

Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador

Departamento de Asuntos Públicos

Convocatoria 2019-2021

Tesis para obtener el título de maestría de Investigación en Estudios Urbanos

La producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en el Valle de Los Chillos:

Procesos de segregación residencial y fragmentación territorial entre 2000 y 2020

Richard Esteban Sarzosa Soto

Asesor: Gustavo Durán Saavedra

Lectores: Luis Fuentes Arce y Luis Salinas Arreortua

Quito, marzo de 2022

Dedicatoria

A mi familia.

Tabla de contenidos

Resumen	XII
Agradecimientos.....	XIV
Introducción	1
Capítulo 1	10
Configuración del espacio periurbano: mercado inmobiliario y procesos de diferenciación socioespacial.....	10
1. Conformación de la nueva forma urbana de las ciudades latinoamericanas.....	10
1.1. Globalización y metropolización	10
1.1.1. Procesos de transformación urbana	10
1.1.2. Efectos de la transformación urbana	12
1.2. Expansión urbana: el crecimiento hacia el periurbano	13
2. Desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de periurbanización	14
2.1. Procesos de periurbanización.....	14
2.1.1. Aproximación conceptual.....	14
2.1.2. El periurbano latinoamericano: de la ciudad polarizada a la ciudad fragmentada.....	15
2.2. Producción inmobiliaria de nichos de renta en el periurbano.....	18
2.2.1. Aproximación conceptual a las ciudadelas privadas cerradas.....	18
2.2.2. Producción del mercado inmobiliario: las ciudadelas privadas cerradas	18
2.2.3. Difusión de patrones globales del mercado de vivienda	20
3. El proceso de diferenciación socioespacial en el periurbano.....	21
3.1. Globalización y diferenciación socioespacial	21
3.2. Segregación socioespacial en la ciudad fragmentada	22
3.2.1. División social del espacio urbano: la segregación residencial.....	22
3.2.2. Jerarquización social del espacio: lógicas exclusivistas.....	23
3.2.3. Producción inmobiliaria de la segregación: hacia el repliegue dentro de ciudadelas privadas cerradas	24
3.2.4. ¿Los espacios de la exclusión?	26
3.3. Fragmentación territorial: la separación de las ciudadelas privadas cerradas del resto de la ciudad.....	26
4. Discusión teórica de las subdimensiones del modelo analítico.....	29

4.1. Operación inmobiliaria en el periurbano frente a la incorporación de suelo urbanizable	29
4.2. Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas en la ciudad fragmentada.....	30
4.3. Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana ante el desarrollo de ciudadelas privadas cerradas	31
4.4. Valorización mercantil del suelo periurbano	34
4.5. Preferencias habitacionales de los estratos medio-altos y altos.....	35
4.5.1. Oferta del mercado inmobiliario.....	35
4.5.2. Demanda de espacios residenciales frente a la sensación de inseguridad y miedo a la sociedad abierta	36
4.5.3. Espacios residenciales que ofrecen un cierto estilo de vida	37
4.6. Fenómenos de la segregación residencial	38
4.6.1. Escalas geográficas de la segregación	38
4.6.2. Segregación a escala macro: La tendencia a la concentración selectiva de grupos sociales	39
4.6.3. Segregación a escala micro: la conformación de barrios socialmente homogéneos.....	40
4.6.4. Percepción subjetiva de la autosegregación	42
4.7. Desarticulación y ruptura con el espacio urbano	44
4.7.1. Desconexión espacial	44
4.7.2. Discontinuidad morfológica	46
5. Síntesis del marco analítico.....	47
Capítulo 2	49
Mercantilización del periurbano: las trayectorias residenciales de las élites de Quito	49
1. Configuración territorial de Quito: del centro a las periferias	49
1.1. Trayectoria residencial de las élites quiteñas.....	49
1.1.1. Autoexpulsión de la clase alta del centro de Quito: inicios del siglo XX	49
1.1.2. Procesos de planificación urbana: la zonificación entre 1940 y 1960.....	51
1.1.3. Dispersión de la clase alta hacia el norte de la ciudad entre 1960 y 1980.....	52
1.1.4. Urbanización de la ruralidad por parte de las élites entre 1970 y 1990.....	54
1.1.5. Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas en el periurbano oriental quiteño: la parroquia de Cumbayá entre 1970 y 2000	57
1.1.6. Repercusión socio-territorial frente a la progresiva expansión de la mancha urbana en el siglo XXI	59

1.2. Gestión municipal frente al proceso de expansión urbana en el siglo XXI.....	61
2. Particularidades de la periurbanización y el mercado de suelo en el Valle de Los Chillos	62
3. Escalas y unidades de análisis	64
Capítulo 3	67
Periurbanización en el Valle de Los Chillos: entre los procesos de planificación urbana y la inversión en infraestructura pública y privada	67
1. Conformación del territorio periurbano	68
1.1. Planificación urbana y expansión de la urbe quiteña: una visión de los valles orientales	68
1.2. La problemática del fraccionamiento de suelo en el periurbano quiteño	73
1.3. Infraestructura urbana como eje de la localización económica-industrial en el Valle de Los Chillos	78
1.4. Inversión del mercado inmobiliario residencial en el Valle de Los Chillos	80
1.4.1. Procesos económicos de la ciudad como componentes fundamentales en la demanda de vivienda.....	80
1.4.2. Contrastes del panorama inmobiliario.....	81
2. Consecuencias territoriales de la periurbanización: alteración en los usos del suelo e incorporación del mercado inmobiliario	83
2.1. Cambios en el uso del suelo.....	83
2.1.1. Variación normativa: suelo urbano, no urbano y urbanizable.....	83
2.1.2. De la no urbanización a la densificación del territorio.....	88
2.1.3. Compacidad urbana de edificaciones construidas	91
2.2. Incorporación del mercado inmobiliario: las ciudadelas privadas cerradas	93
2.2.1. Evolución de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal y derechos y acciones	93
2.2.2. Compacidad urbana de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales	95
3. Hallazgos.....	96
Capítulo 4	100
El mercado inmobiliario como productor de nichos de renta en las parroquias de Conocoto y Alangasí.....	100
1. Valorización mercantil del suelo.....	101
1.1. Evolución en la asignación municipal de precio de suelo	101
1.2. Entre el mercado inmobiliario y la asignación municipal de precio de suelo	104

1.3.	La localización estratégica como detonante en la distribución territorial de precios diferenciales del suelo	107
2.	Evolución del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí	110
2.1.	Interés del mercado inmobiliario en el sector	110
2.2.	Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas como modelo de desarrollo inmobiliario residencial.....	114
2.3.	Precio diferencial en la producción residencial	124
3.	Capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en Conocoto y Alangasí	126
3.1.	Oferta de espacios diferenciales.....	127
3.2.	Capitalización de la percepción de inseguridad: incorporación de mecanismos de seguridad privada	130
3.3.	Preferencias habitacionales diferenciales: la demanda del consumidor del mercado de vivienda en Mirasierra.....	132
4.	Hallazgos.....	136
Capítulo 5	142
Incidencia de las ciudadelas privadas cerradas en el territorio: los procesos de diferenciación socioespacial en el sector de Mirasierra		
1.	Fenómenos de segregación residencial frente a la clusterización de ciudadelas privadas cerradas.....	144
1.1.	Concentración selectiva de grupos sociales en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra	144
1.1.1.	Autocorrelación espacial de clústers residenciales con los precios más elevados.....	144
1.1.2.	Aislamiento e interacción de un grupo social específico	145
1.2.	Conformación de barrios socialmente homogéneos en Mirasierra.....	147
1.2.1.	Búsqueda de exclusividad del consumidor de vivienda	147
1.2.2.	Búsqueda de homogeneidad social dentro de ciudadelas privadas cerradas	148
1.2.3.	Interacción social de grupos sociales homogéneos	149
1.2.4.	Homogeneidad social en el clúster residencial de Mirasierra	150
1.3.	Percepción subjetiva de la autosegregación en Mirasierra: la búsqueda de espacios privados, tranquilos y seguros	150
2.	Fragmentación territorial: consecuencia de la producción masiva de ciudadelas privadas cerradas	155

2.1. Desconexión física con el territorio: las barreras físicas de las ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra	155
2.2. Discontinuidad morfológica de la trama urbana: la dificultad de acceso a infraestructuras urbanas.....	159
3. Hallazgos	162
Discusión final.....	167
Conclusiones	175
Anexos.....	179
Lista de referencias.....	218

Ilustraciones

Figuras

Figura 1.1. Síntesis del marco analítico	48
Figura 2.1. Crecimiento de la mancha urbana de Quito entre 1760 y 2015 –Aproximación escalar al área de estudio–	65
Figura 2.2. Delimitación política de las parroquias del Valle de Los Chillos.....	66
Figura 3.1. Cambios de asignación de uso de suelo en el Valle de Los Chillos (2003-2020) .	87
Figura 3.2. Cambios de uso de suelo detectados en el Valle de Los Chillos (2003-2020)	90
Figura 3.3. Compacidad urbana del Valle de Los Chillos (2020).....	92
Figura 3.4. Declaratoria de lotes en propiedad horizontal en Conocoto y Alangasí.....	94
(1984-2017).....	94
Figura 3.5. Edificación dentro de “lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones” en Conocoto y Alangasí (1980-2019)	94
Figura 3.6. Urbanizaciones y conjuntos habitacionales en Conocoto-Alangasí en 2020 (Izquierda); y su respectivo porcentaje de ocupación de suelo (Derecha).....	96
Figura 4.1. Cambios en la asignación de precio de suelo en el Valle de Los Chillos (2012- 2020).....	102
Figura 4.2. Relación de precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA.....	105
Figura 4.3. Índice de Kernel de LUAE (Izquierda); y distribución de servicios esenciales (Derecha).....	109
Figura 4.4. Fraccionamiento en la lotización de la Cooperativa Huertos Familiares del Valle en 1989	111
Figura 4.5. Tipología de oferta inmobiliaria en el Valle de Los Chillos (2019-2021).....	116
Figura 4.6. Tipología de oferta inmobiliaria en el Valle de Los Chillos (2019-2021).....	116
Figura 4.7. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en Mirasierra (1)	117
Figura 4.8. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en Mirasierra (2)	118
Figura 4.9. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en San Gabriel (1)	119
Figura 4.10. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en San Gabriel (2)	120
Figura 4.11. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (1).....	121
Figura 4.12. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (2).....	122
Figura 4.13. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (3).....	123
Figura 4.14. Precio por m ² , de inmuebles en el Valle de Los Chillos (2019-2021).....	125

Figura 4.15. Beneficios que oferta el mercado inmobiliario para adquirir una residencia dentro de una ciudadela privada cerrada	128
Figura 4.16. Amenidades que oferta el mercado inmobiliario para adquirir una residencia dentro de una ciudadela privada cerrada	130
Figura 4.17. Mecanismos de seguridad que oferta el mercado inmobiliario en ciudadelas privadas cerradas	132
Figura 4.18. Beneficios que el consumidor busca para adquirir una residencia dentro de un proyecto residencial privado	133
Figura 4.19. Importancia que le da el consumidor a la cercanía de servicios y actividades cotidianas.....	134
Figura 4.20. Amenidades que el consumidor busca para adquirir una residencia dentro de un proyecto residencial privado	135
Figura 4.21. Mecanismos de seguridad identificados por los residentes de ciudadelas privadas cerradas.....	136
Figura 5.1. Índice de Morán del precio de viviendas en Conocoto y Alangasí	145
Figura 5.2. Índice de aislamiento de Bell por nivel de ocupación (Izquierda) y nivel de educación (Derecha) en Conocoto y Alangasí	146
Figura 5.3. Índice de interacción de Bell por nivel de ocupación (Arriba) y nivel de educación (Abajo) en Conocoto y Alangasí.....	147
Figura 5.4. Barreras físicas alrededor de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.....	156
Figura 5.5. Fachada de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra baja	157
Figura 5.6. Fachada de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra alta	158
Figura 5.7. Relación entre las ciudadelas privadas cerradas con la infraestructura vial principal y la oferta de bienes y servicios en Mirasierra	161
Figura 5.8. Percepción de encuestados sobre la distancia con infraestructura de bienes y servicios desde ciudadelas privadas en Mirasierra.....	161
Figura 5.9. Medios de transporte que utilizan los encuestados para su movilización.....	162
cotidiana	162

Tablas

Tabla 1.1. Modelo analítico.....	28
Tabla 2.1. Tasa de expansión urbana del Valle de Los Chillos por períodos (TEP).....	63
Tabla 3.1. Cambios de asignación de usos de suelo urbano en el Valle de Los Chillos (2003-2020).....	85
Tabla 3.2. Cambios de asignación de uso de suelo en el Valle de Los Chillos (2003-2020) ..	86
Tabla 3.3. Cambios de uso de suelo detectados en el Valle de Los Chillos (2003-2020)	89
Tabla 4.1. Media y mediana de AIVA de las parroquias de Los Chillos.....	103
Tabla 4.2. Relación de precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA	104
Tabla 4.3. Precio por m2, de inmuebles en el Valle de Los Chillos (2019-2021)	124

Declaración de sesión de derecho de publicación de la tesis

Yo, Richard Esteban Sarzosa Soto, autor de la tesis titulada "La producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en el Valle de Los Chillos: Procesos de segregación residencial y fragmentación territorial entre 2000 y 2020" declaro que la obra es de mi exclusiva autoría, que la he elaborado para obtener el título de maestría de Investigación en Estudios Urbanos concedido por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO Ecuador.

Cedo a la FLACSO Ecuador los derechos exclusivos de reproducción, comunicación pública, distribución y divulgación, bajo la licencia Creative Commons 3.0 Ecuador (CC BY-NC-ND 3.0 EC), para que esta universidad la publique en su repositorio institucional, siempre y cuando el objetivo no sea obtener un beneficio económico.

Quito, marzo de 2022



Richard Esteban Sarzosa Soto

Resumen

El proceso de periurbanización en las ciudades latinoamericanas, ha estado marcado por la producción de territorios insulares y fragmentados (De Mattos 2010). En ese sentido, el mercado inmobiliario ha sido un actor preponderante, pues la progresiva producción inmobiliaria direccionada hacia los nichos de renta con mayor capacidad económica, ha conducido a intensificar las desigualdades socioespaciales (Janoschka 2002). ¿De qué manera? A través de la producción de espacios residenciales con características espacio-funcionales que han incidido en procesos de fragmentación territorial y desintegración social (Prévôt-Schapira 2000). En ese contexto, el gradual proceso de expansión urbana hacia el periurbano oriental de la ciudad de Quito ha intensificado los cambios en el uso de suelo, producto en gran medida, por la incorporación del mercado inmobiliario y la flexibilidad en los instrumentos de planificación urbana (López 2019). Consecuentemente, ante la imperante búsqueda de capitalizar la renta del suelo, el mercado inmobiliario ha visto en la tipología de las ciudadelas privadas cerradas una oportunidad de negocio en el periurbano quiteño.

En ese sentido, la investigación propone analizar la incidencia del mercado inmobiliario dentro de los procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano, ante lo cual se establece la siguiente pregunta: ¿De qué manera incide el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano oriental del Distrito Metropolitano de Quito? La hipótesis sostiene que la flexibilidad de los instrumentos normativos, la inversión en infraestructura pública/privada, en conjunto a precios del suelo menores que en la zona consolidada de la ciudad, ha fomentado el interés del mercado en el periurbano, de capitalizar la renta del suelo a través de la inversión en proyectos habitacionales. Así, el mercado inmobiliario ha producido espacios residenciales con una amplia gama de servicios –ciudadelas privadas cerradas–, direccionados a un nicho de renta conformado por estratos socioeconómicos medio-medios y medio-altos. En ese sentido, estos proyectos habitacionales se han espacializado en islas homogéneas de bienestar que cuentan con barreras físicas, mecanismos de seguridad y accesos limitados. De esta manera, esta ocupación del territorio ha dado lugar a procesos de diferenciación socioespacial reflejados en fenómenos como la segregación residencial y la fragmentación territorial. Bajo este contexto, a partir de la aplicación de métodos mixtos, se busca identificar los efectos del desarrollo del

mercado inmobiliario en la segregación residencial y la fragmentación territorial en el periurbano oriental de Quito, específicamente en el Valle de Los Chillos.

Palabras Clave: Periurbanización, mercado inmobiliario, nichos de renta, ciudadelas privadas cerradas, segregación residencial, fragmentación territorial, Quito, Valle de Los Chillos.

Agradecimientos

A mis profesores, y amigos de aula de la maestría de Estudios Urbanos por sus enseñanzas.

A G. Durán por brindarme nuevos conocimientos dentro de este proceso de investigación.

A mi familia, quienes me han apoyado durante estos 2 años que me aventuré a investigar.

Introducción

La nueva forma urbana de las ciudades latinoamericanas ha tendido a procesos de periurbanización y policentralización, lo cual ha dado lugar a una metropolización expandida “donde los negocios inmobiliarios han tenido una injerencia decisiva” (De Mattos 2010, 226). De esta manera se ha conformado una ciudad “sin centro o como una región urbana organizada alrededor de los fragmentos desparramados de la explosión del centro” (Dematteis & Governa 2001, 29), donde el espacio urbano se ha configurado de forma desigual, fragmentada y difusa (De Mattos 2010). En complemento, el gradual proceso de globalización se ha espacializado en el territorio a través de fenómenos como la expansión urbana, la cual se refleja en el desarrollo de infraestructura urbana y de transporte, actividades económicas nuevas y diversas, además de la desconcentración de funciones fuera del centro de las ciudades (Ávila 2009).

Históricamente, el proceso de expansión urbana ha respondido al accionar estatal y municipal para la dotación de vivienda social y el desarrollo industrial, pero el principal motivo radica en el accionar de inversores inmobiliarios privados (Vidal Rojas 2008). Este proceso se ha desarrollado desde el desbordamiento de la ciudad hacia las periferias, donde se ubican “territorios rurales semiabandonados, tierras de cultivo de temporal o zonas de conservación ecológica, los cuales van sucumbiendo ante la presión de ser ocupadas” (Bazant 2008, 119). En condiciones normales de crecimiento de la mancha urbana, la expansión y consolidación se desarrollan de manera lineal e irreversible, pues desde que inician, no concluye su proceso hasta gradualmente haber saturado al territorio (Bazant 2008). Así, este fenómeno ha configurado un modelo territorial flexible, que a medida en que se fragmentan los sistemas productivos, se afecta a los sistemas y subsistemas suburbanos (Aguilar 1999, Ávila 2009).

En ese sentido, la expansión de la ciudad ha logrado alcanzar a la ruralidad, para dar lugar a un territorio socioespacialmente difuso denominado periurbano (Ávila 2009), al cual se lo reconoce como la “extensión continua de la ciudad y la absorción paulatina de los espacios rurales que le rodean” (Ávila 2009, 93). Por otra parte, Sabatini (2003) sostiene que la expansión hacia la periferia urbana, se ha producido a razón de la consolidación de asentamientos ilegales, además de “la dispersión de condominios cerrados para familias de ingresos medios y altos (...) muchos en áreas de asentamiento de población pobre” (Sabatini 2003, 13). En complemento, Prost (1991) destaca el desarrollo de una recalificación territorial

dada a partir de nuevos roles de los actores que construyen el territorio. De esta manera, el periurbano ha perdido “su rol de organizador de la vida local” (Ávila 2009, 106), lo cual ha dado lugar a la sucesión de nuevas fuerzas y actores que se modifican desigualmente dentro de una ciudad difusa (Ávila 2009).

Así, el periurbano entendido como un continuum urbano-rural, se ha espacializado en las carreteras que conectan las ciudades a los poblados periféricos (Ávila 2009). Dentro de este transepto denominado corredor urbano, se asientan servicios (Garreau 1991, Janoschka 2002) que gradualmente han inducido a la consolidación urbana (Bazant 2008) del entrelazamiento urbano-rural (Parkinson y Tayler 2003), donde se producen nuevas dinámicas en los sistemas de asentamientos humanos (Ávila 2009) y se desarrollan nuevas maneras de relaciones y vivencias (Arias 2005). En ese sentido, este territorio de transición es un lugar de amplia complejidad y debido a ello resulta complicado delimitarlo (Fernández 2019).

Por otra parte, en las ciudades latinoamericanas los procesos de valorización mercantil del suelo se han dirigido a “los ganadores de las transformaciones económicas, es decir, *Shopping Malls*, *Urban Entertainment Center*, escuelas privadas y complejos residenciales cerrados, vigilados y de acceso vedado al público en general” (Janoschka 2002, 12). Este fenómeno ha sido parte sustancial en la conformación de una nueva forma urbana (Arriagada y Simioni 2001, Janoschka 2002) donde el periurbano se ha transformado en el territorio ideal para la mercantilización del suelo y la inversión inmobiliaria (Pradilla 1998, Janoschka 2002, Abramo 2011, Carrión y Erazo 2012).

Esta nueva forma urbana se ha convertido en la tendencia prevalente de crecimiento y construcción de las urbes (Borsdorf 2003a), donde se ha vuelto evidente el notable aumento en la acción de agentes privados que se desenvuelven como promotores inmobiliarios (Fuentes 2010). De allí ha surgido la oferta de proyectos de vivienda caracterizados por su ubicación diferenciada y autosegregada, los cuales se han destinado a estratos socioeconómicos medio-altos y altos (Fuentes 2010). Este fenómeno se ha traducido en procesos de fragmentación socioespacial del territorio (Roitman 2004).

Por otra parte, Ávila (2009) sostiene que la conformación del periurbano se ha producido a través de la constitución de transacciones de tierras legales o ilegales, debido a la presión inmobiliaria sobre terrenos de carácter agrícola, donde la amenaza principal es la intensa

especulación del suelo “sobre todo [el] de propiedad social, cuyo valor es por lo general mayor al de la producción que ahí se genera” (Ávila 2009, 114). La incorporación de suelo urbanizable en este territorio, aumenta y mantiene la oferta de producción inmobiliaria, lo cual ha intensificado la expansión de la ciudad (De Mattos 2010), y se ha traducido en una nueva distribución espacial, donde cada vez más personas buscan en organizaciones privadas la dotación de servicios que se espacializan en “formas urbanas comercializables, redituables y valiosas para el mercado” (Janoschka 2002, 12).

Dentro de esta oferta de exclusividad de servicios, se evidencia la dotación de amplias zonas de esparcimiento e inclusive la posibilidad de rodearse de ciertos grupos sociales, promoviendo cierta homogeneidad social (Roitman, 2008). A su vez, destaca la oferta de una mayor sensación de seguridad, la cual se territorializa en espacios con barreras físicas y accesos limitados que forman “islas funcionales de bienestar con lugares de alto nivel de servicios, consumo y vida nocturna” (Janoschka 2002, 15). Bajo esta estrategia de creación de nichos de renta, la venta de inmuebles dentro de ciudadelas privadas cerradas resulta comprensiblemente beneficiosa para el inversor inmobiliario (Cáceres 2015), pues con “costos marginales más altos se puede alcanzar una ganancia mucho mayor que con la venta de parcelas normales” (Janoschka 2002, 17), en territorios que previamente fueron sujetos a procesos de especulación y capitalización de la renta del suelo (Sabatini 1990).

Los procesos de transformación económica y globalización han reducido la polarización social y aumentado la segregación en escalas reducidas; lo cual se ha reflejado en un “paisaje urbano cerrado, la pérdida de esferas públicas y una transformación de los hábitos de los ciudadanos” (Janoschka 2002, 12). De esta manera, el mercado inmobiliario ha promovido escenarios de división social del espacio urbano y fragmentación espacio-funcional (Bazant 2008), lo cual ha dado lugar a procesos de segregación cultural, social y económica (Janoschka 2002). En este contexto aparece la figura de una clase baja urbana (Mollenkopf & Castells 1991) y la de barrios/territorios de auto-reclusión de una población con la capacidad de pago para residir en ellos (Roitman 2003, 2004, 2008; Malizia 2011). De esta manera, estos productos residenciales se han configurado como una pieza clave en la transformación de la morfología del territorio periurbano (Svampa 2001, Roitman 2003).

En el panorama latinoamericano, sobresale un modelo de ciudad donde los nuevos desarrollos urbano-espaciales tienden a procesos de mezcla social a escala macro (Janoschka 2002,

Borsdorf 2003a), mientras que a nivel micro se intensifican patrones de segregación (Janoschka 2002, Rasse 2015). Por otro lado, “la escala geográfica de la segregación está disminuyendo en las áreas de mayor dinamismo inmobiliario privado, y está aumentando en las áreas donde están asentándose las nuevas familias de bajos ingresos” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 29). En ese contexto, en el modelo de fragmentación territorial de la nueva forma urbana latinoamericana, se evidencia una dispersión de funciones e infraestructuras donde destaca el constante aislamiento de los espacios urbanos y las atmósferas de club (Janoschka 2002), proceso que ha transformado paulatinamente la forma urbana y ha dado lugar a procesos de diferenciación socioespacial (Bazant 2008).

En ese contexto, el territorio urbano se ha privatizado a través de mecanismos de seguridad y control (Davis 1990, MacKenzie 1994, Roitman 2003, Soja 2008, Malizia 2011), lo cual ha dado lugar a una nueva forma urbana que marca el crecimiento, construcción y paulatina consolidación del periurbano (Borsdorf 2003a). De esta manera, han surgido nuevas transformaciones espaciales como la difusión y tendencia a construir complejos habitacionales privados cada vez más extensos, distribución de centros comerciales en la totalidad de la mancha urbana, asentamientos de producción industrial-logística en el periurbano y un mayor aislamiento socioespacial de los barrios pobres (Janoschka 2002).

Es así, que esta nueva forma urbana es el resultado de una morfología fragmentada con nuevas infraestructuras urbanas que a través de mecanismos de aislamiento (Davis 1990, Janoschka 2002) han incidido en procesos de diferenciación socioespacial (Svampa 2001, Vidal-Koppmann 2001, Roitman 2003, Bazant 2008, Rojo Mendoza 2015). Janoschka (2002) afirma que estas estructuras insulares –islas de riqueza, producción, consumo y precariedad– se han convertido en parte fundamental dentro de los procesos de desarrollo y transformación de la ciudad, donde la marcada segregación socioespacial, la restricción de acceso y el autoaislamiento de los espacios de producción inmobiliaria, se han convertido en “burbujas e islas cuyo tamaño y complejidad aumenta en medio del mar de pobreza que las rodea. Islas que son una respuesta a las fuerzas del mercado y la ausencia del Estado” (Janoschka 2002, 26).

A partir de lo planteado, la investigación busca responder la siguiente pregunta: ¿De qué manera incide el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el Valle de Los Chillos? En ese sentido, se establece como hipótesis que la

flexibilidad de los instrumentos normativos, la inversión en infraestructura pública/privada, en conjunto a precios del suelo menores que en la zona consolidada de la ciudad, ha fomentado el interés del mercado en el periurbano, de capitalizar la renta del suelo a través de la inversión en proyectos habitacionales. Así, el mercado inmobiliario ha producido espacios residenciales con una amplia gama de servicios –ciudadelas privadas cerradas–, direccionados a un nicho de renta conformado por estratos socioeconómicos medio-medios y medio-altos. En ese sentido, estos proyectos habitacionales se han espacializado en islas homogéneas de bienestar que cuentan con barreras físicas, mecanismos de seguridad y accesos limitados. De esta manera, esta ocupación del territorio ha dado lugar a procesos de diferenciación socioespacial reflejados en fenómenos como la segregación residencial y la fragmentación territorial.

En ese sentido, la investigación busca analizar los mecanismos que inciden en la progresiva incorporación de ciudadelas privadas cerradas, y los fenómenos socioespaciales que suceden tras esta ocupación del territorio periurbano. En primera instancia, como aproximación territorial se analiza el proceso de periurbanización de los valles orientales de la ciudad de Quito, con énfasis en el Valle de Los Chillos. Posterior a ello, se examina la producción inmobiliaria de nichos de renta en relación a la oferta y demanda de ciudadelas privadas cerradas y su localización en las parroquias de Conocoto y Alangasí. Frente a ello, dentro de sectores específicos en la conurbación de ambas parroquias, se analiza los procesos de diferenciación socioespacial a través de indicios de segregación residencial y fragmentación territorial, producto de la ubicación de estos productos inmobiliarios.

El abordaje teórico de la investigación se construye a partir de los conceptos macro: globalización, metropolización, expansión urbana y nueva forma urbana; en diálogo con los autores teóricos urbanos: Prévôt Schapira (2000); Harvey (2000); Janoschka (2002); Borsdorf, Bähr & Janoschka (2002); Sassen (2007); Soja (2008); De Mattos (2010); entre otros. La variable independiente, desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano, se construye a partir de las dimensiones: periurbanización y producción inmobiliaria de nichos de renta. En complemento, la variable dependiente, procesos de diferenciación socioespacial, se estructura a partir de la dimensión social: segregación residencial, y de la dimensión espacial: fragmentación territorial. Por otra parte, vale destacar que el diseño de la investigación se sustenta en una metodología de carácter mixto, la cual busca la integración de conceptos desde la correlación de métodos.

En referencia al objetivo general de la investigación, se propone examinar la incidencia del desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el Valle de Los Chillos, a través de la concreción de los siguientes objetivos específicos:

- Analizar el proceso de periurbanización a partir de las acciones públicas y privadas en el territorio.
- Analizar los mecanismos de producción inmobiliaria de nichos de renta en el periurbano.
- Analizar las implicaciones sociales y espaciales de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas al periurbano.

Finalmente, en referencia a la estructura de la investigación, esta se organiza en 5 capítulos:

- **Primer capítulo**

Se aborda el marco analítico, el cual contempla los componentes teóricos de la investigación. Dentro de la dimensión teórica macro se desarrolla un análisis del estado del arte de los procesos de globalización y metropolización, los cuales han repercutido en la expansión territorial que ha configurado la nueva forma urbana de las ciudades latinoamericanas. En la dimensión teórica meso se desarrolla un análisis conceptual de las variables: desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano y el proceso de diferenciación socioespacial que ocurre a raíz de este fenómeno. Posteriormente, dentro de la dimensión teórica micro, se discuten las dimensiones y subdimensiones de análisis de las variables, para finalmente concluir con la síntesis del marco analítico.

- **Segundo capítulo**

Se contextualiza la zona de estudio en dos momentos. En primera instancia, se desarrolla una revisión histórica de las trayectorias residenciales de las élites quiteñas desde el centro de la urbe a inicios del siglo XX, hasta la ocupación del periurbano en los valles orientales de Quito, en 2020. A partir de este abordaje histórico, se identifica el proceso de expansión urbana, desde el análisis de la ocupación del suelo periurbano con productos inmobiliarios –ciudadelas privadas cerradas– direccionados hacia nichos de renta específicos –estratos medio altos y altos–. En un segundo momento se desarrolla una revisión de las transformaciones socioespaciales del Valle de Los Chillos, donde se analiza con mayor

profundidad el caso de estudio a partir de las particularidades del proceso de expansión urbana, y del actuar del mercado inmobiliario.

- **Tercer capítulo**

Expone los primeros resultados sobre el proceso de periurbanización en el Valle de Los Chillos. En primera instancia, se analizan los instrumentos de planificación vinculados a la expansión urbana, y se identifican las condiciones normativas y territoriales en las que el mercado inmobiliario se ha incorporado con mayor fuerza a ciertos sectores del Valle de Los Chillos. Este análisis se desarrolla dentro del periodo temporal 2000-2020, a partir de entrevistas semiestructuradas a dos planificadores urbanos de Quito. En un segundo momento se analizan los procesos de evolución e intensificación de usos de suelo en Los Chillos desde 2003 a 2020, los cuales se complementan con el desarrollo de un índice de compacidad urbana de edificaciones construidas hasta 2020, lo cual permitió identificar posibles zonas de intervención inmobiliaria en las parroquias de Conocoto y Alangasí.

Finalmente, como antesala al cuarto capítulo, se examina la incorporación del mercado inmobiliario a estas dos parroquias, a través de un análisis histórico-estadístico de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal, y derechos y acciones, las cuales están vinculadas a la tipología residencial de ciudadelas privadas cerradas. Este análisis se complementa con el desarrollo de un índice de compacidad urbana con las dos tipologías de tenencia de suelo previamente mencionadas, con la intención de identificar las zonas de Conocoto y Alangasí donde esta ocupación de suelo es más intensa.

- **Cuarto capítulo**

Se analiza multiescalarmente la producción inmobiliaria de nichos de renta, en tres apartados. En un primer momento se examina la valorización mercantil del suelo en Los Chillos, a partir del análisis de la evolución espacial de precios de suelo normados por el municipio de Quito desde 2012 a 2020. Posterior a ello, se contrasta la información con el precio que maneja el mercado inmobiliario en 2020, dentro de Conocoto y Alangasí. Este análisis se desarrolla con información proporcionada por la plataforma inmobiliaria Properati, y se complementa con el análisis de discurso de promotores inmobiliarios y planificadores urbanos. Finalmente, para comprender la distribución territorial de precios diferenciales de suelo en Conocoto y Alangasí, se desarrolla un índice de Kernel con información de 2020 sobre las infraestructuras referentes a vialidad y a la oferta de bienes/servicios públicos y privados.

En un segundo momento, en base a entrevistas realizadas a promotores inmobiliarios, se examina el proceso de evolución del mercado residencial en Conocoto y Alangasí, a partir de un análisis histórico de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en los sectores de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. Este análisis se complementa con la identificación de la tipología residencial dominante en el sector en 2020 –ciudadelas privadas cerradas–, a partir de información cartográfica y aerofotografías. Finalmente se analiza la ubicación y precio de las diferentes tipologías residenciales en Conocoto y Alangasí, con la intención de relacionar el precio diferencial del suelo, con la oferta residencial diferencial.

En un tercer momento, se analiza el proceso de capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. En primer lugar se identifican las estrategias de marketing del mercado inmobiliario, a partir del análisis de discurso de promotores que trabajan en el Valle de Los Chillos, y del análisis de la base de datos de la plataforma inmobiliaria Properati. Posterior a ello, se examinan las preferencias habitacionales de los habitantes de Mirasierra, a partir del análisis de una encuesta implementada a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas.

- **Quinto capítulo**

Se abordan los procesos de diferenciación socioespacial suscitados en Conocoto y Alangasí, a raíz de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas. En primer lugar se analizan los fenómenos de segregación residencial referentes a la concentración selectiva de grupos sociales en ciertos sectores de Conocoto y Alangasí, la conformación de barrios socialmente homogéneos en Mirasierra, y la percepción subjetiva de la autosegregación de residentes de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra.

En relación a la concentración selectiva de grupos sociales en Conocoto y Alangasí, se desarrollan 3 índices: en primer lugar se aplica el índice de Morán con el avalúo de viviendas, para determinar clústers residenciales con los precios más elevados. En complemento, se aplican los índices de aislamiento e interacción de Bell, para definir la concentración del grupo social con mayor nivel educativo/laboral, y su interacción con otros grupos sociales.

Posterior a ello, se examina la conformación de barrios socialmente homogéneos en Mirasierra en dos momentos: en primer lugar, se analizan los patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas, en relación a la búsqueda de

homogeneidad social por parte de los consumidores de vivienda. En un segundo momento, se examina la autopercepción de las personas mencionadas previamente, sobre la clase socioeconómica con la cual se identifican. La información para ambos análisis se obtuvo de una encuesta desarrollada a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, y 5 entrevistas semiestructuradas a miembros del cabildo ciudadano del sector.

Finalmente, en relación a la percepción subjetiva de la autosegregación de residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, se identifican patrones de experiencia socioespacial vinculados a la búsqueda de espacios privados, tranquilos y seguros, a partir de información obtenida de las encuestas y entrevistas realizadas.

Posterior al análisis de segregación residencial, se analizan los procesos de fragmentación territorial en Mirasierra. En primer lugar, se identifican los mecanismos de desconexión espacial, producto de las barreras físicas que han incorporado las ciudadelas privadas cerradas. Este análisis se desarrolla mediante la captura de fotografías a escala humana y aerofotografías, con la intención de identificar las fronteras urbanas que merman la relación entre esta producción residencial con el espacio público.

En un segundo momento, se analiza el fenómeno de discontinuidad morfológica, producto de la clusterización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas. Para ello, se examina el grado de accesibilidad desde estos productos inmobiliarios a: infraestructura vial por la cual circule transporte colectivo, áreas verdes públicas, y oferta de bienes/servicios. El análisis se desarrolla mediante información SIG, además de información de los encuestados sobre la percepción de distancia relativa desde su vivienda a las infraestructuras urbanas mencionadas.

Capítulo 1

Configuración del espacio periurbano: mercado inmobiliario y procesos de diferenciación socioespacial

El primer capítulo aborda los conceptos teóricos de la investigación a partir de tres escalas de análisis: macro, meso y micro. La escala macro aborda la revisión teórica de los conceptos de globalización, metropolización, expansión territorial y nueva forma urbana. Una vez desarrollada la revisión de estos conceptos, dentro de la escala teórica meso se discute acerca de las variables de análisis de la investigación: el desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano y los procesos de diferenciación socioespacial que este fenómeno desencadena. Posterior a este análisis teórico, se aborda la escala micro en cuatro dimensiones. En el caso del desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano, a través de la discusión del proceso de periurbanización y la producción inmobiliaria de nichos de renta. Mientras que en el caso de la diferenciación socioespacial, se discuten los procesos de segregación residencial y la fragmentación territorial. Dentro de cada una de las dimensiones de análisis propuestas en este apartado, se desarrollan varias subdimensiones, las cuales son analizadas en un momento posterior.

1. Conformación de la nueva forma urbana de las ciudades latinoamericanas

1.1. Globalización y metropolización

1.1.1. Procesos de transformación urbana

Para De Mattos (2010), la humanidad se encuentra frente a fuertes transformaciones que han incidido decisivamente en el territorio global, incluyendo a las ciudades. A su vez, Soja (2008) plantea que el impacto de los procesos de globalización y los cambios económicos posfordistas han dado lugar a cambiantes configuraciones sociales, que han reestructurado la forma social urbana. En complemento, la globalización de mercados y economías ha producido “una profunda interdependencia en los procesos económicos que afecta a empresas, países, particulares, etc.” (Janoschka 2002, 15).

Para Prévôt Schapira (2000), la investigación urbana latinoamericana ha reflexionado sobre los efectos globalizadores en las metrópolis, donde “la globalización teje las redes y califica y descalifica los espacios urbanos en función de su proximidad a los nodos de los flujos mundializados” (Prévôt Schapira 2000, 406). En complemento, De Mattos (2010) expone la metamorfosis de las aglomeraciones metropolitanas, las cuales se han estimulado por una

nueva fase del desarrollo capitalista, marcado por la informacionalización y la globalización. De esta manera, el territorio que emerge “representa un organismo que desborda la mancha urbana original, imponiendo una morfología policéntrica sin fronteras precisas” (Durán, Martí y Mérida 2016, 129).

El fenómeno de metropolización ha desarrollado “lógicas de separación y nuevas fronteras urbanas” (Prévôt Schapira 2000, 407), donde la profundización de metropolaridades ha reforzado la necesidad de políticas que reduzcan las crecientes desigualdades socioeconómicas (Soja 2008). De esta manera “los procesos de globalización y transformación económica han reducido la polarización entre la ciudad rica y la ciudad pobre, mientras la segregación aumentó a una escala muy reducida” (Janoschka 2002, 12). En el contexto de la metropolización expandida, los negocios inmobiliarios han configurado radicalmente al territorio debido a la “intensificación y aceleración de los flujos internacionales de capital producidos en el marco de la globalización financiera, bajo el estímulo de las políticas de liberalización económica” (De Mattos 2010, 205). Así, se ha estructurado una nueva forma urbana de ciudades sin centro, con fragmentos que se desparraman por el territorio (Dematteis & Governa 2001).

Los estudios sobre ciudades latinoamericanas han puesto de manifiesto la condición de una nueva forma urbana con graduales fenómenos de fragmentación socioespacial (Prévôt Schapira 2000, Janoschka 2002), además de una expansión urbana (Bazant 2008), la cual se ha manifestado a través de procesos de periurbanización y policentralización (De Mattos 2010). En ese sentido, las ciudades latinoamericanas han tendido a la dualización en su estructura socioespacial (Prévôt Schapira 2000), “como resultado de la combinación de complejos factores relacionados con el avance del capitalismo global y con los patrones culturales e históricos de las diferentes sociedades” (Malizia y Paolasso 2009, 584).

Al hablar de la ciudad dual que Mollenkopf & Castells (1991) analizan, Prévôt Schapira (2002) menciona que los autores vuelven al proceso de globalización como un paradigma explicativo de un proceso mucho mayor, el cual refiere a la dualización de la estructura socioespacial de las metrópolis. En ese sentido, la evolución económica característica de las ciudades globales se ha traducido en una creciente polarización entre ricos y pobres, a razón de la declinación de la clase media, la cual resultó ser el sostenimiento de las ciudades fordistas (Prévôt Schapira 2002).

De esta manera, la ciudad latinoamericana refleja claramente procesos globalizadores concretos y localizados, sujetos a la materialización de “contradicciones de la globalización económica” (Malizia y Paolasso 2009, 584). Para Sassen (2007), estas contradicciones se deben a un desarrollo dual polarizado entre el poder empresarial con evidentes procesos de sobrevaloración de economía corporativa, y personas en situación de desventaja, lo cual perpetua su subvaloración. En complemento, Borsdorf (2003b) sostiene que, históricamente las ciudades latinoamericanas coinciden en su estructura socioespacial y funcional, pero presentan divergencias en sus estructuras políticas y composición social.

1.1.2. Efectos de la transformación urbana

A partir de los 70's del siglo XX, las transformaciones socioespaciales se reforzaron y aceleraron debido a la incidencia de procesos neoliberales globalizadores (Sassen 2007, Malizia y Paolasso 2009, De Mattos 2010, Abramo 2011). Estas rápidas transformaciones se enmarcan en un proceso de metropolización, teniendo como consecuencia la “terciarización de la economía, privatización de los servicios urbanos, desarrollo del sector inmobiliario ligado a las nuevas formas de consumo y de esparcimiento, así como también aumento de la pobreza y de las desigualdades” (Prévôt Schapira 2002, 31).

La configuración metropolitana de las ciudades en relación al fenómeno de la globalización, sitúa y posiciona agentes y procesos (Martínez 2015) relacionados con estrategias de acumulación capitalista (De Mattos 2010), de donde se desprenden “algunas de las mutaciones de la forma, de la función y en general del modelo de crecimiento urbano de la metrópoli latinoamericana de nuestros días” (Martínez 2015, 216). Bajo esta configuración, la nueva función de las zonas metropolitanas dentro de la economía global, se ha expresado en diversidad de indicadores espacio-funcionales, estructurales y sociales (Martínez 2015) que se han traducido en la conformación de una nueva forma urbana (Borsdorf 2003a) marcada por una expansión difusa y dispersa, procesos de segregación residencial, en complemento a la localización de grandes superficies comerciales que soportan el desarrollo residencial del periurbano (Martínez 2015).

Bajo esta lógica, el papel de las metrópolis y su entorno dentro del marco de la economía global, se presentan como elementos constitutivos en la relación entre globalización y metropolización (Martínez 2015). Así, Borsdorf (2003a), señala al proceso neoliberal como la política económica dominante en Latinoamérica y la manera en cómo este fenómeno se ve

reflejado en la forma y estructura de las urbes, donde la ciudad fragmentada se ha configurado a partir de políticas económicas neoliberales, lo cual se ha reflejado en el surgimiento de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano de varias ciudades latinoamericanas.

De esta manera, la globalización y metropolización de las ciudades, han incidido sustancialmente en la organización espacial de los sistemas urbanos, donde se han producido procesos de desconcentración y flujos migratorios que conllevan en la progresiva dispersión y expansión del territorio, lo cual ha repercutido en el desarrollo de infraestructura urbana, transporte, y nuevas actividades económicas en el periurbano (Ávila 2009). En ese contexto, “las ciudades, en sus tendencias de expansión y crecimiento, ocupan áreas deshabitadas de muy bajo o nulo valor productivo; por otro lado, también incorporan terrenos localizados en zonas de producción agrícola” (Ávila 2009, 94). Así, el proceso de expansión hacia el periurbano se ha constituido desde espacios periféricos concéntricos “en los cuales se entrelazan actividades económicas y formas de vida que manifiestan características tanto de los ámbitos urbanos como de los rurales” (Ávila 2009, 100).

1.2. Expansión urbana: el crecimiento hacia el periurbano

La expansión urbana se ha desbordado hacia periferias que han sucumbido ante la presión de la ocupación de asentamientos humanos (Bazant 2008). Este proceso se ha desarrollado a lo largo de corredores urbanos, lo cual ha inducido a una gradual consolidación del territorio (Bazant 2008), otorgándole a la dispersión de la ciudad una condición cíclica e interminable (Barsky 2005). Para De Mattos (2010), la incontrolable expansión metropolitana se vincula fuertemente con el aumento de nuevos productos inmobiliarios en zonas periurbanas donde los operadores inmobiliarios “se orientaron a aumentar la incorporación de suelo urbanizable adicional” (De Mattos 2010, 223). En ese contexto, el destino de las ciudades está “casi en su totalidad en manos de los contratistas y especuladores inmobiliarios, de constructores de oficinas y del capital financiero” (Harvey 2000, 227).

De Mattos (2001) sostiene que el crecimiento de la mancha urbana se ha encaminado hacia una metropolización expandida, la cual ha procedido a una ocupación gradual de territorios rurales, desbordando cada vez más los límites de las ciudades. A la constante expansión hacia las periferias, la acompaña una gradual fragmentación territorial, fenómenos que, en conjunto, han determinado la nueva forma urbana de las ciudades latinoamericanas (Prévôt Schapira 2000, De Mattos 2010). Ante el surgimiento de espacios cada vez más fragmentados, Prévôt

Schapira (2000) sostiene la prevalencia de varios debates, debido a que el proceso de segregación ha dado lugar a ciertas dinámicas que han transformado las fronteras internas de las urbes, además de las relaciones entre los territorios urbanos.

Para entender la dinámica de la nueva forma urbana; Borsdorf, Bähr & Janoschka (2002) modelaron al desarrollo urbano de las ciudades latinoamericanas en cuatro momentos históricos: colonial, sectorial, de polarización y finalmente de fragmentación. En ese sentido, Borsdorf (2003a) entiende a la ciudad fragmentada a través de una “libre distribución de zonas industriales, por la localización de centros comerciales en toda la ciudad, orientados a las autopistas intraurbanas y aeropuertos y por la presencia de barrios cerrados en todo el perímetro urbano y en la periferia extramuros” (Borsdorf 2003a, 45). El autor sostiene que la ciudad fragmentada se caracteriza por una nueva forma de separar funciones y elementos socioespaciales a una escala micro, donde “urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros de comercio se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta” (Borsdorf 2003a, 44). Bajo esta lógica, el modelo de ciudad se ha hecho posible debido a la existencia de barreras que separan e insularizan al territorio (Janoschka 2002; Borsdorf, Bähr & Janoschka 2002).

2. Desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de periurbanización

2.1. Procesos de periurbanización

2.1.1. Aproximación conceptual

La periurbanización es un proceso de transformación territorial, el cual “constituye el resultado de dinámicas funcionales de un conjunto de fuerzas económicas y sociales que sostienen al conjunto urbano” (Ávila 2009, 106). Durán, Martí y Mérida (2016) lo entienden desde las transformaciones en las relaciones sociales durante procesos de metropolización, lo cual magnifica su incidencia en fenómenos urbanos. A su vez, para Barsky (2005) resulta ser un territorio resbaladizo, transicional, frágil, en permanente transformación y susceptible a nuevas intervenciones, el cual se extiende, se relocaliza, se consolida, y se configura como un territorio con redes sociales inestables y usos de suelo sumamente heterogéneos.

Al citar a Garay (2001), Barsky (2005) señala al periurbano como un territorio de borde, el cual se encuentra sujeto a procesos económicos de valorización capitalista del espacio, a razón de fenómenos de expansión urbana, consecuentes de la incorporación real o potencial de suelo urbanizable a mencionado territorio. A su vez, Capel (1994) reflexiona sobre la

complejidad en la diversidad de usos de suelo presentes en el periurbano, ante lo cual propone analizar la aparente distribución azarosa de usos en el territorio, como una tarea de suma importancia en el estudio de la periurbanización.

2.1.2. El periurbano latinoamericano: de la ciudad polarizada a la ciudad fragmentada

Pradilla (2009) señala a la periurbanización de las ciudades latinoamericanas como un proceso social, espacial y económico que difiere al fenómeno suscitado en ciudades norteamericanas y europeas, el cual se caracteriza por ser un territorio con preferencias residenciales de sectores acomodados, quienes buscan alejarse del centro de las ciudades y solventar desventajas sociales, económicas y ambientales que atribuyen a vivir en las metrópolis. En Latinoamérica, la periurbanización se conformó a raíz de la ocupación informal de suelo en zonas rurales, donde se han consolidado asentamientos sin contemplar procesos de planificación urbana (Barsky 2005, Ávila 2009). Estos asentamientos se caracterizan por presentar condiciones de pobreza y provocar en gran medida la dispersión de la mancha urbana (Ávila, 2009), donde la urbanización se presenta como un proceso geográficamente desigual (Hidalgo, Arenas y Santana 2016).

Bajo esta lógica, Martínez (2015) sostiene que el proceso de globalización ha consolidado ciudades dispersas y difusas, donde la expansión de la metropolización en función de la incorporación de nuevo suelo urbano sobre suelo previamente rural, ha dado lugar a la “construcción de un patrón de espacios residenciales de vivienda aislada en condominios cerrados asociadas a grandes plataformas comerciales en los nuevos suburbios” (Martínez 2015, 221). En complemento, el autor sostiene que el proceso de periurbanización dentro de la estructura interna en las urbes de América Latina ha experimentado significativas transformaciones, donde destaca: “el desplazamiento de población, industrias y servicios desde la ciudad central a la periferia, así como la creación de nuevos centros con dinámica económica y social propias en diversos puntos del vasto territorio urbanizado” (Martínez 2015, 221-222).

En ese contexto, Bähr & Borsdorf (2005) sostienen que a partir de los años 70’s del siglo XX, la mayoría de los países latinoamericanos cambiaron hacia un paradigma económico neoliberal con una fuerte influencia del fenómeno de globalización. Para los autores “la retirada del Estado, la privatización y la desregulación permitieron a los inversores,

planificadores y ciudadanos mayores libertades” (Bähr & Borsdorf 2005, 207), lo cual fue visible en la transformación de la estructura urbana hacia una ciudad fragmentada (Janoschka 2002).

En ese sentido, Borsdorf, Bähr & Janoschka (2002) establecieron el modelo de la ciudad latinoamericana polarizada, la cual se constituyó a partir de la mitad del siglo XX hacia la década de 1990, la cual se definió por la tendencia de suburbanización de barrios marginales en la periferia de las urbes. Bähr & Borsdorf (2005) caracterizan un proceso de expansión celular, donde los estratos económicos altos comenzaron a alejarse del centro de las ciudades, lo cual dio lugar a la incorporación de barrios exclusivos con bungalows y casas, amplias calles, y extensas zonas verdes en la periferia urbana. Borsdorf, Bähr & Janoschka (2002) señalan la incorporación de centros comerciales réplicas de los *shopping centers* norteamericanos, además del surgimiento de clubes de campo, lo cual acrecentó la incorporación de nuevos barrios para clases altas. De igual manera, se construyeron edificios de departamentos con servicios de seguridad, y se cerraron calles con cercos y barreras (Bähr & Borsdorf 2005).

De esta manera, se evidencia indicios de diferenciación socioespacial en el periurbano, lo cual resultó de la ampliación celular de las urbes a razón del surgimiento de barrios de bajo costo y de vivienda popular, característicos de varias ciudades latinoamericanas a finales de la década de los 70's del siglo XX (Bähr & Borsdorf 2005). En ese contexto, resultó fundamental que las viviendas de bajo costo tuvieran un proceso de consolidación de diferente duración, mediante el cual “paulatinamente se van integrando a la ciudad” (Bähr & Borsdorf 2005, 211).

A partir de la década de 1990, la extensión de grandes autopistas acentuó la estructuración de carácter lineal de las urbes latinoamericanas, lo cual “constituyó un antecedente para la formación de estructuras celulares fragmentadas que hoy son las más notables en el perímetro urbano” (Bähr & Borsdorf 2005, 212). En ese contexto, Meyer & Bähr (2001) sostienen que la construcción de autopistas intraurbanas modernas y ampliadas con capital privado, logró facilitar la aceleración del tránsito en la ciudad, lo cual llevó a que el periurbano resulte atractivo para las clases medias y altas.

En ese sentido, la estructura territorial tradicional de las ciudades latinoamericanas se ha transformado de tal manera, que la urbe compacta y con un único centro, ha sido reemplazada por una estructura espacial difusa y policéntrica (Borsdorf 2003a). De esta manera, la ciudad se ha extendido hacia un periurbano discontinuo y de baja densidad mucho más allá del límite urbano establecido por las municipalidades (Martínez 2015), lo cual “obliga a extender las redes de infraestructura, aumenta los costos del desplazamiento de la población y mercaderías, y los costos de producción y mantenimiento de los servicios de utilidad pública” (Martínez 2015, 222).

A la lógica de producción del espacio periurbano, la acompaña el surgimiento y gradual consolidación de nuevos artefactos urbanos (Martínez 2015), de donde resalta la incorporación de amplios centros comerciales (Janoschka 2002) ligados a grandes corredores urbanos (Bazant 2008), clústers de parques tecnológicos atraídos por el fácil acceso a rutas interregionales de transporte (Martínez 2015), y el surgimiento de barrios residenciales cerrados que cumplen funciones de vivienda de campo y permanente de grupos sociales con altos ingresos económicos (Roitman 2004). Martínez (2015) sostiene que estos conjuntos urbanísticos de consumo, producción y residencia se conectan a través de vías congestionadas las cuales carecen de la continuidad espacial que caracteriza a la ciudad compacta, la cual predominó hasta mediados del siglo XX.

Bähr & Borsdorf (2005) entienden a este proceso de fragmentación como una nueva manera de separar funciones y elementos socioespaciales desde una microescala territorial. En ese sentido, el periurbano se ha constituido a partir de elementos económicos y barrios residenciales que se mezclan y dispersan a pequeña escala, centros de comercio emplazados en toda la urbe, y ciudadelas privadas cerradas de lujo ubicadas en zonas marginales con altos índices de pobreza (Bähr & Borsdorf 2005). Dentro de este modelo de ciudad latinoamericana, la fragmentación de su estructura urbana ha consolidado urbes segregadas a través de cercos y muros (Janoschka 2002), los cuales se han convertido en “barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad” (Bähr & Borsdorf 2005, 212).

2.2. Producción inmobiliaria de nichos de renta en el periurbano

2.2.1. Aproximación conceptual a las ciudadelas privadas cerradas

Las comunidades amuralladas, llamadas en el medio anglosajón como *gated communities*, tienen diversas denominaciones en el medio latinoamericano con nombres como: barrios cerrados, condominios, barrios privados, fraccionamientos cerrados, conjuntos o urbanizaciones privados (Bähr & Borsdorf 2005). Estos espacios son “urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video” (Bähr & Borsdorf 2005, 212). Dentro de su infraestructura, estos espacios pueden contener equipamientos deportivos como: canchas de golf o tenis, zonas verdes, áreas infantiles y espacios de esparcimiento con casas club o piscinas (Borsdorf 2003b). En complemento, Bähr & Borsdorf (2005) sostienen que un edificio de departamentos que posea guardianía, sistema de seguridad e instalaciones comunes, también constituye una comunidad cerrada.

El surgimiento de las ciudadelas privadas cerradas se asocia a diversas causas que se relacionan entre ellas, pero no necesariamente deben presentarse todas para que surjan estos proyectos residenciales (Roitman 2004). Una de ellas es producto de la acción social, es decir de las motivaciones de los actores sociales por preferir este tipo de residencia (Roitman 2004, 2008). Por otro lado, pueden ser estructurales, las cuales “capan a la voluntad de los actores sociales intervinientes y están determinadas por la estructura social, política, legal y económica” (Roitman 2004, 6). En complemento, Rojo Mendoza (2015) sostiene que el surgimiento de ciudadelas privadas cerradas sucede por motivos como: la sensación de miedo e inseguridad a la sociedad abierta, la experimentación de un cierto estilo de vida, una nueva gestión y planificación de los espacios urbanos, la imposición de un producto residencial por el mercado inmobiliario, y por la difusión de patrones habitacionales externos en el contexto de la globalización.

2.2.2. Producción del mercado inmobiliario: las ciudadelas privadas cerradas

Entre la diversidad de mecanismos de urbanización y valorización mercantil del suelo vigentes actualmente, destaca la “venta de productos inmobiliarios caracterizados por condiciones de sitio y situación únicas, circunstancias que permiten generar altas rentas de monopolio y beneficios económicos” (Hidalgo, Arenas y Santana 2016, 28). Bajo esta lógica, los sectores periféricos con alta calidad paisajística se han incorporado al mercado

inmobiliario a través de la promoción de utopías vinculadas con el disfrute de la naturaleza, mediante la incorporación de ciudadelas privadas cerradas (Hidalgo, Arenas y Santana 2016).

La producción de estos nuevos artefactos urbano-arquitectónicos globales en la ciudad consolidada y en el periurbano, se ha convertido en la principal estrategia de los agentes inmobiliarios para obtener ganancias económicas (Hidalgo, Arenas y Santana 2016). De esta manera, edificios inteligentes, centros comerciales, parques industriales ubicados en las periferias, ciudadelas privadas cerradas y viviendas sociales producidas por alianzas público-privadas, se han constituido como elementos fundamentales en la construcción de la ciudad latinoamericana durante el siglo XXI (Hidalgo, Arenas y Santana 2016).

La difusión de ciudadelas privadas cerradas resulta de “una tendencia impulsada por los promotores urbanos” (Roitman 2004, 7). Vivir en estos espacios se ha transformado en una moda impulsada a nivel global (Roitman 2008), la cual imita el modelo de suburbanización de las *gated communities* estadounidenses (Ciccolella 1999). En ese contexto, la inversión inmobiliaria ha atraído al periurbano latinoamericano a estratos medio-altos y altos a través de promotores inmobiliarios y empresas constructoras, los cuales han promovido un nuevo estilo de vida residencial (Svampa 2001, Vidal-Koppmann 2001, Roitman 2003, Malizia y Paolasso 2009). Este proceso ha repercutido en un incremento masivo en la oferta habitacional de ciudadelas privadas cerradas y *country clubs* (Janoschka 2003, Malizia y Paolasso 2009, Malizia 2011, Rojo Mendoza 2015).

En ese sentido, el accionar inmobiliario se ha desarrollado a través de promotores, quienes buscan oportunidades que “agregan valor a un terreno por el solo hecho de encontrarle una utilidad en la que, hasta ese momento, nadie había reparado” (Clichevsky 2002, 508). Este proceso ha permitido en determinados contextos, el gradual crecimiento de áreas adyacentes y la generación de alianzas con otras actividades económicas (Clichevsky 2002). Cabe destacar, que los desarrolladores inmobiliarios son un grupo integral con capacidad comercial, administrativa y técnica que pueden “detectar, diseñar y producir un producto comercial” (Clichevsky 2002, 509).

La masificación de las ciudadelas privadas cerradas tiene como una de sus causas “la imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda” (Rojo Mendoza 2015, 129). En ese sentido, el mercado inmobiliario ha promovido una combinación eficiente

de valores, sueños y modelos históricos, los cuales buscan desarrollar proyectos urbano-arquitectónicos que funjan como productos eficaces y eficientes (Rojo Mendoza 2015). Estos productos se enmarcan en un contexto de exclusividad del espacio construido (Roitman 2004), la ideología de la autosegregación (Fuentes 2010), y una estructura de autogobierno en la que deben desarrollarse (Rojo Mendoza 2015).

Esta producción inmobiliaria brinda una serie de servicios para la mayor comodidad de sus habitantes (Rojo Mendoza 2015). En la mayoría de las ocasiones, el Estado no ha podido dotar ciertos servicios a la ciudad, mientras que las ciudadelas privadas cerradas si lo han logrado en una escala reducida (Janoschka 2002, Glasze 2005). Entre estos servicios destaca la incorporación de atributos paisajísticos al lugar de residencia, mayores comodidades en instalaciones y equipamientos, además de la constante vigilancia del espacio (Rojo Mendoza 2015). Hidalgo (2004) sostiene que estas prestaciones no suelen formar parte del mercado inmobiliario común. En complemento, a la construcción de estos proyectos residenciales, la acompaña el desarrollo de infraestructura vial y centros comerciales (Rojo Mendoza 2015), los cuales conectan estos espacios con el resto del territorio (Sabatini y Cáceres 2004).

El mercado inmobiliario ha sido beneficiario de la estructura morfológica de las ciudadelas privadas cerradas (Rojo Mendoza 2015) ya que al limitar la circulación de las personas por fuera de los muros y regular el uso de espacios comunes al interior de ellos, los promotores inmobiliarios reducen los riesgos de la degradación económica al interior de estos barrios cerrados (Glasze 2005). De esta manera, los promotores tienen mayor capital financiero para la inversión en más productos inmobiliarios y para el mantenimiento de los ya existentes (Rojo Mendoza 2015).

2.2.3. Difusión de patrones globales del mercado de vivienda

Uno de los argumentos para explicar la difusión de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano, radica en la influencia de “la cultura globalizada sobre la estructura urbana” (Rojo Mendoza 2015, 129). Para Borsdorf (2003b), a la influencia de la globalización, la acompaña las consecuencias de la transformación económica en Latinoamérica, lo cual ha intensificado el proceso. En ese sentido, las ciudadelas privadas cerradas se han estructurado como artefactos urbano-arquitectónicos diseñados bajo los parámetros globales (De Mattos 2002, Rojo Mendoza 2015) de los no lugares (Augé 1992). En ese modelo se ubican también:

[...] los *shoppings centers*, edificios inteligentes, centros empresariales, complejos para el esparcimiento, hoteles cinco estrellas, nuevos aeropuertos internacionales, conjuntos empresariales o mega proyectos inmobiliarios en general, todos los cuales se transforman en filiales y franquicias con la apariencia física unificada del concepto madre (Rojo Mendoza 2015, 129).

En ese contexto, la influencia de productos inmobiliarios globales se ha gestionado a escalas locales desde el accionar empresarial en las ciudades (Rojo Mendoza 2015). Por otra parte, Borsdorf (2003b) sostiene que los nuevos barrios cerrados tienen raíces dentro de la tradición cultural latinoamericana. El mismo autor, en un análisis comparativo de las ciudadelas privadas cerradas en ciudades de Chile, Perú y Ecuador, menciona que sus patrones estructurales no contienen elementos autóctonos, y más bien, todos los casos representan un tipo de urbanización que se ha replicado en las zonas de estudio (Borsdorf 2002).

La difusión a escala global de las ciudadelas privadas cerradas ha venido acompañada por una mayor normalización en su producción (Rojo Mendoza 2015), además de una diversificación tipológica (Meyer y Bähr 2004). Actualmente se evidencian aspectos comunes orientados a los patrones originales de difusión de estos espacios (Rojo Mendoza 2015), donde destaca la homogeneidad social de sus habitantes (Janoschka 2003) y las características espacio-funcionales de las ciudadelas privadas cerradas: perímetros delimitados, accesos controlados con mecanismos de seguridad, además de la dotación de servicios comunales (Roitman 2005).

3. El proceso de diferenciación socioespacial en el periurbano

3.1. Globalización y diferenciación socioespacial

Borsdorf (2002) sostiene la necesidad de repensar la influencia de la globalización en los procesos de segregación en las ciudades. Al citar a Sassen (1994), Borsdorf (2002) señala que “la economía globalizada estimula procesos de una transformación profunda en el espacio urbano y constituye disparidades nuevas entre ciudades y en el sistema de ciudades” (Borsdorf 2002, 5). En ese sentido, el proceso de diferenciación socioespacial que caracteriza a las urbes, se asocia a fenómenos de segregación social “de acuerdo a diferencias de clase, etnia, religión o lugar de procedencia” (Roitman 2004, 11).

En la actualidad, la teoría urbana enfatiza su interés “por la transformación de las ciudades ocasionada por la reestructuración productiva del capitalismo, denominada en términos genéricos globalización” (Pérez Campuzano 2011, 404). En ese contexto, la teoría plantea la existencia de un proceso de diferenciación urbana palpable (Van Kempen 2007, Soja 2008) a raíz de la transformación del mercado de trabajo y el proceso productivo (Pérez Campuzano 2011). El resultado de este fenómeno se espacializa en “ciudades divididas, duales, fragmentadas, polarizadas o que asemejan archipiélagos” (Pérez Campuzano 2011, 404). En ese contexto, Prévôt Schapira (2000) asocia el proceso de fragmentación de las ciudades a componentes sociales –lógicas exclusivistas y repliegue comunitario–, espaciales –discontinuidad morfológica y desconexión espacial–, y políticos –autonomía de dispositivos de gestión y regulación urbana; y, disgregación de los actores–.

Para Roitman (2004), la segregación es un proceso que separa agrupaciones con una nula o escasa interacción con otros grupos sociales. Bajo esa lógica, en la actual modernización de las ciudades, el gradual proceso de diferenciación social y la individualización, han promovido sensaciones de incertidumbre (Rojo Mendoza 2015) que incentivan a ciertos sectores de la población a buscar lugares de encierro voluntario y dejar atrás al espacio público de las urbes (Caldeira 2000).

3.2. Segregación socioespacial en la ciudad fragmentada

3.2.1. División social del espacio urbano: la segregación residencial

El proceso de segregación residencial se entiende “como la aglomeración o la distribución de los grupos sociales de una misma condición socioeconómica en el espacio; esta segregación puede ser identificada de acuerdo con una condición de etnicidad, migración, o condición socioeconómica entre las más importantes” (Aguilar y Mateos 2012, 179). En el contexto latinoamericano, el rasgo distintivo de la estructura social se ha producido a razón de los niveles socioeconómicos y las grandes desigualdades por ingresos monetarios (Aguilar y Mateos 2012). En ese sentido, la segregación residencial se ha establecido como un fuerte mecanismo en la producción y reproducción de desigualdades sociales (Borsdorf 2003b), donde prima el aislamiento e inseguridad de los estratos de mayor pobreza (Aguilar y Mateos 2012). De esta manera, la concentración en clústers de pobreza, se ha visto influenciada ante la ausencia de “capital educativo y social en términos de vínculos sociales, contactos o participación en redes” (Aguilar y Mateos 2012, 179).

Ante lo expuesto, el proceso de segregación “se construye no solamente en términos de diferenciación residencial sino también en el contacto cara a cara cotidiano, con el que se constituyen regionalizaciones internas en la ciudad” (Pérez Campuzano 2011, 408). En ese sentido, la segregación es un fenómeno compuesto por tres elementos: el territorial, el cual es el lugar donde las personas desarrollan sus ocupaciones cotidianas; el residencial, el cual es el espacio donde la gente vive; y el interactivo, el cual comprende las relaciones sociales que generan redes (Pérez Campuzano 2011). Bajo esta lógica, la segregación es el resultado del deseo de habitar espacios exclusivos con homogeneidad cultural, racial y/o social (Janoschka 2003), además de evitar contacto con otros grupos sociales (Roitman 2004).

La división social del espacio urbano en relación al lugar donde habitan las personas, hace referencia a la diferenciación de los sujetos, donde se entiende a la segregación como la distancia psicológica y social entre individuos (Madoré 2004). Este fenómeno no podría darse sin la voluntad de separación entre diferentes grupos sociales, además de las desigualdades en términos de poder (Pérez Campuzano 2011). Es por ello que, ante las diferencias sociales, políticas y económicas, el componente psicológico adquiere gran relevancia, pues es parte fundamental en la toma de decisiones de las personas (Madoré 2004). En ese sentido, es pertinente entender a la segregación como un proceso multidimensional el cual “difícilmente puede capturar una definición estrecha que no incluya diversos aspectos sociales, económicos y espaciales” (Pérez Campuzano 2011, 409).

3.2.2. Jerarquización social del espacio: lógicas exclusivistas

Al citar a Jaramillo (2008), Parias Durán (2011) señala que la diferenciación social se operativiza en el espacio a partir de jerarquías. La autora afirma que la jerarquía social de la clase capitalista se conforma por la magnitud de su capital y la manera en cómo se hacen explícitas las diferencias desde un gasto conspicuo, “que no tiene como finalidad última satisfacer una necesidad, sino que busca un efecto de demostración de su capacidad de gasto y, por lo tanto, de pertenencia a una cierta categoría social” (Parias Durán 2011, 158). En ese sentido, la segregación es “una cuestión de acceso y de poder en distintas esferas de la vida social, política, cultural y económica” (Pérez Campuzano 2011, 407), la cual puede suceder voluntariamente en función de las preferencias de hábitat para quienes tienen las posibilidades sociales, políticas y económicas (Canosa Zamora 2002, Cabrales 2004, Hidalgo 2004) o como un proceso forzado para quienes no (Borsdorf 2002).

Bajo esa lógica, el periurbano latinoamericano se comporta como un espacio habitacional “marcado por una heterogeneidad de los agentes sociales y los procesos espaciales, con un alta movilidad e incidencia en el juego de fuerzas que construyen el territorio” (Ávila 2009, 105), donde la diferenciación intensifica “las formas de apropiación y uso del espacio” (Ávila 2009, 105). De esta manera, el proceso de segregación social se refleja en una incompatibilidad de clases que polarizan la estructura urbana dentro de una ciudad fragmentada (Janoschka 2002, Borsdorf 2003a). En ese sentido, el periurbano actúa como un espacio homogéneo dentro de clústers culturales en escala reducida (Soja 2008).

En ese contexto, parte importante del proceso de periurbanización se ha configurado a partir del traslado de clases medias-altas y altas a espacios distantes del centro de las ciudades, donde las ciudadelas privadas cerradas coexisten con islas de pobreza (Janoschka 2002; Borsdorf, Bähr & Janoschka 2002; Borsdorf 2003a), y con un debilitado componente agrícola (Barsky 2005, Ávila 2009). De esta manera, las ciudadelas privadas cerradas se han establecido como universos socialmente homogéneos en comunidades basadas en un urbanismo selectivo (Malizia 2011).

Bajo esa lógica, el proceso de segregación dentro de ciudadelas privadas cerradas ha sido generalmente autoinducido (Roitman 2004). Estos espacios ofrecen servicios de exclusividad donde destaca “el acceso restringido, los sistemas de vigilancia, cierto estatus social y la homogeneidad social en el interior” (Pérez Campuzano 2011, 413). En ese sentido, la aspiración de pertenencia a espacios exclusivos y a una clase social determinada, es un factor determinante (Pérez Campuzano 2011).

3.2.3. Producción inmobiliaria de la segregación: hacia el repliegue dentro de ciudadelas privadas cerradas

Para Urriza (2006), el proceso de diferenciación socioespacial se acentúa a través de comportamientos selectivos de inversiones de capital, lo cual contribuye al valor relativo del suelo. Muestra de ello, lo constituye la localización de “*Shopping Malls, Urban Entertainment Center*, escuelas privadas y complejos residenciales cerrados, vigilados y de acceso vedado al público en general” (Janoschka 2002, 12). Estos espacios representan “estandartes universales y modas arquitectónicas que predominan más y más la substancia urbana” (Borsdorf 2002, 5) y se encuentran direccionados a los ganadores de las transformaciones económicas (Janoschka 2002).

En ese sentido, los valores inmobiliarios implican un proceso de diferenciación socioespacial, debido a que aquellos grupos sociales que cuentan con niveles de ingresos económicos acordes al precio del suelo, tienen mayor posibilidad de acceso formal a la tierra (Urriza 2006). De esta manera se favorece la “conformación de áreas residenciales relativamente homogéneas en su interior y diferenciadas entre sí” (Urriza 2006, 155). Consecuentemente, el sector de la promoción inmobiliaria, claramente ha robustecido los estratos medio-altos y altos del escalafón social, además que ha producido mayores desigualdades sociales, y “por consiguiente, ha determinado la formación de una demanda potencial idónea para nuevas versiones residenciales dentro del mercado del suelo formal” (Rodríguez 2002, 461).

Al citar a Trivelli (1987), Urriza (2006) sostiene que la estructura de valores de suelo urbano, no se da solamente como causa y consecuencia de la estructura social prevalente en las ciudades, sino que además se establece como un elemento fundamental que acentúa y propaga esta estructura. En ese sentido, la nueva forma urbana latinoamericana tiende a procesos de polarización social reflejados en una nueva distribución espacial donde “cada vez más ciudadanos buscan una organización privada y eficiente de su vecindario que les provea de los servicios que antes eran públicos” (Janoschka 2002, 14). En ese sentido, se interpreta a la ocupación de clases medias-altas y altas en zonas populares como un claro signo de fragmentación territorial y desintegración social (Prévôt-Schapira 2000, Janoschka 2002).

El gradual aumento de complejos habitacionales vigilados representa una forma de aislamiento que manifiesta una nueva cualidad de segregación (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). Bajo esa lógica, el proceso de segregación residencial a gran escala es un patrón común en Latinoamérica (Prévôt-Schapira 2000), donde la actual transformación de la forma urbana radica en una reducción de escala geográfica en la segregación en zonas internas de la ciudad, pero su propagación en otras (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). En el caso chileno, por ejemplo, “los cambios en la escala y en los efectos de la segregación están vinculados (...) con la globalización de la economía (...), la liberalización de los mercados de suelo urbano y la flexibilización laboral” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 22).

En complemento, el proceso de segregación residencial “no sólo se vincula al prestigio que subjetivamente se le asigna al espacio, sino que también, con una serie de aspectos que objetivamente diferencian la calidad física y funcional de los barrios” (Urriza 2006, 157), donde las diferencias se relacionan con los servicios localizados que dota el sector privado, en

función de la potencialidad del mercado inmobiliario (Urriza 2006). Este proceso, ha repercutido en un acceso diferencial a servicios en razón de la distribución espacial en el territorio del escalafón social del que se forme parte (Urriza 2006).

3.2.4. ¿Los espacios de la exclusión?

Los barrios autosegregados implican un fuerte fenómeno de exclusión, elitización, segregación y degradación ambiental, el cual se concreta como una distopía a partir de los efectos socioespaciales que estos espacios producen (Hidalgo, Arenas y Santana 2016). En contraparte, la ubicación de las ciudadelas privadas cerradas en zonas urbanas pobres representa una paradoja socioespacial, pues los muros que rodean a estos espacios no funcionan únicamente como barreras que dividen simbólica y materialmente a los habitantes de diferente condición social, sino que también representan una potencial oportunidad para los habitantes al exterior de esa frontera (Rojo Mendoza 2015).

Este fenómeno se ha producido debido a ciertos beneficios que genera la ocupación del territorio por parte de las ciudadelas privadas cerradas, como la apertura de nuevas plazas de trabajo, la posibilidad de consumo de los bienes que se venden en los espacios comerciales del sector, o la sensación de convivir en un espacio alejado a estigmas asociados a pobreza y delincuencia (Salcedo y Torres 2004). Estos aspectos positivos se amplían debido a un cierto nivel de identidad colectiva, propio de la imagen positiva que produce la ubicación de barrios cerrados con zonas pobres (Campos y García 2004). Por otra parte, a partir de un enfoque de socialización entre individuos “la segregación espacial, las restricciones de acceso y el autoencerramiento no son ninguna solución para la brecha creciente entre las clases sociales” (Janoschka 2002, 26).

3.3. Fragmentación territorial: la separación de las ciudadelas privadas cerradas del resto de la ciudad

Los servicios globales han emergido como estructuradores en la economía de las urbes (Sassen 2001). En ese contexto, se han construido nuevos espacios y se han refuncionalizado otros para contar con las herramientas necesarias dentro de un proceso de articulación a la economía globalizada (Pérez Campuzano 2011). Así, el desigual proceso de transformación de las ciudades, sumado al surgimiento de estos nuevos espacios urbanos constituidos de manera autónoma por sobre la estructura de la ciudad, han dado lugar al surgimiento de territorios fuera de las lógicas de la integración (Prévôt Schapira y Cattaneo 2008).

De esta manera, el gradual crecimiento urbano, además de significar un gran cambio en la función y morfología de la ciudad, representa una profunda reconfiguración del medio rural, el cual actualmente se percibe mucho más allá de su vocación agrícola (Azócar et al. 2008). Así, el proceso de fragmentación del espacio periurbano da cuenta de la “proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos partes de la ciudad” (Prévôt Schapira 2001, 39). Bajo esa lógica, la diferenciación socioespacial se produce en territorios que imponen divisiones (Pérez Campuzano 2011), donde los espacios de la vivienda, producción y servicios se encuentran desarticulados (Duhau y Giglia 2008). De este fenómeno resultan “ciudades de mayor tamaño, con barrios autosegregados y con la mayoría de la población viviendo en condiciones de pobreza aun en espacios contiguos” (Pérez Campuzano 2011, 409).

En ese sentido, las ciudadelas privadas cerradas se presentan como la forma hegemónica dentro del proceso de urbanización (Judd 1995). La configuración espacial de estos nuevos conjuntos habitacionales ha reconfigurado a las ciudades “en tanto que aparentemente se establecen con independencia de ellas” (Pérez Campuzano 2011, 413). Este proceso, se ha desarrollado a razón de los servicios básicos y de proximidad característicos de las ciudadelas privadas cerradas de clases medias y altas, donde destacan: equipamientos educativos, centros comerciales, lugares de vigilancia y/o equipamientos de entretenimiento exclusivos (Pérez Campuzano 2011). Bajo esta lógica, la individualización es un rasgo distintivo de estos espacios (Judd 1995).

En complemento, al hacer referencia a las nuevas formas de urbanización dentro de otro nivel social, las ciudadelas privadas cerradas direccionadas a clases medias-bajas y bajas, se constituyen como elementos que fragmentan el territorio, pero bajo lógicas diferentes a la de las clases altas (Pérez Campuzano 2011). Así, estos espacios se desligan del tejido urbano principal a razón del bajo costo de suelo, lo cual ha repercutido en mayores distancias de desplazamiento (Pérez Campuzano 2011). En ese sentido, sin importar a que sector social se destine, la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano ha afectado al proceso de desarrollo de las urbes, al interferir en las vías de circulación, además de fragmentar el espacio desde la construcción de barreras físicas que impiden la libertad de circulación tanto peatonal como vehicular por el espacio urbano (Roitman 2004).

Como se ha expuesto, la producción inmobiliaria de artefactos urbano-arquitectónicos como lo son las ciudadelas privadas cerradas, ha inducido a la generación de espacios exclusivos para unos y excluyentes para otros (Roitman 2004). En complemento, autores como Salcedo y Torres (2004) o Rojo Mendoza (2015), sostienen que también hay repercusiones positivas para quienes desarrollan su vida dentro y fuera de los muros. En ese sentido, la implementación de este producto inmobiliario ha incidido en el surgimiento de fenómenos socioespaciales como la fragmentación o la segregación, además de procesos de integración o exclusión (Bonilla 2020).

A continuación, en la Tabla 1.1. se presenta la discusión teórica macro, meso y micro de la investigación, esquematizada dentro de un modelo analítico de operacionalización de variables donde se detalla conceptos generales, variables, dimensiones y sus respectivas subdimensiones.

Tabla 1.1. Modelo analítico

Macro	Meso		Micro	
Conceptos generales	Variables		Dimensiones	Subdimensiones
Globalización Metropolización Expansión urbana Nueva forma urbana	Independiente	Desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano	Periurbanización	Cambios en el uso de suelo
				Desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales privados –ciudadelas privadas cerradas–
				Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana
			Producción inmobiliaria de nichos de renta	Valorización mercantil del suelo
			Preferencias habitacionales –oferta/demanda–	
	Dependiente	Diferenciación socioespacial	Segregación residencial	Concentración selectiva de los grupos sociales
				Conformación de barrios socialmente homogéneos
				Percepción subjetiva de la autosegregación
			Fragmentación territorial	Desconexión espacial
				Discontinuidad morfológica

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

4. Discusión teórica de las subdimensiones del modelo analítico

4.1. Operación inmobiliaria en el periurbano frente a la incorporación de suelo urbanizable

El periurbano se ha constituido como un espacio heterogéneo en cuanto a usos del suelo, el cual se encuentra en un constante proceso de consolidación (Barsky 2005). En ese contexto, las transformaciones territoriales se han producido a partir de las actividades derivadas de las interacciones de la sociedad y el medio que la rodea (Zulaica, Ferraro y Vázquez 2012). Este territorio, entendido como una zona en transición, se ha conformado como un escenario donde se producen conflictos en el uso de suelo entre los procesos agrícolas y el mercado de producción inmobiliaria de espacios residenciales (Barsky y Vio 2007). De esta manera, el periurbano actúa como un espacio donde confluyen “características y usos tanto urbanos como rurales, sometidos a profundas transformaciones económicas, sociales y físicas, y con una dinámica estrechamente vinculada con la presencia próxima de un núcleo urbano de gran entidad” (Zulaica, Ferraro y Vázquez 2012, 3).

En ese sentido, la mayor complejidad en la mezcla de usos de suelo se ha producido en el periurbano (Capel 1994). La configuración espacial de este territorio, no ha sucedido únicamente por la expansión de la mancha urbana, sino también “por la forma en que se conjugan dos variables: los usos del suelo y el precio de la tierra, que serán las que permearán todo el proceso de constitución de estos nuevos espacios” (Puebla 2009, 139). En ese contexto, los cambios en el uso de suelo se han producido debido a la orientación de operadores inmobiliarios que buscan incorporar suelo urbanizable adicional fuera de las grandes aglomeraciones urbanas (De Mattos 2010). De esta manera la oferta de producción inmobiliaria ha aumentado, lo cual ha intensificado la tendencia a la expansión territorial metropolitana (De Mattos 2010). Así, las zonas rurales con vocación agrícola se han transformado en territorios urbanizables (Svampa 2001, Roitman 2008, Bazant 2008).

En ese contexto, los desarrolladores inmobiliarios han visto la oportunidad de inversión en sectores periurbanos con alta calidad paisajística, desde la promoción de utopías vinculadas al disfrute de la naturaleza (Hidalgo, Arenas y Santana 2016). De esta manera el paisaje se ha convertido en una mercancía (Bernabeu y Martín 2019), la cual se produce invirtiendo en ella (Mitchell 2006). Este espacio representa un reflejo de poder, además de una herramienta de establecimiento, manipulación y legitimación de las jerarquías de poder y las relaciones sociales (Nogué 2006). En ese sentido, la producción inmobiliaria ha encontrado un nicho de

renta a través de la implementación de ciudadelas privadas cerradas que incorporan criterios de gusto y exclusividad (Roitman 2004).

4.2. Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas en la ciudad fragmentada

Dentro de las principales metrópolis globales, la incorporación de barrios cerrados se ha caracterizado por “operaciones unitarias de adición de partes o paquetes cerrados en la mancha urbana” (Rojo Mendoza 2015, 124), los cuales se aíslan del entorno inmediato, pero a su vez se interconectan con los servicios que dota la urbe por medio de redes urbanas (Pérez y Salinas 2007). Además, se vinculan al mundo globalizado mediante las nuevas tecnologías de la información y comunicación (Martínez 2015). En el caso latinoamericano, la influencia de la globalización y las transformaciones económicas que han incidido en la desregulación de las normas de planificación y desarrollo urbano, se han constituido como elementos fundamentales en el surgimiento y consolidación de las ciudadelas privadas cerradas (Borsdorf 2003b).

La incorporación y consolidación de barrios residenciales privados en el periurbano latinoamericano se produjo a partir de la década de 1980 (Roitman 2004). Estos siguieron patrones similares de distribución espacial que los de las ciudades globales (Rojo Mendoza 2015). Bajo esta lógica, se constituyó una serie de fragmentos urbanos ubicados en sectores acomodados de las ciudades, en zonas centrales y en el periurbano. Este proceso representó un cambio significativo en la estructura interna de las urbes latinoamericanas (Rojo Mendoza 2015). En función de ello, Hidalgo et al. (2005) sostienen que el mosaico social de los espacios urbanos evidenció formas de agrupamiento que distan de la tradicional tendencia de acumulación de ciertos sectores sociales en zonas específicas de las ciudades.

En relación a la caracterización y clasificación de los barrios cerrados latinoamericanos, Meyer & Bähr (2004) emplean criterios edificatorios y de clase social “que van desde los condominios exclusivos de la clase alta, hasta vecindades posteriormente cerradas” (Rojo Mendoza 2015, 125). En ese contexto, la localización geográfica en el espacio urbano ha demostrado ser un factor relevante para la literatura especializada (Rojo Mendoza 2015). Ante ello, Pérez y Salinas (2007) destacan tres tipologías de barrios cerrados: los que se encuentran en sectores tradicionales económicamente altos, los implantados en zonas socioeconómicas bajas, y aquellos que han colonizado los espacios periurbanos.

La primera tipología sigue “los patrones tradicionales de segregación residencial de gran escala en las ciudades latinoamericanas” (Rojo Mendoza 2015, 125), basados en la separación entre sectores sociales altos y bajos. Los barrios cerrados ubicados en zonas socioeconómicas bajas, usualmente son grupos sociales de estratos altos y medios-altos (Pérez y Salinas 2007), donde se combina “la polarización e interdependencia entre el servicio requerido y la fuente de trabajo” (Rojo Mendoza 2015, 125). En estos espacios se originan oportunidades laborales para los sectores pobres cercanos, donde se constituyen nichos de mercado para que los habitantes de las zonas pobres realicen sus actividades comerciales (Sabatini y Cáceres 2004). Este fenómeno implica una integración funcional para los residentes de los barrios cerrados, pues hay una cercanía con servicios que les son necesarios (Salcedo y Torres 2004).

Respecto a la colonización de espacios periurbanos, los barrios cerrados se ubican en zonas previamente rurales, donde los muros que los rodean, además de separarlos del resto de la urbe, son un límite frente a una extensión vacía (Pérez y Salinas 2007). Este tipo de barrio cerrado es una forma común de expansión inmobiliaria hacia el periurbano, la cual sucede principalmente debido a las altas ganancias económicas para los promotores (Rojo Mendoza 2015). Esto les representa una gran oportunidad debido a que pueden acceder a suelo de menor valor y generar mayores ganancias ligadas a la implementación de ciudadelas privadas cerradas (Hidalgo 2004). La especulación del suelo en estos espacios, se traduce en un alza de precios en el suelo, no solo en estos sectores, sino también en el resto de la ciudad (Sabatini y Cáceres 2004).

4.3. Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana ante el desarrollo de ciudadelas privadas cerradas

Las transformaciones urbanas se vinculan directamente con el papel que han tenido los Estados en el territorio, lo cual ha sucedido durante las últimas décadas en el contexto latinoamericano (Rojo Mendoza 2015). En ese contexto, Janoschka (2002) sostiene que el papel del Estado ha sido reemplazado gradualmente por el sector privado, el cual se ha manifestado como organizador de la seguridad y dotador de ciertos servicios urbanos. De esta manera, el sector privado “toma el papel de asignar los recursos a través de su privatización [mediante] (...) la entrega de derechos de propiedad individual sobre los espacios urbanos” (Rojo Mendoza 2015, 122).

Actualmente, la constante privatización del suelo y el abandono del Estado en el desarrollo de instrumentos de planificación urbana, se han convertido en parte de los principales problemas de las ciudades (Rojo Mendoza 2015). En ese sentido, los espacios urbanos, periurbanos y rurales, se han transformado en productos inmobiliarios que pueden ser comercializados, “lo cual se enmarca en la relevancia que ha adquirido este mercado en el manejo de la vida cotidiana en general” (Rojo Mendoza 2015, 122).

Dentro de las ciudadelas privadas cerradas, las regulaciones públicas y los servicios han sido reemplazados por prestaciones desde empresas privadas y reglamentos internos establecidos por los residentes de estos espacios residenciales (Roitman 2003). En ese sentido, los impulsos de gobernabilidad desde el privado se han manifestado en el surgimiento de “asociaciones de residentes como órganos de control y regulación de la vida cotidiana dentro de los límites del fraccionamiento” (Roitman 2004, 10), lo cual da cuenta del abandono en el control del desarrollo urbano por parte del Estado, y de la apropiación de estas funciones por parte de agentes privados “en quienes el Estado, con su ‘dejar hacer’, ha delegado esta función” (Pallud 2010, 53).

De esta manera, la posesión de una unidad habitacional dentro de una ciudadela privada cerrada direccionada a estratos medios-altos y altos, implica el establecimiento de un interés comunitario el cual consiste en el derecho de uso de infraestructuras internas como calles, campos deportivos o centros recreativos (Rojo Mendoza 2015). El proceso de regulación para el funcionamiento de estos intereses diferenciados, se establece a partir de restrictivos dentro de las escrituras de propiedad (Rojo Mendoza 2015), en conjunto con los reglamentos que impone el gobierno interno de estos espacios habitacionales (MacKenzie 2003). La importancia de este tipo de modalidad administrativa de gobierno interno es tal, que las administraciones locales donde se encuentran estas ciudadelas privadas cerradas pueden resultar beneficiadas (Rojo Mendoza 2015). Esto se ha producido debido a que estos espacios tienen la capacidad de autogobierno y autofinanciamiento, lo cual descongestiona la labor de las autoridades locales en todos los espacios de la ciudad (Glasze 2003).

De esta manera, la regulación interna dentro de las ciudadelas privadas cerradas se ha manifestado como una nueva manera de control de la vida diaria y un nuevo tipo de gobernabilidad, los cuales han surgido desde los ciudadanos como respuesta al fracaso del Estado en este tipo de aspectos (Roitman 2003). Así, la privatización del territorio en conjunto

con el debilitamiento del rol del Estado, han conducido a un replanteamiento del significado de ciudadanía y democracia (Caldeira 2000). En ese sentido, el Estado ha fomentado procesos de segregación a través del otorgamiento de permisos para el desarrollo de ciudadelas privadas cerradas (Pallud 2010), lo cual ha dado lugar a que personas con la capacidad de pago puedan solventar sus necesidades mediante sus propios medios (Roitman 2003). Esta actitud aprueba la operación de los efectos del problema sin atacar sus causas, pues se alienta y consiente “una respuesta individual a problemas que son sociales” (Pallud 2010, 53).

En el contexto global, se distingue “una serie de normativas enmarcadas en las nuevas formas de autoadministración y gestión privada del territorio urbano” (Rojo Mendoza 2015, 128). En referencia a las ciudadelas privadas cerradas, pese a la existencia de distintos contextos jurídicos que las regulan, es posible reconocer tres grandes organizaciones de regulación: condominios, cooperativas y corporaciones; los cuales se diferencian en los derechos de propiedad que se les otorgan, tanto individual como colectivamente (Rojo Mendoza 2015).

En los condominios, las personas son miembros automáticamente del gobierno interno, y además de tener la propiedad individual de su casa o departamento, poseen la propiedad de bienes comunes como las calles, espacios verdes, diferentes instalaciones de recreación, etc. En cuanto a la cooperativa, es esta entidad la propietaria de las viviendas y espacios comunes, por lo cual las personas solo compran una participación en el complejo habitacional. Por último, si bien las corporaciones se asemejan a las cooperativas, en cuanto a que la propiedad de las viviendas e instalaciones comunes recaen sobre una entidad distinta a la persona, se diferencia en la medida en que este último tipo de organización permite a sus habitantes hacerse accionistas de dicha corporación (Rojo Mendoza 2015, 128-129).

En ese contexto, en la mayoría de las ciudades latinoamericanas “los planos reguladores del suelo (...) entran en crisis a causa de las constantes modificaciones y excepciones de sus prerrogativas” (Hidalgo 2004, 36). Los proyectos residenciales privados son bienvenidos por los gobiernos locales debido a que “contribuyen con recursos frescos al desarrollo territorial y aportan a la base fiscal del lugar” (Hidalgo 2004, 36). Además, “la flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial hace que los planos reguladores del suelo en las ciudades y áreas circundantes entren en constantes modificaciones, lo que ayuda a la edificación de los barrios cerrados” (Rojo Mendoza 2015, 128). En ese sentido, la autoexclusión y privatización de servicios, característicos de las ciudadelas privadas cerradas,

tienen un gran potencial en crear y amplificar las divisiones sociales y los conflictos entre el gobierno local y los residentes (Canosa Zamora 2002).

4.4. Valorización mercantil del suelo periurbano

La gradual sucesión de actividades no agrícolas en la ruralidad distante al centro de las ciudades, ha conducido a una distinta valorización del campo que requiere distintos enfoques de análisis (Hiernaux 2001). En ese sentido, Abramo (2011) apunta que el acceso al suelo se restringe y condiciona a una lógica de valorización rentista. En relación al financiamiento y acceso directo al suelo, uno de los submercados de terrenos en Latinoamérica se caracteriza por fraccionar parcelas y ofertar un significativo número de lotes en una operación definida como ciudadelas privadas cerradas (Abramo 2011).

En este espacio los capitales operan bajo una lógica mercantil “objetivando una ganancia agraria a partir de la transformación de suelos rurales en urbanos y/o produciendo ciertas externalidades virtuales (demandas futuras de servicios y equipamientos) que permiten, en la operación de fraccionamiento, una valorización del predio” (Abramo 2011, 85). Al citar a Lago (1994), Abramo (2011) señala que a partir de la década de 1970, este submercado se transformó en la principal razón de expansión urbana de las grandes ciudades latinoamericanas.

El proceso de valorización del suelo se ha traducido en su masiva mercantilización (Sabatini 1990, Abramo 2011). En ese sentido, las consecuencias económicas de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano se “relacionan con cambios en los valores del suelo urbano y el impulso de servicios en las zonas donde se desarrollan estos emprendimientos y grandes inversiones privadas” (Roitman 2004, 10). A su vez, otras áreas de las urbes se abandonan y continúan en proceso de deterioro, lo cual denota una diferencia en la dotación y calidad de servicios e infraestructuras (Ciccolella 1999).

En ese contexto, la distribución territorial de precios diferenciales del suelo depende de factores como la proximidad a las centralidades, donde la extensión de la mancha urbana determina una significativa dispersión territorial de precios de suelo (Baer y Kauw 2016). Es decir, que la localización de actividades urbanas está determinada por este precio (Parias Durán 2011). La localización de las grandes inversiones inmobiliarias no se da únicamente en la periferia de las ciudades, sino en sus intersticios, los cuales usualmente son áreas rurales

extensivas o sin uso, con propietarios a la espera de una valorización mercantil de suelo (Clichevsky 2002). En muchos casos, los propietarios venden grandes lotes en precios bajos, lo cual da lugar a un mayor margen de ganancia para los desarrolladores inmobiliarios (Clichevsky 2002). En ese sentido, el proceso de especulación resulta inherente a la “lógica mercantil de circulación de los bienes y servicios y, por eso mismo, es propia del funcionamiento del mercado de suelo urbano” (Guevara 2015, 50).

Urriza (2006) agrega que la acción inmobiliaria y los valores del suelo repercuten en el desarrollo de las ciudades en sus dimensiones: urbana, económica y social. Menciona, además, que la inversión en áreas de expansión urbana resulta un buen negocio para el mercado inmobiliario, pues se obtiene un excedente, producto de la valorización del suelo “sin mediar ningún esfuerzo de su parte a excepción de la provisión de servicios” (Urriza 2006, 145). Este fenómeno especulativo se propaga en el tiempo, agudiza la escasez relativa de terreno y provoca alzas en los precios del suelo (Urriza 2006). En ese sentido, los promotores inmobiliarios han incorporado al periurbano ciudadelas privadas cerradas, las cuales, bajo criterios de gusto y exclusividad, han potenciado la producción y consumo de estos espacios (Bernabeu y Martín 2019).

4.5. Preferencias habitacionales de los estratos medio-altos y altos

4.5.1. Oferta del mercado inmobiliario

Rodríguez (2002) sostiene que, debido a su constante modernización y madurez profesional, el proceso de promoción inmobiliaria tiene la capacidad de desplegar “múltiples estrategias inversoras, ensayando nuevos productos inmobiliarios en nuevos mercados residenciales” (Rodríguez 2002, 461). Ante la imperante necesidad de negocio, los desarrolladores inmobiliarios han sido capaces de incorporar productos que estimulan o dirigen nuevas prácticas sociales a través de variedad de estrategias inversoras (Rodríguez 2002), generando así nuevos nichos de mercado residencial (Cabrales 2004).

Frente a otros tipos de espacios residenciales, las ciudadelas privadas cerradas se han configurado como entornos privilegiados y de gran calidad en cuanto a su paisaje, diseño, exclusividad, infraestructura, servicios y seguridad (Canosa Zamora 2002). Estas ventajas se refuerzan ante “las dificultades para conseguir la superficie necesaria para complementar viviendas y espacios comunes a través de compras siempre complejas y caras de pequeñas parcelas” (Canosa Zamora 2002, 549).

4.5.2. Demanda de espacios residenciales frente a la sensación de inseguridad y miedo a la sociedad abierta

En el actual proceso de modernización de las sociedades, la percepción del riesgo, la preocupación por la seguridad y la difusión de una cultura del miedo, se han convertido en parte fundamental de las consecuencias de la gran importancia que las personas han puesto en la elección de espacios individuales (Rojo Mendoza 2015). En ese contexto, acciones como el crimen generalizado, así como la percepción de inseguridad, han afectado las relaciones sociales (Rojo Mendoza 2015). De esta manera, las ciudades se han desarrollado bajo una lógica urbana que afirma la existencia de una geografía delictiva que se toma el espacio ante percepciones de inseguridad o frente a los hechos delictivos que allí acontecen (Carrión 2013). Esta percepción ha resultado ser ubicua, difusa y con afinidad hacia la estigmatización territorial (Carrión 2013).

En las ciudades actuales, la percepción de inseguridad ha dado lugar a la incorporación de espacios para la autosegregación, además de la evasión de los espacios de encuentro públicos (Caldeira 2000). Bajo esta lógica, los espacios urbanos se han configurado bajo la difusión de lógicas antiurbanas vinculadas a la sensación de inseguridad (Rojo Mendoza 2015). En ese sentido los estigmas territoriales se han reflejado en percepciones de miedo e incertidumbre a la sociedad abierta (Rojo Mendoza 2015), las cuales no necesariamente se materializan en el espacio urbano (Carrión 2013). Así, “los espacios seguros e inseguros pueden ser interpretados como una percepción altamente subjetiva” (Rojo Mendoza 2015, 126). De esta forma, las barreras urbanas levantadas desde el discurso público de inseguridad podrían ser una de sus causas (Janoschka 2005).

En ese contexto, la expansión de proyectos residenciales exclusivos y cerrados se debe a factores como “la creciente inseguridad ciudadana en urbes con deficiencias en sus servicios y dotaciones urbanas” (Cabrales 2004, 54), además de la percepción subjetiva que tiene la sociedad sobre la seguridad (Rojo Mendoza 2015). Dentro de la nueva forma urbana, destacan manifestaciones de privacidad, aislamiento y cierres que comparten protagonismo “con una nueva sociabilidad de pequeños mundos cerrados pretendidamente homogéneos” (Cabrales 2004, 55). En ese sentido, estas manifestaciones han reforzado patrones de diferenciación socioespacial (Duhau y Giglia 2008).

Basadas en un tipo de vida que privilegia la homogeneidad social y la privacidad, las clases medias-altas y altas que residen dentro de las ciudadelas privadas cerradas, han adoptado medidas que aseguran la distinción de otros grupos sociales (Rojo Mendoza 2015). Así, se evidencia un fenómeno de segregación voluntaria, reforzada por una capacidad financiera que permite solventar infraestructuras que dividen el espacio física y simbólicamente (Borsdorf 2003b). De esta manera, la sensación de seguridad al residir en una ciudadela privada cerrada, se vincula fuertemente a la posibilidad de tener una vida más segura y tranquila (Hidalgo 2004). En ese sentido, los promotores inmobiliarios suelen ofertar esta sensación a través de espacios donde los niños puedan jugar en las calles sin riesgo a correr accidentes (Rojo Mendoza 2015), además de espacios que se alejen de fenómenos como la contaminación, la congestión vehicular o el desorden de la ciudad (Salcedo y Torres 2004).

4.5.3. Espacios residenciales que ofrecen un cierto estilo de vida

Ante la decepción que ha causado la gestión de los gobiernos centrales en aspectos como la seguridad ciudadana (Rojo Mendoza 2015), las ciudadelas privadas cerradas se han convertido en espacios que buscan recrear “utopías en una pequeña escala de gestión privada de administración, jugando con los ajustes y entornos de los espacios urbanos” (Rojo Mendoza 2015, 127). El objetivo de estas utopías radica en negar el contexto y la realidad de las ciudades, a través de la construcción de entornos paralelos capaces de simular la ilusión de un entorno urbano perfecto para residir (Bellet 2007).

Esta aspiración acontece en lo que McKenzie (2003) denomina privatopía, concepto que manifiesta “las contradicciones de las actuales condiciones de vida que los habitantes de los barrios cerrados tienen con respecto a las normas y expectativas de la democracia liberal” (Rojo Mendoza 2015, 127). De esta manera, la inexistencia de restricciones normativas para la administración interna dentro de las ciudadelas privadas cerradas (Bellet 2007), en conjunto con el aislamiento físico y simbólico del resto de la ciudad (Roitman 2004), han configurado una sociedad utópica fundamentada en la actuación desde medios privados: privatopía (McKenzie 2003).

En ese contexto, uno de los motivos de la consolidación de las ciudadelas privadas cerradas se vincula a la búsqueda de distinción social (Hidalgo 2004) a través de un cierto estilo de vida (Rojo Mendoza 2015). En ese sentido, los beneficios de vivir dentro de ciudadelas privadas cerradas con una serie de servicios y condiciones de autoadministración “posibilitan asegurar

un control del entorno físico y social” (Rojo Mendoza 2015, 127). De esta manera se ha establecido una imagen residencial de prestigio, seguridad y distinción social (Glasze 2003, Hidalgo 2004), la cual ha sido aprovechada por el mercado inmobiliario para ofertarla como una alternativa de vivienda frente al desorden de las ciudades (Borsdorf 2002, Janoschka 2002).

En las ciudadelas privadas cerradas para estratos medios y altos de los Estados Unidos, el espacio enrejado representa prestigio y distinción (Rojo Mendoza 2015). En el caso latinoamericano, las preferencias habitacionales para los diferentes estratos socioeconómicos resultan de diferentes motivaciones (Borsdorf 2002). En ese sentido, la clase alta está motivada por la sensación de seguridad y mantener un estilo de vida vinculado al estatus social, mientras que las clases medias y bajas buscan una sensación de mayor seguridad y protección (Borsdorf 2002). En complemento, en el caso particular de ciudadelas privadas cerradas para estratos medio-altos en Santiago de Chile, Márquez (2007) evidencia la nostalgia y añoranza de un pasado rural colonial en sus residentes, los cuales han encontrado patrones similares en la configuración espacial y servicios que proporcionan estos conjuntos residenciales.

4.6. Fenómenos de la segregación residencial

4.6.1. Escalas geográficas de la segregación

El fenómeno de segregación residencial se configura a partir de tres subdimensiones: la tendencia a la concentración selectiva de los grupos sociales en el territorio, la conformación de barrios socialmente homogéneos y la percepción subjetiva de la autosegregación de los residentes de estos espacios (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). En referencia a los dos primeros tópicos, resulta pertinente denotar su diferenciación, pues cada uno capta una dimensión diferente del fenómeno. En el caso latinoamericano, las élites se han concentrado en ciertos sectores del territorio (Janoschka 2003, Borsdorf 2003a, Roitman 2004) donde se ha producido una fuerte segregación en el caso de analizar la primera subdimensión (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). En complemento, mencionadas élites han ocupado un mismo espacio geográfico con otros grupos socioeconómicos, donde se ha producido una segregación menos fuerte, en el caso de analizar la segunda subdimensión (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). Así, dentro de una mayor escala geográfica, la segregación podría ser intensa, pero resultaría débil en una escala geográfica menor (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). De esta manera:

Si atendemos a la disimilaridad [en referencia la tendencia a la concentración selectiva de los grupos sociales en el territorio, en una escala macro], es lo que ocurre con la concentración de las élites en el cono ‘moderno’ de las ciudades de América Latina. Medida a gran escala, la concentración es alta; pero medida a pequeña escala notaremos una cierta dispersión de las élites al interior del cono, el que es compartido con varios otros grupos (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 28).

En ese sentido, el contexto de la segregación residencial en Latinoamérica tiene varios matices, pues “mientras las áreas de concentración de las élites se caracterizan por una notable diversidad social (baja segregación), las áreas donde se concentran los amplios estratos de pobreza informal se caracterizan por su homogeneidad social (alta segregación)” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 24). Teniendo en cuenta que las identidades de grupo y las diferencias sociales resultan ser definidas, los estratos altos podrían ocupar su espacio residencial con otros sectores sociales (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001).

Para Aguilar y Mateos (2012), las dimensiones de la segregación residencial establecen cierta dificultad de entendimiento, pues no existen zonas completamente homogéneas, además que es necesario tener en cuenta la escala geográfica con la que se analiza el fenómeno, ante lo cual ejemplifican que “los grupos sociales en una zona homogénea pueden ser altamente segregados, lo que supone que los grupos están muy concentrados en lugar de mezclarse” (Aguilar y Mateos 2012, 180). En complemento, también resultaría necesario “distinguir entre el alto grado de segregación residencial de las élites (su concentración en una sola zona de la ciudad) de la baja segregación residencial de dicha zona (debida a la apreciable diversidad social que presenta)” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 24).

4.6.2. Segregación a escala macro: La tendencia a la concentración selectiva de grupos sociales

Las ciudades suelen presentar una marcada división entre zonas residenciales para estratos altos, medios y bajos (Aguilar y Mateos 2012). Este fenómeno de diferenciación socioespacial se ha configurado como parte fundamental dentro del desarrollo de las urbes, “y se ha convertido en una línea de investigación en el análisis urbano, entre otras razones porque la propia existencia de divisiones socioeconómicas en el espacio puede actuar como un mecanismo de reproducción de esas mismas diferencias” (Aguilar y Mateos 2012, 178). De esta manera, dentro del contexto latinoamericano, la segregación a gran escala se ha

convertido en un patrón en la expansión de la mancha urbana (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001).

Así, las élites se han concentrado en zonas específicas de crecimiento que unen a los centros históricos con el periurbano en una dirección geográfica definida, mientras que los más pobres han tendido a aglomerarse en extensas zonas de pobreza dentro de las periferias peor equipadas y más alejadas de la ciudad (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001). En complemento, “en las zonas residenciales de ingresos altos existe una diversidad relativa social con clases medias, pero no hay presencia de grupos marginales o informales” (Aguilar y Mateos 2012, 181). Estos procesos se articulan dentro de las características del modelo de la ciudad latinoamericana polarizada de los años 70’s y 80’s del siglo XX (Bähr & Borsdorf 2005), la cual se organizó a partir de zonas concéntricas amplias y homogéneas (Aguilar y Mateos 2012).

Posterior a la década de 1980, en la transición hacia la ciudad latinoamericana fragmentada (Janoschka 2002, Borsdorf 2003b), se evidencia un modelo de dispersión de la segregación residencial que ha tendido hacia la reestructuración socioespacial de las ciudades (Aguilar y Mateos 2012). En ese contexto, “el grado de dispersión de los distintos procesos varía de ciudad en ciudad y de un período a otro, y en algunas ciudades la urbanización difusa es más marcada que en otras” (Aguilar y Mateos 2012, 182). Es así como, dentro de este contexto destacan tres procesos que han consolidado la nueva forma urbana: el cambio de la escala geográfica de la segregación, la dispersión de funciones e infraestructuras urbanas, y la aparición de ciudadelas privadas cerradas a partir de un mercado inmobiliario direccionado hacia nichos de renta enfocado en las clases medias-altas y altas (Aguilar y Mateos 2012).

4.6.3. Segregación a escala micro: la conformación de barrios socialmente homogéneos

Como consecuencia del cambio de la segregación residencial hacia una escala menor, los espacios de residencia, trabajo y servicios para los estratos socioeconómicos altos se han dispersado por las ciudades, incluso cerca de barrios pobres de zonas periurbanas, lo cual ha estimulado la diversidad social (Aguilar y Mateos 2012). En ese sentido, la homogeneidad de espacios residenciales para estos estratos se ha consolidado (Roitman 2016), además de que se ha reducido la distancia física con diferentes clases sociales (Roitman 2004). Bajo la lógica de homogeneidad social, donde los grupos sociales se concentran en espacios definidos y no se

mezclan, la segregación residencial resultaría ser más intensa en escala micro (Aguilar y Mateos 2012). A su vez, a gran escala la segregación residencial resultaría ser menor, pues se presenta mayor heterogeneidad social (Aguilar y Mateos 2012). En ese sentido, la consolidación de clústers a escala micro se ha estructurado como un archipiélago urbano con islas de riqueza, pobreza, producción y consumo (Janoschka 2002).

En diálogo con Arce (2016), Teresa Caldeira afirma que “segregar por distancia es distinto que segregar por muros: hay muchos modos de segregar” (Arce 2016, 154), aseveración que refuerza la idea de la escala geográfica de la segregación. Para Prévôt Schapira (2000), el fenómeno de urbanización en el contexto de expansión de la mancha urbana se ha caracterizado por un proceso previo de urbanización popular ubicado en periferias habitadas por la clase empobrecida. Clichevsky (2002) añade que, en ese contexto, la segregación cambia el entorno y las dimensiones relativas del territorio, donde barrios cerrados se localizan cerca de poblados muy pobres.

De esta manera, el modelo de fragmentación y privatización de la ciudad latinoamericana (Janoschka 2002) se ha consolidado a través de respuestas privadas de urbanización selectiva, que refuerzan la segregación residencial, “donde los espacios de acceso público desaparecen o se diluyen ante la importancia de los privados” (Canosa Zamora 2002, 545). Para Roitman (2003), los barrios cerrados representan un caso extremo de segregación, ya que los dispositivos de seguridad que se ubican en estos espacios “se convierten no sólo en barreras físicas, sino también sociales, estableciendo claramente los límites y las diferencias existentes en el tejido social” (Roitman 2003, 7).

En el contexto latinoamericano, los residentes de las ciudadelas privadas cerradas usualmente han pertenecido a sectores socioeconómicos medios y altos (Roitman 2004). En la actualidad, los habitantes de estos espacios residenciales generalmente pertenecen a sectores en ascenso social, los cuales han configurado ambientes con alta homogeneidad social (Rojo Mendoza 2015). En complemento, “los sectores tradicionales de las élites nacionales siguen estableciéndose como grupos sociales homogéneos, y conforman grandes bloques” (Rojo Mendoza 2015, 124), los cuales se han establecido en conjuntos residenciales exclusivos (Roitman 2004). En ese sentido, si bien estos proyectos residenciales han sido direccionados hacia un sector exclusivo de la sociedad, actualmente “su uso se ha masificado en una amplia

gama de estratos sociales y en los diversos contextos geográficos en los que está presente este fenómeno urbano” (Rojo Mendoza 2015, 124).

En relación a las ciudadelas privadas cerradas direccionadas a clases medias-altas y altas, las brechas sociales se refuerzan debido a “un escaso (sino nulo) contacto interclase, lo que -desde el punto de vista social- se expresa tanto a través de modelos de socialización homogéneos (intraclase), así como de un estilo de vida residencial más marcado por la segregación socioespacial” (Svampa 2001, 268). Así, los estratos altos tradicionales continúan estableciéndose como grupos sociales homogéneos y siguen configurando grandes aglomeraciones en urbes latinoamericanas como Ciudad de México, Lima, Buenos Aires o Santiago de Chile (Rojo Mendoza 2015).

4.6.4. Percepción subjetiva de la autosegregación

Para Davis (1990), las ciudades se han configurado a partir de fenómenos como: “[el] desenfrenado sentido del miedo y la previsión que engendra el urbanismo obsesionado con la seguridad, (...) el aislamiento de los ricos en islas de privilegio fortificadas (...) y la revolución privada de los propietarios de viviendas” (Soja 2008, 446). En ese sentido, la destrucción de la vida pública se ha relacionado con una seguridad ofensiva promovida por funcionarios públicos, promotores inmobiliarios y arquitectos que han buscado satisfacer la demanda de aislamiento socioespacial de las clases medias-altas y altas (Davis 1990).

En complemento, Soja (2008) sostiene que la oferta de seguridad que promueve el mercado, ha logrado generar una demanda paranoica, donde la seguridad ha pasado a ser “un valor relativo definido según la renta que permite acceder a servicios de protección o ser miembro de un enclave residencial protegido o una zona de acceso restringido” (Soja 2008, 422). Este mecanismo se ha consolidado como símbolo de prestigio y frontera decisiva, el cual se ha relacionado más con el aislamiento personal que con la seguridad en sí misma (Davis 1990, Svampa 2001, Borsdorf 2002, Roitman 2004, Rojo Mendoza 2015).

Para Janoschka (2002), en las metrópolis latinoamericanas se han impuesto procesos de urbanización privada con tendencia al aislamiento no solo en espacios habitacionales, sino también, en espacios comerciales. Dentro del perfil del urbanismo cerrado en Latinoamérica se evidencia: “dos vertientes fundamentales como son la exacerbación de la privacidad a través del aislamiento con cerramiento y los mundos y estilos de vida de las comunidades

cerradas” (Rodríguez 2002, 461), donde la privacidad se apoya en el proceso de urbanismo universal de fragmentación del territorio, y en la especialización de usos de sus enclaves (Rodríguez 2002). En ese contexto, la privacidad, el aislamiento y los cierres son parte de la nueva sociabilidad de estos mundos cerrados aparentemente homogéneos (Rodríguez 2002, Cabrales 2004).

De esta manera, la incertidumbre, el temor y la inseguridad a la sociedad urbana contemporánea, forman parte de las motivaciones para la masificación de las ciudadelas privadas cerradas para estratos medios-altos y altos (Rojo Mendoza 2015). Estos espacios se han configurado como elementos que promueven el desarrollo de actividades en su interior, lo cual se ha traducido en la disminución del contacto físico con agentes externos, al igual que con el espacio público (Rojo Mendoza 2015). En ese sentido, se ha creado la expectativa de un espacio más seguro que un barrio tradicional (Glasze 2005).

En ese contexto, la producción inmobiliaria ha buscado incorporar criterios de gusto y exclusividad a través de ciudadelas privadas cerradas que potencien la masificación y consumo de este capital simbólico (Bernabeu y Martín 2019). Así, este fenómeno ha resultado ser una forma de aislamiento que tiende a la segregación (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001), donde las diferencias sociales se han naturalizado (Bernabeu y Martín 2019). En ese sentido, las clases sociales no se diferencian únicamente por su capital económico, sino por lo que son y representan, es decir, por el capital simbólico y social que detentan (Bernabeu y Martín 2019).

Bajo esta lógica, esta producción inmobiliaria se ha consolidado como un refugio ideal para evadir la incertidumbre e inseguridad que se percibe de la sociedad actual, producto “de las fuertes reestructuraciones económicas y el constante desmantelamiento del estado de bienestar” (Rojo Mendoza 2015, 127). Este proceso, inevitablemente ha repercutido en un fuerte debilitamiento de las relaciones sociales, así como de los mecanismos tradicionales de orden y control (Rojo Mendoza 2015). En ese sentido, la incorporación de ciudadelas privadas cerradas se ha convertido en una solución pragmática a la inseguridad de la ciudad abierta, pues la criminalidad continúa sucediendo al exterior de sus fronteras de protección (Bellet 2007).

De esta manera, los dispositivos de seguridad se han configurado como elementos estructurantes de estos emprendimientos residenciales (Roitman 2004). En ciertos casos, se trata únicamente de muros perimetrales y accesos restringidos, y en otros se evidencia sistemas sofisticados de cámaras de seguridad, alarmas y guardianía privada (Roitman 2016). Esta configuración espacial, además de consolidar percepciones de seguridad personal y familiar (Rojo Mendoza 2015, Roitman 2016), vuelven más evidentes las diferencias y tensiones sociales pues:

No todas las familias tienen acceso a vivir en una urbanización cerrada, [lo cual ha llevado] a incentivar a los/as residentes de estos conjuntos residenciales a desvincularse de los problemas de la ciudad pública y, en consecuencia, a dejar de demandar responsabilidad por parte de las autoridades gubernamentales que tienen la obligación de velar por el bienestar público de toda la sociedad (Roitman 2016, 19-20).

4.7. Desarticulación y ruptura con el espacio urbano

4.7.1. Desconexión espacial

En las ciudades latinoamericanas, la fragmentación territorial se ha establecido a través de “enclaves insulares y cerrados, orientados hacia adentro y separados del espacio público por medidas de seguridad y control” (Janoschka 2003, 1). En ese sentido, el modelo de vida cerrado “se materializa y retroalimenta con contundencia en la existencia de paisajes y representaciones *ad hoc* de ostensible fragmentación espacial y social, constituyendo los límites físicos la verdadera novedad, además de su proliferación, ostentación y beneplácito” (Cabrerales 2004, 56). Así, la desintegración social se ha reflejado en un proceso de división, materializado a través de barreras físicas y limitaciones en los accesos (Roitman 2004). De esta manera se ha producido un creciente aislamiento de los espacios urbanos, además de la difusión de atmósferas de club formadas por islas funcionales de bienestar (Borsdorf 2002, Janoschka 2002).

En ese sentido, el aislamiento es resultado de proyectos inmobiliarios privados direccionados a estratos medios-altos y altos, mientras que “la privatización mediante el levantamiento de cercas por mano propia y la construcción de mecanismos de control abarca todas las clases sociales” (Janoschka 2002, 22). Para Malizia y Paolasso (2009), el aumento de las brechas sociales entre estos espacios y su exterior, ha ocasionado el distanciamiento social y la fragmentación espacial, lo cual ha provocado un desequilibrio en el territorio. A su vez,

Vidal-Koppmann (2001) argumenta tal desequilibrio debido al surgimiento de fragmentos separados de los núcleos urbanos tradicionales, los cuales quedaron encerrados en islas urbanas con fronteras que han incitado a procesos de segregación social.

Al citar a Thuillier (1998), Prévôt Schapira (2000) sostiene que en el periurbano se ha hecho evidente “la emergencia de verdaderos enclaves casi autónomos en los que se ha conformado una nueva cultura urbana, en franca ruptura con la tradición del espacio público como lugar de la puesta en escena y de su transgresión” (Prévôt Schapira 2000, 422). En ese contexto, se ha producido la búsqueda de autonomía dentro de las comunidades cerradas, las cuales se han replegado y autoabastecido de servicios, para finalmente optar por la separación física del resto de la ciudad (Prévôt Schapira 2000). De esta manera, la fortificación de las ciudades se ha materializado “a base de una serie de vallas, barreras, puertas de seguridad y señales de prohibido el paso” (Harvey 2000, 181), los cuales se han convertido en elementos que separan a las clases sociales del interior de las ciudades privadas cerradas con las del exterior (Aguilar y Mateos 2012).

En ese sentido, la ciudad latinoamericana fragmentada se ha configurado a partir de barrios habitacionales privados que se dispersan y mezclan con barrios pobres (Borsdorf 2003), lo cual ha sido posible “solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad” (Borsdorf 2003, 44). Además de las barreras físicas, los barrios cerrados cuentan con vigilancia las 24 horas a través de dispositivos que han sido diseñados con la intención de proveer seguridad, además de impedir el acceso a personas no residentes de estos espacios residenciales (Roitman 2003).

De esta manera, los dispositivos de seguridad se han transformado en “verdaderos enclaves de vigilancia y disciplina, ya que muchos de ellos se rigen por disposiciones normativas que restringen la realización de una serie de funciones y prácticas sociales que se viven libremente en el barrio tradicional abierto” (Rojo Mendoza 2015, 124). En ese sentido, los barrios cerrados han rechazado hacia afuera de sus muros a ciertas actividades (Roitman 2004) como el comercio, la dotación de servicios, además de ciertas prácticas deportivas (Rojo Mendoza 2015), con la intención de hacer prevalecer el carácter residencial propio de estos espacios (Thuillier 2005).

4.7.2. Discontinuidad morfológica

Bazant (2008) afirma que el crecimiento urbano en las periferias de las ciudades no muestra una unidad urbana que tenga coherencia funcional y formal. En ese sentido, se evidencian procesos de fragmentación espacio-funcional donde cada parte del territorio posee “una modalidad diferente de lotificación que con frecuencia contrastan con los criterios funcionales y formales de las parcelaciones colindantes, lo cual, con el tiempo, provoca un gran conflicto de circulación y de la organización de actividades entre sí mismas” (Bazant 2008, 122). En ese contexto, las periferias se han vinculado funcionalmente a las ciudades a través de carreteras que se han transformado en corredores urbanos (Bazant 2008).

En la ciudad latinoamericana fragmentada, los barrios habitacionales privados y los espacios comerciales “se dispersan y mezclan en espacios pequeños: urbanizaciones de lujo se localizan en barrios muy pobres; centros de comercio se emplazan en todas partes de la ciudad; barrios marginales entran en los sectores de la clase alta” (Borsdorf 2003, 44). Para Malizia y Paolasso (2009) esta cercanía espacial de sectores antagónicos ha provocado dos fenómenos en los estratos pobres: vivir rodeados de ciudadelas privadas cerradas en su periferia o ser expulsados a zonas más periféricas del territorio. En ese sentido, la distancia socioeconómica pone de manifiesto “el aumento de la fragmentación espacial y la segregación social” (Malizia y Paolasso 2009, 602).

En ese contexto, los bordes de los barrios cerrados se han convertido en verdaderas barreras urbanísticas que fragmentan el tejido urbano comprometiendo “áreas que ya no podrán ser objeto de políticas de reasignación, por la forma, hasta legal, que asumen” (Clichevsky 2002, 524). En ese sentido, se han producido conflictos debido a la discontinuidad de la trama urbana que plantean estos espacios, como el incremento al costo del transporte público o la dificultad en el acceso a infraestructuras urbanas, debido a las mayores distancias de desplazamiento que ha provocado la implementación de estos espacios (Clichevsky 2002).

Si bien las ciudadelas privadas cerradas son un producto del mercado inmobiliario, “el Estado ha posibilitado las mismas, con la flexibilización de normas; la privatización de espacios públicos, como calles y costas (...) y las inversiones en infraestructura vial” (Clichevsky 2002, 525). Por otra parte, Roitman (2003) sostiene que el apareamiento de las ciudadelas privadas cerradas, ha facilitado la instalación de servicios básicos e infraestructura en la periferia de

estos espacios, además que se han producido ciertas externalidades como el aumento del valor de suelo y el impulso de la actividad comercial.

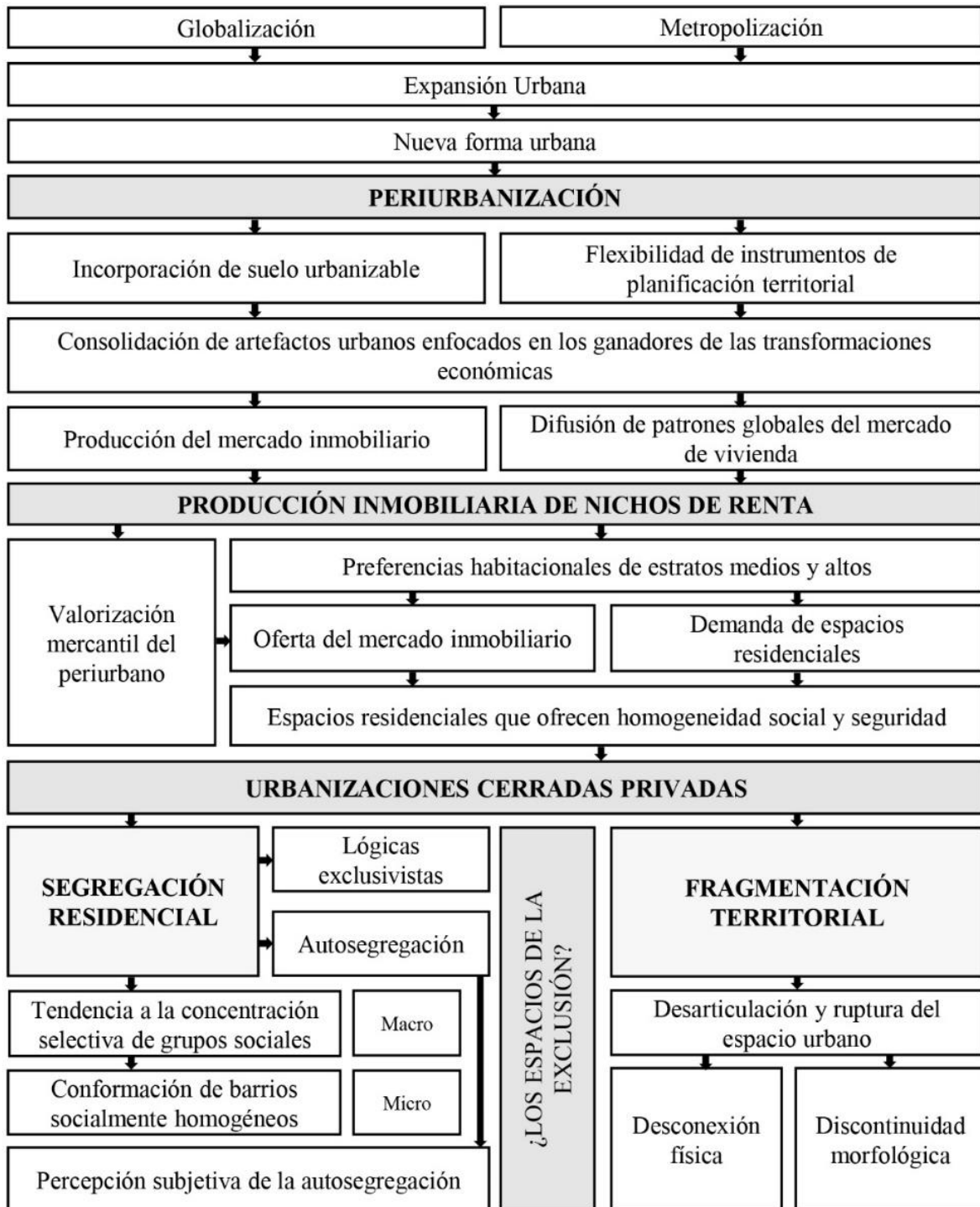
A su vez, “la continuidad espacial de las urbanizaciones privadas podría crear barreras territoriales inexpugnables” (Vidal-Koppmann 2005, 129). En ese sentido, el proceso de urbanización privada en el periurbano ha venido acompañado por cambios en la infraestructura de circulación, además de la incorporación de “equipamientos de gran envergadura tales como *shopping centers*, centros de diversión y amenidades, universidades y hospitales privados; todos ellos apoyando esta nueva tendencia de crear las condiciones adecuadas en la periferia para (...) los sectores medio-altos” (Vidal-Koppmann 2005, 133).

5. Síntesis del marco analítico

A partir de lo planteado en el marco analítico, se buscó comprender la manera en cómo la incorporación del mercado inmobiliario en los procesos de periurbanización, ha dado lugar al desarrollo y consolidación de artefactos urbano-arquitectónicos como lo son las ciudadelas privadas cerradas, lo cual ha repercutido en procesos de diferenciación socioespacial. En primera instancia se recurrió a los conceptos macro de globalización y metropolización, con los cuales ha sido posible debatir el fenómeno de expansión urbana, dentro del cual, el proceso de periurbanización ha dado lugar a una nueva forma urbana desigual, fragmentada y difusa.

A partir de allí, se discute el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de periurbanización desde dos apartados: la contextualización teórica de la periurbanización y el proceso de producción inmobiliaria de nichos de renta que acontece en este territorio a partir de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas. En ese sentido, se analizan los procesos de diferenciación socioespacial que han producido estos proyectos residenciales, a partir de la discusión de los fenómenos de segregación residencial y fragmentación territorial. De esta manera, los apartados previamente expuestos se disgregan en la figura 1.1.:

Figura 1.1. Síntesis del marco analítico



Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Capítulo 2

Mercantilización del periurbano: las trayectorias residenciales de las élites de Quito

El segundo capítulo busca contextualizar el caso de estudio en relación al marco analítico presentado, en dos diferentes momentos. En primera instancia, a partir de la identificación de la producción residencial de las élites quiteñas desde inicios del siglo XX hasta la segunda década del siglo XXI, se desarrolla un análisis de la trayectoria territorial de este proceso, el cual comenzó a desarrollarse en el centro de la ciudad y actualmente acontece en el periurbano oriental de Quito, en zonas como los valles de Tumbaco-Cumbayá y Los Chillos. Posterior a ese abordaje histórico, se analiza el desarrollo inmobiliario en la zona periurbana de Tumbaco-Cumbayá, y se identifican las repercusiones socioespaciales de este proceso, lo cual sirve como referencia para entender lo que acontece en Los Chillos. En un segundo momento, se identifican ciertas transformaciones socioespaciales dentro del Valle de Los Chillos, a partir de un breve análisis de dos procesos territoriales: la expansión de la mancha urbana y el accionar del mercado inmobiliario. Finalmente, el capítulo culmina identificando las escalas y unidades de análisis para definir el área de estudio de la investigación.

1. Configuración territorial de Quito: del centro a las periferias

1.1. Trayectoria residencial de las élites quiteñas

1.1.1. Autoexpulsión de la clase alta del centro de Quito: inicios del siglo XX

A inicios del siglo XX, las decisiones políticas implementadas en Quito se desarrollaron a partir de los intereses de los terratenientes de la ciudad, pues eran ellos quienes formaban parte de la gestión administrativa del Concejo Municipal (López 2019). En complemento, los estratos altos eran los dueños de los medios de producción (Bustamante y Herrero 2017), es decir, una aristocracia latifundista en conjunto a una burguesía importadora y exportadora (Díaz 1963). En ese contexto, la clase dominante era quien residía en el primer anillo de la ciudad colonial alrededor de la Plaza Grande, actual centro histórico de Quito (Bustamante y Herrero 2017).

En complemento, en las fincas y fábricas ubicadas en la periferia de los espacios de residencia de la clase alta, vivía el resto de la población quiteña, la cual correspondía en su gran mayoría a una población indígena la cual trabajaba para la clase dominante (Bustamante y Herrero 2017). Ante esta configuración del espacio urbano, López (2019) sostiene que lo que hoy en

día es el centro histórico, en ese entonces fue un espacio urbano relativamente homogéneo donde no hubo una drástica división social del espacio.

Con la implementación del ferrocarril en 1908, el cual unió a las ciudades de Quito y Guayaquil, los procesos de migración del campo a la ciudad aumentaron, lo cual dio lugar al incremento de la población quiteña (López 2019), de alrededor de 40.000 personas en 1894, a cerca de 80.700 en 1922 (Kingman 2006). En ese contexto, la mezcla social produjo cierta conflictividad en las lógicas de habitar la ciudad (López 2019). Así, ante el constante aumento de la población, el espacio urbano se volvió más heterogéneo, razón por la que las élites buscaron otros lugares de residencia fuera del centro de la ciudad (Bustamante y Herrero 2017), lo cual terminó con la organización territorial en forma de anillo concéntrico que tenía la urbe hasta ese entonces (Achig 1983, Carrión y Erazo 2012). En ese sentido, para 1922 la ciudad tuvo una expansión progresiva incentivada por la dotación de servicios urbanos, lo cual dio lugar a la jerarquización de ciertos sectores de la ciudad, donde a mayor dotación de servicios, mayor era el costo del suelo (Bonilla 2020).

Bajo esta lógica, y con el apoyo del cabildo municipal, la élite quiteña buscó ubicarse en los límites urbanos de la zona norte (López 2019). Así, en la búsqueda de un sector cercano, plano y relativamente amplio, este grupo socioeconómico encontró un nuevo espacio en una zona previamente agrícola y de casonas vacacionales, en lo que actualmente es el sector de La Mariscal (Bustamante y Herrero 2017). Este desplazamiento generó una estructura territorial basada en el referente urbano norteamericano de la ciudad jardín (Carrión y Erazo 2012), “en la que las calles amplias dejaban a lado y lado casas unifamiliares de a lo sumo dos o tres alturas, que incluían aparcamiento y jardín” (Bustamante y Herrero 2017, 3).

En ese sentido, la clase alta buscó consolidar estos espacios en parcelas similares de alrededor de 1000 metros cuadrados (Bustamante y Herrero 2017) para alejarse de las externalidades negativas de la mezcla social (López 2019). En el mismo periodo, el antiguo centro de la ciudad experimentó procesos de tugurización, mientras que La Mariscal comenzaba a consolidarse (Carrión y Erazo 2012). Este proceso atrajo la inversión en infraestructura pública y privada, completando así “un conjunto que incluía lo necesario para vivir con espacios amplios y vegetación” (Bustamante y Herrero 2017, 3).

Entre 1920 y 1940, Ecuador sufrió una profunda crisis económica, la cual repercutió en un fuerte proceso de valorización mercantil del suelo urbano (Bonilla 2020), donde la apropiación de rentas desde el mercado inmobiliario y el proceso de tugurización del centro de Quito, marcaron a este periodo histórico (Carrión y Erazo 2012). En ese sentido, los grandes terratenientes buscaron revalorizar y especular con el valor del suelo (Bonilla 2020). Así, los propietarios de las zonas periféricas de la urbe aprovecharon la coyuntura para lotizar y vender terrenos, lo cual obligó a la municipalidad a proceder con su legalización (Bonilla 2020). Para 1940, el municipio realizó la compra de terrenos periféricos con la intención de transferir las ganancias a la zona sur de la ciudad, lo cual no logró suceder (Bonilla 2020). Ante ello, estas utilidades fueron reinvertidas en infraestructura urbana, lo cual desencadenó en una mayor plusvalía para este sector de la ciudad (Bonilla 2020).

1.1.2. Procesos de planificación urbana: la zonificación entre 1940 y 1960

En conjunto a la promoción inmobiliaria, surgieron planes reguladores promovidos por la municipalidad, los cuales tenían por objetivo la zonificación de la ciudad (Bonilla 2020). Este proceso comenzó a transformar las dinámicas socio-territoriales de aquel entonces (Carrión y Erazo 2012). De esta manera, para 1939 el ingeniero Eduardo Polit desarrolló el primer plan, el cual sugería que la compra de terrenos en el sector norte de la ciudad era exclusiva para quienes tengan grandes fortunas, mientras que los barrios del sur eran destinados para la clase media y baja (Bonilla 2020).

Entre 1944 y 1945, el arquitecto uruguayo Jones Odriozola desarrolló el primer Plan Regulador de Quito, el cual marcó un hito en la configuración socioespacial de la ciudad (Carrión y Vallejo 2000, Carrión y Erazo 2012). Este instrumento de planificación urbana se estructuró a partir de:

La separación de funciones como el trabajo, la residencia y el ocio, con la finalidad de generar una zonificación que rompiera los límites morfológicos, característica que marcó y afianzó la división social por medio de los planteamientos arquitectónicos residenciales y la formación de barrios con el concepto de ‘Ciudad Jardín’ (López 2019, 19).

En ese sentido, este proceso de zonificación liderado por las élites terratenientes que conformaban el Concejo Municipal de aquel entonces (López 2019), configuró y consolidó a Quito como una ciudad “segregada y excluyente con un imaginario sobre jerarquías y

dualidades entre el norte y el sur de la ciudad, identificando y estereotipando los espacios a través de las ideas sobre ‘riqueza/pobreza’, ‘blancos/indígenas’, y ‘jefes/obreros’” (López 2019, 19).

En ese contexto, para 1951, el crecimiento del sector norte se desarrolló bajo la configuración territorial de ciudad jardín habitada por los estratos altos, en el sur se estableció la clase media, mientras que al este y oeste clases medias y bajas (Achig 1983). En complemento, entre 1950 y 1960, la política municipal respecto a la dotación de equipamientos y servicios al sur de la ciudad, tuvo un gran cambio debido al reclamo por parte de sus residentes hacia el cabildo municipal (Achig 1983).

1.1.3. Dispersión de la clase alta hacia el norte de la ciudad entre 1960 y 1980

En 1967 comenzó la explotación petrolera en las provincias amazónicas de Ecuador, lo cual dio lugar a que en 1971 se produjeran los primeros réditos económicos para el país (Bustamante y Herrero 2017). A partir de allí, la condición económica ecuatoriana, la cual dependía de la minería, la agricultura y de una pequeña industria, se multiplicó en pocos años (Bustamante y Herrero 2017). De esta manera, se produjo una fuerte inversión en infraestructura pública y privada, lo cual generó una nueva ola de riqueza que atrajo un mayor proceso migratorio del campo a la ciudad (Bustamante y Herrero 2017).

Entre 1962 y 1980 la zona urbana de Quito creció alrededor de 500% (Carrión y Erazo 2012), y los procesos de expansión y renovación de la urbe se desarrollaron en un contexto donde “la lógica de constitución, habilitación y utilización del suelo urbano se conformó territorialmente desde la segregación y la relación centro/periferia” (Carrión y Erazo 2012, 516-517). En ese contexto, mientras la clase alta buscaba espacios de residencia cada vez más alejados del centro de Quito, la municipalidad extendía los límites de la mancha urbana hacia zonas periféricas (López 2019). Este proceso dio lugar a la incorporación de diversidad de tipologías arquitectónicas como: “edificaciones en altura, departamentos, suites, viviendas unifamiliares de menor tamaño, entre otros” (López 2019, 19). En función de esta transformación morfológica de la ciudad, la municipalidad implementó el Plan Director de Urbanismo de San Francisco de Quito 1967-1973 (Carrión y Erazo 2012, López 2019).

Este proceso estimuló la transformación territorial, lo cual incidió en un importante crecimiento poblacional (López 2019). Según estadísticas censales, entre 1968 y 1974

llegaron a Quito alrededor de 133.454 personas. En parte, por la Reforma Agraria de los años 60's, la cual buscó eliminar la precariedad en la tenencia del suelo (Achig 1983). En ese contexto, los migrantes se ubicaron en un centro histórico tugurizado (Carrión y Erazo 2012). Además, comenzaron a ocupar ciertos espacios del barrio La Mariscal (Bustamante y Herrero 2017). En ese sentido, los espacios de residencia de la clase alta fueron gradualmente reemplazados “por torres de apartamentos para la clase media y edificios de oficinas” (Bustamante y Herrero 2017, 86). De esta manera, el nuevo centro de la ciudad se consolidó, se transformó en un espacio con mayor mezcla social, y además se produjeron cambios en el uso del suelo, lo cual incidió en una posterior retirada de la clase alta (Bustamante y Herrero 2017).

Entre 1974 y 1982 hubo un gran impulso económico debido a la explotación petrolera en el país, lo cual dio lugar al surgimiento de nuevos empresarios que se sumaron a la clase alta de Quito (Bustamante y Herrero 2017). Estas personas se asentaron en los barrios Quito Tennis, La Paz y La Pradera, los cuales previamente fueron recalificados por la municipalidad para un proceso de urbanización (Bustamante y Herrero 2017). Carrión et al. (1987) sostienen que estos predios fueron objeto de un considerable aumento en su valor comercial, muy por encima de la media de Quito. En ese contexto, en la zona que colinda al norte del barrio La Mariscal, se ubicó el barrio La Pradera, además del antiguo hipódromo de Quito, el cual se convirtió en lo que actualmente es el parque La Carolina, una de las áreas verdes más importantes del hipercentro de la urbe (Bustamante y Herrero 2017). De esta manera, la ubicación de un gran parque urbano, en conjunto a residencias modernas ubicadas en amplios predios, contribuyeron a seguir desarrollando el estilo de vida de la ciudad jardín que la clase alta anhelaba (Bustamante y Herrero 2017).

En complemento, la clase alta influyó en el crecimiento de la mancha urbana en otros sectores del norte de la ciudad donde destacan barrios como el Quito Tennis, El Bosque, La Paz y la González Suárez. El Quito Tennis, ubicado en las laderas que bordean al parque La Carolina, específicamente en las faldas del volcán Pichincha, se estableció en los terrenos antes pertenecientes al Quito Tennis y Golf Club, el cual fue una sede social para la clase acomodada de aquel entonces (Bustamante y Herrero 2017). Así, lo que previamente fue un espacio de ocio, se convirtió en lotes para viviendas unifamiliares (Bustamante y Herrero 2017).

Al este de La Mariscal se ubicó el barrio La Colina, después conocido como La Paz, dentro del cual también se construyeron viviendas unifamiliares aisladas (Bustamante y Herrero 2017). Este nuevo asentamiento dio lugar a la apertura de la avenida González Suárez, la cual se convirtió en “la primera calle de la ciudad con edificios de departamentos para la clase dominante y que se convertiría en un referente fundamental para las clases acomodadas en la ciudad hasta el siglo XXI” (Bustamante y Herrero 2017, 86). Este modelo de construcción de edificios, también fue replicado cerca al Quito Tennis, en lo que actualmente se conoce como El Bosque, debido en gran parte a la implementación de un gran centro comercial en ese sector (Bustamante y Herrero 2017).

De esta manera, los barrios donde residía la clase dominante formaban un gran clúster en la zona norte de la ciudad, donde “La Pradera quedaba en el centro: en un extremo el barrio La Paz, con la González Suárez que, aunque existía como calle no se había poblado todavía, y en el otro lado El Quito Tennis y El Bosque” (Bustamante y Herrero 2017, 86). Por otro lado, el sector pobre que no tenía la capacidad económica para residir en este clúster residencial, ni tampoco en un ya consolidado centro histórico, comenzó a asentarse en la zona sur de la ciudad, “generando en pocos años barriadas enteras de casas unifamiliares y edificios de pocos pisos como La Magdalena, La Villaflora o Chimbacalle” (Bustamante y Herrero 2017, 87).

1.1.4. Urbanización de la ruralidad por parte de las élites entre 1970 y 1990

Tras la implementación del Plan Director de Urbanismo San Francisco de Quito 1967-1973, la municipalidad buscó:

Implantar nuevos equipamientos de terminales terrestres y aéreo, se planificó la reubicación del aeropuerto hacia Tababela y se generó nuevas infraestructuras viales que permitieron conectar la ciudad de Quito con las parroquias de los valles, sumado a la proliferación de los movimientos cooperativos con interés en la tenencia de tierras, ocasionaron el fraccionamiento de las haciendas ubicadas en los valles cercanos (López 2019, 20).

Bajo esta lógica, la municipalidad en conjunto con varias familias de la élite política y los terratenientes del sector del Valle oriental de Cumbayá, promovieron la incorporación de este valle con uso de suelo rural, a urbano (López 2019). Aprovechando la Ley de la Reforma Agraria de 1964 y 1973, la clase alta encontró una oportunidad de acceso al suelo rural a

través de cooperativas urbano-rurales (Bonilla 2020). Así, las élites lograron transformar los usos de suelo y aprovechar la renta que este genera a través del fraccionamiento y venta de grandes haciendas, lo cual se constituyó como parte fundamental para la expansión dispersa de la mancha urbana de Quito (Bonilla 2020).

Para 1973, la municipalidad de Quito, con el apoyo de la Agencia de Cooperación de los Estados Unidos (USAID), elaboraron el Plan Quito y su área metropolitana, con la intención de regir el crecimiento de la mancha urbana (López 2019). En ese contexto, la información que se levantó para desarrollar el proceso de planificación quedó relegada, pues se dio mayor importancia a informes y planes externos (Bonilla 2020). Destaca el informe desarrollado por el economista Scheitter, quien propuso incentivar la industria de la construcción (Bonilla 2020), lo cual demandó a la municipalidad la necesidad de solicitar préstamos a la banca privada y multilaterales (Achig 1983). Este proceso repercutió en la implementación de proyectos de vivienda, lo cual incidió en una mayor expansión de la mancha urbana (Bonilla 2020).

Tras la implementación del plan, se logró mermar el desequilibrio espacial producto de la masiva migración desde el campo hacia la ciudad (López 2019). Pese a ello, este proceso:

Provocó un modelo disperso y políticas permisivas que favorecieron la decisión de la élite para plantear arquitectura residencial en áreas rurales. Como consecuencia de todo se elaboró la Ordenanza Municipal N.º 1353 de 1971, que permitió implantar en la parroquia Cumbayá fincas vacacionales (de 5.000 m hasta 10.000 m), y los huertos familiares (lotes desde 1.200 m hasta 2.000 m) que, por medio de ordenanza especial, se determinó como segunda residencia y suelo de alto costo (López 2019, 20).

López (2019) sostiene que la lógica de urbanización del Valle de Los Chillos fue diferente, pese a la dotación de infraestructura y la implementación de un Club de Golf. En este espacio se ubicaron espacios residenciales para militares y policías, los cuales no pertenecían a las élites que ocuparon la zona de Cumbayá (López 2019). De esta manera se evidenció un proceso de urbanización donde las élites quiteñas buscaban residir en espacios homogéneos que funcionaban como burbujas de bienestar, alejadas de “la otredad que no tiene sus mismas condiciones” (López 2019, 20).

Para la década de 1980, el crecimiento de la mancha urbana de Quito fue disperso y discontinuo, lo cual repercutió en la consolidación de los valles aledaños, dando lugar a espacios fragmentados en la mancha urbana, debido a la irregular topografía de la urbe (Carrión 2007). Además, este modo de urbanización respondió a la demanda de suelo de un sector con alto poder adquisitivo, el cual comenzó un proceso de movilización residencial hacia los valles, impulsado por fuertes inversiones estatales en infraestructura vial (Martí, Durán y Marulanda 2016).

En ese contexto, se establecieron regulaciones municipales restrictivas para la ocupación de suelo que buscaban limitar el crecimiento de la mancha urbana, a través de la incorporación de zonas no urbanizables conformadas para el resguardo de actividades agropecuarias, protección ecológica, protección de riesgos naturales y zonas de ladera (Carrión 2007). En ese sentido, las zonas suburbanas que fueron tradicionalmente agrícolas, han perdido su valor agropecuario “para iniciar un proceso especulativo frente a la demanda de suelo para usos urbanos aun cuando no se encuentren urbanizados” (Carrión 2007, 4).

En la misma década de 1980 sucedió otro fenómeno: el desplazamiento hacia las periferias occidentales de las clases bajas, debido a la imposibilidad de ocupar otros sectores por su baja capacidad de pago (Bonilla 2020). De esta manera, debido a la presión social, se legalizaron barrios marginales y regularon asentamientos de hecho, dentro del área urbana como en la rural (Peralta e Higuera 2016). Paralelamente, al extremo oriental de Quito, en los valles de Cumbayá y Tumbaco, se configuró una forma urbana residencial de clases medias y altas, promovida por el control de créditos y producción inmobiliaria de la banca (Bonilla 2020).

Para 1993, a razón del crecimiento expansivo de la urbe, Quito pasó a ser Distrito Metropolitano (Bonilla 2020). En esa década se evidenciaron fenómenos socioespaciales como: la especulación de suelo, el vaciamiento y la hipertrofia del centro, además de un crecimiento acelerado, difuso y expansivo del periurbano (Bonilla 2020). En ese contexto:

La población crea nuevas lógicas de habitabilidad, nuevos patrones de exclusividad y refuerza la diferenciación espacial, lo que repercute en una mayor demanda del espacio circundante de la ciudad. Así mismo, producto de la crisis financiera de 1998, la población duda de la banca y prefiere invertir en el capital fijo, es decir, en bienes como viviendas (Bonilla 2020, 45).

De esta manera, la década de 1990 estuvo marcada por el repunte en el mercado inmobiliario (Bustamante y Herrero 2017). En ese sentido, el clúster residencial de la clase alta ubicado en la zona norte de la ciudad, comenzó a ser ocupado por barrios de clase media, los cuales consolidaron este espacio urbano (Bustamante y Herrero 2017). De esta manera, “el crecimiento demográfico densificó los nuevos barrios con edificios multifamiliares de seis pisos de altura y comenzaron a venderse las casas unifamiliares de las clases dominantes a las promotoras inmobiliarias para construir edificios de departamentos de clase media alta” (Bustamante y Herrero 2017, 87).

En ese contexto, “la densidad, la inseguridad, la falta de organización urbana en espacios similares a los europeos y norteamericanos [haciendo referencia a la ciudad jardín], y el tráfico fueron las causas principales (...) de la búsqueda de nuevos espacios para vivir” (Bustamante y Herrero 2017, 87). De esta manera, se desarrolló cierto flujo migratorio hacia Los Chillos, valle ubicado al sureste de Quito (Bustamante y Herrero 2017). Este territorio se pobló progresivamente por residentes de pueblos cercanos y migrantes campesinos y de otras ciudades atraídos por la movilización residencial de los estratos altos, además de la oportunidad de adquirir suelo a precios accesibles (Bustamante y Herrero 2017).

En ese sentido, “los grupos de la clase dominante que inicialmente se habían marchado de Quito quedaron rodeados de grupos de clase media baja y baja, lo que impidió que nuevas familias de clase alta se desplazaran a este lugar” (Bustamante y Herrero 2017, 87). Así, la clase alta buscó ubicarse en los valles de Cumbayá y Tumbaco, territorios que, hasta ese entonces, se conformaban por pueblos de campesinos rodeados de casas de campo de estratos altos, haciendas y espacios para la agricultura (Bustamante y Herrero 2017).

1.1.5. Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas en el periurbano oriental quiteño: la parroquia de Cumbayá entre 1970 y 2000

La llegada de la clase alta a la parroquia de Cumbayá durante las décadas de 1960 y 1970 brindó la oportunidad al mercado inmobiliario de producir y ofrecer nichos de renta “con viviendas de alta factura, cambios en los patrones espaciales, pérdida de reservas de suelo e incremento de conjuntos habitacionales. Esto ocasionó el aumento del costo del suelo y altas inversiones inmobiliarias y estatales en infraestructura y servicios” (López 2019, 20). De esta manera, las élites promovieron una nueva producción arquitectónica, además de una infraestructura de bienes y servicios direccionada a este nicho de mercado (López 2019). Este

proceso ha situado a la parroquia de Cumbayá como uno de los sectores de mayor plusvalía y rentabilidad de la ciudad (López 2019).

Para el análisis de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en Cumbayá, se tomó como referencia el aporte de López (2019) quien fragmenta su investigación en tres periodos temporales: las décadas de los 70's, 80's y 90's del siglo XX. De allí se destaca un incremento significativo en la implementación de ciudadelas privadas cerradas, pues hubo un crecimiento del 41,04%, además de un fraccionamiento de predios del 40,06% (López 2019). En complemento, en el periodo comprendido entre 1969 y 2000, “el 24,10 % del total del área de Cumbayá se encuentra destinado a la localización de urbanizaciones cerradas” (López 2019, 21).

En la Reforma Agraria de 1964 y 1973, la legislación civil, la cual era la encargada de regular la venta de tierras, los mecanismos de herencias y el cooperativismo (López 2019), dio lugar a un proceso de fraccionamiento y desarrollo de ciudadelas privadas cerradas (Bonilla 2020). Así, para la década de 1970, el ingreso económico por la explotación petrolera produjo una focalización de recursos lo cual permitió la articulación vial de Quito con parroquias periféricas como Los Chillos, Calderón, Tumbaco y Cumbayá (López 2019). En ese sentido, la lógica de exclusividad social de parte de las élites, en conjunto con la promoción inmobiliaria, impulsaron la movilidad residencial de la clase alta (Bustamante y Herrero 2017).

Por otra parte, el déficit presupuestario estatal, dio apertura para “que las agencias privadas nacionales y extranjeras promocionen programas de cooperación y de integración cooperativa” (López 2019, 21). Cabe destacar que la integración de cooperativas no se enfocó únicamente a clases bajas, sino que también a la clase media y alta, lo cual se espacializó en una sociedad polarizada con un sistema de compra/venta de terrenos, lo cual fraccionó el territorio y consecuentemente lo direccionó hacia un proceso de urbanización (López 2019). En ese contexto, la élite quiteña de Cumbayá estableció ciertas estrategias que reflejaban el ideal de suburbio norteamericano (Bustamante y Herrero 2017, López 2019).

De esta manera, las haciendas previamente fraccionadas fueron vendidas a “diplomáticos, funcionarios de la Cancillería del Ecuador y personas del círculo social que habían estudiado y vivido en el extranjero” (López 2019, 21). Este proceso influyó en tres aspectos

significativos: el proceso de movilidad residencial desde el hipercentro de Quito hacia el valle periurbano de Cumbayá, una reconfiguración del mercado inmobiliario, y el recambio domiciliario frente a nuevas necesidades habitacionales de la clase alta (López 2019). En ese sentido, una de las estrategias para el cambio de uso de suelo en Cumbayá, radicó en “un juego semiótico innovador llamado ‘huertos familiares’” (López 2019, 22).

En el caso de la ‘Cooperativa de Huertos Familiares Jacarandá’, el nombre fue escogido para que el cabildo quiteño acepte el fraccionamiento de una hacienda y permita la incorporación de lotes del tamaño que los dueños de este espacio deseaban (López 2019). La finalidad de este espacio:

Siempre fue una urbanización con dos funciones: vivienda y recreación, jamás tuvo huertos urbanos; la finalidad fue tener un modelo arquitectónico con áreas mayores, esta práctica hegemónica y racional les permitió fraccionar y diseñar un territorio que reflejó la posición, el dominio, el poder, la diferenciación y el estatus de clase, marcando un proceso de territorialización (López 2019, 22).

1.1.6. Repercusión socio-territorial frente a la progresiva expansión de la mancha urbana en el siglo XXI

Para inicio de la década del 2000, momento histórico posterior a la crisis económica que había sufrido el país en el contexto de la dolarización, Bustamante y Herrero (2017) mencionan que la clase dominante ubicada en el hipercentro de Quito, retomó la idea de retirarse a vivir en el periurbano debido a factores como la inseguridad, la densidad poblacional y la falta de servicios urbanos. En ese sentido, las élites enfocaron su atención en los valles de Tumbaco y Cumbayá (Bustamante y Herrero 2017), los cuales tuvieron un incremento poblacional del 31% entre 2001 y 2010, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Así, en unos cuantos años, las parroquias de Tumbaco y Cumbayá fueron testigos de la progresiva implementación de nuevas urbanizaciones cerradas en barrios privados (Bustamante y Herrero 2017). En ese sentido, el aumento en la demanda de estos emprendimientos residenciales, que en primera instancia fueron promocionados como espacios de fin de semana o como segunda residencia, provocó que el mercado inmobiliario oferte lotes de dimensiones menores, lo cual atrajo a una mayor cantidad de personas, debido a la reducción de precios (Bustamante y Herrero 2017). Ante esta nueva lógica de ocupación

residencial del periurbano, surgió la dotación de servicios e infraestructuras direccionados a este nicho con un alto nivel socioeconómico (Bustamante y Herrero 2017). Así, “a los colegios SEK, Menor, Británico y Alemán, y a la Universidad San Francisco se sumaron el Hospital de los Valles, restaurantes, bares, entre otros” (Bustamante y Herrero 2017, 88).

Por otro lado, un cambio estructural en la morfología del periurbano de Quito. fue el traslado del aeropuerto desde el hipercentro hacia la parroquia de Tababela, ubicada en una zona aledaña al valle de Tumbaco-Cumbayá (Carrión 2007). En conjunto a esta infraestructura urbana, se construyó la autopista ‘Ruta Viva’, la cual comunica a los valles orientales con el hipercentro de la ciudad de Quito (Carrión 2007). De esta manera:

Durante el periodo en que duró la construcción continuó atrayendo a más personas hacia la zona. La Ruta Viva, desde que empezase a construirse en 2012, supuso también un foco de atracción hacia los valles de Cumbayá y Tumbaco, e incluso hacia pueblos más alejados de Quito como Puembo y Pifo, donde comenzaron a generarse, emulando el desarrollo de los pueblos anteriores, nuevas urbanizaciones cerradas que tratan de aislarse del exterior, buscando cada vez más espacio verde, protegiéndose de la delincuencia y aislándose de la vida en la calle (Bustamante y Herrero 2017, 88).

En ese sentido, resulta evidente que la trayectoria residencial de los estratos altos ha sido parte fundamental en el proceso de dispersión de la mancha urbana de Quito, donde “han quedado múltiples espacios vacíos entre los distintos barrios colonizados y que han quedado como grandes claros en la ciudad y sus aledaños” (Bustamante y Herrero 2017, 89). En ese contexto, la clase dominante ha buscado espacios para residir en las periferias de la ciudad, bajo la concepción de una ciudad jardín propia (Bustamante y Herrero 2017), ya que desarrollarla no necesita de un proceso de intervención pública (López 2019).

Entre las principales causas de este proceso destaca el deseo de convivencia social con grupos sociales homogéneos, el aumento de la densidad poblacional en el hipercentro de la ciudad, la búsqueda de espacios naturales para residir, además de la percepción de ineficiencia en la planificación urbana (Bustamante y Herrero 2017). Otro factor importante radica en la percepción de la delincuencia, lo cual ha reforzado el deseo de residir en ciudades privadas cerradas apartadas del resto de la ciudad, con la intención de buscar mayor protección (Bustamante y Herrero 2017). Vale destacar que el comercio formal ha pasado de las calles

comerciales a grandes superficies cerradas dentro de centros comerciales (Bustamante y Herrero 2017) los cuales se han direccionado a los ganadores de las transformaciones económicas (Janoschka 2002), mientras que el transporte público en las periferias ha resultado ser insuficiente, lo cual ha impulsado al uso del transporte privado debido a las grandes distancias de desplazamiento (Bustamante y Herrero 2017).

1.2. Gestión municipal frente al proceso de expansión urbana en el siglo XXI

La privatización y comercialización de la nueva forma urbana, resulta del abandono de los procesos de gestión y control dentro del desarrollo urbano de las ciudades y la apropiación del territorio desde actores privados (Janoschka 2002). En ese contexto, el municipio como “el nivel más descentralizado del Estado, el más penetrado por la sociedad civil, el más accesible a los gobernados, el más directamente ligado a la vida cotidiana” (Carrión y Erazo 2012, 510) es el responsable del proceso de planificación urbana. En el caso de Quito, el poder del municipio, dependiendo del momento histórico, ha sido limitado pero real (Carrión y Erazo 2012). Para el proceso de transformación urbana durante el siglo XXI, la municipalidad ha desarrollado un proceso de habilitación de suelo urbano –renovación urbana– y fraccionamiento del periurbano –expansión urbana–, ante lo cual Carrión y Erazo (2012) afirman que:

Estos procesos los desarrolla el Municipio a través de una serie de acciones de orden legal, político, económico, ideológico y, hasta, represivo; acciones que, debido a su magnitud, a la desvalorización del capital invertido, a la baja rotación de capital, a la poca rentabilidad directa de beneficio capitalista, no son asumidas por el capital privado que, en cambio, sí se apropia de sus beneficios (los conjuntos cerrados) (Carrión y Erazo 2012, 519).

Carrión y Erazo (2012) concluyen que los principales beneficiarios ante la política urbana concertada a través de alianza de intereses, son los terratenientes urbanos, el capital inmobiliario y el capital financiero internacional. En complemento, De Mattos (2010) entiende que, frente a procesos de mercantilización del desarrollo urbano, la maximización de plusvalía incide fuertemente en la metamorfosis urbana. En ese sentido, la suerte de las ciudades ha quedado en manos de especuladores inmobiliarios y contratistas, es decir, del capital financiero (Harvey 2000), lo cual parece evidente si se mantiene un modelo de gobernanza urbana basado en “la aplicación efectiva de los criterios de subsidiaridad y libre mercado” (De Mattos 2010, 227).

2. Particularidades de la periurbanización y el mercado de suelo en el Valle de Los Chillos

El análisis que se presenta a continuación tomó como referencia la investigación desarrollada por Mejía y Páliz (2017), la cual refiere al proceso de expansión urbana hacia Los Chillos, valle ubicado en la zona suroriental de Quito. En ese contexto, este proceso ha sucedido a razón de:

[la] migración del campo, movilidad a la periferia por acceso a la vivienda o por la sensación de bienestar al vivir en un sector rural, con una continua dotación de servicios básicos y equipamientos públicos que ha llevado a la concentración del capital en estos núcleos urbano-periféricos y han elevado el valor del suelo (Mejía y Páliz 2017, 4).

Así, el Valle de Los Chillos se ha consolidado como uno de los mayores asentamientos periurbanos en la expansión de la mancha urbana del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ). De igual manera, se ha configurado como uno de los espacios con mayores flujos migratorios internos entre el hipercentro y el periurbano de la ciudad. En ese contexto, a partir de la década de 1980, “la tendencia de dispersión urbana sobre los territorios del valle ha ido incorporando progresivamente al sistema metropolitano pequeños pueblos, localizados en la periferia rural configurándose centros poblados dormitorios de la ciudad de Quito” (Mejía y Páliz 2017, 6), lo cual ha estructurado un territorio fragmentado y disperso, característico de la ciudad difusa (Mejía y Páliz 2017).

En ese sentido, entre 1979 y 1989 la superficie urbana casi triplica su área inicial en un 64,19% (Mejía y Páliz 2017), fenómeno que impulsó el desarrollo de infraestructura vial, principalmente la autopista General Rumiñahui, la cual conectó el centro de Quito con parroquias de Conocoto, Guangopolo, Alangasí, La Merced, Amaguaña y Pintag. Entre 1989 y 2001 se produjo la expansión de 11 veces el tamaño del Valle de Los Chillos, además de un recambio en el crecimiento poblacional, pues hubo un incremento mayor de población urbana que de población rural (Mejía y Páliz 2017). Este acontecimiento confirmó la existencia de una migración interna del centro de la urbe hacia los valles a través de un proceso de urbanización impulsado por la municipalidad, a través del desarrollo de ordenanzas de uso y ocupación de suelo¹ (Mejía y Páliz 2017).

¹ Se hace referencia a la Ordenanza 001 y la Ordenanza del Plan General de Desarrollo Territorial para el Distrito Metropolitano de Quito (PGDT) (Mejía y Páliz 2017).

Como se muestra en la tabla 2.1, para el 2001 la superficie de expansión representó el 53% del área urbanizada en el 2015 (Mejía y Páliz 2017), mientras que para los periodos 2001 a 2010 y 2010 a 2015:

Las tasas de expansión urbana anuales disminuyen considerablemente entre el 3 y 7 % pero que representan casi el doble de superficie en estos 14 años. Lo que conlleva a que las áreas expandidas en los periodos iniciales se fueran consolidando y la expansión en estos periodos se debiera a la conurbación de barrios que existían en las cabeceras de Conocoto, Guangopolo y Amaguaña (Mejía y Páliz 2017, 10).

Tabla 2.1. Tasa de expansión urbana del Valle de Los Chillos por períodos (TEP)

Periodo	Superficie en el periodo	DSF	SA	TEP	Tiempo	Porcentaje de expansión entre periodos	Relación de superficies por periodo a 2015
		Diferencia entre superficie entre periodos	Superficie actual del periodo	Tasa de expansión urbana por periodos			
	(Ha)	(Ha)	(Ha)	(DSF/SA)	Años	(%)	(%)
1979	135		135				1,76
1989	377	242	377	0,641	10	179,25	4,92
2001	4078	3701	4078	0,907	12	981,69	53,32
2010	5345	1267	5345	0,23	9	31,06	69,88
2015	7648	2303	7648	0,3	5	43,08	

Fuente: Mejía y Páliz (2017).

En relación a la renta de suelo, la cual en primera instancia se estructuró a través de la producción agrícola de predios rurales, actualmente ha mutado hacia la obtención de capitalización del valor del suelo a través de un gradual proceso de urbanización (Mejía y Páliz 2017). Este proceso ha dado lugar al interés de parte de la municipalidad por incorporar suelo rural a urbano a través de los planes de uso y ocupación de suelo (PUOS), y de esta manera “poder recibir incremento de renta sobre este suelo, sin importar la capacidad de carga física de ese espacio” (Mejía y Páliz 2017, 4). En ese sentido:

La morfología urbana [del Valle de Los Chillos] es producto de una expansión de las cabeceras que, por medio de la topografía, clima y características paisajísticas, se han ido trazando por medio de formas de expansión y que con la ayuda de una norma de urbanización se han llegado a formalizar en lotes más o menos regulares (Mejía y Páliz 2017, 23).

En ese sentido, el capital inmobiliario ha propiciado altos procesos de especulación de suelo “debido a que los territorios próximos a las urbanizaciones son mantenidos sin ningún tipo de construcción o servicios, esperando que se incremente su plusvalía en función de la dinámica de urbanización local” (Mejía y Páliz 2018, 23).

3. Escalas y unidades de análisis

La configuración territorial de la ciudad de Quito ha estado marcada en gran medida por las preferencias habitacionales de las élites y por políticas urbanas permisivas, las cuales han fomentado “el crecimiento acelerado y desordenado hacia las áreas rurales, ocasionando la disminución de áreas agrícolas y naturales, cambios en el uso del suelo (agrícola a residencial), modificaciones en la ocupación, [y] cambios en la densificación del suelo” (López 2019, 17). En ese sentido, este proceso ha incidido en la configuración de espacios excluidos y fragmentados, caracterizados por la privatización, la individualización y la diferenciación de los otros (López 2019). Ejemplo de ello, son los procesos de diferenciación socioespacial relacionados a la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano de Quito (Bonilla 2020, Serrano y Durán 2020).

Los capítulos que conforman el marco analítico y la contextualización del área de estudio, han puesto en evidencia la complejidad de procesos urbanos que han acontecido en el periurbano de las ciudades latinoamericanas. En ese sentido, en el caso del Distrito Metropolitano de Quito, se observa un proceso de periurbanización ligado a las trayectorias residenciales de la clase alta hacia los valles orientales de la ciudad, vinculado en mayor medida al valle de Tumbaco-Cumbayá. De igual manera, con la incorporación de infraestructuras urbanas como el aeropuerto internacional Antonio José de Sucre, y la vía que conecta este nodo con el hipercentro de la ciudad –Ruta Viva–, se espera que el proceso de expansión de la mancha urbana continúe, además de que la incorporación de ciudadelas privadas cerradas empiece a formar parte del paisaje de parroquias previamente rurales, como Tababela, Yaruquí, Checa o Pintag, proceso que Bustamante y Herrero (2017) sostienen, sucede actualmente.

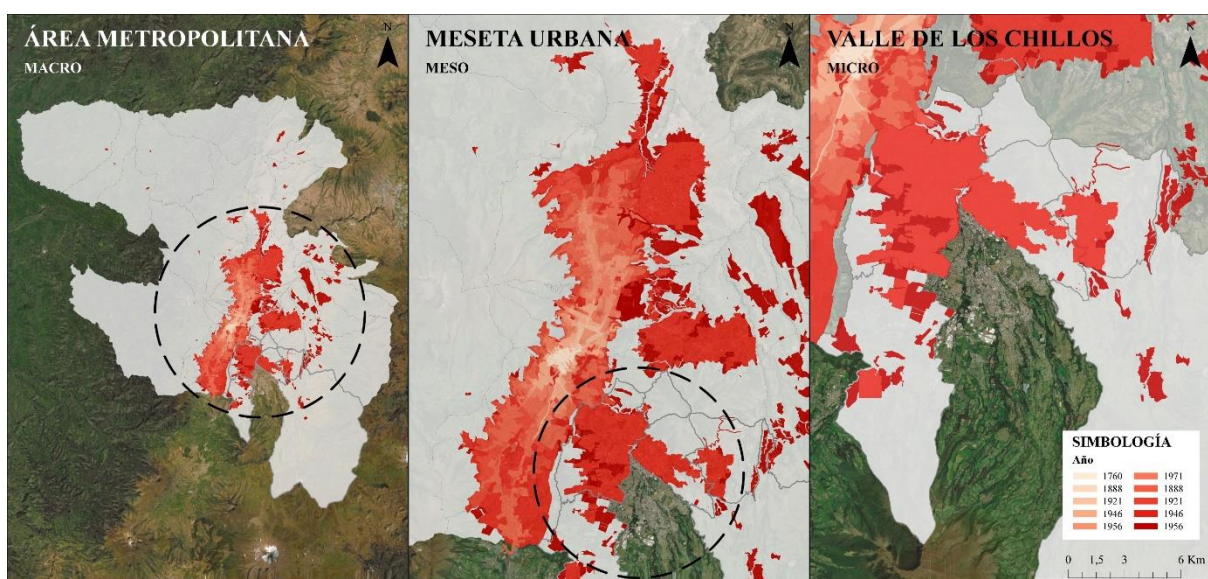
Hasta este punto, este capítulo ha buscado analizar el proceso de expansión de la mancha urbana a partir de un análisis multiescalar, el cual presentó como punto de partida el fenómeno de dispersión territorial desde inicios del siglo XX hasta la actualidad, a partir del crecimiento desde el centro hacia las periferias, es decir desde una escala territorial micro hacia una metropolitana. Esto se desarrolló tomando como referencia a las trayectorias

residenciales de la clase alta, la cual ha consolidado ciertos fragmentos urbanos a partir de la incorporación de espacios residenciales e infraestructuras urbanas privadas.

En ese sentido, se analizó el proceso de urbanización de áreas previamente rurales en las periferias orientales de la urbe, pues estos espacios se han convertido en el territorio ideal para un mercado inmobiliario que ha aprovechado la potencialidad de incorporar espacios direccionados a nichos de renta específicos. Así, en un primer momento, se analizó el proceso histórico de incorporación de ciudadelas privadas cerradas en la zona de los valles de Tumbaco-Cumbayá. Con este antecedente, en conjunto a información del crecimiento de la mancha urbana y los cambios en el uso de suelo en el periurbano suroriental quiteño, se delimita a la zona del Valle de Los Chillos como objeto de estudio (Ver Figuras 2.1. y 2.2.).

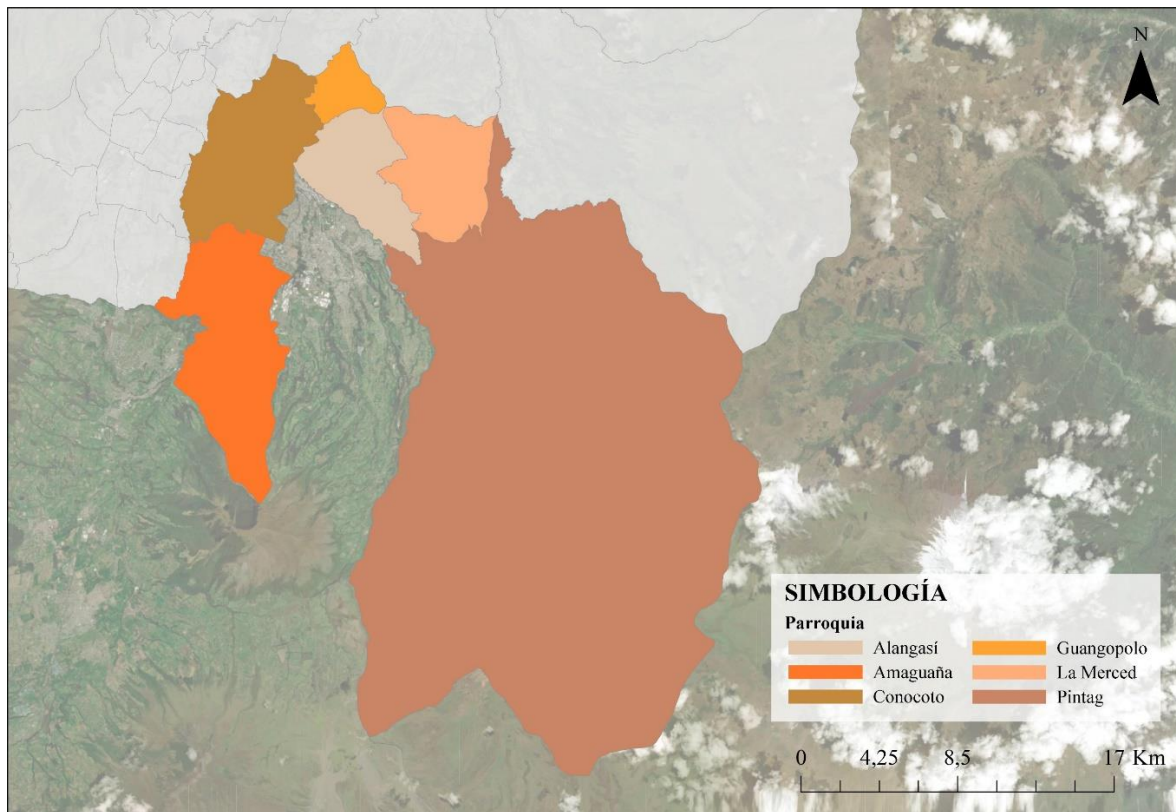
A partir de esta delimitación geográfica, en los siguientes capítulos se busca profundizar en el análisis del desarrollo de un mercado inmobiliario que se ha espacializado en el surgimiento de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano de Quito, específicamente dentro del Valle de Los Chillos. A partir de allí, en una escala micro, se seleccionarán fragmentos urbanos donde este proceso sea más intenso, para de esta manera analizar los fenómenos de diferenciación socioespacial que han sucedido a partir de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas en este territorio.

Figura 2.1. Crecimiento de la mancha urbana de Quito entre 1760 y 2015 –Aproximación escalar al área de estudio–



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 2.2. Delimitación política de las parroquias del Valle de Los Chillos



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Capítulo 3

Periurbanización en el Valle de Los Chillos: entre los procesos de planificación urbana y la inversión en infraestructura pública y privada

En un primer momento, el tercer capítulo busca caracterizar el proceso de periurbanización en el Valle de Los Chillos, a través del análisis de los instrumentos de planificación vinculados a la expansión de la mancha urbana, y de la identificación de las condiciones territoriales y normativas en las que el mercado inmobiliario se ha incorporado a este sector de la ciudad. Con la intención de definir un periodo de análisis específico, se realiza un corte temporal comprendido entre 2000 y 2020.

En ese contexto, se trabaja en dos escalas de análisis²: en primera instancia, se analizan los mecanismos de planificación urbana en el periurbano oriental de Quito y su incidencia en los procesos de expansión de la urbe –escala macro–, y posterior a ello se analiza el proceso de infraestructuración pública y privada dentro del Valle de Los Chillos, y su incidencia en la localización del mercado inmobiliario en esta zona de la ciudad –escala meso–. En ese sentido, el análisis macro se desarrolla a través de la revisión documental de los instrumentos de planificación urbana de Quito –Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) y normativas específicas–, y de la realización de entrevistas semiestructuradas a expertos pertenecientes a la Secretaría de Territorio, hábitat y vivienda del Distrito Metropolitano de Quito (STHV-DMQ). En complemento, las entrevistas sirven también para el desarrollo del análisis meso.

En un segundo momento, para comprender las consecuencias territoriales de la periurbanización en el Valle de Los Chillos, se busca contrastar y complementar el discurso de los planificadores urbanos, a través del análisis de información cartográfica de la alteración en los usos del suelo –información catastral normativa–, y de la incorporación del mercado inmobiliario a Los Chillos –información catastral oficial–.

En relación a la alteración del uso del suelo, se trabaja en dos escalas de análisis: En primera instancia, se analiza el proceso de evolución espacial del Valle de Los Chillos para identificar

² Desde el capítulo 3 en adelante, las escalas de análisis que se manejan son las siguientes: la escala macro corresponde a los valles orientales de Quito, la meso al Valle de Los Chillos, la micro a las parroquias de Conocoto y Alangasí, sub-micro a la zona de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, y caso de estudio particular a Mirasierra.

la manera en cómo se ha expandido la mancha urbana, y se analiza el proceso de intensificación urbana del territorio mencionado, para identificar las zonas de mayor densificación urbana –escala meso–. En segunda instancia, como complemento al análisis de intensificación urbana, se desarrolla un índice de compacidad con las edificaciones construidas del Valle de Los Chillos, para precisar cuáles son las zonas con mayor grado de ocupación de suelo, y por lo tanto, los sitios de mayor incidencia del mercado inmobiliario –escala meso/micro–.

En relación a la incorporación del mercado inmobiliario, se trabaja a escala micro en dos momentos. En primer lugar, se desarrolla un análisis histórico-estadístico de las dos tenencias de suelo vinculadas a las ciudadelas privadas cerradas: la propiedad horizontal, y los derechos y acciones, con la intención de identificar el proceso evolutivo de la incorporación de este tipo de propiedad residencial a las parroquias de Conocoto y Alangasí –territorio donde previamente se han identificado los mayores índices de compacidad urbana de edificaciones construidas–. En un segundo momento, se desarrolla un índice de compacidad urbana con los dos tipos de tenencia de suelo mencionados, para identificar las zonas de Conocoto y Alangasí en donde la incorporación del mercado inmobiliario ha sido más intensa. Finalmente, se exponen los hallazgos del capítulo.

1. Conformación del territorio periurbano

1.1. Planificación urbana y expansión de la urbe quiteña: una visión de los valles orientales

Desde una perspectiva histórica, el arquitecto Mauricio Marín³ sostiene que la expansión urbana es consecuencia de una serie de políticas que se han enfocado mucho en la ciudad, y que no han tomado en cuenta las externalidades de la planificación. Al respecto añade:

Hace 50 años, la meseta central de Quito todavía tenía mucho suelo disponible. Por lo tanto, no había una necesidad de empezar una expansión, qué tal vez en este momento se puede considerar por el grado de consolidación que tiene la ciudad, ¡Pero hace 50 años no! ¡Desde allí vienen los problemas, porque se empieza a expandir y se empieza a crear urbanizaciones! ¡Claro, pero en esas épocas no había mucha ley! ¡No había ley o no había muchas normativas! De hecho, en la ciudad había procesos de planificación, pero no normados ni regulados como

³ Director de planificación de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda de Quito en el periodo de la alcaldía de Jorge Yunda (Periodo 2019-2021).

existen actualmente (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Para Marín, el proceso de planificación urbana ha promovido que varios sectores centrales de la ciudad, que en un momento tuvieron una asignación de uso de suelo residencial, se convirtieran en uso mixto y múltiple. Este proceso ha desencadenado en que un importante número de habitantes del hipercentro, encuentren en el periurbano otra alternativa de vivienda. Según Marín, este proceso sucedió con fuerza durante los periodos de los alcaldes Paco Moncayo (2000-2009) y Augusto Barrera (2009-2014), donde:

Si uno ve los mapas de crecimiento urbano de la ciudad, se puede dar cuenta que el límite urbano casi se duplica en estos 20 años. ¡No tanto la población! El límite urbano empieza a expandirse de una manera desproporcionada si lo comparamos con el crecimiento poblacional. En ocasiones incluso, la proporción puede llegar a ser 4 a 1. ¡Crece la ciudad 4 veces más en área, de lo que crece en población! En ese sentido, el cambio de modelo de territorio transforma algunas zonas que antes eran muy residenciales, y las hace múltiples o las hace mixtas. Se aumentan densidades como en La Carolina, por ejemplo, o incluso se puede hablar de Quitumbe, porque el modelo de Quitumbe cambia, ya no es agrícola. ¡Entonces la gente se va para los dos valles! Unos se van a Tumbaco, y otros se van a Los Chillos, buscando poder vivir en las mismas condiciones como lo estaban haciendo en la meseta central (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Frente al fenómeno de desplazamiento residencial hacia el periurbano, Marín añade que cuando cambia el modelo de ciudad o cuando se cambia una norma, se producen externalidades, como una diferente valorización del suelo, lo cual repercute en las dinámicas de ocupación del territorio. Marín pone como ejemplo al hipercentro de la ciudad, en el sector del parque La Carolina, donde aprovechando la normativa, se han dado procesos de gran producción inmobiliaria, pero a su vez, el precio del suelo resulta inaccesible para la gran mayoría de la población.

¡Estamos hablando que ahorita en el hipercentro, en la zona de la Carolina el suelo no baja de los 1000 dólares, me refiero a valores comerciales! ¡Incluso se están comprando metros cuadrados de suelo en el hipercentro a 3000 dólares! ¡Metro cuadrado de suelo, no de construcción! ¡Es caro, es carísimo! Se vuelve inalcanzable, y con la norma en la que debes tener aproximadamente 600 metros cuadrados para construir una edificación, necesitas

millones de dólares. Entonces, millones de dólares en suelo vs una casa que no va a costar millones de dólares, no le sirve a nadie. ¡O haces un edificio que logre que ese recurso del valor del suelo, se pueda transformar en captación de dinero a través de departamentos, o simplemente no te da para comprar el suelo! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En ese contexto⁴, la norma ha permitido aumentar la altura de edificación en el hipercentro⁵, lo cual ha desencadenado en un considerable aumento en el valor del suelo, y para Marín, este proceso ha sido parte importante en la migración residencial hacia los valles de Quito. En complemento, Marín añade que entre 2008 y 2009 se generó un instrumento normativo para actuar en las ZUAE⁶, el cual permite a los propietarios de los lotes ubicados en estas zonas especiales, comprar edificabilidad. En ese sentido, Marín afirma que:

Desde la municipalidad estamos generándole siempre un valor o un beneficio normativo a la ciudad, y eso hace que nuevamente quienes estén en la periferia les resulte mejor, pues el costo relativo de la vivienda es más conveniente (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Por otra parte, Marín sostiene que uno de los problemas actuales en la planificación urbana de Quito para normar el constante proceso de expansión urbana, radica en la revisión de la valoración del precio de suelo en la periferia. Hay sectores como Cumbayá, Tumbaco, Conocoto o Alangasí, donde hablar de ellos como suelo rural es algo casi irreal, pero si se habla de valles:

(...) tenemos que ver lo que pasa en Puembo, Yaruquí, Pifo y los que más me preocupan son Checa y Guayllabamba. En este rato están muy invisibilizados, pero si uno revisa el valor del suelo en esas parroquias, y en el área rural de las parroquias, eso es algo que nosotros hemos hecho ahora y nos vamos a dar cuenta que tienen unos beneficios adicionales, porque el suelo vale mucho menos que en Tumbaco o Cumbayá. ¡En La Primavera, por ejemplo, o en Jacarandá! Pero la norma es exactamente igual. Con la Ruta Viva se disminuyó el tiempo de desplazamiento, entonces agrégale 10 minutos, pero vas a conseguir un suelo rural con normativa de 1000 metros de lote mínimo, dos pisos, 35% de coeficiente de ocupación de

⁴ Marín sostiene que a partir de 2010 aproximadamente.

⁵ Uno de los instrumentos urbanísticos que ha permitido el aumento de pisos en las edificaciones en el hipercentro de la ciudad es la Ecoeficiencia, la cual fue ampliamente desarrollada durante la alcaldía de Mauricio Rodas (2014-2019).

⁶ Acrónimo de: zona urbanística de asignación especial.

suelo, que vale 20 veces menos que lo que te vale en Cumbayá, ¡Pero te deja construir exactamente lo mismo! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Para Marín esto representa un gran problema, pues no puede haber una norma exactamente igual en suelo urbano que en suelo rural. En ese sentido, Marín afirma que la normativa para el suelo urbano tiene limitaciones heredadas del PUOS previo a 2011, cuando la normativa clasificaba al suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

El urbano es claro, el no urbanizable es claro porque vendría a ser el rural, pero el urbanizable es el intermedio que uno puede relacionarlo mucho con la expansión, pero cuando desaparece en estas categorías, y luego Quito tiene que asumir lo que él COOTAD⁷ dice, es decir suelo urbano y rural, lo que pasa con todo ese suelo urbanizable es que no se hace un plan que pueda volver a pensar en toda la ciudad, sino que se toman decisiones como: ¡Bueno, lo urbano se mantiene como urbano, lo no urbanizable se queda en rural, y lo urbanizable: ¡Tú te vas acá, tú te vas acá! [haciendo referencia al traspaso normativo de suelo urbano a rural o viceversa, sin ningún tipo de criterio urbanístico]. En ese sentido el suelo urbanizable se transforma en urbano y rural, pero nunca se estudia la norma. Entonces tienes un suelo urbano con norma 2500-210 y vivienda unifamiliar y tienes suelo rural con 2500-210 y vivienda unifamiliar. Sí están a 5 minutos de distancia y tú me preguntas a mi dónde compro, ¡Me voy a ir al rural que me deja hacer exactamente lo mismo y me va a costar 20 veces menos! Allí empiezan los problemas realmente (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En ese contexto, ante la presión inmobiliaria hacia los valles orientales de Quito y frente a la inexistencia de algún tipo de tratamiento urbanístico, Marín sostiene que la respuesta del municipio fue crear una normativa en el uso de suelo rural como si fuera suelo urbano, lo cual dio lugar al surgimiento del uso de suelo residencial rural.

(...) ¡Eso se creó en el PUOS hace varios años! Ese residencial rural te permite fraccionamientos de 200 metros cuadrados en suelo rural, ¡Eso ya no es rural! Y lo que sucedió es que cada modificación con autorización del PUOS, muchos sectores que pudieran haber tenido norma de recurso natural, evitaban los procesos de urbanización porque ya no necesitaban urbanizarse, porque la misma norma rural les permitía fraccionamientos de 200

⁷ Acrónimo de: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

metros cuadrados. También es otro factor que empieza a sumar, entonces viene como en un historial de procesos urbanos que hicieron que el suelo encarezca (...) Nuevamente, ¡Lo urbano es urbano! ¡Lo urbano tiene que consolidarse para ya no expandir! Pero el rato que empieza la norma rural a fraccionarse en 200 metros cuadrados y 300 metros cuadrados, ¡Se hizo un despelote realmente! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En complemento, Marín sostiene que hay otro componente en la expansión de la urbe, el cual está vinculado con la figura de propiedad en derechos y acciones. Además, afirma que actualmente a partir de este tipo de propiedad, en el suelo rural de los valles se están generando fuertes procesos de urbanización.

La ley te dice que no puedes urbanizar. ¡Bueno, no urbanizo, pero compro con 100 personas un predio e igual construyo! ¿Hasta dónde se puede permitir eso? Y eso es algo en el que el municipio deja de tener competencia, pero sí responsabilidad en que puede y debe proponerle al estado una reforma de los derechos y acciones. Los derechos y acciones son una forma de tenencia de la propiedad. Tú puedes adquirir un predio con un socio para una actividad, o con varios socios para una actividad turística porque como el lote mínimo es muy grande, tal vez no lo logras comprar todo o no tienes el capital para ponerte una industria agrícola, entonces te asocias con otras personas, le das derecho de tenencia a través de derechos y acciones. ¡Pero está vinculado a una actividad! No está vinculado a procesos de urbanización. ¡El problema es que ahorita no hay esa limitación! Compras derechos y acciones, haces 100 casas y bueno, tal vez no fracciones, pero igual haces 100 casas. Y eso es algo que debe trabajarse desde el estado, debe limitarse (...) Pero lo que ha pasado en Los Chillos, y te lo digo porque en este año y medio he podido reunirme con algunos sectores que se quejan de cosas o que solicitan cosas, hubo muchas ofertas de campañas, no voy a dar nombres de alcaldes, pero 3 cooperativas que están en suelo rural, una de ellas tiene 1000 beneficiarios, en un lote de más de un millón de metros cuadrados. Adquieren ese suelo en derechos y acciones porque les prometió un candidato a alcalde que iban a ser urbanos. Empezaron a fraccionar, están ahorita informales y están esperando que “Regula tu barrio” entre y regularice y les ponga lotes de 200 metros cuadrados (...) Es necesario planificar lo que pasa entre la E-35 y Alangasí que ya es urbano, como un área de expansión urbana, ¡Pero planificada! Que se evite los procesos de regularización, porque lo que hacen estos procesos es fraccionarte suelo rural y cambiarte la clasificación (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

A su vez, Marín sostiene que con la aprobación del PUGS⁸ de Quito en 2021, se dará paso a la creación de tratamientos urbanísticos, los cuales permitirían proponer limitaciones que con el PUOS no eran posibles. Por ejemplo:

Si el tratamiento urbanístico es de ocupación sostenible, ¡Es un tratamiento que estamos creando y fortaleciendo! Admite vivienda, pero hasta cierto punto, en lotes grandes y una vivienda, no 100 viviendas. Si tú tratamiento es de protección ecológica, ¡Jamás vas a permitir que se fraccionen los lotes en 200 metros cuadrados! Simplemente no se puede, de hecho, no solamente no se puede, sino que debería haber un máximo construible en función al tamaño del lote, que podría estar en los 300 metros cuadrados, como por ejemplo, la casa de la persona que cuida la zona protegida o la casa de las personas que trabajan en el agro, que tienen que vivir allí, porque no todo el mundo tiene que vivir en la parte urbana (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En ese sentido, Marín sostiene que el tema de los derechos y acciones no es posible resolverlo actualmente, pues viene dado desde una ley nacional. Pero posterior a la aprobación del PUGS, los tratamientos urbanísticos permitirían limitar el tamaño del fraccionamiento de lotes en el periurbano, pues este instrumento estaría vinculado a matrices de clasificación y subclasificación de suelo.

En la subclasificación de suelo de protección: ¡Aplique este tratamiento, aplique este uso y aplique esta edificabilidad! Eso no sucedía en el PUOS, esta edificabilidad no estaba vinculada a los demás, entonces tú la podías usar para varias cosas. ¡Ahora no! Tienes como en escalas todo lo que puedes hacer y no te puedes salir como del recuadro porque si te sales del recuadro, y aplicas una norma de edificabilidad que no le compete a esta subclasificación, estás modificando el componente estructurante del PUGS, lo cual es prohibido por la ley. Entonces eso sí es bueno, y ojalá que eso sí ayude a disminuir las presiones en el suelo rural, es algo que realmente sí esperamos (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

1.2. La problemática del fraccionamiento de suelo en el periurbano quiteño

En la ciudad de Quito, existen dos mecanismos legales de fragmentación de suelo que permite la normativa. El primero es la declaración en propiedad horizontal de un macrolote que se constituye en alícuotas privadas y áreas comunales bajo la figura de conjunto residencial

⁸ Acrónimo de: Plan de Uso y Gestión de Suelo.

privado, en el caso de unidades habitacionales individuales, o edificio residencial, en el caso de unidades residenciales en altura. La otra manera de fragmentar el suelo, se da a través de procesos de subdivisión o urbanización. El arquitecto Jacobo Herdoíza⁹ sostiene que, durante su administración, no se desarrolló ningún cambio a estos mecanismos, pues devienen de una ley nacional¹⁰, y la jurisdicción normativa de Herdoíza era de carácter municipal.

En referencia a la propiedad horizontal, Marín sostiene que este tipo de fragmentación es positiva para el suelo urbano, pues adquirir una propiedad individual en el hipercentro de la ciudad resulta ser muy costoso. Además, reflexiona sobre la relación entre la población y la extensión de la urbe de la siguiente manera:

¡Somos casi 3 millones en Quito! ¡Vamos a ser 4 en el 2050! Y para darle propiedad a al menos 1 millón de personas, contando que hay familias de 4 individuos, ¡No alcanza el suelo! Si le das un metro cuadrado a cada uno, necesitas un millón de metros cuadrados. No nos va a alcanzar para que todo el mundo tenga una propiedad. Entonces, el tema de la propiedad horizontal en suelo urbano, es bueno. ¡A mi criterio, es bueno, porque necesitas densificar! Y densificas con propiedad horizontal, sino no lo logras (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Para Marín, el problema actual radica en la periferia de la urbe, es decir los valles orientales, los cuales se han vuelto atractivos para el sector inmobiliario. Marín sostiene, al igual que Herdoíza, que la ley municipal no puede irse en contra de la ley nacional, por lo que resultaría muy complejo discutir el tema en el concejo metropolitano de Quito.

¡Allí es donde está la futura responsabilidad del municipio! No se puede hacer en este momento porque va a haber una nueva asamblea nacional, van a haber unos nuevos ministros, entonces estamos en la peor época para poder trabajar algo con el estado. Para septiembre de 2021, que el PUGS de Quito, Cuenca y todos los cantones estén aprobados, los municipios deben solicitar una reforma a la ley de suelo. Hay que regular la propiedad horizontal y lo hemos venido conversando en el equipo, incluso para hacer una propuesta al estado. ¡Ojalá se pueda, ojalá que las cosas políticas en el municipio lo permitan! Primero hay que establecer la vinculación y los máximos de la propiedad horizontal. Ahorita que tenemos tratamientos

⁹ Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda de Quito en el periodo de la alcaldía de Mauricio Rodas (2014-2019).

¹⁰ Ley de propiedad horizontal de Ecuador.

urbanísticos, es la oportunidad de ponerles máximos. Y como eso ya rige para todo el país, entonces la propiedad horizontal en protección ecológica debe tener un máximo de personas que puedan acceder a tener propiedad en esa zona, en tratamientos de producción, otro máximo de personas, etc. (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En complemento, Marín sostiene que con la incorporación del PUGS como norma, algo que podría beneficiar al control del actuar inmobiliario en el periurbano, radica en la disminución de coeficientes de ocupación de suelo, lo cual ejemplifica de la siguiente manera:

Con que tengas propiedad horizontal entre 100 personas, si tu coeficiente de ocupación es de 1, pues le tocará 2 metros cuadrados a cada uno. Entonces eso un poco te restringe. Hemos cambiado los coeficientes de ocupación en el PUGS. En este momento, en el PUOS tu si podías llegar a un 80% de coeficiente de ocupación para predio en suelo rural. Hemos bajado al 50% solo en las áreas que ya fueron regularizadas en suelo rural, y en todo lo demás 25% donde son suelos residenciales rurales continuos al suelo urbano, en suelo de recurso natural no puede pasar del 5% y en suelo de protección no puede pasar del 1,5%. Con eso un poco le disminuyes. Había casos que revisamos de protección ecológica en Los Chillos, con 60% de ocupación de suelo, ¡En protección ecológica! Eso, por ejemplo, si no construyó el dueño del predio que por alguna razón le dieron esa norma, está fregado porque ahora su coeficiente de ocupación es de 1,5%. Ósea podrá hacer su casa y nada más, ¡No puede hacer nada más! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Para Marín, este actuar constituye una respuesta inmediata que podría darse con la aprobación del PUGS. Pero dentro de un mediano y largo plazo, su propuesta es motivar a la Asamblea Nacional del Ecuador a que la propiedad horizontal sea regulada, y que además sea regulada no solo por la cantidad de personas que pueden adquirir un predio en propiedad horizontal, sino por la actividad que vayan a realizar.

Una cosa es tener una propiedad horizontal con fines productivos, que para eso debe ser el suelo rural, y otra para fines residenciales. ¡Allí si se debe restringir! Si compras en propiedad horizontal, compren 4, pero no compren 100. Si compras para fines productivos, compra 50 si lo que vas a hacer es producir esa tierra. Ese es como un paso más que no creo que va a pasar este año. No, hasta que haya una asamblea más fuerte e instaurada y ver lo que pasa, pero yo creo que Quito puede unirse a Cuenca. Hemos tenido la intención de que ya cuando

mandemos el proyecto definitivo a la comisión, podamos sentarnos con algunos municipios que están preocupados por el mismo tema (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

Por su parte, Herdoíza argumenta que la Ley de Propiedad Horizontal es una ley con un fuerte proceso histórico, y que ha devenido en una forma colectiva de ocupar el territorio por más de 40 años. Para el exfuncionario, los instrumentos no son ni buenos ni malos, pues depende del punto de vista en que se analice el proceso de expansión de la urbe.

(...) algunos que son apasionados de la ciudad y dicen que la propiedad horizontal es el futuro de las ciudades, en un sentido no sólo vinculado a conjuntos horizontales en las zonas periurbanas que tienden a amurallar y a fraccionar la vialidad, generar costos de exclusión y externalidades negativas de circulación. ¡Uno entiende el proceso de atomización territorial que hay detrás del uso masivo e intensivo de la propiedad horizontal! ¡De verdad uno ve los casos de fraccionamiento, de acristalamiento del suelo producto de la propiedad horizontal! ¡Y también uno ve los efectos reales de la urbanización, del fraccionamiento del suelo, de la lotización! ¡Espacios que deberían conducir a calles públicas, a áreas verdes públicas! Pero que en la práctica, por efectos de inseguridad o de percepción de inseguridad, conducen a garitas, a cerramientos, a privatización de áreas públicas y con costos aún más grandes que la propiedad horizontal, porque las urbanizaciones son más grandes e implican giros de movilización enormes y rotura de circuitos peatonales importantísimos! Ambos tienen unos efectos urbanos que habría que analizarlos detenidamente. ¡No sé si es que la cirugía a estos instrumentos sea la solución! ¡Posiblemente sí, parte de la solución sea repensar ciertos tipos de aplicación de la propiedad horizontal y de la urbanización o de la lotización, pero sobre todo es repensar el rol de la infraestructura, el rol de la movilidad, para favorecer la implantación residencial, eso es lo que interesa! (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Respecto a la incorporación de ciudadelas privadas cerradas al periurbano, Marín sostiene que es un problema de control, el cual se ha escapado de las manos de las autoridades municipales.

¡La norma no permite, pero se da! ¡Y es difícil! Pues si no creas un incentivo, ¿Cómo impides? Y además no está normado. ¡Como no se permite, se supone que no puedes hacer

muros! En este momento¹¹ decimos ¡Ya! ¡Si tienes tu muro, haz tu muro, pero con este material y en estas condiciones! La otra cosa, es que las urbanizaciones cierran la propiedad pública, dejan el equipamiento, dejan la vía que se supone que son públicas, pasan al municipio, pero igual está cerrado y es prácticamente impenetrable eso. Ese nuevamente es un tema del control, ¡Es un tema que está expresamente prohibido, pero no está controlado! Allí el reto es mejorar el control y llegar con sanciones un poco más efectivas. ¡Es difícil! ¡Realmente lo veo difícil que eso se pueda lograr a corto plazo porque tendríamos que sancionar a media ciudad! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

En complemento, Marín menciona que el control de la manera en cómo se ocupa el suelo debería ser ejercido por la Agencia metropolitana de Control (AMC), pero resulta muy complejo para las autoridades sancionar esta manera de ocupación del territorio, pues el modelo de ciudadela fortificada ha estado presente durante varias décadas en la ciudad.

¡Toda la vida las urbanizaciones en esta ciudad han sido cerradas! ¡Hablo desde hace 80 años! Lugares como La Floresta, cuando ves fotos antiguas, que no era una urbanización, había muros en las propiedades, y muros muy altos, que lo conversábamos con los miembros del barrio y preguntábamos: ¿De qué sirve mantener el patrimonio del barrio si adelante hay un muro de 2 metros que tapa todo? Allí entran nuevamente los estándares, en este tamaño, porque hay un tema de seguridad, tanto para propiedad individual como urbanización, se propone tal materialidad. Pero el problema es ver si lo cumplen. ¡Ese es el problema! ¡Y la AMC tiene que controlar! Pero no es una institución tan grande. ¡Controlar una ciudad de 3 millones con 50 personas es difícil! Yo creo que la acción ciudadana es la que tiene que meterse también en los procesos de ciudad. Enviar alertas no solamente cuando U&S¹² pone su camión en la parte de afuera de las Shyris para preparar todo lo que tienen que usar y les da de comer a las personas y les llevan la comida, y allí veo las fotos cada día del mismo edificio. ¡La gente haciendo acción social por eso! Pero no hacen acción social por los temas que dicen. Es un tema de: ¡A quien jodo y a quien no jodo! Entonces al de la urbanización como es mi vecino y como es mi amigo, ¡No le digo nada! ¡Al otro como lo odio, si lo saco en las redes! ¡Pienso también que es un tema de diferenciación de clases! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

¹¹ Hace referencias a los tratamientos urbanísticos que propone incorporar en el PUGS.

¹² Acrónimo de Uribe y Schwarzkopf, la mayor empresa constructora de edificios residenciales en Quito.

Finalmente, Marín suma el factor de la seguridad, al porqué las ciudadelas privadas cerradas se fortifican y fragmentan el territorio, ante lo cual afirma:

Cuando uno va a Cumbayá o a Los Chillos y camina por algunas vías donde tienes muchos muros, ¡Se siente como inseguro! Pero lo que sucede también y lo veía en algunos videos, es ver cómo ingresan a robarse autos de los mismos lugares y abren las puertas. ¡Entonces es complejo! ¡Yo creo que eso no se resuelve con la arquitectura! ¡El entender porque la ciudad se encierra, sobrepasa a la arquitectura y al urbanismo! Es nuestro ideal, pero creo que nos estamos enfocando en un tema muy complejo de inseguridad. Cuando tenemos gente que matan a tiros en la Portugal, donde hay mucha gente que ve eso, ¡No quiero imaginarme lo que pueda pasar en las zonas rurales donde nadie controla! Entonces hay una percepción grande de inseguridad que lleva hacia eso, ¡Y no se si con arquitectura lo logramos! (Arq. Mauricio Marín, Director de planificación de la STHV-DMQ, en entrevista con el autor, abril 2021).

1.3. Infraestructura urbana como eje de la localización económica-industrial en el Valle de Los Chillos

Herdoíza menciona que el proceso de periurbanización en Quito se ha dado debido al desarrollo económico de los últimos 30 años, lo cual ha impulsado una localización demográfica y de empresas importantes en los valles¹³, y que evidentemente, este efecto de desarrollo económico y localización ha sido impulsado por una serie de factores que han ocasionado procesos de expansión urbana. A continuación, Herdoíza menciona las posibles causas:

En primera instancia están los subsidios a los combustibles. ¡Quito ha incrementado el parque automotor de una manera significativa en los últimos 20 años! Esto está vinculado a las facilidades de acceso a vehículos relativamente baratos, más subsidios muy importantes a la gasolina y al diésel, los cuales favorecen la elección de la distancia en la localización para asumir costos de transporte relativamente razonables, si uno puede acceder a medios privados de transporte. Luego está el suelo disponible en el periurbano, es decir suelo que tiene una cierta infraestructura, así sea incipiente, pero al mismo tiempo una cierta bondad topográfica. Y finalmente tenemos unos costos de vivienda relativamente competitivos en esos sectores de la ciudad vs costos en áreas urbanas más consolidadas que tienden a ser superiores (Arq.

¹³ En el valle de Tumbaco-Cumbayá destaca la incorporación de empresas dedicadas a servicios terciarios, mientras que en Los Chillos empresas dedicadas a la producción agrícola-ganadera y manufacturación.

Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En complemento, Herdoíza sostiene que la expansión urbana hacia los valles orientales de Quito, viene acompañada por la ejecución de importantes obras de infraestructura vial a partir de inicios del siglo XX. En ese sentido, Herdoíza identifica a la construcción del aeropuerto de Quito –inaugurado en 2013–, como un gran polo de desarrollo económico para el periurbano oriental de la ciudad. A este gran proyecto urbano (GPU) lo acompañó la construcción de la Ruta Viva, la cual Herdoíza identifica como una infraestructura mayor que acorta los tiempos de movilización y de distancia entre los valles y el hipercentro de Quito, y por lo tanto impulsa la localización residencial y económica. En referencia específica al Valle de Los Chillos, Herdoíza sostiene que la consolidación de la E-35 como un corredor interprovincial e intercantonal, en conjunto con el mejoramiento paulatino de la autopista General Rumiñahui, han fomentado la localización económica y de vivienda en este sector de la ciudad. En ese sentido, Herdoíza identifica que los instrumentos regulatorios muchas veces acompañan a la infraestructuración del territorio, que por sí misma genera modificaciones sustanciales en la ocupación del suelo.

Hay un diálogo permanente entre los instrumentos del uso de suelo y regulación urbana con las inversiones públicas en infraestructura, que son finalmente las que catalizan dinámicas de localización económica. Quito ha tenido durante las últimas 3 décadas y particularmente durante la última década, inversiones muy importantes en infraestructuración en los territorios periurbanos, lo cual es consistente con el crecimiento económico y desarrollo demográfico que ha tenido la ciudad (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

A su vez, Herdoíza sostiene que existen agentes económicos que han visto una potencialidad de demanda no cubierta, por lo que se han implantado importantes emprendimientos comerciales en el Valle de Los Chillos, lo cual ha robustecido una prelación de centralidad urbana. En complemento, sostiene la importancia del sector industrial, particularmente en las estribaciones de la parroquia de Amaguaña, pues este se ha localizado estratégicamente desde una perspectiva del acordonamiento industrial, agroindustrial y logístico para la urbe quiteña. En ese sentido, el clúster industrial se ha convertido en puerta de entrada a la serranía sur y a la costa ecuatoriana, y al mismo tiempo se ha convertido en un puerto terrestre con salida al

aeropuerto de Tababela. De esta manera, Herdoíza menciona que desde una planificación territorial y desde una lógica de localización empresarial, la E-35 podría constituirse como un arco agroindustrial y logístico.

1.4. Inversión del mercado inmobiliario residencial en el Valle de Los Chillos

1.4.1. Procesos económicos de la ciudad como componentes fundamentales en la demanda de vivienda

En referencia al creciente proceso de periurbanización en los valles orientales de Quito, Herdoíza sostiene que la existencia de una dinámica residencial es, en el fondo, una respuesta a la creciente demanda de vivienda. Según el exfuncionario municipal, Quito es la ciudad con mayor crecimiento del país en los últimos 20 años, pues ha existido una presión demográfica importante. En complemento a esta aseveración, Marín no niega la existencia de una presión demográfica hacia los valles de la ciudad, pero si apunta a que el crecimiento de la mancha urbana ha sido descontrolado y excede la relación expansión urbana/crecimiento demográfico en proporción 4 a 1.

En complemento, Herdoíza indica que la demanda de vivienda está relacionada al tamaño de la economía de la ciudad, y por lo tanto al mercado laboral. Ante lo cual menciona:

Quito en los últimos 10-15 años ha tenido un importante aumento de clase media. La clase media hace cálculos de costos y beneficios para optar por una solución de vivienda. Si el costo que está dispuesto a pagar es adquirir bienes inmobiliarios de mayor tamaño a costa de mayor desplazamiento, eso podría explicar porque ha habido un gran avance en el ámbito residencial en los valles. ¡Es una clase media que puede costear una casa relativamente amplia en comparación a lo que podría costearse en zonas centrales de la ciudad, y que tiene acceso a vehículos importados con mucha facilidad de financiamiento y a costos de gasolina irrisorios! Cuando en la economía familiar uno pone espacio vs tiempo de movilidad, ¡La respuesta de los quiteños ha sido espacio! ¡Eso explica la congestión en las autopistas de ingreso al hipercentro de la ciudad como la General Rumiñahui o la Interoceánica! ¡Eso explica la adición de 250.000 automóviles en los últimos 5 años al parque automotor, y también explica el surgimiento de conjuntos habitacionales en los valles! Es así como el origen de la demanda de vivienda es de origen económico, no urbanístico. La demanda residencial en realidad se debe a una dinámica económica: la demanda de localización por efectos de proximidad a fuentes de trabajo (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese sentido, Herdoíza pone en tela de duda el actuar de las administraciones municipales sobre si se ha dado suficiente inversión a espacios públicos en las zonas centrales de la ciudad, pues destaca que la ciudadanía ve en el periurbano mejores expectativas en la calidad de vida, calidad de aire y seguridad, por lo que tiene la aspiración de residir en ese espacio.

Si es que los valles representan aire puro, menos crimen, proximidad a la naturaleza. Y al mismo tiempo, la prefectura y el municipio están construyendo arterias viales importantes, y es posible financiar vehículos privados de manera relativamente fácil, esas son las condiciones macroestructurantes que favorecen esta dinámica de crecimiento de la urbe (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

1.4.2. Contrastes del panorama inmobiliario

Herdoíza indica la existencia de dos actores fundamentales involucrados en los servicios inmobiliarios residenciales: primero se tiene al grupo formal de desarrolladores inmobiliarios que han notado una importante demanda de vivienda en el Valle de Los Chillos de una clase media, mientras que, por otro lado, hay un grupo importante de producción de vivienda informal. En ese contexto, Herdoíza sostiene que el panorama del accionar del mercado inmobiliario es contrastado, debido a que, desde la perspectiva de la valoración del suelo, el escenario es fluctuante, particularmente debido a la amenaza latente del volcán Cotopaxi.

¡Cada que el volcán entra en un ciclo de dinamismo eruptivo genera unos efectos directos, tangibles en el comportamiento territorial e inmobiliario en el Valle de Los Chillos! El último fue en 2015, donde se generó una respuesta institucional fuerte. En 2015 la EPMAPS-Q¹⁴ tuvo que infraestructurar unos acueductos elevados debido a que los lahares puedan afectar la sostenibilidad hídrica de Quito. El COE¹⁵ y la Secretaría de Seguridad pusieron a punto protocolos de evacuación, que finalmente repercutieron en una cultura de prevención y de respuesta al riesgo, e incluso, hubo una serie de obras de vialidad y señalética que trataban de equipar el territorio frente a la eventualidad de una erupción (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

¹⁴ Acrónimo de: Empresa pública metropolitana de agua potable y saneamiento de Quito.

¹⁵ Acrónimo de: Centro de operaciones de emergencia.

Herdoíza sostiene que, desde la perspectiva del mercado del suelo, es evidente que la amenaza latente del Cotopaxi es un factor de desaceleración del mercado inmobiliario, al menos temporal, y puede ser fuente permanente de minusvalía.

¡La mera expectativa de que pueda ser el territorio vulnerado, al menos en las zonas de lahares, genera el desánimo de los propietarios a invertir, genera efectos de desvalorización del suelo, y se impone una dinámica restrictiva al territorio! ¡No es lo mismo un territorio sujeto a amenaza y vulnerabilidad, que un territorio sin riesgo! (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Pese a la vulnerabilidad que presenta el territorio, Herdoíza afirma que el Valle de Los Chillos cuenta con unas condiciones topográficas mucho más favorables que otros sectores de la ciudad: tiene un clima absolutamente bondadoso, lo cual es un valor añadido que la población busca. Además, tiene una lógica de localización cercana al hipercentro de Quito y a otros cantones –en relación a colindar con el cantón Mejía y Rumiñahui–, que lo vuelven un territorio floreciente para actividades económicas e industriales.

Para Herdoíza, estas cualidades han desencadenado en una latente demanda residencial de clase media local, es decir población del Valle de Los Chillos que busca vivir en el mismo valle, y también una población del sur de Quito que tiene una expectativa de mejoramiento de la calidad de vida.

Hay una demanda latente que hasta cierto punto está dispuesta a pagar las ineficiencias de movilidad que tiene el Valle de Los Chillos. Finalmente es un valle conectado por una sola vía [en referencia a la autopista Rumiñahui], y la vía antigua es de difícil acceso [en referencia al paso lateral por Conocoto]. Entonces la vía que acordona el Valle de Los Chillos con el hipercentro de Quito [la autopista Rumiñahui] es una vía congestionada y de difícil aprovechamiento. Además, el residente, está dispuesto a pagar los costos de la distancia entre trabajo y vivienda. A diferencia de la dinámica de Cumbayá, el Valle de Los Chillos no ha logrado constituirse en una centralidad donde comulguen trabajo, vivienda, servicios y amenidades (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Finalmente, Herdoíza sostiene que el Valle de Los Chillos actualmente es una ciudad dormitorio, pues hay una movilización cotidiana de gente que reside en el valle y que va a

trabajar en el hipercentro de Quito o Cumbayá. Para el exfuncionario municipal, la ausencia de una economía de aglomeración que genere un mercado laboral fuerte en el Valle de Los Chillos, hace que sea aún un territorio esencialmente residencial.

No hay un sector de centralidad que se haya plasmado con servicios corporativos, financieros, profesionales e intelectuales, los cuales son los que finalmente demanda una ciudad terciaria como Quito. En Los Chillos hay clase media que está interesada en vivir allí y está dispuesta a pagar en términos de movilidad en el fondo. Tiene que ir a trabajar afuera y eventualmente tiene que ir a estudiar pese a que hay un campus universitario. De todas maneras, es probable que tenga que ir a estudiar a otros sectores (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

2. Consecuencias territoriales de la periurbanización: alteración en los usos del suelo e incorporación del mercado inmobiliario

Así como el apartado previo busca entender el discurso de los planificadores urbanos frente a los procesos de expansión en el periurbano oriental de Quito, y frente a las condiciones territoriales y normativas en las que el mercado inmobiliario se ha incorporado al Valle de Los Chillos, este apartado busca contrastar y complementar esta información, a partir del análisis de datos cartográficos referente a los cambios en el uso del suelo y a la incorporación del mercado inmobiliario.

2.1. Cambios en el uso del suelo

2.1.1. Variación normativa: suelo urbano, no urbano y urbanizable

En este apartado se analiza el proceso de evolución espacial en el uso de suelo de las parroquias del Valle de Los Chillos para identificar como se ha expandido la mancha urbana. Para ello se recopila y analiza información catastral de diferentes periodos temporales del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de Quito, empleando datos SIG desde 2003 a 2020, a partir de las siguientes 6 fases temporales: 2003-2006, 2006-2008, 2008-2011, 2011-2016, 2016-2020¹⁶.

Al momento de analizar los cambios en la asignación de uso de suelo en las 6 parroquias de Los Chillos, se evidencia que de las 66778.78 hectáreas (Ha) de extensión territorial que

¹⁶ Ver anexo metodológico.

tiene, en 2003 apenas el 3,04% se lo asignó como urbano, mientras que en 2020 ascendió a 9,73%. El porcentaje de asignación de suelo urbano podría parecer bajo, pero esto se debe a que para este análisis se contabilizan todas las parroquias, varias de las cuales, para 2020, cuentan con grandes extensiones de suelo rural como: Pintag (48282.57 Ha), Amaguaña (5094.86 Ha) o La Merced (2565.60 Ha). Esto se debe a que gran parte de estos territorios tienen una vocación productiva, además de que existen amplias áreas de protección ecológica. En ese sentido, si se analiza el cambio entre 2003 y 2020 de las parroquias de Alangasí y Conocoto, se evidencia que, en 2003 el 21.57% de su territorio era urbano, mientras que para 2020 ascendió a 56.44% (Ver Tabla 3.1).

En los periodos 2003-2006 y 2006-2008, la asignación de usos de suelo tenía 3 subclasificaciones: suelo urbano, suelo no urbano y suelo urbanizable. Para 2010, el COOTAD cambia esa asignación únicamente a suelo urbano y rural. Es por ello que en el periodo 2008-2011 se evidencia un considerable aumento en la asignación de suelo urbano en el Valle de Los Chillos, pues en 2008 esta era de 3855.42 Ha., mientras que para 2011 aumentó a 6547.31 Ha., es decir un incremento del 69.82%. De 2011 a 2020 el aumento en la asignación de suelo urbano es mínimo en el caso de Alangasí, Conocoto y La Merced; mientras que, en Amaguaña, Guangopolo y Pintag se produce una pequeña disminución (Ver Tabla 3.2 y Figura 3.1).

Tabla 3.1. Cambios de asignación de usos de suelo urbano en el Valle de Los Chillos (2003-2020)

Parroquia		2003 (a)	2006	2008	2011	2014	2016	2020 (b)	Dif. EU (b-a)	%
Alangasí	Ext tot	2940,68	2942,86	2942,73	2942,78	2942,78	2942,78	2942,78	443,75	15,07
	Ext urb	404,34	772,48	676,23	822,32	825,43	825,25	848,09		
	% urb	13,75	26,25	22,98	27,94	28,05	28,04	28,82		
Amaguaña	Ext tot	6030,03	6030,04	6014,20	6030,64	6030,64	6030,65	6030,65	698,04	11,57
	Ext urb	237,75	366,89	417,59	1011,79	1012,41	1009,66	935,79		
	% urb	3,94	6,08	6,94	16,78	16,79	16,74	15,52		
Conocoto	Ext tot	4806,02	4806,38	4806,31	4806,38	4806,38	4806,38	4806,38	2259,04	47,00
	Ext urb	1266,93	2487,48	2435,28	3520,17	3524,65	3525,75	3525,96		
	% urb	26,36	51,75	50,67	73,24	73,33	73,36	73,36		
Guangopolo	Ext tot	1000,29	1000,29	1000,29	1000,29	1000,29	1000,29	1000,29	-0,92	-0,09
	Ext urb	42,92	42,92	31,58	42,69	41,49	41,49	42,00		
	% urb	4,29	4,29	3,16	4,27	4,15	4,15	4,20		
La Merced	Ext tot	3163,03	3163,03	3163,03	3163,03	3163,03	3163,03	3163,03	552,03	17,45
	Ext urb	45,40	89,13	53,19	596,15	596,30	596,30	597,43		
	% urb	1,44	2,82	1,68	18,85	18,85	18,85	18,89		
Pintag	Ext tot	48830,05	48836,55	48836,55	48835,52	48835,49	48835,52	48835,65	516,66	1,06
	Ext urb	32,27	241,55	241,55	554,19	552,92	551,82	548,92		
	% urb	0,07	0,49	0,49	1,13	1,13	1,13	1,12		
Simbología:										
- Ext tot: extensión total de la parroquia (ha)										
- Ext urb: extensión de suelo urbano de la parroquia (ha)										
- % urb: Porcentaje de extensión de suelo urbano										
- Dif. EU (b-a): Diferencia de la extensión de suelo urbano entre 2003 y 2020										
- %: Porcentaje de la diferencia										

Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

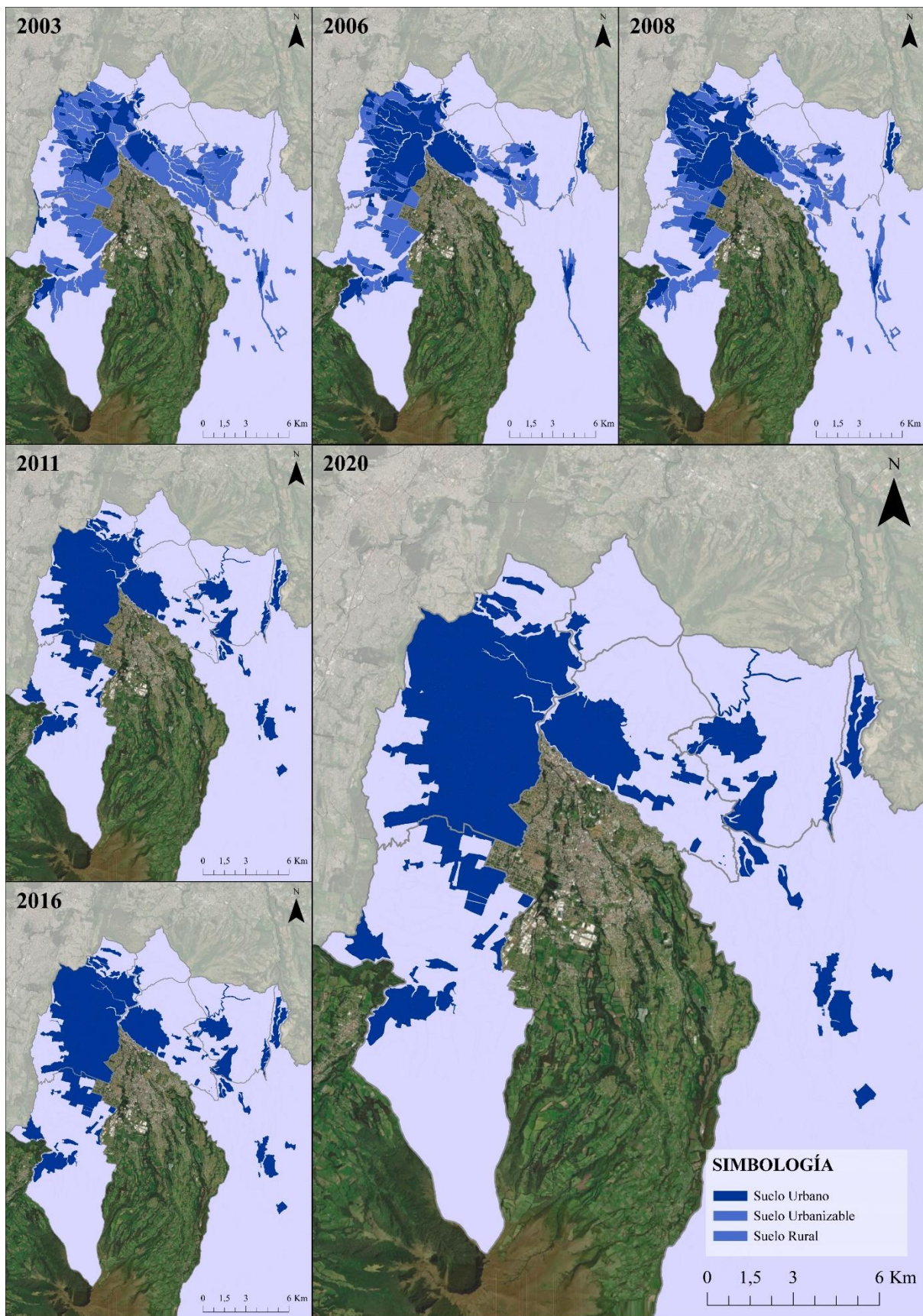
Tabla 3.2. Cambios de asignación de uso de suelo en el Valle de Los Chillos (2003-2020)

Año PUOS	Ur	Ub	NU	Ur	Ub	NU	Ur	Ub	NU
	Alangasí (Ha)			Amaguaña (Ha)			Conocoto (Ha)		
2003	404,34	1193,39	1342,95	237,75	1662,66	4129,62	1266,93	2044,80	1494,29
	↑91,05%	↓-60,85%	↑26,82%	↑54,32%	↓-29,42%	↑8,72%	↑96,34%	↓-62,70%	↑4,15%
2006	772,48	467,23	1703,15	366,89	1173,50	4489,65	2487,48	762,64	1556,26
	↓-12,46%	↑59,65%	↓-10,72%	↑13,82%	↑9,71%	↓-4,02%	↓-2,10%	↓-11,37%	↑8,92%
2008	676,23	745,91	1520,58	417,59	1287,47	4309,14	2435,28	675,96	1695,07
	↑21,60%		↑39,45%	↑142,29%		↑16,47%	↑44,55%		↓-24,12%
2011	822,32		2120,46	1011,79		5018,85	3520,17		1286,22
	↑0,38%		↓-0,15%	↑0,06%		↓-0,01%	↑0,13%		↓-0,35%
2014	825,43		2117,35	1012,41		5018,23	3524,65		1281,74
	↓-0,02%		↑0,01%	↓-0,27%		↑0,06%	↑0,03%		↓-0,09%
2016	825,25		2117,53	1009,66		5021,00	3525,75		1280,63
	↑2,77%		↓-1,08%	↓-7,32%		↑1,47%	↑0,01%		↓-0,02%
2020	848,09		2094,69	935,79		5094,86	3525,96		1280,42
	Guangopolo (Ha)			La Merced (Ha)			Pintag (Ha)		
2003	42,92	14,83	942,54	45,40	740,69	2376,93	32,27	531,39	48266,40
	0%	↓-12,96%	↑0,20%	↑96,31%	↓-37,68%	↑9,90%	↑648,60%	↓-68,59%	↑0,33%
2006	42,92	12,90	944,46	89,13	461,57	2612,33	241,55	166,93	48428,07
	↓-26,41%	↑124,96%	↓-0,51%	↓-40,32%	↓-15,98%	↑4,20%	0	↑232,39%	↓-0,80%
2008	31,58	29,03	939,68	53,19	387,80	2722,04	241,55	554,85	48040,15
	↑35,18%		↑1,91%	↑1020,71%		↓-5,70%	↑129,43%		↑0,50%
2011	42,69		957,59	596,15		2566,88	554,19		48281,33
	↓-2,83%		↑0,13%	↑0,03%		↓-0,01%	↓-0,23%		↑0,01%
2014	41,49		958,80	596,30		2566,73	552,92		48282,57
	0		0	0		0	↓-0,20%		↑0,01%
2016	41,49		958,80	596,30		2566,73	551,82		48283,70
	↑1,24%		↓-0,05%	↑0,19%		↓-0,04%	↓-0,52%		↑0,01%
2020	42,00		958,29	597,43		2565,60	548,92		48286,73

Simbología: Ur: Suelo urbano Ub: Suelo urbanizable UN: Suelo no urbano

Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 3.1. Cambios de asignación de uso de suelo en el Valle de Los Chillos (2003-2020)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

2.1.2. De la no urbanización a la densificación del territorio

En complemento a la asignación normativa de usos de suelo, y para detectar de forma más precisa los cambios en el territorio; a través de la homologación de información catastral de los diferentes usos de suelo asignados en el PUOS desde 2003 a 2020, se clasifica la intensificación de la ocupación del territorio en 6 categorías¹⁷: densificado, altamente urbano, medianamente urbano, levemente urbano, inicio de urbanización, no urbano.

En ese sentido, al analizar el uso de suelo en todo el Valle de Los Chillos con esta subclasificación, se evidencia que: entre 2003 y 2020 el uso de suelo “altamente urbano” fue el de mayor crecimiento al casi duplicarse, al contar con 969.68 Ha. en 2003, hasta llegar a 1894.94 Ha. en 2020. En ese contexto, destacan las parroquias de Alangasí y Conocoto, incorporándose 298 y 568 Ha. de suelo altamente urbano respectivamente; mientras que las parroquias de Amaguaña, Guangopolo, La Merced y Pintag destacan por tener una ocupación de suelo levemente urbana (Ver Tabla 3.3, Figura 3.2 y Anexos del 1 al 6).

De esta manera, al contrastar la asignación normativa de usos de suelo, con la categorización desarrollada a partir de la intensificación en la ocupación del suelo, se evidencian características similares de crecimiento de la mancha urbana. En las parroquias de Amaguaña, Guangopolo, La Merced y Pintag, se identifican espacios levemente urbanos con vocación productiva y amplios territorios de protección ecológica. Por su parte, las parroquias de Conocoto y Alangasí han tenido un importante proceso de intensificación en la ocupación del suelo. Este crecimiento responde en gran medida a su localización estratégica, debido a una conexión directa al hipercentro de Quito a través de la autopista General Rumiñahui, además de conurbar con el cantón Rumiñahui, en el cual, al igual que Conocoto y Alangasí, el proceso de urbanización se ha intensificado.

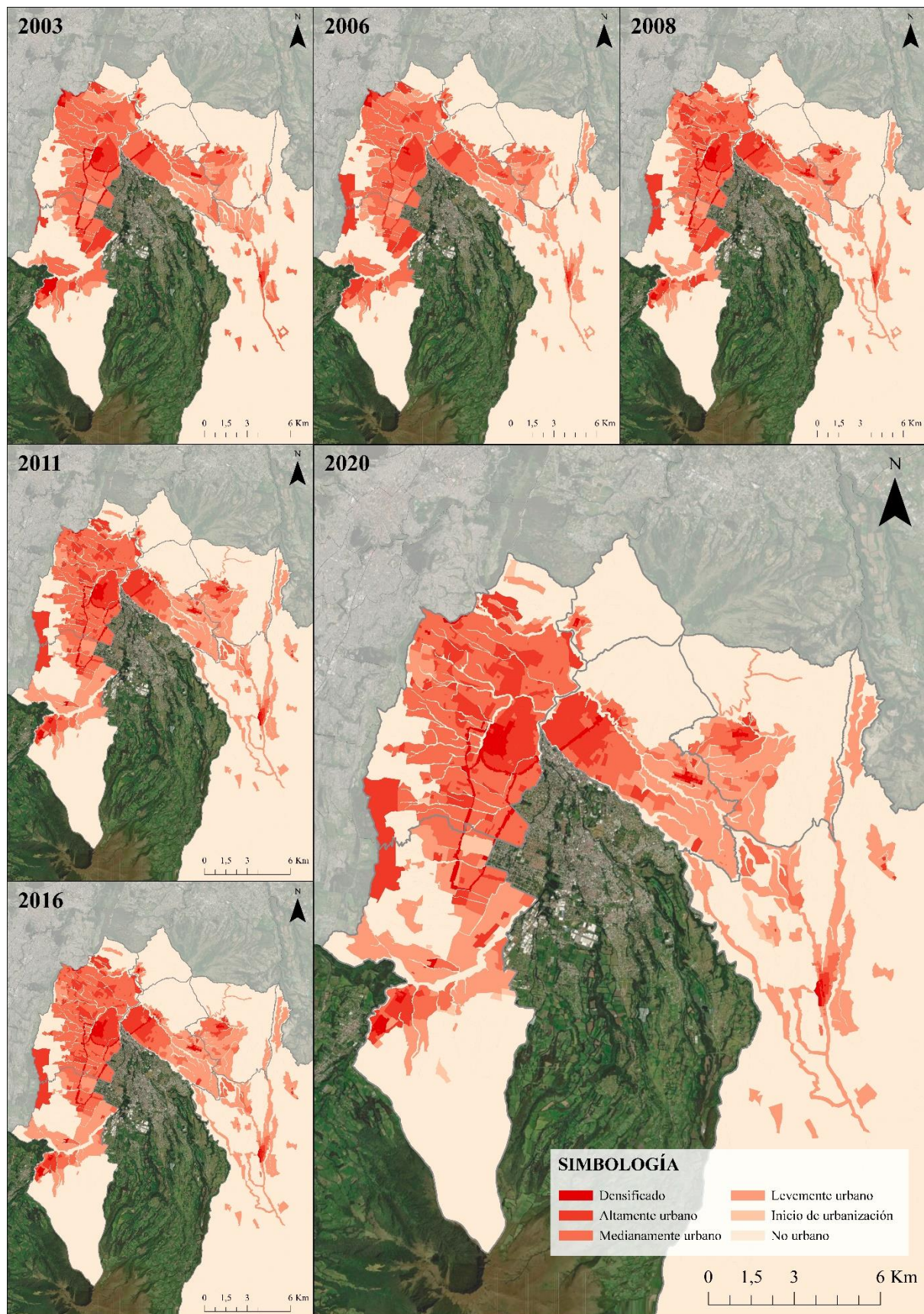
¹⁷ Proceso desarrollado en función de la investigación desarrollada por Bonilla (2020).

Tabla 3.1. Cambios de uso de suelo detectados en el Valle de Los Chillos (2003-2020)

Parroquia	ID	2003 (a)	2006	2008	2011	2014	2016	2020 (b)	Dif. (b-a)	(%) Dif.
Alangasí (Ha)	1	1290,85	1286,90	1329,56	1317,32	1312,70	1310,05	1309,35	18,50	1,43
	2							13,23		
	3	430,72	433,08	667,31	823,40	824,85	827,68	792,29	361,57	83,94
	4	1065,70	1052,83	524,80	383,31	386,36	386,33	378,30	-687,40	-64,50
	5	110,24	128,52	375,92	377,75	377,80	377,65	408,23	298,00	270,32
	6	43,17	41,54	45,14	41,00	41,07	41,07	41,38	-1,79	-4,14
Amaguaña (Ha)	1	3980,96	3893,40	4136,32	3922,31	3920,80	3915,82	3841,74	-139,22	-3,50
	2							117,83		
	3	521,80	516,89	879,43	1150,84	1151,33	1156,93	1154,17	632,36	121,19
	4	1037,04	1047,51	417,52	581,65	582,11	581,93	510,99	-526,04	-50,73
	5	350,48	436,44	514,38	301,30	301,35	301,21	326,28	-24,19	-6,90
	6	139,75	135,80	66,55	74,55	75,05	74,76	79,63	-60,12	-43,02
Conocoto (Ha)	1	1492,70	1320,98	1406,48	1266,47	1269,57	1268,87	1207,26	-285,44	-19,12
	2							22,73		
	3	372,03	372,05	352,91	173,62	170,05	170,05	178,71	-193,31	-51,96
	4	2231,67	2232,12	1900,05	2198,11	2196,71	2190,29	2137,27	-94,40	-4,23
	5	502,09	674,93	961,10	981,69	983,81	990,92	1070,19	568,10	113,15
	6	207,53	206,31	185,77	186,50	186,24	186,24	190,22	-17,32	-8,34
Guangopolo (Ha)	1	942,54	942,54	939,68	936,78	937,44	937,44	936,93	-5,61	-0,60
	2									
	3			18,14	23,74	24,15	24,15	24,16	24,16	33,16
	4	53,21	53,21	37,94	35,20	32,56	32,56	32,72	-20,49	-38,51
	5		0,30	0,30	0,30	1,94	1,94	2,29	2,29	669,30
	6	4,53	4,24	4,24	4,26	4,20	4,20	4,20	-0,34	-7,49
La Merced (Ha)	1	2285,79	2285,79	2359,91	2241,52	2241,45	2241,25	2241,06	-44,73	-1,96
	2									
	3	460,65	460,65	583,33	621,57	621,59	621,59	651,13	190,48	41,35
	4	406,22	406,17	103,17	235,06	235,07	235,19	205,85	-200,37	-49,33
	5		0,85	106,79	55,34	55,32	55,39	55,42	55,42	6445,11
	6	10,37	9,58	9,83	9,54	9,61	9,61	9,57	-0,79	-7,66
Pintag (Ha)	1	47561,33	47637,71	47367,10	47268,80	47265,56	47265,56	47216,81	-344,52	-0,72
	2							49,25		
	3	783,56	1115,79	1357,62	1350,94	1354,70	1354,95	1354,79	571,23	72,90
	4	452,90	50,28	72,44	166,41	165,54	165,34	165,10	-287,80	-63,55
	5	25,87	27,21	33,82	32,27	32,46	32,45	32,53	6,66	25,75
	6	6,39	5,56	5,56	17,10	17,23	17,23	17,17	10,78	168,53
Simbología ID: 1: No urbano 2: Inicio de urbanización 3: Levemente urbano 4: Medianamente urbano 5: Altamente urbano 6: Densificado										

Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 3.1. Cambios de uso de suelo detectados en el Valle de Los Chillos (2003-2020)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

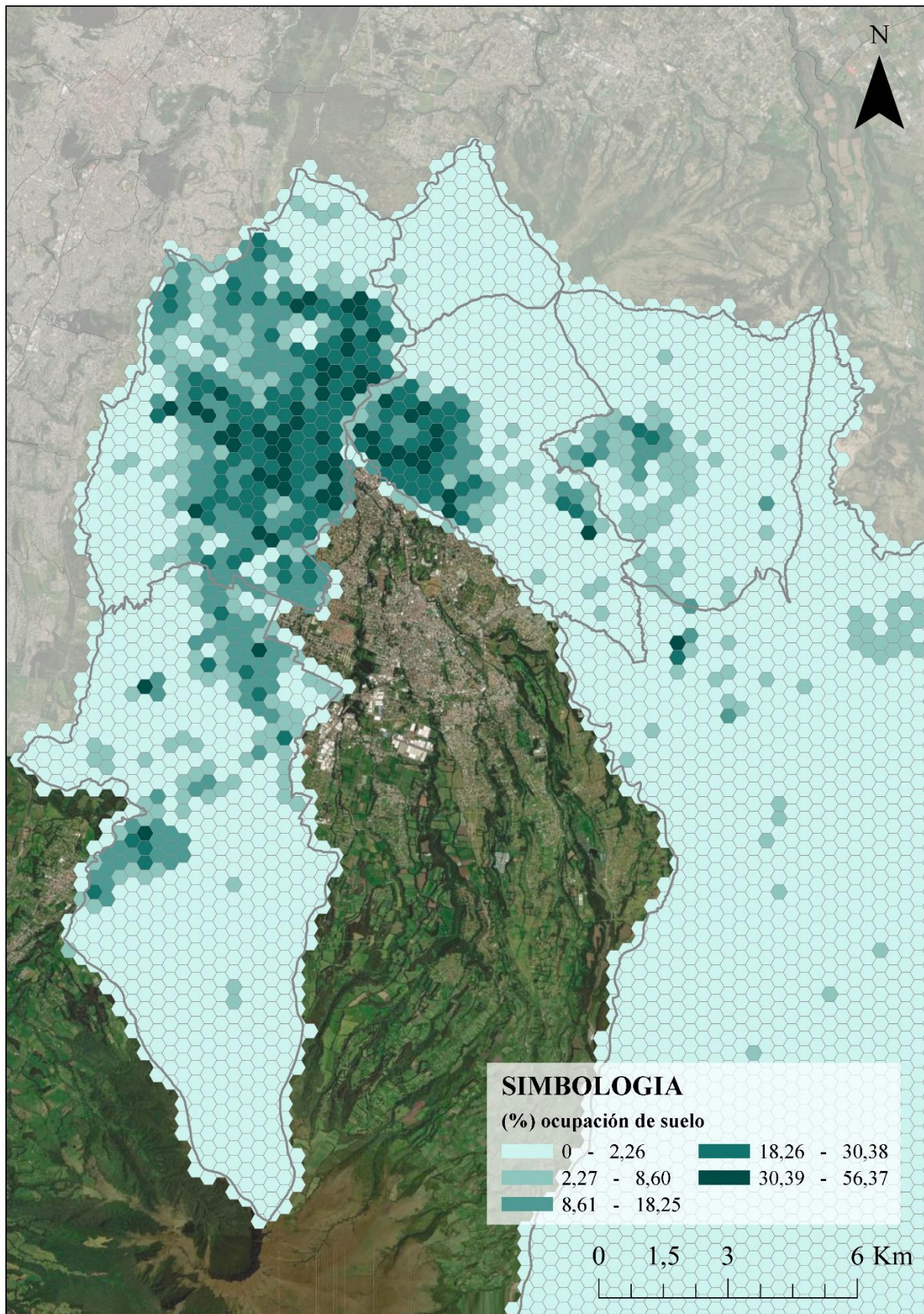
2.1.3. Compacidad urbana de edificaciones construidas

Una vez identificados los cambios en el uso de suelo a partir de criterios normativos, y los cambios en la intensificación de uso de suelo a través de una categorización de densificación urbana, resulta pertinente precisar cuáles son las zonas que para 2020 han tenido un mayor grado de ocupación del suelo, para con esto, poder identificar posibles áreas de intervención del mercado inmobiliario. En ese sentido, se analiza el territorio del Valle de Los Chillos a partir de la aplicación de un índice de compacidad urbana. El índice se configura espacialmente desde un teselado de hexágonos de 10 Ha. cada uno, dentro de los cuales, a partir de geoprocesos desarrollados en función de las edificaciones construidas, se obtiene información de la densificación del territorio.

En la figura 3.3, donde se muestra el índice de compacidad urbana de Los Chillos, se evidencia una mayor concentración de edificaciones en la conurbación de las parroquias de Conocoto y Alangasí. En las parroquias de Amaguaña y La Merced la ocupación es mucho menor, y en Guangopolo y Pintag en casi todo su territorio, el porcentaje de ocupación de edificaciones no supera el 2.26%. Al comparar este análisis con el apartado previo, resulta evidente ciertas similitudes, pues el alto grado de ocupación de edificaciones en las parroquias de Conocoto y Alangasí coincide con la asignación urbana que le ha dado la normativa y con el uso de suelo “altamente urbano” que se evidencia en la figura 3.2. En complemento, las parroquias de Amaguaña, La Merced, Guangopolo y Pintag, presentan una compacidad urbana leve, con ciertos hexágonos de ocupación mayor, dispersos en varias zonas de su territorio. Eso coincide con el análisis previo de intensificación de uso de suelo, el cual indica que estos territorios, son en su mayoría rurales y levemente urbanos.

En ese sentido, se evidencia en la conurbación de Conocoto y Alangasí, un territorio donde el proceso de intensificación en la ocupación del suelo ha sido progresivo, por lo cual resulta pertinente profundizar en el análisis de ocupación de este territorio, para identificar los posibles sectores con mayor incidencia del mercado inmobiliario.

Figura 3.1. Compacidad urbana del Valle de Los Chillos (2020)



Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

2.2. Incorporación del mercado inmobiliario: las ciudadelas privadas cerradas

2.2.1. Evolución de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal y derechos y acciones

Durante las dos primeras décadas del siglo XXI, la ocupación del suelo en la conurbación de Conocoto y Alangasí se ha intensificado. En ese contexto, el mercado inmobiliario ha tenido un rol sumamente importante, lo cual ha dado lugar a que este sector de Los Chillos mantenga hasta la actualidad una importante vocación residencial. En ese sentido, este apartado analiza la incorporación del modelo habitacional de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales a este territorio, a través de un breve análisis histórico-estadístico de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal y derechos y acciones¹⁸; y posteriormente, a través de un índice de compacidad, se analiza los fragmentos de este territorio donde este tipo de ocupación de suelo es más intenso.

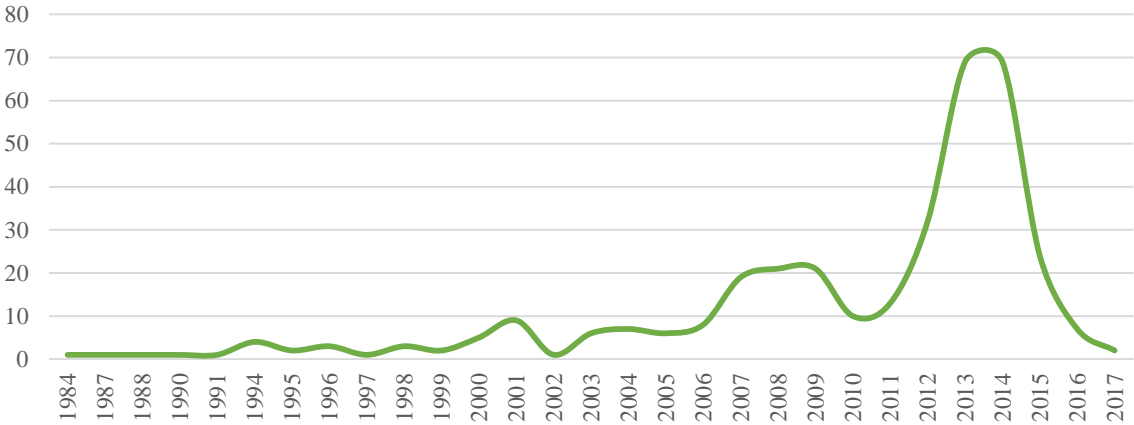
En primera instancia, se analiza la declaratoria de lotes en propiedad horizontal dentro de Conocoto y Alangasí, pues este tipo de propiedad se vincula fuertemente con los conjuntos habitacionales. Vale destacar que la normativa dentro de la mayoría de este sector, no permite la construcción de edificios con varios pisos. Es por ello, que la manera más común de ocupación de la propiedad horizontal, sean los conjuntos habitacionales. En ese sentido, la figura 3.4 hace un recuento histórico de 349 lotes declarados en propiedad horizontal desde 1984 hasta 2017, donde se evidencia que, hasta inicios del siglo XX, esta forma de ocupación era muy baja, pero a partir de 2010-2011 hay un alto crecimiento, que repunta en 2014 con la declaración de 72 lotes en propiedad horizontal, y finalmente hay un decrecimiento que va hasta 2017.

En complemento, la figura 3.5 muestra un análisis histórico de la construcción –muy probablemente de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas– dentro de 1777 lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones, durante el periodo 1980-2019. Desde 1980 hasta finales de la década de 1990, el proceso de construcción es bajo. En 2000, hay un alza importante con la construcción de más de 120 proyectos. A partir de allí, el escenario es fluctuante pero ascendente, con un repunte en 2010 con más de 160 proyectos construidos.

¹⁸ La información oficial que se tiene sobre la cantidad de ciudadelas privadas cerradas en la ciudad de Quito es sumamente escasa. Para fines de la investigación, se emplea información histórica disponible sobre las figuras de propiedad horizontal y derechos y acciones, las cuales están vinculadas –en la mayoría de los casos– a la tipología residencial de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas.

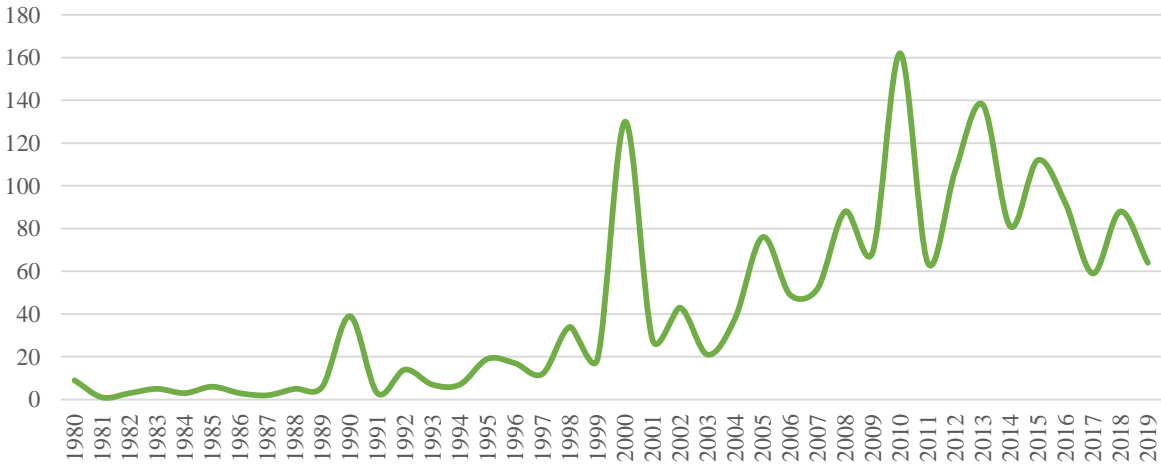
Resulta importante mencionar que, para ese mismo año, la asignación de uso de suelo en Quito pasó de “urbano, no urbano y urbanizable” a “urbano y no urbano”, y en el caso del Valle de Los Chillos, un gran porcentaje de suelo urbanizable, pasó a ser urbano. Finalmente, posterior a 2010, el escenario vuelve a ser fluctuante pero descendente, aunque en ningún año se baja de 60 nuevas construcciones.

Figura 3.1. Declaratoria de lotes en propiedad horizontal en Conocoto y Alangasí (1984-2017)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 3.2. Edificación dentro de “lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones” en Conocoto y Alangasí (1980-2019)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

La totalidad de propiedades en Conocoto y Alangasí en propiedad horizontal alcanza los 1789 lotes, mientras que las que se encuentran en derechos y acciones suman un total de 463. En

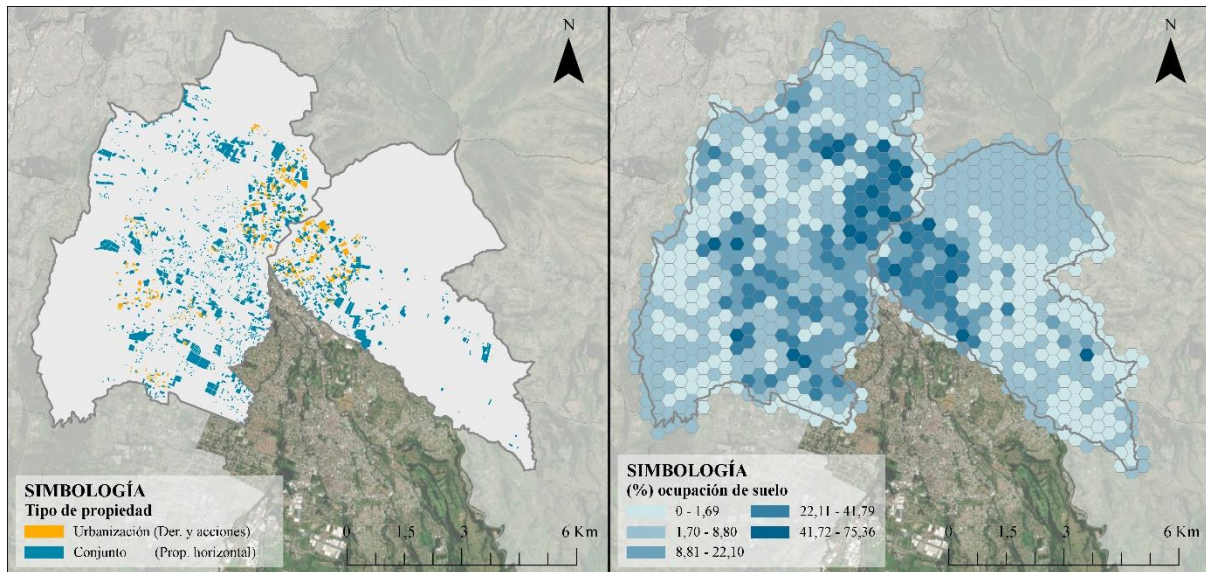
ese sentido, la información catastral brinda información parcial, pues solo se tiene información de 1777 propiedades. En complemento, vale destacar que la información analizada, se estableció a partir del supuesto de relacionar un tipo de propiedad determinado –propiedad horizontal y derechos y acciones– con la ubicación de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales dentro de estos espacios. De esta manera, aunque el análisis estadístico se realiza en base a conjeturas e información parcial, resulta ser el mayor acercamiento que se puede tener con la información catastral disponible.

2.2.2. Compacidad urbana de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales

Dentro del apartado previo, se evidencia que desde inicios del siglo XXI, la ocupación de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales en Conocoto y Alangasí se ha intensificado. Dentro de este apartado se busca identificar los sectores dentro de ambas parroquias donde la ocupación de la propiedad horizontal y la propiedad en derechos y acciones es más intensa. En ese sentido, en la figura 3.6 se identifica una mayor concentración en la zona oriental de Conocoto y en la occidental de Alangasí. Este espacio coincide justamente con la conurbación de Rumiñahui. Además, es el lugar por donde cruza la autopista General Rumiñahui, la cual es el principal eje vial de esta zona del valle de Los Chillos.

Por el lado de Conocoto, esta zona corresponde a la ubicación de varios conjuntos habitacionales y de las urbanizaciones privadas pertenecientes al sector de La Armenia, mientras que por el sector de Alangasí, corresponde en su mayoría a conjuntos habitacionales ubicados en las inmediaciones de la Avenida Ilaló, la cual es una arteria vial importante del sector. Para concluir este apartado, vale destacar que el desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales privados en este sector de Los Chillos ha aumentado considerablemente, dando lugar a ciertos clústers de producción inmobiliaria en las zonas previamente mencionadas.

Figura 3.1. Urbanizaciones y conjuntos habitacionales en Conocoto-Alangasí en 2020 (Izquierda); y su respectivo porcentaje de ocupación de suelo (Derecha)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

3. Hallazgos

Rojo Mendoza (2015) sostiene que el proceso de periurbanización dentro de las ciudades latinoamericanas está fuertemente vinculado con el actuar del estado en el territorio. Por su parte, Hidalgo (2004) sostiene que los instrumentos de planificación urbana han entrado en crisis debido a excepciones en sus prerrogativas, además de las constantes modificaciones que sufren los planes reguladores. En el caso del Valle de Los Chillos, se evidencia que la intervención del cabildo municipal ha sido parte fundamental del proceso de expansión urbana, pues los instrumentos de planificación no se han constituido como una herramienta efectiva de regulación. Ejemplo de ello, es el fluctuante cambio en la asignación de usos de suelo, lo cual ha repercutido en la expansión del territorio, al menos normativamente. En ese contexto, Barsky (2005) sostiene que la expansión resulta de una incorporación real o potencial de suelo urbanizable. En el caso de Los Chillos, este proceso ha sucedido debido a los cambios en la asignación de usos de suelo mencionados previamente, específicamente con la incorporación en el PUOS de la clasificación de uso de suelo residencial rural, la cual ha permitido ocupar el suelo rural con características propias de suelo urbano.

Adicionalmente, Barsky (2005) señala a la periurbanización como un fenómeno de expansión urbana vinculado a procesos económicos de valorización capitalista del territorio. En ese sentido, se identifica que el crecimiento de la mancha urbana en Los Chillos se vincula en

gran medida al desarrollo económico del sector. En ese contexto, varios agentes inversores han identificado un territorio con gran potencial, lo cual ha favorecido a la conformación de importantes emprendimientos comerciales. Por otra parte, Martínez (2015) sostiene que el desarrollo de ciudades dispersas y difusas sobre nuevo suelo urbano –previamente rural–, viene acompañado de la actuación del mercado inmobiliario. A su vez, Rojo Mendoza (2015) sostiene que el abandono estatal en el desarrollo de instrumentos de planificación urbana y la constante privatización del suelo, se han transformado en un gran conflicto para las ciudades, lo cual ha configurado al periurbano como un producto inmobiliario que puede ser fácilmente comercializado.

En el caso del Valle de Los Chillos, se evidencia la incorporación de actores inmobiliarios que direccionan su oferta residencial a las ciudadelas privadas cerradas. Esta tipología se vincula a los mecanismos legales de fragmentación de suelo: la propiedad horizontal y la urbanización por subdivisión. Para la administración municipal resulta complejo actuar por sobre estos mecanismos, pues vienen de una normativa nacional, la cual no pueden modificar. Pese a ello, la municipalidad si está en la capacidad de normar los coeficientes de ocupación de suelo, además del área de lote mínimo permitidos, a través de instrumentos de planificación urbana como el PUOS. Este proceso podría regular el actuar del mercado inmobiliario y la expansión de la mancha urbana, ¿Lo ha intentado la municipalidad? La evidencia sugiere una respuesta negativa, lo cual podría indicar que las políticas públicas desarrolladas desde la municipalidad, han configurado un territorio que responde a las necesidades del mercado.

En ese contexto, Hidalgo (2004) sostiene que las ciudadelas privadas resultan ser bienvenidas por los gobiernos locales, pues aportan a la base fiscal y contribuyen con capital privado al desarrollo territorial. En el caso de los valles orientales de Quito, el discurso municipal sobre este tema varía según el modelo de gobierno de las autoridades de turno. En el caso de la administración del alcalde Rodas (2014-2019), la postura del planificador urbano Jacobo Herdoíza, se alinea a los procesos económicos de crecimiento de la mancha urbana, buscando priorizar la conformación de centralidades periurbanas a través del rol de la infraestructura pública y la movilidad urbana, para favorecer la incorporación de la producción inmobiliaria residencial. Para Herdoíza, parecería ser que el fortalecimiento de la infraestructura urbana resulta más relevante que la regulación de los instrumentos de fragmentación del suelo.

A su vez, en la administración de Yunda (2019-2021), la postura del planificador urbano Mauricio Marín se vincula fuertemente a la construcción del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el cual sería un instrumento diferente al PUOS que manejó Herdoíza. Para Marín, la construcción de este instrumento, permitiría la aplicación de diversidad de tratamientos urbanísticos que regularían el coeficiente de ocupación del suelo, lo cual, normativamente, supondría un avance en el control del crecimiento de la mancha urbana y el actuar inmobiliario en el periurbano. Vale destacar que Marín sostiene que la propiedad horizontal es una buena solución para densificar el hipercentro de la ciudad, pero se vuelve un problema en los valles orientales, pues según afirma, los mecanismos normativos previos al PUGS con los cuales él comenzó su administración, no son lo suficientemente específicos para regular esta forma de ocupación del suelo.

Por otro lado, en relación a la compacidad del territorio, Bazant (2008) sostiene que la expansión y consolidación de la mancha urbana se desarrollan de una forma lineal e irreversible, hasta saturar todo un territorio. En ese sentido, se identifica que el crecimiento de la mancha urbana en el Valle de Los Chillos no ha parado durante los últimos 20 años. Así, las zonas urbanas son cada vez mayores, la conurbación entre los diferentes poblados es cada vez más difusa, y los territorios que hace algunos años tenían una vocación productiva, se han transformado en urbanos. En complemento, Ávila (2009) sostiene que este fenómeno configura modelos territoriales flexibles, donde a medida que se fragmentan los sistemas productivos, los sistemas periurbanos son afectados.

En el caso de Los Chillos, las zonas más dispersas –compacidad urbana leve– están constituidas por las parroquias de Amaguaña, Guangopolo, La Merced y Pintag, las cuales destacan por contar con una mayoría de suelo direccionado a la vocación productiva, además de extensas áreas de protección ecológica. Por el contrario, las parroquias de Conocoto y Alangasí, constituyen territorios en proceso de consolidación urbana –alta compacidad urbana–, lo cual se debe en gran parte a su ubicación estratégica, pues cuentan con infraestructura vial que conecta este territorio con la conurbación de Rumiñahui y con el hipercentro de Quito, una creciente oferta de bienes y servicios, además de una considerable oferta y demanda de producción inmobiliaria residencial.

En complemento, en referencia al desarrollo del mercado inmobiliario, Roitman (2004) sostiene que la incorporación y consolidación de ciudadelas privadas cerradas en zonas

periurbanas latinoamericanas se desarrolló a partir de la década de 1980. En el caso de Los Chillos, dentro de las parroquias de Conocoto y Alangasí este proceso fue leve durante este periodo. A partir del 2000 el escenario es fluctuante pero ascendente, hasta repuntar en 2010 con alrededor de 160 proyectos construidos. Posterior a ese año, el escenario vuelve a ser fluctuante pero descendente, aunque vale destacar que ningún año baja de 60 nuevas construcciones. Para Rojo Mendoza (2015) el surgimiento de este tipo de ocupación de suelo representa un significativo cambio en la estructura interna de las urbes, pues se constituyen como una serie de fragmentos urbanos. En ese sentido, en el caso de Conocoto y Alangasí se identifica una mayor concentración en el mismo sector donde se conurban ambas parroquias, es decir la parte oriental de Conocoto y la occidental de Alangasí, lo cual ha dado lugar a una cierta clusterización de producción inmobiliaria residencial en esta zona.

Capítulo 4

El mercado inmobiliario como productor de nichos de renta en las parroquias de Conocoto y Alangasí

El cuarto capítulo busca analizar la producción inmobiliaria de nichos de renta de una manera multiescalar, en tres diferentes momentos: en primera instancia se analiza la valorización mercantil del suelo en Los Chillos, posterior a ello se revisa el proceso de evolución del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí, y finalmente se analiza el proceso de capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en las zonas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, con énfasis en Mirasierra. En referencia a la valorización mercantil del suelo, para complementar el análisis de la periurbanización en Los Chillos y vincularlo con el actuar del mercado inmobiliario, este apartado se desarrolla en tres tópicos con sus respectivas escalas de análisis: En primera instancia, se analiza la evolución en la asignación municipal de precio de suelo en el Valle de Los Chillos, a partir de información SIG de las áreas de intervención valorativa (AIVA) en los años 2012, 2014, 2016, 2018 y 2020 –escala meso/micro–. Posterior a ello, se toma como referencia a esta asignación municipal, para contrastarla con el precio ofertado por el mercado inmobiliario en Conocoto y Alangasí, a partir de información obtenida en la base de datos de la plataforma inmobiliaria Properati, entre diciembre de 2019 y febrero de 2021 –escala micro/sub micro–.

La información cartográfica y estadística obtenidas dentro de ambos tópicos, se complementa con el análisis de discurso de cinco promotores inmobiliarios de Los Chillos, y de uno de los planificadores urbanos mencionados en el capítulo anterior. En complemento, para entender la distribución territorial de los precios diferenciales de suelo que asigna el mercado, se analiza la localización estratégica de Conocoto y Alangasí, a partir del desarrollo de un índice de Kernel con información cartográfica de infraestructura vial y de la oferta de servicios públicos y privados, con datos de 2020 –escala micro/sub micro–. Una vez analizada la evolución del precio del suelo en Los Chillos, y las condiciones en las que el mercado inmobiliario ha buscado capitalizar la localización estratégica de ciertos sectores de esta zona del periurbano quiteño, se desarrolla el apartado de evolución del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí, el cual se estructura en tres secciones dentro de una escala de análisis micro/sub micro. En primera instancia, se expone un breve repaso histórico de la incorporación de las ciudadelas privadas cerradas como modelo de desarrollo inmobiliario

residencial, en las zonas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. Este tópico se desarrolla a partir del análisis de discurso de 5 promotores inmobiliarios que han trabajado en el sector.

Posterior a ello, a partir de información cartográfica y aerofotografías, se analizan las tipologías residenciales que oferta el mercado en Conocoto y Alangasí, donde se destaca a las ciudadelas privadas cerradas como modelo predominante de desarrollo inmobiliario residencial. Vale destacar que esta sección busca entender el contexto en el que las ciudadelas privadas cerradas se han establecido como el modelo habitacional más ofertado. En complemento, a partir de información cartográfica y estadística, se analiza el precio y la ubicación de diferentes tipologías residenciales en Conocoto y Alangasí, con el objetivo de complementar el discurso del promotor inmobiliario sobre el precio diferencial del suelo y la oferta residencial diferencial. En complemento, en el apartado de capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas, se identifican las estrategias de marketing del mercado inmobiliario para captar potenciales compradores, y las preferencias habitacionales diferenciales del consumidor de vivienda, en dos diferentes momentos con sus respectivas escalas de análisis. En relación a las estrategias de marketing del mercado inmobiliario, se analiza el discurso de los 5 promotores inmobiliarios mencionados previamente, además se analiza información estadística de la base de datos de Properati de 353 residencias dentro de ciudadelas privadas cerradas ubicadas en Conocoto y Alangasí –escala micro/sub micro–. A su vez, para analizar las preferencias habitacionales diferenciales del consumidor de vivienda, se desarrolla una encuesta a 61 residentes de 39 ciudadelas privadas cerradas de la zona de Mirasierra –caso de estudio particular–. Finalmente, se exponen los hallazgos del capítulo.

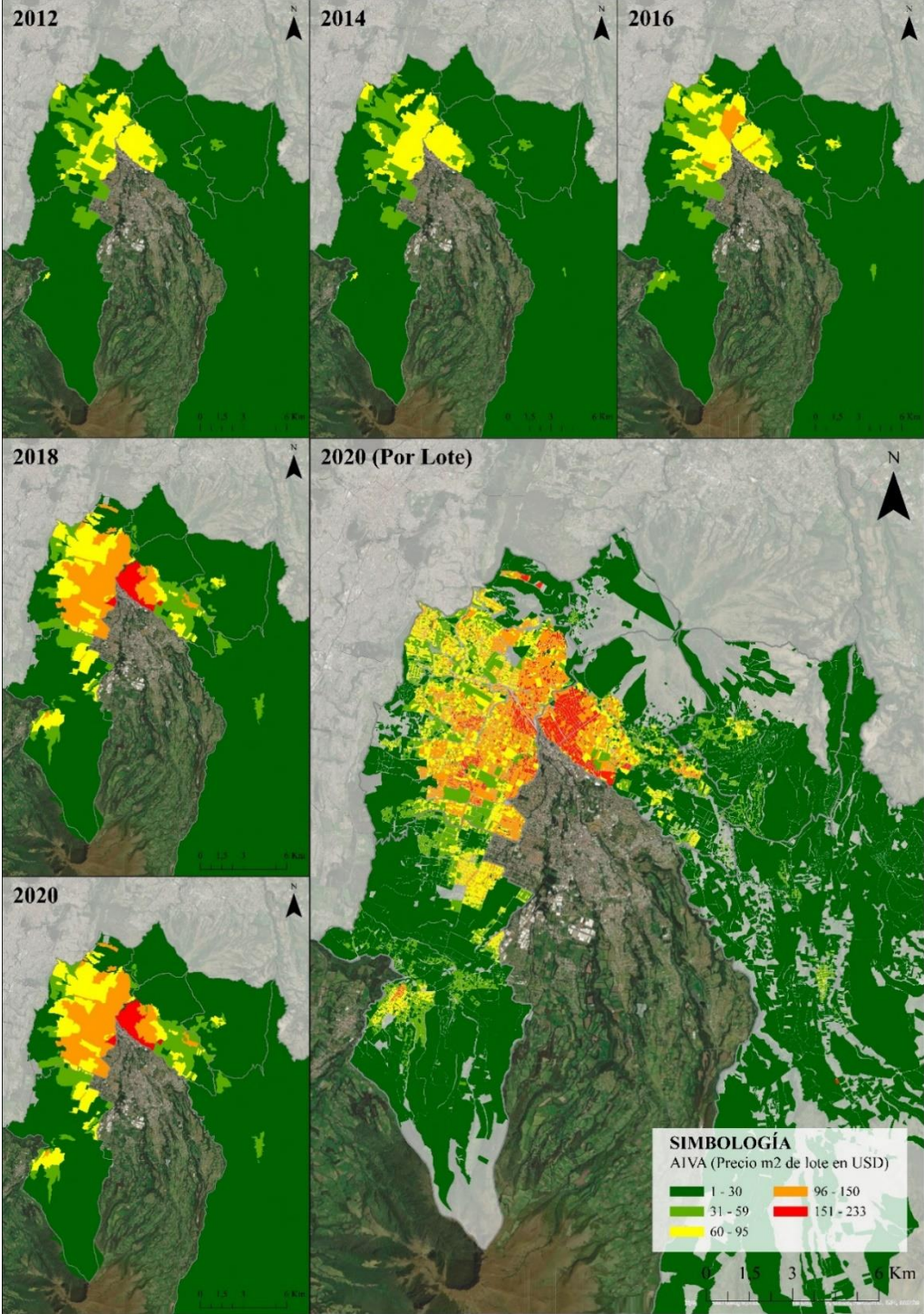
1. Valorización mercantil del suelo

1.1. Evolución en la asignación municipal de precio de suelo

Al analizar el proceso de evolución de las AIVAS durante el periodo 2012-2020, se evidencia que la zona de mayor asignación municipal del precio de suelo se ubica en las parroquias de Conocoto y Alangasí. En ese sentido, para 2012, el AIVA en esta zona llegaba a los \$95/m². Para 2016, en la zona de La Armenia ubicada en Conocoto, el AIVA asciende hasta los \$150/m². Para 2018, más de la mitad de Conocoto tiene este valor, mientras que en Alangasí el AIVA en el sector de San Gabriel y Mirasierra llega hasta los \$233/m². En relación a las parroquias de Amaguaña, Guangopolo, La Merced y Pintag, la evolución en el precio del suelo hasta 2018, solo es considerable en donde se ubican sus cabeceras parroquiales, con un

AIVA máxima de \$150/m² en un pequeño sector de Amaguaña. Por el contrario, en la mayoría del territorio de estas cuatro parroquias, el AIVA no supera los \$30/m² (Ver figura 4.1).

Figura 4.1. Cambios en la asignación de precio de suelo en el Valle de Los Chillos (2012-2020)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Vale destacar, que dentro de los procesos de periurbanización, los cambios en el precio de suelo suelen ser inminentes, lo cual se debe en gran parte a la incorporación y/o mejoramiento de infraestructura pública y privada, además de la creciente oferta y demanda de bienes y/o servicios. En ese contexto, al analizar la media y mediana de las AIVAS por parroquia, los precios de suelo más elevados en 2020, corresponden a Alangasí y Conocoto. Ambas parroquias con una mediana de \$89/m². Además, se evidencia que el mayor crecimiento de AIVA en ambas parroquias sucede de 2016 a 2018, con un aumento de 196.67% de mediana en Alangasí, mientras que Conocoto aumenta su mediana en un 87.37% (Ver tabla 4.1). En Alangasí, esto se debe principalmente al aumento del AIVA en los sectores de San Gabriel y Mirasierra, los cuales se han desarrollado como zonas residenciales para un segmento medio-alto. Por el lado de Conocoto, se debe en gran parte al aumento del AIVA en la mayoría de la parroquia, la cual ha tenido un fuerte proceso de transformación urbana, donde destaca el fortalecimiento de infraestructura pública y privada, además de una creciente oferta residencial.

Tabla 4.1. Media y mediana de AIVA de las parroquias de Los Chillos

AIVA (Precio en \$USD por metro cuadrado de terreno)						
Año AIVA	Media	Mediana	Media	Mediana	Media	Mediana
	Alangasí		Amaguaña		Conocoto	
2014	34,75	30	18,32	20	41,47	40
	↑13,80%	0%	↑36,98%	↑25%	↑15,94%	↑18,75%
2016	39,55	30	25,10	25	48,08	47,5
	↑130,63%	↑196,67%	↑95,84%	↑96%	↑77,81%	↑87,37%
2018	91,21	89	49,16	49	85,50	89
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2020	91,21	89	49,16	49	85,50	89
Guangopolo		La Merced		Pintag		
2014	14,19	17,5	18,35	15	9,16	10
	↑69,52%	↑28,57%	↑45,40%	↑66,67%	↑39,52%	0%
2016	24,05	22,5	26,68	25	12,78	10
	↑4,10%	↑33,33%	↑20,72%	↑40%	↑87,70%	↑135%
2018	25,04	30	32,20	35	23,99	23,5
	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2020	25,04	30	32,20	35	23,99	23,5

Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

1.2. Entre el mercado inmobiliario y la asignación municipal de precio de suelo

Como se observa en la tabla 4.2 y la figura 4.2, al comparar el precio de 206 terrenos de la base de datos de Properati¹⁹ con el AIVA en cada una de las parroquias de Los Chillos, se evidencia que en todos los casos el precio que oferta el mercado inmobiliario es mayor al del AIVA. En ese sentido, el planificador urbano Jacobo Herdoíza, sostiene que no hay una relación directa entre AIVA y especulación de suelo.

¡No es tan directa la relación para empezar! ¡Las AIVAS tienen un efecto principalmente impositivo, fiscal! Es decir, permiten calcular el costo de una propiedad en su componente de suelo para efectos tributarios. También sirven para expropiaciones y para estimar las indemnizaciones a favor de propietarios. En áreas periurbanas como Los Chillos, la transaccionalidad es relativamente baja, por lo tanto, las AIVAS no reflejan la dinámica del mercado de una manera muy fiel. A diferencia de la transaccionalidad en el hipercentro de Quito, donde la estadística es muy robusta y puede acercar el AIVA al valor comercial (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

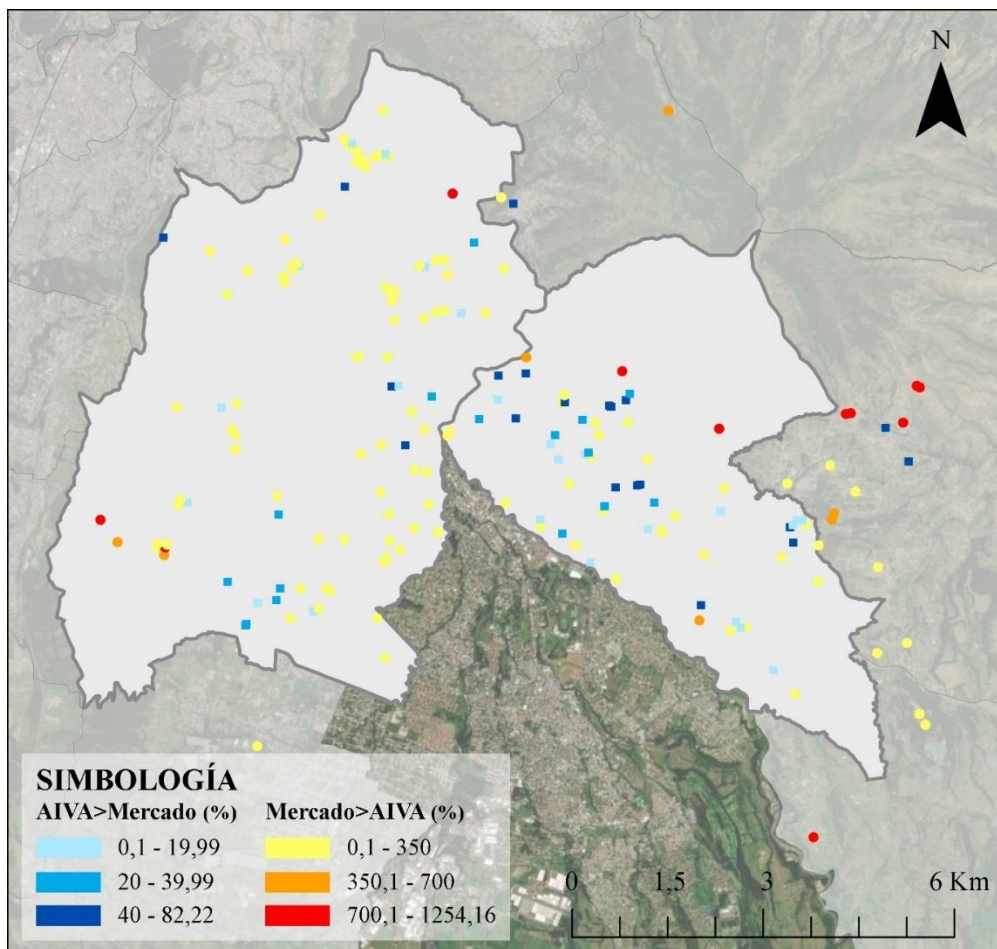
Tabla 4.1. Relación de precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA

Parroquia	Casos			(% de casos donde VM > AIVA)
	VM > AIVA	VM < AIVA	Total	
Alangasí	35	31	66	53
Amaguaña	0	1	1	-
Conocoto	87	23	110	79
Guangopolo	2	1	3	67
La Merced	15	2	17	88
Pintag	8	1	9	89
VM: Precio de m2 de suelo ofertado por el mercado inmobiliario				

Fuente: datos tomados del trabajo investigativo.

¹⁹ La base de datos proporciona información de 490 terrenos, pero solamente 206 cuentan con información suficiente para poder calcular el precio del suelo por metro cuadrado.

Figura 4.1. Relación de precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

En ese sentido, el promotor inmobiliario A sostiene que, el valor catastral del suelo asignado por la municipalidad es únicamente referencial, pues no responde a la realidad del mercado. Por el contrario, el promotor B sostiene que el avalúo municipal se acerca bastante a los valores comerciales. Pese a ello, el promotor B sostiene que también es necesario considerar otros factores como los valores de oportunidad, es decir, las características del sector donde se ubica un terreno, además de sus características en cuanto a porcentajes de edificabilidad. En complemento, el promotor D afirma que los valores catastrales del precio de suelo, en ciertas ocasiones suelen ser muy altos, mientras que, en otras muy bajos, lo cual según el promotor A, genera una polémica al momento de adquirir o vender terrenos.

(...) Entonces estos precios no son confiables, porque muchos de los dueños de los terrenos para pagar menos impuestos, hacen que les bajen el precio del terreno, y otros para vender

hacen que les suban, entonces no es confiable lo que el municipio te da (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En Alangasí, en el 53% de los casos, el valor comercial del suelo es mayor al AIVA. En ese sentido, el promotor B sostiene que la zona de Mirasierra –ubicada en Alangasí– es un espacio residencial exclusivo y muy apreciado, en el cual se ha comenzado a subir el precio del suelo. En referencia a Conocoto, en el 79% de los casos analizados, el valor comercial del suelo es mayor al AIVA. El promotor B sostiene que en el sector de la Armenia –ubicada en Conocoto–, la plusvalía de suelo es muy alta, más arriba del avalúo catastral, debido a su ubicación estratégica y al desarrollo de infraestructura privada.

En la Armenia, por ejemplo, la plusvalía es muy alta. En la Armenia están un poquito más arriba del avalúo catastral. Pero hay zonas, por ejemplo, en la zona de Conocoto hacia Miranda, la que conocen como vía a La Salle, en esa zona se venden los terrenos más abajo del avalúo. Pero en cambio en la Armenia 3 es una zona que está muy apreciada. Lo que se paga menos, por ejemplo, es en la zona del Club Los Chillos [ubicada en el cantón Rumiñahui], porque es la zona de mayor riesgo del Cotopaxi, entonces allí el avalúo por el municipio no contempla esta variante de riesgo que tiene el terreno. Entonces allí las ofertas son del 40-50%. La Armenia es lo contrario, es una zona que está en pleno valle, es muy agradable, ¡Está desarrollándose muy bien! ¡Inclusive hay áreas comerciales y tiene muy buenos colegios! Está muy bien y está fuera de zona de riesgo (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Una vez analizada la evolución del precio del suelo desde la valoración municipal, y tras haberla comparado con una reciente valoración del mercado, es posible identificar la conformación de fragmentos territoriales diferenciados por el precio del suelo. Como se menciona en párrafos previos, en el caso de Conocoto, las zonas de mayor precio se ubican en el sector de La Armenia. Mientras que en Alangasí, destacan las zonas de San Gabriel y Mirasierra. En ese sentido, dentro de ambos casos, el mayor precio del suelo ha configurado espacios diferenciados por la capacidad de pago del consumidor, pues como menciona el promotor B, estos sectores se han estructurado como espacios residenciales muy apreciados y exclusivos.

1.3. La localización estratégica como detonante en la distribución territorial de precios diferenciales del suelo

La información obtenida en el apartado anterior, sugiere que el mercado inmobiliario es quien determina el precio diferencial del suelo en zonas específicas del territorio. En ese sentido, Herdoíza sostiene que:

El efecto de plusvalía, minusvalía, especulación o apatía que hay en ciertos sectores de la ciudad, está más vinculado a lógicas de mercado relativas a accesibilidad, disponibilidad de equipamientos educativos, proximidad a establecimientos comerciales, balance entre costo de suelo y distancia. ¡La variable que incide en la localización y al comportamiento del mercado es la variable de la infraestructura en movilidad, el transporte! Entonces hay una serie de factores que definen la disponibilidad al pago (Arq. Jacobo Herdoíza, Ex Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda del DMQ, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En complemento, los promotores inmobiliarios entrevistados sostienen que, el factor principal para obtener una mayor rentabilidad del suelo radica en su localización estratégica, pues a mayores beneficios en infraestructura y accesibilidad, mayor es el precio que pueden asignar a un terreno.

(...) mis casas de conjuntos habitacionales, que en Los Chillos vendo a \$150.000, en Cumbayá podrían estar rondando los \$320.000. La diferencia es abismal, entonces no es que mejoró la mano de obra o los acabados, solo cambio la zona, ¡Y Cumbayá ya tiene mejor infraestructura y accesibilidad! (...) el suelo se valoriza también por la capacidad de uso del suelo, lo cual, en el fondo, tiene que ver con el coeficiente normativo de ocupación de usos de suelo (Promotor inmobiliario A, en entrevista con el autor, marzo 2021).

(...) ¡Las proyecciones de crecimiento! El mercado es el que nos determina dónde se va a proyectar el crecimiento de la ciudad. Claro que últimamente ha sido una cosa muy grande, no se pensó que iba a crecer tanto Quito, pero obviamente las tendencias del mercado van aceptando zonas que antes no se pensaba (...) Hemos ubicado trabajar como estrategia en el Valle de los Chillos porque es la zona con máxima expansión en Quito pues ha mejorado en infraestructura y servicios, pese al problema del Cotopaxi, lo cual nos limita (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

(...) construir te cuesta lo mismo en cualquier lado. ¡El valor del suelo y las infraestructuras es lo que realmente te da el valor de la plusvalía! ¡Porque tú puedes tener en el camal una

construcción y no te dan ni medio centavo y tú puedes tener en Cumbayá en determinado sector con un diseño x, y el terreno le elevan al precio que quieren! ¡Allí viene la parte socioeconómica y la parte cultural! (Promotor inmobiliario C, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese sentido, la localización estratégica de la conurbación de Conocoto y Alangasí los ha vuelto sectores apetecidos por el mercado inmobiliario. Esto, debido a que el sector ha tenido un importante crecimiento en infraestructuración vial y oferta de servicios, lo cual ha provocado que el mercado inmobiliario se mantenga expectante para potenciales inversiones. Vale destacar que, la mayor producción inmobiliaria direccionada a un segmento medio-alto, se ha desarrollado en las zonas planas de San Gabriel, Mirasierra y La Armenia; las cuales se han convertido en lugares apetecidos por sus bondades topográficas y paisajísticas, además de su localización estratégica.

En relación a la accesibilidad a los espacios mencionados, la infraestructura de la Autopista General Rumiñahui se ha convertido en eje conector con el hipercentro de Quito y con el vecino cantón Rumiñahui, el cual también ha experimentado un fuerte proceso de urbanización. Por otro lado, las avenidas Ilaló y Amazonas se han convertido en importantes arterias viales que enlazan ambas parroquias. De esta manera, las tres avenidas se han configurado como elementos conectores entre la producción residencial que el mercado inmobiliario ofrece, y el resto del territorio.

En complemento, estos ejes viales se han convertido en atractores para la implantación de una importante oferta de servicios públicos y privados. En la parte izquierda de la figura 4.3 se muestra un índice de Kernel²⁰ construido con las LUAE²¹ (Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas) del año 2020, en Conocoto y Alangasí. El índice se construyó para determinar la concentración de actividades económicas en diferentes zonas del territorio, es decir, la oferta de servicios existente. En ese sentido, se evidencia que en la conurbación de ambas parroquias con el cantón Rumiñahui, hay una importante oferta de servicios vinculados a los sectores: automotriz, alimenticio, textil, tecnológico, entre otros. Destaca la incorporación de varias plazas comerciales, además de la cercanía a importantes

²⁰ El índice de Kernel se construye para determinar una mayor o menor concentración de puntos en el espacio.

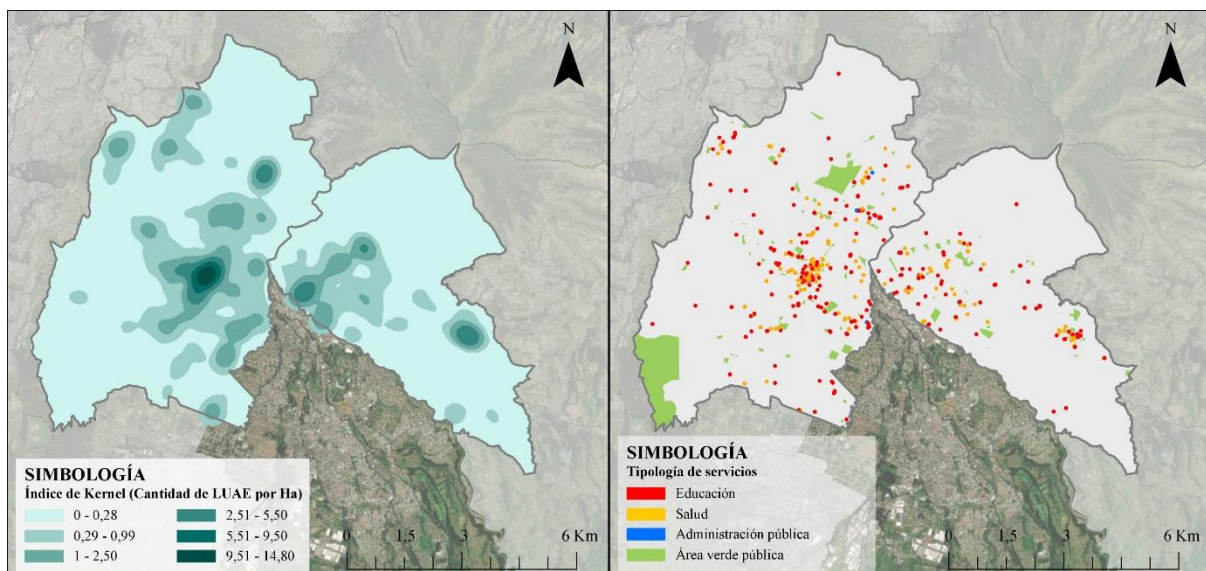
²¹ La LUAE es un permiso de funcionamiento otorgado por el Gobierno de Quito, al desarrollo de actividades económicas de establecimientos ubicados en su territorio.

centros comerciales como San Luis Shopping o Hipermarket, ubicados en el cantón Rumiñahui.

A su vez, en la parte derecha de la figura 4.3 se muestra la distribución de servicios esenciales en el sector, es decir, aquellos vinculados a educación, salud, administración pública y áreas verdes públicas. En ese sentido, la figura muestra una distribución similar al índice de Kernel de LUAE, donde se evidencia una importante oferta de servicios educativos y de salud. En el caso de Alangasí, destacan establecimientos educativos como el APCH, Los Ilinizas, Dalcroze, entre otros; mientras que en Conocoto destacan el Luis Gonzaga, Saint Dominic School, entre otros.

La Armenia es una zona que (...) está desarrollándose muy bien, inclusive hay áreas comerciales y tiene muy buenos colegios como el Saint Dominic. ¡Está muy bien! (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Figura 4.1. Índice de Kernel de LUAE (Izquierda); y distribución de servicios esenciales (Derecha)



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

En complemento, las áreas verdes públicas se distribuyen en pequeños parques, el parque La Moya, parte del parque metropolitano del sur de Quito y el parque metropolitano de la Armenia. Además, ambas parroquias se ubican en las faldas del cerro Ilaló, el cual es un área verde protegida de la ciudad. En ese contexto, se evidencia que la zona ubicada entre Conocoto, Alangasí y Rumiñahui tiene una importante oferta de servicios, la cual se

distribuye a partir de los ejes viales más importantes, es decir las avenidas Rumiñahui, Ilaló y Amazonas. En complemento, vale destacar que, en la zona donde el mercado inmobiliario oferta una mayor cantidad de proyectos residenciales privados, la oferta de servicios es menos intensa, pero en sus intermediaciones, esta comienza a consolidarse. Esto podría deberse a que los sectores donde más se ha desarrollado el mercado inmobiliario, han tenido un uso de suelo vinculado en gran medida a la ocupación residencial.

Aprovechando el factor de la localización estratégica, el promotor inmobiliario utiliza esta característica como factor diferencial al momento de ofrecer cierto tipo de propiedad. En ese sentido, en las zonas de mayor plusvalía, el mercado ofrece viviendas enfocadas a un segmento de la población en específico, el cual tiene la capacidad económica para poder adquirir un inmueble en ese sector. De esta manera, la información proporcionada sugiere que, el comportamiento del mercado inmobiliario frente al precio del suelo, viene dado por efectos de localización estratégica, donde la infraestructura vial, en conjunto a la oferta de servicios, han sido aspectos preponderantes.

2. Evolución del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí

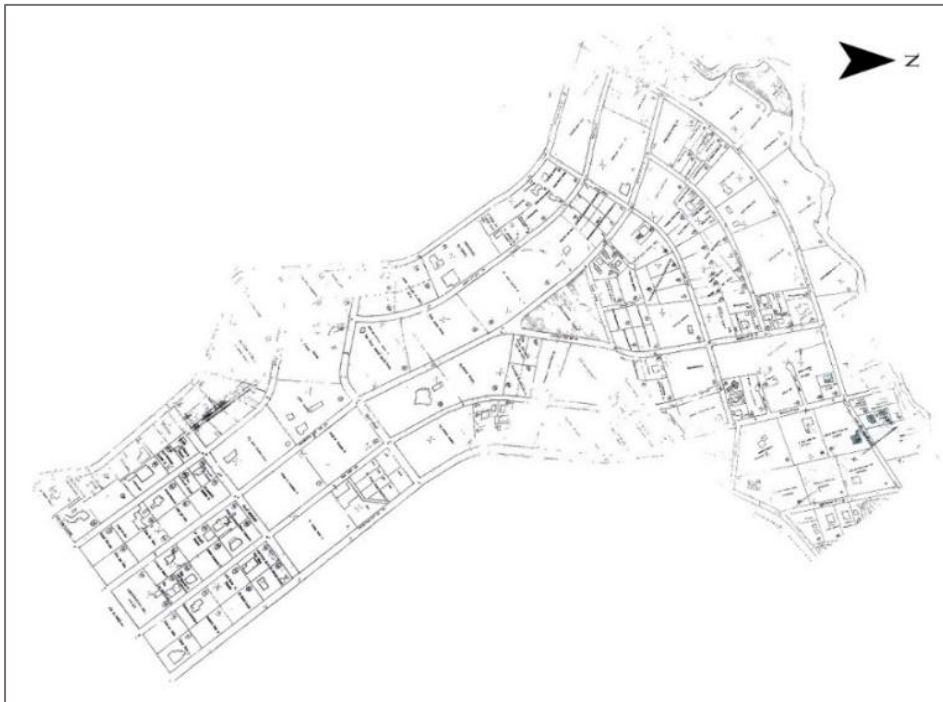
2.1. Interés del mercado inmobiliario en el sector

Al analizar el discurso de los promotores inmobiliarios entrevistados, todos coinciden en que el crecimiento de la mancha urbana hacia el Valle de Los Chillos se vincula fuertemente con la intervención del mercado inmobiliario en el sector. Para el promotor B, entre la década de 1980 y 1990, hubo una importante migración hacia los sectores de Conocoto y Alangasí, como espacios de residencias de campo con fines recreativos, debido a que el precio del suelo era relativamente barato.

En los años 80's y 90's el estilo que se manejaba, era adquirir quintas en el Valle de los Chillos, ¡Porque el terreno era barato! Yo hace 20 años, cuando empecé acá, compré una hectárea a \$25 el metro cuadrado. Como en \$250.000 compre una hectárea en Playa Chica [Sector de alta plusvalía en Alangasí] ¡Claro, pero con una inyección de liquidez que yo contaba en aquel entonces! Antes usted compraba una quinta en el Valle de los Chillos a un precio referencial de hoy día de unos \$40.000, una quinta de 3000 o 4000 metros cuadrados de terreno. ¡Así funcionaba en aquel entonces! (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

A su vez, el promotor B sostiene que, el sector de Ontaneda ubicado en Conocoto, se desarrolló como quintas residenciales de fin de semana. En complemento, el promotor C sostiene que, alrededor de la época de la reforma agraria en Ecuador, el sector de San Gabriel y Mirasierra²² conocido en aquel entonces como la hacienda “El Colegio”, fue fragmentado en macrolotes que terminaron en poder de políticos, el clero y militares. Posterior a ello, en 1989 se efectiviza por normativa, el fraccionamiento en la lotización de la Cooperativa de Huertos Familiares del Valle –ubicada en el sector de San Gabriel y Mirasierra–, lo cual según el promotor C, dio paso a la legalización de macrolotes pertenecientes en su mayoría a políticos y militares. En complemento, el promotor C sostiene que, en la actualidad, estos lotes han sido vendidos progresivamente a los promotores inmobiliarios (Ver figura 4.4).

Figura 4.1. Fraccionamiento en la lotización de la Cooperativa Huertos Familiares del Valle en 1989



Fuente: Archivo del Cabildo Ciudadano de Mirasierra.

Para el promotor B, el proceso de ocupación en Los Chillos, fue impulsado gracias a la infraestructura vial de la autopista Rumiñahui, la cual facilitó la movilización hacia el centro de Quito. Por otra parte, el promotor D sostiene que, para el año 2000, comienza el boom inmobiliario hacia la periferia de Quito, pues con la dolarización y el surgimiento de los créditos hipotecarios, más gente pudo acceder a proyectos de vivienda.

²² El promotor C sostiene que este sector fue una ex hacienda jesuita.

(...) ¡Año 2000 se dolarizó y los créditos hipotecarios funcionaron! ¡Porque antes de eso, no existía un crédito hipotecario para comprarte una casa! ¡En ese entonces comprabas un terreno e ibas construyendo cuarto por cuarto, no importaba cómo te quede! Hasta el año 2000 yo no hice vivienda ni espacios habitacionales para vender (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En complemento, el promotor B sostiene que, desde ese momento en adelante, los sectores de Conocoto y Alangasí han tenido un gran crecimiento inmobiliario, pues la gente ya no quiere vivir en las zonas centrales de Quito, ya que prefieren residencias más grandes a precios relativamente más económicos que en el hipercentro o Tumbaco-Cumbayá, además de que intentan repeler a la congestión vehicular y la contaminación. En ese sentido, el promotor D sostiene que, el sector es un buen polo de inversión inmobiliaria.

(...) Los Chillos es un valle que se ha desarrollado de muy buena manera. En estos momentos ha crecido tanto, que ya es prácticamente una ciudad, porque tienes todos los servicios básicos e infraestructura. ¡Está cerca al aeropuerto y tienes varias características que le han permitido desarrollarse inmobiliariamente de una buena manera! (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Para el promotor E, a partir de la década de 2010, se ha dado un gran crecimiento en la oferta de proyectos residenciales, pues el sector se ha convertido en una de las zonas dormitorio de Quito, lo cual lo ha vuelto atractivo debido a las bondades paisajísticas que este territorio ofrece. En complemento, el promotor B sostiene que, conseguir un terreno en propiedad individual en la conurbación de Conocoto y Alangasí se ha vuelto muy complicado. Esto, debido a que los lotes que se ofrecen en el mercado son de grandes dimensiones y tienen precios casi inaccesibles para la mayoría de la población. Además, añade el factor mantenimiento, pues tener un terreno de grandes dimensiones, conlleva mayores gastos enfocados en la seguridad de la propiedad. De esta manera, según el promotor B, el modelo residencial que busca la gente, se enfoca en los proyectos habitacionales en urbanización privada o en propiedad horizontal –conjuntos habitacionales privados–, pues son más accesibles económicamente, además que ofrecen seguridad privada.

(...) ahora los procesos han cambiado, primero por el valor del terreno, usted ahora para comprar 1000 metros en el Valle de Los Chillos tiene que invertir de \$100.000 a \$120.000. Segundo factor es el costo de mantenimiento de esos 1000 metros, y eso es factor de

seguridad. Entonces la gente con tantos problemas de seguridad, lo que busca son los conjuntos habitacionales, donde se cuenta con guardianía, donde las alcúotas comunales que se pagan ayudan a mantener las áreas verdes y el costo no se hace muy alto (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Para 2021, según el promotor A, la tendencia en la oferta del mercado inmobiliario en el sector se enfoca en viviendas de interés público (VIP) en conjuntos habitacionales, con precios que van desde los \$70.000 a los \$100.000. Los promotores entrevistados coinciden en que este tipo de producto se direcciona a una clase media-media, la cual tiene facilidades de crédito para adquirir este tipo de vivienda. Además, sostienen que el común denominador de la demanda, no logra la capacidad de pago para solventar viviendas con valores superiores.

(...) la gente está buscando las benditas casas VIP, en un rango de \$70.000 a \$100.000. Las viviendas de interés público comenzaron con el Gobierno de Rafael Correa. Entonces allí se hizo una segmentación. Antes eran las viviendas de interés social, es decir las casas del pueblo, esas que hacían las constructoras por miles. Y de allí se da el siguiente segmento que permitió que todos los constructores puedan hacer un rango de producto como la incorporación de la vivienda de interés público, de la cual no se puede pasar un costo de venta de \$100.000 más o menos, e incluso el banco da el crédito al 4%. Pasa a \$101.000 y el banco le da el crédito al 8,5% (Promotor inmobiliario A, en entrevista con el autor, marzo 2021).

(...) lo ideal en el Valle de los Chillos son viviendas VIP, de \$70.000 a \$90.000. Irnos a los \$120.000 ya es un poquito más complejo. Subir a los \$160.000, son propiedades que se da sobre todo en la Armenia, ¡Es un poquito más difícil la venta! Llegar a los \$200.000 es bien difícil. Pasados los \$200.000 en el Valle de los Chillos no es posible, porque ese precio es de Cumbayá. Una persona está dispuesta a pagar ese precio, aunque la casa sea más pequeña pero sólo en Cumbayá (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Dependiendo de qué parte de los Chillos vayas a desarrollar, también depende el tipo de proyecto que hagas en ese sitio. Lo que yo veo en el Valle de los Chillos es que viviendas de más de \$130.000 es más complejo vender (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En relación a la capacidad de pago del consumidor del mercado de vivienda en la conurbación de Conocoto y Alangasí, el promotor D clasifica a la demanda en tres categorías: clase media-baja, media-media y media-alta.

Si estás dentro del normal de las personas de la clase media-baja, estás hablando de que con suerte, marido y mujer llegan a \$1.200 de ingreso al mes. Sí está en la media-media llega hasta \$2500, y si estás en la media-alta, entre marido y mujer llegas a los \$6.000 o \$7.000, y pueden ya comprarse una casa de hasta \$200.000 (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese sentido, y pese a mencionar que la mayoría del mercado inmobiliario se enfoca en proyectos habitacionales VIP, todos los promotores entrevistados coinciden en que hay un importante nicho de demanda residencial que se ubica entre un estrato medio-medio y uno medio-alto. En ese contexto, los promotores entrevistados han identificado este tipo de oferta residencial en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra.

En la Armenia, mis casas están costando \$150.000. De eso yo estoy ganando unos \$20.000 (Promotor inmobiliario A, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Me he ubicado en el sector de clase media-media y un poquito media-alta. En la Armenia, por ejemplo, la plusvalía es muy alta, en la Armenia están un poquito más arriba del avalúo catastral. En la zona de Mirasierra en la vía al Tingo, es una zona netamente residencial, ¡Es una zona muy exclusiva! (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En la Armenia tengo casas desde \$128.000 con muy buenos acabados, con áreas extensas. En el sector de Conocoto, otro precio un poco más barato en el sector de la Moya. ¡El sector que es el mejor del Valle de Los Chillos es la vía al Tingo [Avenida Ilaló], la cuál es lo que medio hemos podido salvar! Entonces tú allí tienes a \$1280 el metro cuadrado. Tengo casas que he hecho con piscinas en conjuntos habitacionales, casas de \$300.000 a \$400.000 también. Aquí en el Valle de Los Chillos, por Mirasierra, mis viviendas van de \$150.000 a \$200.000 (Promotor inmobiliario C, en entrevista con el autor, marzo 2021).

2.2. Incorporación de las ciudadelas privadas cerradas como modelo de desarrollo inmobiliario residencial

Como se menciona en el capítulo 3, la incorporación del mercado inmobiliario residencial en el Valle de Los Chillos, se ha vinculado en gran medida a la evolución de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal y la de derechos y acciones. En ese sentido, y como manifiestan los promotores inmobiliarios y planificadores urbanos entrevistados, este tipo de

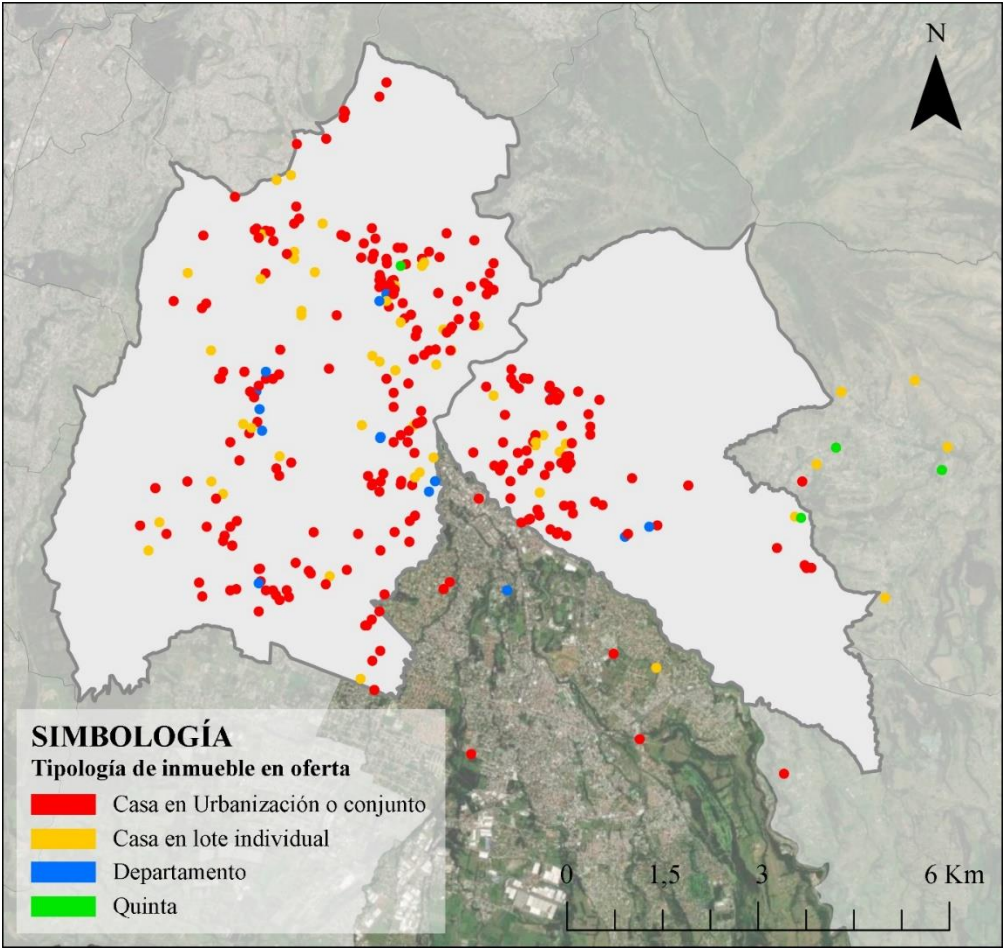
propiedad ha propiciado la incorporación del modelo residencial de ciudadelas privadas cerradas.

En ese contexto, en la figura 4.5 se identifica la oferta residencial de la plataforma inmobiliaria Properati²³ en Conocoto y Alangasí, donde se muestran cuatro tipos de propiedad residencial: casa en urbanización o conjunto privado, casa en un lote individual, departamento y quinta. Vale destacar que, el total de la oferta de casas en lotes individuales, corresponde a unidades residenciales ya usadas. En complemento, la oferta de quintas es mínima debido a que se ha vuelto un modelo residencial con poca demanda. Por otro lado, la oferta de departamentos es mínima debido a que el modelo de propiedad horizontal en altura aún no se ha consolidado en este sector, además que, el límite de pisos que permite la normativa, no genera la rentabilidad esperada por los promotores inmobiliarios, lo cual ha desencadenado en que no se encuentren muy interesados en capitalizar la renta del suelo con este tipo de proyectos.

A su vez, la figura 4.6 muestra que, de los 490 inmuebles en oferta, el 72% corresponde a casas dentro de urbanización o conjunto privado, superando ampliamente a los demás tipos de oferta residencial. En ese sentido, esta información corrobora el discurso de los promotores inmobiliarios, el cual sugiere que, en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, el mercado inmobiliario se enfoca en desarrollar el modelo habitacional de ciudadelas privadas cerradas (Ver desde la figura 4.7 a figura 4.13). Además, se alinea a la postura de Rojo Mendoza (2015), quien menciona que la masificación de esta tipología habitacional se vincula fuertemente a la imposición de un producto por parte del mercado inmobiliario.

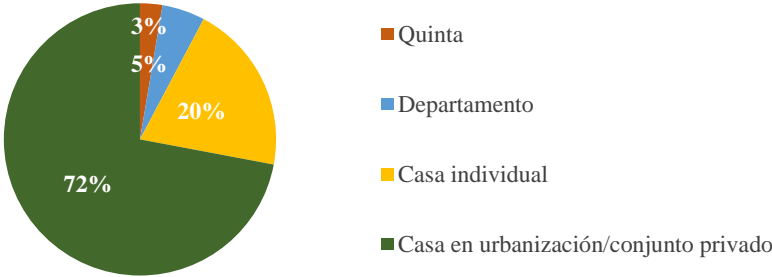
²³ Se analizaron 490 inmuebles en venta entre diciembre de 2019 y febrero de 2021.

Figura 4.1. Tipología de oferta inmobiliaria en el Valle de Los Chillos (2019-2021)



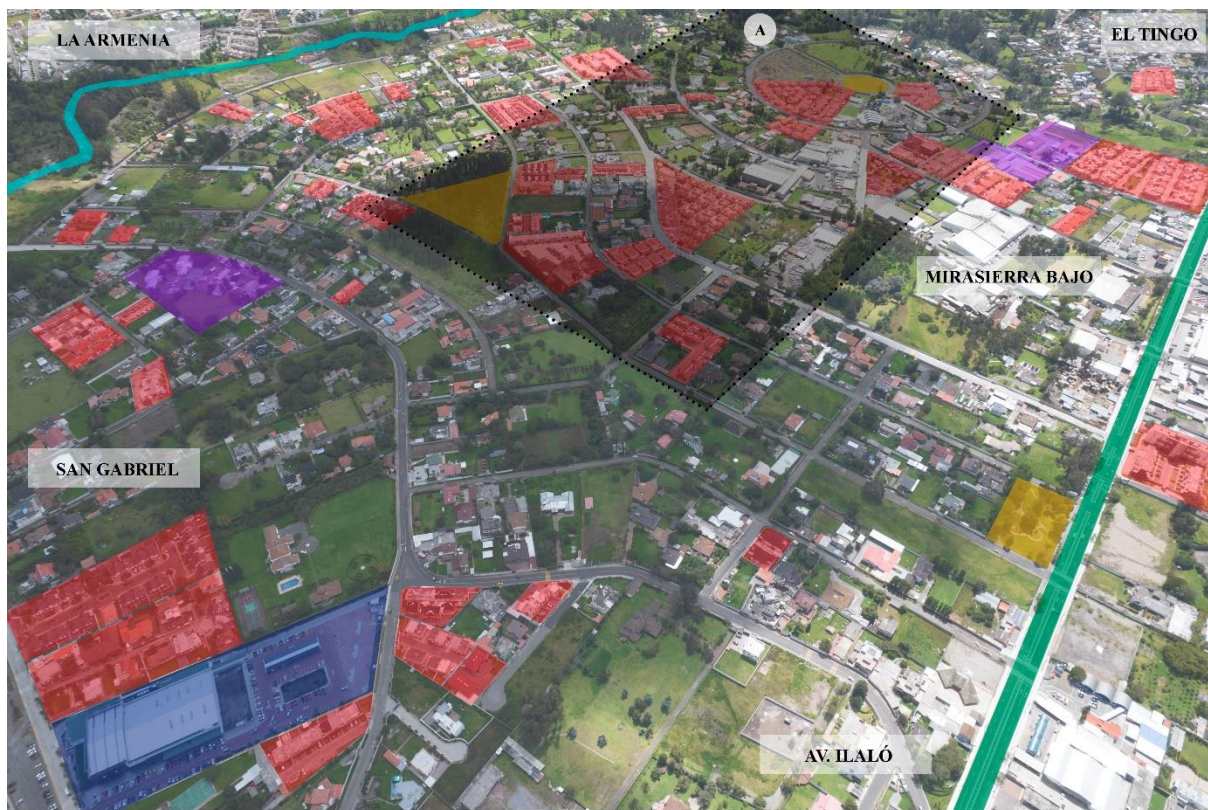
Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 4.2. Tipología de oferta inmobiliaria en el Valle de Los Chillos (2019-2021)



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

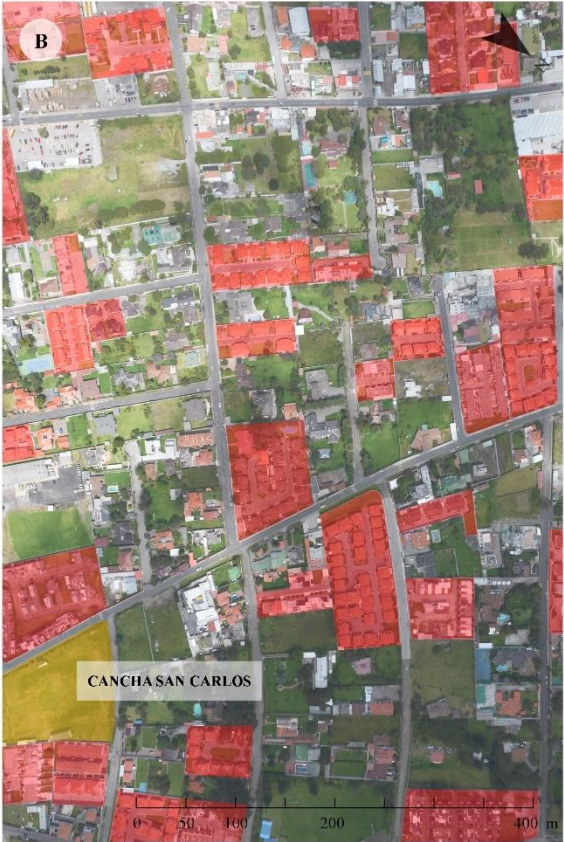
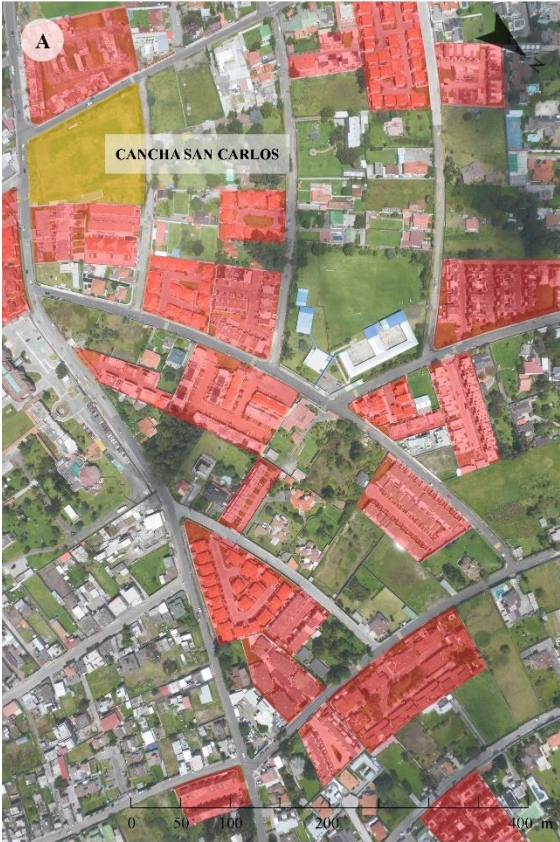
Figura 4.3. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en Mirasierra (1)



SIMBOLOGIA	 Conjunto Habitacional	 Centro Comercial	 Av. principal
	 Área verde pública	 Equipamiento educativo	 Río (Límite parroquial)

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.4. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en Mirasierra (2)



SIMBOLOGIA

	Conjunto Habitacional		Av. principal		Área verde pública		Equipamiento educativo
---	-----------------------	---	---------------	--	--------------------	---	------------------------

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.5. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en San Gabriel (1)

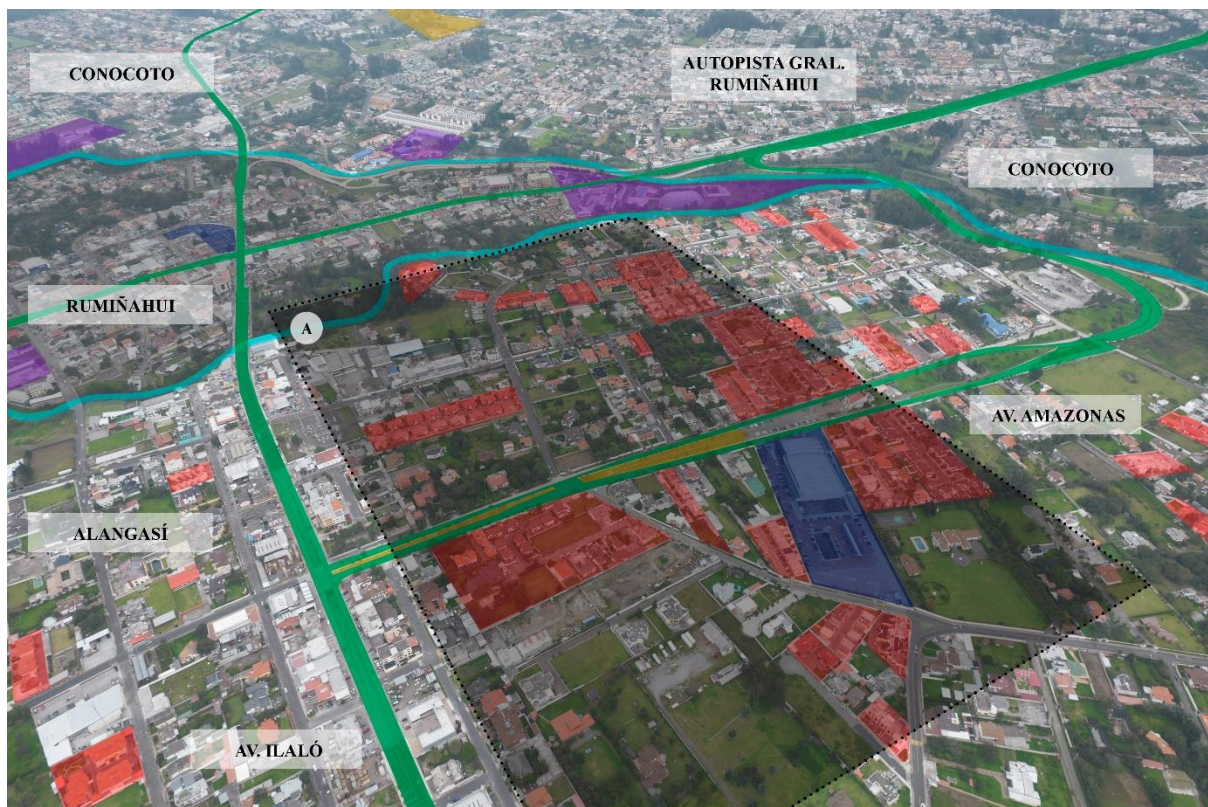


SIMBOLOGIA

■ Conjunto Habitacional	■ Centro Comercial	■ Av. principal
■ Lotización: ingreso controlado	■ Equipamiento educativo	■ Río (Límite parroquial)

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.6. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en San Gabriel (2)



SIMBOLOGIA	 Conjunto Habitacional	 Centro Comercial	 Av. principal
	 Área verde pública	 Equipamiento educativo	 Río (Límite parroquial)

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.7. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (1)



SIMBOLOGIA	Conjunto Habitacional	Lotización: ingreso controlado	Río (Límite parroquial)
	Área verde pública	Equipamiento educativo	Av. principal

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.8. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (2)

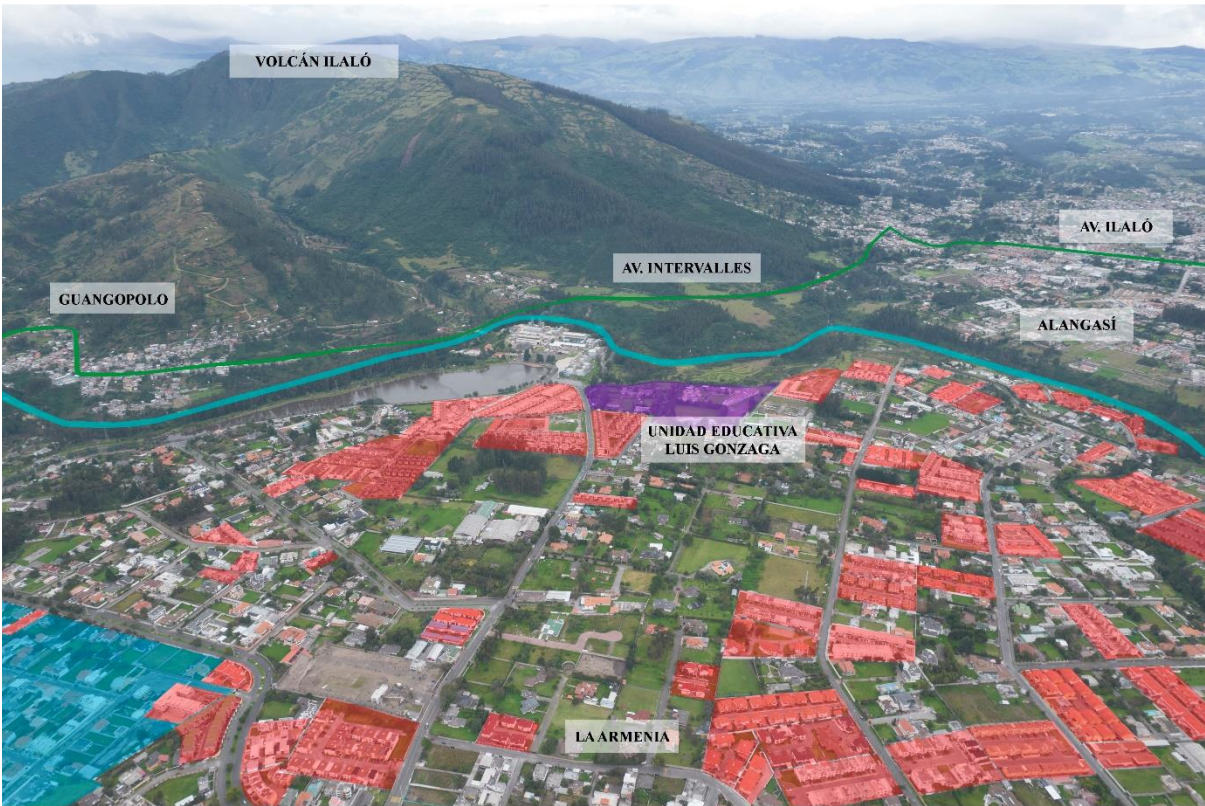
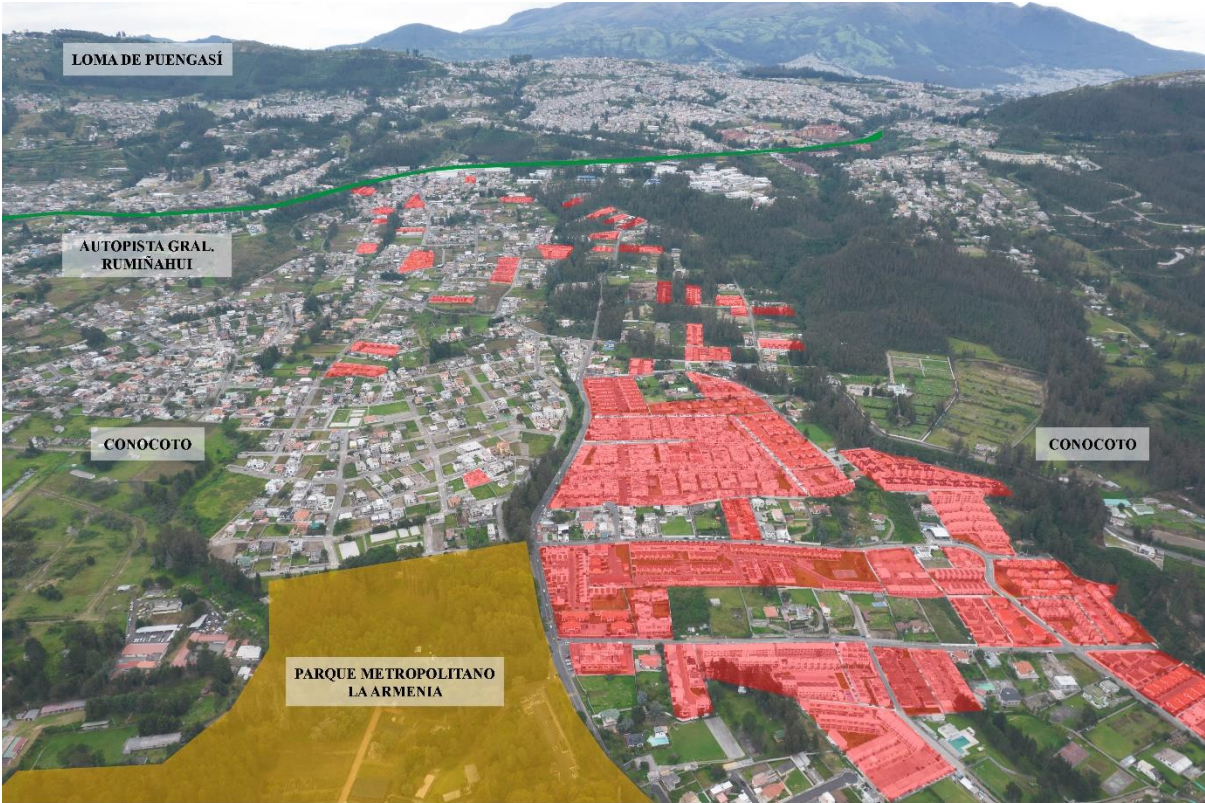


SIMBOLOGIA

 Conjunto Habitacional	 Lotización: ingreso controlado	 Río
 Área verde pública	 Equipamiento educativo	 Av. principal

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 4.9. Aerofotografía de conjuntos habitacionales en La Armenia (3)



SIMBOLOGIA

 Conjunto Habitacional	 Lotización: ingreso controlado	 Río (Límite parroquial)
 Área verde pública	 Equipamiento educativo	 Av. principal

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

2.3. Precio diferencial en la producción residencial

En complemento al análisis sobre la incorporación del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí, este apartado analiza el precio diferencial en la producción residencial en las zonas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, a partir de información cartográfica y la base de datos de la plataforma inmobiliaria Properati, donde se ha calculado el precio y la localización de diferentes tipologías residenciales.

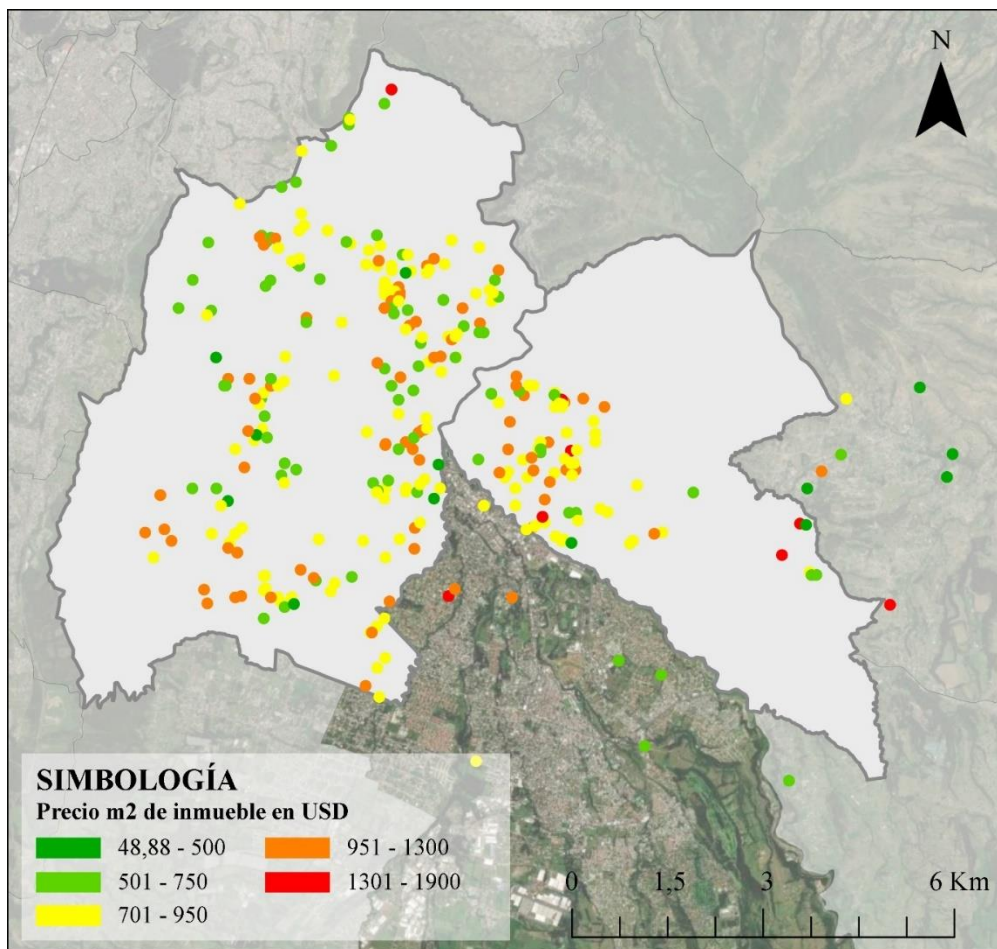
De esta manera, la tabla 4.3 indica el precio por m² de tres tipologías de oferta residencial en Conocoto y Alangasí, en base a 466 elementos analizados. En Alangasí, la oferta de vivienda dentro de “urbanizaciones o conjuntos privados” es la más elevada, con 91 de 120 casos. Mientras que, en Conocoto, el fenómeno es similar, con 248 de 332 casos. En complemento, en la figura 4.14 se muestra que, en la zona oriental de Conocoto –donde se encuentra La Armenia–, así como en la zona occidental de Alangasí –donde se ubican San Gabriel y Mirasierra–, hay una oferta de viviendas con precios directamente proporcionales al precio de suelo que oferta el mercado inmobiliario, es decir, donde el precio del suelo es más elevado, el precio de una vivienda también lo es. En ese sentido, en los sectores analizados, el precio de casas en urbanizaciones o conjuntos privados puede llegar a costar \$1890/m² en el caso de Alangasí y \$1511/m² en Conocoto, lo cual corresponde a viviendas de gama media-alta. Mientras que, en otros sectores de las mismas parroquias, el precio oscila los \$400-500/m², el cual corresponde a viviendas de interés público.

Tabla 4.1. Precio por m², de inmuebles en el Valle de Los Chillos (2019-2021)

Parroquia	Alangasí			Conocoto			La Merced	San Rafael	
	1	2	3	1	2	3	2	1	
Tipo de residencia	1	2	3	1	2	3	2	1	
Cantidad	91	24	5	248	66	18	6	8	
Área (m²)	Prom.	173,37	299,5	85,25	164,64	187,88	101,92	472	176,87
	Máx.	450	500	98	516	400	150	1200	350
	Mín.	78	100	52	61,4	119	72	120	85
Precio (Usd\$)	Prom.	886,2	1017,22	972,56	860,33	849,63	825,83	924,76	873,01
	Máx.	1890	1890	1020,41	1510,99	1000	1052,63	1900	1518,22
	Mín.	512,99	639,98	932,69	443,82	745	500	275	425,71
Tipo de residencia: 1) Casa en urbanización y/o conjunto privado 2) Casa 3) Departamento *La tabla excluye la categoría "Quinta" debido a que no fue posible calcular el precio del inmueble. Además, se excluye residencias que no especifican su precio.									

Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 4.1. Precio por m2, de inmuebles en el Valle de Los Chillos (2019-2021)



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

Como se evidencia, en los sectores con el precio de suelo más elevado –La Armenia, San Gabriel y Mirasierra–, hay una importante concentración de proyectos habitacionales correspondientes a viviendas de gama media-alta. En ese contexto, el mercado inmobiliario ha tenido un rol fundamental en el aumento del precio de suelo, pues si hay una constante oferta del tipo de viviendas mencionado, el precio de suelo continuará siendo objeto de especulación. En ese sentido, se evidencia que la producción inmobiliaria dentro de este territorio se direcciona hacia un nicho de renta específico, el cual tiene el suficiente poder adquisitivo para adquirir una propiedad allí. Para los promotores inmobiliarios entrevistados, este nicho de renta está direccionado a un segmento medio-medio a medio-alto.

[¿Su producto apunta a algún nicho de mercado en específico?] El perfil de mi cliente debe ser de clase media-media a media alta (...) ¡El segmento al que apunto está bien orientado! ¡Los

ingresos promedio de las personas que adquirieron mis casas es de \$5000 por mes, que es una clase media alta! (Promotor inmobiliario A, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Me he ubicado en el sector de clase media-media y un poquito media-alta. Esta clase tiene una característica un poco particular porque son microempresarios, gente de negocios con los cuales me gusta trabajar a mí (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Los mejores sectores de Los Chillos han sido y me puedo jactar, ¡Si! ¡Han sido gracias a mis inversiones que esto ha tomado una determinada plusvalía! (...) Con nuestras urbanizaciones instalamos las casas tipo hacienda. Nos dedicamos a eso ¡Tenemos muchos conjuntos habitacionales! ¡Estamos en el segmento medio-alto! (Promotor inmobiliario C, en entrevista con el autor, marzo 2021).

La información obtenida sugiere que, el precio diferencial de los productos residenciales ofertados por el mercado inmobiliario se relaciona directamente con el precio del suelo. En ese sentido, la tendencia apunta a que si el precio del suelo es elevado, el precio del inmueble también podría serlo. Bajo esa premisa, se evidencia que La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, se han configurado como fragmentos urbanos con los precios de suelo más elevados en Los Chillos. Además, se identifica que estos territorios tienen una fuerte vocación residencial, en la que prevalece la tipología de vivienda de urbanización privada y conjunto habitacional. En ese contexto, se evidencia que la producción residencial en este sector se ha direccionado a un nicho de renta con el suficiente poder adquisitivo como para solventar una residencia con un precio considerablemente elevado.

3. Capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en Conocoto y Alangasí

Si el mercado inmobiliario ha sido el que determina el precio diferencial del suelo en Conocoto y Alangasí, y la mayoría de sus territorios con mayores precios de suelo han sido ocupados por ciudadelas privadas cerradas direccionadas a nichos de renta de un segmento medio-medio a medio-alto, ¿Cuál ha sido la estrategia del mercado inmobiliario para capitalizar este tipo de producción residencial hacia este nicho?

Este apartado busca responder la interrogante a partir del análisis de discurso de 5 promotores inmobiliarios, e información estadística de la base de datos de la plataforma inmobiliaria

Properati, de 353 viviendas en venta dentro de ciudadelas privadas cerradas ubicadas en la conurbación de Conocoto y Alangasí. En base a esa información, se analiza la oferta de espacios y servicios diferenciales que ofrece el mercado inmobiliario con este tipo de proyectos. En complemento, para entender la demanda del consumidor del mercado de vivienda en relación a lo que oferta el mercado inmobiliario, se analiza una encuesta desarrollada a 61 residentes de 39 urbanizaciones privadas y/o conjuntos habitacionales del sector de Mirasierra de Alangasí.

3.1. Oferta de espacios diferenciales

Como ya se ha mencionado, las zonas más apetecidas por el mercado inmobiliario residencial dentro de Conocoto y Alangasí, se encuentran en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. En ese sentido, su ubicación estratégica, su cercanía a una importante oferta de servicios, además del precio diferencial de su suelo; los ha vuelto espacios donde el mercado inmobiliario ha visto un potencial de inversión para desarrollar proyectos habitacionales privados de una gama media-media hasta una media-alta, con precios superiores a los \$100.000 por unidad habitacional.

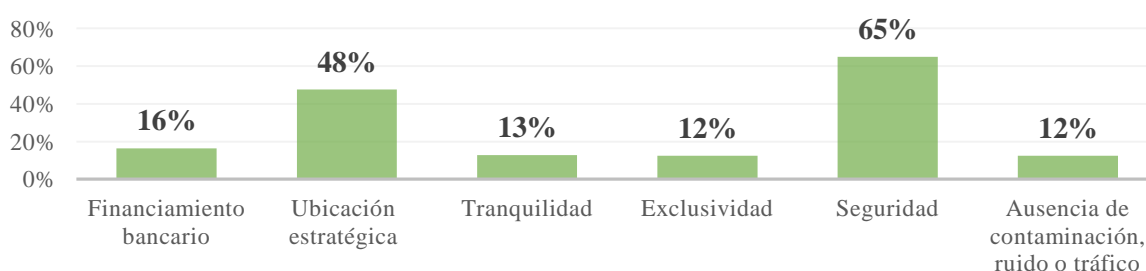
En ese sentido, y ante su necesidad de capitalización del suelo, el mercado inmobiliario ha desarrollado espacios residenciales colectivos privados que buscan captar la atención del nicho de renta al cual se direccionan. Es decir, buscan ofrecer entornos diferentes al resto del territorio, con espacios privilegiados y de gran calidad en cuanto a su paisaje, diseño, exclusividad, infraestructura, servicios y seguridad (Canosa Zamora 2002).

En los proyectos brindamos ciertas características. El proyecto que ofrezco ahora está ubicado en una zona fuera de riesgo en el sector de Conocoto, muy determinante en el Valle de Los Chillos. ¡Tiene una vista privilegiada, es un ambiente todavía campestre y el proyecto cuenta con equipamiento extra! ¡Tiene canchas, piscina, sauna, turco! Que son elementos que hoy por hoy mueven al negocio inmobiliario, ¡Este tipo de equipamiento extra! (...) Nosotros vendemos el concepto de club social porque el equipamiento de mi proyecto es como un club residencial. Cuenta con cancha de tenis, con cancha de uso múltiple, piscina de adultos, piscina de niños, sauna, turco, sala de cine, gimnasio, salón comunal, área BBQ. Dentro del mismo conjunto de las 39 casas, la normativa determina que para esa cantidad de casas debemos tener 400 metros de área verde, ¡Este proyecto cuenta con 1500 metros de área verde para el equipamiento! Este no es un costo muy alto, pero la ventaja es poder brindar ese factor

diferencial de los otros proyectos (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese contexto, al analizar la oferta de vivienda en urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales de la base de datos de Properati, se desglosan 7 estrategias de los promotores inmobiliarios para captar potenciales compradores: financiamiento bancario, ubicación estratégica, tranquilidad, exclusividad, seguridad, ausencia de contaminación/ruido/tráfico, y servicios e infraestructura comunal interna. Al analizar la figura 4.15, se muestra como los factores más predominantes en la oferta inmobiliaria se enfocan en la ubicación estratégica del proyecto habitacional, y en la existencia de mecanismos de seguridad, repitiéndose en el 48% y 65% de los casos respectivamente.

Figura 4.1. Beneficios que oferta el mercado inmobiliario para adquirir una residencia dentro de una ciudadela privada cerrada



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

En complemento, y aunque los factores: tranquilidad, exclusividad, y ausencia de contaminación, ruido o tráfico, no superan el 13% del total de los aspectos diferenciales que ofrece el mercado inmobiliario, estos tres componentes se vinculan en gran medida al factor ubicación estratégica, pues en general, que un lugar sea tranquilo, exclusivo y ausente de contaminación, ruido o tráfico, viene dado por una ubicación que favorezca este tipo de amenidades. En ese sentido, dentro de la base de datos de Properati se ha identificado diversos discursos de promotores inmobiliarios, que promocionan estos aspectos diferenciales, como estrategia de marketing al momento de ofertar una vivienda al consumidor:

Ubicado en el mejor sector de La Armenia, a solo 200 metros del nuevo parque Metropolitano de la Armenia. Y con fácil acceso a la nueva Ruta Viva por Intervalles o la autopista General Rumiñahui (Discurso de promotor inmobiliario, en base de datos de Properati, enero 2021).

Podrás disfrutar de tranquilidad y seguridad sin complicaciones de ruido, contaminación y tráfico, además de poder aprovechar la inversión debido al crecimiento de plusvalor del sector, sin perder el privilegio de acceder fácilmente al parque La Moya, centros comerciales, supermercados, farmacias, hospitales, clínicas, instituciones escolares, instituciones bancarias (Discurso de promotor inmobiliario, en base de datos de Properati, enero 2021).

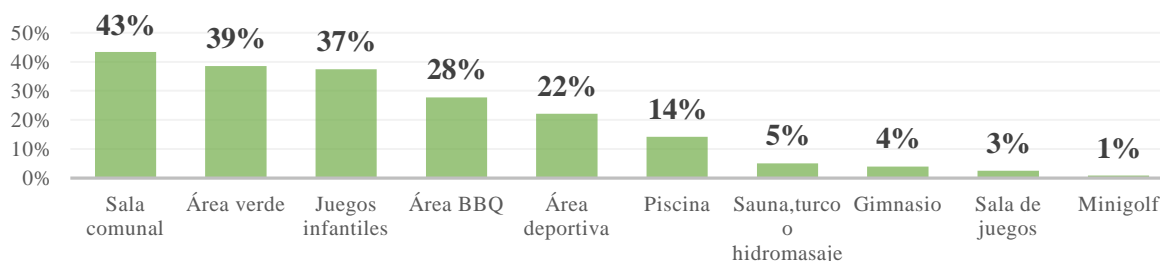
Disfrute la tranquilidad y comodidad de vivir en una zona exclusiva residencial, sin complicaciones de tráfico, ruido, contaminación e inseguridad. Además del rápido acceso a supermercados, farmacias, escuelas, colegios, universidades, instituciones bancarias, hospitales, etc (Discurso de promotor inmobiliario, en base de datos de Properati, enero 2021).

Por otra parte, el promotor E sostiene que la oferta de servicios comunales internos, también conocidos como *amenities*, se ha convertido en una poderosa estrategia para la captación de potenciales clientes, pues estos servicios se vuelven un factor diferencial al momento de comercializar una vivienda dentro de un proyecto residencial privado.

La mayoría de los constructores tiene esta tendencia a ofrecer muchísimas cosas que se conoce como *amenities*. Básicamente son áreas verdes, y se han incrementado cada vez más áreas comunales como: áreas de juegos, BBQ, sauna, canchas de tenis, canchas de fútbol, salas de cine, etc. Sin embargo, creo que, eso es a nivel general del mercado. Si me preguntas sobre el Valle de Los Chillos, al ser la mayor cantidad de estos proyectos casas, estas *amenities* se direccionan más hacia el tema de áreas verdes o áreas comunitarias, y no tanto hacia salas de cine o cosas más modernas que van mucho más ligadas a un proyecto vertical (Promotor inmobiliario E, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese sentido, en la figura 4.16 se muestra información de la base de datos de Properati, donde destacan los diferentes tipos de amenidades que ofrece el mercado inmobiliario dentro de ciudadelas privadas cerradas. Por normativa, esta tipología de uso residencial del suelo debe ofrecer un cierto porcentaje del terreno para áreas verdes, por lo cual no es de destacar que, dentro de la base de datos, se oferta en un 39% de los casos. Lo que si se evidencia, es que en un gran porcentaje de proyectos, destaca la implementación de salas comunales, juegos infantiles, área BBQ y áreas deportivas, lo cual brinda cierta noción de cómo se estructuran la mayoría de estos espacios residenciales: amplias áreas verdes y zonas comunitarias.

Figura 4.2. Amenidades que oferta el mercado inmobiliario para adquirir una residencia dentro de una ciudadela privada cerrada



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

En complemento, el promotor D sostiene que en la oferta de amenidades también se da un factor diferencial del precio de un proyecto habitacional, pues de acuerdo a la cantidad de equipamientos extra que un promotor ofrece, el precio de la unidad habitacional se incrementa.

(...) busco dejar la mayor cantidad de área verde y los juguetes que llamamos ahora. Estos que están de moda: ¡Tienes la piscina, sala comunal, área de canchas! De acuerdo a la cantidad de juguetes que tienes, también va el precio de la unidad de vivienda que te compran. Porque obviamente tienes el área realmente vendible, a la que tienes que cargarle el precio de estas áreas sociales y comunales que le adicionas al sitio (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

De esta manera, el discurso inmobiliario y el análisis de la base de datos, sugieren que, el mercado busca capitalizar su producción residencial a través de la oferta de espacios diferenciales que ofrecen ciertos beneficios al consumidor como: localización estratégica, seguridad, tranquilidad, exclusividad, y la incorporación de infraestructura y servicios internos.

3.2. Capitalización de la percepción de inseguridad: incorporación de mecanismos de seguridad privada

La difusión de la ciudadela privada cerrada como modelo de desarrollo inmobiliario residencial, se ha convertido en una tendencia en la forma de habitar el periurbano (Roitman 2004), la cual imita el modelo de suburbanización de las *gated communities* estadounidenses, configuradas como espacios residenciales amurallados (Ciccolella 1999). En ese sentido, y como se menciona en el apartado anterior, dentro del 65% de los casos de oferta residencial

analizados, el discurso del promotor inmobiliario se relaciona con la oferta de mecanismos de seguridad como una cualidad diferencial del espacio residencial. De esta manera, el mercado inmobiliario ha construido una aparente necesidad de mecanismos de seguridad ante la percepción ciudadana de salvaguardar el espacio residencial. Es así, que han incorporado mecanismos como cerramientos, accesos controlados, cercas eléctricas, cámaras de seguridad, guardianía o alarmas.

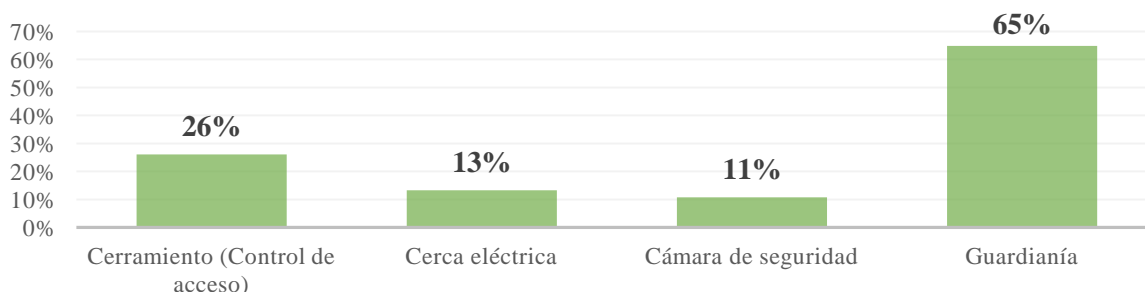
[¿Cómo percibe la seguridad dentro de un conjunto habitacional cerrado?] Bueno, la seguridad en el conjunto residencial, ¡Primero se tiene una guardianía! Y obviamente el vivir en grupo, por lo menos como se dice, si hay un feriado, y de 20 casas, 10 salen de feriado entonces 10 se quedan. Y como es un conjunto, usted conoce al vecino y usted sabe que, si llega una persona extraña, se identifica fácilmente. Hay proyectos que ofrecen otros sistemas de seguridad, pero nosotros no hemos visto en este el caso, pues son costos extras. ¡Cámaras, sistemas de alarmas! ¡Todo ese tipo de elementos! Lo que se quiere es protegerse de la delincuencia. (...) Uno antes vivía totalmente abierto porque no había ningún problema. Pero claro, la delincuencia es cada vez más avezada. Es un problema mayor, entonces ahora hay que cuidarse, ya no solamente cuidarse uno o la propiedad, ¡Sino también prever! (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

En complemento, el promotor D sostiene que, al momento de ofrecer una vivienda dentro de una urbanización privada o un conjunto habitacional, el consumidor ya sobreentiende que ese espacio va a tener al menos un muro perimetral como mecanismo de seguridad. Es por ello que, en la figura 4.17 se evidencia que solamente el 26% de los proyectos lo ofrecen, pues tanto vendedor como consumidor sobreentienden que el proyecto residencial cuenta con ese mecanismo. A su vez, se muestra que el 65% de los proyectos ofrecen guardianía privada, lo cual según el promotor D responde a la percepción de seguridad ciudadana, y el mercado inmobiliario responde a esta demanda ofreciendo este tipo de mecanismo.

[¿Por qué la gente se encierra en este tipo de proyectos?] Por seguridad, es tan simple que tienes un guardia que, ¡Aspiras a que no deje entrar a nadie! Y allí metido tienes menos posibilidades de que te roben o que te maten. Estás más seguro dentro de una urbanización, las urbanizaciones básicamente desarrollan protocolos para aplastar un botón y que te suene una alarma y bien o mal viene el guardia que está allí o el vecino. En cambio, en calles abiertas como es en Quito, tienes serios riesgos de que te asalten. Como que te pones a pensar, me meto en un barrio donde hay un guardia de seguridad y está armado, aunque sea con pistola de

juguete. Lo piensas más a comparación de una calle desolada en la cual entraste y no hay protección (Promotor inmobiliario D, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Figura 4.1. Mecanismos de seguridad que oferta el mercado inmobiliario en ciudadelas privadas cerradas



Fuente: Properati; datos tomados del trabajo investigativo.

3.3. Preferencias habitacionales diferenciales: la demanda del consumidor del mercado de vivienda en Mirasierra

La normalización en la producción de ciudadelas privadas cerradas en el periurbano ha dado lugar a que el mercado inmobiliario oferte espacios con características espacio-funcionales comunes: accesos controlados, perímetros delimitados y servicios comunales internos (Roitman 2005). Pero la implementación de este modelo residencial no depende únicamente del mercado, pues este responde a una demanda existente de producción residencial. En ese sentido, el mercado inmobiliario busca capitalizar esta demanda a través del desarrollo de un producto eficaz y eficiente para el consumidor (Rojo Mendoza 2015).

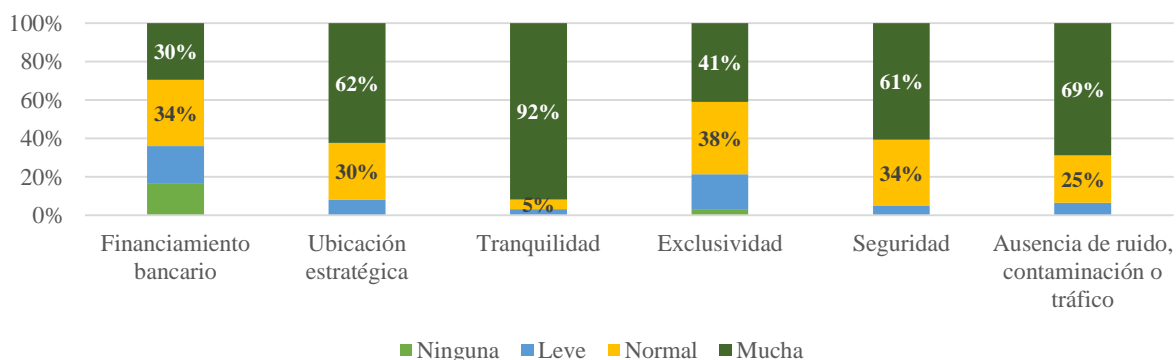
En complemento, Roitman (2008) sostiene que la demanda de espacios diferenciales es producto de la acción social del consumidor, es decir, las motivaciones para tener ciertas preferencias habitacionales. En ese sentido, el promotor E sostiene que en general, la demanda residencial de viviendas dentro de ciudadelas privadas cerradas en Conocoto y Alangasí, responde a la localización estratégica, el acceso a áreas verdes y servicios comunes internos, y el factor seguridad.

[¿Qué busca la gente al momento de adquirir una vivienda en un proyecto residencial privado?] Es un poco complejo responder eso, porque no todas las personas tienen las mismas necesidades, y así quisiéramos verlo de una forma clasificada, las necesidades y los gustos de las personas son muy, muy variados. Conocoto y Alangasí se han caracterizado por ser una zona residencial familiar. Están buscando que tenga una buena conexión de transporte,

probablemente para llegar al colegio porque tengan colegio cerca. O que tengan colegios buenos cerca, por más de que sea un colegio fiscal. Luego está el tema obviamente de la seguridad. La seguridad es vital, y el factor determinante es el presupuesto. Los Chillos es una zona muy atractiva para vivir que no tiene el precio por metro cuadrado más alto de la ciudad. Eso lo convierte en una zona interesante. Otros factores que pueden interesarle a las personas, pueden ser en términos de las características de la propiedad en sí. Si tengo una familia de 4 personas, estoy buscando algo con un patio, que esté en un conjunto cerrado, que tenga 3 dormitorios. Hay universidades que no podemos descartar y también está la cercanía con Cumbayá, que también lo hace apetecible, por así decirlo (Promotor inmobiliario E en entrevista con el autor, marzo 2021).

En ese sentido, al analizar la pregunta de la encuesta realizada a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas del sector de Mirasierra: ¿Cuál es la importancia que le dio a cada uno de los siguientes factores para decidir habitar en su actual vivienda? Se evidencia que lo que busca el consumidor, no se aleja de lo que ofrece el mercado inmobiliario, pues más del 60% de los encuestados buscan una ubicación estratégica, seguridad, y la ausencia de ruido, contaminación o tráfico. Lo que más destaca es el factor tranquilidad, el cual buscan el 92% de los encuestados (Ver figura 4.18). De esta manera, la información sugiere que, el mercado ha buscado capitalizar su producto inmobiliario, satisfaciendo las demandas del consumidor en relación a los beneficios mencionados.

Figura 4.1. Beneficios que el consumidor busca para adquirir una residencia dentro de un proyecto residencial privado

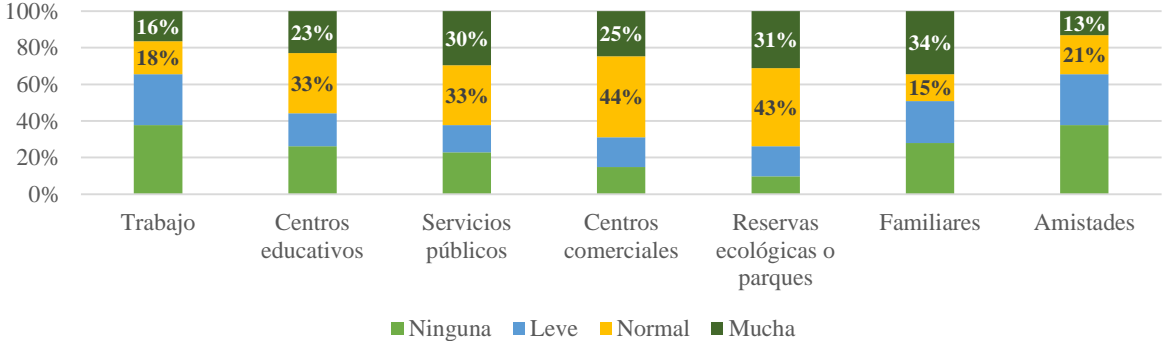


Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

En relación a la ubicación estratégica, el 62% de los encuestados le da “muchísima importancia” a este factor al momento de adquirir una vivienda en un proyecto residencial privado. Pese a

ello, al consultar sobre la importancia que le dan a la cercanía de servicios y actividades cotidianas como: trabajo, centros educativos, servicios públicos, centros comerciales, reservas ecológicas o parques, familiares y amistades; se evidencia que, estos no son factores tan relevantes para el consumidor al momento de adquirir una vivienda (Ver figura 4.19), pues, solamente el 39,3% de los encuestados se mudó a su residencia actual por la cercanía a actividades cotidianas. Este fenómeno podría deberse a que el mayor porcentaje de encuestados (42,6%) desarrolla sus actividades cotidianas en la zona norte de Quito, mientras que un porcentaje relativamente menor (26,2%), lo hace dentro del Valle de Los Chillos.

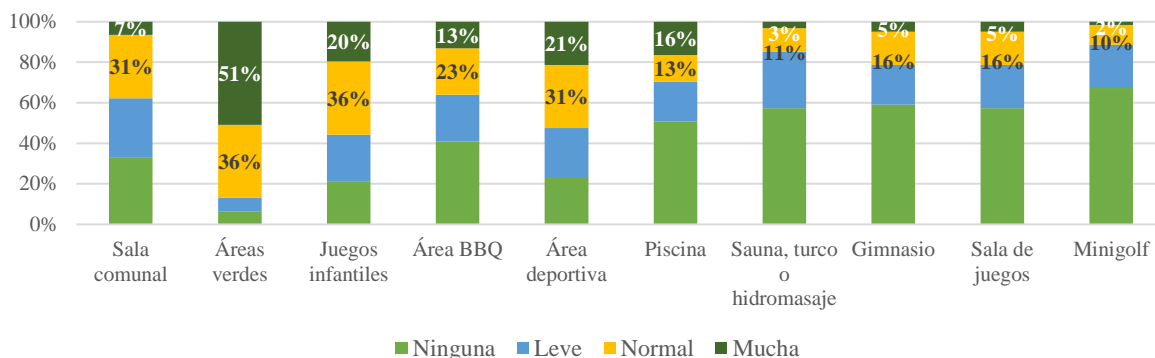
Figura 4.2. Importancia que le da el consumidor a la cercanía de servicios y actividades cotidianas



Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

En complemento, en referencia a las amenidades o equipamiento comunal interno de las ciudadelas privadas cerradas, apenas el 23% de los encuestados lo consideraron como un factor importante para decidir adquirir su vivienda. Por otro lado, el 51% de los encuestados le dan “muchísima importancia” a la oferta de áreas verdes y entornos paisajísticos, mientras que, a áreas deportivas, juegos infantiles, piscina y área BBQ, le dan el 21%, 20%, 16% y 13% respectivamente (Ver figura 4.20). Esto coincide con lo mencionado por el promotor E, quien sugiere que las preferencias habitacionales en Los Chillos se vinculan a la oferta de áreas verdes y equipamiento comunal.

Figura 4.3 Amenidades que el consumidor busca para adquirir una residencia dentro de un proyecto residencial privado



Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

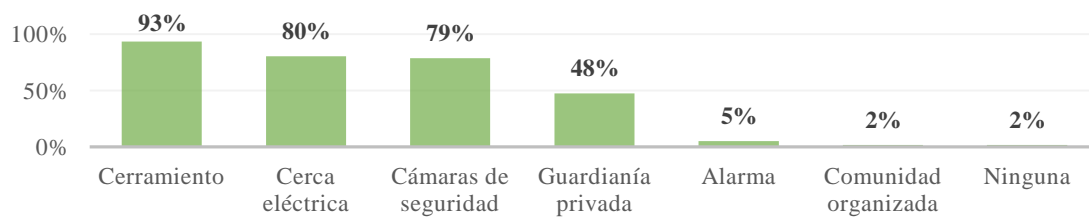
Vale destacar que el 83,6% de los encuestados son padre o madre de familia. En ese contexto, el promotor inmobiliario B sostiene que la mayoría de los consumidores de ciudadelas privadas cerradas, son familias con hijos menores de edad, los cuales buscan espacios de esparcimiento con amplias áreas verdes y servicios comunales. Esto podría explicar la razón por la cual los encuestados demandan la existencia de áreas verdes y equipamientos comunales dentro de su espacio residencial.

(...) tenemos clientes que compran casas porque están iniciando una familia. Entonces tenemos una diversidad, tenemos clientes que están en tercera edad, ya quieren un lugar para descansar y encuentran en este espacio algo ideal porque al contar con sus propias áreas verdes tan grandes, pueden caminar o distraerse. Además, tenemos una gran mayoría de hogares jóvenes constituidos con hijos que tienen una edad promedio de 12 años, es ideal que tengan zonas de esparcimiento, o tenemos matrimonios jóvenes que piensan en tener seguridad (Promotor inmobiliario B, en entrevista con el autor, marzo 2021).

Por otra parte, en referencia al factor seguridad dentro de las ciudadelas privadas cerradas, el 61% de los encuestados le da “mucho importancia” al momento de decidir adquirir su vivienda, el 85,2% tomó la decisión de adquirir una unidad habitacional debido a la seguridad que ofrece el espacio, mientras que el 91,8% está de acuerdo con la existencia de mecanismos de seguridad y vigilancia. Al preguntar la razón por la que están de acuerdo con ello, la mayoría repite las palabras “prevención contra la delincuencia” y “sensación de inseguridad”. En ese contexto, el 96,7% se siente más seguro con la existencia de estos mecanismos, mientras el 63,9% considera inseguro las inmediaciones del lugar donde reside.

En ese sentido, se evidencia que el mercado inmobiliario ha usado la percepción de inseguridad del consumidor como estrategia de mercadeo al momento de vender su producto. Esto se corrobora con la identificación de diferentes mecanismos de seguridad que han ofrecido los promotores inmobiliarios dentro de las ciudadelas privadas cerradas donde viven los encuestados, como: cerramientos, cercas eléctricas, cámaras de seguridad, guardianía privada o alarmas (Ver figura 4.21).

Figura 4.4. Mecanismos de seguridad identificados por los residentes de ciudadelas privadas cerradas



Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

4. Hallazgos

Dentro del proceso de periurbanización de las urbes latinoamericanas, los cambios en la ocupación del suelo han conducido a una valorización distinta de este territorio (Hiernaux 2001). En ese contexto, el periurbano se ha transformado en un espacio donde los capitales operan bajo una lógica mercantil, en la que el promotor inmobiliario se encuentra en la constante búsqueda de capitalización del suelo, a raíz del progresivo cambio de suelo rural a urbano y las externalidades que esto produce: una potencial demanda de equipamientos y servicios (Abramo 2011). A su vez, Urriza (2006) sostiene que la inversión inmobiliaria en zonas de expansión urbana se ha desarrollado como un negocio rentable, donde la plusvalía crece en función de la valorización del suelo. De esta manera, el proceso de especulación se ha propagado en el tiempo, agudizando la escasez relativa de terrenos, y provocando un incremento en el precio del suelo.

Bajo este paraguas teórico, se evidencia que la conurbación de las parroquias de Conocoto y Alangasí se ha estructurado como el territorio de mayor desarrollo en infraestructura y accesibilidad de Los Chillos, donde se identifica una importante oferta de servicios distribuida a lo largo de las avenidas Rumiñahui, Ilaló y Amazonas, las cuales se han convertido en importantes arterias viales que conectan ambas parroquias con el cantón Rumiñahui y el hipercentro de Quito. Estos factores han repercutido en que la conurbación de Conocoto y

Alangasí sea la zona con los precios de suelo más elevados y la más apetecida por el mercado inmobiliario. De esta manera, la información obtenida sugiere que la distribución territorial de precios diferenciales de suelo en Los Chillos, está determinada en gran parte por la localización estratégica, donde la proximidad a equipamientos y servicios son factores fundamentales para el actuar del mercado inmobiliario.

Por otra parte; Hidalgo, Arenas y Santana (2016) sostienen que, uno de los mecanismos de valorización mercantil del suelo, es la comercialización de producción inmobiliaria con características diferenciales, lo cual permite a los promotores inmobiliarios generar un alto beneficio económico. En ese sentido, dentro de la conurbación de Conocoto y Alangasí, se ha identificado la conformación de fragmentos territoriales diferenciados de los demás por tener el mayor precio del suelo de la zona, donde destacan los sectores de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. Estos territorios se han convertido en lugares muy apreciados por un grupo de consumidores de productos inmobiliarios residenciales con la capacidad económica para adquirir una propiedad allí. Esto, debido a las bondades paisajísticas y topográficas del sector, además de su localización estratégica. Al respecto; Hidalgo, Arenas y Santana (2016) sostienen que, este tipo de territorios se han vuelto atractivos para el mercado inmobiliario, el cual busca capitalizar su inversión, a través de la promoción de productos diferenciales, como las ciudadelas privadas cerradas.

En ese sentido, el mercado inmobiliario en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, se ha enfocado en desarrollar el modelo residencial de ciudadelas privadas cerradas –urbanizaciones privadas o conjuntos habitacionales– direccionadas a un nicho de renta con un considerable poder adquisitivo, como tipología de vivienda dominante. La difusión de esta tipología residencial se debe a la tendencia de exclusividad de los espacios residenciales, impulsada por el mercado inmobiliario a nivel global (Roitman 2004), lo cual ha repercutido en su masificación dentro de la oferta de vivienda en sectores periurbanos (Janoschka 2003). En ese contexto, la progresiva incorporación del modelo habitacional de ciudadelas privadas cerradas en la zona mencionada, ha fomentado a que el mercado inmobiliario aproveche la plusvalía del suelo para especular y aumentar su precio. De esta manera, el alto precio de suelo en el sector, ha configurado espacios diferenciados por la capacidad de pago del consumidor.

Entonces, ¿Cuál ha sido la estrategia del mercado inmobiliario para capitalizar las ciudadelas privadas cerradas hacia un nicho de renta específico? Para Rojo Mendoza (2015), el mercado inmobiliario ha promovido una combinación de valores, sueños y modelos históricos, espacializados en un producto inmobiliario eficaz y eficiente. A su vez, Canosa Zamora (2002) sostiene que frente a otras tipologías residenciales, las ciudadelas privadas cerradas se han configurado como entornos privilegiados y de gran calidad, los cuales según Rojo Mendoza (2015), brindan una serie de servicios para satisfacer al consumidor de este producto, como mayores comodidades en instalaciones y equipamientos internos, la incorporación de atributos paisajísticos al lugar de residencia, la constante vigilancia del espacio, además de una localización estratégica con un importante desarrollo en la infraestructura vial y en la oferta de servicios.

En el caso de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, se identifica que el mercado inmobiliario busca capitalizar su producción residencial, a través de la oferta de ciudadelas privadas cerradas que capten la atención del nicho de renta al cual se dirigen. En ese sentido, buscan ofrecer entornos diferenciales que brinden beneficios adicionales como la localización estratégica, tranquilidad, exclusividad, seguridad, e infraestructura y servicios comunales internos. En ese contexto, el discurso de los promotores inmobiliarios del sector se ha concentrado en tres ejes principales: la localización estratégica, la infraestructura y servicios internos, y los mecanismos de seguridad.

En relación a la localización estratégica, los promotores inmobiliarios entrevistados la consideran un factor diferencial al momento de ofertar una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada, pues de esta depende la cercanía a infraestructuras y servicios, además de la potencial configuración de espacios tranquilos, exclusivos, seguros, y sin contaminación, ruido o tráfico vehicular. En ese sentido, esta premisa podría explicar en parte, la razón por la cual el mercado inmobiliario ha desarrollado ciudadelas privadas cerradas en territorios relativamente apartados de espacios comerciales y vías principales, pero lo suficientemente cercanos como para capitalizar esta cercanía.

A su vez, en referencia a la oferta de infraestructura y servicios internos, los promotores inmobiliarios sugieren que esta es una poderosa estrategia para captar la atención del consumidor. En ese sentido, el mercado inmobiliario ha promocionado a las ciudadelas privadas cerradas como espacios que buscan recrear “utopías en una pequeña escala de

gestión privada de administración, jugando con los ajustes y entornos de los espacios urbanos” (Rojo Mendoza 2015, 127). De esta manera, el mercado configura espacios paralelos, capaces de simular entornos urbanos perfectos (Bellet 2007). En ese sentido, en el caso de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, lo que el mercado inmobiliario busca, es recrear un entorno rural con amplias áreas verdes y zonas comunitarias, con la intención de capitalizar el concepto de residencia campestre, pero con los beneficios que ofrece un espacio urbano.

Glasze (2005) sostiene que, en la mayoría de las ocasiones, el Estado no ha dotado de los servicios que necesita la ciudad, mientras que el mercado inmobiliario lo ha logrado a una escala reducida. A su vez, Soja (2008) menciona que la incorporación de mecanismos de seguridad en las ciudadelas privadas cerradas, se ha configurado como una estrategia del mercado inmobiliario para ofrecer una cualidad diferencial del espacio residencial, generando así una demanda paranoica del consumidor, donde la seguridad se ha convertido en “un valor relativo definido según la renta que permite acceder a servicios de protección o ser miembro de un enclave residencial protegido o una zona de acceso restringido” (Soja 2008, 422).

Por otra parte, Cabrales (2004) sostiene que la incorporación de mecanismos de protección y vigilancia se debe a la creciente inseguridad en ciudades con deficiencias en sus dotaciones y servicios urbanos, mientras que Rojo Mendoza (2015) sostiene a que se debe debido a una percepción subjetiva de la ciudadanía sobre la seguridad. De esta manera, en el caso de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, el mercado inmobiliario ha aprovechado la aparente necesidad de seguridad ante la percepción ciudadana de proteger su espacio residencial. En ese sentido, se evidencia que toda la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas, ha respondido a una demanda tácita de protección, por lo cual, el mercado ha incorporado variedad de mecanismos de seguridad y vigilancia a su producto inmobiliario.

Por otra parte, es necesario entender que el actuar del mercado inmobiliario responde a la demanda de consumidores en la búsqueda de espacios residenciales con características diferenciales. Para Rojo Mendoza (2015) la demanda de un producto diferencial, viene dada por el deseo del consumidor de experimentar un cierto estilo de vida, además de su percepción de miedo e inseguridad a la sociedad abierta. En ese sentido, al analizar el caso de Mirasierra, la demanda del consumidor se alinea a lo que el mercado inmobiliario ofrece:

proyectos localizados estratégicamente, con acceso a áreas verdes y servicios comunales, y la incorporación de mecanismos de seguridad.

En relación a la localización estratégica, los residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra encuestados, la asocian más hacia la percepción de tranquilidad, seguridad, y la ausencia de ruido, contaminación o tráfico. Pues, al consultar la importancia que le dan a la cercanía a servicios y actividades cotidianas como motivación para residir en ese espacio, no lo consideran un factor trascendental. En ese sentido, esto podría deberse a que el Valle de Los Chillos se ha desarrollado como una ciudad dormitorio, dentro de la cual, un alto porcentaje de sus residentes desarrolla sus actividades cotidianas en el hipercentro de Quito.

A su vez, en relación a la infraestructura y servicios internos de las ciudadelas privadas cerradas, se evidencia que para la mayoría de los encuestados no resulta ser un factor diferencial al momento de decidir adquirir su vivienda. Pese a ello, le brindan mucha importancia a la oferta de amplias áreas verdes acompañadas de equipamientos comunales recreacionales. Esto podría deberse a que el consumidor promedio de esta tipología residencial, son familias con hijos menores de edad, por lo cual buscan espacios residenciales con estas características. En ese sentido, se evidencia que el mercado inmobiliario ha aprovechado las necesidades del consumidor promedio, incorporándolas al producto que oferta.

En complemento, se identifica que la gran mayoría de los encuestados han decidido adquirir su vivienda por los mecanismos de seguridad y vigilancia que el mercado inmobiliario ofrece dentro de las ciudadelas privadas cerradas. Para Rojo Mendoza (2015), la preocupación por la seguridad, la percepción del riesgo y la difusión de la cultura del miedo, han sido factores fundamentales para que la ciudadanía busque espacios individuales. En ese sentido, se evidencia que el discurso público sobre la inseguridad podría ser una de las causas por las que se levantan barreras urbanas (Janoschka 2005). En el caso de Mirasierra, los encuestados perciben al territorio periurbano como inseguro, por lo cual, buscan espacios residenciales con mecanismos de seguridad y vigilancia, con la intención de prevenir la delincuencia. En ese contexto, el mercado inmobiliario ha buscado satisfacer la demanda del consumidor, incorporando cerramientos, cercas eléctricas, cámaras de seguridad, guardianía privada y alarmas, a su producción residencial.

Finalmente, vale destacar que, en el caso de Mirasierra, el mercado ha buscado capitalizar su producción inmobiliaria a través de la incorporación de una tipología residencial –ciudadela privada cerrada–, direccionada a un nicho de consumidores con la capacidad económica para poder adquirir una vivienda en uno de los sectores con el precio de suelo más elevado de la conurbación de Conocoto y Alangasí. En ese sentido, y ante los impactos socioespaciales que tienen las ciudadelas privadas cerradas en el periurbano según el marco analítico, en el siguiente capítulo se busca profundizar sobre el impacto de esta tipología residencial en los procesos de diferenciación socioespacial.

Capítulo 5

Incidencia de las ciudadelas privadas cerradas en el territorio: los procesos de diferenciación socioespacial en el sector de Mirasierra

Para Prévôt Schapira (2000), el proceso de fragmentación de las urbes se asocia a tres componentes. El social, vinculado al repliegue comunitario y a lógicas exclusivistas, el espacial, vinculado a procesos de desconexión espacial y discontinuidad morfológica, y el político, vinculado a la disgregación de los actores sociales y a la autonomía de los dispositivos de regulación y gestión urbana. En ese contexto, los fenómenos de diferenciación socioespacial que se analizan dentro del quinto capítulo, corresponden a procesos de segregación residencial y fragmentación territorial, vinculados a la incorporación del mercado inmobiliario en zonas específicas de Conocoto y Alangasí.

En primer lugar se analizan los fenómenos referentes a la segregación residencial, y posterior a ello, los referentes a la fragmentación territorial. En ese sentido, el apartado de segregación residencial se desarrolla multiescalarmente, en tres tópicos: en primera instancia se analiza la concentración selectiva de grupos sociales en ciertos sectores de Conocoto y Alangasí, posterior a ello se identifica la conformación de barrios socialmente homogéneos en el sector de Mirasierra, y finalmente se analiza la percepción subjetiva de la autosegregación de residentes de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra.

El apartado referente a la concentración selectiva de grupos sociales se desarrolla en dos momentos, dentro de una escala de análisis micro/sub micro. En primer lugar, se aplica un índice de Morán con el precio de viviendas en Conocoto y Alangasí, con la intención de definir zonas homogéneas de producción residencial con los precios más elevados. Tomando en consideración estas zonas homogéneas, en un momento posterior, se aplican los índices de aislamiento e interacción de Bell, a través del análisis de dos variables obtenidas del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010: el nivel de ocupación y el nivel de educación de jefes de hogar o cónyuge. La aplicación de estos índices es para identificar la concentración de un grupo social definido en un sector específico de Conocoto y Alangasí, y su relación con otros grupos sociales.

En complemento, se analiza la conformación de barrios socialmente homogéneos en una escala de análisis correspondiente al caso de estudio particular, es decir, la zona de Mirasierra.

En ese sentido, se analizan los patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas, en relación a la búsqueda de homogeneidad social por parte del consumidor de vivienda, y se identifica la estratificación socioeconómica de los residentes de estos espacios. Para el desarrollo de ambos tópicos, se toman datos proporcionados por la encuesta realizada a los residentes del sector de Mirasierra, y se analizan entrevistas realizadas a 5 miembros del cabildo ciudadano del sector.

Posterior a ello, se analiza la percepción subjetiva de la autosegregación de residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, a través de la identificación de patrones de experiencia socioespacial vinculados a la búsqueda de espacios privados, tranquilos y seguros. Al igual que el apartado anterior, para el desarrollo de este tópico se trabaja en una escala de análisis correspondiente al caso de estudio particular, y se examina la información proporcionada por las encuestas y entrevistas realizadas.

Una vez analizados los fenómenos de segregación residencial, se analiza el proceso de fragmentación territorial en Mirasierra en dos momentos. En primer lugar se identifican los mecanismos de desconexión espacial con el territorio, producto de la morfología de las ciudadelas privadas cerradas. Posterior a ello se analiza el fenómeno de discontinuidad morfológica, producto de la clusterización de estos espacios residenciales. En relación a la desconexión espacial, mediante la captura de fotografías aéreas y de fachadas, se identifican las barreras físicas alrededor de las ciudadelas privadas cerradas, con la intención de analizar la relación entre el interior y el exterior.

A su vez, en relación a la discontinuidad morfológica, se analiza el grado de accesibilidad desde las ciudadelas privadas cerradas a: infraestructura vial por la cual circule transporte colectivo, áreas verdes públicas, y oferta de bienes/servicios. Este proceso se desarrolla en dos momentos: en primer lugar, se examina la distancia entre las ciudadelas privadas cerradas y las infraestructuras previamente mencionadas, mediante el análisis de información cartográfica. En complemento, se analiza la percepción de los encuestados de las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, de la distancia relativa entre su residencia con la infraestructura de bienes/servicios de la zona de estudio. Finalmente, se exponen los hallazgos del capítulo.

1. Fenómenos de segregación residencial frente a la clusterización de ciudadelas privadas cerradas

1.1. Concentración selectiva de grupos sociales en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra

1.1.1. Autocorrelación espacial de clústers residenciales con los precios más elevados

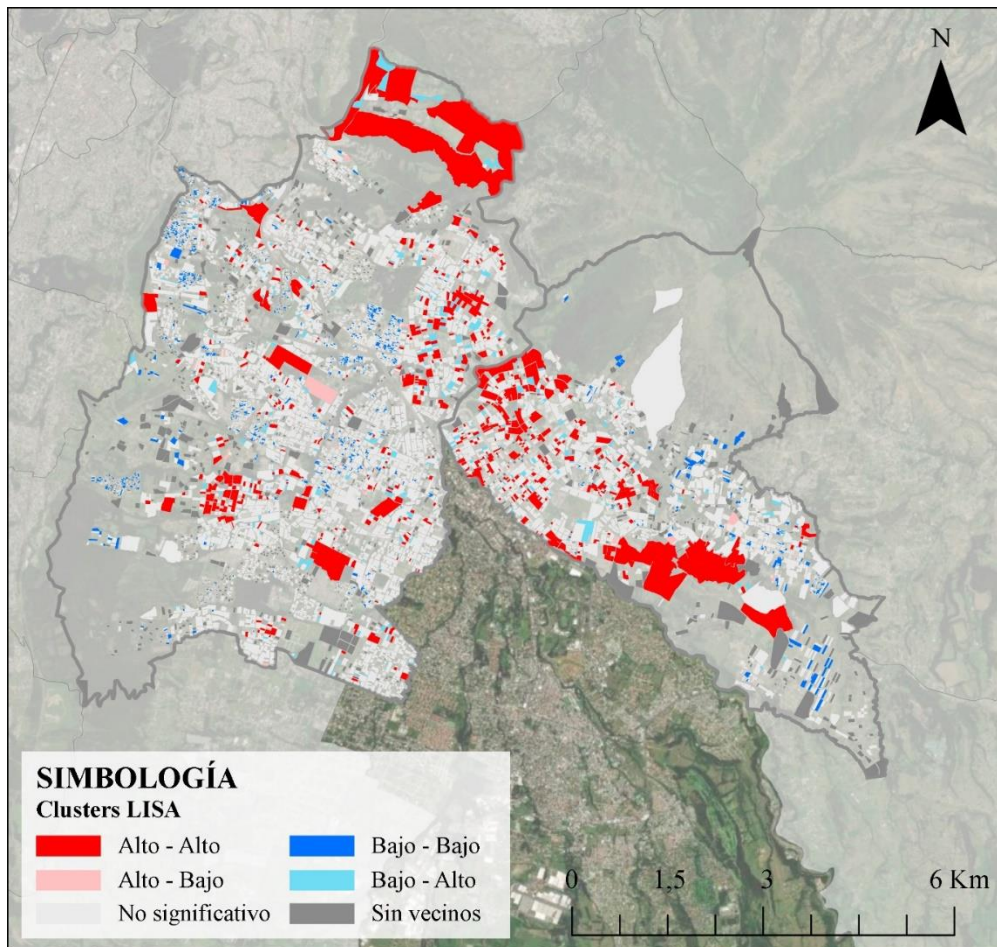
Las ciudadelas privadas cerradas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra se han desarrollado como los productos residenciales con los precios más elevados de Los Chillos, lo cual ha propiciado a que el mercado dirija esta producción inmobiliaria hacia nichos de renta con la suficiente capacidad de pago como para adquirir estos productos. En ese sentido, para determinar la autocorrelación espacial de clústers residenciales con los precios más elevados, se desarrolla un índice de Morán con el precio de viviendas²⁴ en Conocoto y Alangasí. Así, dentro de la figura 5.1 se identifica una mayor concentración de producción residencial “alta-alta” en la zona de San Gabriel y Mirasierra, mientras que, en La Armenia, esta concentración es un poco más dispersa. Por otra parte, al analizar el resto del territorio de Conocoto y Alangasí, se evidencia una mayoría de espacios heterogéneos con una clusterización no significativa en función del precio de las viviendas, es decir, no hay una concentración significativa de viviendas con precios similares, ya sean estos altos o bajos.

Aguilar y Mateos (2012) sostienen que, en Latinoamérica, el rasgo distintivo de las estructuras sociales, se ha dado debido a dos causas fundamentales: el nivel socioeconómico y la desigualdad por ingresos monetarios. A su vez, Malizia (2011) sostiene que las ciudadelas privadas cerradas se han configurado como universos socialmente homogéneos, dentro de comunidades basadas en un urbanismo selectivo, es decir, que se han desarrollado como espacios direccionados hacia nichos de renta con la capacidad económica para residir allí. De esta manera, la conformación de zonas relativamente homogéneas por el precio de las viviendas en zonas como San Gabriel y Mirasierra, donde la mayoría de producción inmobiliaria está enfocada en el desarrollo de ciudadelas privadas cerradas²⁵, sugiere que, los consumidores de esta producción residencial, son un grupo social homogéneo caracterizado por tener la capacidad económica de adquirir una vivienda en el sector mencionado.

²⁴ Se emplea información del “precio de viviendas construidas” del catastro de Quito de 2020.

²⁵ Según un sondeo realizado por el Cabildo de Mirasierra, solo en la zona de Mirasierra alta y baja hay alrededor de 70 ciudadelas privadas cerradas con unidades residenciales con un valor de venta desde los \$80.000 hasta los \$200.000.

Figura 5.1. Índice de Morán del precio de viviendas en Conocoto y Alangasí



Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

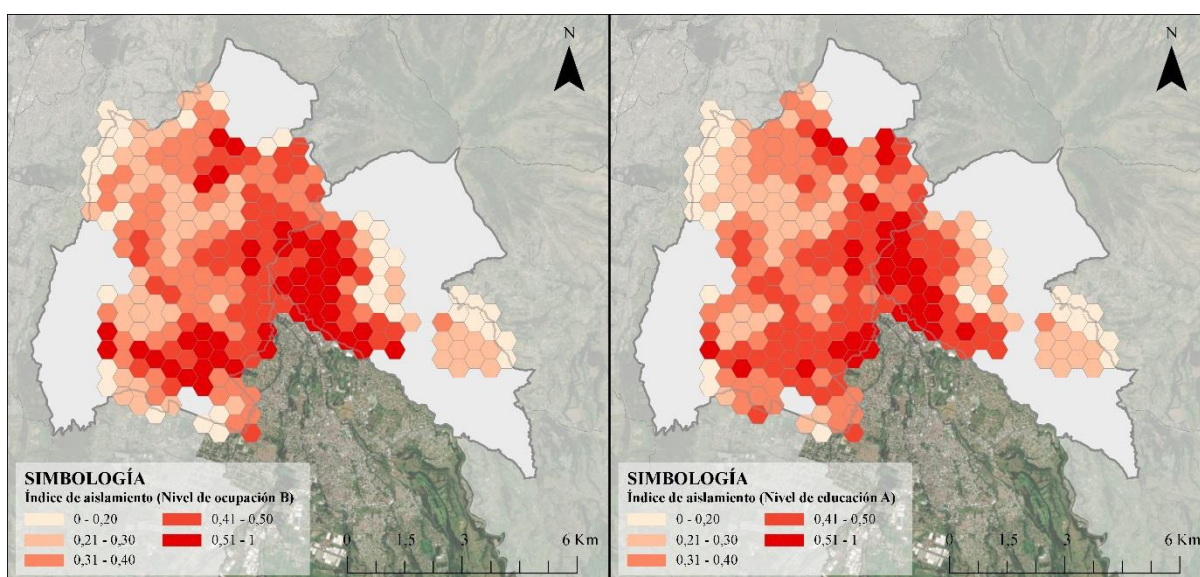
1.1.2. Aislamiento e interacción de un grupo social específico

La concentración de producción inmobiliaria direccionada hacia un nicho de renta específico, ha propiciado que sectores como La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, se configuren como territorios con acceso a producción residencial limitado por la condición económica del consumidor, lo cual indirectamente ha incidido en la concentración selectiva de grupos sociales con mayor capacidad económica. En ese sentido, para identificar la concentración de un grupo social definido en un sector específico y su relación con otros grupos sociales, se aplican los índices de aislamiento e interacción de Bell con la ayuda de dos variables: el nivel de ocupación y el nivel de educación de jefes de hogar o cónyuge²⁶ (Ver anexo metodológico).

²⁶ Se emplea información del censo nacional de población y vivienda 2010.

Al aplicar el índice de aislamiento de Bell, la información indica que en el sector de San Gabriel y Mirasierra hay una mayor concentración de grupos aislados pertenecientes a las categorías: nivel de ocupación B y nivel de educación A²⁷, lo cual sugiere que en el sector previamente mencionado se concentra un grupo social caracterizado por tener un alto nivel ocupacional y educativo, lo cual se asocia a tener una mayor capacidad económica (Ver figura 5.2). En complemento, al analizar el mapa a una escala parroquial, se evidencia que las unidades de análisis con los niveles de ocupación y educación más altos tienden a aglomerarse con aquellas con niveles medios, pero tienen una mínima relación con aquellas con niveles bajos. Esto podría deberse debido a que en zonas residenciales de ingresos altos se ha desarrollado una relativa diversidad social con clases medias, pero una mínima relación con grupos marginales (Aguilar y Mateos 2012).

Figura 5.1. Índice de aislamiento de Bell por nivel de ocupación (Izquierda) y nivel de educación (Derecha) en Conocoto y Alangasí



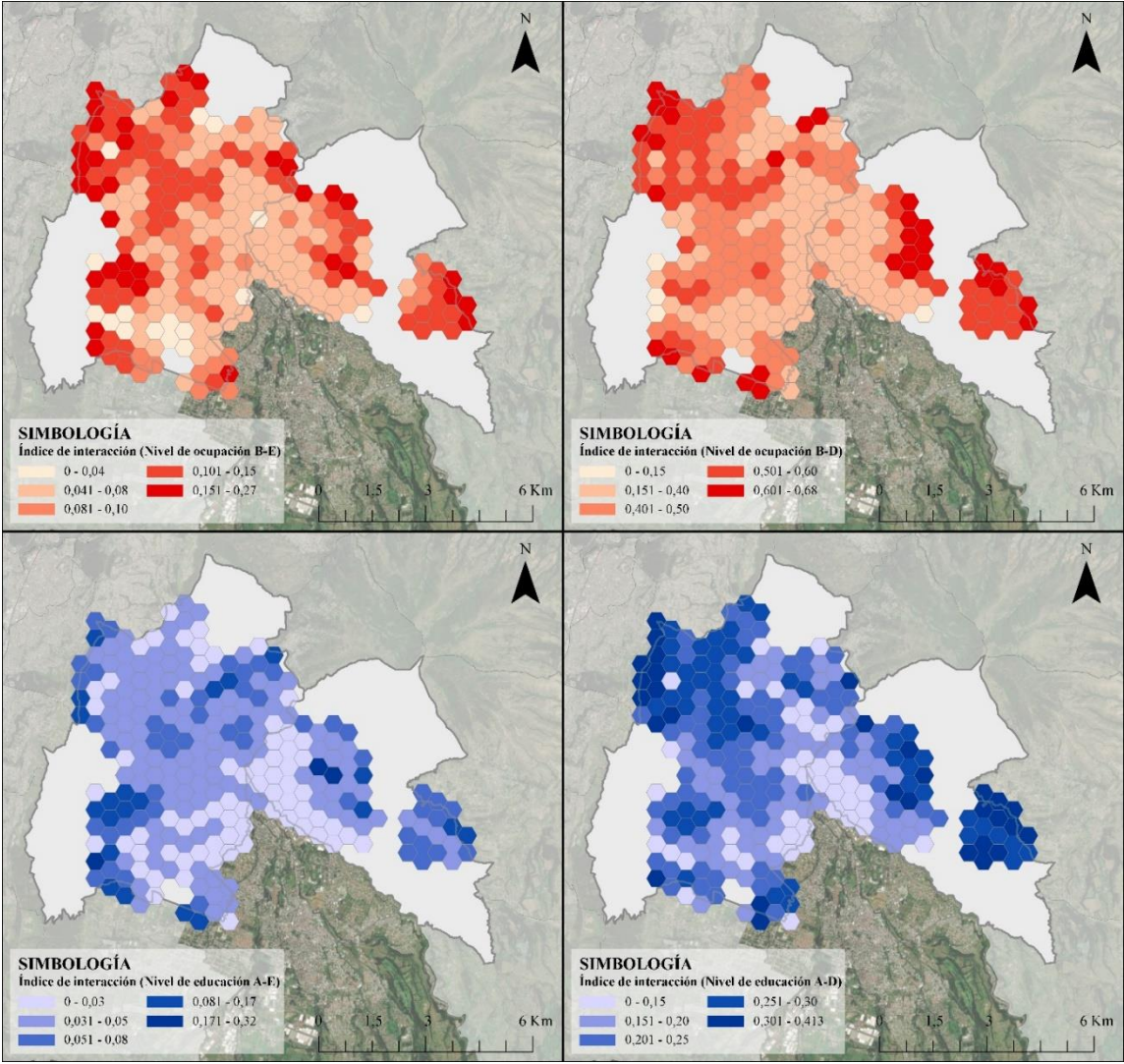
Fuente: INEC (Censo nacional de población y vivienda 2010); datos tomados del trabajo investigativo.

Por otra parte, Roitman (2004) sostiene que la segregación está dada por la separación de agrupaciones con nula o escasa interacción con otros grupos sociales. En ese sentido, al analizar el índice de interacción de Bell con las categorías de nivel de ocupación “B-E y B-D”, y las categorías de nivel de educación “A-E y A-D”, la información indica que en la zona de San Gabriel-Mirasierra, la interacción entre diferentes categorías es baja (Ver figura 5.3). En síntesis, la información cartográfica desarrollada a partir de los índices de aislamiento e

²⁷ El nivel de ocupación y educación es más alto, a medida que la categoría se acerca a “A”.

interacción, indica que en San Gabriel y Mirasierra hay una alta concentración de un grupo social con alto nivel ocupacional y educativo, pero con una baja interacción con grupos sociales con bajo nivel de ocupación y educación.

Figura 5.2. Índice de interacción de Bell por nivel de ocupación (Arriba) y nivel de educación (Abajo) en Conocoto y Alangasí



Fuente: INEC (Censo nacional de población y vivienda 2010); datos tomados del trabajo investigativo.

1.2. Conformación de barrios socialmente homogéneos en Mirasierra

1.2.1. Búsqueda de exclusividad del consumidor de vivienda

El apartado anterior indica que en San Gabriel y Mirasierra hay una alta concentración de grupos sociales asociados a tener una mayor capacidad económica, además de haber una baja interacción con otros grupos sociales. En ese sentido, la incorporación de ciudadelas privadas

cerradas ha sido parte fundamental para que suceda este fenómeno, pues al ser productos residenciales direccionados a cierto nicho de renta, han promovido la conformación de barrios socialmente homogéneos, caracterizados por tener residentes con condiciones socioeconómicas similares, que buscan espacios residenciales diferenciales que brinden cierta exclusividad.

En ese sentido, al analizar la encuesta realizada a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra, se evidencia que el 59% de los encuestados considera que el lugar donde residen brinda exclusividad y prestigio. Pese a ello, solamente el 26,2% le dio “muchísima importancia” a este factor para decidir adquirir su vivienda. Vale destacar que los encuestados asocian la exclusividad a diferentes factores como: localización estratégica, tranquilidad, seguridad, ausencia de ruido/contaminación/tráfico vehicular/vendedores ambulantes, infraestructura y servicios internos, diseño del espacio residencial, cercanía a otras ciudadelas privadas cerradas, plusvalía del sector, y convivencia con los vecinos de su espacio residencial. Estos factores podrían asociarse a lo que Bellet (2007) identifica como la negación del contexto y la realidad de las urbes, pues las ciudadelas privadas cerradas se han configurado como entornos paralelos que simulan la ilusión de espacios urbanos perfectos para residir.

1.2.2. Búsqueda de homogeneidad social dentro de ciudadelas privadas cerradas

En referencia a los vecinos dentro de las ciudadelas privadas cerradas donde residen los encuestados, el 37,7% le brinda “muchísima importancia” a este factor para decidir vivir en su residencia, mientras que el 34,4% le da una “importancia normal”. De esta manera, entre ambas opciones suman el 72,1% del total de encuestados, lo cual sugiere que el factor “vecindad” es lo suficientemente importante como para incidir en la decisión de adquirir una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada.

En ese sentido, Janoschka (2003) sostiene que el fenómeno de segregación residencial, resulta del deseo del consumidor de ciudadelas privadas cerradas, de habitar espacios exclusivos con homogeneidad social, racial, y/o cultural. De esta manera, al analizar las respuestas de los encuestados, se evidencia que inconscientemente buscan “rodearse y relacionarse con el otro”, en función de hábitos, costumbres, características y preferencias acorde a los suyos. Así, al consultar la razón por la cual los encuestados le dan importancia a los vecinos que podrían tener para decidir residir dentro de una ciudadela privada cerrada, destacan expresiones que

sugieren que los encuestados buscan un cierto comportamiento social asociado a hábitos y costumbres con los que se autoidentifican, como:

¡Por la profesión a la que se dedican y los hábitos de vida que tienen!

¡Por lo importante del entorno y por el comportamiento social de los vecinos!

Saber qué tipo de gente tengo en mi entorno, ¡De alguna manera me garantiza tranquilidad, seguridad y paz!

Porque hay que estar en un buen sitio que ayude a la comunicación entre vecinos.

Por tener un buen ambiente para la convivencia, ¡Con vecinos que tengan buenos valores!

En complemento, uno de los miembros del Cabildo de Mirasierra menciona:

(...) en esta comunidad, nosotros queremos vivir lo más respetuosamente posible. Respetar la individualidad de cada familia, pero también queremos ese acercamiento bonito que es de los barrios, como el de la señora que vende esto y bota el agua en la calle y cosas así. Son diferentes comportamientos. ¡No quiere decir que sean personas inferiores, no! Solamente tienen hábitos distintos (Miembro del Cabildo Mirasierra A, en entrevista con el autor, abril 2021).

1.2.3. Interacción social de grupos sociales homogéneos

Roitman (2004) vincula la segregación residencial a evitar el contacto físico con otros grupos sociales, mientras que Pérez Campuzano (2011) lo asocia a un factor interactivo, el cual comprende las relaciones sociales que podrían generarse en un territorio. En ese sentido, el 52,5% de los encuestados sostienen que mantienen algún tipo de contacto con personas que trabajan en las inmediaciones de su lugar de residencia. Para la mayoría de los encuestados, esta relación es únicamente transaccional, es decir, para la adquisición de bienes y servicios.

Por otra parte, el 65,6% de los encuestados afirman que mantienen contacto con personas que residen en las inmediaciones de las ciudadelas privadas cerradas donde viven. Esto podría deberse al surgimiento del Cabildo Ciudadano de Mirasierra en 2018, el cual está conformado por residentes de conjuntos habitacionales, urbanizaciones privadas y viviendas particulares del sector. En primera instancia, este cabildo se estableció con la intención de coordinar estrategias para evitar la delincuencia, debido a la percepción ciudadana de inseguridad en Mirasierra.

Como dato adicional se identifica que, el 60,7% de los encuestados afirman que sus vecinos pertenecen a su misma clase social. Bajo el contexto presentado, se evidencia que, la mayoría de los encuestados mantienen un diálogo e intercambio de ideas con personas pertenecientes a un grupo social homogéneo autoconformado por residentes de Mirasierra, los cuales, a partir de necesidades comunes han buscado relacionarse entre ellos a través de la conformación de un cabildo ciudadano.

1.2.4. Homogeneidad social en el clúster residencial de Mirasierra

Para Roitman (2004), los procesos de diferenciación socioespacial, se asocian a fenómenos de segregación social vinculados a diferencia de etnia, clase, lugar de procedencia o religión que se profesa. A su vez, sostiene que, dentro del contexto latinoamericano, los residentes de ciudadelas privadas cerradas usualmente pertenecen a un sector socioeconómico medio y alto. En ese sentido, Rojo Mendoza afirma que, en la actualidad, los residentes de estos espacios son individuos en ascenso social, los cuales han configurado ambientes altamente homogéneos.

Bajo ese contexto teórico, para determinar la homogeneidad social dentro de las ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra, se analizan las características socioeconómicas y étnicas de los 61 encuestados. En relación a la condición socioeconómica, el 63,9% se autoidentifica como “clase media-media”, mientras que el 31,1% como “clase media-alta”. Para Janoschka (2002), la concentración de clases medias y altas en el territorio, es un claro signo de la producción socioespacial de islas de riqueza. Por otra parte, al analizar el grupo étnico con el que se autoidentifican los encuestados, se identifica que el 83,6% se consideran mestizos, mientras que el 16,4% se consideran blancos. En ese sentido, los datos identificados sugieren que los residentes de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra son un grupo social relativamente homogéneo en relación a su condición socioeconómica y étnica.

1.3. Percepción subjetiva de la autosegregación en Mirasierra: la búsqueda de espacios privados, tranquilos y seguros

Rodríguez (2002) sostiene que el perfil del urbanismo cerrado en las ciudades latinoamericanas tiene dos vertientes fundamentales: la exacerbación de la privacidad a través del encierro con muros, y el estilo de vida que supone residir dentro de comunidades cerradas. Por su parte, Cabrales (2004) afirma que el aislamiento, la privacidad y el cierre del espacio habitable, se han convertido en parte fundamental de la nueva sociabilidad dentro de las

ciudadelas privadas cerradas. En ese sentido, la miembro del Cabildo Mirasierra A, sostiene que muchos de los residentes de Mirasierra no buscan ningún tipo de convivencia con vecinos o comerciantes del sector, lo cual se refuerza con declaraciones del 39,34% de los encuestados, quienes en su mayoría afirman que no les interesa relacionarse con nadie, pues buscan tener privacidad en su espacio residencial.

(...) a veces donde estamos pues, empieza a haber ese desorden en que la gente. ¡Pone una tienda aquí, pone una tienda al lado! Y hay 10 tiendas en la cuadra, 5 peluquerías allí mismo. Entonces es una especie de desorden, ¿No? Aquí en Mirasierra, lo que queremos, es la tranquilidad. Entonces es un sector que a veces, muchos usuarios, muchos vecinos dicen: ¡Prefiero que no hagan nada, porque al rato que pongan un asfalto aquí, pues esto se va a convertir en un lugar donde pasan carros, en que hacen ruido! (...) muchas personas quieren vivir solamente en su metro cuadrado. Aquí viene la parte en la que nos hacemos más egoístas, ¿No? Con ese miedo de que, ¡Uy, si ve quien soy yo, capaz que este me quiere robar o pasa algo! Entonces la gente se empieza a encerrar en su conjunto, o encerrar en su casa, ¡Y eso pasaba con nosotros, y por eso fuimos víctimas de la inseguridad! Porque nadie se preocupaba por ver el bienestar del otro. Nadie estaba atento a ver si algo raro estaba pasando para ver si se lo podía ayudar (Miembro del Cabildo Mirasierra A, en entrevista con el autor, abril 2021).

Por otra parte, para determinar que tanto los residentes de ciudadelas privadas cerradas prefieren vivir aislados dentro de un ambiente privado, se consultó a los encuestados: si hipotéticamente tuvieran todos los servicios y amenidades necesarios dentro de su conjunto habitacional o urbanización privada, ¿Considerarían necesario salir de ese espacio? A lo cual el 70,5% respondió que no lo consideraría necesario. En ese sentido, al preguntar la razón de su respuesta, un gran porcentaje de encuestados coincide en que se llenarían sus expectativas, pues tener todo al alcance brindaría comodidad, tranquilidad y seguridad. Vale destacar que las respuestas son heterogéneas, pues la experiencia de los encuestados es variable dependiendo de la calidad del espacio donde residen. Así, la respuesta tiende a ser favorable en encuestados que residen en ciudadelas privadas cerradas con buena calidad en relación a infraestructura y servicios internos, mientras que, la respuesta tiende a ser negativa en aquellos encuestados que residen en espacios con menos amenidades.

¿El consumidor percibe tranquilidad al vivir dentro de una ciudadela privada cerrada? Al analizar el discurso de miembros del cabildo de Mirasierra, su respuesta sugiere que residir en entornos cerrados y relativamente alejados del ruido, contaminación y tráfico vehicular

característicos de la ciudad, brinda cierta noción de tranquilidad. En ese sentido, destacan expresiones como:

En nuestro sector de Mirasierra, la visión o el estilo de vida de las personas que viven aquí, el pensamiento de cómo quiere vivir la gente, ¡Es de tranquilidad! ¡No queremos ruido, porque si quisiéramos ruido pues viviéramos en la Ilaló! Entonces hay un grupo de personas, hay una parte de la sociedad, la cual no quiere estar en ese ruido. No quiere estar en la música alta, en los pitos, en la contaminación todo el día. Entonces quiere llegar a su casa en su conjunto, ¡Yo pienso que todos quieren! ¡Allí algunos pueden y otros no!, ¿Verdad? (Miembro del Cabildo Mirasierra A, en entrevista con el autor, abril 2021).

(...) Mirasierra sigue siendo un lugar tranquilo, ¡Para mí fue una de las cosas que me gustaron! ¡Yo si le huyo a la altísima urbanización! (Miembro del Cabildo Mirasierra E, en entrevista con el autor, abril 2021).

Al citar a Davis (1990), Soja (2008) sostiene que el desarrollo de las urbes se ha configurado en función de un desenfrenado sentido de miedo y previsión, lo cual ha desencadenado en un urbanismo obsesionado con la seguridad, el aislamiento de los estratos altos en islas de privilegio fortificadas y en la revolución privada de los propietarios de viviendas dentro de espacios cerrados. En ese sentido, al analizar el discurso de miembros del cabildo de Mirasierra, se evidencia la existencia de una percepción de inseguridad en el espacio público, por lo cual, además de contar con mecanismos de protección y vigilancia dentro de las ciudadelas privadas cerradas, a partir de la conformación del cabildo se han instalado cámaras de seguridad en todas las calles del sector y se ha buscado la colaboración del cuerpo policial de Alangasí.

A la gente le gusta venir a acá a Mirasierra porque es un barrio residencial, organizado actualmente, donde todas las calles tienen cámaras de seguridad. Tenemos un chat donde si alguien ve una camioneta estacionada, ¡Enseguida el vecino le sube el video o le toma la fotografía y sube a nuestros chats! Nosotros tenemos conexión directa a la policía, a la UPC con el capitán Calvache que está en este momento. Ellos mandan un patrullero, mandan a hacer un recorrido a ver lo que pasa con la camioneta estacionada o ver si hay alguien sospechoso. Entonces nos hemos organizado de esa forma para que la seguridad no sea solo dentro de los conjuntos, sino también en las vías porque todos circulamos por allí. ¡No podemos encerrarnos! ¡Hemos comprendido que no podemos aislarnos del vecindario! Si bien es cierto un conjunto tiene cerco eléctrico, guardia las 24 horas, ¡Adentro no pasa nada, pero

hasta llegar al conjunto, en el camino si se pueden dar estas novedades! Eso es lo que nos motivó a organizar a la gente y solicitarles que pongan las cámaras de seguridad (...) El tema de la seguridad es algo bien serio para nosotros. Lo hemos tomado como prioridad. Con el apoyo de la policía que le tenemos aquí, ¡Es increíble! ¡Es un apoyo super bueno el que nos da la policía! Y nosotros también hemos apoyado a la UPC con recursos, con todo lo que ellos necesitan. Siempre estamos a las órdenes, porque la comunidad que se maneja aquí tiene un buen estilo de vida, en donde puede apoyar. Entonces cuando a nosotros nos piden apoyo o algo, enseguida se les da lo que necesiten (Miembro del Cabildo Mirasierra D, en entrevista con el autor, abril 2021).

En complemento, se evidencia que la percepción de seguridad cambia y se adapta a las experiencias individuales de cada persona, pues dependiendo a quien se le pregunta, la respuesta es algo diferente. Para algunos miembros del cabildo existen altos índices de delincuencia, mientras que otros sostienen que es algo relativo comparándolo con el resto de la ciudad.

[¿Cómo ha percibido la seguridad desde que llegó a vivir al sector?] (...) por lo que empezó el cabildo era un poco por el tema de seguridad. Pero es por una percepción subjetiva de la seguridad. Realmente esta zona no es que sea más insegura que otras. Lo que pasa es que tradicionalmente era una zona super tranquila, más bien de haciendas y de casas grandes separadas, donde nunca pasaba nada. Entonces, al llegar los condominios, al habitarse más, pues lógicamente la delincuencia también ha sido mayor. Nosotros conocemos cual ha sido la situación de la policía. Ellos no tienen medios porque se les da muy pocos medios para áreas muy amplias de vigilancia. Entonces claro, eso ha aprovechado la delincuencia un poco para robar en el sector (...) Pero es una percepción subjetiva, pues si tú lo comparas con otra zona de Quito, esta zona es mucho más segura que el norte, que el sur, que un montón de zonas [¿Es algo preventivo la protección contra la delincuencia?] No es que no esté sucediendo, lo que pasa es que la gente no estaba acostumbrada. Si en Calderón roban todos los días 10 celulares, pues aquí te roban 1 a la semana. Entonces como aquí nunca robaban, cuando roban un celular, ¡Es la noticia! ¡Le han robado a fulanita! En cambio, en Calderón como todos los días roban, pues ya no es noticia. A eso me refiero con que es subjetivo, ¡No es que no esté pasando! Si está pasando y de hecho si están robando viviendas. ¡Si hay delincuencia! Pero no es que sea una zona más delictiva que otras, sino que era una zona que no estaba acostumbrada a ese tipo de delincuencia. (Miembro del Cabildo Mirasierra C, en entrevista con el autor, abril 2021).

(...) ha habido robos, pero pocos, pero que enseguida ha habido una respuesta de la comunidad junto con la policía, y se ha logrado por lo menos tener la sensación de que aquí hay una organización poblacional que se defiende ante la inseguridad (Miembro del Cabildo Mirasierra B, en entrevista con el autor, abril 2021).

(...) tuvimos una charla de seguridad. Se invitó a una reunión en la que estuvimos 120 personas. De las 120 personas, los señores policías les pidieron que alce la mano la persona que haya sido víctima de delincuencia, ¡100 alzarón! ¡De 120, 100 alzarón y solo 20 se quedaron! Tocó repetir la pregunta y decir alcen la mano los que no han sido víctimas de la delincuencia para poderles contar. ¡Mire como era la realidad! (Miembro del Cabildo Mirasierra D, en entrevista con el autor, abril 2021).

(...) nuestro cabildo se formó, justamente porque tuvimos muchos ataques a propiedad privada y a personas. Justamente por eso hicimos una alianza con la policía nacional y con la comunidad es cuando nos reunimos y decidimos formar un cabildo en el cual nos apoyábamos inicialmente por la seguridad ciudadana. Para apoyarnos, para estar más juntos, para estar conectados y por eso tenemos nuestros chats de seguridad (Miembro del Cabildo Mirasierra A, en entrevista con el autor, abril 2021).

En ese sentido, ante el temor, incertidumbre e inseguridad que percibe la sociedad, las ciudadelas privadas cerradas se han masificado en el territorio (Rojo Mendoza 2015), pues se ha creado la expectativa de que estos espacios son más seguros que un barrio tradicional (Glasze 2005). De esta manera, y como se menciona en un apartado previo, el 61% de los encuestados en Mirasierra le da mucha importancia al factor seguridad al momento de adquirir su vivienda, a su vez que el 63,9% considera inseguro los alrededores de su espacio residencial. Estos datos refuerzan lo mencionado por los miembros del cabildo ciudadano de Mirasierra, pues ante la percepción de inseguridad, los encuestados buscan diversidad de mecanismos de protección y vigilancia, ya sea en el espacio público o en su espacio residencial.

2. Fragmentación territorial: consecuencia de la producción masiva de ciudadelas privadas cerradas

2.1. Desconexión física con el territorio: las barreras físicas de las ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra

Para Janoschka (2003), el proceso de fragmentación territorial dentro de las ciudades latinoamericanas se ha configurado a partir de enclaves insulares y cerrados, los cuales se orientan hacia el interior y se separan del espacio público a través de mecanismos de seguridad y control. En ese sentido, al analizar la producción inmobiliaria en el sector de Mirasierra, se identifica que la totalidad de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas cuentan con barreras físicas –cerramientos que oscilan los 2,5 m de altura– los cuales amurallan y restringen el acceso al interior de estos espacios, además de que nulifican la relación con el espacio público (Ver figura 5.4).

En complemento, Roitman (2003) sostiene que además de barreras físicas como muros perimetrales, las ciudadelas privadas cerradas cuentan con dispositivos diseñados con la intención de proveer seguridad e impedir el acceso a personas que no residen dentro de esos espacios. En ese sentido, al analizar el ingreso a las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, se evidencia que la totalidad de proyectos analizados cuentan con accesos limitados, donde destacan puertas de seguridad, guardianía privada y señales de prohibido el paso (Ver figuras 5.5 y 5.6).

Figura 5.1. Barreras físicas alrededor de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra



Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 5.2. Fachada de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra baja



CONJUNTO HABITACIONAL "EL ROCÍO"



CONJUNTO HABITACIONAL "LA PRADERA"



CONJUNTO HABITACIONAL "GENCIANA II"



CONJUNTO HABITACIONAL "ORIÓN"



CONJUNTO HABITACIONAL "OASIS DEL VALLE"



CONJUNTO HABITACIONAL "SAN ANDRÉS"



CONJUNTO HABITACIONAL "PIAZZA VERONA"



CONJUNTO HABITACIONAL "LA CECILIANA"

Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

Figura 5.3. Fachada de ciudadelas privadas cerradas en Mirasierra alta



Fuente: Información tomada del trabajo investigativo (abril de 2021).

En ese contexto, se evidencia que en Mirasierra el prototipo de ciudadela privada cerrada con barreras físicas y limitación de accesos se repite, aunque hay algunos proyectos que cuentan con dispositivos más sofisticados de control y vigilancia como cámaras de seguridad o cercas eléctricas. En ese sentido, se evidencia que sin importar las características propias de cada ciudadela privada, todas se han configurado como elementos urbano-arquitectónicos que buscan delimitar el espacio interior con el exterior a través de mecanismos de control y cierre. Para Borsdorf (2002) la implementación de este tipo de mecanismos, produce un creciente aislamiento de los espacios urbanos, mientras que para Malizia y Paolasso (2009), el aumento de las brechas sociales entre las ciudadelas privadas cerradas y su exterior, ha ocasionado el distanciamiento social y la fragmentación espacial.

2.2. Discontinuidad morfológica de la trama urbana: la dificultad de acceso a infraestructuras urbanas

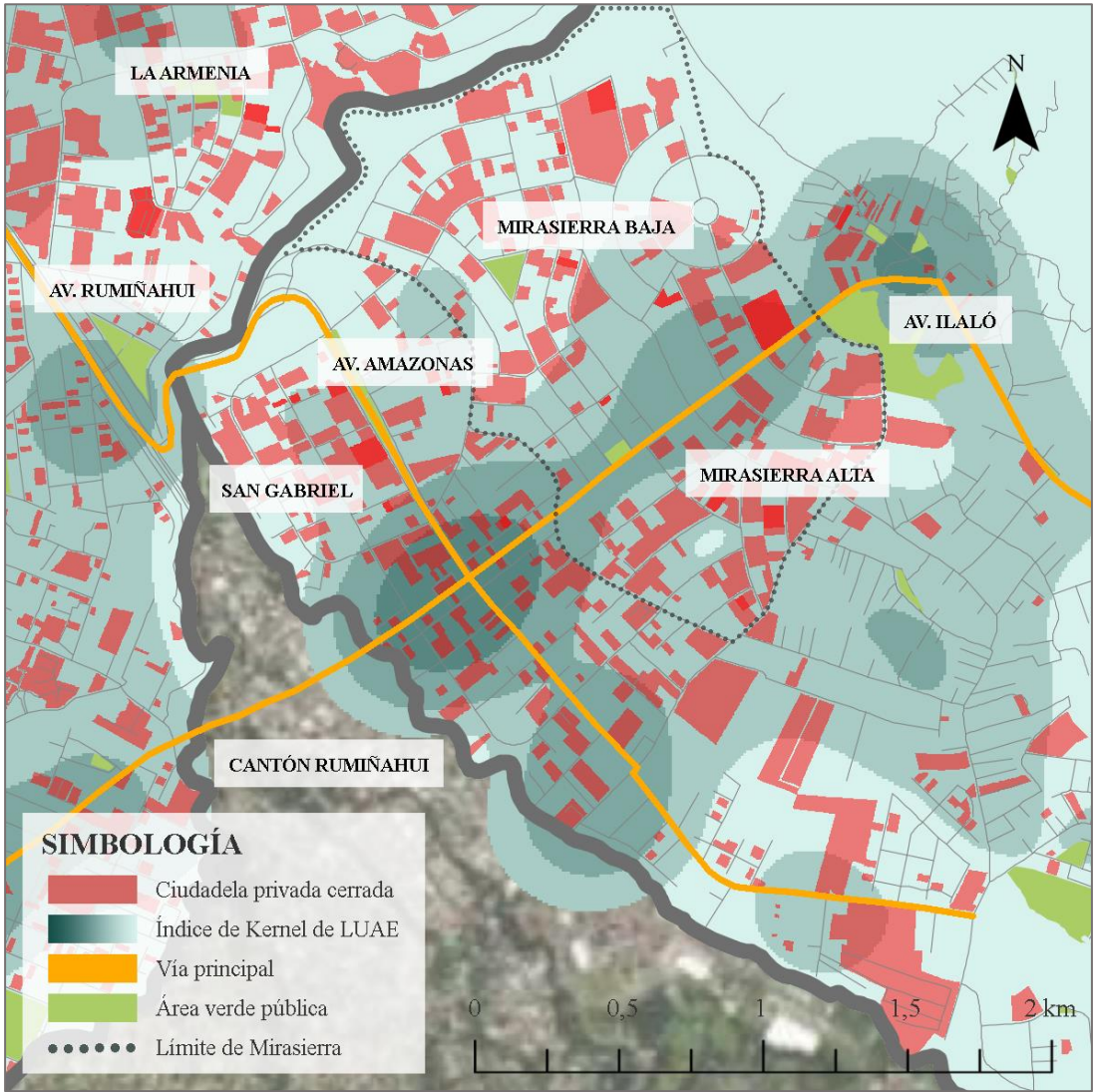
Para Clichevsky (2002), la conformación de clústers residenciales de ciudadelas privadas cerradas ha producido ciertos conflictos territoriales, como la dificultad de acceso a infraestructuras urbanas debido a la mayor distancia de desplazamiento que provoca la implementación masiva de la tipología residencial mencionada. En relación al caso de estudio, se identifica que Mirasierra se divide en dos clústers residenciales separados por la avenida Ilaló: Mirasierra Baja y Mirasierra Alta. En ese contexto, al analizar el nivel de accesibilidad desde ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, hacia infraestructura vial principal por la que circule transporte colectivo, áreas verdes públicas, y oferta de bienes y servicios, se identificó lo siguiente (Ver figura 5.7):

En relación al nivel de accesibilidad a la avenida Ilaló –eje conector del sector con el resto del territorio y avenida por donde circula la línea de transporte colectivo–, la dificultad de acceso resulta ser variable dependiendo de la ubicación de cada ciudadela privada cerrada. En ese sentido, la distancia desde la más alejada es de 1.6 km, mientras que la más próxima da frente a la avenida. Vale destacar que en Mirasierra Baja, la mayoría de las ciudadelas privadas cerradas se encuentran a una distancia de alrededor de 1 km de la av. Ilaló, mientras que en Mirasierra Alta, la distancia promedio es de 500 metros. Por otra parte, al analizar la cercanía a áreas verdes públicas, dentro de Mirasierra existen únicamente 2 parques: el parque “La Madre”, ubicado frente a la av. Ilaló, y el parque “Los Planetas”, ubicado en el centro de Mirasierra Baja. Fuera de Mirasierra, el parque más cercano es “El Tingo”, ubicado en el límite de la zona norte de Mirasierra Alta.

En referencia a la cercanía con la oferta de bienes y servicios, al analizar la ubicación de las ciudadelas privadas cerradas en relación al índice de Kernel de LUAE, se identifica que la ocupación del suelo en Mirasierra tiende a ser de carácter residencial, pero se convierte en comercial a medida que se acerca a la av. Ilaló, lugar donde se han instalado panaderías, tiendas barriales –tiendas pequeñas–, minimarkets –tiendas de franquicia con mayor oferta de productos–, una gasolinera, un banco, restaurantes, farmacias y actividades comerciales en general. De igual forma que con el acceso a infraestructura vial principal, la cercanía a la oferta de bienes y servicios tiende a ser variable dependiendo de la ubicación de la ciudadela privada cerrada. En ese sentido, al consultar a los encuestados sobre el tema, las respuestas son heterogéneas, pero se evidencia que el 79% tiene al menos un establecimiento comercial a menos de 500 metros de distancia del ingreso a la ciudadela privada cerrada donde reside (Ver figura 5.8). Pese a estos datos, la concentración de la oferta de bienes y servicios en la av. Ilaló resulta ser baja en comparación a la zona de San Rafael –cantón Rumiñahui–, la cual se encuentra a aproximadamente 3 km de distancia de la ciudadela privada cerrada más alejada.

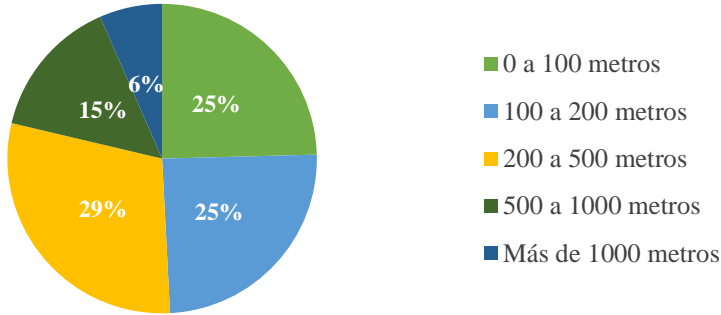
En ese sentido, se evidencia que la accesibilidad de las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra a infraestructura vial y servicios comerciales, resulta ser heterogénea en función de la ubicación del proyecto, pero la gran mayoría de estos espacios residenciales se encuentran a una distancia relativamente lejana de las avenidas principales y de espacios comerciales. De esta manera, al consultar a los encuestados cual es el medio de transporte que utilizan para realizar sus actividades cotidianas, el 77% menciona que utiliza su vehículo particular, mientras que el 15% se moviliza en taxi (Ver figura 5.9). Al consultar la razón de ello, casi la totalidad menciona que la distancia a su residencia hasta donde realiza sus actividades cotidianas, es demasiado larga como para movilizarse a pie. En ese sentido, se puede catalogar a Mirasierra como una zona casi exclusivamente residencial, la cual no cuenta con los servicios necesarios como para satisfacer por completo las necesidades de sus residentes, en relación a factores como: oferta de bienes y servicios, educación, salud o trabajo.

Figura 5.1. Relación entre las ciudadelas privadas cerradas con la infraestructura vial principal y la oferta de bienes y servicios en Mirasierra



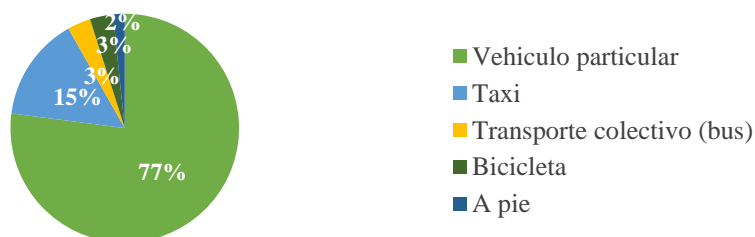
Fuente: Secretaría de territorio, hábitat y vivienda del DMQ; datos tomados del trabajo investigativo.

Figura 5.2. Percepción de encuestados sobre la distancia con infraestructura de bienes y servicios desde ciudadelas privadas en Mirasierra



Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

Figura 5.3. Medios de transporte que utilizan los encuestados para su movilización cotidiana



Fuente: Datos tomados del resultado de la aplicación de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

3. Hallazgos

Los procesos de diferenciación socioespacial e individualización promueven sensaciones de incertidumbre (Rojó Mendoza 2015), lo cual ha incentivado a ciertos nichos poblacionales con altos recursos económicos, a replegarse en espacios cerrados y evitar el contacto con el espacio público (Caldeira 2000). En ese contexto, Borsdorf (2003b) sostiene que existe un proceso de segregación voluntaria, reforzado por la capacidad financiera para solventar infraestructuras residenciales que privilegien la homogeneidad social. A su vez, Pérez Campuzano (2011) sostiene que la división social del espacio urbano no sucedería sin la voluntad de separación entre grupos sociales, o sin la existencia de desigualdades en términos de poder. Poder que según Parias Durán (2011), se operativiza en el espacio a partir de jerarquías sociales.

Por otra parte, Rodríguez (2002) sostiene que el mercado inmobiliario ha propiciado la conformación de áreas relativamente homogéneas por la capacidad de pago del consumidor, lo cual ha robustecido la concentración de estratos medios y altos en zonas específicas del territorio, determinando así, la formación de una potencial demanda de producción residencial direccionada hacia los nichos de renta mencionados. En ese sentido, Aguilar y Mateos (2012) sostienen que, dentro de zonas homogéneas, los grupos sociales pueden estar segregados, lo cual supone que se concentran en vez de mezclarse.

Bajo el paraguas teórico presentado, al analizar el índice de Morán con el precio de las viviendas de Conocoto y Alangasí, se identifica la conformación de territorios relativamente homogéneos en sectores específicos, donde destacan La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, los cuales son espacios donde previamente se identificó una considerable concentración de

producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas. A su vez, la cartografía desarrollada al aplicar los índices de aislamiento e interacción de Bell, sugiere que en las zonas de San Gabriel y Mirasierra existe un alta concentración de población con alto nivel educativo y ocupacional, mientras que la interacción de esta población con otros grupos sociales con menor nivel de educación y ocupación, es baja.

En ese sentido, el análisis de los tres índices sugiere que San Gabriel y Mirasierra están ocupados por un grupo social homogéneo, el cual cuenta con el suficiente capital económico como para residir en la zona con las viviendas más costosas del Valle de Los Chillos. Para Janoschka (2002), esta forma de ocupación del territorio es un claro ejemplo de segregación social, pues la incompatibilidad de clases polariza la estructura urbana de las ciudades. A su vez, el autor sostiene que el modelo de privatización y fragmentación de las ciudades latinoamericanas se ha consolidado a través de la respuesta privada de urbanización selectiva. Este modelo de urbanización refuerza la segregación residencial, pues los espacios de acceso público desaparecen o se diluyen (Canosa Zamora 2002), y las diferencias sociales se naturalizan (Bernabeu y Martín 2019).

La segregación es una cuestión de poder y acceso en diversas esferas de la vida social, económica, cultural y política de la sociedad (Pérez Campuzano 2011). Este fenómeno puede suceder voluntariamente en función de las preferencias residenciales de quienes cuentan con las posibilidades sociales, económicas y políticas (Canosa Zamora 2002). En ese contexto, una de las motivaciones de los consumidores de ciudadelas privadas cerradas direccionadas a nichos de renta medio-altos y altos, se vincula a la búsqueda de distinción social, prestigio y seguridad (Glasze 2003, Hidalgo 2004). A su vez, Rojo Mendoza (2015) sostiene que el consumidor de ciudadelas privadas cerradas busca exclusividad a través de la dotación de infraestructuras y servicios que le permitan controlar el entorno físico y social, para de esta manera mantener un cierto estilo de vida de acuerdo a sus requerimientos y aparentes necesidades.

En el caso de Mirasierra, la mayoría de los encuestados consideran que uno de los factores para decidir comprar una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada, es la exclusividad, pero no en el sentido de distinción social o prestigio, sino más bien relacionado con la seguridad privada que brinda su espacio residencial, la dotación de infraestructuras y servicios privados internos, además de la convivencia con vecinos con características y hábitos

similares a los suyos. Otra manera de exclusividad que buscan los consumidores de vivienda son las externalidades de la localización de los espacios residenciales, como la cercanía a otras ciudadelas privadas cerradas, la plusvalía del sector, y la percepción de tranquilidad debido a la ausencia de ruido, contaminación, tráfico vehicular o vendedores ambulantes.

Por otra parte, Svampa (2001) sostiene que la incorporación de ciudadelas privadas cerradas direccionadas a clases medias-altas y altas al territorio, refuerza las brechas sociales debido a un escaso contacto interclase, lo cual desde un punto de vista social, se expresa en un modelo de socialización intraclase y una forma de habitar marcada por la segregación socioespacial. En el caso de Mirasierra, la información obtenida sugiere que un gran porcentaje de los encuestados buscan habitar ciudadelas privadas cerradas que privilegien la homogeneidad social y la privacidad. En ese sentido, se identifica una agrupación con características similares en su condición socioeconómica y étnica, la cual ha traspasado los límites físicos de su espacio residencial y se ha organizado en un cabildo ciudadano, pero manteniendo el modelo de socialización intraclase, pues este grupo corresponde únicamente a residentes de ciudadelas privadas cerradas y residencias particulares ubicadas en Mirasierra alta y Mirasierra baja.

Rojo Mendoza (2015) sostiene que las ciudadelas privadas cerradas se han consolidado como refugios ideales para evadir la inseguridad e incertidumbre percibida por la sociedad actual. En ese sentido, ¿Qué es lo que motiva al grupo social de Mirasierra a autosegregarse dentro de ciudadelas privadas cerradas? La información obtenida sugiere que la mayoría de encuestados y entrevistados buscan habitar espacios que brinden privacidad, tranquilidad y por sobre todo, seguridad. ¿El modelo residencial de ciudadela amurallada ha sido la respuesta que solventa estas necesidades? Las respuestas de encuestados y entrevistados son favorables, pues las características espacio-funcionales de las ciudadelas privadas cerradas –enclaves cerrados, orientados hacia el interior y separados del exterior a través de mecanismos de seguridad y control– han repercutido en que el consumidor de vivienda perciba una mayor privacidad, tranquilidad y seguridad al residir en este tipo de espacio residencial.

En ese sentido, Hidalgo (2004) sostiene que la percepción de seguridad que siente el consumidor al residir dentro de una ciudadela privada cerrada, se vincula fuertemente a la posibilidad de tener una vida más tranquila y segura. A su vez, Bellet (2007) sostiene que esta

producción inmobiliaria se ha convertido en una solución pragmática a la inseguridad de la ciudad, pues el crimen sigue pasando fuera de los muros de estos espacios. En el caso de Mirasierra, la percepción sobre la seguridad es variable, pues se adapta a la experiencia individual de cada encuestado y entrevistado. Así, mientras unos consideran que el exterior de la ciudadela privada cerrada donde residen es peligroso e inseguro, otros sostienen que los índices de delincuencia son bajos en relación a otros sectores de la ciudad. Pese a los diferentes matices en las declaraciones, la percepción general apunta a que fuera de los muros de las ciudadelas privadas cerradas, la ciudad es peligrosa, y por ello los consumidores de vivienda buscan espacios que proporcionen seguridad y control.

De esta manera, ante la demanda de espacios privados y seguros, el mercado inmobiliario ha desarrollado infraestructuras residenciales que fomentan un modelo de vida cerrado. Para Cabrales (2004), este modelo se materializa en paisajes que fragmentan socioespacialmente el territorio, pues los límites físicos se han constituido como fronteras urbanas entre lo privado y lo público. En ese sentido, la fortificación se ha materializado en barreras físicas y accesos controlados (Roitman 2004), los cuales también se han convertido en barreras sociales que establecen claramente límites y diferencias en el tejido social (Roitman 2003). En el caso de las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, se evidencia la existencia de barreras físicas y limitación de accesos en la totalidad de la producción inmobiliaria, sin importar que tan exclusiva o costosa sea la ciudadela privada cerrada que se examine. Esta configuración espacio-funcional de los proyectos residenciales podría deberse a la búsqueda de los consumidores de vivienda, de espacios que brinden seguridad y control. Esta aparente necesidad ha sido aprovechada por el mercado inmobiliario, el cual ha producido espacios que cuenten con estas características.

Por otra parte, Bazant (2008) sostiene que el crecimiento de la mancha urbana hacia las periferias no muestra una unidad con coherencia funcional y formal, es decir que no existe una diversidad de actividades, sino más bien la conformación de clústers diferenciales a los que Janoschka (2002) denomina como islas de riqueza, producción, consumo y precariedad. De esta manera, la lotificación del territorio periurbano en grandes parcelas contrasta con los criterios formales y funcionales de parcelaciones colindantes, lo cual provoca conflictos en la circulación y organización de las actividades entre sí mismas (Bazant 2008). En ese sentido, los bordes de las ciudadelas privadas cerradas se han convertido en barreras urbanísticas que fragmentan el tejido urbano (Clichevsky 2002).

En el caso de Mirasierra, se identifica un territorio conformado por una considerable cantidad de ciudadelas privadas cerradas, las cuales han configurado un importante clúster residencial. En ese sentido, la alta homogeneidad residencial en la ocupación del suelo y las características espacio-funcionales de las ciudadelas privadas cerradas, han incidido en una aparente dificultad de acceso a infraestructura vial principal y servicios comerciales, pues según los encuestados y lo identificado en la cartografía desarrollada, las largas distancias dificultan los desplazamientos cotidianos a pie. Por otra parte, se evidencia que casi la totalidad de los encuestados usan medios privados de transporte, debido a la condición de ciudad dormitorio que se evidencia en Mirasierra, y su lejanía con las actividades cotidianas de los residentes de este territorio.

Discusión final

El proceso de expansión urbana de Quito hacia el Valle de Los Chillos involucra a tres actores fundamentales: la municipalidad, los agentes económicos y el mercado inmobiliario. Por un lado, la municipalidad ha desarrollado instrumentos de planificación que no han logrado constituirse como herramientas efectivas para regular la periurbanización. ¿Cuál es la razón de ello? Podría deberse a que las políticas públicas de uso y ocupación de suelo han sido flexibles y fluctuantes en el tiempo, lo cual no ha permitido consolidar herramientas normativas que se ajusten a la cambiante realidad del periurbano quiteño. Por otra parte, los agentes económicos han aprovechado la infraestructura vial y la localización estratégica de Los Chillos para el desarrollo empresarial, lo cual ha repercutido en el progresivo aumento de infraestructura industrial y servicios terciarios.

A su vez, tenemos al mercado inmobiliario, el cual cumple un rol sumamente importante dentro del proceso de expansión urbana. En ese sentido, es útil preguntarse: ¿Por qué el mercado expande la ciudad hacia Los Chillos? ¿Es acaso la presión demográfica o la falta de suelo en el hipercentro de la ciudad la causa de ello? A simple vista parecería ser que sí, pero lo que sucede en realidad es diferente. De Mattos (2010) sostiene que los cambios en el uso del suelo se deben al deseo de operadores inmobiliarios de incorporar suelo urbanizable fuera de las grandes aglomeraciones urbanas, lo cual ha ocasionado que la oferta de producción inmobiliaria aumente, y se intensifique el proceso de expansión territorial.

En Los Chillos, la demanda de localización residencial no es lo que genera la expansión urbana, al menos en primera instancia. Lo que incide en este fenómeno, es el interés del mercado inmobiliario de capitalizar la renta del suelo. Este suelo, mientras más alejado de la zona consolidada de la ciudad esté, resulta ser más barato –probablemente debido a externalidades como la infraestructura pública y privada, potencial o existente–, y por consiguiente, el mercado obtiene mayor rentabilidad al momento de comercializarlo, ya sea por sí solo, o a través de la producción de bienes inmuebles. En ese contexto, Rojo Mendoza (2015) sostiene que la ciudad se ha convertido en un producto inmobiliario comercializable, lo cual pone en evidencia la relevancia que ha adquirido el mercado en el manejo de la vida cotidiana en general.

Conociendo ya a todos los actores involucrados en el proceso de expansión urbana, vale preguntarse: ¿Cada actor interviene de forma independiente? Si bien es el mercado inmobiliario el que busca capitalizar el suelo, la municipalidad de Quito es quien posibilita esto, debido a la flexibilización de las normativas. En ese sentido, ¿Los instrumentos de planificación se han ajustado a la presión inmobiliaria? Los hallazgos sugieren que sí, pues los mecanismos normativos se han acoplado a las necesidades de expansión del mercado. En ese contexto, Rojo Mendoza (2015) sostiene que la constante privatización del territorio por parte del mercado inmobiliario, y la flexibilidad que ha tenido el Estado en el desarrollo de mecanismos normativos de uso de suelo, han sido parte fundamental en el proceso de expansión de las urbes. Por otro lado, estas mismas condiciones normativas de ocupación del suelo, en conjunto a la inversión en infraestructura pública, han permitido el desarrollo de una economía de aglomeración industrial, además de una incipiente oferta de servicios terciarios. De esta manera, se evidencia que el proceso de expansión de la mancha urbana en el Valle de Los Chillos ha sucedido como consecuencia de las acciones conjuntas de los diferentes actores involucrados.

En ese sentido, ¿Qué ha pasado con la expansión urbana en Los Chillos? Quito ha crecido hacia esta zona periurbana, empezando a densificar territorios como Conocoto y Alangasí. ¿Por qué se han densificado estos territorios? En esencia, se debe a su localización estratégica, pues se conectan directamente con el hipercentro de la ciudad a través de la infraestructura vial de la autopista Rumiñahui. Esto ha fomentado un mayor desarrollo en infraestructura pública y privada en el sector, lo cual ha sido aprovechado por el mercado inmobiliario. En ese contexto, los promotores de vivienda han visto la posibilidad de capitalizar la renta del suelo en un sitio específico del territorio. De esta manera, se han conformado ciertos clústers residenciales, lo cual según Rojo Mendoza (2015) es un importante cambio en la estructuración del territorio, pues estos clústers se constituyen como una serie de fragmentos urbanos.

Por otro lado, Hiernaux (2001) sostiene que dentro de los procesos de periurbanización, los cambios en la ocupación del suelo han conducido a una valorización distinta del territorio. En ese sentido, Abramo (2011) indica que el acceso al suelo se ha restringido a quien está en la capacidad económica de adquirirlo, pues este suelo está condicionado a lógicas de valorización rentista. A su vez, Baer y Kauw (2016) afirman que la distribución territorial de precios diferenciales de suelo, depende de la proximidad a centralidades urbanas. En el caso

de Conocoto y Alangasí, se identifica una centralidad incipiente, con acceso a infraestructuras urbanas en la conurbación de ambas parroquias, lo cual ha dinamizado la economía del sector. En ese sentido, la evidencia sugiere que la localización estratégica de actividades urbanas, ha incidido en que la conurbación de Conocoto-Alangasí, se haya convertido en la zona con los precios de suelo más elevados dentro de Los Chillos, y la más apetecida por el mercado inmobiliario, el cual ha incidido en la creciente plusvalía que ha adquirido el sector.

¿Por qué le interesa al mercado esta zona específica? Para capitalizar la renta del suelo y obtener mayores beneficios económicos, el promotor inmobiliario ha buscado comercializar las condiciones diferenciales que ofrecen Conocoto y Alangasí. En ese sentido, además de la localización estratégica, este territorio se configura como un espacio que brinda ciertas condiciones paisajísticas vinculadas con el disfrute de la naturaleza. Para Bernabeu y Martín (2019), este fenómeno representa la mercantilización más pura del paisaje, donde el promotor inmobiliario busca lucrar de las condiciones propias del suelo periurbano. En ese sentido, ¿Cuál ha sido el producto en el que el mercado inmobiliario ha aunado sus esfuerzos para comercializarlo como algo diferencial? Las ciudadelas privadas cerradas. ¿Y dónde se ha incorporado con mayor fuerza este producto inmobiliario? En los sectores de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra.

En ese contexto, ¿De qué manera ha podido incorporarse una considerable cantidad de ciudadelas privadas cerradas a este sector? Hay dos involucrados fundamentales: la municipalidad y el mercado inmobiliario. Clichevsky (2002) sostiene que si bien esta tipología residencial es un producto del deseo del mercado inmobiliario de capitalizar la renta del suelo, el estado ha sido quien posibilita la incorporación de este producto, debido a la flexibilización de las normativas de uso de suelo. ¿Ha sucedido esto en la conurbación de Conocoto-Alangasí? La evidencia sugiere que sí, pues la flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana en relación a la ocupación del suelo con esta tipología residencial, ha permitido que el mercado inmobiliario actúe sin mayor restricción.

Además, la discusión entre planificadores urbanos, autoridades municipales/nacionales y promotores inmobiliarios, sobre la tenencia de esta tipología residencial en zonas periurbanas, no ha sido tema de interés durante los últimos 20 años. ¿Cuál es la razón del desinterés en este tema? Podría ser debido a que al mercado inmobiliario no le conviene la regulación, pues dificultaría la capitalización efectiva del suelo. Por su parte, el municipio ha aprovechado la

intervención del mercado, pues este ha dotado a la ciudad con ciertos servicios a una escala reducida, los cuales se le ha dificultado solventar. ¿Qué servicios? La seguridad, y la dotación de áreas verdes y equipamientos recreativos, principalmente.

En ese contexto, frente al accionar del mercado inmobiliario, tenemos a un cuarto actor involucrado: el consumidor de vivienda formal. La demanda de localización residencial en el Valle de Los Chillos se debe a dos motivos principales: el efecto de proximidad a fuentes de empleo, y el precio de los espacios residenciales. En ese sentido, se identifica que el consumidor de vivienda formal está dispuesto a sacrificar el tiempo que le toma ir al lugar donde desarrolla sus actividades cotidianas en el hipercentro de la ciudad, por tener una vivienda que brinde una buena calidad habitacional y paisajística, a precios más competitivos que en el hipercentro de Quito, o en parroquias periurbanas como Tumbaco, Cumbayá o Puembo. En ese sentido, el mercado inmobiliario ha aprovechado las condiciones paisajísticas y topográficas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, para promoverlos como los sectores más exclusivos y costosos de Los Chillos. ¿De qué manera? Desarrollando ciudades privadas cerradas que cumplan con los requerimientos de consumidores con la capacidad económica para adquirir una vivienda dentro de estos espacios residenciales, es decir, una clase media-media en ascenso a una media-alta.

En ese sentido, El mercado inmobiliario ha encontrado un nicho de renta a través del desarrollo de esta tipología residencial. ¿De qué manera? Mediante la incorporación de criterios de gusto, exclusividad, sueños, valores y modelos históricos (Roitman 2004, Rojo Mendoza 2015). ¿Cómo lo ha logrado espacialmente? Desarrollando entornos privilegiados y de gran calidad, que brinden una serie de servicios para satisfacer al consumidor como: la dotación de atributos paisajísticos al espacio residencial, mayores comodidades en instalaciones y equipamientos privados, la constante vigilancia del espacio, además de la localización estratégica en relación a las infraestructuras urbanas cercanas (Rojo Mendoza 2015). En ese contexto, ¿De qué manera ha actuado el mercado inmobiliario en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra? El mercado inmobiliario ha encontrado la forma de capitalizar su producción residencial, ofreciendo entornos diferenciales para llamar la atención del consumidor. Lo que ha sucedido en este territorio, no dista en nada a lo mencionado previamente por Roitman (2004) y Rojo Mendoza (2015).

Concretamente, el mercado inmobiliario se ha enfocado en ofertar tres características diferenciales: la localización estratégica, la infraestructura y servicios internos privados, y los mecanismos de seguridad. En ese sentido, ¿Cuál es la razón por la cual el mercado le ha otorgado un valor diferencial a la localización estratégica? Es debido a las externalidades de esta localización, que según el mercado inmobiliario, beneficiarían al consumidor. En ese sentido, además de la conexión directa hacia el hipercentro de la ciudad, las ciudadelas privadas cerradas de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra se ubican convenientemente cerca de la mayor oferta de infraestructura y servicios privados/públicos de Los Chillos. La condición de estar cerca, pero sin mezclarse, es lo que le ha dado una cualidad diferencial a este territorio, el cual se ha configurado como un espacio casi exclusivamente residencial.

Esta clusterización residencial ha permitido que el mercado inmobiliario oferte a las ciudadelas privadas cerradas como espacios tranquilos, exclusivos, seguros, no contaminados, sin tráfico vehicular y sin la presencia de vendedores informales en el espacio público colindante. En ese contexto, ¿Esta oferta residencial se alinea a lo que demanda el consumidor de vivienda? En el caso concreto de Mirasierra, la respuesta es afirmativa. Los residentes de ciudadelas privadas cerradas de este sector de Los Chillos, buscan vivir en espacios localizados estratégicamente, que sean tranquilos, y que les brinden privacidad y seguridad.

Por otra parte, es útil preguntarse: ¿Cuál es la razón por la que el mercado inmobiliario ofrece esta cercanía a la ciudad, pero sin mezclarse con ella? Para Bellet (2007), el objetivo de la incorporación de las ciudadelas privadas cerradas se materializa en la negación del contexto y de la realidad de las urbes. ¿De qué manera? Construyendo entornos paralelos capaces de simular la ilusión de espacios perfectos para vivir. ¿Y cómo ha construido estos entornos el mercado inmobiliario en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra? A través de la dotación de servicios e infraestructuras internas privadas que solventen lo que se le ha dificultado a la municipalidad. Para Glasze (2005) esto representa el fracaso del Estado, lo cual ha sido compensado por el mercado en una escala reducida. En ese sentido, en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, el mercado ha buscado recrear un entorno con ciertas condiciones campestres donde primen las áreas verdes y zonas comunitarias, pero con los beneficios propios de un espacio urbano. ¿Esto se alinea a lo que el consumidor de vivienda demanda? En el caso específico de Mirasierra, los consumidores promedio son familias con hijos menores de edad, que buscan espacios residenciales con las características que ofrece el mercado. ¿Cuál es la razón de esto? Rojo Mendoza (2015) sugiere que la demanda de estas

características diferenciales, podría deberse al deseo del consumidor de experimentar un cierto estilo de vida.

¿La oferta de ese estilo de vida que ofrece el mercado se vincula únicamente con la dotación de servicios e infraestructuras internas? Para Rojo Mendoza (2015) hay otro factor: la seguridad. ¿Por qué? Debido a la percepción generalizada de miedo e inseguridad a la sociedad abierta. En ese contexto, Carrión (2013) sostiene que esta percepción resulta ser difusa, ubicua y con afinidad a la estigmatización territorial. ¿Qué ha hecho el mercado inmobiliario frente a esta percepción subjetiva? Ha levantado barreras urbanas para proteger los espacios residenciales (Janoschka 2005). ¿Y qué ha sucedido en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra? El mercado inmobiliario ha incorporado mecanismos de seguridad y vigilancia, donde destaca la implementación de muros perimetrales, accesos controlados y guardianía privada. En ese sentido, ¿La incorporación de estos mecanismos se alinea a los requerimientos de los consumidores? En el caso de Mirasierra se alinea completamente, pues los residentes de las ciudadelas privadas del sector consideran a la ciudad como un espacio inseguro, y han encontrado en la tipología espacio-funcional de las ciudadelas privadas cerradas, una manera efectiva para resguardarse.

Bajo el contexto presentado, se evidencia que en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, el mercado inmobiliario ha buscado capitalizar la renta del suelo mediante la incorporación de productos residenciales con ciertas características diferenciales, con la intención de satisfacer los deseos e imaginarios de habitar la ciudad por parte de un nicho de renta con la suficiente solvencia económica como para adquirir una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada. En ese sentido, ¿Cuál es el problema con que el mercado desarrolle este producto residencial enfocado en un nicho en particular? Para Urriza (2006), la producción inmobiliaria hacia nichos de renta específicos, implica un proceso de diferenciación socioespacial, pues los grupos sociales con mayor poder adquisitivo, son aquellos que tienen mayor posibilidad de acceso formal al suelo.

En ese contexto, ¿Qué es lo que ha sucedido en la conurbación de Conocoto-Alangasí? Se ha identificado una concentración selectiva de grupos sociales en zonas específicas del territorio. Por un lado, se distingue un importante porcentaje de la población que no tiene las condiciones económicas como para solventar el precio de una vivienda dentro de las ciudadelas privadas cerradas que oferta el mercado, lo cual ha obligado a esta población a

ubicarse en los territorios más periféricos y accesibles. Por otra parte, el mercado inmobiliario ha incidido en la conformación de zonas homogéneas de alta renta, lo cual ha robustecido la concentración de grupos con mayor nivel económico, educativo y laboral, dentro de clústers residenciales en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, dando a estos territorios cierta noción de exclusividad, pues se ha limitado el acceso al espacio residencial por la condición socioeconómica de quien busca residir allí. En ese sentido, la respuesta privada de urbanización selectiva es un claro ejemplo de segregación social y fragmentación territorial, pues la incompatibilidad de clases polariza la estructura urbana (Janoschka 2002). Así, los espacios públicos se diluyen (Canosa Zamora 2002), y las diferencias sociales se naturalizan (Bernabeu y Martín 2019).

En ese sentido, vale preguntarse: ¿Qué representan las ciudadelas privadas cerradas para el consumidor? Según Nogué (2006), estos espacios representan la legitimación socioespacial del poder de una clase social sobre otra, a través del control del entorno físico y social. ¿Y qué ha hecho el mercado inmobiliario para satisfacer esta demanda del consumidor? Ha configurado espacios que permitan ejercer este control. Por una parte, el mercado ha propiciado el control del entorno social, pues únicamente aquellos consumidores con la suficiente capacidad económica, han podido acceder a una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada. De esta manera, la producción inmobiliaria se ha desarrollado para un cierto nicho de renta con características socioeconómicas similares. Mirasierra es un claro ejemplo de ello, pues los residentes de las ciudadelas privadas cerradas del sector se caracterizan por ser un grupo homogéneo, tanto en su condición socioeconómica y étnica, como en sus hábitos y preferencias habitacionales. En ese contexto, la homogeneidad social ha reforzado las brechas sociales debido a un escaso contacto interclase, marcado por una forma de habitar que intensifica la segregación socioespacial.

Por otra parte, vale destacar que el control del entorno físico se espacializa en la limitación de acceso a los espacios residenciales a través de la edificación de fronteras urbanas y la constante vigilancia del espacio (Roitman 2004). En ese sentido, Pérez Campuzano (2011) sostiene que la imposición de divisiones físicas, es un claro ejemplo de diferenciación socioespacial. En el caso de Mirasierra, el mercado inmobiliario ha desarrollado este tipo de mecanismos en toda su oferta residencial. Esto ha ocasionado la fragmentación del territorio, pues las barreras físicas han constituido a las ciudadelas privadas como verdaderos enclaves cerrados que niegan el territorio externo a ellas. Así, los muros no solo representan la

fragmentación del interior con el exterior, sino que se han convertido en auténticas barreras que separan y diferencian a los diferentes grupos sociales.

Finalmente, mucho más allá de los deseos de los consumidores de vivienda, las ciudadelas privadas cerradas se han desarrollado como una forma hegemónica de urbanización formal dentro del proceso de expansión de las ciudades (Judd 1995). De esta manera, la configuración espacio-funcional de esta tipología residencial ha reestructurado a las ciudades “en tanto que aparentemente se establecen con independencia de ellas” (Pérez Campuzano 2011, 413). En ese contexto, un factor de desequilibrio en las dinámicas socioespaciales de la conurbación de Conocoto y Alangasí, radica en la clusterización de la producción residencial de ciudadelas privadas cerradas en La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, lo cual ha propiciado el desarrollo de amplios territorios homogéneos amurallados, los cuales han fragmentado el territorio, debido a la poca o nula relación que tienen estos espacios con el resto de la ciudad.

Mirasierra es claro ejemplo de esta forma de ocupación del suelo, pues el mercado inmobiliario ha invertido a tal magnitud dentro de este territorio, que se ha convertido en un importante enclave residencial del Valle de Los Chillos. En ese sentido, la homogeneidad residencial del sector, sumado a las características espacio-funcionales de las ciudadelas privadas cerradas, han repercutido en un proceso de discontinuidad morfológica. Así, los bordes de esta producción residencial, sumado a la poca diversidad de infraestructuras urbanas existente en el interior de Mirasierra, ha fragmentado el tejido urbano, pues no hay una coherencia funcional y formal de ocupación del suelo dentro de este territorio.

Conclusiones

La investigación busca responder la pregunta: ¿De qué manera incide el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano? En ese sentido, se propusieron tres objetivos específicos para responder la pregunta de investigación: analizar el proceso de periurbanización a partir de las acciones públicas y privadas en el territorio, analizar los mecanismos de producción inmobiliaria de nichos de renta en el periurbano, y analizar las implicaciones socioespaciales de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas al periurbano. En ese contexto, en base al sustento teórico presentado en el marco analítico; el discurso de planificadores urbanos, promotores inmobiliarios y residentes de ciudadelas privadas cerradas; en conjunto al análisis de información geográfica y cuantitativa, fue posible identificar la manera en cómo el mercado ha capitalizado la renta del suelo a través de la producción inmobiliaria de nichos de renta, lo cual ha incidido en procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano.

En ese contexto, la hipótesis sostiene que la flexibilidad de los instrumentos normativos, la inversión en infraestructura pública/privada, en conjunto a precios del suelo menores que en la zona consolidada de la ciudad, ha fomentado el interés del mercado en el periurbano, de capitalizar la renta del suelo a través de la inversión en proyectos habitacionales. Así, el mercado inmobiliario ha producido espacios residenciales con una amplia gama de servicios –ciudadelas privadas cerradas–, direccionados a un nicho de renta conformado por estratos socioeconómicos medio-medios y medio-altos. En ese sentido, estos proyectos habitacionales se han espacializado en islas homogéneas de bienestar que cuentan con barreras físicas, mecanismos de seguridad y accesos limitados. De esta manera, esta ocupación del territorio ha dado lugar a procesos de diferenciación socioespacial reflejados en fenómenos como la segregación residencial y la fragmentación territorial.

En primer lugar, se distingue al mercado inmobiliario como un actor fundamental dentro del proceso de urbanización del periurbano, pero no es el único, ni actúa por sí solo. Así, la expansión urbana, depende también del desarrollo de infraestructura pública, por parte del estado, y privada, por parte de diversos agentes económicos que incluyen al mercado inmobiliario. En ese contexto, la flexibilidad de instrumentos de planificación urbana vinculados al uso del suelo, ha facilitado la incorporación de suelo urbanizable, lo cual ha permitido la inserción de diversos agentes económicos al periurbano. De este grupo, destaca

el mercado inmobiliario, el cual ha aprovechado el desarrollo de la infraestructura urbana –potencial o existente–, y los precios competitivos del suelo periurbano, para incorporar su producción residencial a este territorio.

De esta manera, la intervención de los diferentes agentes económicos ha conducido a una nueva valorización del suelo periurbano. El caso del mercado inmobiliario es particular, pues para capitalizar la renta del suelo y obtener mayores beneficios económicos, ha buscado generar plusvalía mediante la oferta de las características diferenciales del periurbano. Así, ha aprovechado la localización estratégica, en conjunto a las condiciones paisajísticas y topográficas, para ofrecer su producto como algo diferencial, y de esta manera especular con el precio del suelo. En ese sentido, la búsqueda constante de capitalizar la renta del suelo por parte del mercado, ha ocasionado un considerable aumento de la producción inmobiliaria, y por consiguiente, una mayor expansión de la mancha urbana. En tal sentido, el periurbano se ha convertido en un producto inmobiliario comercializable, el cual ha sido capitalizado por el mercado a través de la producción de espacios residenciales diferenciales.

En ese contexto, el mercado ha aprovechado las características diferenciales del periurbano, para promoverlo como algo exclusivo, al que solo puede acceder quien tiene las condiciones económicas como para residir allí. ¿Y cuál ha sido el producto que ha desarrollado el mercado inmobiliario para ello? Las ciudadelas privadas cerradas, las cuales se han constituido como un producto capaz de solventar los deseos e imaginarios que tienen los grupos sociales con mayor poder adquisitivo, en cuanto a la forma de habitar la ciudad. Consecuentemente, el mercado inmobiliario ha buscado capitalizar su producción residencial a través de la oferta de entornos diferenciales que llamen la atención del consumidor de vivienda. ¿De qué manera lo ha logrado espacialmente? A través del desarrollo de entornos privilegiados con características diferenciales como: el constante control y vigilancia del espacio residencial, la dotación de infraestructura privada interna donde primen los atributos paisajísticos propios del periurbano, además de una localización estratégica que brinde seguridad, tranquilidad, privacidad y una relativa cercanía a infraestructuras urbanas, pero sin mezclarse con ellas.

En ese sentido, la progresiva incorporación de ciudadelas privadas cerradas direccionadas hacia los nichos de renta con mayor poder adquisitivo, ha incidido en la concentración de grupos con un mayor nivel socioeconómico en zonas específicas del periurbano, lo cual ha dotado a estos territorios cierta condición de exclusividad, propiciando así, la conformación

de clústers residenciales de alta renta, caracterizados por la alta homogeneidad socioeconómica y étnica de sus residentes. En complemento, vale destacar que las ciudadelas privadas cerradas se han convertido en un producto inmobiliario que ha legitimado el poder de una clase social sobre otra, a través del control del entorno social y físico, lo cual representa un claro ejemplo de diferenciación socioespacial. Por un lado, la configuración de espacios con alta homogeneidad social ha reforzado los procesos de segregación residencial, pues el acceso a la producción inmobiliaria se ha restringido a quienes tienen la capacidad económica para adquirir una vivienda dentro de una ciudadela privada cerrada. De esta manera, la respuesta privada de urbanización selectiva ha mermado las relaciones sociales, pues la incompatibilidad de estratos socioeconómicos ha naturalizado las diferencias socioespaciales debido a un escaso contacto interclase.

A su vez, la configuración espacio-funcional de las ciudadelas privadas cerradas ha reforzado los procesos de fragmentación territorial, a través de la edificación de fronteras físicas que limitan los accesos, en conjunto a la constante vigilancia del espacio, lo cual ha constituido a estos proyectos residenciales como islas homogéneas de bienestar que niegan el contexto fuera de ellas. En ese sentido, la homogeneidad social y la división del espacio urbano, se han convertido en auténticas barreras socioespaciales que separan y diferencian a los grupos sociales con mayor poder adquisitivo, del resto de la población. Pero mucho más allá de las diferencias socioespaciales producto de la incorporación de un producto inmobiliario, es necesario entender que las ciudadelas privadas cerradas se han convertido en la forma hegemónica de urbanizar formalmente el periurbano. De esta manera, la conformación de clústers residenciales amurallados ha configurado territorios aparentemente independientes del resto de la ciudad, lo cual ha incidido en la discontinuidad morfológica del territorio, pues no existe una coherencia funcional y formal de ocupación del suelo.

Finalmente, vale destacar que la investigación analiza la incidencia del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano, pero también explora en menor medida los deseos e imaginarios que tienen los grupos sociales con mayor poder adquisitivo, en cuanto a la forma de habitar la ciudad. Consecuentemente, si bien los procesos de diferenciación socioespacial del periurbano han sido resultado de las dinámicas de mercantilización de la producción inmobiliaria, es necesario entender que estos procesos también son producto de los deseos e imaginarios en las formas de habitar que tienen los grupos sociales. En ese sentido, resultaría pertinente analizar este fenómeno como parte de

futuros procesos de investigación, para entender la diferenciación socioespacial en el periurbano desde la perspectiva del consumidor, y de esta manera complementar el análisis desarrollado.

Anexos

Anexo 1: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia Alangasí (2003-2020)

Alangasí (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	1290,85 ↓-0,31%		430,72 ↑0,55%	1065,7 ↓-1,21%	110,24 ↑16,58%	43,17 ↓-3,77%
2006	1286,9 ↑3,31%		433,08 ↑54,08%	1052,83 ↓-50,15%	128,52 ↑192,51%	41,54 ↑8,66%
2008	1329,56 ↓-0,92%		667,31 ↑23,39%	524,8 ↓-26,96%	375,92 ↑0,49%	45,14 ↓-9,16%
2011	1317,32 ↓-0,35%		823,4 ↑0,18%	383,31 ↑0,80%	377,75 ↑0,01%	41 ↑0,17%
2014	1312,7 ↓-0,20%		824,85 ↑0,34%	386,36 ↓-0,01%	377,8 ↓-0,04%	41,07 0%
2016	1310,05 ↓-0,05%		827,68 ↓-4,28%	386,33 ↓-2,08%	377,65 ↑8,10%	41,07 ↑0,75%
2020	1309,35	13,23	792,29	378,3	408,23	41,38

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo 2: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia Amaguaña (2003-2020)

Amaguaña (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	3980,96 ↓-2,20%		521,80 ↓-0,94%	1037,04 ↑1,01%	350,48 ↑24,53%	139,75 ↓-2,82%
2006	3893,40 ↑6,24%		516,89 ↑70,14%	1047,51 ↓-60,14%	436,44 ↑17,86%	135,80 ↓-50,99%
2008	4136,32 ↓-5,17%		879,43 ↑30,86%	417,52 ↑39,31%	514,38 ↓-41,42%	66,55 ↑12,01%
2011	3922,31 ↓-0,04%		1150,84 ↑0,04%	581,65 ↑0,08%	301,30 ↑0,01%	74,55 ↑0,68%
2014	3920,80 ↓-0,13%		1151,33 ↑0,48%	582,11 ↓-0,03%	301,35 ↓-0,05%	75,05 ↓-0,39%
2016	3915,82 ↓-1,89%		1156,93 ↓-0,24%	581,93 ↓-12,19%	301,21 ↑8,33%	74,76 ↑6,52%
2020	3841,74	117,83	1154,17	510,99	326,28	79,63

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo 3: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia Conocoto (2003-2020)

Conocoto (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	1492,70		372,03	2231,67	502,09	207,53
	↓-11,50%		↑0,01%	↑0,02%	↑34,42%	↓-0,59%
2006	1320,98		372,05	2232,12	674,93	206,31
	↑6,47%		↓-5,14%	↓-14,88%	↑42,40%	↓-9,96%
2008	1406,48		352,91	1900,05	961,10	185,77
	↓-9,95%		↓-50,80%	↑15,69%	↑2,14%	↑0,39%
2011	1266,47		173,62	2198,11	981,69	186,50
	↑0,25%		↓-2,06%	↓-0,06%	↑0,22%	↓-0,14%
2014	1269,57		170,05	2196,71	983,81	186,24
	↓-0,05%		0	↓-0,29%	↑0,72%	0
2016	1268,87		170,05	2190,29	990,92	186,24
	↓-4,86%		↑5,09%	↓-2,42%	↑8%	↑2,13%
2020	1207,26	22,73	178,71	2137,27	1070,19	190,22

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo 4: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia Guangopolo (2003-2020)

Guangopolo (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	942,54			53,21		4,53
	0			0		↓-6,56%
2006	942,54			53,21	0,30	4,24
	↓-0,30%			↓-28,70%	0	0
2008	939,68		18,14	37,94	0,30	4,24
	↓-0,31%		↑30,89%	↓-7,21%	0	↑0,57%
2011	936,78		23,74	35,20	0,30	4,26
	↑0,07%		↑1,73%	↓-7,52%	↑552,49%	↓-1,45%
2014	937,44		24,15	32,56	1,94	4,20
	0		0	0	0	0
2016	937,44		24,15	32,56	1,94	4,20
	↓-0,05%		↑0,01%	↑0,51%	↑17,91%	↓-0,10%
2020	936,93		24,16	32,72	2,29	4,20

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo 5: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia La Merced (2003-2020)

La Merced (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	2285,79 0%		460,65 0%	406,22 ↓-0,01%		10,37 ↓-7,62%
2006	2285,79 ↑3,24%		460,65 ↑26,63%	406,17 ↓-74,60%	0,85 ↑12512,60%	9,58 ↑2,68%
2008	2359,91 ↓-5,02%		583,33 ↑6,56%	103,17 ↑127,83%	106,79 ↓-48,17%	9,83 ↓-3,03%
2011	2241,52 ↓-0,01%		621,57 ↑0,01%	235,06 ↑0,01%	55,34 ↓-0,05%	9,54 ↑0,73%
2014	2241,45 ↓-0,01%		621,59 0%	235,07 ↑0,05%	55,32 ↑0,13%	9,61 0%
2016	2241,25 ↓-0,01%		621,59 ↑4,75%	235,19 ↓-12,47%	55,39 ↑0,04%	9,61 ↓-0,33%
2020	2241,06		651,13	205,85	55,42	9,57

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo 6: Cambios de uso de suelo detectados en la parroquia Pintag (2003-2020)

Pintag (Ha)						
Año PUOS	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
2003	47561,33 ↑0,16%		783,56 ↑42,40%	452,90 ↓-88,90%	25,87 ↑5,17%	6,39 ↓-12,98%
2006	47637,71 ↓-0,57%		1115,79 ↑21,67%	50,28 ↑44,09%	27,21 ↑24,30%	5,56 0%
2008	47367,10 ↓-0,21%		1357,62 ↓-0,49%	72,44 ↑129,72%	33,82 ↓-4,59%	5,56 ↑207,42%
2011	47268,80 ↓-0,01%		1350,94 ↑0,28%	166,41 ↓-0,52%	32,27 ↑0,59%	17,10 ↑0,74%
2014	47265,56 0%		1354,70 ↑0,02%	165,54 ↓-0,12%	32,46 ↓-0,03%	17,23 0%
2016	47265,56 ↓-0,10%		1354,95 ↓-0,01%	165,34 ↓-0,15%	32,45 ↑0,27%	17,23 ↓-0,34%
2020	47216,81	49,25	1354,79	165,10	32,53	17,17

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Anexo metodológico

1. Introducción

La presente investigación busca responder la interrogante: ¿De qué manera incide el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socioespacial en el periurbano? Ante ello, se estableció como hipótesis que La hipótesis sostiene que la flexibilidad de los instrumentos normativos, la inversión en infraestructura pública/privada, en conjunto a precios del suelo menores que en la zona consolidada de la ciudad, ha fomentado el interés del mercado en el periurbano, de capitalizar la renta del suelo a través de la inversión en proyectos habitacionales. Así, el mercado inmobiliario ha producido espacios residenciales con una amplia gama de servicios –ciudadelas privadas cerradas–, direccionados a un nicho de renta conformado por estratos socioeconómicos medio-medios y medio-altos. En ese sentido, estos proyectos habitacionales se han espacializado en islas homogéneas de bienestar que cuentan con barreras físicas, mecanismos de seguridad y accesos limitados. De esta manera, esta ocupación del territorio ha dado lugar a procesos de diferenciación socioespacial reflejados en fenómenos como la segregación residencial y la fragmentación territorial. En ese contexto, a partir de la aplicación de métodos mixtos se busca identificar los efectos del desarrollo del mercado inmobiliario en la segregación residencial y la fragmentación territorial dentro del periurbano.

En ese contexto, el anexo metodológico se organiza de la siguiente manera: en primera instancia se discute el estado del arte metodológico vinculado a las variables, dimensiones y subdimensiones propuestas en el modelo de análisis. Posterior a ello, se presenta la estrategia metodológica donde se muestra el diseño de indicadores y geoprocесamientos, además de los instrumentos de recolección y análisis de datos. Finalmente se muestra las herramientas para la recolección de información cualitativa procedente de las encuestas y entrevistas semiestructuradas desarrolladas durante el trabajo de campo.

2. Estado del arte metodológico

Dentro de los casos de estudio revisados para el análisis del estado del arte metodológico, se evidencia el uso de una metodología mixta, con la aplicación de métodos cualitativos, cuantitativos y socioespaciales, dependiendo de la dimensión que se analice. A continuación, se recapitula los diferentes métodos que abordan los autores para el análisis de las dimensiones y subdimensiones de las variables propuestas para la investigación.

2.1. Desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano

2.1.1. Periurbanización

La dimensión periurbanización se estructuró a partir de tres subdimensiones: cambios en el uso de suelo, desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales –ciudades privadas cerradas– y la flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana. Se propone el análisis de mencionadas subdimensiones, debido a que la teoría sugiere que dentro del proceso de periurbanización ocurren estos fenómenos (Janoschka 2002, Borsdorf 2003, Bazant 2008).

Cambios en el uso de suelo

Bazant (2008) analiza la periurbanización a través de “patrones de expansión y consolidación urbana que son representativos de la dinámica de la manera como se subdivide y atomiza el territorio” (Bazant 2008, 121). En complemento, el autor propone un análisis de evolución espacial a través de la identificación de ciertos comportamientos multitemporales del territorio, valiéndose de aerofotografías como instrumento de recolección de datos.

Por otra parte; Hernández, Rojas y Sánchez (2013) analizan la asociación espacial de los cambios en el uso de suelo con el proceso de expansión urbana, a través de cortes multitemporales a razón de los años de formulación y vigencia de planes de ordenamiento territorial, a través de análisis SIG con ERDAS Y ArcGIS. Los autores analizan los conflictos de uso de suelo desde tres agrupaciones: “uso adecuado (sin conflicto), conflicto por subutilización y conflicto por sobreutilización” (Hernández, Rojas y Sánchez 2013, 260).

A su vez, Jiménez et al. (2011) al citar a Liu et al. (2007) advierten que “los diferentes métodos de detección, modelación y proyección de los cambios de uso del suelo tienen sus propios méritos, y ningún procedimiento es óptimo y aplicable a todos los casos” (Jiménez et al. 2011, 404), pero existen ciertos elementos básicos al analizar los cambios en el uso de suelo: rango y áreas de cambio, trayectoria de los cambios de cobertura del suelo, distribución espacial de los tipos de cambio y la valoración de la exactitud de los resultados en la detección del cambio (Jiménez et al. 2011).

En referencia al análisis de procesos de evolución espacial en relación a los cambios de uso de suelo, Prieto (2015) emplea cadenas de Markov para determinar cambios multitemporales y genera escenarios futuros a través del uso de autómatas celulares. El autor clasifica siete usos de suelo, no solamente relacionados a los asentamientos humanos existentes, pues propone un

análisis del componente natural del territorio. Para precisar mencionada clasificación, el autor emplea el índice de Kappa. En ese sentido, los métodos de Markov y autómatas celulares son valiosas herramientas de análisis de la evolución espaciotemporal del crecimiento de la mancha urbana en el territorio y su proceso de interacción con las capas vegetales del territorio (Prieto 2015).

En complemento, Buzai (2018) emplea el análisis espacial cuantitativo con SIG para modelar el crecimiento urbano de la ciudad de Luján y su posible impacto en zonas de conservación ambiental y de aptitud agroproductiva. Para el autor, desde la perspectiva científica de la geografía, el análisis de procesos de expansión urbana, se lo aborda desde una perspectiva ecológica, corológica y sistémica. El autor complementa el abordaje teórico, con una estrategia metodológica fundamentada en el modelado de crecimiento urbano y el modelado de aptitud del suelo, ante lo cual obtiene como resultado la evolución espacial del territorio urbano de la ciudad de Luján, además de su crecimiento urbano y los potenciales conflictos dentro de la región.

Por su parte, Cruz Muñoz (2021) propone un análisis del proceso de evolución espacial de la morfología urbana y de la densidad poblacional de cuatro ciudades latinoamericanas. Para determinar el patrón de urbanización, el autor propone estudiar la tendencia de expansión urbana a partir del análisis de la densidad poblacional en conjunto al grado de compacidad geométrica.

Al respecto, el índice de compacidad se define a través de la morfología de los polígonos urbanos y su grado de regularidad geométrica, entendiendo que la figura más compacta es el círculo, dada su máxima área posible en función de su perímetro. También se considera la cantidad de polígonos que forman el área metropolitana, por lo que, a mayor cantidad de polígonos, disminuye el índice de compacidad. Los valores posibles oscilan entre uno y cero, donde 1 representaría una circunferencia y, por ende, la máxima compacidad posible; y 0, la completa fragmentación e irregularidad geométrica de los polígonos (Cruz Muñoz 2021, 31).

A su vez, Bonilla (2020) desarrolla el análisis del proceso de expansión urbana, además del cambio en los bordes urbanos. Para el análisis de evolución espacial, la autora emplea información SIG procedente del Plan de Uso y Ocupación de Quito (PUOS-Q), donde determina las diversas coberturas de uso de suelo en cuatro periodos de tiempo alineados al

cambio de mandato dentro del cabildo municipal. Dentro del proceso de homologación de la información catastral, la autora emplea seis categorías: altamente urbano/densificado, urbano, medianamente urbano, levemente urbano, inicio de urbanización, no urbano. Posterior a ello, para detectar cambios en el uso del suelo, la autora desarrolla una matriz de transición, la cual en conjunto con el análisis espacial SIG, obtiene el porcentaje en el cambio de cobertura de suelo.

Desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales –ciudadelas privadas cerradas–

Para estudiar el desarrollo gradual de las ciudadelas privadas cerradas, Pallud (2010) propone un análisis de archivo y revisar los permisos de construcción otorgados por la municipalidad, para de esta manera conocer la antigüedad de cada ciudadela privada cerrada. A su vez, Janoschka (2003) analiza la difusión masiva de ciudadelas privadas cerradas a través de un análisis cualitativo de las transformaciones económicas y urbano-regionales de las ciudades, además evalúa “los procesos de transformación cultural de los individuos involucrados en aquellas transformaciones espaciales” (Janoschka 2003, 2).

En complemento, Borsdorf (2002) propone un análisis documental, acompañado de entrevistas a miembros de barrios cerrados ya existentes, además de una descripción cualitativa de los lugares. Vidal-Koppmann (2001) propone en su estudio de caso: el análisis de cantidad de proyectos, superficie del lote, superficie del lote ocupada y población estimada. Malizia y Paolasso (2009) analizan cartografía elaborada por la municipalidad para detectar la localización de ciudadelas privadas cerradas. Además, efectúa un análisis estadístico de datos censales para estudiar las características de la población. A su vez, Carrión (2007) propone un estudio similar, al analizar predios que se encuentran en las figuras de tenencia de suelo: “propiedad horizontal” y “derechos y acciones”.

En relación a la identificación de geometrías puntuales –ciudadelas privadas cerradas y asentamientos precarios–, Buzai y Marcos (2011) desarrollan el análisis del mapa social de Buenos Aires “a partir de la aplicación técnica de procedimientos de análisis multivariado –la asociación espacial por superposición temática– y teniendo como marco conceptual aspectos modelísticos de la estructura socioespacial de las grandes ciudades de América Latina” (Buzai y Marcos 2011, 39). Los autores seleccionan variables censales que presentan una dicotomía entre situación favorable y desfavorable, ante lo cual estandarizan la información y obtienen puntajes de clasificación espacial. Los resultados se combinan con la

ubicación de entidades geográficas puntuales como las ciudadelas privadas cerradas y asentamientos precarios, los cuales representan niveles socioeconómicos opuestos.

En referencia a la localización de la oferta inmobiliaria de conjuntos habitacionales; Gómez, Sánchez y Rueda (2015) discuten el proceso de fragmentación urbana funcional, el cual aseguran, se presenta en la estructura urbana generando centralidades aisladas del espacio periurbano. Los autores proponen el análisis de localización de estas nuevas centralidades por medio de un análisis intraurbano histórico de las transformaciones de la concentración poblacional, además del “análisis temporal de la dinámica de cambio y convergencia de la dinámica poblacional, espacio que han perdido y ganado población (análisis dinámico y bivariado)” (Gómez, Sánchez y Rueda 2015, 10). Todo el proceso lo desarrollan mediante el uso de herramientas SIG.

Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana

En relación al análisis de esta subdimensión, destaca el aporte de Pallud (2010) quien desarrolla un análisis documental histórico de la normativa de fraccionamiento de lotes y propiedad horizontal de una municipalidad, mientras que Canosa Zamora (2002) analiza normativa: vacíos legales e irregularidades. A su vez, Roitman (2008) en su análisis de caso, identifica un barrio que se ha encerrado y actúa como comunidad cerrada, pero legalmente es un barrio abierto. La autora muestra desde un análisis cualitativo, a los actores y sus diversos intereses en referencia a mencionado acontecimiento.

2.1.2. Producción inmobiliaria de nichos de renta

Se propone el análisis de este apartado a partir de dos subdimensiones: la valorización mercantil del suelo y las preferencias habitacionales en relación a la oferta y la demanda.

Valorización mercantil de suelo

Abramo (2011) alude a que el proceso de valorización del suelo se ha traducido en su masiva mercantilización. En relación al estudio de este fenómeno, Baer y Kauw (2016) proponen un análisis multitemporal “en relación con el contexto macroeconómico, el esfuerzo monetario para la compra y alquiler de una vivienda formal y determinadas lógicas de desarrollo urbano” (Baer y Kauw 2016, 5).

En complemento, Guevara (2015) propone un análisis documental de normativa municipal y planes de ordenamiento territorial desde un estudio histórico, además de “testimonios recabados por parte de funcionarios, exfuncionarios, referentes políticos y de organizaciones sociales de la ciudad, y también en función de la participación del autor en diferentes espacios de participación institucional vinculado a la temática del hábitat” (Guevara 2015, 25). Una de las dificultades que menciona Guevara (2015) radica en recabar información sobre precios del mercado inmobiliario dentro de su caso de estudio. En complemento, Urriza (2006) propone el análisis de “los precios del suelo urbano no edificado, publicado para su venta en la prensa local, y la disponibilidad de tierras vacantes a partir de la fotografía aérea” (Urriza 2006, 139).

A su vez, Carrión (2007) propone analizar ciertos instrumentos de gestión del suelo urbano y captación de plusvalías, asociados al Plan General de Desarrollo Territorial y al Plan de Uso y Ocupación del Suelo de la ciudad de Quito donde destacan: el límite urbano, el catastro municipal, el avalúo catastral a valor comercial, el área de intervención valorativa (AIVA), el impuesto predial urbano, el impuesto de alcabala, el impuesto a las utilidades en la compra-venta de predios urbanos y plusvalía, el impuesto al solar no edificado; y la donación de terrenos en procesos de subdivisión predial o urbanización.

En complemento, Vidal Rojas (2008) emplea el método de valores tipológicos, el cual valora cualitativa y económicamente una zona de futura urbanización “a partir de parámetros geográficos, sociales, económicos, físico-ambientales del entorno, paisajísticos, de accesibilidad, de la estructura del suelo y de la forma del territorio” (Vidal Rojas 2008, 42). El autor sostiene que este modelo facilita conocer con antelación hacia donde se orienta el mercado, además de los diversos mecanismos que permiten “orientar la forma del crecimiento y la organización del territorio” (Vidal Rojas 2008, 42).

A su vez, Collazos et al. (2006) busca identificar ciertas características que fijan el precio de oferta de la estructura del mercado inmobiliario, teniendo en cuenta la heterogeneidad espacial. Los autores desarrollan su análisis en una zona metropolitana donde la oferta inmobiliaria responde a factores espaciales como la localización, por lo cual proponen la utilización de un modelo de precios hedónicos asociados a técnicas econométricas espaciales como el modelo de autocorrelación espacial, el índice de Morán y una regresión geográfica ponderada. Los autores presentan sus resultados a través de cartografía SIG, dentro de la cual

muestran “la ubicación el nivel de influencia individual de las variables explicativas (características o atributos) sobre el precio” (Collazos et al. 2006, 33).

Preferencias habitacionales –oferta y demanda–

En relación a esta subdimensión, Canosa Zamora (2002) propone analizar “las singularidades del proceso de promoción, centradas en el mayor protagonismo de los propietarios del suelo y la presencia de sociedades especializadas, con gran capacidad y solvencia económica” (Canosa Zamora 2002, 548). A su vez, Hidalgo (2004) propone una clasificación del tipo de expresiones actuales de condominio para analizar las preferencias habitacionales. Borsdorf (2002) propone un análisis similar, pero agrega una aproximación cualitativa en base a encuestas y entrevistas a personas que viven en estos espacios. Además, propone un acercamiento descriptivo de cada uno de estos lugares. En complemento, Rojo Mendoza (2015) analiza las motivaciones de las personas por preferir residir en proyectos inmobiliarios residenciales privados.

2.2. Procesos de diferenciación socioespacial

2.2.1. Segregación residencial

En relación al análisis de la segregación residencial; Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) sostienen la ineficacia de utilizar indicadores no espaciales como la disimilaridad. Garrocho y Campos-Alanís (2013) complementan esta aseveración al añadir al aislamiento y la interacción a esta lista. Los autores sostienen la superioridad de indicadores de segregación espacial, al hacer énfasis en el índice de autocorrelación espacial global y local de Morán. El índice local de Morán “permite identificar las unidades espaciales de atención prioritaria al interior de la zona de estudio (...) en cualquier escenario espacial, incluidos los paisajes extremos (...) lo que son incapaces de hacer los indicadores de segregación no espaciales” (Garrocho y Campos-Alanís 2013, 291).

En complemento, Celemín (2009) sostiene que la autocorrelación espacial es un proceso geográfico capaz de brindar mucha información sobre el comportamiento de información georreferenciada a diferentes escalas de análisis, teniendo mayor énfasis en el análisis de asociación entre unidades espaciales próximas. A su vez, Serrano y Durán (2020) al citar a Acevedo y Velásquez (2008), sostienen que el proceso de autocorrelación espacial establece el grado de dispersión o de concentración espacial de una variable. Además, los autores

afirman que el índice de Morán, detecta la existencia de autocorrelación espacial entre las variables, además que identifica la existencia de clústers y su distribución espacial.

Por otra parte; Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) sostienen que los estudios empíricos sobre la segregación residencial en relación a proyectos habitacionales privados, buscan ilustrar la manera en cómo el proceso de globalización estimula las desigualdades sociales. Ante ello, evidencian una importante deficiencia conceptual, pues los estudios suponen que “la segregación espacial es un simple reflejo de las diferencias sociales. Habría una relación simétrica o de espejo entre desigualdades sociales y segregación residencial” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 23). En complemento, los autores desagregan la dimensión “segregación residencial” en tres subdimensiones: tendencia de concentración selectiva de los grupos sociales en el territorio, conformación de barrios socialmente homogéneos y la percepción subjetiva de la autosegregación de los residentes de estos barrios.

Concentración selectiva de grupos sociales

En relación a esta subdimensión; Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) proponen un análisis según la condición socioeconómica de los hogares a través de información censal sobre: la ocupación de los jefes de hogar para generar estratos sociales; y los niveles de ingresos de hogares de su caso de estudio.

Por su parte, Humacata (2015) propone un análisis socioespacial exploratorio y multivariado de condiciones sociohabitacionales dentro de la ciudad de Luján, para de esta manera evidenciar las heterogeneidades espaciales internas del caso de estudio. El autor considera como unidades espaciales de análisis a radios censales donde analiza “variables representativas que se refieren a los aspectos sociodemográficos, de educación, pobreza, e infraestructura de la vivienda” (Humacata 2015, 73). Posteriormente, aplica técnicas de estadística espacial con SIG, a través de la construcción cartográfica temática y el tratamiento cuantitativo de la información. Todo ello con el fin de analizar procesos de distribución y asociación espacial. Finalmente, el autor sostiene que tanto el uso de sistemas de información geográfica, como el uso de sistemas de ayuda a la decisión espacial, forman parte de procesos de geografía aplicada, capaces de proveer metodologías y conceptos que den sustento a aplicaciones geotecnológicas.

Por otra parte; Pfannenstein, Anacleto y Sevilla (2018), al evidenciar las dinámicas del modelo de ciudadela privada cerrada, propone indagar las condiciones fuera de las barreras físicas que poseen estos espacios residenciales. En relación al proceso de segregación social, los autores construyen un indicador del grado de marginación social en función de datos censales, con el fin de comprobar la distribución desigual de oportunidades en la población a través de factores como el acceso a educación, salud o vivienda digna.

Conformación de barrios socialmente homogéneos

En relación a esta subdimensión; Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) descartan el uso del índice de disimilaridad, ya que los estudios empíricos señalan que mencionado índice presenta valores mayores para una ciudad cuando se desagregan datos espacialmente. Es decir que, mientras menor sea el tamaño del área de medición, se obtendrán valores menores. El índice no contempla “el hecho de que al variar el área de medición se están midiendo fenómenos distintos” (Sabatini, Cáceres y Cerda 2001, 28). Por otro lado, Svampa (2001) propone un análisis microsociológico al convertir a su caso de estudio en un laboratorio social mediante un proceso etnográfico. A su vez, desde un análisis documental, Roitman (2004) propone el uso de la teoría de la estructuración de Giddens, para analizar el proceso de segregación en territorios con un alta concentración de ciudadelas privadas cerradas.

Percepción subjetiva de la autosegregación

Dentro de su caso de estudio, Janoschka (2002) analiza las autorrepresentaciones de los habitantes de barrios cerrados, quienes tienen diferentes tipos biográficos con diferentes horizontes de experiencia espacial y patrones de socialización que resultan del estudio de los siguientes criterios: lugar de socialización central, lugar de nacimiento, noción de vivir en “espacios verdes” en la motivación para la mudanza, modo de residencia dominante, experiencia de estancias en el campo, lugar de trabajo y perfil económico. En un trabajo posterior, Janoschka (2003) analiza los cambios culturales de los habitantes de su caso de estudio en relación al contacto con espacios urbanos de acceso público, el aspecto educativo de los niños que residen en el espacio, el contacto físico con otras clases sociales y el análisis de la función comercial.

En complemento, Borsdorf (2002) propone un acercamiento a los habitantes de ciudadelas privadas cerradas, a través de entrevistas y encuestas de percepción del espacio interno. A su vez, Svampa (2001) propone una aproximación microsociológica en relación a los riesgos en

el modelo de socialización de niños y adolescentes. Rasse (2015) analiza fronteras residenciales a través de un estudio cualitativo entre hogares con distinto nivel socioeconómico, a través de un análisis censal entre manzanas de estratos altos y bajos donde se realizaron entrevistas semiestructuradas a jefes de hogar, dueñas de casa y jóvenes. Para la autora “la proximidad es interpretada por algunos como una expresión distinta de exclusión; otros piensan que esta cercanía permite mejorar las oportunidades de integración de los hogares de menores ingresos” (Rasse 2015, 125).

2.2.2. Fragmentación territorial

Se propone el análisis de este apartado a partir de dos subdimensiones: la desconexión espacial y la discontinuidad morfológica.

Desconexión espacial

En su caso de estudio, Malizia y Paolasso (2009) analizan el aumento de brechas sociales, lo cual ocasionó distanciamiento social y fragmentación espacial, poniendo en evidencia el proceso de transformación de la morfología social del territorio. Por otra parte, Canosa Zamora (2002) propone el análisis del funcionamiento de las ciudadelas privadas cerradas, a través de un estudio documental de ayuntamientos que permiten el cierre físico de ciertos barrios. Además, propone un análisis cualitativo sobre el deseo de los propietarios de promover el carácter privado y la exclusividad. En complemento, Janoschka (2003) analiza las limitantes que producen las barreras físicas en el contacto físico con grupos sociales externos a las ciudadelas privadas cerradas.

A su vez, Borsdorf (2002) hace un análisis comparativo descriptivo de las barreras físicas de varias ciudadelas privadas cerradas en diferentes contextos. Por otra parte, Rasse (2015) identifica fronteras urbanas entre hogares de distinto nivel socioeconómico “descartando aquellas que presentaban elementos que amplificaban la distancia, generalmente autopistas urbanas o quebradas” (Rasse 2015, 134). La autora escogió fronteras que tengan al menos cinco años de convivencia, las cuales le permitieron identificar el enfrentamiento visual entre los diferentes hogares.

Discontinuidad morfológica

En relación a esta subdimensión, Vidal-Koppmann (2005) analiza la nueva morfología espacial que producen las ciudadelas privadas cerradas, además del fraccionamiento de lotes,

y la concentración de equipamientos urbanos direccionados a residentes de estos emprendimientos residenciales. Además, analiza las “tipologías de urbanizaciones cerradas relevadas, la cantidad de hectáreas que ocupan estos proyectos, el porcentaje de tierras del partido afectadas por ellos y el precio aproximado por metro cuadrado sin construir” (Vidal-Koppmann 2005, 135).

Por su parte; Pfannenstein, Anacleto y Sevilla (2018) proponen a través del uso de herramientas SIG, el análisis de vialidades afectadas por la concentración de unidades habitacionales, para de esta manera “estimar la carga vehicular que soportan dichas infraestructuras por la presencia de urbanizaciones cerradas” (Pfannenstein, Anacleto y Sevilla 2018, 64). Los autores proponen la comparación de ambas infraestructuras con el fin de analizar dos diferentes procesos: con el primer caso, buscaron analizar la cantidad de fraccionamientos que afectan la vialidad dentro de ese entorno urbano. Mientras que, en el segundo caso, analizan una zona periférica con baja conectividad vial, en la cual desemboca el flujo vehicular de diversos sectores de la urbe.

A su vez, Blanco y San Cristóbal (2012) analizan la asociación entre el desarrollo de la red vial de Buenos Aires y su relación con procesos de metropolización, de donde se desprende el análisis de la relación con ciudadelas privadas cerradas. Los autores proponen “reconstruir las características y dinámicas de la vinculación entre un modelo de movilidad, que denominamos “automóvil-intensivo”, y ciertos modelos de urbanización” (Blanco y San Cristóbal 2012, 73).

En complemento, Serrano y Durán (2020) proponen calcular un indicador de aglomeración, aplicando la metodología de Glendening (2012) para delimitar centros en relación a la concentración de bienes y servicios dentro de un determinado territorio. Para ello, emplean indicadores locales de asociación espacial (LISA) y herramientas SIG. Los autores recurrieron a la distribución de estos elementos en el territorio para analizar su aglomeración y zona de influencia. Como fuente de información utilizan la licencia metropolitana única para el ejercicio de actividades económicas (LUAE) de la ciudad de Quito, con lo cual calcularon “clústers espaciales y ponderados obtenidos a través de la suma de bienes y servicios contenidos en áreas hexagonales” (Serrano y Durán 2020, 256).

3. Estrategia metodológica

En primera instancia, como aproximación escalar al objeto de estudio, dentro del capítulo de contextualización se desarrolla un análisis histórico –desde inicios del siglo XX hasta la segunda década del siglo XXI– de las trayectorias residenciales de las élites quiteñas y sus formas de ocupación del espacio urbano. Esta aproximación territorial, permitió identificar la manera en cómo el crecimiento de la mancha urbana de Quito ha sido un proceso de expansión desde el centro hacia las periferias (Carrión y Erazo 2012). En ese sentido, a partir de investigaciones previas sobre expansión de la mancha urbana (López 2019), cambios en el uso de suelo y el accionar del mercado inmobiliario en las parroquias periurbanas orientales del Distrito Metropolitano de Quito (Bonilla 2020), e información empírica sobre la expansión urbana y el desarrollo inmobiliario en Los Chillos (Mejía y Páliz 2017), se delimitó la zona de análisis al valle previamente mencionado.

A partir de este punto, la estrategia metodológica de la investigación se estructura desde la aplicación de métodos mixtos en el análisis de variables, donde se busca obtener información sobre los cambios en el uso de suelo en el periurbano, los instrumentos de planificación urbana vinculados a estos cambios, la producción inmobiliaria de nichos de renta, y los procesos de diferenciación socioespacial producto de mencionada producción inmobiliaria. Esta información se configura a partir del análisis socioespacial del caso de estudio mediante herramientas SIG, en complemento a revisión documental, además de encuestas y entrevistas semiestructuradas a los diferentes actores involucrados: autoridades municipales vinculadas a la planificación del territorio, promotores inmobiliarios y personas residentes dentro de ciudadelas privadas cerradas. En ese sentido, el trabajo de campo se estructura en diferentes apartados y escalas de análisis, dependiendo de la variable, dimensión y subdimensión que se examine.

Dentro del primer apartado se analiza el proceso de periurbanización de los valles orientales de Quito y los instrumentos de planificación urbana vinculados a este fenómeno. Además se analizan las condiciones territoriales y normativas en las que el mercado inmobiliario se ha incorporado a este territorio de la ciudad. La información se obtuvo a partir de entrevistas semiestructuradas a expertos vinculados a la planificación urbana, en específico a autoridades pertenecientes a la STHV-Q. Posterior a ello, se analiza el proceso de evolución espacial en el uso de suelo –a partir de criterios normativos y de una categorización propuesta para la investigación– de las parroquias del Valle de Los Chillos, para identificar como se ha

expandido la mancha urbana. Para ello se recopila y analiza información catastral de diferentes periodos temporales del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de Quito.

En complemento, para precisar las zonas que han tenido un mayor grado de ocupación del suelo, se desarrolla un índice de compacidad urbana de las edificaciones construidas. Posterior a ello, ya en una escala menor –Conocoto y Alangasí–, se analiza la incorporación del modelo habitacional de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales a este territorio, a través de un breve análisis histórico-estadístico de la tenencia de suelo en las figuras de propiedad horizontal y derechos y acciones. Finalmente, a través de un índice de compacidad, se analizan los fragmentos de este territorio donde este tipo de ocupación de suelo es más intenso.

En el segundo apartado se desarrolla un análisis evolutivo en la asignación municipal de precio de suelo en el Valle de Los Chillos, lo cual se toma como referencia para contrastar con los precios que oferta el mercado inmobiliario. Para ello, se emplea información SIG y estadística, la cual se complementa con el análisis de discurso de promotores inmobiliarios de Los Chillos, y planificadores urbanos de Quito. En complemento, se desarrolla un índice de Kernel con información SIG de infraestructura vial y de la oferta de servicios públicos y privados de Conocoto y Alangasí, con la intención de relacionar la distribución territorial de precios diferenciales de suelo, con la cercanía a infraestructuras urbanas.

Posterior a ello, se analiza la evolución del mercado inmobiliario residencial en Conocoto y Alangasí, en tres momentos. En primer lugar se desarrolla un repaso histórico de la incorporación de ciudadelas privadas cerradas a los sectores de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra, a partir del análisis de discurso de promotores inmobiliarios que han trabajado en el sector. En segunda instancia, utilizando información SIG y aerofotografías, se analizan las tipologías residenciales, donde las ciudadelas privadas cerradas destacan como modelo predominante de desarrollo inmobiliario residencial en los sectores de La Armenia, San Gabriel y Mirasierra. Finalmente, empleando información SIG y estadística, se analiza el precio y la ubicación de diferentes tipologías residenciales en Conocoto y Alangasí, con el objetivo de complementar el discurso del promotor inmobiliario sobre el precio diferencial del suelo y la oferta residencial diferencial.

En complemento, se analiza la capitalización de la producción inmobiliaria de ciudadelas privadas cerradas en dos momentos. En primer lugar se identifican las estrategias de marketing del mercado inmobiliario para captar potenciales compradores, a partir del análisis de discurso de los promotores inmobiliarios mencionados previamente. Esta información se complementa con datos estadísticos de la base de datos de la plataforma inmobiliaria Properati, relacionados con ciudadelas privadas cerradas dentro de Conocoto y Alangasí. En un segundo momento, se analizan las preferencias habitacionales diferenciales del consumidor de vivienda, a partir de información obtenida de una encuesta realizada a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

El tercer apartado, analiza los procesos de diferenciación socioespacial –segregación residencial y fragmentación territorial–, producto de la incorporación de las ciudadelas privadas cerradas a Conocoto y Alangasí. El apartado de segregación residencial se desarrolla en tres momentos. En primer lugar, se analiza la concentración selectiva de grupos sociales en Conocoto y Alangasí, aplicando el índice de Morán con el precio de las viviendas para determinar zonas homogéneas con los precios más elevados. En complemento, se aplican los índices de aislamiento e interacción de Bell con las variables: grado de ocupación y nivel de instrucción de jefes de hogar, a partir de información censal.

En un segundo momento, se analiza la conformación de barrios socialmente homogéneos en el sector de Mirasierra, a partir de la identificación de características socioeconómicas de residentes de ciudadelas privadas cerradas, mediante información obtenida de la encuesta previamente mencionada. Finalmente, se analiza la percepción subjetiva de la autosegregación de los encuestados a través de la identificación de patrones de experiencias socioespaciales respecto a privacidad, tranquilidad y seguridad, empleando información proporcionada por entrevistados del cabildo ciudadano de Mirasierra, y datos de la encuesta.

En relación a la fragmentación territorial, se analizan dos componentes: la desconexión espacial y la discontinuidad morfológica del territorio. Para analizar la desconexión espacial, mediante fotografía de fachadas, se identifica las barreras físicas entre ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra y su exterior. Para mayor cobertura, se realizan fotografías aéreas para determinar la condición espacial del perímetro de estos espacios. En complemento, como aproximación a la discontinuidad morfológica, se analiza la accesibilidad a infraestructura vial, servicio de transporte colectivo y equipamientos urbanos. Mediante información SIG, se

identifica la distancia de recorrido entre las ciudadelas privadas cerradas y las infraestructuras previamente mencionadas. A su vez, se analiza la percepción de los encuestados de las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, de la distancia relativa entre su residencia con la infraestructura de bienes/servicios de la zona de estudio.

3.1. Diseño de indicadores y geoprocesamientos

La investigación contempla un diseño metodológico, donde la construcción de indicadores abarca el uso de métodos cualitativos, cuantitativos y socioespaciales. En ese sentido, la aplicación de una metodología mixta busca integrar criterios desde la correlación de métodos.

3.1.1. Desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano

En la tabla 3.1, se muestra la operacionalización de la variable independiente, la cual contempla dimensiones, subdimensiones, indicadores, escala de análisis, tipo de información, y sus respectivas fuentes. En el apartado posterior, se expone los diferentes indicadores construidos para el análisis de las variables, los cuales se constituyen como fichas metodológicas donde se detalla: Indicador y su unidad de medida, fuente de información para la construcción del dato, y el proceso de recolección y análisis de información.

Tabla 3.1. Operacionalización de la variable independiente

Variable	Dimensión	Subdimensión	Indicador	Escala de análisis	Tipo de información	Fuente	
Desarrollo del mercado inmobiliario en el periurbano	Periurbanización	Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana	Condiciones normativas para la expansión de la mancha urbana y la incorporación del mercado inmobiliario al periurbano	Macro	Documentos normativos	STHV	
				Meso	Testimonio	Entrevistas semiestructuradas a planificadores urbanos	
		Cambios en el uso de suelo	Variación en el uso de suelo (%)	Meso	Shapefile (SIG)	STHV	
			Índice de compactación <i>Concentración de la ocupación del suelo de edificaciones (%)</i>	Meso Micro	Shapefile (SIG)	STHV	
		Desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales privados	Evolución en la incorporación de propiedades en propiedad horizontal y en derechos y acciones –ciudadelas privadas cerradas–	Micro	Shapefile (SIG)	STHV	
					Visual	Fotografía aérea	
			Índice de compactación <i>Concentración de la ocupación del suelo de ciudadelas privadas cerradas (%)</i>	Micro	Shapefile (SIG)	STHV	
		Producción inmobiliaria de nichos de renta	Valorización mercantil del suelo	Variación del precio de suelo (%)	Meso Micro	Shapefile (SIG)	STHV
				Diferenciación del precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA (%)	Meso Micro	Shapefile (SIG)	STHV
	Base de datos inmobiliaria					Plataforma inmobiliaria	
	Índice de Kernel de LUAE <i>Concentración de la ocupación del suelo de oferta de servicios (%)</i>		Micro Sub-Micro	Shapefile (SIG)	STHV		
	Preferencias habitacionales		Oferta: Patrones en los productos y estrategias del promotor inmobiliario	Micro Sub-Micro	Testimonio	Entrevistas semiestructuradas a promotores inmobiliarios	
					Base de datos inmobiliaria	Plataforma inmobiliaria	
		Demanda: Patrones en las motivaciones de residencia	Caso de estudio particular	Testimonio	Encuestas		

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Flexibilidad de los instrumentos de planificación urbana	
Indicador	Condiciones normativas para la expansión de la mancha urbana y la incorporación del mercado inmobiliario al periurbano.
Unidad de medida	Cambios en los instrumentos normativos que regulan la expansión de la mancha urbana y la incorporación del mercado inmobiliario al periurbano.
Fuente	<i>Información documental:</i> PUOS-Q, PDOT-Q, Ley de propiedad horizontal. <i>Información verbal:</i> Entrevistas semiestructuradas ²⁸ a funcionarios de la STHV-Q.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis documental de instrumentos normativos y análisis de discurso de expertos.
	En un primer momento se realiza una revisión documental de los instrumentos normativos del DMQ vinculados a la expansión de la mancha urbana y la incorporación del mercado inmobiliario al periurbano. A partir de allí se recopila información y se sistematiza para obtener una primera aproximación desde esta fuente. Posterior a ello, a partir del análisis de discurso de entrevistas semiestructuradas a expertos en planificación urbana vinculados a la municipalidad (STHV), se contrasta con la información normativa y se sistematiza la información.

Cambios en el uso de suelo	
Indicador	Variación en el uso de suelo (%) “Normativa” y “construida por el autor”.
Unidad de medida	Alteración porcentual (%) de cambios en el uso de suelo e intensificación en el uso de suelo, en “x” periodos temporales –Evolución espacial–.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de diferentes periodos temporales del Plan de Uso y Ocupación de Suelo de Quito.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de evolución espacial en los cambios de uso de suelo e intensificación de uso de suelo del Valle de Los Chillos, empleando el software ArcGis, en conjunto a información estadística sistematizada en Excel 2019.
	<i>Variación “normativa” del uso de suelo</i>
	A partir del análisis geoespacial desarrollado dentro del software ArcGis, se obtiene la variación en los cambios del uso de suelo en las categorías: Urbano, no urbano y urbanizable del PUOS-Q en los periodos temporales: 2003, 2006, 2008, 2011, 2016, 2020.
	<i>Variación “construida por el autor”</i>
	Para homologar la información sobre usos de suelo de los Shapefiles del PUOS-Q –empleando los mismos periodos temporales de la variación normativa–, se emplean las categorías desarrolladas por Bonilla (2020): densificado, altamente urbano, medianamente urbano, levemente urbano, inicio de urbanización, no

²⁸ Ver en el apartado: Herramientas para la recolección de información cualitativa.

	urbano; para agrupar los diferentes usos de suelo presentes en el PUOS-Q. Posterior a ello, y siguiendo la metodología de Bonilla (2020), a partir del análisis geoespacial desarrollado dentro del software ArcGis, se obtiene la variación en los cambios del uso de suelo (Ver Tabla 3.2). De esta manera “se puede identificar el cambio de uso de suelo de las categorías menos urbanas a las más urbanas. Consecuentemente, se obtiene el crecimiento de la mancha urbana sumado a la intensificación del uso urbano” (Bonilla 2020, 130).
--	--

Tabla 3.2. Categorización de usos de suelo

Categoría	No urbano	Inicio de urbanización	Levemente urbano	Medianamente urbano	Altamente urbano	Densificado
ID	1	2	3	4	5	6
Año						
2003	Protección ecológica	-	Agrícola residencial	Industrial 2	Equipamiento	Múltiple
	RN/Producción Sostenible				Residencial urbano II	Residencial urbano III
	RNNR			Residencial urbano I		
2006	Área natural	-	Agrícola residencial	Área de promoción	Equipamiento	Múltiple
	RN/Producción Sostenible		Industrial 5	Industrial 2	Residencial urbano II	Residencial urbano III
	RNNR			Residencial urbano I		
2008/2011//2016	Protección ecológica	-	Agrícola residencial	Área de promoción	Equipamiento	Múltiple
	RN/Producción Sostenible		Industrial 4	Industrial 2	Residencial urbano II	Residencial urbano III
	RNNR			Residencial urbano I		
2020	Protección ecológica	Residencial rural I	Agrícola residencial	Área de promoción	Equipamiento	Múltiple
	RN/Producción Sostenible	Residencial rural II	Industrial 4	Industrial 2	Residencial urbano II	Residencial urbano III
	RNNR			Residencial urbano I		

Fuente: Bonilla (2020).

Cambios en el uso de suelo	
Indicador	Índice de compacidad urbana de edificaciones construidas.
Unidad de medida	Concentración de ocupación del territorio de edificaciones construidas.
Fuente	<i>Información SIG: Shapefile del catastro de Quito 2020.</i>
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de compacidad urbana de edificaciones construidas en el Valle de Los Chillos empleando el software ArcGis.
	<i>Proceso geoespacial para construir el indicador</i> - “Intersect” del shapefile “Catastro 2020” con “Parroquias del Valle de Los Chillos”.

	<ul style="list-style-type: none"> - “Generate tessellation” para formar una malla hexagonal de “10 ha por unidad” con nombre de capa “Tesela hexagonal”. - “Identity” entre “Catastro 2020” y “Tesela hexagonal” con nombre de capa “Identity_catastro_tesela”. - En “Identity_catastro_tesela”: Calcular geometría de los nuevos fragmentos, después usar “Sumarize” dentro la tabla de atributos en la fila “Grid ID”. - “Join” entre el “Sumarize” de “Identity_catastro_tesela” y “Tesela hexagonal”. - “Export data” a shapefile “Teselado catastro” - Dentro de tabla de atributos calcular compacidad urbana absoluta: “Sumatoria de edificaciones en unidad hexagonal/área total de unidad hexagonal”. - Con este proceso se obtiene la compacidad absoluta urbana.
--	---

Desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales privados	
Indicador	Evolución en la incorporación de propiedades en propiedad horizontal y en derechos y acciones –ciudadelas privadas cerradas–.
Unidad de medida	Alteración porcentual (%) de lotes declarados en propiedad horizontal y de la construcción en lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones, en “x” periodos temporales –Evolución espacial–.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020.
Proceso de recolección y análisis de información	<p>Análisis de evolución espacial de lotes declarados en propiedad horizontal y de la construcción en lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones en Conocoto y Alangasí, empleando el software ArcGis, en conjunto a información estadística sistematizada en Excel 2019.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Para analizar los lotes declarados en propiedad horizontal, se toma información purgada del catastro de Quito, sobre la declaración de 349 lotes en propiedad horizontal desde 1984 hasta 2017. - Para analizar la construcción en lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones, se toma información purgada del catastro de Quito, sobre la construcción dentro de 1777 lotes en propiedad horizontal y en derechos y acciones, desde 1980 hasta 2019. - Se sistematiza la información en Excel y se la presenta en gráficos de evolución espacial.

Desarrollo de proyectos inmobiliarios residenciales privados	
Indicador	Índice de compacidad urbana de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas.
Unidad de medida	Concentración de ocupación del territorio de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020.
Proceso de recolección y análisis de información	<p>Análisis de compacidad urbana de conjuntos habitacionales y urbanizaciones privadas en Conocoto y Alangasí empleando el software ArcGis.</p> <p><i>Proceso geoespacial para construir el indicador</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Para obtener “ph”, en el shapefile de “lotes” se selecciona los lotes dentro del Valle de Los Chillos. - Join: relación espacial con la tabla PH –Coincidir con celda CAT LOTE ID–. - Join: relación espacial con la tabla BLOQUE PH –Coincidir con celda CAT PH ID–. - Se muestran todos los lotes en propiedad horizontal –conjuntos privados, residencias particulares–. - En el apartado “Destino económico”: purgar en habitacional y habitacional agropecuario. - En el apartado “Uso principal”: purgar en null/casa/departamento. - Join: relación espacial con el shapefile AIVAS –Coincidir entre celdas descripción (aivas) y cat aiva descripción (lote)–. - Purga manual: barrios, sin identificación, hosterías, parques. - Posterior a todo, hacer: - Depuración manual en función de imagen satelital de Google Earth del 2020: criterio –espacios amurallados y/o que tengan homogeneidad en las unidades habitacionales–. - Para identificar el tipo de fraccionamiento del suelo: <ul style="list-style-type: none"> <i>Propiedad horizontal:</i> casas con características similares <i>Urbanización/derechos y acciones:</i> casas diferentes en un solo lote - Se crea los shapefile “ph” y “der y acc”. - Para obtener la compacidad urbana de urbanizaciones privadas y conjuntos habitacionales, se hace “Merge” entre “ph” y “der y acc” y después se realiza el mismo proceso que el desarrollado con la compacidad urbana de edificaciones construidas.

Valorización mercantil del suelo	
Indicador	Variación de la asignación municipal del precio de suelo (%).
Unidad de medida	Alteración porcentual (%) de AIVAS –Áreas de intervención valorativas– en “x” periodos temporales –Evolución espacial–.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de AIVAS de diferentes periodos temporales.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de evolución de AIVAS en el Valle de Los Chillos empleando el software ArcGis, en conjunto a información estadística sistematizada en Excel 2019.
	A partir de información SIG del área de estudio, se desarrolla una cartografía con los cambios en el precio del suelo. Para su análisis se calcula la alteración porcentual del cambio de AIVAS de las parroquias de Los Chillos, entre los periodos 2012-2014-2016-2018 Y 2020. Posterior a ello, se sistematiza la información en Excel y se la presenta en una tabla de análisis.

Valorización mercantil del suelo	
Indicador	Diferenciación del precio de suelo entre el mercado inmobiliario y AIVA.
Unidad de medida	Porcentaje del precio de suelo donde el ofertado por el mercado inmobiliario es mayor al AIVA.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de AIVAS de 2020. <i>Base de datos:</i> shapefile de precio de suelo desde diciembre de 2019 a febrero de 2021, de proyectos habitacionales privados ofertados en Los Chillos –Plataforma inmobiliaria Properati–.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de diferenciación entre el precio de suelo que oferta el mercado y AIVA en Conocoto y Alangasí empleando el software ArcGis, en conjunto a información estadística sistematizada en Excel 2019.
	<ul style="list-style-type: none"> - En primera instancia, se toma la información construida con el indicador anterior, con el dato obtenido de AIVAS 2020. - Para construir el valor del precio de suelo del mercado, se toma la base de datos de Properati de diciembre de 2019 a febrero de 2021, y se la depura para tener información únicamente del Valle de Los Chillos. - Se calcula el precio del m2 de suelo, dividiendo el área total del terreno para el precio de venta al consumidor. - Con esa información se desarrolla una matriz de datos, donde se compara el precio de suelo que oferta el mercado inmobiliario con el AIVA.

Valorización mercantil del suelo	
Indicador	Índice de Kernel de LUAE.
Unidad de medida	Concentración de la ocupación del suelo de oferta de servicios (%).
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de concentración de infraestructura de servicios en Conocoto y Alangasí empleando el software ArcGis.
	Se toma información SIG del catastro de Quito sobre las LUAE (Licencia Metropolitana Única para el Ejercicio de Actividades Económicas) del año 2020, y se selecciona el área perteneciente a Conocoto y Alangasí. Cada LUAE está representada por una coordenada geográfica, por lo cual, para obtener la concentración de puntos en un área específica, se aplica la herramienta “Índice de Kernel”. El índice se construye de forma automática ingresando la información de las coordenadas de puntos en ArcGis, y se obtiene un mapa de calor que muestra el porcentaje de concentración –más oscuro representa mayor concentración–.

Preferencias habitacionales –Oferta–	
Indicador	Patrones en los productos y estrategias del promotor inmobiliario.
Unidad de medida	Tipos de productos y estrategias que ofrece el mercado del promotor inmobiliario.
Fuente	<i>Base de datos:</i> información de la plataforma inmobiliaria Properati de proyectos habitacionales privados ofertados en Los Chillos entre diciembre de 2019 y febrero de 2021. <i>Información verbal:</i> Entrevistas semiestructuradas ²⁹ a promotores inmobiliarios especializados en el desarrollo de ciudadelas privadas cerradas en Los Chillos.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de base de datos sistematizada en Excel 2019, y análisis de discurso de expertos de la producción inmobiliaria residencial en Conocoto y Alangasí. - En primera instancia, se desarrolla la revisión documental de la base de datos de Properati sobre los productos y estrategias de los promotores inmobiliarios dentro del área de Conocoto y Alangasí. Para ello, se analizan 353 viviendas en venta dentro de ciudadelas privadas cerradas. A partir de esta revisión, se recopila información y se sistematiza en Excel para identificar el tipo de producto que se ofrece y las estrategias de marketing de los promotores inmobiliarios.

²⁹ Ver en el apartado: Herramientas para la recolección de información cualitativa.

	- Posterior a ello, a partir del análisis de discurso de 5 entrevistas semiestructuradas a expertos en el tema –promotores inmobiliarios–, se contrasta con la información documental y se sistematiza la información.
--	--

Preferencias habitacionales –Demanda–	
Indicador	Patrones en las motivaciones de las preferencias habitacionales.
Unidad de medida	Tipos de motivaciones de las preferencias habitacionales.
Fuente	<i>Información verbal/estadística:</i> encuestas ³⁰ a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de datos sistematizados en Excel 2019, de encuesta a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.
	Para entender la demanda del consumidor del mercado de vivienda en relación a lo que oferta el mercado inmobiliario, se analiza una encuesta desarrollada a 61 residentes de 39 urbanizaciones privadas y/o conjuntos habitacionales del sector de Mirasierra. Posterior a ello, se sistematiza la información en Excel y se procede a su análisis mediante gráficos y tablas.

³⁰ Ver en el apartado: Herramientas para la recolección de información cualitativa.

3.1.2. Diferenciación socioespacial

Tabla 3.3. Operacionalización de la variable dependiente

Variable	Dimensión	Subdimensión	Indicador	Escala de análisis	Tipo de información	Fuente
Diferenciación socioespacial	Segregación residencial	Concentración selectiva de grupos sociales	Índice de Morán <i>Precio de viviendas</i>	Micro Sub-Micro	Shapefile (SIG)	STHV
			Índice de aislamiento de Bell <i>Grado de ocupación y nivel de instrucción de jefes de hogar</i>	Micro Sub-Micro	Información censal	INEC
					Shapefile (SIG)	STHV
			Índice de interacción de Bell <i>Grado de ocupación y nivel de instrucción de jefes de hogar</i>	Micro Sub-Micro	Información censal	INEC
		Shapefile (SIG)			STHV	
		Conformación de barrios socialmente homogéneos	Patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas <i>Homogeneidad social</i>	Caso de estudio particular	Testimonio	Encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra
						Entrevista a miembros del cabildo de Mirasierra
			Estratificación económica dentro de ciudadelas privadas cerradas <i>Homogeneidad económica</i>	Caso de estudio particular	Testimonio	Encuestas
		Percepción subjetiva de la autosegregación	Patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas <i>Privacidad, tranquilidad y seguridad</i>	Caso de estudio particular	Testimonio	Encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra
						Entrevista a miembros del cabildo de Mirasierra
	Fragmentación territorial	Desconexión espacial	Barreras físicas alrededor de ciudadelas privadas cerradas (%)	Caso de estudio particular	Visual	Fotografía aérea
		Discontinuidad morfológica	Grado de accesibilidad <i>Infraestructura vial por la que circule transporte colectivo, áreas verdes públicas, y oferta de bienes y servicios desde las ciudadelas privadas cerradas</i>	Caso de estudio particular	Shapefile (SIG)	STHV
	Testimonio				Encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra	

Fuente: Datos tomados del trabajo investigativo.

Concentración selectiva de grupos sociales	
Indicador	Índice de Morán del precio de las viviendas construidas.
Unidad de medida	Autocorrelación espacial de clústers residenciales con el precio de vivienda más elevado.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de autocorrelación espacial de clústers residenciales con el precio de vivienda más elevado en Conocoto y Alangasí, empleando los software ArcGis y Geoda.
	<ul style="list-style-type: none"> - En primera instancia dentro de ArcGis se purga la información para obtener el shapefile con precios de vivienda de Conocoto y Alangasí. - Con ese shapefile, se ingresa a Geoda y se crea un índice univariable de Morán para obtener 6 categorías del avalúo de viviendas; alto-alto, alto-bajo, bajo-bajo, bajo-alto, no significativo, y sin vecinos. Se guarda un nuevo shapefile - Con el nuevo shapefile, se categoriza en ArcGis, y se construye un mapa de clústers residenciales.

Concentración selectiva de grupos sociales		
Indicador	Índices de aislamiento e interacción de Bell –Grado de ocupación y nivel de instrucción de jefes de hogar–	
Unidad de medida	Aislamiento	Interacción
	Valores probabilísticos entre 0 y 1, donde los valores son mayores cuando el grupo X está más aislado en las unidades donde reside.	Valores probabilísticos entre 0 y 1, de un grupo X en función de un grupo Y, donde las situaciones más segregativas toman valores más pequeños.
Fuente	<i>Información censal:</i> Censo nacional de población y vivienda de 2010. <i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020.	
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de aislamiento e interacción en Conocoto y Alangasí, empleando el software ArcGis.	
	<p>Índice de aislamiento de Bell</p> <p>Mediante el índice de aislamiento de Bell se determina la probabilidad de que un grupo se encuentre aislado dentro del área de estudio. Su ecuación es:</p> $0 \leq Px \leq 1 \quad xPx = \sum_{i=1}^n \left(\frac{xi}{x} \right) \left(\frac{xi}{ti} \right) \quad \text{donde:}$ <p style="text-align: center;"><i>xi</i>: población del grupo x en la zona censal <i>i</i> <i>x</i>: población total del grupo x en la parroquia <i>ti</i>: población total en la zona censal <i>i</i></p>	

	Mediante el programa Redatam se obtiene información del grado de ocupación y nivel de instrucción de jefes de hogar del área de estudio. En complemento, se hace una recategorización de cada variable (Ver tabla 3.4 y 3.5) y posterior a ello se procesa la información en ArcGis. A continuación, aplicando la ecuación del índice de Bell en ArcGis dentro de un teselado hexagonal, se obtienen los datos cartográficos.
	Índice de interacción de Bell
	Mediante el índice de interacción de Bell se determina la probabilidad de exposición entre diferentes grupos sociales dentro del área de estudio. Su ecuación es:
	$0 \leq Py \leq 1 \quad xPy = \sum_{i=1}^n \left(\frac{xi}{x} \right) \left(\frac{yi}{ti} \right) \quad \text{donde:}$ <p style="text-align: center;"> <i>xi</i>: población del grupo x en la zona censal <i>i</i> <i>x</i>: población total del grupo x en la parroquia <i>yi</i>: población del grupo y en la zona censal <i>i</i> <i>ti</i>: población total en la zona censal <i>i</i> </p>
	Se desarrolla el mismo método que con el índice de aislamiento (Redatam, aplicación de índice, y procesamiento dentro de un teselado hexagonal).

Tabla 3.4. Categorización de grupo ocupacional de jefe de hogar o cónyuge

Categoría	Grupo ocupacional	Valoración de estratificación INEC ³¹
A	Personal directivo de la Administración pública y de empresas	76
B	Profesional científico e intelectual	69
	Fuerzas armadas	54
	Técnico y profesional de nivel medio	46
C	Empleado de oficina	31
D	Trabajador de los servicios y comerciantes	18
	Trabajador calificado agropecuario y pesquero	17
	Oficial, operario o artesano	17
	Operador de instalaciones y máquinas	17
	Inactivo –Trabajador nuevo–	17
	Desocupado –No declarado–	14
E	Trabajador no cualificado	0

Fuente: INEC (Censo nacional de población y vivienda 2010); datos tomados del trabajo investigativo.

³¹ Estratificación obtenida de la Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico 2011 realizada por el INEC.

Tabla 3.5. Categorización de Nivel de instrucción académica de jefe de hogar o cónyuge

Categoría	Nivel de instrucción académica	Valoración de estratificación INEC
A	Postgrado	171
	Superior –4 o más años de educación superior sin post grado–	127
B	Ciclo Postbachillerato –Hasta 3 años de educación superior–	91
	Secundario –Secundaria completa–	65
C	Educación Media –Secundaria incompleta–	41
	Educación Básica –Primaria completa–	39
D	Primario –Primaria incompleta–	21
E	Preescolar	0
	Centro de Alfabetización/ –EBA–	0
	Ninguno	0
	Se ignora	0

Fuente: INEC (Censo nacional de población y vivienda 2010); datos tomados del trabajo investigativo.

Conformación de barrios socialmente homogéneos	
Indicador	Patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas –Homogeneidad social–.
Unidad de medida	Identificación de características comunes: búsqueda de exclusividad y homogeneidad social.
Fuente	<i>Información verbal/estadística:</i> encuestas a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra. <i>Información verbal:</i> Entrevistas semiestructuradas a 5 miembros del cabildo ciudadano de Mirasierra.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de características comunes de los residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra respecto a la búsqueda de exclusividad y homogeneidad social.
	En función del análisis de discurso de 5 miembros del cabildo ciudadano de Mirasierra, y del análisis estadístico de las encuestas realizadas a 61 residentes de 39 ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, se identifican características comunes en relación a la búsqueda de exclusividad y la búsqueda de homogeneidad social. Posterior a ello se sistematiza la información y se exponen los resultados.

Conformación de barrios socialmente homogéneos	
Indicador	Estratificación socioeconómica dentro de ciudadelas privadas cerradas –Homogeneidad económica–.
Unidad de medida	Categorización de estratos socioeconómicos.
Fuente	<i>Información verbal/estadística:</i> encuestas a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de estratos socioeconómicos de residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.
	Se analiza la encuesta desarrollada a 61 residentes de 39 urbanizaciones privadas y/o conjuntos habitacionales del sector de Mirasierra. Posterior a ello, se sistematiza la información en Excel y se exponen los resultados.

Percepción subjetiva de la autosegregación	
Indicador	Patrones de experiencia socioespacial dentro de ciudadelas privadas cerradas –Privacidad, tranquilidad y seguridad–.
Unidad de medida	Identificación de características comunes: Privacidad, tranquilidad y seguridad.
Fuente	<i>Información verbal/estadística:</i> encuestas a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra. <i>Información verbal:</i> Entrevistas semiestructuradas a 5 miembros del cabildo ciudadano de Mirasierra.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de características comunes de los residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra respecto a la búsqueda de privacidad, tranquilidad y seguridad.
	En función de las encuestas y entrevistas desarrolladas, se identifican características comunes en relación a la búsqueda de espacios privados, tranquilos y seguros por parte de los residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra. Posterior a ello se sistematiza la información y se exponen los resultados.

Desconexión espacial	
Indicador	Barreras físicas alrededor de ciudadelas privadas cerradas.
Unidad de medida	Porcentaje de linderos de ciudadelas privadas cerradas con barreras físicas.
Fuente	<i>Información visual:</i> Fotografía y aerofotografía de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.

Proceso de recolección y análisis de información	Análisis fotográfico de barreras físicas alrededor de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra, con fotografía a escala humana y aerofotografía con dron.
	A través de fotografía a escala humana, se identifica las barreras físicas entre las ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra y su exterior. Para mayor cobertura, se incorporan fotografías aéreas. Posterior a ello, se sistematiza la información y se procede a su análisis.

Discontinuidad morfológica	
Indicador	Grado de accesibilidad a infraestructura vial, servicio de transporte colectivo y equipamientos urbanos desde las ciudadelas privadas cerradas.
Unidad de medida	Distancia desde ciudadelas privadas cerradas a infraestructura vial, servicio de transporte colectivo y equipamientos urbanos.
Fuente	<i>Información SIG:</i> Shapefile de catastro de Quito 2020. <i>Información verbal/estadística:</i> encuestas a 61 residentes de ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra.
Proceso de recolección y análisis de información	Análisis de la distancia desde ciudadelas privadas cerradas de Mirasierra a infraestructura vial, servicio de transporte colectivo y equipamientos urbanos de la zona de estudio.
	A partir de la información SIG de los elementos A –ciudadelas privadas cerradas– y los elementos B –servicios de transporte colectivo y equipamientos urbanos–, se traza una ruta de recorrido a través del elemento C –infraestructura vial–, para determinar la distancia entre os diferentes elementos. Esta información se complementa con datos proporcionados por la encuesta realizada.

4. Herramientas para la recolección de información cualitativa

4.1. Guía de entrevista semiestructurada a funcionarios municipales

Presentación	
Buen día, soy Richard Sarzosa, maestrante en Estudios Urbanos por FLACSO-Ecuador. De antemano, agradezco su colaboración en la presente entrevista la cual forma parte de la investigación que desarrollo actualmente. Vale recalcar que la entrevista tendrá fines únicamente académicos. En complemento, quisiera mostrarle previamente las preguntas que he estructurado, además de mencionar que a medida que avance el diálogo, podrán surgir preguntas complementarias. Finalmente, solicito su consentimiento para poder grabar esta conversación.	
Datos	
Fecha	

Nombre del entrevistado	
Preguntas	
Las siguientes preguntas harán referencia a los acontecimientos suscitados durante su administración dentro del cabildo de Quito como secretario de Hábitat, Territorio y Vivienda.	
Preguntas al arquitecto Jacobo Herdoíza (Periodo Rodas 2014-2019)	
<ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuáles cree que son las causas y consecuencias del desarrollo inmobiliario en el periurbano quiteño? –Territoriales/Sociales/Económicas/Políticas– - ¿Se implementó algún instrumento normativo que regule los cambios en el uso de suelo en el periurbano quiteño? - ¿Cómo analiza el panorama del accionar del mercado inmobiliario en el Valle de Los Chillos? - ¿Y en referencia a las urbanizaciones privadas-conjuntos habitacionales? - ¿Cuál fue el rol de la municipalidad frente a este desarrollo inmobiliario? - ¿De qué manera se calculó las AIVAS y al avalúo de inmuebles para que el mercado inmobiliario no especule con estos valores? - ¿Se implementó algún instrumento normativo que regule el fraccionamiento de lotes en las figuras jurídicas de “propiedad horizontal” y “derechos y acciones” en el periurbano durante su administración? - ¿Cómo funciona el proceso de aprobación de construcción de ciudadelas privadas cerradas? 	
Preguntas al arquitecto Mauricio Marín (Periodo Yunda 2019-2021)	
<ul style="list-style-type: none"> - ¿Cuáles cree que son las causas y consecuencias del desarrollo inmobiliario en el periurbano quiteño? –Territoriales/Sociales/Económicas/Políticas– - ¿Cómo analiza el panorama del accionar del mercado inmobiliario en el Valle de Los Chillos? - ¿Su postura frente a la propiedad horizontal? - ¿Cómo planificar el territorio en diferentes escalas? - ¿Quién controla el uso del suelo? 	

4.2. Guía de entrevista semiestructurada a promotores inmobiliarios

Presentación	
Buen día, soy Richard Sarzosa, maestrante en Estudios Urbanos por FLACSO-Ecuador. De antemano, agradezco su colaboración en la presente entrevista la cual forma parte de la investigación que desarrollo actualmente. Vale recalcar que la entrevista tendrá fines únicamente académicos y no serán usado el nombre del entrevistado ni la empresa a la que representa. En complemento, quisiera mostrarle previamente las preguntas que he estructurado, además de mencionar que a medida que avance el diálogo, podrán surgir preguntas complementarias. Finalmente, solicito su consentimiento para poder grabar esta conversación.	
Datos	
Fecha	
Nombre del entrevistado	
Empresa	
Preguntas	

Análisis introductorio

- ¿Cómo analiza el panorama del mercado inmobiliario residencial en las parroquias rurales orientales de Quito?, ¿Podría comentarme la situación en el Valle de Los Chillos?
- ¿Durante cuánto tiempo ha estado involucrada su empresa en el mercado inmobiliario de Quito?, ¿Y en sus valles orientales?
- ¿Ha logrado posicionarse en algún nicho de mercado en particular? ¿Podría especificar el tipo de proyectos inmobiliarios residenciales en los que usted participa?

Potencial de inversión

- ¿Por qué se decide invertir en un sitio específico?
- ¿Cuáles son las ventajas competitivas de escoger un espacio periurbano para el mercado residencial?
- ¿Ha invertido o ha considerado invertir dentro del Valle de Los Chillos?
- ¿Considera este un lugar con potencial inmobiliario?, ¿Por qué razones?
- ¿La municipalidad brinda algún tipo de facilidad para el desarrollo del mercado inmobiliario residencial? (Dentro del proceso de desarrollo inmobiliario: compra de terrenos, otorgamiento de permisos de fraccionamiento en propiedad horizontal o derechos y acciones, permisos de construcción, permisos ambientales)
- ¿Cómo es el proceso de la adquisición de terrenos?
- Para el cálculo de compra de terrenos, ¿Toma como referencia el precio de suelo dado por la municipalidad? O, ¿El mercado fija el precio del suelo según condiciones externas? ¿Cuáles?
- ¿En base a que elementos calcula el precio del inmueble (suelo + unidad habitacional) para la venta?

Segmentación del producto

- ¿Cuál considera que es el producto inmobiliario más rentable en el periurbano y específicamente en el Valle de Los Chillos?, ¿Por qué?
- ¿Podría brindarme su percepción del mercado de ciudadelas privadas cerradas? (clase media alta-alta).
- ¿Cuáles son las ventajas económicas para el sector inmobiliario formar parte de este nicho de mercado?

Segmentación del nicho de mercado

- ¿Su mercado apunta a algún nicho de mercado específico?, ¿Por qué apunta a este nicho?
- ¿Cuál es el perfil de las personas a las que vende sus proyectos?
- ¿Cómo logra llegar a este nicho de mercado?
- ¿Cuáles son sus estrategias de mercado?
- ¿Cuál es su ventaja competitiva frente al resto del mercado inmobiliario?
- ¿Estas estrategias han tenido el éxito esperado?, ¿Qué otras estrategias han pensado implementar?
- ¿El perfil al que apunta es realmente quien adquiere su producto?
- ¿Cómo es el flujo de venta?, ¿Un proceso largo o corto?

Proyecciones a futuro

- ¿En qué producto ve el futuro del mercado inmobiliario de vivienda en el Valle de Los Chillos?
- ¿Observa algún patrón de ubicación de estos espacios residenciales en zonas periféricas al Valle de Los Chillos en un futuro cercano?

4.3. Guía de entrevista semiestructurada a miembros del cabildo ciudadano Mirasierra

Presentación	
<p>Buen día, soy Richard Sarzosa, maestrante en Estudios Urbanos por FLACSO-Ecuador. De antemano, agradezco su colaboración en la presente entrevista la cual forma parte de la investigación que desarrollo actualmente. Vale recalcar que la entrevista tendrá fines únicamente académicos. En complemento, quisiera mostrarle previamente las preguntas que he estructurado, además de mencionar que a medida que avance el diálogo, podrán surgir preguntas complementarias. Finalmente, solicito su consentimiento para poder grabar esta conversación.</p>	
Datos	
Fecha	
Nombre del entrevistado	
Preguntas	
Preguntas al miembro del cabildo Mirasierra A	
<ul style="list-style-type: none">- Percepciones de los habitantes: ¿Cuál es la su reacción ante personas ajenas al sector?- ¿Cómo y por qué se forma el Cabildo Mirasierra?- ¿Cómo analiza el acceso a infraestructura vial?- ¿La gente de la comunidad invertía dinero propio para arreglar las calles?- ¿Podría comentarme sobre el acceso a bienes y servicios? (Se pone como ejemplo al vecino barrio de San Carlos)	
Preguntas al miembro del cabildo Mirasierra B	
<ul style="list-style-type: none">- ¿Cómo se establece el Cabildo de Mirasierra?- ¿Cómo analiza la percepción de seguridad en el sector?- ¿Previo a la formación del cabildo, cómo analiza la percepción de seguridad en el sector?	
Preguntas al miembro del cabildo Mirasierra C	
<ul style="list-style-type: none">- ¿Cuánto tiempo reside usted en el sector?- ¿Cómo ha percibido la seguridad desde que llegó a vivir al sector?, ¿Es algo preventivo?- ¿Cómo analizas el acceso a infraestructura vial y áreas verdes?- ¿Cuál es tu rol en el cabildo?	
Preguntas al miembro del cabildo Mirasierra D	
<ul style="list-style-type: none">- ¿Por qué se forma el cabildo Mirasierra?- ¿Cuándo se consolida el cabildo?- ¿Previo a la formación del cabildo, como analiza la percepción de seguridad?- ¿Cómo analiza la infraestructura vial?- ¿Qué opina sobre la densificación masiva del sector?- ¿Conoce sobre estas fechas históricas?	
Preguntas al miembro del cabildo Mirasierra E	
<ul style="list-style-type: none">- ¿Cómo percibe la seguridad en Mirasierra?- ¿Cómo percibe el acceso a infraestructura pública en Mirasierra?- ¿Cómo percibes con el paso de los años la incursión inmobiliaria en Mirasierra?	

- ¿Crees que normativamente debería estar permitida la fragmentación del espacio urbano si no existen las condiciones adecuadas de una infraestructura de soporte?
- ¿Quién consideras tiene la responsabilidad frente a esta problemática?

4.4. Guía de encuestas a residentes de ciudadelas privadas cerradas

Presentación	
<p>Buen día, soy Richard Sarzosa, maestrante en Estudios Urbanos por FLACSO-Ecuador. De antemano, agradezco su colaboración en la presente encuesta la cual forma parte de la investigación que desarrollo actualmente, la cual se vincula con residentes de ciudadelas privadas cerradas dentro de Mirasierra.</p> <p>Vale recalcar que la encuesta tendrá fines únicamente académicos. En complemento, quisiera mostrarle previamente las preguntas que he estructurado. Finalmente, solicito su consentimiento para poder grabar esta conversación.</p>	
Datos generales	
# de encuesta	
Fecha	
Nombre del conjunto habitacional	
Datos del entrevistado	
Edad	
Género	a. Masculino b. Femenino c. Otro (Especifique)
Rol en la vivienda	a. Padre de familia b. Madre de familia c. Hijo/a d. Vive solo/a e. Otro (Especifique)
Autodenominación étnica	a. Mestizo b. Blanco c. Negro d. Indígena e. Otro (Especifique)
Preguntas	
<i>Residencia anterior</i>	
¿Dónde residía antes de vivir aquí?	a. Norte de Quito b. Centro de Quito c. Sur de Quito d. Valle de Los Chillos (Alangasí-Amaguaña-Conocoto-Guangopolo-La Merced-Pintag) e. Valle de Tumbaco-Cumbayá f. Cantón Rumiñahui (Sangolquí-Fajardo-Inchalillo) g. Cantón Mejía h. Otro (Especifique)
¿Cuáles fueron los motivos por los que dejó su antigua residencia?	
¿Su anterior vivienda ofrecía características similares a donde vive actualmente?	a. Si b. No

En caso de responder la opción "Si", ¿Qué características?				
Residencia actual				
¿Desde hace cuánto tiempo vive aquí?				
Motivaciones de la residencia actual				
¿Cuál es la importancia que le dio a cada uno de los siguientes factores para decidir vivir dentro de su conjunto habitacional?				
	Mucha	Normal	Leve	Ninguna
Financiamiento bancario				
Ubicación estratégica				
Tranquilidad				
Exclusividad				
Seguridad				
Espacio sin ruido, contaminación o tráfico				
Seguridad interna de la ciudadela privada cerrada				
¿Se mudó aquí por la seguridad que ofrece el espacio?	a. Si b. No			
¿Qué sistemas de seguridad conoce que tiene su ciudadela privada cerrada?	a. Cerramiento b. Cerca eléctrica c. Cámaras de seguridad d. Guardianía privada e. Otro (Especifique)			
¿Está de acuerdo con la existencia de mecanismos de seguridad y vigilancia en la ciudadela privada cerrada donde reside?	a. Si b. No			
¿Por qué razón?				
¿Se siente más seguro con la existencia de seguridad interna?	a. Si b. No			
¿Considera inseguras las inmediaciones del lugar donde vive?	a. Si b. No			
Cercanía a espacios y personas				
¿Se mudó aquí por la cercanía a espacios donde desarrolla sus actividades cotidianas?	a. Si b. No			
¿Dónde desarrolla sus actividades cotidianas?	a. Norte de Quito b. Centro de Quito c. Sur de Quito d. Valle de Los Chillos (Alangasí-Amaguaña-Conocoto-Guangopolo-La Merced-Pintag) e. Valle de Tumbaco-Cumbayá f. Cantón Rumiñahui (Sangolquí-Fajardo-Inchalillo) g. Cantón Mejía h. Otro (Especifique)			
¿Cuál es la importancia que le da al factor "cercanía", para decidir vivir aquí?				
	Mucha	Normal	Leve	Ninguna
Cercanía a trabajo				
Cercanía a centros educativos				
Cercanía a servicios públicos				
Cercanía a centros comerciales				
Cercanía a reservas ecológicas o parques				
Cercanía a familiares				
Cercanía a amistades				

Características comunales del espacio habitacional				
¿Se mudó por los servicios internos que dota el conjunto habitacional a sus residentes?	a. Si b. No			
Si tuviera todos los servicios necesarios dentro del conjunto habitacional, ¿Consideraría necesario salir de este espacio?	a. Si b. No			
¿Por qué razón?				
¿Cuál es la importancia que le da a cada uno de los siguientes servicios internos que ofrece su conjunto habitacional, para decidir vivir allí?	Mucha	Normal	Leve	Ninguna
Sala comunal				
Entorno paisajístico/áreas verdes				
Juegos infantiles				
Área BBQ				
Área deportiva (canchas de fútbol, básquet, vóley, tenis)				
Piscina				
Sauna, turco o hidromasaje				
Gimnasio				
Sala de juegos				
Minigolf				
Percepciones del espacio de residencia y relaciones sociales internas				
¿Considera que este es un espacio que brinda exclusividad y/o prestigio?	a. Si b. No			
¿Por qué razón?				
¿Cuál es la importancia que le dio a los vecinos que podría tener dentro del conjunto habitacional, para decidir vivir allí?	a. Mucha b. Normal c. Leve d. Ninguna			
¿Por qué razón?				
¿Cómo es su relación con sus vecinos dentro del conjunto habitacional?	a. Buena b. Regular c. Mala d. Me es indiferente			
¿A qué clase social considera usted que forma parte?	a. Media baja b. Media-media c. Media alta d. Alta e. Muy alta			
¿Conoce si sus vecinos dentro de la ciudadela privada cerrada pertenecen a su misma clase social?	a. Si b. No			
Relación con los servicios del exterior				
¿A qué distancia aproximada se encuentra el servicio más cercano a las inmediaciones de su conjunto habitacional?	a. 0 a 100 metros b. 100 a 200 metros c. 200 a 500 metros d. 500 a 1000 metros e. Más de 1000 metros			
¿Qué tipo de servicio hay en los alrededores del conjunto habitacional?	a. Panadería b. Tienda barrial (tienda pequeña) c. Minimarket (tienda de franquicia)			

	<ul style="list-style-type: none"> d. Gasolinería e. Banco/cajero automático f. Restaurante g. Otro (Especifique)
¿Consumo alguno de estos servicios?	<ul style="list-style-type: none"> a. Si b. No
¿Con qué regularidad consume estos servicios?	<ul style="list-style-type: none"> a. No lo hago b. 1 vez a la semana c. 2-3 veces a la semana d. 4-5 veces a la semana e. Más de 5 veces a la semana
Movilidad cotidiana	
Para realizar sus actividades cotidianas, ¿Qué medio de transporte utiliza?	<ul style="list-style-type: none"> a. Vehículo particular b. Transporte público (bus) c. Taxi d. Otro (Especifique)
¿Consideraría realizar sus actividades cotidianas movilizándose a pie?	<ul style="list-style-type: none"> a. Si b. No
¿Por qué razón?	
Relación con las personas del exterior	
¿Mantiene algún tipo de contacto con personas que viven en las inmediaciones del conjunto habitacional?	<ul style="list-style-type: none"> a. Si b. No
¿Mantiene algún tipo de contacto con personas que trabajan en las inmediaciones del conjunto habitacional?	<ul style="list-style-type: none"> a. Si b. No
Si tiene contacto, ¿Cuál es la razón por la que mantienen contacto?	
Si no tiene contacto, ¿Por qué razón no mantiene contacto?	
Residencia futura	
¿Ha pensado cambiar de residencia en un futuro?	<ul style="list-style-type: none"> a. Si b. No
En caso de responder que sí, ¿Dónde le gustaría residir?	<ul style="list-style-type: none"> a. Valle de Los Chillos b. Valle de Tumbaco-Cumbayá c. Puembo d. Yaruquí e. Tababela f. Checa g. Machachi h. Sangolquí-San Rafael-Fajardo-Inchalillo i. Sur de Quito j. Centro de Quito k. Norte de Quito l. Fuera de Pichincha m. Otro (Especifique)
¿Por qué razón?	

Lista de referencias

- Abramo, Pedro. 2011. *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Achig, Lucas. 1983. *El proceso urbano de Quito: ensayo de interpretación*. Quito: Centro de Investigaciones CIUDAD.
- Aguilar, Adrián. 1999. “Región Centro. Nuevas formas de la expansión metropolitana”. *Transiciones: La nueva formación territorial de la Ciudad de México* 1: 147.
- Aguilar, Adrián y Pablo Mateos. 2012. “Segregación socioeconómica en la Ciudad de México. Análisis con clústers geodemográficos”. En *Pobreza, desigualdad y desarrollo: conceptos y aplicaciones*, editado por Margarita Velázquez, 177-218. México: Universidad Nacional Autónoma de México, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias.
- Arce, Ignacio. 2016. “Contestaciones a la ciudad global: la cuestión urbana en el siglo XXI. Un diálogo con Teresa Caldeira”. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales* 56: 149-155.
- Arias, Patricia. 2005. “Nueva Ruralidad. Antropólogos y geógrafos frente al campo hoy”. *Lo urbano rural: ¿nuevas expresiones territoriales?:* 123-159.
- Arriagada, Camilo y Daniela Simioni. 2001. *Dinámica de valorización del suelo en el área metropolitana del Gran Santiago y desafíos del financiamiento urbano*. Santiago: Cepal, Serie Medio Ambiente y Desarrollo.
- Augé, Marc. 1992. *Los no lugares. Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*. Barcelona: Gedisa.
- Ávila, Héctor. 2009. “Periurbanización y espacios rurales en la periferia de las ciudades”. *Estudios Agrarios*: 93-123.
- Azócar, Gerardo, Cristián Henríquez, Claudia Valenzuela, Hugo Romero. 2008. “Tendencias sociodemográficas y segregación socioespacial en Los Ángeles, Chile”. *Revista de Geografía Norte Grande* 41: 103-128.
- Baer, Luis y Mark Kauw. 2016. “Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013”. *EURE (Santiago)* 42 (126): 5-25.
- Bähr, Jürgen & Axel Borsdorf. 2005. “La ciudad latinoamericana. La construcción de un modelo. Vigencia y perspectivas”. *Urbe. Revista de ciudad, urbanismo y paisaje (Lima)* 2 (2): 207-222.

- Barsky, Andrés. 2005. "El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 9 (194): 36.
- Barsky, Andrés y Marcela Vio. 2007. "La problemática del ordenamiento territorial en cinturones verdes periurbanos sometidos a procesos de valorización inmobiliaria. El caso del Partido del Pilar, Región Metropolitana de Buenos Aires". *IX Coloquio internacional de Geocrítica*, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 28 de mayo-1 de junio. <http://www.ub.edu/geocrit/9porto/barsky.htm>
- Bazant, Jan. 2008. "Procesos de expansión y consolidación urbana de bajos ingresos en las periferias". *Revista Bitácora Urbano Territorial* 13 (2):117-132.
- Bellet, Carmen. 2007. "Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 11 (8): 1-20.
- Bernabeu, María y Facundo Martín. 2019. "El periurbano recreado. Urbanizaciones cerradas como nuevos híbridos en el paisaje hídrico del Área Metropolitana de Mendoza, Argentina". *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos* 11: 55-85.
- Blanco, Jorge y Darío San Cristóbal. 2012. "Reestructuración de la red de autopistas y metropolización en Buenos Aires". *Revista Iberoamericana de Urbanismo* 8: 73-88.
- Bonilla, Alejandra. 2020. "El ciclo operativo del promotor inmobiliario en la producción del periurbano del Distrito Metropolitano de Quito". Tesis de maestría. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales-Ecuador.
- Borsdorf, Axel. 2002. "Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas". En *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, editado por Luis Felipe Cabrales, 581-612. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (Unesco).
- _____. 2003a. "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *EURE (Santiago)* 29 (86): 37-49.
- _____. 2003b. "Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 7.
- Borsdorf, Axel, Jürgen Bähr & Michael Janoschka. 2002. "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels in Lateinamerika im Modell der lateinamerikanischen Stadt". *Geographica Helvetica* 57 (4): 300-310.

- Bustamante, Bernardo y Susana Herrero. 2017. "La clase dominante como determinante de la forma de Quito". *Bitácora Urbano Territorial* 27 (3): 81-90.
- Buzai, Gustavo. 2018. "Crecimiento urbano y potenciales conflictos entre usos del suelo en el municipio de Luján (Provincia de Buenos Aires, Argentina): Modelado espacial 2016-2030". *Cuadernos geográficos de la Universidad de Granada* 57 (1): 155-176.
- Buzai, Gustavo y Mariana Marcos. 2011. "El mapa social de la aglomeración Gran Buenos Aires, como evidencia empírica de modelos urbanos". *Revista Fronteras* 10 (10).
- Cabrera, Luis. 2004. "Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica". *Ería: Revista cuatrimestral de geografía* 63: 53-57.
- Cáceres, César. 2015. "Ciudades satélites periurbanas en Santiago de Chile: paradojas entre la satisfacción residencial y precariedad económica del periurbanita de clase media". *INVI* 30 (85): 83-110.
- Caldeira, Teresa. 2000. *City of walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. University of California Press.
- Campos, Diego y Carmen García. 2004. "Identidad y sociabilidad en las nuevas comunidades enrejadas: observando la construcción de la distancia social en Huechuraba". En *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social*, editado por Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini, 179-205. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute of Land Policy.
- Canosa Zamora, Elia. 2002. "Las urbanizaciones cerradas de lujo en Madrid: una nueva fórmula de propiedad y de organización territorial". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)* 34 (133-134): 545-563.
- Capel, Horacio. 1994. "Las periferias urbanas y la geografía. Reflexiones para arquitectos". *Anthropos* 43.
- Carrión, Diego, et al. 1987. "La renta del suelo y segregación urbana en Quito". En *El proceso urbano en el Ecuador*, editado por Santiago Escobar, 81-122. Quito: ILDIS.
- Carrión, Andrea. 2007. "Gestión del crecimiento suburbano: Cambios en el uso del suelo y el mercado del suelo en el área de influencia del Nuevo Aeropuerto Internacional de Quito". Lincoln Institute of Land Policy.
- Carrión, Fernando. 2013. "Urbicidio o la producción del olvido". *Observatorio cultural* 19: 28-42.
- Carrión, Fernando y René Vallejo. 2000. "Quito: contexto político-administrativo". En *Metrópolis en Movimiento, una comparación internacional*, editado por Françoise Dureau y varios autores, 465-472. Bogotá: Alfaomega.

- Carrión, Fernando y Jaime Erazo. 2012. “La forma urbana de Quito: una historia de centros y periferias”. *Bulletin de l'Institut français d'études andines* 41(3): 503-522.
- Celemín, Juan. 2009. “Autocorrelación espacial e indicadores locales de asociación espacial. Importancia, estructura y aplicación”. *Revista Universitaria de Geografía* 18: 11-31.
- 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.
- Clichevsky, Nora. 2002. “«Urbanizaciones exclusivas» en Buenos Aires”. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)* 34 (133-4): 503-527.
- Collazos, Ekjo, Wilma Gamboa, Pablo Prado y Vincenzo Verardi. 2006. “Análisis espacial del precio de oferta de la vivienda en el área metropolitana de Cochabamba”. *Revista Latinoamericana de Desarrollo Económico* 6: 33-62.
- Cruz Muñoz, Fermín. 2021. “Patrones de expansión urbana de las megaurbes latinoamericanas en el nuevo milenio”. *EURE (Santiago)* 47 (140): 29-49.
- Davis, Mike. 1990. *City of Quartz: Excavating the Future in Los Angeles*. New York: Verso Books.
- De Mattos, Carlos. 2001. “Metropolización y suburbanización”. *EURE (Santiago)* 27: 5-8.
- _____. 2002. “Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?”. *EURE (Santiago)* 28: 5-10.
- _____. 2010. *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos
- Dematteis, Giuseppe & Francesca Governa. 2001. “Urban form and governance: the new multi-centred urban patterns”. *Change and stability in urban Europe. Form, quality, and governance*.
- Díaz, A. 1963. “Cambios sociales de las clases dominantes del Ecuador”. *Revista mexicana de sociología* 25 (2): 721-736.
- Duhau, Emilio y Ángela Giglia. 2008. *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*. México: Siglo XXI.
- Durán, Gustavo, Marc Martí y Juan Mérida. 2016. “Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamiento en el periurbano de Quito”. *Íconos: Revista de Ciencias Sociales* 56: 123-146.
- Fernández, Manuel. 2019. “La clasificación urbanística del espacio de transición urbano/rural en la legislación del suelo del Ecuador”. *Eídos* 14: 3-19.

- Fuentes, Héctor. 2010. "Desigualdad, segregación socio-espacial y precios del suelo en la Ciudad Latinoamericana. El caso de Bogotá en los años noventa". *UIS Humanidades* 38 (1): 109-126.
- Garreau, Joel. 1991. *Edge City: Life on the New Frontier*. New York: Doubleday.
- Garrocho, Carlos y Juan Campos-Alanís. 2013. "Réquiem por los indicadores no espaciales de segregación residencial". *Papeles de población* 19 (77): 269-300.
- Glasze, Georg. 2003. "Private Neighbourhoods as Club Economies and Shareholder Democracies". *BelGeo* 1:87-98.
- _____. 2005. "Some Reflections on the Economic and Political Organization of Private Neighborhoods". *Housing Studies* 20 (2): 221-233.
- Glendening, Samuel. 2012. *Delimiting the postmodern urban center: An analysis of urban amenity clusters in Los Angeles*. Tesis de Maestría en Ciencias, University of Southern California, Faculty of the USC Graduate School, California.
- Gómez, Ricardo, Omar Sánchez y Jesús Rueda. 2015. "La fragmentación urbana del mercado inmobiliario, análisis por medio de SIG". 20° Encuentro Nacional sobre Desarrollo Regional en México. Cuernavaca, Morelos.
- Guevara, Tomás. 2015. "Bariloche: problemáticas y Restricciones en el acceso al suelo Urbano". *Desde la Patagonia difundiendo saberes* 12 (19): 46-53.
- Harvey, David. 2000. "Mundos urbanos posibles". En *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*, editado por Ángel Martín Ramos, 177-198. Barcelona: Ediciones UPC.
- Hernández, Alicia, Rosario Rojas y Fabio Sánchez. 2013. "Cambios en el uso del suelo asociados a la expansión urbana y la planeación en el corregimiento de Pasquilla, zona rural de Bogotá (Colombia)". *Cuadernos de geografía: revista Colombiana de Geografía* 22 (2): 257-271.
- 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.
- Hidalgo, Rodrigo, Federico Arenas y Daniel Santana. 2016. "¿Utópolis o distópolis?: producción inmobiliaria y metropolización en el litoral central de Chile (1992-2012)". *EURE (Santiago)* 42 (126): 27-54.
- Hidalgo, Rodrigo, Alejandro Salazar, Rodrigo Lazcano, Francisco Roa, Lily Álvarez y Mario Calderón. 2005. "Transformaciones socioterritoriales asociadas a proyectos

- residenciales de condominios en comunas de la periferia del área metropolitana de Santiago”. *INVI* 20 (54): 104-133.
- Hiernaux, Daniel. 2001. “Las nuevas formas urbanas y reestructuración del mundo rural”. En *Procesos metropolitanos y agricultura urbana*, editado por Pablo Torres. Xochimilco: Universidad Autónoma Metropolitana / Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación.
- Humacata, Luis. 2015. “Análisis socioespacial de los partidos de la cuenca media del río Luján (Argentina), utilizando sistemas de información geográfica”. *Revista Geográfica Valparaíso* 52: 72-86.
- Janoschka, Michael. 2002. “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE (Santiago)* 28 (85): 11-29.
- _____. 2003. “Nordelta-ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el gran Buenos Aires”. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 7 (146).
- _____. 2005. “Discursos de inseguridad y la ciudad cerrada: mitos, realidades, barreras y fronteras de un producto inmobiliario ‘perfecto’”. *Imaginales: Revista de Investigación Social* 2:11-35.
- Jiménez, María, Manuel de Jesús González, Miguel Escalona, José Valdez, Carlos Aguirre. 2011. “Comparación de métodos espaciales para detectar cambios en el uso del suelo urbano”. *Revista Chapingo serie ciencias forestales y del ambiente* 17 (3): 389-406.
- Judd, Dennis. 1995. “The Rise of the New Walled Cities”. En *Spatial Practices: Critical Explorations in Social Spatial Theory*, editado por Helen Liggett y David C. Perry. Sage.
- Kingman, Eduardo. 2006. *La ciudad y los otros Quito 1860-1940. Higienismo, ornato y policía*. Quito: FLACSO / Universidad Roviri e Virgil.
- López, Carlos. 2019. “Dinámicas de la configuración espacial, expectativas y estrategias de la élite quiteña, Urbanización Jacarandá 1970-2016”. *Eídos* 13: 15-26.
- MacKenzie, Evan. 1994. *Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*. New Haven: Yale University Press.
- _____. 2003. “Private Gated Communities in the American Urban Fabric: Emerging Trends in their Production, Practices, and Regulation”. Coloquio *Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?*, Glasgow.
- Madoré, François. 2004. *Ségrégation sociale et habitabilité*. Rennes: Université de Rennes.

- Malizia, Matilde. 2011. "Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas". *Andes* 22.
- Malizia, Matilde y Pablo Paolasso. 2009. "Countries y barrios privados en Yerba Buena, Gran San Miguel de Tucumán, Argentina: nuevas formas de expansión urbana". *Estudios demográficos y urbanos* 24 (3): 583-613.
- Márquez, Francisca. 2007. "Imaginario urbano en el Gran Santiago: huellas de una metamorfosis". *EURE (Santiago)* 33 (99): 79-88.
- Martí, Marc, Gustavo Durán y Alejandra Marulanda. 2016. "Entre la movilidad social y el desplazamiento: Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito". *Revista INVI* 31 (88):131-160.
- Martínez, Pedro. 2015. "La producción del espacio en la ciudad latinoamericana. El modelo del impacto del capitalismo global en la metropolización". *Hallazgos* 12 (23): 211-229.
- Mejía, Monserrath y César Páiz. 2018. "El territorio periurbano de la ciudad de Quito: expansión urbana, cambio de la morfología y valor del suelo. Caso de estudio "Valle de Los Chillos", Distrito Metropolitano de Quito, Ecuador". *Eídos* 11: 1-26.
- Meyer, Kerstin & Jürgen Bähr. 2001. "Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure". *Erde* 132 (3): 293-321.
- _____. 2004. "La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas: el ejemplo de Santiago de Chile". *Revista de Geografía Norte Grande* 32: 39-53.
- Mitchell, Don. 2006. "Muerte entre la abundancia: los paisajes como sistemas de reproducción social". En *La construcción social del paisaje*, editado por Joan Nogué. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Mollenkopf, John & Manuel Castells. 1991. *Dual City: Restructuring New York*. Russell Sage Foundation.
- Nogué, Joan. 2006. "El paisaje como constructo social". En *La construcción social del paisaje*, editado por Joan Nogué. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Pallud, Pamela. 2010. "Las Urbanizaciones Privadas Cerradas en Santo Tomé, Santa Fe". *Pampa: Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales* 6: 37-58.
- Parias Durán, Adriana. 2011. "Hacia una teoría de la renta del suelo urbano. Por Samuel Jaramillo". *Territorios* 22: 151-161.
- Parkinson, Jonathan & Kevin Tayler. 2003. "Decentralized wastewater management in peri-urban areas in low-income countries". *Environment & Urbanization* 15 (1):75-89.

- Peralta, José y Ester Higuera. 2016. "Evaluación sostenible de los Planes Directores de Quito: Periodo 1942-2012". *Estoa* 5 (9): 21-34.
- Pérez Campuzano, Enrique. 2011. "Segregación socio espacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas". *Estudios demográficos y urbanos* 26 (2): 403-432.
- Pérez, Leonel y Edison Salinas. 2007. "Crecimiento urbano y globalización: transformaciones del área metropolitana de Concepción, Chile, 1992-2002". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 11 (251).
- Pfannenstein, Bernd, Edgar Anacleto y Salvador Sevilla. 2018. "Zapopan y la urbanización cerrada: el fenómeno de la segregación residencial en un municipio del Área Metropolitana de Guadalajara, México". *Limaq* 004: 59-79.
- Pradilla, Emilio. 1998. "Las ciudades del neoliberalismo". *Revista Semestral Centro de Investigaciones CIUDAD* 13: 19-30.
- _____. 2009. *Los territorios del neoliberalismo en América Latina*. Editado por Miguel Ángel Porrúa. Xochimilco: Universidad Autónoma Metropolitana.
- Prévôt Schapira, Marie-France. 2000. "Segregación, fragmentación, secesión. Hacia una nueva geografía social en la aglomeración de Buenos Aires". *Economía, sociedad y territorio* 2 (7): 405-431.
- _____. 2001. "Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades". *Perfiles latinoamericanos* 19: 33-56.
- _____. 2002. "Buenos Aires en los años 90: metropolización y desigualdades". *EURE (Santiago)* 28 (85): 31-50.
- Prévôt-Schapira, Marie-France y Rodrigo Cattaneo. 2008. "Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada". *EURE (Santiago)* 34 (103): 73-92.
- Prieto, Jesús. 2015. *Modelos de Markov y autómatas celulares para evaluar dinámicas de cambio del área periurbana de Chihuahua*. Tesis de maestría. Universidad autónoma de Chihuahua.
- Prost, Brigitte. 1991. "Du rural au péri-urbain: conflit de territoire et requalification de l'espace/Territorial conflict and spatial change: the rural-peri-urban transformation". *Géocarrefour* 66 (2): 96-102.
- Puebla, Graciela. 2009. "Caracterización del periurbano en países centrales y periféricos a través de cuatro autores. Breve recopilación y análisis bibliográfico". *Breves Contribuciones del Instituto de Estudios Geográficos Dr. Guillermo Rohmeder* 21: 135-155.

- Rasse, Alejandra. 2015. "Juntos pero no revueltos: procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico". *EURE (Santiago)* 41 (122): 125-143.
- Rodríguez, Isabel. 2002. "Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica". *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales (CyTET)* 34 (133-134): 459-472.
- Roitman, Sonia. 2003. "Barrios cerrados y segregación social urbana". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 7 (146).
- _____. 2004. "Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica". *Revista de Geografía Norte Grande* 32: 5-19.
- _____. 2005. "Who Segregates Whom? The Analysis of a Gated Community in Mendoza, Argentina". *Housing Studies* 20 (2): 303-321.
- _____. 2008. "Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas". *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 7 (270): 1-16.
- _____. 2016. "Urbanizaciones cerradas a escala planetaria". *Prospectiva: Revista de Trabajo Social e Intervención Social*: 13-22.
- Rojo Mendoza, Félix. 2015. "Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial en ciudades latinoamericanas". *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía* 24 (1): 121-133.
- Sabatini, Francisco. 1990. "Precios del suelo y edificación de viviendas (4 conclusiones sobre Santiago relevantes para políticas urbanas)". *EURE (Santiago)* 16 (49): 63-72.
- _____. 2003. "La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina". *Serie Azul* 35: 1-41.
- Sabatini, Francisco y Gonzalo Cáceres. 2004. "Los barrios cerrados y la ruptura del patrón tradicional de segregación en las ciudades latinoamericanas: el caso de Santiago de Chile". En *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración social*, editado por Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini, 9-44. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute of Land Policy.
- Sabatini, Francisco, Gonzalo Cáceres y Jorge Cerda. 2001. "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". *EURE (Santiago)* 27 (82): 21-42.
- Salcedo, Rodrigo y Álvaro Torres. 2004. "Los nuevos barrios enrejados: ¿muro o frontera?". En *Barrios cerrados en Santiago de Chile: entre la exclusión y la integración*

- residencial*, editado por Gonzalo Cáceres y Francisco Sabatini, 147-178. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, Lincoln Institute of Land Policy.
- Sassen, Saskia. 2001. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- _____. 2007. *Una sociología de la globalización*. Buenos Aires: Katz.
- Serrano, Cristian y Gustavo Durán. 2020. “Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha”. *EURE (Santiago)* 46 (137): 247-271.
- Soja, Edward. 2008. *Postmetrópolis: estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Svampa, Maristella. 2001. *Los que ganaron: la vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos.
- Thuillier, Guy. 2005. “El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires”. *EURE (Santiago)* 31 (93): 5-20.
- Urriza, Guillermina. 2006. “Efectos del mercado de suelo y los precios en el desarrollo urbano de Bahía Blanca”. *Revista Universitaria de Geografía* 15: 139-164.
- Van Kempen, Ronald. 2007. “Divides Cities in the 21st Century: Challenging the Importance of Globalization”. *Journal of Housing and the Built Environment* 22 (1):13-31.
- Vidal-Koppmann, Sonia. 2001. “Segregación residencial y apropiación del espacio: La migración hacia las urbanizaciones cerradas del Área metropolitana de Buenos Aires (Argentina)”. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales* 94 (70): 1-17.
- _____. 2005. “Ciudades amuralladas: la paradoja urbana de la globalización”. *La Frontera: Realidades y representaciones*: 127-145.
- Vidal Rojas, Rodrigo. 2008. “El Método de los Valores Tipológicos (MVT): Ideas para un método de identificación y de prevaloración cualitativa de áreas a urbanizar”. *Revista de geografía Norte Grande* 39: 39-58.
- Zulaica, Laura, Rosana Ferraro y Patricia Vázquez. 2012. “Transformaciones territoriales en el periurbano de Mar del Plata”. *Geograficando* 8 (8): 1-20.