad (Carrión, 2005: 38). En un principio, estos patrones definían una jerarquía y unos rangos de ciudades según la cantidad de población concentrada en esas aglomeraciones (*concentración de la población en las grandes ciudades*, por ejemplo), sin que cada una de ellas esté relacionada con la otra. Los nuevos patrones insertaron las ciudades en ámbitos que superaron las fronteras nacionales, respondieron a la desaceleración general de la urbanización y buscaron dar solución a los problemas de pobreza del «hábitat popular urbano» (Carrión, 2005).

Análisis de la configuración y organización territorial ecuatoriana

En 1987, Fernando Carrión, en *La renta del suelo y segregación urbana en Quito*, abordó el análisis de las partes de la ciudad desde el proceso de disposición histórica – pero no universal- en el territorio y desde la generación de formas urbanas peculiares sobre el mismo, a lo cual identificó como *configuración territorial*, que también es resultante y expresión indirecta de los diversos fenómenos sociales en una porción particular de la superficie terrestre (Carrión, 1987: 27), relevante y sustentada en la articulación sociedad-naturaleza (Galafassi, 2001). En ese mismo año y con similares propósitos de conceptualización, José Luis Coraggio, en *Territorios en transición. Crítica a la planificación regional en América Latina*, mencionó que, cuando la *configuración territorial* es resultado de la articulación de los distintos valores de uso elementales bajo un proceso social que la refuerza y conserva, o cuando es producto de actos voluntarios en función de objetivos conscientes (Coraggio, 1987: 47) se la denominará *organización territorial* la cual, en Ecuador, ha estado históricamente determinada por el conjunto de relaciones entre la hacienda serrana y la plantación costeña o entre Quito y Guayaquil como centros urbanos nucleares que permanente y progresivamente se han ido re-acondicionando, renovando y extendiendo para ser compatibles con las necesidades creadas para el desarrollo del capital. Así también, la

organización territorial ecuatoriana se ha transformado tanto por los cambios que han experimentado los andamiajes físicos, bases materiales o aparatajes infraestructurales de las ciudades como por las variaciones en las relaciones y fenómenos sociales (flujos de acumulación, mecanismos de apropiación, etcétera) presentes en las mismas (Carrión, 1987: 27).

La *organización territorial* de Ecuador, según la *Constitución de la República 2008*, comprende de mayor a menor jerarquía, regiones (9), provincias (24), cantones (221) y parroquias (1 018), que conforman los diferentes niveles de ordenamiento del país (OTE, 2015). El primer nivel de la división político-administrativa ecuatoriana es la provincia que está conformada por la unión de uno o más cantones y que agrupadas conforman 7 regiones autónomas, con excepción de la provincia de Galápagos que es una región con régimen especial. El segundo nivel de ordenamiento subnacional es el cantón, 2 de las 221 entidades de este tipo son distritos metropolitanos: Guayaquil y Quito, los cuales también son las regiones autónomas 8 y 9 del país, respectivamente. Finalmente, la parroquia es el tercer nivel de la división territorial, ésta puede ser de dos tipos: urbana (221) –circunscrita dentro de la ciudad- o rural (797) –apartada de la urbe-. El conjunto de éstas se organizan bajo la forma jurídico-política de la municipalidad que es la autoridad jurisdiccional del cantón en asuntos administrativos (OTE, 2015).

El cantón Quito o región autónoma 9 o, desde 1993, Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), como todo ente subnacional de ese tipo tiene un Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GAD-M) que es persona jurídica de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera, integrado por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización, y ejecutiva previstas en su legislación, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del GAD-DMQ es San Francisco de Quito, cabecera cantonal de la provincia de Pichincha y ciudad capital de la República de Ecuador: asentamiento histórico, multifuncional y diverso; en permanente (re)construcción-(re)producción; “producto social” inacabado en proceso de cambio constante y “producto extraordinario” creado por sus habitantes (Carrión, 2001).

Análisis de los contenidos de la centralidad urbana en Quito

Históricamente, en Quito, se han redefinido los contenidos de su «centralidad urbana»⁴, en contextos que han desbordado ámbitos provinciales, regionales y nacionales; y dentro de los cuales se han generado, como menciona Carrión (2001: 20-21) condiciones de *competitividad* (conectividad, flexibilidad institucional, innovación tecnológica y cultural, calidad de vida) y *posicionamiento*. Además, esta «centralidad urbana redefinida», en Quito, ha sido concebida en el marco de «grandes saltos conceptuales» en la historia evolutiva de la ciudad, que fueron apareciendo con carácter *estratégico* (posiciones económicas decisivas), *sociopolítico* (visiones de actuación según las circunstancias) e *informativa* (competencias adquiridas); y que pueden ser identificados en los siguientes cuatro aspectos técnicos principales: 1) *La proyección de la integración social y cultural –o posicionamiento–*, que opera como mecanismo de mantenimiento y fortalecimiento del sentido de pertenencia a la pluralidad de culturas locales (Carrión, 2001: 21) y que se ha posibilitado en Quito solo cuando se han reconstituido y recuperado los valores reales de igualdades y ciudadanías; es decir, cuando se han concebido procesos de integración urbana que han permitido confrontar a la segregación alentada por el mercado y/o a la exclusión alentada por la política; 2) *La conquista de espacios de representación* (Carrión, 2005), en los cuales la sociedad quiteña se ha visibilizado en varios sentidos: cobrando existencia, sacando a la luz colectivos, expresándose simbólicamente o llamando la atención sobre particularidades; 3) *El replanteamiento de las estructuras orgánicas institucionales*, que le ha permitido principalmente a la municipalidad de la ciudad generar flexibilidad para acomodar normas y legislaciones a distintas situaciones, transferir recursos y poderes a unidades político-administrativas sublocales –como las Administraciones Zonales (AZ)- para confrontar problemas de centralización y dispersión, instaurar formas de participación

⁴ Según Carrión (1987), son dos las determinantes específicas que, simultánea y articuladamente, constituyen la centralidad urbana: *concentración* y *centralización*, ambas provienen de un proceso social de organización del territorio urbano. La *concentración*, es la determinante ecológico-funcional, de competencias urbanas generales, como la administración pública y privada, el comercio, los servicios, etcétera. Y la *centralización*, es la determinante centro/periferia, de funciones urbanas y simbólicas de integración, por dominación, del conjunto del «valor de uso complejo», que favorece la reproducción ampliada del capital (Topalov, 1979).

ciudadana de manera formal y ampliar formas de representación para hacer públicas las concepciones privadas; y 4) *La racionalización en el uso de recursos*, que frente al modelo periférico-expansivo de la ciudad –permanentemente en transición- ha puesto al ahorro por delante del despilfarro, a la reducción del consumo de bienes y energía sobre sus incrementos, a la reutilización y reciclaje de residuos sólidos por encima de su eliminación, etcétera. Con estos cuatro aspectos, nombrados como principales, se han discutido los asuntos de la centralidad urbana en Quito, los cuales mayoritariamente han quedado expuestos en planes reguladores o directores de ordenamiento urbano promovidos por doce gobiernos locales que administraron la ciudad⁵. En el trasfondo de los aspectos y los planes, como menciona Carrión (2001: 23), están las aportaciones y preocupaciones por el desarrollo intra e interurbano de la ciudad así como los conceptos que se fueron asumiendo como «nuevos». De temas tradicionales como crecimiento periférico, expansión y renovación urbana, metropolización, renta del suelo, entre otros, se pasó a discusiones sobre gobierno y gobernanza de y en la ciudad, modalidades de producción de servicios urbanos, etcétera.

A la par de los aspectos sobre los que se redefinió la centralidad urbana y gobernó localmente a la ciudad, ésta estuvo inscrita en debates latinoamericanos que también pasaron de ser indagaciones tradicionales sobre el desarrollo urbano, exógeno y centrífugo, a búsquedas sobre lo urbano endógeno y centrípeto. Los mentados debates están definidos en dos etapas: 1) *De internacionalización: lógica de la urbanización regional*, definida a partir de la segunda postguerra mundial (1945-1947) y hasta finales de los años noventa. Se basa en los procesos de periferización y metropolización propios del modelo económico de sustitución de importaciones y del Estado de bienestar (Carrión, 2001: 7) y 2) *De interiorización: nuevo patrón de urbanización latinoamericano*, que sobrevino en los últimos años del siglo XX y permanece vigente hasta hoy. Se fundamenta en los procesos de introspección y reurbanización introducidos por el fenómeno de la globalización. Las discusiones en la primera etapa se orientaron a analizar cuándo emergió la «gran ciudad latinoamericana», cómo se

⁵ Las doce administraciones municipales de Quito estuvieron presididas por los siguientes Alcaldes: Jaime del Castillo Álvarez (1967-1970), Sixto Durán-Ballén (1970-1978), Alberto Donoso Darquea (sucesión 1978), Álvaro Pérez (1978-1982), Luis Andrade Nieto (1982-1984), Gustavo Herdoíza (1984-1988), Rodrigo Paz Delgado (1988-1992), Jamil Mahuad (1992-1998), Roque Sevilla (1998-2000), Paco Moncayo (2000-2009), Andrés Vallejo (sucesión 2009) y Augusto Barrera (2009-2014).

convirtió en uno de los actores políticos y económicos más relevantes y con qué formas superó su propio y estricto alcance local. Las respuestas evidenciarían el surgimiento de nuevos e inéditos roles y procesos como los de *reconcentración*, *recentralización* y aquellos asociados con la crítica a la capitalidad de algunas ciudades⁶ (Carrión, 2005). Otro grupo de deliberaciones, principalmente de los años cincuenta, analizaron las mutaciones socio-demográficas de las ciudades que pasaron de ser de campesinos urbanizados –con imágenes rurales- a ser urbanizaciones de pobres, y esta cuestión no solo fue la que caracterizó a las urbes de América Latina en aquella década sino también la que las convirtió en escenarios de polarización social (Schteingart, 1973; Clichevsky, 2000). Finalmente, junto con los debates sobre la concentración de la pobreza urbana en las ciudades latinoamericanas vinieron las reflexiones que enfatizaron en la producción de la «urbanización progresiva e informal», de los años cuarenta, en torno a la cual se explicaron los veloces procesos de desarrollo periférico-expansivo de las urbes: sus elevadísimos costos, las manifestaciones afirmativas de autogestión y autoconstrucción y negativas de precariedad y falta de previsión en la calidad del desarrollo urbano, los tiempos de vida activa –o vejez prematura- de esos procesos, etcétera (Hiernaux, 1999; Abramo, 2003). El pensamiento sobre los modelos metropolitanos también se desarrolló en esta primera etapa, particularmente a partir de la mitad del siglo pasado (Parisi, 1972). Para el caso de Quito –y de Ecuador-, la primera literatura académica perteneciente a la *lógica de la urbanización regional* fue elaborada por los fundadores-investigadores del Centro de Investigaciones CIUDAD, desde 1977.

En los tardíos años de la década de los ochenta, se percibe un cambio en la definición de ciudad (Carrión, 2001: 11), pues el patrón urbano latinoamericano, fundado en el desarrollo periférico-expansivo, entra en crisis y ésta activa una nueva etapa de discusiones técnicas y académicas que hasta la actualidad acompañan a la transición (CEPAL, 1989; Portes, 1989). A este segundo período *de interiorización*, en Ecuador, Carrión (1997) lo denomina *el regreso a la ciudad construida* y más adelante *introspección cosmopolita* (2005). Los estudios sobre Quito, a partir de los años

⁶ Como ejemplo de ello, Banderas-Vela, en relación al Plan Regulador para la Ciudad de Quito de Guillermo Jones Odriozola, de 1944, mencionó que la ciudad fue una de las pocas en América que disponían de un primer estudio de planificación urbana después del trazado colonial del siglo XVI, pero una estrechez mental sin límites lo echo a perder porque tal vez Quito no merecía tener un Plan Director, no estaba preparada la ciudad para un tipo de vida mejor que el Plan proponía (Banderas-Vela, 1967: 79).

noventa y hasta hoy, quedan inscritos dentro de las preocupaciones y el pensamiento urbano latinoamericano que se enfocan, en términos generales, en analizar el proceso de formación de ciudades globales y sus transformaciones –ciudades articuladas en red o sistema-, y en términos específicos a examinar: 1) *las lógicas de la concentración espacial*: población creciente en áreas urbanas, 2) los llamados “artefactos de la globalización” y 3) la cosmopolitización. Dentro de las primeras, las investigaciones se han orientado a discutir la alta densidad de las funciones económicas que tienen las ciudades estratégicas y que conducen a corroborar la existencia de nuevos elementos que definen los caracteres de las aglomeraciones espaciales y de sus plataformas de integración: las centralidades urbanas (Carrión, 2005: 24). En relación con los nuevos artefactos urbanos de la globalización (Ciccolella, 1999; de Mattos, 2002); es decir, con aquellos conjuntos de hechos o intervenciones urbanas de menor escala, altamente especializados y fragmentados, cuya aparición puede explicarse por las condiciones que generaron las transformaciones producidas bajo el avance del proceso combinado de la reestructuración urbana y la globalización (de Mattos, 2000: 58), los estudios los han abordado a través de la gestión de suelo para los usualmente denominados Grandes Proyectos Urbanos (GPU) que constituyen uno de los actuales rasgos dominantes de las ciudades de América Latina. Por último, las indagaciones sobre cómo se generaron condiciones de «competitividad» y «posicionamiento» en las urbes y cómo éstas se convirtieron en las causas de la «cosmopolitización» han sido de alto interés para los pensadores urbanos sobre todo porque han indagado, como manifiesta Carrión (2001: 11) en la generación de radios de influencia interconectados entre espacios urbanos cada vez más distantes, distintos y discontinuos.

En resumen, la centralidad urbana de Quito, ha sido históricamente redefinida, por un lado, con los conceptos –con carácter estratégico, sociopolítico e informacional- y con los aspectos técnicos con los cuales se debatió y gobernó la ciudad; y por otro lado, la ciudad ha quedado apuntada en las memorias de las discusiones regionales sobre desarrollo urbano originados, en un primer tiempo, en el exterior, y posteriormente engendrados en el interior de la misma urbe. Todos estos parámetros analíticos serán abordados a lo largo de esta investigación; así como también, se considerará la circunscripción de Quito en el «proceso de urbanización» –o fenómeno

de aumento de la urbanización- ecuatoriano; es decir, cómo la población quiteña y sus actividades económicas fueron progresivamente concentrándose en la ciudad.

Elementos “concurrentes”: demografía, globalización y desarrollo tecnológico

Tanto para la etapa de *internacionalización* como para la de *interiorización* del desarrollo urbano latinoamericano, los cambios y la transición demográfica, el proceso de globalización y el desarrollo tecnológico, son considerados, en la literatura especializada, como elementos «concurrentes» que tienden a delinear y modificar las lógicas y los patrones de urbanización regional. A los primeros los resumiremos en la categoría «demografía» y en relación con ella, la CEPAL (2000), Carrión (2001, 2005), entre otros, observan las siguientes situaciones: 1) que las tasas generales de urbanización –incluidas las de ciudades grandes- han tendido a reducirse, 2) que paulatinamente se han urbanizado territorios vacíos y que la urbanización se ha redireccionado de lugares históricos a otros, y 3) que la «alta heterogeneidad» es una, o quizá la mayor, característica de los procesos demográficos. La demografía, en América Latina, desde aproximadamente 1945, ha estado signada por «nuevas formas de migración» y por el paso de «ciudades de campesinos» a «ciudades de pobres» (Carrión, 2005). Se ha caracterizado además por estar correlacionada con los subsiguientes fenómenos:

- 1) *La inédita apertura del proceso de distribución territorial latinoamericano*, dentro de la cual se destacan dos expresiones relevantes: por un lado, el *crecimiento sin par de los bordes de las ciudades* (Ducci, 1998), caracterizado por la movilidad poblacional al interior de los territorios nacionales que se desarrolló sobre la base del re-direccionamiento de los flujos poblacionales desde los lugares históricos de la urbanización hacia los territorios peri-urbanos de las grandes ciudades y, hacia la constitución de nuevos territorios (Carrión, 2005: 30). Y por otro lado, la *modalidad de la migración internacional*, determinada por flujos poblacionales dirigidos hacia el exterior de los países e, incluso, de la región (Villa y Martínez, 2000);
- 2) *El fin de las migraciones campo-ciudad en la región*, como elemento característico del «desarrollo urbano latinoamericano» –desde mediados del

siglo pasado- y del crecimiento vertiginoso de las urbes que produjo, entre otras cosas, una *lógica de la urbanización regional* sustentada en la «periferización» y la «metropolización» (Carrión, 2001). Previamente al fin de las migraciones campo-ciudad en América Latina, éstas habían impactado de manera significativa en su urbanización, tanto que de ellas se afirmaba eran formas fundamentales de inserción de las «ciudades de pobres» en el proceso de globalización; sin embargo, se trataba de una inclusión asimétrica pues solo se vinculaban partes de las ciudades en el proceso, con lo cual se añadían nuevos elementos, de carácter interurbano, a la segregación urbana (Carrión, 2005)⁷; y

- 3) *La determinación del crecimiento demográfico*, que se activa con la reducción de las tasas de migración campo-ciudad (rural-urbana) y con el incremento de las tasas de migración internacional, en el contexto de sociedades globalizadas; y que plantea contradicciones en los patrones de urbanización en esos mismos entornos (CELADE, 1975; Arriagada, 2003; Carrión, 2005).

El segundo elemento concurrente es el de *la globalización* que, en extracto es el proceso económico, tecnológico, social y cultural que integra mercados a escala planetaria, reforma políticas estatales y desarrolla nuevas tecnologías de la información y la comunicación (TIC). No es un fenómeno externo sino es parte constitutiva de lo local, que a su vez existe y se fortalece gracias a las mutuas determinaciones existentes (Giddens, 2000; Carrión, 2005). La globalización requiere de ciertos «lugares estratégicos», como son las ciudades, con ciertas «condiciones estratégicas», según su posicionamiento y sus niveles de conectividad y competitividad⁸, para proyectarse de manera «ubicua» por el conjunto del territorio planetario (Carrión, 2005; Manzano,

⁷ Más específicamente, a los impactos de las migraciones en el desarrollo urbano de América Latina se los ha estudiado desde, principalmente, cuatro aspectos: a) *El económico*, pues la región ha recibido miles de millones de dólares por concepto de remesas; b) *El político*, pues con ellas se supone se constituyen redes urbanas transnacionales que producen cambios en diversos ámbitos como el carácter de la ciudadanía o la tendencia hacia la formación de «ciudadanía múltiples»; c) *El cultural*, pues las redes urbanas que se constituyen conforman, como afirma Beck (1998) «comunidades simbólicas» configuradas en «espacios sociales transnacionales» que se sustentan, a su vez, en comunidades transnacionales; y d) *En términos urbanos*, se reproduce la cultura de origen en el destino, se establecen lazos interurbanos significativos sobre la base de los tres aspectos anteriores, que hacen pensar en la existencia de un *continuo urbano-urbano discontinuo y distante* por sobre el continuo rural-urbano típico de la primera etapa de la urbanización (Carrión, 2005: 33-34).

⁸ En relación con la competitividad, la ciudad es el «elemento fundamental» para las unidades económicas (empresas) y para los «artefactos» de la globalización –principalmente para los GPU- asentados en la misma, pues a través de ella, tanto las unas como los otros pueden llegar a articularse con la economía mundial.

2009). Este segundo elemento ha introducido cambios notables en la reducción de las distancias espaciales, ha convertido a la diversidad en un elemento fundamental de la democracia –a propósito de la «alta heterogeneidad»- y ha introducido nuevas y modernísimas TIC, a las que ha transformado en puntos centrales de la industria cultural, en instancias fundamentales de sociabilización y en ejes axiales de la integración. Así también, los extensos procesos de reforma del Estado, con sus condiciones y tiempos; la transnacionalización de los mercados de insumos, producción, finanzas, capitales y consumo; la transferencia de competencias y la descentralización fiscal; la generación de condiciones macroeconómicas de competitividad; entre otras, han apuntado en la perspectiva de fortalecer el proceso (Carrión, 2001).

El tercer y último elemento es el desarrollo tecnológico, relacionado, principalmente, con *La revolución del conocimiento*, con la informática y con los últimos avances en las telecomunicaciones –redes y servicios de voz y datos, de difusión: radio y telefonía móvil, de multiservicios de banda ancha y telemáticos como el internet- desde donde se han introducido cambios notables en, al menos, dos aspectos territoriales: la aproximación relativa de lo distante puesto que el transporte y las comunicaciones son elementos complementarios, y consecuentemente, en la modificación de la geografía planetaria (Carrión, 2001).

Subproceso de constitución-habilitación de suelo urbano

En el proceso de urbanización de Quito, la segregación urbana –en la que se ha basado la lógica empresarial del municipio- se concretó cuando los tipos y funciones fundamentales del capital se asentaron en el territorio de la ciudad; es decir, el proceso provino de la agudización y la combinación de desigualdades y disparidades intraurbanas –sociales y geográficas- que a su vez se dedujeron de una expansión urbana incontrolada, de la diversificación de la economía urbana y de una política municipal que frecuentemente concilió los intereses de las distintas facciones de capital con el suelo urbano de la ciudad (Carrión, 1987: 120), y es que precisamente el suelo urbano y la ciudad tienen concomitancias indisolubles, consustanciales y asimétricas: es impensable el uno sin la otra (Carrión, 2001). Estos nexos son parte de la historia evolutiva de Quito, se han presentado con «múltiples velocidades»; con un carácter

dinámico articulado a usos y ocupaciones de suelo propuestos en épocas distintas (Colonia/República); con diferentes tiempos de constitución y habilitación; con contenidos socioeconómicos opuestos (bajos/medios/altos ingresos); para actividades que no son semejantes (residencia, comercio, industria, etcétera); y con localizaciones dispares (centro/periferia) (Carrión, 2005: 54). En otras palabras, en la evolución de la urbe, las relaciones entre suelo urbano y ciudad han tenido un antes y un después; así por ejemplo, antes, el suelo urbano era la variable explicativa fundamental, la que daba soporte al total de las actividades urbanas, ahora es “menos significativa”. Hace tiempo, el desarrollo de la ciudad fue entendido desde la organización del espacio urbano –como uso de suelo y densidad de población- y en la actualidad lo es a partir del incremento constante de la productividad en la ciudad (Carrión, 2001: 15); etcétera. En el universo histórico de estas correlaciones, el «proceso de constitución-habilitación» de suelo urbano ha sido “acelerado y desigual” y ha marcado también, momentos indisolubles, consustanciales y asimétricos en el desarrollo de la ciudad como por ejemplo que, entre 1904 y 1922 se haya cuadruplicado el área de la ciudad y permitido especular con el suelo urbano habilitado, o que pocos años después, en los treinta, hayan aparecido los primeros «barrios obreros» en la ciudad, a los cuales, como mencionó Goetschel (1992: 329) accedían únicamente empleados y afiliados a la Caja de Seguro, pero no los sectores más populares pues los precios no estaban a su alcance.

A lo largo de la historia cambiaron las funciones atribuidas e impuestas al suelo urbano, el cual además adquirió nuevas cualidades que se inscribieron en los diferentes momentos de acumulación del capital en Quito. La inaccesibilidad a él llegó incluso a frenar el desarrollo urbano de partes de la ciudad (Carrión, 2001), pero al mismo tiempo, en la ciudad, los factores de localización y las distancias perdieron relevancia: de la centralidad única, fundacional y radio-concéntrica, se pasó a nuevas centralidades; es decir, como *relación histórico-social*, el suelo es un resultado cambiante, contenido en un amplio y complejo sistema de enlaces urbanos multidimensionales: espaciales por ejemplo, cuando se «habilita» suelo mediante obras públicas de (re)urbanización; legales, cuando se eliminan las restricciones que imponen los derechos de propiedad al capital de promoción; entre otros. También es *condición de producción* que, a pesar de atender lógicas mercantiles o estatales no se produce, se monopoliza, escasea y ocasiona cambios en los métodos generales de implantación de sus «usos» que, bien pueden

homogenizarse por la vía de la generalización del mercado inmobiliario o diversificarse notablemente con el fin de incrementar la «productividad de la ciudad» (Pírez, 1995; Carrión, 2005; Alfonso, 2007).

Junto a las anteriores conceptualizaciones sobre suelo están las políticas públicas urbanas que en Quito han servido, principalmente, como instrumentos de desregularización. Ese carácter ha sido fundamental en los procesos que han dominado el diseño y la implementación de políticas en la ciudad. Empezó con el abandono progresivo de la «política de reserva territorial», estimada a partir de 1943, por aplicaciones inadecuadas, lo cual condujo al dominio privado del mercado de suelo urbano y, con ello, en sentido general, a una nueva «estructura urbana» de la ciudad y en sentido preciso a la exclusión mayoritaria de quiteños del sector vivienda (Carrión, 2005: 53). La política pública urbana que la municipalidad puso en funcionamiento siempre privilegió al suelo urbano, pero asignándole, según el momento, funciones que tendieron a cambiar las dinámicas de la urbe, con distinto ritmo y según determinadas zonas (Carrión, 2005: 54). Así, hasta 1933, se tuvo una «política de valorización (producción) de suelo urbano»; a partir de allí y hasta los años setenta, otra «de monetarización de la renta capitalizada» y desde esa década hasta la actualidad la «política de liberación» del obstáculo que significa la propiedad de la tierra para el capital inmobiliario⁹ (Carrión, 2000: 153). El «deber ser» de la política de suelo urbano en Quito debió integrar suelos urbanos con funciones y velocidades heterogéneas que tuvieron que inscribirse en criterios de respeto a la diversidad, integralidad y continuidad en el cambio, pues la ciudad ha estado en un proceso constante de (re)funcionalización diferenciada de suelo urbano y con mayor razón sí permanentemente se ha modificado el rol del mismo dentro de los «tiempos de la ciudad» que se han acelerado para transformar accesibilidades, definir nuevas centralidades y desarrollar discontinuidades espaciales (Carrión, 2005: 51-55). Las políticas públicas de suelo urbano en Quito no han procurado mejorar y aumentar la calidad de vida de sus habitantes, al contrario, la tierra ha sido permanentemente apropiada y utilizada en la ciudad, bajo dos condiciones que han caracterizado el

⁹ En este sentido, la propiedad de suelo, como limitante impuesta por el «monopolio del bien escaso», se resuelve bajo la presión del subproceso de *constitución-habilitación* de suelo urbano; así, con carácter de «habilitación» a través del *fraccionamiento* (en el caso de la expansión urbana) y de «re-habilitación», a través de la *concentración* (en el caso de la renovación urbana) (Carrión, 1987: 129; Carrión, 2000: 150).

proceso de urbanización de la misma. La primera está relacionada con la magnitud de la riqueza social de la urbe que fue arrogada –como ganancia, renta o salario- por actores particulares; y la segunda se vincula con las características de los períodos de organización territorial de la metrópoli, en los cuales se ha dispuesto de áreas con diferentes calidades de acondicionamiento y adecuación (Carrión, 1987: 136). Las expresiones finales de ambas condiciones son el precio de suelo urbano a manera de renta capitalizada y la asignación de localización de la población sobre el territorio metropolitano.

En las interrelaciones históricas que han sucedido entre el centro y las periferias de la ciudad es donde se enmarcan, como primer aspecto, «el precio» y algunos fenómenos vinculados a él. Uno de ellos fue la movilización de la población central a los márgenes; otro la tendencia general de crecimiento que tuvieron las periferias en el norte de la urbe (Carrión, 2000: 149); también tuvo que ver la relación de integración centro/periferia a partir del proceso de evolución cíclica (crisis-transición urbana) que ha estado presente en la ciudad; entre otros (Carrión, 1987: 84). Lo central y lo periférico de Quito han marcado, como segundo aspecto, el «comportamiento de precios», lo cual además está agregado como elemento de la segregación urbana de la ciudad y no de forma arbitraria pues ha actuado según si estuviera determinado como área de expansión –periferia- o zona de renovación –centro-. En la primera, las sobreganancias de localización, bajo la forma de rentas diferenciales se han fijado por la habilitación de terrenos agrícolas en suelos urbanos; por la constitución de tierras urbanas (dotación de obras de infraestructura reales o potenciales e inversiones públicas y privadas); y por la distancia social de las periferias al centro (ubicación). En la segunda, los precios que adquieren los terrenos son inusitados debido a la presión que ejercen las periferias y por las características internas del mismo centro (Carrión, 2000: 149-150). En consecuencia y como tercer aspecto, los precios han tenido un comportamiento permanente a la alza¹⁰. Aquí algunos ejemplos de ello: en 1962, los precios de suelo en la parroquia urbana Centro Histórico superaron significativamente a los de su similar Mariscal Sucre; en 1973, la situación se invierte relativamente; en

¹⁰ Otros factores que han incidido directamente en el aumento del precio de la tierra en Quito fueron los instrumentos que se utilizaron para «ordenar» el crecimiento de la ciudad: la zonificación, la delimitación de áreas urbanas, las prioridades y características de la dotación de infraestructura y servicios, las garantías legales de tierras, etcétera (Carrión *et al.*, 1987)

1975, como resultado de la «reconquista del Centro Histórico», los precios de la tierra se equiparan, aunque en este año se señaló que, para toda la década de los setenta el promedio global del incremento superó el 700 por ciento (Carrión, 2000: 149); en 1982, se marcó el predominio definitivo de la Mariscal Sucre en cuanto lugar privilegiado de precios altos en Quito; etcétera. Esta primera expresión de suelo urbano como riqueza social apropiada y expresada como precio permite evidenciar la definición de otros dos fenómenos: la demarcación de la centralidad urbana y el reforzamiento de las tendencias de «crecimiento de la mancha urbana» (Carrión, 1987: 78).

La segunda expresión de la apropiación de suelo urbano en Quito se relaciona con las «tendencias de localización» de la población. Las tendencias no han sido homogéneas y han estado altamente condicionadas por el carácter restrictivo del mercado de suelo urbano y vivienda, por la renta de suelo y por la segregación urbana, todo lo cual ha limitado el acceso de grupos sociales, definidos por su capacidad económica y estatus social, a la ciudad. Frente a ello han habido –quizá solamente dos– alternativas claras e históricas de localización para la mayoría de la población: el «tugurio central», hasta finales de los noventa, y las «zonas periféricas fuera del mercado legal» o «zonas ilegales», hasta hoy. El tugurio central se caracterizó por los bajos alquileres relativos, la cercanía a los centros de trabajo y consumo, y por la existencia de ciertos niveles de equipamiento e infraestructura. Las zonas ilegales han persistido en el tiempo y en diferentes sectores de la ciudad, desde sus orígenes sobre sus hectáreas se han asentado grupos diversos de habitantes que han caracterizado demográficamente diferentes parroquias: las centrales fueron las más densamente pobladas, las del norte tenían la menor densidad y en las del sur fue donde se localizaron la mayoría de los habitantes de la capital ecuatoriana. En los tardíos años ochenta, cuando el fenómeno se estudió, Diego Carrión *et al.*, en *La renta del suelo y segregación urbana en Quito* dijeron, en relación a las contrastantes densidades del norte y el sur que, la menor se debió al gran porcentaje de tierras destinadas para recreación y circulación, viviendas dispersas y aisladas, terrenos sin edificar para la especulación y, sobre todo, al impedimento de ocupación que significó el alto precio de la tierra. A la densidad del sur la explicaron con tres argumentos técnicos: por la tenencia de un deficiente sistema de servicios urbanos e infraestructuras colectivas, por la presencia de prácticas constructivas artesanales que impidieron el uso intensivo del

suelo y porque fue la zona donde se asentaron los sectores populares vinculados a la producción industrial (Carrión *et al.*, 1987: 119-121).

Subproceso de renovación y expansión urbana

El origen de estos fenómenos complejos, particulares y con características especiales, surge con la constitución-habilitación y utilización de suelo urbano y con la hegemonía de la relación centro/periferia en la articulación de los componentes de la segregación urbana (Carrión, 1987; Clichevsky, 2000). Ambos subprocesos son asumidos por la «transición urbana», en tanto esfuerzos deliberados por, primero, cambiar el ambiente y el crecimiento urbano, con políticas públicas y mecanismos de mercado que expulsan a poblaciones de desposeídos; segundo, transformar la organización territorial a través del ajuste planificado a gran escala y en amplias porciones de espacio que lleva a las periferias no solo ciudadanos despojados sino pobladores adscritos a procesos de suburbanización; y tercero, por solucionar las contradicciones que hacen crisis en las metrópolis, en momentos específicos de su urbanización (Grebler, 1965: 13; Carrión, 1980: 152; Prévôt, 2001: 35). Así, entonces, la transición urbana, como parte fundamental de la historia evolutiva de la ciudad de Quito, ha subsumido a los fenómenos de renovación y expansión urbana para introducir agudas transformaciones en sus soportes materiales y en las formas de articulación urbanística entre las distintas partes que componen la ciudad, en momentos determinados de su historia; y para definir períodos y formas de organización territorial de la urbe¹¹ (Carrión, 1987).

Previamente se dijo que el nexo centro/periferia, inédito y con mucha fuerza en Quito, se evidenció en el «crecimiento del conjunto urbano» de la ciudad, ciertamente sosegado por la relación compleja entre ambos escenarios, pero erigido como «relación dominante» de la segregación urbana quiteña y con mayor razón en la década de los setenta cuando se observó un alto dinamismo en las fuerzas productivas del país (*boom*

¹¹ Carrión (1987: 72-86), concibe a ambos fenómenos como “las expresiones más significativas de los intentos de resolución de las crisis capitalistas de la ciudad”, es decir, como las «salidas emergentes» que superan, en beneficio del propio orden capitalista, las contradicciones urbanas generadas por él mismo. Dos de esas «salidas emergentes de superación» han sido eliminar el obstáculo que significa la propiedad de suelo para la industria de la construcción (a través de la *expulsión* y el *fraccionamiento*) y reducir la fricción que impone el suelo urbano a la acumulación capitalista (a través de la *integración* de nuevos ámbitos territoriales de relaciones y de la *dispersión* de ciertas actividades urbanas principales).

petrolero) que derivó en décadas posteriores en la división/cooperación técnica, social y territorial del trabajo (Carrión, 1987: 73). A los fenómenos de renovación y expansión urbana se los entiende interrelacionados y retroalimentados entre sí e inmersos, precisamente, en el mismo crecimiento del conjunto urbano de Quito, esto es, acoplados a la relación dominante centro/periferia que ha definido la segregación urbana de la ciudad en diferentes períodos (Carrión, 2000). En otras palabras, la segregación urbana, producida por mecanismos de constitución-habilitación de suelo urbano, constituida a partir de las diferentes relaciones centro/periferia y procedente de la adopción de nuevas formas de división/cooperación del trabajo, se ha manifestado en el territorio quiteño a través de los subprocesos de renovación y expansión urbana, en primer término, y a través de los precios de suelo y de la localización de la población, en segundo término. Además, las continuas redefiniciones que han tenido las relaciones centro/periferia, en el crecimiento del conjunto urbano de Quito, han devenido del desarrollo de las fuerzas productivas en general, desde donde se ha derivado la «necesidad» de impulsar a la renovación y expansión urbana como «procesos urbanos integrales» dirigidos a generar deseconomías, evidenciar patrones de crecimiento urbano caducos, influenciar en el medio ambiente, salvar el escollo que significa la escasez relativa de nuevos suelos para la construcción, la industria, la vivienda, etcétera (Carrión, 2000: 150).

El fenómeno de la renovación urbana tiene su expresión territorial en el lugar en que las contradicciones sociales agudizan los problemas de la centralidad urbana (Castells, 1979; Ducci, 1998); es decir, cuando ésta —con sus grandes saltos conceptuales, aspectos técnicos, debates y relaciones específicas— al no poder cumplir con la amplia gama de requerimientos sociales se exterioriza a través de las transformaciones urbanas. Entonces, el subproceso surge por las crisis de la centralidad urbana en el contexto urbano global y apareciendo allí conduce a la integración de dos de sus ámbitos en uno solo: renovación de uso/ocupación de suelo urbano y renovación de los soportes físicos de la ciudad, ambos con carácter extendido y cualitativamente diferente según los tiempos (Carrión *et al.*, 1983). La renovación urbana en Quito ha sido una de las manifestaciones más altas del proceso de transición urbana de la ciudad y se ha instrumentado por la necesidad de renovar los ámbitos de la centralidad que se han considerado obsoletos respecto a la evolución de la sociedad nacional y/o deteriorados por el uso intensivo que el capital ha hecho de ellos (Carrión, 1987: 102).

El fenómeno, no solo como parte de la transición urbana de Quito sino de una metamorfosis global de la organización territorial de las ciudades, ha contribuido en la práctica a consolidar la segregación urbana y a difundir la expansión de la ciudad; ha generado la modalidad de concertación, en tanto que en ella han participado una amalgama de intereses en juego bajo la égida del capital de promoción y ha mostrado, como resultados, no la resolución de los problemas que originalmente iba a solucionar, sino la reproducción a escala ampliada y a niveles más agudos de las crisis urbanas (Carrión, 1987: 102-103).

El fenómeno de la extensión urbana se inicia con la modernización capitalista que vive Ecuador desde mediados de los años sesenta y que se consolida a partir de 1972 con el incremento sustancial de las exportaciones petroleras; es decir, el subproceso toma fuerza a partir del desarrollo de lo que Topalov (1979: 26-27) denominó como “valor de uso complejo”, el cual es resultado de la articulación espacial no planificada de: a) un conjunto de infraestructuras físicas necesarias para la producción y los transportes, b) una reserva de mano de obra donde la fuerza de trabajo se reproduce y c) un conjunto de empresas capitalistas privadas (Lencioni, 2007), y que además proviene de dos elementos constitutivos, fundamentales e interrelacionados entre sí: el crecimiento de la economía urbana y el incremento de la organización territorial (Carrión, 1987: 104).

Tanto la renovación como la expansión urbana son manifestaciones de la evolución cíclica de Quito que expresan (y resultan de) las cualidades de la segregación urbana. Mientras la «expansión de la centralidad» se evidencia como consecuencia de la renovación urbana, el «crecimiento de la mancha urbana» proviene del fenómeno de la expansión. A ambos fenómenos, en la práctica cotidiana de la municipalidad de Quito, se los ha impulsado como formas de «gestión del déficit» y del crecimiento del conjunto urbano de la ciudad (Carrión, 1987; Carrión, 2000). Ahora bien, esta gestión del déficit ha estado enmarcada en la histórica lógica empresarial del municipio, en consecuencia, amplios sectores de la población urbana, que incluso se han mantenido al interior de la urbe y se han considerado legales, han sido marginados de los servicios urbanos y los equipamientos colectivos fundamentales, por muchísimo tiempo; posteriormente se los ha dotado de infraestructuras pero con la permanente consigna de que ha sido “a pérdida” de la municipalidad. Esta misma gestión del déficit también ha expulsado a los

pobladores más pobres de las zonas centrales hacía las afueras de la ciudad, lo cual generó al menos las siguientes dos situaciones: 1) en las zonas de renovación (parroquias urbanas centrales), se intensificó el uso de suelo con otras fuentes más rentables para el capital y los terratenientes urbanos; y 2) en las zonas de expansión (parroquias urbanas periféricas y rurales-suburbanas), se desarrolló un mercado de suelo urbano y vivienda con características especulativas (Carrión, 2000: 150-151). Como desenlace el nexo centro/periferia que renovó y extendió los límites de Quito, dio a los terrenos, sobre todo a los ubicados en barrios de parroquias urbanas centrales, un valor artificial, a veces desmesuradamente elevado (Engels, 1973). La lógica empresarial del municipio, que también ha incidido sobre el financiamiento de las obras de infraestructura que se han realizado en la ciudad, ha sido, por décadas, la punta de lanza de la acción urbana del actual Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Distrito Metropolitano de Quito y del Estado. Los dos entes vieron, en por ejemplo las décadas de los sesenta y setenta, con la redefinición de los fenómenos de renovación y expansión urbana, en el conjunto urbano de la ciudad, la oportunidad directa, como mencionó Carrión (1987: 94) de vender forzosamente –a través de la expropiación– terrenos localizados sobre el trazado de vías a un precio igual al del avalúo catastral, y la indirecta de fijar áreas sobre las cuales se derramarían los beneficios de la “contribución especial de mejoras”, pero de estas y otras acciones que incrementaron los precios de suelo urbano a niveles sin precedentes en Quito nos haremos cargo en próximas secciones.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS DE LOS ENCIERROS QUE SE CREAN CON PRETENDIDA AFINIDAD Y HOMOGENEIDAD

Sobre enclaves residenciales y temáticas afines se han escrito numerosas publicaciones en América Latina y el Caribe, esto no solo lo sostenemos aquí sino también lo sostienen autores como Plöger, López, Méndez y Segura, quienes son parte de las revisiones bibliográficas para la elaboración del presente capítulo¹². Estos y otros autores se preocupan no solo por describir y analizar los llamados enclaves sino por las transformaciones urbanas que ha experimentado nuestra región. Temáticas vinculadas a esto son la multiplicación de la población urbana provocadas por los ciclos migratorios internos y externos a nuestros países. La desigualdad, muy marcada en nuestras pobres ciudades, se ubica usualmente como el elemento clave de los estudios sobre cómo las ciudades son afuera de los enclaves residenciales, sobre cómo los mercados los crean y sobre cómo las viviendas se estructuran adentro de los encierros. En las ciudades capitales, principalmente, los censos nacionales reflejan estos fenómenos a través de la evolución demográfica que ellas han experimentado y que no siempre ha sido positiva. Junto a la desigualdad se estudia también la carencia de suelo urbano o espacio urbano habitable, particularmente para los pobladores menos favorecidos económicamente, lo cual históricamente ha propiciado la formación de asentamientos populares informales que no son otra cosa más que el reflejo material de las estrategias de supervivencia de

¹² Para Buenos Aires, Svampa y Janoschka; para Santiago de Chile, Meyer y Bähr, Hidalgo, Cáceres y Sabatini; para Sao Paulo y Rio de Janeiro, Caldeira; para Bogotá, Dureau y Lulle; para Quito, Carrión; para Caracas, García y Villá; entre otros.

los habitantes pobres. Frente a quienes se construyen los encierros, también frente a sus producciones populares de ciudades. Y es que las fases de desarrollo urbano en América Latina y el Caribe, que empezaron antes de mediados del siglo pasado, han estado influenciadas por procesos tan relacionados como los de modernización/industrialización de las ciudades y los de “descuido al interior [de nuestros países] por parte del Estado”, como sostiene Plöger (2006: 140).

Una de esas fases, que es muy característica de las ciudades de hoy en día, es la caracterizada por un tipo de urbanismo al que podríamos llamar simplemente como “cerrado” cuyo correlato –en el mercado principalmente- es la inseguridad ciudadana y la violencia urbana. La amalgama de esta fase está dada por el marketing urbano –muy venido a más en los últimos tiempos- y el manejo de la imagen, que se ha convertido en prácticamente el motor de una gran cantidad de emprendimientos dentro de nuestra urbes. En Quito, desarrolladores inmobiliarios privados como Uribe & Schwarzkopf han construido partes de la ciudad, de esa forma y desde 1973.

La principal evidencia material de esta fase de urbanismo cerrado e inseguridad ciudadana son los desarrollos residenciales resultantes. Caracterizados por ser concebidos como micro y mini-ciudades finiseculares que se agregan de forma permanente y progresiva, aislada e independiente, a todos los espacios urbanos que adicionalmente han sido concebidos como de “consumo posmoderno” (López y Rodríguez, 2004: 22). Estos desarrollos, en adelante “viviendas adentro”, son la muestra más contundente y espeluznante de esta tendencia actual de urbanismo cerrado que no solo está acompañada de alarmantes discursos inmobiliarios sobre la violencia y la inseguridad sino que también tiene desdichados productos internos como salas de cine dentro de edificios de departamentos e incluso capas y capas de protección frente a lo y el desconocido.

Todo esto sin lugar a dudas ha generado novedosas y recientes prácticas sociales, como sostienen Méndez y Rodríguez (2003), construidas alrededor del “protagonismo de una sociabilidad moderna de pequeños mundos cerrados pretendidamente homogéneos”, que han producido una nueva fase de urbanismo y unas nuevas formas urbanas en torno a la privacidad, el aislamiento y la fortificación, según los mismos autores.

El sistema académico internacional ha abordado a este proceso de los dos siguientes modos. El primero se ha centrado en el análisis de la mayor cantidad de dimensiones territoriales sean estas económicas, políticas o ambientales; y el segundo se ha preocupado por analizar la pobreza urbana y el persistente y creciente mundo de los pobres urbanos. De manera transversal a ambos modos, se han estudiado los patrones de segregación residencial de las áreas urbanas y metropolitanas latinoamericanas y caribeñas, a partir de datos cualitativos y cuantitativos que han permitido medir la segregación (Rodríguez y Arriaga, por ejemplo). También se han desarrollado esfuerzos por identificar cambios en los patrones de segregación (Sabatini, Cáceres y Cerdá, 2001). Y se han evaluado los efectos de la segregación (Katzman, 2000). Pero no se ha llegado a un acuerdo sobre cómo llamar a este tipo de urbanismo “cerrado”. La literatura lo nombra como “ciudad blindada”, “ciudad de muros”, “ciudad fragmentada”, “gueto de lujo”, “enclaves fortificados”, “ciudades amuralladas”, “ciudades fortificadas”, “ciudad vigilada”, “ciudad encarcelada”, “ciudades cárcel”, “ciudades presidio”, etcétera (Zúñiga, 2007). Y se concluye que aquella ciudad que ha sido concebida como el “espacio de libertad”, según Carrión (2009), ha empezado a diluirse y a dar paso a la formación de límites y bordes y fronteras “múltiples, móviles y porosas” que al contrario de aportar a la construcción de soberanías colectivas e inclusivas, las destruye para que den paso a la construcción de territorios excluyentes con caracteres xenófobos que se dividen, segregan y segmentan frente a lo foráneo, lo diverso y lo otro. Este urbanismo cerrado y sin nombre genérico alienta el desencuentro, involucramiento y relacionamiento con los demás pues su condición de existencia depende de que dentro y a través de él se encuentren habitantes que se sientan iguales y no contradigan el control.

Aparecimiento de separaciones sociales y apropiaciones espaciales

Las separaciones sociales, es decir, aquellas acciones que establecen algunos pobladores para establecer distancia, o aumentarla, con el resto de personas, dependen de dos grandes contextos: el político-económico de cada realidad territorial y el individual. Estos contextos dotan a los estudios que sobre ellos se hacen de variables que también

son recolectadas por los promotores inmobiliarios para promocionar sus proyectos de apropiación espacial. Cuando el contexto es el primero, los estudios lo conciben como un “síntoma del sistema”, es decir, es un componente sistémico. El otro contexto, el individual, depende solo de las decisiones individuales de las personas que optan por vivir en barrios/urbanizaciones cerradas o por los deseos de vivir en entornos sociales homogéneos (Svampa, 2003; Zúñiga, 2007). Sea cual fuere el contexto, el resultado material que se ubica dentro de la ciudad es el “enclave residencial” o “cerramiento residencial” y este es solo un aspecto de una tendencia más general como es la separación entre las clases sociales: altas con medias y medias con populares y todo esto dentro de un tercer contexto, el urbano y/o metropolitano. Aunque también es la difusión de nuevos estilos de vida que en su materialización desarrollan “[altísimos] grados de informalidad en las medidas tomadas” (Plöger, 2006: 142).

Antes de continuar analizando a las categorías de “separación social” y “apropiación espacial”, vale la pena exponer su tipología pues sus modelos son símbolos representativos de un urbanismo cerrado que ya está (con)figurado y que por contener a una gran diversidad de separaciones/apropiaciones también lo vuelve diverso. Dentro de estas categorías se cuentan desde pequeños pasajes con acceso restringido en barrios de clase popular y edificios de departamentos en zonas de clases media y alta hasta grandes subdivisiones residenciales en zonas suburbanas y micro-ciudades dentro de una misma ciudad. Su diversidad depende, entre otros elementos, de sus características físicas, localización, régimen de propiedad y de cómo están organizados internamente los propietarios (Baires, 2003).

Como bien dijimos antes, en América Latina y el Caribe, se utilizan diferentes denominaciones para este tipo de separación/apropiación, por ello, es difícil, sino imposible, hablar de una sola denominación en nuestra región. No obstante, la mayor cantidad de autores que estudian los diferentes tipos locales, regionales, nacionales e internacionales de “enclaves residenciales” se refieren a estos como barrios cerrados o condominios¹³. A continuación se describen los tipos más característicos de la región sobre los cuales se han elaborado estudios:

¹³ Con el término “condominio” se hace alusión a una relación específica de uso/ocupación de suelo urbano y derechos de propiedad sobre el mismo.

El Barrio/urbanización cerrada. Espacialmente su tamaño es variable y todo él está rodeado o cercado por barreras físicas como muros altos y coronados con tramas de alambre de púas, tipo navaja o cableado eléctrico. También tejados envolventes bajo los cuales hay ventanas reforzadas y puertas diferenciadas para propietarios y personal de servicio, y rejas que solo dejan ver lo necesario y sin importancia. Además cuentan con alarmas y sistemas antirrobo de la más alta tecnología. Su principal característica es la vigilancia y seguridad permanentes frente a la delincuencia y esto hace que el acceso sea totalmente estricto y cuidado por guardias de seguridad que visten agresivamente, portan armas y atacan a potenciales enemigos. Cuestión que es avalada por una legislación ad-hoc que previamente ha sido acordada por los co-propietarios. Esto torna evidente la existencia de un proceso de segregación socio-urbana y no solo porque las viviendas dejan de dar a la calle sino porque así se concibe al encierro y su decorado. Otra característica importante de estos barrios cerrados es su localización que en la mayoría de casos es próxima a asentamientos populares desde donde procede el personal de servicio. Esto muestra un segundo proceso, el de diferenciación social e inequidad. Una tercera característica está relacionada con el tipo de residente, quien es una o un buscador de “homogeneidad social” y de un estilo de vida que está determinado por la exclusividad (Roitman, 2003). Varias veces, aunque no es parte de su carácter esencial, cuentan con equipamientos de uso colectivo que, en términos simples, se convierten en la prueba más contundente de la privatización que del espacio de la ciudad.

Algunos autores como Borsdorf e Hidalgo (2004), sostienen que una urbanización cerrada es un conjunto con más de cien viviendas; sin embargo, este no es un criterio que aplica en Ecuador pues solamente en Quito existen urbanizaciones concebidas como cerradas que superan esa cantidad como “Jardines de Carcelén”. Sin embargo, el tipo de diseño de un barrio o urbanización cerrada y el mercado al cual está orientado, sí genera la siguiente sub-clasificación:

- *El condominio privado de exclusividad y exclusión.* Que a su vez se subdivide en dos tipos: condominios horizontales y verticales. Los horizontales son las urbanizaciones cerradas propiamente dichas que devienen del modelo

norteamericano de los *gated communities*¹⁴. Los verticales son los complejos y edificios de departamentos de varios pisos y con ingresos/accesos controlados, sofisticados sistemas de vigilancia permanente y semipermanente, y estructuras de administración¹⁵. Se encuentran en centros y periferias de nuestras ciudades aunque su localización es más suburbana. Ambos tipos han sido planificados y construidos por empresas constructoras e inmobiliarias privadas, las cuales han concebido programas arquitectónicos con áreas comunes (zonas verdes, equipamientos e instalaciones deportivas y recreativas) y privadas (viviendas, terrenos y departamentos). Los condominios son administrados por una asociación, directiva o comité de propietarios elegido por ellos mismos, la cual se encarga, por un lado, de la cobranza de cuotas o alcuotas mensuales que a su vez sirven para pagar el mantenimiento, la administración y los servicios comunes; y por otro, de velar por el cumplimiento del reglamento interno.

Otras denominaciones para este tipo de enclaves dependen de sí en los estudios se los aborda como una cuestión de clase socio-económica. Meyer-Kriesten *et al* (2004: 31) elaboró la siguiente clasificación: *Condominios exclusivos de la clase alta*, cuando están ubicados dentro del área urbana consolidada de una ciudad y están caracterizados por altas medidas de seguridad, frecuentemente cuentan con exclusivas áreas deportivas. *Condominios periurbanos de clases media y alta*, cuando están localizados en áreas que fueron agrícolas y se caracterizan porque las viviendas se construyen siguiendo proyectos arquitectónicos individuales que se implantan sobre grandes áreas de suelo. Al igual que los anteriores, las medidas de seguridad son altas. *Condominios de clase media*, cuando su ubicación es exclusivamente suburbana y son identificables porque las viviendas son construidas bajos diseños estandarizados (usualmente son casas en líneas), sobre lotes pequeños y con un nivel de dotación de servicios infraestructurales y de seguridad más modestos. *Condominios subvencionados por el Estado de*

¹⁴ McKenzie, en 1994, conceptualizó de la siguiente forma a los *gated communities*, “son construidos y comercializados normalmente con un conjunto homogéneo urbanístico por una empresa constructora o inmobiliaria. Por medio de estrictos reglamentos internos, intentan proteger el carácter y la exclusividad de la urbanización y el valor del inmueble”.

¹⁵ Las “torres de departamentos de lujo” son parte de estos condominios verticales y sin duda son los complejos menos accesibles de todos los tipos. También se destacan los “edificios de departamentos de baja altura”, de dos o tres plantas, que conservan el régimen de condominización.

clase media baja, cuando se ubican en las periferias y responden a programas de financiamiento de vivienda estatal. Su arquitectura es sencilla y estandarizada y las medidas de seguridad que se implementan son bajas. Finalmente están los *condominios en edificios de clases media y alta*, que se ubican en zonas urbanas densificadas dentro de las cuales se proyectan extensas instalaciones comunes con altas medidas de seguridad.

- *Los prestigiosos conjuntos de viviendas unifamiliares en copropiedad*. Pueden abarcar desde grupos con pequeños números de casas hasta grandes conglomerados/urbanizaciones de vivienda. El despliegue de seguridad es importante y por su necesidad de espacio se encuentran mayormente en la periferia o el espacio suburbano de las ciudades.
- *Los resort, los countries y clubes de campo y playa*. Están más alejados de la ciudad, prácticamente fuera de su área urbana o metropolitana y cercanos a sitios con alto atractivo natural o cultural. Ofrecen, además de viviendas de uso secundario (para fines de semana y feriados), destacadas instalaciones deportivas y recreativas para el uso del tiempo libre. Su acceso depende de la membresía y el pago de altos abonos. Dentro de este grupo también entrarían los enclaves denominados *chacras* que Roitman los concibe como “una nueva modalidad relacionada con un estilo de vida menos urbana, en donde se busca tener mayor contacto con la naturaleza”. Los terrenos individuales que resultan en estos enclaves son tan amplios que incluso tienen zonas de cultivo, esto según la misma autora.

El barrio/urbanización posteriormente fortificada o condominio ex post. Se trata de espacios urbanos existentes que pertenecen a diferentes estratos sociales a los cuales se les aplica medidas y estrategias específicas de condominización que los transforma en enclaves residenciales. Algunas de las medidas *ex post* que se toman están relacionadas con la clausura de calles con barreras diversas (muros, grillas, alambres, etcétera), con la contratación de servicios privados de seguridad y control de acceso, y con el aislamiento espacial incluso de unas viviendas con respecto a otras¹⁶. Son concebidos por Meyer-Kriesten *et al.* (2004: 31) como una “reacción directa a

¹⁶ A diferencia de los *gated communities*, quien procuran una clausura al exterior y apertura al interior.

problemas urbanos” y para Plöger (2006: 142) existen similitudes entre estos y los *security zone communities*¹⁷ (o zonas de seguridad). En estos tipos de enclaves frecuentemente se cierran calles sin autorización.

Los espacios de vida urbana o enclave club. Son principalmente los sistemas de infraestructuras complementarias al de vivienda como escuelas y colegios privados, clubes de deporte y recreación, clínicas y hospitales, etcétera, que son construidos con criterios de exclusividad y seguridad, que se cierran de igual manera que los sistemas habitacionales y que son frecuentados por prácticamente la misma población que reside en un enclave. Usualmente estos se transforman en megaproyectos para la ciudad y por esta condición reciben no solo el apoyo de la población interesada en hacer uso de sus infraestructuras y servicios sino de la municipalidad que incluso llega a modificar las normas para el uso y la ocupación de suelo urbano en el sector donde se implantaran.

La autoseparación como estrategia y proceso progresivo

El enclave residencial se fortalece, según lo dicho por Giglia (2003), no porque la práctica individual o sectorial de la autoseparación sea una “simple manifestación de gustos y/o preferencias de un grupo”, sino porque, de una parte, ésta es una estrategia socio-política, una “estrategia de securitización”, como menciona Guerrien (2004: 17) que, basadas en la percepción de la inseguridad –no necesariamente real- se orientan a crear espacios urbanos que inciden en la constitución y evolución de sentimientos e identidades de inseguridad y a la “búsqueda explícita o latente de diferenciación social mediante el uso del espacio urbano” (Giglia, 2003). Estas estrategias no siempre están relacionadas con la realidad de la delincuencia sino más bien con la postura social de las clases económicas medias y altas que están inmersas dentro de un “circulo vicioso”, como es nombrado por Guerrien, dentro del cual la percepción personal o grupal sobre lo (in)seguro produce un auto-aislamiento –o autoseparación- que amplifica la apreciación de las amenazas.

De otra parte, la autoseparación es concebida como un proceso progresivo pues el encerramiento, como concepto exitoso para el mercado inmobiliario privado, se ha

¹⁷ Tanto esta categoría como la de *prestige communities* fueron utilizadas por Blakely y Snyder en su publicación titulada *Fortress America, gated communities in the United States*, de 1997.

ido posicionado en los pobladores que demandan suelo urbano y vivienda, y quienes no son parte activa de clases medias o altas. Al contrario, también son demandantes de soluciones habitacionales populares. La evolución del enclave residencial tanto individual como grupal, y presente en todos los sectores socioeconómicos de nuestras sociedades, ha adquirido escalas y localizaciones inimaginadas y ha producido un efecto internacional de segregación y fragmentación socioespacial sin antecedentes en nuestras ciudades. Para Baires (2003), el centro de este efecto es la “distancia social” que está caracterizada por las medidas de seguridad que son tomadas y fomentadas por los propios vecinos y ejecutadas de modos, incluso más informales, de lo que hasta ahora conocemos como informal.

Pero, qué buscan los ciudadanos que se autoseparan? La distancia social de Baires es la única razón para que ellos tomen tal acción? En principio es importante mencionar que son las élites económicas las que más empujan y sostienen este tipo de iniciativas inmobiliarias. Son estas las primeras demandantes de urbanizaciones, calles y casas encapsuladas. Las siguen los pobladores-consumidores de clases medias quienes, bajo la lógica de la simulación/emulación, también optan por determinados y muy específicos productos inmobiliarios como son las viviendas de diseño y construcción estandarizada que se ubican dentro de conjuntos habitacionales en las periferias de las áreas suburbanas. En las zonas donde habitan las clases populares son menos evidentes los enclaves residenciales aunque muchos de estos se ubican cerca de ellas.

Las acciones de autoseparación a las que son proclives las élites (Rodríguez, I., 2005: 137) están motivadas por las percepciones de inseguridad, como bien dijimos antes. Una de ellas es que los enclaves, frente a las crecientes amenazas de la delincuencia e ineficientes soluciones de protección pública, les dan a sus residentes la posibilidad de protegerse y les proveen y garantizan seguridades personales y familiares. Ellos son quienes reaccionan y promueven una “apropiación sucesiva de su entorno residencial” (Plöger, J. 2006: 159), al cual también lo inscriben dentro de redes y circuitos sociales privados que son altamente protegidos y que se convierten en el “refugio comunitario” de los pobladores de mayores ingresos. Otra percepción esta relacionada con la fortificación de espacios en barrios existentes. En ella actúan más bien motivos de protección frente al caos y los problemas urbanos, y a la exposición

“real” de inseguridades; además, el alejarse de grupos de vecinos “indeseados”, el salvaguardar sus bienes frente a la decadencia de las edificaciones aledañas y el asegurar sus inversiones, son otras motivaciones para autosepararse. Y sea cual fuese la causa hay un argumento transversal que está relacionado con la incapacidad demostrada de los Estados y Gobiernos para proveer de suficiente protección a la ciudadanía, lo cual genera una mala suerte de desconfianza en la eficiencia de la administración pública urbana y en consecuencia se activa el deseo de vivir en un entorno social en donde todos los co-propietarios puedan pagar las cuotas mensuales de seguridad privada (Blakely y Snyder, 1997; Low, 1997; Frantz, 2001; entre otros). Así podemos decir que en la producción espacial de contextos sociales homogéneos también incide el Estado

Componentes principales en las apropiaciones espaciales

Por lo general son tres los componentes que inciden en la apropiación espacial que se da en los territorios de nuestras ciudades: físico, organizativo y cultural. La combinación de estos o el peso de uno frente a los otros es lo que construye los diferentes contextos dentro de los cuales se estudian a los enclaves residenciales.

El componente físico está relacionado con lo reconocible/identificable como protección; es decir, con la materialidad de la percepción sobre la inseguridad y que se expresa en muros altos, rejas que los coronan, puertas reforzadas, etcétera. Lo tecnológico también es parte de este componente y dentro de él se encuentran los sistemas computarizados y electrónicos de seguridad, las cámaras de video-vigilancia, las sirenas, los circuitos cerrados de televisión, los cuartos inteligentes, entre otros. Finalmente, son parte de este componente los recursos humanos que proveen seguridad y que son provistos por compañías privadas que usualmente han sido creadas por ex militares, policías o agentes de inteligencia. En este último elemento inciden directamente las organizaciones de residentes quienes deciden el nivel de securitización de su enclave pudiendo contratar servicios de vigilancia que tengan alcance sobre todo el espacio ocupado por el encerramiento, sobre algunos sectores del mismo o, más puntualmente, sobre calles, cuadras o casas. El alcance del servicio depende de los costos y sus incrementos futuros, por ello, la mayoría de enclaves opta por soluciones visibles/físicas de protección que, como antes mencionamos, suelen construirse al

margen de regulaciones municipales y sin autorizaciones oficiales. El segundo componente es el organizativo y éste tiene que ver con las relaciones sociales existentes entre los residentes de los enclaves. Las directivas, comités o asociaciones de vecinos son parte de este grupo y de estos depende la elaboración de los estatutos y normativas internas de convivencia, también la realización de instructivos de orden, comportamiento y decoro, y el planteamiento de objetivos comunes que se centran principalmente en el tema de la seguridad. Otras cuestiones que son atendidas por los residentes organizados están relacionadas con los protocolos de acceso al enclave, el cual, junto a las anteriores funciones, depende únicamente del “discurso local predominante sobre el tema de la (in)seguridad”. La organización dentro de un enclave está presente desde el principio de la construcción del mismo y en determinadas ocasiones desde antes. Esto depende de la clase económica que habita el encerramiento pues o bien se opta porque sea legal o bien de hecho, pero independiente de ello, el discurso convergente es el de construir un espacio seguro y libre de hechos delincuenciales, que de darse activa una investigación interna que finaliza con responsabilizar a los mismos habitantes que no cumplieron u omitieron reglas. Finalmente está el componente cultural que es el menos perceptible, pero es el que define la apropiación espacial. Su naturaleza es simbólica y va desde las advertencias subliminales expuestas en letreros hasta las “señales evidentes de apropiación” (Plöger, J. 2006: 146-148).

Desarrollo del encierro

Blakely y Snyder (1997), Baires (2003), Plöger (2006), Roitman (2008), entre otros, sostienen que el desarrollo de barrios/urbanizaciones cerradas y de formación de enclaves residenciales, en ciudades de todo el mundo, empezó en la década de los noventa, en el contexto de cambios socioeconómicos fundamentales, con un proceso de urbanización creciente y una elevada violencia social, y se consolidó en los primeros años del presente siglo. Es más, el encierro caracterizó ese proceso, en sentido específico, y el orden espacial, en sentido general, y se proyectó durante los siguientes años hasta ser considerado un fenómeno contemporáneo cuyo problema de estudio común se centró en el aumento de las áreas habitacionales vigiladas e hizo del enclave

residencial un objeto de investigación¹⁸. Blakely y Snyder fueron los primeros investigadores del mismo, en el contexto estadounidense, posteriormente se elaboraron numerosas publicaciones científicas con diferentes enfoques y con distintas miradas interdisciplinarias. Así, al encierro se lo abordó como el “nuevo paradigma urbano” de las periferias de grandes ciudades y de ciudades intermedias localizadas en los radios de influencia de las anteriores. También se lo estudió como un “nuevo modelo de urbanismo” centrado en la localización estratégica de grandes proyectos habitacionales que se destacaron por el empleo de elementos materiales, organizacionales y culturales de protección frente a la inseguridad y violencia. Y, finalmente, como “nuevos macro-complejos urbanos” que demandaron cambios en las normativas urbanas de uso y ocupación de suelo urbano para posteriormente combinar fines residenciales con ocio, comercio y producción, y generar espacios excluidos y excluyentes en las diferentes realidades urbanas de una gran mayoría de ciudades en el mundo (Vadillo, 2008).

El encierro que se da en barrios y/o urbanizaciones, de manera particular, y en áreas residenciales, de manera general, se da cuando, como dicen Janoschka y Glasze (2003:10), por lo menos existen dos unidades habitacionales, sea que fueran casas o departamentos, que estén “físicamente separadas del resto del espacio accesible al público en general” mediante cualquier tipo de barrera física, servicio o infraestructura urbana comunitaria; y cuando cuentan con una organización vecinal interna y autónoma, reconocida y legitimada por la mayoría de los propietarios que ejerce, con mecanismos de control, conducta y edificación, la administración del encierro y la implementación de una especie de “gobierno a escala” que bien puede ser llamado condominio, asociación civil-cooperativa, sociedad anónima, etcétera. Gran parte de este análisis ya lo habíamos mencionado previamente pero vale la pena reforzarlo con el siguiente anuncio sobre las principales determinantes que se utilizan en la definición de un espacio encerrado.

El primer determinante, quizá el más general, es al que ha llegado a denominarse como “urbanismo de las afinidades”. Svampa ha sido quien ha trabajado la categoría con gran profundidad en América Latina y el Caribe, y por sus escritos nos es posible

¹⁸ El término “enclave residencial” proviene de Suttles (1972). La palabra “enclave” indica que se trata de un área que aspira a una cierta autonomía espacial a través de posicionarse como un unidad claramente definida hacia el exterior. A ello, se añade el rol activo de los habitantes en el proceso de apropiación del espacio. (Plöger, J. 2006: 159)

mencionar que esta forma de hacer urbanismo es donde está subsumido el proceso del encerramiento. Una segunda determinante conceptual ubica al encierro como un producto que ofrece el mercado inmobiliario privado sobre lo residencial y por ello se considera que es el proceso de privatización el contexto dentro del cual este se enmarca. Ahora bien, de este mencionado proceso no se toma todo sino la parte vinculada a cómo se han privatizado algunas de las funciones urbanas consideradas tradicionalmente públicas, como es la seguridad ciudadana. Con lo cual se evidencia no solo el predominio del mercado sobre el Estado en este tema sino la falta de planeamiento municipal y de sumisión de éste a las lógicas de mercantilización. Cuestión que a su vez ha permitido modificar la estructura de negocios en las ciudades pues ha creado variadísimos tipos de encerramiento, como vimos antes, los cuales dependen, entre otros factores importantes, de la cronología en el uso y la ocupación del suelo, de la localización y distribución de infraestructuras sobre un territorio determinado y de los sub-mercados inmobiliarios privados que operan en el interior de grupos económicamente privilegiados (López y Rodríguez, 2004: 27, Zúñiga, 2007). Un tercer determinante que incide en la conceptualización del encierro tiene que ver con la provisión de un completo sistema de seguridad que actúa de manera paralela al municipal y al estatal. Y esto se evidencia desde cuando los encierros empiezan a construirse pues se restringe/evita el acceso peatonal y vial de ciudadanos sin importar la fluidez de toda una parte de la trama de una ciudad. Además el encerramiento se llena de guardias privados y armados, y recepcionistas atentos a la presencia del “otro” y a la protección del “propio”. Un cuarto elemento que determina al concepto de encierro esta relacionado con la provisión de un sentido de comunidad que el mercado ofrece, junto con la seguridad, cuando comercializa sus proyectos residenciales cerrados. Este ofrecimiento no solo está relacionado con una “mejor calidad de vida”, en comparación con la exterior, sino con la emulación de ambientes más naturales y en algunos casos rurales tipo hacienda, dentro de los cuales se creará y reproducirá un grupo socialmente homogéneo y acomodado que disfrutará del espacio público que previamente se privatizó con la instalación de los primeros dispositivos de seguridad. Sin embargo, la tan buscada homogeneidad no siempre se consigue ni aún estando garantizada por los desarrolladores inmobiliarios privados, pues dentro del perímetro cerrado y vigilado, al interno de los encierros, algunos dueños tienen más peso relativo que otros debido a la

cantidad de metros cuadrados que tienen, a la calidad y exclusividad de las viviendas, al estricto cumplimiento del código de convivencia, al uso de las infraestructuras sociales y/o deportivas, y a las garantías que el título de propiedad les otorga. Finalmente, un quinto determinante de los encierros está relacionado con las maneras estéticas con las cuales los volúmenes arquitectónicos se cierran al exterior. Las fachadas de las viviendas reflejan el sentido visual de todo el conjunto pues no contentos con el encerramiento hacia las calles externas, las viviendas también se cierran a las internas del recinto urbano.

Estos cinco elementos determinan, además de las características y conceptualizaciones del encierro, las de los agentes implicados en la (re)producción de los mismos. Pero entonces vale preguntarse ahora qué constituyen los encierros para una ciudad y la respuesta primera es la de un fenómeno urbano que ha ganado relevancia en prácticamente la mayor cantidad de ciudades de la mayor cantidad de países. Y además:

1. *Un fenómeno urbano recurrente*, que incluso se ha vuelto voluntario y simulado pues los espacios que se ocupan para los encerramientos ya no son generosos y conectados, sino pequeños y aislados, pero ambos están definidos por fronteras físicas y simbólicas que se materializan en paredes, estigmas, rejas, prejuicios, vallas, imaginarios, etcétera.
2. *Una proliferación técnica y política*, por la cual se han reformado estatutos municipales y creado ordenanzas especiales, con una mala suerte de “lobby empresarial” que visualiza en la construcción de miles de encerramientos urbanos la solución a la inseguridad. Esta proliferación ha repercutido, principalmente, en la discusión mercantil y gubernamental de dónde y cómo se debe construir vivienda para los estratos económicos más favorecidos. Y
3. *Un fenómeno vinculado a un imaginario*, que es más frecuente en zonas y ciudades que son más vulnerables a la inseguridad ciudadana y a la violencia urbana. Este imaginario, respaldado por la difusión no cotejada que hacen los medios de comunicación y por estadísticas contratadas por los agentes inmobiliarios privados, ha producido que actualmente se distingan a los sectores seguros de los inseguros en un asentamiento humano (Maldonado y Rincón, 2007).

Los estudios del encerramiento con enfoques relacionales y multidisciplinarios

Girola, en 2005, manifestó que el fenómeno urbano/metropolitano, recurrente y vinculado a un imaginario, de alcance mundial y con incrementos alarmantes en los últimos años, del encerramiento ha sido abordado con el predominio de enfoques relacionales y multidisciplinarios. Entre estos, los principales, son los siguientes: *con la globalización y las políticas neoliberales*, ha sido abordado por Low (2003) e Hidalgo (2004); *con los procesos de exclusión*, que están vinculados a la mixofobia o el miedo a mezclarse con alguien diferente, por Low (2003), Girola (2005) y Roitman (2008); *con el aumento del crimen y la intensificación de la sensación de seguridad ciudadana*, los estudios son de Blakely y Snyder (1997), Caldeira (2000) y Svampa (2001); *con el miedo, especialmente el subjetivo*, Low (2003); *con la necesidad de producir el “entre-sí”*¹⁹, Chevalier y Carballo (2005); *con la búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a ellos*, Low (2003) e Hidalgo (2004); *con el consumo y la simulación*, López y Rodríguez (2004); *con la nostalgia de barrio y comunidad*, Roitman (2008); *con la desregulación estatal y la flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial*; *con la polarización social*, que se torna cada vez más evidente en América Latina y el Caribe, Roitman (2008); y *con el encerramiento residencial*, Baires (2003).

A pesar de esta variedad de abordajes, parece ser que los estudios sobre encierros ubican a los siguientes cuatro enfoques como los más importantes: la segregación urbana, la fragmentación, la privatización y la planificación urbana.

Con respecto a la ocupación del territorio a través del proceso de segregación urbana, es notable que son sus consecuencias sobre la conformación de la ciudad actual y futura lo que más importa y no solo relacionando el encierro con términos urbanísticos sino con las claves democráticas que se consideran para justificarlo. Claves con las cuales también se reflexiona la construcción de la ciudad capitalista. Es decir, los rasgos raciales y étnicos de la segregación urbana, en sentido amplio, y de la

¹⁹ El “entre-sí” hace referencia a la homogeneidad, lo común, lo unión, lo íntimo entre iguales; se construye por afiliación y tiene como referentes valores, códigos y normas, lugares y territorio, y organizaciones, entre otros elementos (Chevalier y Carballo, 2005).

segregación residencial socioeconómica, en sentido específico, son los factores comunes entre este proceso y el encerramiento. Además, el encierro, que es parte de la segregación, se manifiesta al igual que ella como un concepto polisémico que vincula a fenómenos sociales como la diferenciación, la mixofobia, el aislamiento, entre otros, con los espacios dentro de la ciudad que se separan para poder acoger a esos mismos fenómenos. También, siendo la segregación una forma de organización territorial, como bien anotamos antes, el encerramiento se subsume en ella con el fin de ahondar en la disputa entre los grupos diversos que habitan una ciudad. El encerramiento se presenta para romper lazos sociales y la segregación para hacer lo mismo con lo espacial; es decir, ambos hacen alusión a la dispareja distribución de la población en el espacio urbanizado, pero no porque quieran resolverla/transformarla, sino porque se han convertido en los medios a través de los cuales se decide sobre el acceso diferenciado tanto a recursos materiales (viviendas, espacios públicos, infraestructuras, etcétera) como a bienes simbólicos (comunidad, vecindad, ayuda mutua, entre otros). Tanto la segregación como el encierro pueden ser utilizados para explicar los procesos de desigualdad social, aunque, como mencionaba Teixeira de Andrade (2004), se corre el riesgo de emplearlos de forma “mecánica y simplificadora”, pues en el espacio, la desigualdad tiene su reflejo. Finalmente, el encierro es una situación urbano-residencial, extrema y contrastante, al igual que la segregación, ya que por un lado y en palabras de Brun y Rhein (1994), producen el aislamiento obligado de los sectores poblacionales desfavorecidos, y por otro lado, el “aislamiento voluntario de los estratos acomodados en residencias protegidas”. En resumen, el encierro es la segregación activa o autosegregación y con este enfoque se han elaborado una serie de estudios dentro de nuestra región.

En relación con los fenómenos de fragmentación del espacio urbano que se dan en muchas ciudades latinoamericanas y del norte del continente –desde los últimos decenios-, es fundamental considerar que el encerramiento forma parte de este proceso. Borsdorf (2003) dijo que hay dos manifestaciones físicas de ello: las viviendas en barrios cerrados y las infraestructuras urbanas con funciones especiales como son los centros comerciales y los parques industriales. A las primeras las puede definir un factor de localización importante, a las segundas no pues se pueden construir en cualquier parte de la ciudad. Pero nuestro interés son los encerramientos residenciales y en torno a

ellos se han observado un sinnúmero de expresiones del fenómeno de la fragmentación que en común tienen, como sostendría Guerrien (2004: 19-20), “crecimientos demográficos muy importantes, esencialmente alimentados por flujos migratorios”. Estos transformaron los patrones sociales y urbanos, característicos en nuestras ciudades, y llegaron a producirse procesos de sobreformación de los mismos, a tal punto que fueron calificados regularmente como la “fragmentación de la estructura urbana” (Pradilla, 1998; Díaz, 1998; Caldeira, 2000; De Mattos, 2002; Portes y Roberts, 2004; entre otros, citados en Plöger, 2006: 136).

Los últimos dos enfoques están relacionados con el proceso de privatización y con la planificación urbana. El primero restringe la experiencia social de forma drástica. A él está vinculado el desarraigo o la separación de las personas del lugar tradicional donde se reprodujeron, sea que ésta haya sido motivada por la desconfianza ante el otro o por el encierro que a algunos les permite “olvidar los aspectos adversos del territorio donde viven y al cual pertenecen” (López y Rodríguez, 2005). La segunda encierra niveles elevados de negociación política, intereses de diferentes actores involucrados que a veces se los considera relevantes y estrategias que vinculan los dos elementos anteriores. La suma de todos estos provoca que las directrices sobre planificación no siempre sean claras y a veces inexistentes, y en consecuencia, la ciudad se expande en torno a dos procesos paralelos, el de los agentes inmobiliarios privados que están orientados a clases económicas medias, medias-altas y altas, a quienes les ofrecen, de manera directa, los encerramientos residenciales; y el de los actores populares que encuentran en los procesos irregulares sus medios para acceder a las ciudades. Estos no siempre siguen las lógicas mercantiles, como la del encerramiento, pero tampoco están exentos de ellas pues varios investigadores se han dedicado a estudiar las formas de simulación del encierro por las que optan los pobladores pobres ante las manifestaciones de violencia e inseguridad urbana.

Modelos y tipos morfológicos para explicar el desarrollo de los encerramientos

Es la existencia de los modelos de suburbanización anglosajón y mediterráneo la que explica el impactante desarrollo de los encerramientos residenciales en nuestra región y en gran parte del mundo. Con el primer modelo se explica la presencia del *continuum*

campo-ciudad, con el segundo se estudia el corte existente entre las ciudades y los suburbios. Tanto en los lugares de la continuidad como en los del corte son en donde se desarrollan los barrios y urbanizaciones cerradas. Svampa (2003, 52-53), nos dice que este par de modelos “han experimentado evoluciones” y ella señala a los siguientes tres tipos morfológicos como los “nuevos productos de la suburbanización”:

1. *La periurbanización*, es el proceso que ocupa los intersticios dejados libres por el espacio urbano extendido. A menudo estos espacios intersticiales se llenan con viviendas de altos ingresos colindando con habitaciones marginales y con la operación de algunos servicios urbanos ligados al consolidado de la ciudad.
2. *La difusión reticular*, cuando los espacios habitacionales, incluidos aquellos ubicados en zonas periurbanas, se articulan con áreas en donde el uso de suelo es para producción.
3. *La superposición de ambos*, que termina complejizando más el panorama conceptual de la suburbanización pues, por un lado, toma las intenciones de extensión y desarrollo que tienen ambos procesos, y por otro lado, las consecuencias que se producen en los territorios geográficos por su combinación.

Ahora bien, es importante indicar que la mayoría de encerramientos residenciales, como dijo Roitman (2003), se sitúan en las áreas suburbanas de las ciudades. En aquellas donde aún hay suelo disponible para este tipo de desarrollos que sin duda han contribuido a que los patrones de uso y ocupación de suelo, en nuestras ciudades, cambien. Y en aquellas que se encuentran ubicadas cerca de vías rápidas de circulación que permiten conexiones urbanas muy efectivas entre lo periférico y central.

Actores sociales que intervienen

Para describir y analizar este apartado se debe partir por transmitir lo que mayoritariamente dice la publicidad y las voces del mercado: que las urbanizaciones y barrios cerrados no están dirigidos a un grupo socioeconómico homogéneo, pues como antes vimos los tipos de encerramientos residenciales son bastante amplios. A pesar de esto, es notable que en nuestra región los pobladores de estas unidades principalmente pertenezcan a grupos económicos medio-altos y altos, y es por el proceder de estos en

torno a la compra de lotes o viviendas en conjuntos privados que su apariencia es homogénea en América Latina y el Caribe. Diríamos entonces que los primeros actores que intervienen en los encerramientos espaciales son los pobladores que los demandan, independiente de sus condiciones sociales y/o económicas pues como vimos antes, no son las únicas determinantes.

Sobre ellos, por decirlo de alguna manera, se encuentran otros sectores y actores que inciden, en función de sus intereses, directa o indirectamente en los procesos de desarrollo y planificación urbana. El primero de estos sectores es el *Estado* y junto a él se encuentran los *Gobiernos regionales, nacionales y locales*, quienes adquieren mayor o menor relevancia en los procesos antes citados según su ideología y su proyecto político. Si éste último estuviera enfocado a regular el mercado inmobiliario privado y a controlar los usos y las ocupaciones de suelo, entonces el rol gubernamental sería bastante activo; sin embargo, pasa todo lo contrario y más en las ciudades intermedias y pequeñas en donde las directrices de planificación son escasas y en donde se exige poco el cumplimiento de normativas urbanas (Roitman, 2008). Otro actor importante es la *Policía Nacional*, que si bien forma parte del cuerpo estatal, su intervención en barrios y conjuntos cerrados depende de cuestiones espaciales como por ejemplo, que los encerramientos estén en el centro o en las periferias, que sean áreas consolidadas o en proceso de consolidación, o que los accesos a ciertas zonas estén estrictamente prohibidas para miembros policiales. A la par de la *Policía* están las *empresas de vigilancia privada*, cuyo incremento ha sido drástico a partir de los años noventa, especialmente en zonas donde habitan pobladores de estratos medio-altos y altos. En relación con esto, Plöger (2006: 140), manifestó que en Lima y según estimaciones, “más de tres cuartos de ellos son empleados informalmente”. Una versión –un símil- de estas empresas son los *grupos de vigilancia vecinal*, que se ubican en zonas periféricas y no pudientes, y que están organizados alrededor de comités de autodefensa, alarmas comunitarias, rondas vecinales, juntas vecinales, etcétera. Su objetivo principal es abastecer seguridad comunitaria.

Antes dijimos que los pobladores que demandan espacios cerrados son los principales actores que intervienen en el desarrollo de los mismos y no solo desde el principio sino según como se vaya consolidando el encerramiento y éste se logra a

través de las asociaciones de vecinos que se forman dentro, siendo las siguientes dos las más características:

1. *Asociaciones de residentes de barrios/urbanizaciones cerradas*, que fueron calificadas por McKezie (1994) como “gobiernos privados” y por David Kennedy (1995) como “gobiernos semi-privados” (ambos son citados por Roitman, 2008)²⁰. El principal objetivo de estos poderosos grupos sociales es cuidar el valor de sus propiedades, aunque también se encargan de establecer los códigos de convivencia y edificación, de aplicar sanciones por su incumplimiento, de organizar y relacionar a los residentes con sus similares que habitan otros encerramientos, etcétera. Sobre esto último es importante anotar que el vínculo que crean con el gobierno local, a través del “lobbyng”, está en función de conseguir ciertos beneficios espaciales como cambios en el uso de suelo, obtención de permisos para cerrar calles y veredas, oposición al pago de impuestos y/o devolución de los mismos por no recibir ciertos servicios urbanos. Estas asociaciones pueden incluso exigir, debido a su capital social, económico y político, la propiedad de calles y sancionar reglas que regulen la accesibilidad a sus conjuntos.
2. *Asociaciones de vecinos ubicados en las cercanías de barrios/urbanizaciones cerradas*, que se activan, según Roitman (2008), cuando identifican algún tipo de amenaza o perjuicio por parte de sus vecinos que residen en encerramientos residenciales o de los promotores inmobiliarios privados; sin embargo, sus actuaciones son limitadas pues no cuentan con el poder social, económico o político de los residentes de encerramientos y es que a diferencia de éstas, los grupos externos están constituidos por pobladores que pertenecen a clases medias y bajas.

Finalmente, se podría agregar a los *colegios profesionales* como otros actores pues estos suelen tener entre sus miembros a los mismos dueños o gerentes de las empresas inmobiliarias que promueven los encierros dentro de la ciudad, por tanto, diremos que son actores a favor del crecimiento de barrios y urbanizaciones cerradas.

²⁰ Kennedy recomendó considerar a estas organizaciones como semi-privadas y no completamente privadas pues estudió las funciones que ellas realizan y encontró que algunas de ellas eran ejecutadas previamente por el Estado, por ello, incluso sugiere que se los considere como actores estatales.

Causas y consecuencias

En prácticamente toda la literatura relacionada con estudios sobre encerramientos residenciales, se coincide en la existencia de una relación poderosa entre la emergencia de los barrios y urbanizaciones cerradas con el aumento de la desigualdades económicas. El marco teórico y empírico de esta vinculación son las permanentes crisis estatales y sus períodos de transición, cuestión que tornan “incapaces”, a los Estados y los gobiernos nacionales y subnacionales, en garantizar seguridad para todos sus ciudadanos.

En términos generales, Janoschka y Glasze (2003), identifican tres discursos en la discusión sobre las causas del surgimiento de los encerramientos residenciales. Estos son: la globalización y dualización, el aumento de la criminalidad y la privatización de espacios públicos. En relación con el primero, los autores hacen alusión a los modelos de desarrollo económico como los grandes causales del aumento de desigualdades, principalmente económicas, entre élites transnacionales conectadas y grupos de perjudicados, que provocan “una división que se traduce en ciudades duales o polarizadas”. Al segundo elemento lo estudian simplemente como “una excusa” para la privatización de los servicios de seguridad que históricamente han sido provistos por el Estado y las municipalidades. Por último, los barrios y urbanizaciones cerradas son concebidas como las expresiones del espacio público privatizado que tienen cabida dentro de las normativas municipales pues no se ha legislado de manera completa sobre ellas y por eso, se ubican en cualquier parte de cualquier territorio y se refuerzan con ordenanzas ad-hoc, como manifiesta Roitman (2008), que responden simple y llanamente a “necesidades particulares y concretas de cada caso”.

En términos generales también podemos decir que los barrios y urbanizaciones cerradas constituyen proyectos inmobiliarios de altísima rentabilidad y esta se convierte en una causa particular, y para el autor de esta investigación, principal, en la aparición y desarrollo de estos proyectos. A la misma se la analiza a continuación.

Causa primera: la oferta inmobiliaria como “agente justificador” de una “gran simulación”

La *oferta inmobiliaria* produce proyectos de conjuntos cerrados que son de alta rentabilidad para sus promotores. Estos tienen una cartera de proyectos que es tan amplia como son las localizaciones, los tipos de encerramientos residenciales y los distintos grupos socioeconómicos. Pero estos desarrolladores no solo han producido oferta sino también “han sabido aprovechar en su favor la dinámica metropolitana, así como su cultura” (López y Rodríguez, 2004: 29). Lograron colocar a la “inseguridad pública” en las agendas de actuación gubernamental y en la mayor preocupación ciudadana e hicieron de ella, como mencionan los mismos autores, “un agente justificador” de una “gran simulación”. Y continúan con lo siguiente:

“Lo anterior se afirma a partir de que el negocio de la vivienda se fundamenta, por un lado, en la imitación de una estructura medieval, en donde se recupera sólo lo atractivo del encierro, para ofrecer una versión mejorada, que hecha mano de las ventajas que le facilitan los tiempos y el dinero. Por otro lado, los inversionistas rescatan los miedos de la población, para otorgarles un lugar central en el imaginario social y, desde ahí, aprovechan el aislamiento para generar exclusividad y confort”.

Así también, los promotores inmobiliarios no solo buscan tener una cartera inmobiliario diversa y centrada en la vivienda sino que buscan atraer a potenciales compradores con sistemas de seguridad, completos y complejos, instalados alrededor y dentro de los encerramientos residenciales que construyen. Su oferta se basa en el miedo y en el consumo, y estas son dos causas fundamentales en la proliferación de encerramientos. Ambos elementos son claves en su discurso, como sostienen Méndez y Rodríguez (2003), pues a través de él inventan y venden “una amplia variedad de estilos de vida del emergente modelo del urbanismo cerrado”, cargado de imágenes de grandiosidad, elitismo y exclusivismo. La forma como se anuncian los proyectos es en sentido de soluciones a los problemas de inseguridad, pero no solo en torno al tema habitacional sino urbanístico, pues también se los comercializa como “re-evolucionarios” e interesantes, pero los fundamentos atrás de ellos son invisibles a la vista de los compradores corrientes, por ejemplo, ellos desconocerán el consumo

excesivo de suelo urbano o que “la racionalización del uso del espacio y de los trabajos de construcción” en esos encerramientos, permite, “a precio de venta igual, reducir los costos”²¹ (Guerrien, 2004). Sin embargo, esto no les importa ni a ofertantes inmobiliarios ni a demandantes de productos únicos, pues lo único que realmente importa es el poder de adquisición y la ubicación de lo adquirido (Vadillo, 2008).

Ahora bien, la *oferta inmobiliaria*, está inscrita en contextos políticos y económicos que son muy comunes para este tipo de proyectos y este sería el contexto causal en la existencia de los mismos. Sobre ellos ya hemos mencionado lo más importante y de eso rescatamos tres situaciones que se deben considerar, la primera está relacionada con la anti-democratización de los accesos universales a suelo urbano y vivienda, que es una situación muy propia de sociedades estructural e históricamente desiguales. La segunda se refiere a la evolución de las transformaciones económicas que están enmarcadas dentro del modelo capitalista que se (re)produce desde hace siglos y se inserta en todos los espacios de las sociedades y ciudades. Y la tercera está relacionada con los procesos de metropolización o crecimiento de las grandes ciudades, que históricamente ha conducido a la existencia de dualidades que han diferenciado a los ricos de pobres, a los privilegiados de los necesitados, a los que viven afuera de quienes lo hacen adentro, etcétera.

Causa segunda: la violencia/victimización y la inseguridad ciudadana/inseguridad subjetiva

Bajo estos mismos contextos se reproduce otro causal de los encerramientos residenciales que es fundamental, el de la *violencia e inseguridad urbana*. Éste motivo, junto al anterior, son los claves en el entendimiento del por qué se producen conjuntos cerrados. Plöger (2006: 159), dice que una manera de interpretar al proceso del aislamiento es el siguiente: “cuando más grave es amenazada la seguridad social, con más vehemencia es defendida la seguridad física”. Y a esta se la protege formando una “atmósfera de inseguridad” que fue la que se construyó en América Latina y el Caribe desde la década de los noventa del siglo pasado. Esta creación abarcó todos los niveles

²¹ El estudio de Marc Guerrien muestra que el precio del metro cuadrado de las residencias en condominio es más alto que el de casas individuales con terrenos más amplios.

de vida, incluido el cultural y el urbano. En relación con el primero, se puede decir que los barrios y urbanizaciones cerradas son una formación cultural que se produjo en el marco global del incremento de violencia y por la transnacionalización de las políticas públicas en contra del crimen. Con el segundo se hace alusión a cómo los desarrolladores inmobiliarios privados evitan que grupos totalmente opuestos estén próximos y por ende esa distancia espacial genere sentimientos de inseguridad muy intensos (Guerrien, 2004: 20).

Vale mencionar que la seguridad ciudadana se relaciona con dos aspectos fundamentales; por un lado, con el índice objetivo de victimización que existe en una sociedad determinada, como la quiteña; y por otro lado, con la sensación de inseguridad o, como la llaman los expertos, con la inseguridad subjetiva. En cuanto a lo objetivo, los argumentos que se emplean para la justificación de la promoción de conjuntos cerrados, es el aumento de las tasas de delito urbano que de forma vinculante se relacionan con el aumento de la sensación de inseguridades generales. Al aumento del delito se lo estudia usualmente vinculado a la ausencia o ineficiencia del Estado y los gobiernos, cuestiones que en ocasiones han llegado a ser intensas pues han obligado a que la población confronte de manera directa y progresiva a los delincuentes. Pero no toda la población sino solo aquella que no se encierra a pesar de que la provisión estatal de seguridad se haya visto afectada por el acrecentamiento de las tasas delincuenciales y a pesar de que hayan perdido la confianza en la Policía Nacional. Estos pobladores no encerrados han logrado implementar una serie de medidas referidas a la seguridad como respuesta a los vacíos percibidos en la prestación deficiente o ineficiente de abastecimiento del servicio público de seguridad. Los pobladores que tienen la posibilidad económica de encerrarse garantizan la provisión del servicio mencionado con el empleo significativo de personal privado de vigilancia.

Respecto a la inseguridad subjetiva es importante manifestar que se ha desarrollado una amplia investigación académica sobre la misma, ésta se ha basado principalmente en responder a la pregunta: cuánto influyó su sentimiento de temor e inseguridad en su decisión de vivir en un barrio cerrado? (Zúñiga, 2007). Las respuestas más comunes están relacionadas con el incremento en los hechos delictivos, que son cifras oficiales y objetivas, las cuales activan la sensación de inseguridad y la percepción de mayores incrementos, y más cuando la experiencia de victimización es

directa. Por ende, esta es la razón que justifica la elección de vivir dentro de encerramientos residenciales.

Causa tercera: el verde como nuevo motivo de encierro

A la inseguridad ciudadana, los desarrolladores inmobiliarios, han sumado *el verde*; es decir, una causa estética en la que se ha enfatizado la publicidad, incluso y a veces, más que en la misma inseguridad. Sin embargo, en ambas intenciones, como manifiestan PÉrgolis y Moreno (1998: 6), “subyacen las ideas individualistas de la solución personal, la no-ciudad y la comunidad atomizada”. Lo *verde* en el exterior y en el interior de los barrios y urbanizaciones cerradas es una idea de exclusividad pues una mayor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes están garantizadas para quienes decidan “vivir rodeados por iguales”, según la idea segregacionista que impulsan los publicistas del conjunto cerrado. Estar rodeados por *verde* es igual a estar cerrados por individuos que son económicamente iguales. En otras palabras, la posibilidad que tienen algunos pobladores para comprar costosas casas o departamentos en barrios o urbanizaciones cerradas es la misma que tienen para comprar *verde* y pagar por los completísimos servicios que éste genera. Y esta causa marca la común diferencia entre un encerramiento residencial de clases altas, medias-altas y populares. El *verde* también ha sido utilizado como un concepto de exclusividad y de exclusión para los diferentes. Hace poco tiempo entró, como antes lo hizo la vivienda, en la lógica y en la vorágine del consumo y al igual que lo pasado con la vivienda, el *verde* se centró primero en la demanda de las clases altas y posteriormente se abrió para atender a los mercados más bajos, pero con muchísimos menos metros cuadrados, aunque con más publicidad y crédito para que todos los ciudadanos ya no tengan que comprar una “vivienda adentro” sino una “vivienda con seguridad y verde, adentro”.

Los promotores inmobiliarios además de crearlo al *verde* como otro motivo para vivir adentro de encerramientos, se aprovecharon de un marco urbano dentro del cual lo inscribieron, el de “espacios con mayor calidad medio ambiental”. Por eso, la ubicación de las mayores concentraciones privadas de desarrollos residenciales cerrados coinciden con la localización de los “mejores medio ambientes urbanos” y de los “ámbitos de mayor valor paisajístico”, presentes en nuestras ciudades. Y todo esto, más lo

precedente, constituye la matriz del modelo cerrado de la elite (López y Rodríguez, 2004: 26 y 28). Y junto a un nuevo modelo hay un nuevo patrón de diseño urbano, aquel que está caracterizado por el miedo, el consumo y la opulencia, como lo dijo Vadillo, en 2008. En este nuevo patrón de diseño con aportes tecnológicos de ultra seguridad y estéticos de *verde*, las construcciones particulares del temor y la desconfianza hacia los demás, orientan la división de espacios y la creación de una ciudad compartimentada entre quienes tienen dinero para encerrarse y quienes no pueden hacer eso. Quienes lo hacen mejoran, amplían y fortalecen las prácticas auto-segregacionistas que están presentes en diferentes urbes de nuestra región (Baires, 2003). Quienes no pueden hacerlo, aún teniendo miedo a la violencia criminal, desarrollan también una forma urbana de encerramiento que simula protección y seguridad, y se distribuye tanto a nivel espacial como social.

Causas menos estudiadas pero que también funcionan como detonantes de auto-separaciones

Menos estudiadas por la literatura especializada están relacionadas con los siguientes elementos:

1. *Re-producción de la vida comunitaria al interior de condominios horizontales y verticales*, que no necesariamente ha estado promovida por el deseo de encerramiento sino por la escasez de suelo urbano dentro de las ciudades. Lo que aquí entra en juego es el tema de la propiedad, a la cual se la asoció inicialmente con la tierra y después con el aire. Se la nombró “propiedad en altura” y a través de ella se incitó para que la población dejará las relaciones horizontales, que fueron siempre características de los vecindarios barriales, por la participación, más controlada, en áreas comunes que ahora se encuentran en el interior de edificios de departamentos o de casas.
2. *Transformación del paisaje urbano, funcionalidad y conectividad urbana*, que desde finales del siglo pasado, ofrece a los ciudadanos viejos, adultos, jóvenes y recién nacidos, una idea de lo que es la vivienda: parte de una ciudad fortificada, y de lo que es la ciudad: el resultado de diversas fuerzas económico-culturales del capitalismo actual (López y Rodríguez, 2004: 21). Y

3. *Otras causas*, que tampoco han sido profundamente estudiadas pero hacen alusión, como dice Baires (2003), “al desorden del tráfico vehicular, la ausencia o insuficiencia de espacios públicos para los distintos colectivos, el interés por mantener el valor de las viviendas y el prestigio y estatus que estos proporcionan”.

Consecuencia físico-material: destrucción del espacio urbano construido

La destrucción se evidencia en los siguientes tres tipos de fragmentación física y perceptible: en prácticas urbanas que son perjudiciales e indeseables, en la consolidación de un paisaje artificial y de simulación (Vadillo, 2008), y en la construcción de un tipo de arquitectura del miedo, inseguridad y ostentación. En relación con la primera, Hein y Rau (2003: 17), sostienen que el “control de acceso” y la construcción de “trincheras”, según López y Rodríguez (2004: 26), impiden el libre flujo peatonal y disminuyen “las opciones de escape” o “entorpecen los operativos policiales” para aquellos que quieren/pueden protegerse de los otros. En cuanto a la segunda, es notorio que los instrumentos del ordenamiento espacial dentro de nuestras ciudades, responde a la lógica del mercado, es decir, a aquella que ve en los encerramientos residenciales un lucrativo negocio inmobiliario que requiere actualizaciones materiales y físicas constantes. Todas ellas ciertamente superficiales y “puestas en marcha” tanto en viviendas como en equipamientos y entornos. Pero es que también haciéndolo de esta forma se garantizan las ganancias económicas para los dueños del capital que mueven la industria de la construcción e inciden en las formas cómo se usa y ocupa el suelo urbano, y son estos quienes inciden en el fortalecimiento de procesos que desarticulan y estandarizan los paisajes urbanos, tematizan los estilos de vida y tornan insostenibles los medio ambientes naturales que deben someterse a las concepciones estéticas y funcionales de los tenedores históricos de los derechos de propiedad de las tierras. Por último, la primera consecuencia del encerramiento se aprecia en la arquitectura empleada en la proyección de estructuras particulares, que son, al igual que sus contextos, cerradas, exclusivas y excluyentes. Una vivienda, por ejemplo, se blindada con una serie de barreras físicas y simbólicas similares a las del barrio o la urbanización que la acoge; por tanto, la “arquitectura del miedo” no es otra

cosa que el reflejo, en menor escala, de la “urbanización del miedo”. En ambas la relación entre forma ostentosa y función espacial en torno a la manutención de las divisiones sociales, es recíproca.

El tipo de diseño que se emplea para proyectar la “arquitectura de la inseguridad”, como la denominan Guerrien y otros autores, se elabora con premisas materiales de partida que resultan de la percepción que tienen los clientes sobre el aumento de la criminalidad dentro de las poblaciones urbanas. A pesar de ello, el resultado físico de la obra no “apacigua” el supuesto clima social deteriorado por los delincuentes. Al contrario, la arquitectura que se expone hacia dentro, es el resultado de un tipo de “diseño defensivo” que sin duda es agresivo, tenso y divisionista, y que en el peor de los casos alimenta la inseguridad real (Guerrien, 2004: 19).

Consecuencia social: reducción de espacios públicos y organización de la vida hacia adentro

La desincorporación de otras unidades urbanas, la pérdida de heterogeneidad social y las enfermedades mentales son las tres consecuencias principales del encerramiento. Cuando se habla de desintegración se hace referencia a un grupo social conformado por personas que tienden a ser, por varias razones, homogéneas, y que buscan vivir, por diferentes motivos, encerradas y separadas de las otras partes de ciudades que están afuera. La sociabilidad del “entre nos” impide la integración “con vos” y no solo en los ámbitos llamados de interrelaciones familiares sino en todos aquellos que por medio tengan procesos de interacción personal como los laborales o comerciales.

La interacción, dentro de los barrios o urbanizaciones cerradas, solo es posible entre personas que se consideran iguales, quienes reproducen sus vidas sociales adentro de conjuntos y adentro de sus viviendas. Es la interacción en el adentro de otros adentros. Se da en espacios mono-funcionales y especializados en actividades exclusivas para personas pretendidamente iguales que están obligadas a auto-protegerse y auto-controlarse. Mientras tanto, las calles y los parques que se ubican cercanos a los encierros, se transforman en vacíos urbanos, en sitios en donde el tiempo está muerto para quienes pueden encerrarse.

Los propietarios de viviendas adentro de conjuntos cerrados, pagan por mantener un tipo de convivencia y cotidianidad homogénea, que pueda pasar como común. Esta forma de vida está centrada en el consumo de bienes y servicios exclusivos que incluso se ofertan, o llevan, al interior de los encerramientos residenciales. Así, la única interacción con extraños que tienen los infantes y adolescentes tempranos, es cuando llegan repartidores o técnicos telemáticos. Además, los lugares para el encuentro entre iguales son escasos, a diferencia de aquellos destinados para el encuentro de extraños, que son esenciales y variados.

La experiencia de vivir adentro produce aislamiento, incapacidades sensoriales y alteraciones nerviosas. El encierro también puede generar patologías comunicativas y reducir las capacidades de aprendizaje del entorno²². Las vidas de los residentes encerrados se reproduce en una permanente y persistente dualidad adentro-fuera que los perturba constantemente pues ellos entienden que lo suyo es bueno y lo de afuera todo lo contrario, incluso pueden llegar a percibir, como sostiene Zúñiga (2007), que “la libertad del otro (...) puede ser una amenaza a su propia identidad [y no una] condición de su despliegue”.

Consecuencia político-territorial: el derecho a la participación se define a través de la propiedad

Es evidente que los pequeños gobiernos privados que se constituyen en todos los barrios o urbanizaciones cerradas no fortalecen ningún proceso democrático o participativo. Ninguno de ellos aporta al fortalecimiento de los gobiernos subnacionales y menos a la discusión sobre descentralización y autonomías. Al contrario, se han convertido en un problema político pues su potestad para decidir sobre lo que pasa con paños importantes de territorio municipal y suelo urbano, con equipamientos comunitarios e infraestructuras urbanas, los ha enfrentado en variadas ocasiones con las estructuras gubernamentales elegidas popularmente en el marco de procesos electorales generales o seccionales. La tendencia de estos gobiernos privados es a alejarse de las decisiones

²² Borradori (2003), en relación con las patologías comunicativas dice que se dan “porque favorecen la interrupción de relaciones sociales e impiden tanto la relación hablante-oyente como la certeza de la existencia del otro”.

municipales pues sostienen que éstas no pueden intervenir sobre lo que hacen o dejan de hacer en sus propiedades y éstas son, finalmente, los instrumentos que determinan el que-hacer de las asociaciones de dueños de bienes inmobiliarios dentro de encerramientos residenciales. Así también, suelen presentarse problemas entre estos pequeños gobiernos privados y las asociaciones de vecinos aledañas, las cuales, como dijimos antes, no tienen capacidad para influir en los procesos de toma de decisiones más amplios como los municipales. El resultado político-territorial, a fin de cuentas, es el desequilibrio que se produce entre gobiernos subnacionales legítimamente constituidos en el marco de democracias instituidas con esfuerzo y pequeños gobiernos privados que no solo buscan decidir sobre el color de las casas de sus miembros sino sobre la libertad, privacidad y diversidad de las personas (Zúñiga, 2004; Roitman, 2008).

Al fenómeno urbano del encerramiento hay que verlo con perspectiva amplia tanto en términos de causas como de consecuencias. Antes citamos las que consideramos son las tres principales, sin embargo, en términos del tejido social y del proceso de segregación socio-urbana, aún tenemos otros puntos que ofrecer al análisis, como el mencionado por Carrión (2009), cuando sostuvo que este tipo de “ciudad-cárcel no ha traído más seguridad ciudadana sino más violencia real y simbólica”. Pérgolis y Moreno (1998: 6), han mencionado otro efecto del encierro cuando éste se relaciona con el crecimiento de pobladores que habitan en barrios y urbanizaciones cerradas y con el aumento de densidad; ellos han dicho que, “[se ha impedido crear] estrechos contactos de vida de barrio”. Y Harvey (1996: 246), reflexionando sobre el control socioespacial como causa de los encierros residenciales ha dicho que, “los vecinos persiguen el objetivo de asegurar las ‘permanencias’ de sus barrios en el contexto de profundas transformaciones”. Como se ve, son otro tipo de consecuencias las que estos pensadores analizan y sumadas a ellas nos permitimos enlistar las siguientes, que bien pueden estar incluidas en las tres principales, pero vale describirlas por separado dada su importancia en los estudios sobre encerramientos:

1. Dentro de la consecuencia físico-material:

- a. *Se forman zonas residenciales fortificadas y controladas*, que representan, como menciona Plöger (2006: 136), “una parte de los

amplios procesos de transformación en las metrópolis latinoamericanas”, y que ocurren en el marco de grandes cambios dentro del marco de los sucesos globales. Ahora bien, también vale hacer notar que los barrios y urbanizaciones cerradas, de lujo e íntimamente vinculadas al uso del vehículo privado, están, por un lado, insertas en las periferias desarticuladas, segregadas y domesticadas que se han conformado con el avance de la transformación de nuestras ciudades; y por otro lado, están cerradas a la pobreza y a la “peligrosidad” exterior.

- b. *Se modifican, desarticulan y estandarizan los paisajes urbanos*, como consecuencia de los “crecientes sentimientos de inseguridad” (Guerrien, 2004: 1), lo cual es producido por la privatización del espacio urbano cuando los desarrolladores inmobiliarios privados impiden la circulación por calles que forman parte de las tramas urbanas continuas de nuestras ciudades y cuando prohíben que los lugares de recreación sean “usados libremente por todo aquel que lo desee” (Roitman, 2008). A esto último le podríamos nombrar como *la modificación de los paisajes urbanos por el poder de privatización y destrucción del espacio público*, que además de ser evidente por las murallas, la angustia, el desamparo y, en ciertos casos, la militarización, se torna erosivo de ciudadanía e interacción.
- c. *Se producen símiles en barrios de clases medias y bajas*, este lo dijo Giglia, en 2002. Ella sostiene que los encerramientos residenciales que se ubican en asentamientos humanos de clases económicas medias-bajas y populares, no se establecen como tal desde su origen sino se convierten en eso cuando los vecinos cierran calles, contratan servicios privados de vigilancia o excluyen a visitantes no deseados. Haciendo esto se cierran un “sinfín de intersticios urbanos al interior de los espacios centrales” (Brandis y Del Rio, 1995). Estos símiles tienen como trasfondos la búsqueda de aumento en el valor del suelo urbano y la garantía de ofrecer al mercado entornos urbanos más seguros y por eso “aparentemente mejores”.

2. Dentro de la consecuencia social:

- a. *Se constituyen factores obstaculizadores de la integración social*, como la violencia, que también incide en el fortalecimiento de los procesos de segregación y fragmentación urbana, previamente analizados.
 - b. *Se ponen en jaque a las condiciones de convivencia entre diferentes*, pues progresivamente se pierden los derechos de todos al disfrute de los bienes públicos y esto cambia radicalmente las prácticas sociales ya que los residentes de encerramientos aprenden a priorizar el lujo y el confort, como el hiper-consumo de suelo urbano, antes que cuestiones como la solidaridad, la gratuidad o el apoyo a la emancipación de los otros.
 - c. *Se crean mitos de identificación y reconocimiento de la realidad*, esto lo dice Jordi Borja (2003, citado por Zúñiga, 2004), cuando estudia las críticas que se hacen a los encerramientos y encuentra que varias se formulan en contra del “nuevo estilo de vida” “homogénea y natural”, que se busca proyectar como “elemento de enganche” de nuevos clientes por parte de los promotores de este tipo de proyectos inmobiliarios.
3. Dentro de la consecuencia político-territorial:
- a. *Se crean asociaciones de propietarios con poderes de decisión cada vez más fuertes*, y esto se da por las múltiples incapacidades demostradas que tienen los aparatajes gubernamentales para ofrecer y sostener servicios urbanos adecuados, como el de seguridad, y para ejercer control y cumplimiento de normativas municipales. Además, aquí también entra en juego el sentido de “híper-regulación dentro de los límites” que mencionaron Lang y Danielsen (1997), cuando mencionaron que esto sucede como una paradoja pues mientras los comités de los encerramientos “promueven la desregulación por parte del Estado”, al mismo tiempo impulsan un excesivo control dentro de los barrios.
 - b. *Se reemplazan servicios y regulaciones públicas*, dado a las gestiones y a las formas de actuar de las asociaciones de residentes de los encerramientos privados quienes contratan los servicios brindados por empresas privadas. Y esto forma parte de algo más amplio llamado *deconstrucción y debilitamiento del Estado y de las democracias pluralistas*, pues esta forma de hacer política y de crear políticas públicas

incluyentes, que han venido tan a más en los últimos tiempos en nuestra región, tanto porque impulsan el contacto social entre grupos sociales diversos como porque alientan el intercambio cultural heterogéneo, se han visto, en los últimos tiempos, grandemente afectadas por la proliferación de barrios y urbanizaciones cerradas que surgen, como ya lo hemos analizado, motivadas por pensamientos de intolerancia y de no aceptación de la “cohabitación” entre distintos sectores. Estas acciones se han convertido incluso en referentes éticos y políticos y en elementos de discusión sobre los conceptos de ciudadanía y democracia.

CAPÍTULO III

CIUDAD AFUERA, MERCADO AL CENTRO, VIVIENDA ADENTRO

Ciudad afuera: contexto urbano transformado

En el contexto latinoamericano de los años 40, las relaciones ciudadinas entre la modernización, la industrialización y el progresivo distanciamiento del Estado con los ahora llamados gobiernos locales, marcaron la hoja de ruta y formaron los patrones socioespaciales de lo que sería la estructura urbana de aquel período²³. A partir de los 90, la literatura registra los amplios procesos que transformaron funcionalmente nuestras ciudades, cambios referidos principalmente al paisaje urbano y la conectividad (López y Rodríguez, 2004), causados por las olas de inmigración que, presas por las marcadas desigualdades regionales provocadas por el distanciamiento del Estado, llegaron especialmente atraídos por la primacía de las capitales. Su arribo acrecentó la demografía, superpobló y heterogenizó asentamientos, replegó a las clases medias y altas, y formó cinturones marginales al interior de los cuales se forjaron algunas de las más exitosas estrategias colectivas de sobrevivencia, acceso y gestión de suelo urbano de calidad y vivienda adecuada. Si bien no todos los patrones estructurales se vieron afectados por estos procesos, algunos sí llegaron a transformarse (Caldeira, 2000;

²³ Entre otros, estos patrones fueron: contrastes centro-periferia, zonificación de la riqueza, cinturones de clase media, y consolidación de centros históricos (Plöger, 2006).

Pradilla, 1998; Díaz, 1998; De Mattos, 2002; Portes y Roberts, 2004; citados por Plöger, 2006)²⁴.

Esta transformación fue calificada a menudo como fragmentación urbana o diferenciación funcional y es la que a finales del siglo XX, caracterizó a las urbes y generó áreas vigiladas, residenciales o no, como un nuevo orden espacial, cuyo desarrollo se vio proliferado por los procesos y modelos de suburbanización fomentados por el repliegue –antes mencionado– de los grupos con mayores ingresos²⁵. Desde entonces, la ciudad concebida como el espacio de la libertad empezó a diluirse; sus habitantes confrontados con múltiples inseguridades, se adaptaron a las constantes crisis y al caos diario²⁶. Así, después de pasar por murallas, blindajes, muros, fragmentos, fortificaciones y cárceles, esta ciudad que dilata algunas fronteras y se dispersa por el territorio, está afuera y aún no tiene nombre (Vadillo, 2008; Zúñiga, 2007).

Afuera, la ciudad se expande con contrastadas densidades y lo hace sin brújula, sin estrategia esencial; pues lo que marca las directrices son los intereses y actuaciones de su mercado inmobiliario privado, su irregularidad y sus relaciones altamente politizadas. Mientras tanto, su población replegada y marginada continúa, de forma acelerada, con flexibles instrumentos de planificación y sin considerar la localización dominante (Borsdorf, 2003: 37-49), sino la que supla necesidades²⁷, ocupando difusamente el suelo suburbano disponible, los radios de influencia, los espacios centrales y cualquier parte que sirva para construir los tipos de proyectos del orden espacial vigente (Troitiño, 2002; Capel, 2003; Monclús, 2003; citados por López y Rodríguez, 2004). Dos de estos son los conjuntos cerrados, producto del “urbanismo de

²⁴ En Quito, la transformación de los patrones ofertantes de vivienda, caracterizó a la urbe de dos formas: concentrándola en departamentos del casco citadino e introduciéndola, junto con terrenos de urbanizaciones, en los valles aledaños y el sur de la ciudad.

²⁵ En general, se pueden explicar dos modelos de suburbanización: el anglosajón, donde se presenta un continuo campo-ciudad y el mediterráneo, donde existe un corte entre la ciudad y los suburbios (...) Estos modelos han experimentado evoluciones, por ellos se señalan tres tipos morfológicos: periurbanización, difusión reticular y superposición de ambos estilos (Zúñiga, 2007).

²⁶ El “estrés espacial” son la señal que muestran los habitantes, cuyos espacios son percibidos como llenos de conflictos o cuya delimitación frente a otras zonas no está claramente definida. (Plöger, 2006).

²⁷ En especial aquella que facilite el desplazamiento hacia las centralidades de la ciudad y aquella que evite vulnerabilidades; es decir, la cercana a vías rápidas de circulación (con vehículos privados) e imaginada como segura (ver Roitman, 2003; López y Rodríguez, 2004).

las afinidades”²⁸ (Svampa, 2001); y los Grandes Proyectos Urbanos, (GPU)²⁹. Afuera, también la ciudad simplifica y aglutina los significados y trayectorias del “proyecto urbano” y da los apoyos normativos necesarios para justificar las globalizadas vías de beneficio que caracterizan al capitalismo actual (Boltanski y Chiapello, 2002; citados por López y Rodríguez, 2004).

Sobre conjuntos cerrados y temáticas afines³⁰, existen numerosas publicaciones en América Latina³¹; sin embargo, este tipo de proyectos fueron, en su origen, mayormente estudiados por Blakely y Snyder en 1997, en el contexto norteamericano. Siguiendo la matriz del norte, los conjuntos, signos urbanos característicos de las últimas décadas del siglo pasado y los primeros años del presente, se multiplicaron en el sur³² y generalizaron a nivel mundial (para el caso de Marsella, ver los estudios de E. Dorier-Apprill *et al*, 2008). Este fenómeno urbano/metropolitano, abordado con el predominio de enfoques relacionales y multidisciplinarios (Girola, 2005), contiene otros de vocación recurrente y cultural: el encerramiento y la diferenciación social (Giglia, 2003). Ambos habitan junto a la voluntad, expectativas y temores de sus residentes, en espacios claramente definidos y caracterizados por la ubicación y dimensión; por el número de unidades; por la restricción de ingreso; por la dotación de servicios comunitarios; y por la organización interna. (Janoschka y Glasze, 2003).

El conjunto cerrado cambió patrones: el de uso de suelo por el sentido de control y apropiación espacial (incluido el paisaje, la privatización del espacio público y la nostalgia del barrio) (Pérgolis y Moreno, 1998); el de procesos políticos por la crisis del

²⁸ Para Maristella Svampa, es la “desincorporación” de los sectores medios-altos, que parten a la búsqueda de las ventajas que garantizan la homogeneidad residencial y una sociabilidad del “entre nos” que afirma la reproducción de un determinado estilo de vida.

²⁹ Aparecen en el último cuarto del siglo XX, generando espacios excluidos y excluyentes de la realidad urbana donde se insertan. Se destacan por sus barreras físicas y simbólicas, tienen diferentes usos: ocio, comercio, residencia, trabajo, etc.

³⁰ El término “enclave residencial” proviene de Suttles (1972). La palabra “enclave” indica que se trata de un área que aspira a una cierta autonomía espacial a través de posicionarse como una unidad claramente definida hacia el exterior. A ello se añade el rol activo de los y las habitantes en el proceso de apropiación del espacio. (Plöger, 2006: 159).

³¹ Para Caracas: Bolívar, García y Villá; para Bogotá: Dureau, Lulle, Maldonado y Rincón; para Quito: Carrión; para Lima: Plöger; para Santiago de Chile: Bähr, Cáceres, Hidalgo, Meyer y Sabatini; para Buenos Aires: Janoschka, Roitman y Svampa; para Sao Paulo y Río de Janeiro: Caldeira; para México D.F.: Guerrien; para San Salvador: Baires; entre otros.

³² A fines de 1960 en México (periferias y oeste de la capital federal) (Guerrien, 2004); en los 80 y 90 en el Perú (una de las formas precursoras en este país es la quinta, apareció en el siglo XIX) (citado por Plöger, 2006); en los 90 en el Salvador (Baires, 2003) y el Ecuador, entre otros.

Estado (incluidas las funciones, hoy desregularizadas y antes consideradas tradicionalmente públicas, como es el caso de la seguridad³³) (Zúñiga, 2007); el socioeconómico por negar la proximidad de grupos opuestos (incluida la mixofobia o miedo a mezclarse con diferentes; y la simulación o representación de algo que no se es); y por afirmar el consumo, la exclusividad y la cercanía de iguales o el “entre sí”³⁴ (en ciertas dimensiones pues no todo es homogéneo) (Roitman, 2003; Borja, 2003).

En las afueras de la ciudad se vive el desarrollo de los cambios, todos estos produjeron procesos de segregación y cada uno, consecuencias en particular. Así, la apropiación produjo contrastes evidentes y “permanencias” (Harvey, 1996); la crisis estatal, discusión sobre construcción y aplicación de democracia en la ciudad y más violencia real (Álvarez, 2008); la negación de opuestos, restricción drástica de experiencias sociales (López y Rodríguez, 2005) y soberanías con identidades propias y excluyentes (Carrión, 2009); y la afirmación económica, desigualdad y polarización.

Por lo tanto, afuera de los conjuntos, la ciudad y sus relaciones altamente politizadas (territorio-función, sociedad-inscripción-espacio, práctica-simbólica, etc.), tiene un rasgo que preocupa a los gobiernos y que es en extremo constitutivo: la segregación. Los sectores desfavorecidos en zonas de hábitat popular, los emergentes pobres urbanos, la irregularidad de la ciudad, son una parte del fenómeno; la otra son los sectores acomodados, quienes encuentran en los patrones del mercado inmobiliario privado, su propio aislamiento³⁵ (Girola, 2005).

Mercado al centro: el gran disfraz

El aislamiento voluntario de los sectores acomodados fue uno de los puntos de partida para la alta rentabilidad que hasta hoy declaran los desarrolladores inmobiliarios; quienes han incorporando novedades de planificación y diseño urbano-arquitectónicas

³³ Los estudios en varios países dan cuenta de cómo la (in)seguridad y su percepción, el aumento creciente de la criminalidad y la violencia global, así como la transnacionalización de políticas en su contra, han promovido la construcción de conjuntos cerrados. Casos interesantes encontramos en el Salvador, post-conflicto armado (Baires, 2003); y en el Perú, post-terrorismo (Plöger, 2006).

³⁴ El “entre sí” hace referencia a la homogeneidad, lo común, la unión, lo íntimo entre iguales; se construye por afiliación y tiene como referentes valores, códigos, normas, lugares, territorio, y organizaciones, entre otros elementos (Chevalier y Carballo, 2005).

³⁵ Mayores referencias en Rodríguez y Arriaga, 2004; Sabatini, Cáceres y Cerdá, 2001; Katzman, 2001 (citados en Segura, 2006).

al mercado formal de la construcción. Entre otros, dos indicadores, argumentan lo mencionado; el primero: los permisos concedidos por el municipio de Quito para ejecución de viviendas, los cuales llegaron a 25.317 en el período 2000 – 2007 (Ospina y Erazo, 2009); el segundo: el Valor Agregado Bruto que aportó la provincia de Pichincha al total nacional (incluye la ciudad de Quito), tanto con sus actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, como con su participación en la industria de la construcción (ver cuadro No.1).

Cuadro No. 1

Valor Agregado Bruto Provincial: industria de la construcción y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (2001-2007). Miles de dólares de 2000

Pichincha	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industria de la construcción/% del total nacional	360.917 26,75%	477.513 29,5%	464.237 28,9%	446.748 26,7%	476.739 26,5%	498.729 26,8%	499.201 26,8%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler/% del total nacional	292.037 27,3%	329.380 28,2%	338.781 28,1%	366.456 28,2%	392.725 28,3%	392.725 28,3%	392.725 28,3%

Fuente: elaboración: propia a partir de Banco Central del Ecuador (2008)

En la búsqueda de nuevas características que describan la oferta de nuevos proyectos inmobiliarios, algunos constructores, encontraron en el miedo ciudadano un nuevo “nicho”. Descubrirlo fue ubicarlo como prioritario en el imaginario –y en las necesidades- de un también, nuevo grupo demandante. En el cuadro N° 2, se muestra el comparativo del año 2008, entre zonas del Distrito Metropolitano de Quito – DMQ, con respecto a los porcentajes de percepción y victimización. A esta relación, agregamos, para el análisis, el número de unidades de vivienda que estuvo disponible en el mismo año.

De forma general, en un marco total de 12.168 unidades de vivienda ofertadas, el resultado de la relación entre la percepción de inseguridad de la ciudadanía (medida

en conversaciones sobre la criminalidad), y la victimización a hogares³⁶, fue de 1,82 veces más la primera sobre la segunda (46.70% sobre 25.60%) (CIMACYT, 2008). Como ejemplo, Los Chillos y el Norte fueron las zonas donde se ubicaron los valores más altos de percepción de la criminalidad; las más afectadas por la Victimización a Hogares – IVH.; y los sectores donde más vivienda se ofertó, 6.973 unidades o el 57,30% del total distrital (Cuesta, F. 2009).

Esto evidencia, para ciertos sectores de la capital, dos fenómenos; el uno, que parte de los demandantes, provenientes en su mayoría de sectores económicos medios y medio-altos, quienes, adquieren soluciones habitacionales en sitios considerados “de prestigio” pero inseguros en el contexto distrital; y el otro, que parte de los ofertantes, quienes dotan a sus unidades de vivienda de medidas de seguridad, especialmente físicas, como son los encierros. Por tanto, estas “seguridades físicas” ofrecidas por una parte de promotores inmobiliarios intentan compensar, en la decisión y posterior elección de los demandantes, los elevados porcentajes de percepción y criminalidad de la zona escogida por ellos para su hábitat.

Cuadro No. 2

Percepción de la criminalidad, victimización a hogares y vivienda total disponible en el DMQ (2008)

Zona metropolitana	Centro	Norte	Eloy Alfaro	Quitumbe	Calderón	Cumbayá/Tumbaco	Los Chillos	La Delicia	Pomasquí	TOTAL
Percepción de la criminalidad (porcentaje)	44,70%	62,80%	41,60%	60,20%	11,90%	23,3	76,30%	33,10%	N/A	46,70%
Victimización a hogares (porcentaje)	26,20%	31,90%	22,60%	21,50%	24,10%	14,50%	30,60%	25,70%	N/A	25,60%
Relación percepción/victimización	1,7	1,96	1,84	2,8	0,5	1,6	2,5	1,28	N/A	1,82
Vivienda total disponible (unidades)	41	5044		2442	1408	533	1929	N/A	771	12168

Fuente: elaboración propia a partir de CIMACYT (2008) y Revista Inmobilia (2008)

De esta forma, algunos promotores inmobiliarios de vivienda en Quito, siguen aprovechando, en ciertos casos, del estado contrariado de los demandantes (prestigio/inseguridad), para promover los tipos del orden espacial vigente, en especial,

³⁶ En el DMQ, el 47% de las personas investigadas hablan de delincuencia e inseguridad. (CIMACYT, 2008)

los conjuntos cerrados³⁷. Así, podemos describir, entre varias, tres situaciones en donde se evidenció la difusión y buena acogida de estos productos inmobiliarios:

Primera, por tipos de unidad habitacional en conjunto cerrado: en el sector norte de la ciudad (percepción del 62,80%, segundo más alto en el DMQ; IVH de 31,90%, más alto en el Distrito; relación de 1,96 y con 5044 unidades ofertadas. Ver cuadro N° 2), el tipo “departamento” fue abrumadoramente más promocionado (82%) frente al tipo “casas” (18%) (Cuesta, 2009). En el sur de la ciudad, sector Quitumbe (percepción del 60,20%, tercero más alto en el DMQ; IVH de 21,50%, segundo más bajo en el Distrito; relación de 2,8 y con 2442 unidades ofertadas. Ver cuadro N° 2), la promoción fue bastante más homogénea, pues hasta diciembre de 2008 se registraron 28 proyectos de casas (47%) frente a 31 proyectos de departamentos (52,5%) (Ibíd., 2009).

Segunda, por tenencia de unidad: en el 2006, el número total de edificaciones en el DMQ (casas y edificios con departamentos, almacenes, oficinas, *mezzanine* o bodega) que registraron régimen de propiedad horizontal fue de 14.296, de las cuales 60% fueron departamentos y 32,7% casas (Municipio de Quito, 2006; entrevista personal)³⁸.

Tercera, por publicidad: dos revistas de información inmobiliaria de la capital, El Portal e Inmobilia³⁹, en sus ediciones de enero y febrero de 2009, enfatizaron en gran medida las ventajas y servicios de seguridad⁴⁰ en los nuevos proyectos que anunciaron. 40 de 58 nuevos proyectos en el primer caso y en 37 de 69 en el segundo (ver cuadro No. 3).

³⁷ Liliana López e Isabel Rodríguez (2004), investigadoras del fenómeno de encerramiento habitacional en México D.F. y Madrid, manifiestan que en los encierros, la renovación constante y la superficialidad en las diferencias entre las viviendas y sus contextos ofrecidos, garantizan ganancias económicas para los promotores inmobiliarios.

³⁸ Entrevista realizada a Alexandra Mena, funcionaria del Departamento de Planificación Territorial y Urbana del DMQ. Enero 2009

³⁹ Ambas son revistas que contienen directorios y ofertas inmobiliarias en Ecuador. El Portal se publica cada dos meses, www.elportal.com.ec; Inmobilia es una publicación mensual. www.inmobilia.com

⁴⁰ Con lemas recurrentes como “vigilancia permanente”, “guardianía 24 horas”, “sistemas electrónicos de seguridad”, “seguridad por video”, “seguridad computarizada para el ingreso, estacionamiento o conjunto”; “sistema de seguridad con circuito cerrado y video”, entre otros.

Cuadro N° 3.

Oferta de seguridad en nuevos proyectos en el DMQ (enero/febrero 2009)

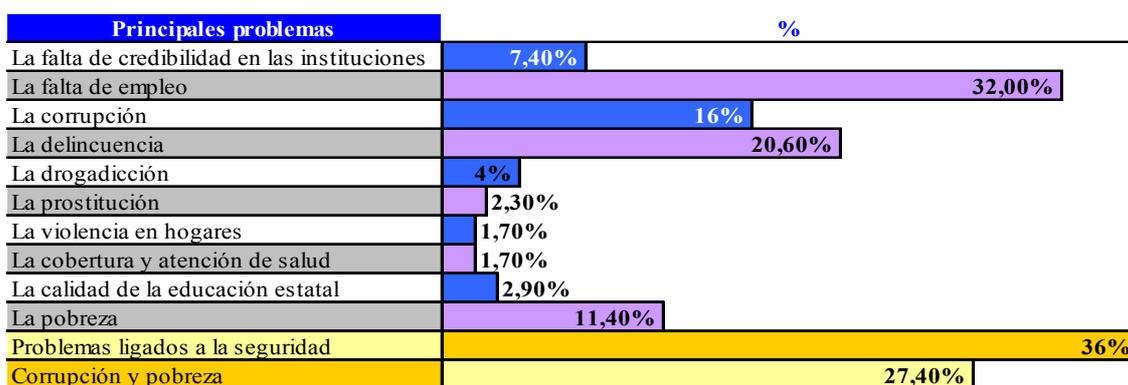
Fuentes/Sectores	Norte	Centro	Sur	Valles	TOTAL
El Portal (enero/febrero)	22 de 33	0 de 0	1 de 1	17 de 24	40 de 58
Inmobilia (febrero)	21 de 47	0 de 0	1 de 1	15 de 21	37 de 69

Fuente: elaboración propia a partir de Revista El Portal (2009) y Revista Inmobilia (2009)

La oferta de conjuntos con “seguridad” se ha convertido en la justificación de la que hoy es una de las mayores preocupaciones ciudadanas, la inseguridad. Mayor pero no la más alta, ni la única, pues la falta de empleo comprometió el 32% de las opiniones ciudadanas, y la pobreza/corrupción, superó el porcentaje delincuencial (ver gráfico No.1). Sin embargo, la suma de “problemas ligados a la seguridad” (drogadicción, violencia en hogares, prostitución y en parte la falta de credibilidad en las instituciones), rebasó con facilidad al desempleo como problema principal (CIMACYT, 2008). Por tanto, es esta suma, la que ha permitido a una parte de los promotores, basar e instrumentar sus emprendimientos inmobiliarios y conseguir con esto, un alto porcentaje de ventas de unidades habitacionales en conjuntos cerrados.

Gráfico No. 1

Seguridad ciudadana en el DMQ. Principales problemas (2008)



Fuente: elaboración propia a partir de CIMACYT (2008)

Coyunturalmente, los desarrolladores también contaron con favorables dinámicas económicas que robustecieron los sectores medios y medio-altos de la población;

alcanzando así, mayor capacidad de compra y cotizando viviendas de mayor valor. Lo manifestado por estos sectores se puede observar en el alto valor del precio promedio absoluto de las unidades de vivienda y en el precio promedio por metro cuadrado para vivienda en la ciudad de Quito. Para el primer caso, los precios del producto tipo “departamento” son más altos comparados con los que se registran para el producto “casa”; en el sector norte estos superan los USD 100.000 (Cuesta, 2009). Para el segundo caso, los valles de Cumbayá y Tumbaco registran los valores más caros, por encima de los USD 940 el metro cuadrado, llegando incluso a duplicar el precio (por metro cuadrado) de vivienda unifamiliar; de cerca le sigue el sector norte, cuyo precio promedio ha superado los USD 900 el metro cuadrado. (Cuesta, 2009).

Similar al aislamiento voluntario, la dolarización con sus atributos, fue el inicio del crecimiento para algunos sectores de la economía ecuatoriana, sus positivas experiencias ya superaron una década. El sector de la construcción - dentro del cual se cuentan infraestructuras (incluidas las sanitarias y municipales), viviendas, edificaciones comerciales y pequeñas construcciones periféricas - fue el que experimentó un mayor crecimiento en los primeros años de la dolarización (2000 - 2002) (Salgado, 2002). De esta manera, el Producto Interno Bruto - PIB Real por actividad económica de este sector pasó de USD 952 millones de dólares en 1999 a USD 1.127 millones en 2000; asimismo, la tasa de crecimiento del PIB pasó de -24,9% a 18,3% en igual periodo; mientras la participación del PIB del sector en el PIB total fue de 6,1% a 7,1% entre 1999 - 2000 (Web BCE, 2008). A partir de allí y hasta la actualidad, los tres indicadores muestran un comportamiento fluctuante pero estable, incluidas las tendencias a la baja después del año 2002.

Los atributos que permitieron la robustez de los sectores medios y como tal, la compra de viviendas por ellos observadas; fueron entre otras: (i) la desconfianza, originada por la quiebra y posterior descongelamiento de recursos del sector financiero; (ii) el retorno de recursos del exterior. En el período 2000-2002, las tasas de interés internacionales no constituían un atractivo para mantenerlas fuera; en cambio, adquirir un inmueble representaba una tasa global de ganancia cercana al 14% por año, sin considerar su plusvalía ubicada entre el 6% y 7%. (Delgado *et al*, 2000); y (iii) las remesas; pues una fracción significativa de los montos se invirtió en la compra de vivienda; así, las inversiones pasaron de USD 1.084 millones de dólares en 1999 a USD

3.087 millones en 2007 (Web BCE, 2008); un aumento progresivo que es hoy de gran interés para los desarrolladores. En general, entre 2002 - 2007, la cartera de vivienda pasó de USD 392,5 a 1.355,5 millones de dólares; es decir, se incrementó 3,45 veces (Ospina y Erazo, 2009).

De este modo, frente a un nuevo grupo demandante calificado: compradores potenciales con miedo de sectores medios y medio – altos (parejas recién casadas, jóvenes profesionales solteros, parejas de ancianos sin hijos, entre otros), y de los discursos ofertantes (estimuladores de prácticas sociales como los imaginarios), surgieron variantes mejoradas de conjuntos (edificios de mediana altura, conjuntos de clase media o subvencionados por el Estado, etc.) como nuevas estructuras pioneras de la racionalización y consumo excesivo de suelo (Vadillo, 2008; Guerrien, 2004), con escasa, nula o particular regulación oficial (López y Rodríguez, 2004), las cuales se la puede considerar transmisoras disfrazadas de seguridad.

Vivienda adentro: idas y vueltas de una tendencia de segregación

Sin regulación oficial y sabiendo que el surgimiento de conjuntos cerrados, ajusta - como dijo Samuel Jaramillo (1999) - las tendencias de segregación de las clases medias y altas al contexto urbano transformado; las administraciones municipales en la mayoría de países de la región, incluido el Ecuador, dictan “para esto” y por caso, ordenanzas, normativas y/o permisos para restringir el tráfico vehicular y de personas a estos conjuntos. Estos instrumentos parcializados y negativos, además de su contrariado origen administrativo, son utilizados en gran medida por el mercado inmobiliario para aislar a sectores acomodados, y en menor medida por sectores desfavorecidos para aislarse del mercado. Al final, la vivienda segregada (globalizada y transnacionalizada), va y viene, desde y hacia componentes preocupantes para las sociedades y gobiernos, y constitutivos para la ciudad, siendo estos: los espaciales⁴¹ (control-apropiación/contraste-permanencia); los sistémicos⁴² (crisis/democracia, negación-

⁴¹ Aquellos que dependen de los fenómenos de urbanización y modernización de la ciudad; por ejemplo, la desarticulación del conjunto urbano hacia nuevos órdenes territoriales.

⁴² Aquellos que dependen del contexto político y socioeconómico.

afirmación/restricción-exclusión); y los individuales⁴³ (transversales) (Ver también Zúñiga, 2007).

De ida, control-apropiación; de vuelta, contraste-permanencia

De la mano con el aumento de densidades y heterogeneidades van: la captación sin equidad por parte del mercado inmobiliario de grandes extensiones de suelo urbano de calidad; y la demanda potencial y calificada de conjuntos cerrados. Ante la inseguridad, estos conjuntos se convierten en estructuras de irrupción que rompen con las tramas continuas –a veces tradicionales- de la ciudad construida⁴⁴ y modifican/estandarizan el paisaje urbano. Su incursión, ilegal pero tolerada, condiciona la integración urbana (o la desintegra porque no la acepta, no la tolera) y privatiza aquel espacio multifuncional, de socialización y recreación: el espacio público. Así, parques y calles, considerados como oportunidades cercanas para el libre encuentro con otros y otras, son dentro del encierro, vacíos con tiempos muertos entre lugares y actividades (ver Zúñiga, 2007; López y Rodríguez, 2004).

El que los encerrados se apropien de lo público, evidencia un permanente y progresivo desgaste de la ciudadanía, identidad e interacción; y el que los de afuera lo reclamen, evidencia su derecho al libre acceso. De igual manera, el que los encerrados controlen lo público, torna irreversible su concepción e imaginario; y el que los de afuera no lo hagan, conserva la nostalgia por el barrio y sus peatones.

De ida, crisis estatal; de vuelta, debate sobre democracia

En Quito, el Índice de Victimización a Hogares – IVH⁴⁵ en 2008 fue de 25,6%, un porcentaje mayor que el Índice de Victimización a Personas – IVP de 18% en el mismo año; cifras que al ser comparadas con el 46,7% de percepción de inseguridad de la

⁴³ Aquellos que dependen de decisiones y voluntades personales; por ejemplo, prácticas auto-segregacionistas en diferentes urbes de países en desarrollo y desarrollados, con escalas y localizaciones diversas, emigraciones temporales, etc.

⁴⁴ Ruptura que puede llegar a la autonomía total.

⁴⁵ El porcentaje descrito es el Índice de Victimización a Hogares - IVH; el cual incluye al menos uno de los siguientes delitos: robo a viviendas o robo de vehículos o accesorios (CIMACYT, 2008). El informe del estudio no muestra el porcentaje desagregado para robo de viviendas.

población (CIMACYT, 2008), evidencian la existencia de una “atmósfera de inseguridad” (tensión en todos los niveles) (García y Villá, 2001), que explica la estrategia de “seguritización” de los sectores acomodados (Guerrien, 2004); la cual de ida va, como ya habíamos mencionado, al encierro y a la diferenciación social⁴⁶; y de vuelta trae amplificada la percepción de la amenaza.

Por otro lado, la distribución desigual y deficiente atención de seguridad y protección por parte del Estado, fortalecen aún más las cifras del temor en la ciudadanía. Así, el valle de Tumbaco (clase media-alta y alta) tuvo un IVH de 14,5%, muy por debajo del promedio distrital; el sector norte de Quito (clase media y media-alta), un 31,9% por encima del promedio; mientras la zona centro (clase media-baja y media) un 26,2%, similar al IVH total (CIMACYT, 2008). Sin control oficial para el encierro de pocos y sin una dotación calificada del servicio de seguridad para beneficio de muchos, el Estado, como administrador público, aparece en permanente crisis de ausencia/ineficiencia/incapacidad y en ocasiones, de informalidad.

Esta crisis estatal, produce divergencias en la propia gobernanza del territorio, evidenciadas en dos extremos: el uno, de absoluta desconfianza institucional (ver también Baires, 2003), por ejemplo, solo el 29,6% de ciudadanos/as confían en la Policía Nacional y el 24,5% en la Policía Metropolitana; y el otro, de absoluta confianza comunal, por ejemplo, en la formación de organizaciones. Así, del total de hogares que se encuentran en barrios organizados, al menos el 60% tiene brigadas barriales de seguridad (CIMACYT, 2008): 37,5% en el valle de Tumbaco, 38% en el norte, y 44,8% en el centro de Quito⁴⁷. Las consecuencias de ambos extremos, es decir, la privatización de servicios de seguridad (vigilantes) y la implementación de medidas de prevención (alarmas, cerraduras, cercas altas, rejas, perros, etc.), no contribuyen a una mayor seguridad. Estas mismas consecuencias parten del accionar de las asociaciones, en mayor medida, de residentes de conjuntos cerrados, quienes disponen de gran capacidad económica para equilibrar el déficit (Plöger, 2006); y en menor medida, de residentes

⁴⁶ En Cali, la seguridad es el motivo principal para vivir en Espacios Residenciales Multifamiliares - ERM (Maldonado y Rincón, 2007).

⁴⁷ “La organización comunitaria en brigadas de seguridad suplantando la vigilancia de la policía o cuerpos especializados. Si bien esto puede ayudar, tiene también la arista del peligro que constituye la vigilancia, juzgamiento y sanción de la población sin la ley ni el Estado de por medio (linchamientos). Debe conducirse la organización comunitaria encabezada por órganos de la policía, para que medie la ley y no la acumulación del inconciente colectivo contra el delito” (CIMACYT, 2008).

fuera de las mismas, quienes con vehemencia defienden su seguridad social y física. En los conjuntos, la organización interna impulsa la creación y conservación de pequeños gobiernos con potestad para controlar y regular la vida cotidiana dentro de sus límites⁴⁸, pero esto no significa más participación. De hecho, no es la libertad de los y las residentes la que decide, sino su régimen de propiedad. Por tanto, adentro de los encierros, el debate sobre procesos políticos y democracia –ciudadanía y pluralismo–, puede estar muy alejado y puede ser muy cuestionado.

De ida, negación-afirmación; de vuelta, restricción-exclusión

Vivir adentro (en conjuntos cerrados), no expresa la búsqueda de seguridad, sino la de prestigio social en el marco de un entorno económico homogéneo (original o simulado). Esto no se traduce necesariamente en exclusión (en sentido estricto); sin embargo, las implicaciones de una socialización entre iguales, pueden ser trabas simbólicas suficientemente violentas como para reforzar procesos de segregación (Vadillo, 2008), como negar a “los otros” evitando hasta su acceso, e impedir la instauración de un clima social de confianza, incluso entre sus participantes. El entre iguales o “entre sí”, de Chevalier y Carballo (2005), es en este entorno económico, autoprotección (nivel individual) y control disciplinario de las relaciones sociales e intercambios (nivel colectivo) (López y Rodríguez, 2004); su continua dinámica, puede marcar la identidad restrictiva y excluyente del conjunto, haciendo que sus residentes generalmente carezcan de contacto con los residentes aledaños (Roitman, 2004). Estos cambios en las prácticas sociales, producto del encierro y la distancia social, le restan esencia a la ciudad. Lo que debería ocurrir con los habitantes urbanos es justamente lo contrario: cambiar para aprender del entorno, cambiar para sumar vecinos... cambiar para liberar.

⁴⁸ Una de las paradojas de los barrios cerrados, según Lang y Danielsen (1997), es que ellos promueven no sólo la desregulación por parte del Estado, sino que por otra parte, impulsan la hiperregulación dentro de los límites del barrio.

Vivienda adentro: carácter, matriz del modelo y símiles

El carácter de los conjuntos, y por lo tanto, el de vivienda segregada, es dado por sus componentes constitutivos; es decir, por marcas espaciales caracterizadas por el uso y ocupación del suelo urbano y por señales sistémicas, caracterizadas por procesos políticos y dinámicas socioeconómicas coyunturales y/o estructurales. Decidir el encierro tiene múltiples motivaciones, algunas más someras y sensatas como apoderarse del espacio o conservar/ganar prestigio, y otras más disfrazadas y alarmantes como la exposición de la población a las inseguridades (discurso local predominante). Además de esto, los individuos basan su decisión en la (auto)protección y control territorial (Plöger, 2006), lo cual dentro de un conjunto adquiere el carácter de colectivo organizado (asociación). Esta necesidad de cohesión, también se imprime en los barrios aledaños a los conjuntos y tal como habíamos indicado, parecería que una parte de los grupos segregados (los sectores desfavorecidos), dispondrían de un porcentaje significativo de organización barrial.

Los medios disponibles (sistémicos) permiten a las asociaciones implementar medidas de diferente modo pero con una sola dirección, la apropiación. Los modos de apropiación son materiales, se reconocen en el acceso, desarrollo tecnológico, personal de vigilancia y anuncios; su tratamiento señala la solvencia y relaciones de cada organización (ver cuadro No.3).

Cuadro N° 4

Modos de apropiación espacial

Asociaciones	Accesos	Desarrollo tecnológico	Personal de vigilancia	Anuncios
Asociación de residentes interna	Complejos, con varios niveles de control físico evidente.	Alto: desde lectores biométricos hasta monitoreo por internet.	Contratación de servicios privados con empresas certificadas.	Explícitos en función de la alta tecnología utilizada.
Asociación de residentes externa	Simple y generalmente con un solo control físico evidente.	Medio/bajo: alarmas y sistemas electrónicos.	Servicio informal asociado a costos futuros.	Simbólicos: letreros de advertencia, actitudes colectivas, señales de apropiación, etc.

Fuente: elaboración propia

En la definición del carácter de los conjuntos cerrados, además de la impronta de las asociaciones de residentes internas y externas, el Estado y el mercado inmobiliario privado aportan con otros actores (ver cuadro No. 5).

Cuadro No. 5

Actores involucrados en el carácter y apropiación organizativa de conjuntos cerrados

	Fuera del conjunto	En el mercado	Dentro del conjunto
Sociedad civil	<p>Carácter espacial Carácter sistémico</p> <p>Asociación de residentes externa</p> <p>Su actuación se encuentra limitada frente a los intereses socioeconómicos y/o políticos de los desarrolladores inmobiliarios y las acciones de los miembros de las asociaciones de residentes de conjuntos cerrados. (Roitman, 2008)</p> <p>Entrán en funcionamiento sólo si las medidas de prevención físcas adoptadas por las asociaciones de conjuntos cerrados, generan algún tipo de perjuicio espacial. (Roitman, 2008)</p> <p>Comités de seguridad, 14,3%; brigadas barriales, 18,3%; ambos, 5,1%, otros, 0,9% (CIMACYT, 2008)</p> <p>Proveer protección y seguridad vecinal</p> <p>Apropiarse del entorno residencial</p>	<p>Asociaciones de profesionales</p> <p>En general están a favor del crecimiento de conjuntos cerrados, pues son una valiosa fuente laboral (Roitman, S. 2008)</p>	<p>Carácter espacial Carácter sistémico</p> <p>Asociación de residentes interna*</p> <p>Implementar la directiva</p> <p>Establecer el reglamento de convivencia y edificación</p> <p>Sancionar el incumplimiento del reglamento</p> <p>Proveer servicios de seguridad privada</p> <p>Cuidar el valor de la propiedad (Blakely y Snyder, 1997)</p> <p>Establecer el reglamento de ingreso al conjunto (Landman, 2000)</p> <p>Poseer el dominio de entorno, calles y parques</p> <p>Pueden exigir ciertos beneficios (Roitman, 2008), incluso pueden oponerse al pago de impuestos o exigir que sus impuestos les sean devueltos al no recibirlos. Son una poderosa fuerza de <i>lobbying</i> (Landman, 2000)</p> <p>Se pueden distinguir tres tipos: condominio, asociación civil-cooperativa y sociedad anónima (Janoschka y Glasze, 2003)</p>
	<p>Compañías de seguridad privada (vigilantes)</p> <p>En Ecuador: "El número de vigilantes registrados oficialmente en el año 2005 fue de 40368, el cual supera considerablemente a los 36907 policías nacionales existentes en ese mismo año (...) El total de compañías privadas (de seguridad) registradas hasta el 2006 fue de 849" (Pontón, 2006)</p>		
	<p>Actores en el caso ecuatoriano y porcentajes que indican la confianza en las instituciones de seguridad (CIMACYT, 2008) : Policía Nacional, 31,8%. Policía Metropolitana, 26,5%. Policía Comunitaria, 34%. Policía de tránsito, 20%. Militares, 40,3%. Bomberos, 42,4%. Unidades especiales GOE/GIR, 56,3%. Central de llamadas 911, 42,4%**</p> <p>Para el caso argentino, el Estado tiene un rol pasivo, transfiere responsabilidades a los Gobiernos Locales, quienes no cuentan en la mayoría de los casos con claras directrices sobre el crecimiento de sus ciudades o, cuando estas existen, no siempre exigen su cumplimiento (Roitman, S. 2008). En el caso peruano, la pasividad del Estado conduce a la propagación de prácticas informales (Plöger, 2006).</p>		

* Calificadas incluso como gobiernos privados (Mackenzie, 1995) y semi-privados (Kennedy, D. 1995)

Fuentes: elaboración propia a partir de referencias citadas

Matriz del modelo

Existen tantos tipos de enclave (o conjuntos cerrados) como tipos de encierro y de mercado inmobiliario. Con la definición de Suttles en 1972, se marcó el inicio de un modelo, el cual se ha modificado con el paso del tiempo y diversificado en torno a su ubicación⁴⁹ (relaciones espaciales, radios de influencia, nuevos centros, etc.); dimensión (área de terreno, porcentaje de ocupación de suelo urbano, cantidad de metros cuadrados, etc.); número de unidades (al menos dos y de buena calidad constructiva); restricción de ingreso (separación física, niveles de control evidentes, etc.); dotación de servicios comunitarios (seguridad e infraestructura); y, organización interna (carácter). Estos factores dinamizan los cambios y dificultan la descripción de una sola tipología. Por tanto, el cuadro No.6 se puede observar una matriz que recoge los aportes más significativos.

Cuadro N° 6
Matriz del modelo

N°	Modelos	Ubicación	Dimensión	Número de unidades	Restricción de ingreso	Dotación de servicios	Organización interna	
1	Conjuntos cerrados:*	En cualquier parte, no importa lo dominante sino lo que supla necesidades		De dos a más de cien De dos a varios pisos	Cercados por muros, puertas y rejas/acceso estricto	UC	Organización interna	
	1.1 Conjuntos horizontales (viviendas unifamiliares)							
	1.2 Conjuntos verticales (edificios en altura)							
2	GPU residenciales:	Suburbana	Diversa	Depende del sector económico	Seguridad privada certificada	AP	Funciones de apropiación, gobierno, nexo y organización	
	2.1 <i>Countries</i> (Roitman, 2003), también llamados "enclaves club" o clubes de campo/playa (Plöger, 2006)	Fuera del área metropolitana/topo gráficamente atractiva (Plöger, 2006)		Vivienda secundaria		Membresía y altos abonos mensuales		Deportes y tiempo libre
	2.2 <i>Resort</i> (Borsdorf e Hidalgo, 2003)							
3	Otros:	Variable	Diversa	Controlado		Variable	Funciones de apropiación, gobierno, nexo y organización	
	3.1 Chacras: mayor contacto con la naturaleza (Roitman, 2003)	Fuera del área metropolitana	Amplias para realizar pequeños cultivos (Roitman, 2003)			AP		
	3.2 Loteo de parcelas de agrado (Borsdorf e Hidalgo, 2003)	Suburbana	Unión de predios/edificación libre			UC		

* También llamados "enclaves fortificados" (Caldeira, 2000); *gated communities* (Blakely y Snyder, 1997). El régimen de tenencia es generalmente de copropiedad para el caso de viviendas unifamiliares y de propiedad horizontal en el caso de edificios en altura.

AP = infraestructuras para abastecimiento propio. UC: infraestructuras para uso colectivo

Fuentes: elaboración propia a partir de referencias citadas

⁴⁹ Este factor de cambio va acompañado de un conjunto de relaciones socio-espaciales, económico-espaciales y medio ambientales, las que sumadas caracterizan a ciertas concentraciones territoriales.

*Símiles*⁵⁰

Son partes de ciudad, habitadas por sectores económicos medios, medio-bajos y bajos, que sin tener origen en el encierro, adoptaron el carácter y modelo de conjunto cerrado. Son también el resultado de la confrontación entre asociaciones de vecinos (externas al inicio, internas después) y problemas urbanos (casi siempre la delincuencia). Se ubican, al igual que los conjuntos, en cualquier parte, pero a diferencia de ellos, su control para el acceso es más dramático: clausuran el espacio con diversas barreras físicas y por lo general sin autorización, en especial las calles; contratan vigilancia privada sin certificación y con un altísimo nivel de informalidad; y, violentan el derecho fundamental de la libertad, tanto para el acceso a lo público como para la movilidad. En algunos casos, por ejemplo México, la clausura hacia el exterior se la lleva también hacia el interior, como consecuencia los terrenos individuales se cierran unos con respecto a otros (Guerrien, 2004).

La vivienda adentro se cierra al conjunto, su forma y elementos de composición se transforman: puertas y ventanas se refuerzan. Su estética en el conjunto está llena de protecciones de hierro forjado y negro, muros altos coronados por cientos de trozos de vidrio, y cercas eléctricas que envuelven estos muros, etc. La vivienda adentro deja afuera todo lo que se considera peligroso, sus habitantes están protegidos pero no son responsables de la seguridad de la sociedad como un todo (Low, 2003).

⁵⁰ También llamados “zonas de seguridad” (Guerrien, 2004); *security zone communities* (Blakely y Snyder, 1997); o condominios *ex post* (Plöger, 2006).

CONCLUSIONES

1. En la composición de las ciudades, en especial, en las de gran tamaño, suceden por un lado: los cambios en su contenido; y por otro lado, las complejas intersecciones de sus procesos. El fenómeno histórico de la segregación cambió contenidos –sobreformó algunos patrones-; y al hacerlo, inició hechos –sobre modelos suburbanos-: encierros, fragmentos urbanos, diferencias socio-funcionales y formas de instrumentación. Este fenómeno, se extendió, se multiplicó, con fuertes contrastes; y se caracterizó, entre otros, por un tipo de orden urbano –el conjunto-, que transformó el espacio, el sistema y el individuo.
2. El (auto)encierro como hecho espacial, sistémico e individual, fue punto de partida para la alta rentabilidad que hasta hoy declaran los desarrolladores, quienes, sin abandonar la fuente, incorporaron novedades al mercado formal. Su permanente necesidad de oferta, encontró en el miedo un nuevo “nicho”. Descubrirlo fue elevarlo a centro del imaginario. Desde allí, el mercado aprovechó para promover con (más) seguridad el conjunto y variantes mejoradas del mismo –en torno a su ubicación, dimensión, número de unidades, restricción de ingreso, dotación de servicios comunitarios y organización interna-. Su oferta continuó y se convirtió en la “justificación de compra” frente a lo que hoy es una de las mayores preocupaciones ciudadanas, la inseguridad. Mayor pero no la más alta ni la única, pero si la más disfrazada ante el consumo excesivo de suelo urbano de calidad –captación sin equidad- y la regulación oficial –“para esto” y por caso-.
3. Su irrupción, ilegal pero tolerada; amplifica la percepción de amenazas, condiciona la integración y privatiza el espacio; esto evidencia, para los de adentro, un permanente y progresivo desgaste de ciudadanía, identidad e

interacción; y una irreversibilidad en su concepción e imaginario de control. La decisión de estos por vivir así, no necesariamente expresa la búsqueda de seguridad, sino la de prestigio social en el marco de un entorno económico homogéneo. Para los de afuera, un reclamo tras otro por el derecho al libre acceso, la belleza y la nostalgia por el barrio y los peatones; es decir, por exigir la suma de esencias a favor de la ciudad. Para el Estado, una crisis permanente de ausencia/ineficiencia/incapacidad/informalidad, que provoca divergencias en la propia gobernanza del territorio.

4. La vivienda adentro deja afuera todo lo que se considera peligroso; sus residentes están protegidos pero no son responsables de la seguridad de la sociedad como un todo. Su carácter está dado por sus componentes constitutivos –incluida la asociación y las medidas de apropiación que implementan–, el mercado privado y el Estado. Hay tantos tipos de vivienda, como tipos de conjunto, de encierro y de mercado. Sus símiles en sectores económicos medios, medio-bajos y bajos, adoptan el modelo y carácter de los originales.

BIBLIOGRAFÍA

Abramo, Pedro (2003). “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal”. *Ciudad y Territorios: Estudios territoriales*, 35 (136-137).

Alfonso, Óscar (2007). “Aportes a una teoría de la estructuración residencial urbana”. *Revista de Economía Institucional*, 9 (17).

Álvarez, Ana María (2008). “La segmentación socioeconómica del espacio: la comunidad ecológica y la toma de Peñalolén”, en *Revista Eure*, N° 101, abril 2008, Santiago de Chile.

Arriagada, Camilo y Rodríguez, Jorge (2003). *Segregación residencial en áreas metropolitanas de América Latina: magnitud, características, evolución e implicaciones de política* (Vol. 47). United Nations Publications.

Baires Rivas, Sonia (2003). “Los barrios cerrados en el AMSS: Una nueva forma de segregación y fragmentación urbana”. Presentado en *LASA Conference*, Dallas, 27-29 de marzo.

Banco Central del Ecuador, BCE: <http://www.bce.fin.ec/documentos/Publicaciones/Notas/Catálogo/Memoria/1999/cap2.pdf>. (Visitado el 20 de octubre de 2008).

Beck, Ulrich (1998). *La sociedad del riesgo: hacia una nueva modernidad*. Paidós ibérica.

Blakely, E. y Mary Gail Snyder (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington D.C./Cambridge: Brookings Institution/Lincoln Institute of Land Policy, pp. 209

Borja, Jordi (2003). *La ciudad conquistada*, Madrid: Alianza

Borsdorf, Axel (2003). “Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”, en *Revista Eure* (en línea), N° 86, Santiago de Chile, pp. 37-49

Borradori, Giovanna (2003). *La filosofía en una época de terror: diálogos con Jürgen Habermas y Jacques Derrida*. Buenos Aires: Taurus.

Brun, Jacques; Rhein, Catherine y Bernard, Carmen (1994). *La ségrégation dans la ville: concepts et mesures*. Editions L'Harmattan.

Caldeira, Teresa (2000). *City of Walls: Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. Berkeley: University of California Press

Carrión, Fernando (1987). *Quito: crisis y política urbana*. Quito: Centro de Investigaciones Ciudad.

_____ (1991). “La investigación urbana en América Latina. Una aproximación”, *Nueva Sociedad*, 114, 113-123

_____ (1997). *El regreso a la ciudad construida*. AFESE 97, Vol. 29.

_____ (2000). *Desarrollo cultural y gestión en centros históricos*. Quito: Flacso Ecuador.

_____ (2001). “Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina”. En: *La ciudad construida. Urbanismos en América Latina*, 7-23.

_____ (2005). *Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina*, Quito: FLACSO Ecuador

_____ (2009). “La ciudad cárcel”, en *Diario Hoy del 29 de noviembre de 2008*, Quito

Carrión, Diego (1987). *La renta del suelo y segregación urbana en Quito. El proceso urbano en Ecuador*. Quito: Centro de Investigaciones Ciudad.

Castells, Manuel (1979). “La intervención administrativa en los centros urbanos de las grandes ciudades”. *Papers: revista de sociología*, (11), 227-250.

Chevalier, J. y C. Carballo (2005). “Los espacios cerrados residenciales: en busca del entre-sí. Estudio comparativo de entre el norte y el sur del continente americano”, en *Scripta Nova*, N° 194, Barcelona: Universidad de Barcelona.

Ciccolella, Pablo (1999). “Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa”. *EURE (Santiago)*, 25(76), 5-27.

Centro de Investigaciones Matemáticas Aplicadas a la Ciencia y Tecnología (CIMACYT) (2008). *Informe del estudio de victimización*, Quito: DMQ

Clichevsky, Nora (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación*. Santiago: CEPAL.

Coraggio, José Luis (1987). *Territorios en transición. Crítica a la planeación regional en América Latina*. México: Fondo de Cultura Económica.

Cuesta, Fabián (2009). “Dinámica de la vivienda por tipo de construcción en la ciudad de Quito”, en *Revista Inmobilia*, abril, Quito.

de Mattos, Carlos (2000). “Nuevas teorías del crecimiento económico: una lectura desde la perspectiva de los territorios de la periferia”. *Revista de estudios regionales*, (58), 15-44.

_____ (2002). “Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?”. *EURE (Santiago)*, 28. 5-10.

Delgado, Alicia; Vanesa Brito, Jhonatan Viera y Andrés Montalvo (2000). “La construcción levanta cabeza”, en *Revista Gestión*, N° 78

Ducci, María Elena (1998). “Santiago ¿una mancha de aceite sin fin? ¿Qué pasa como la población cuando la ciudad crece indiscriminadamente?”, *EURE (Santiago)*, 24(72), 85-94.

Engels, Friedrich (1973). *Principios de comunismo*. Fondo de Cultura Popular.

Erazo Espinosa, Jaime (2009). *Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina*, Quito: FLACSO Ecuador.

Galafassi, Guido (2001). “Las preocupaciones por la relación Naturaleza-Sociedad: Ideas y teorías en los siglos XIX y XX. Una primera aproximación”. *Theomai: estudios sobre sociedad, naturaleza y desarrollo*, (3), 10.

Giglia, Ángela (2003). “Espacio público y espacios cerrados en el ciudad de México”, en Ramírez, P. (coord.), *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*, México: FLACSO

Giddens, Anthony (2000). *Un mundo desbocado. Los efectos de la globalización en nuestras vidas*. México: Taurus.

Giglia, Angela (2003). “Espacio público y espacios cerrados en la Ciudad de México”. En: *Espacio público y reconstrucción de ciudadanía*, 331-364.

Girola, María F. (2005). “Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires”, en *AIBR, Revista de Antropología Iberoamericana*, N° 43, septiembre-octubre, Madrid.

Goetschel, Ana María (1992). *El discurso sobre la delincuencia y la constitución del Estado Ecuatoriano en el siglo XIX (períodos graciano y liberal)*. Quito: Flacso Ecuador.

Grebler, Leo; Moore, Joan and Guzmán, Ralph (1970). *The Mexican-American People*. New York: FreePress.

Guerrien, M. (2004). "Transformation et fragmentation des espaces urbains. Le cas de la zone métropolitaine du bassin de Mexico", en *L'Espace Géographique*, N° 45, Paris, pp. 336-352

Harvey, David (1996). *Justice, Nature & the Geography of Difference*. Malden: Blackwell Publishers Inc.

Hein, Andreas y Rau, Macarena (2003). *Estudio comparado de políticas de prevención del crimen mediante el diseño ambiental CPTED*. Santiago de Chile: Fundación Paz Ciudadana.

Hiernaux, Daniel (1999). "Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la Ciudad de México". *EURE (Santiago)*, 25(76), 57-78.

Hidalgo, Rodrigo (2004). "De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000)". *EURE (Santiago)*, 30(91), 29-52.

Janoschka, Michael y George Glasze (2003). "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", en *Ciudades*, N° 56, julio-septiembre, Puebla: RNIU

Katzman, Rubén (2001). "Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos". *Revista de la Cepal* 75, 171-189.

Kennedy, David (1995). "Residential associations as state actors: regulating the impact of gated communities on nonmembers", en *The Yale Law Journal*, Vol. 105, pp. 761-793

Landman, Karina (2000). "Gated Communities and Urban Sustainability: taking a closer look at the future". Presentado en 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment, South Africa, 23-25 de agosto.

Lang, Robert and Danielsen, Karen (1997). "Gated communities in America: Walling out the world?". *Housing Policy Debate*, 8(4), 867-899.

Lencioni, Sandra (2007). Condições gerais de produção: um conceito a ser recuperado para a compreensão das desigualdades de desenvolvimento regional. *Scripta Nova: revista eletrônica de geografia y ciencias sociales*, (11), 6.

López, Liliana e Isabel Rodríguez (2004). "Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid", en *Perspectivas Urbanas*, N° 5, pp. 21-32

_____ (2005). “Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos”, en *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, N° 194, Barcelona

Low, Setha (2003). *Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge

Maldonado, María C. y María T. Rincón (2007). “Acerca de los motivos para vivir en espacios residenciales multifamiliares”, en *Prospectiva*, Bogotá, pp. 10-50

McKenzie, E. (1994). *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven: Yale University Press.

Méndez, E. (2002). *Espacios de la simulación en países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara: Pandora: Universidad de Guadalajara: Unesco.

Meyer-Kriesten, K., Ploger, J., & Bahr, J. (2004). Wandel der stadtstruktur in Lateinamerika: sozialräumliche und funktionale ausdifferenzierungen in Santiago de Chile und Lima. *Geographische Rundschau*, 56(6), 30-37.

Ospina, Oscar y Jaime Erazo Espinosa (2009). “Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador”, en *Revista Ecuador Debate*, N° 76, abril, Quito: OLACCHI

Pérgolis, Juan Carlos y Danilo Moreno (1998). “El barrio, el alma inquieta de la ciudad. (Una mirada al barrio desde la semiótica de cuarta generación)”, en *Serie Ciudad y Hábitat*, N° 5, Bogotá

Pérez, P. (1995). Actores sociales y gestión de la ciudad. *revista Ciudades*, 28, 8-14.

Plöger, J. (2006). “La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad”, en *ur(b)es*, N° 3, Lima, pp. 135-164

Pontón, Daniel (2006). “La privatización de la seguridad en Ecuador: impactos y posibles escenarios”, en *Boletín Ciudad Segura*, N° 7, Quito: FLACSO

Prévôt, Marie-France (2001). Buenos Aires en los años 90: metropolización y desigualdades. *EURE (Santiago)* [online]. 2002, vol.28, n.85

Rodríguez, Jorge y Arriagada, Camilo (2004). “Segregación residencial en la ciudad latinoamericana”. *EURE (Santiago)*, 89, 5-24.

Roitman, Sonia (2003). “Barrios cerrados y segregación social urbana”, en *Scripta Nova*, N° 146(118), Barcelona.

_____ (2004). “Urbanizaciones cerradas: el estado de la cuestión hoy y propuesta teórica”, en *Revista de Geografía, Norte Grande* (en línea), N° 32, diciembre, Santiago de Chile, pp. 5-19

_____ (2008). “Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas”, en *Scripta Nova*, N° 270, Barcelona

Sabatini, Francisco; Cáceres, Gonzalo y Cerda, Jorge (2001). “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”. *EURE (Santiago)*, vol.27, n.82

Salgado, Vilma (2002). “Riesgos para la recuperación económica en la dolarización”, en *Ecuador Debate*, diciembre, Quito: CAAP

Segura, Ramiro (2006). “Segregación residencial, fronteras urbanas y movilidad territorial. Un acercamiento etnográfico”, en *Cuadernos del IDES*, N° 9, Buenos Aires: IDES.

Schteingart, Martha (1973). *La urbanización dependiente en América Latina*. Argentina: SIAP.

Svampa, Maristella (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblios

Teixeira de Andrade, Luciana (2004). Auto-segregação e vida urbana nos condomínios residencias fechados. Ponencia presentada en *XXIV Reunión Brasileña de Antropología*. Asociación Brasileña de Antropología y Universidad Federal de Pernambuco, Olinda, 26 de junio de 2004.

Topalov , Christian(1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol.

Tribunal Constitucional de Ecuador (2008). Constitución de la República del Ecuador. Quito: Registro Oficial, 449, 20-10.

Vadillo, A. (2008). “Patrones urbanos en la ciudad actual”, Presentado en el X Coloquio Internacional de Geocrítica: *Diez años de cambios en el mundo. En la Geografía y en la Ciencias Sociales, 1999-2008*, Barcelona, 26-30 de mayo.

Villa y Martínez (2000).

Zúñiga, Liza (2007). “Urbanizaciones cerradas: seguridad y segregación”, en Ayuntamiento de Madrid (edit.), *Ciudades, Urbanismo y Seguridad* (en línea), Madrid, pp. 381-404