

## TEMA CENTRAL

## Ciudad afuera, mercado al centro, vivienda adentro

Jaime Erazo Espinosa<sup>1</sup> y Oscar Raúl Ospina<sup>2</sup>

### Introducción

Son diversos los motivos que provocan cambios de contenido en la composición de las ciudades; éstos dan lugar a nuevos protagonismos y a nuevos fines, ambos de distinta índole. Los cambios son integradores, cuando los hechos (procesos y consecuencias) socioeconómicos, culturales, urbanos, entre otros, son visibles dentro del marco global (efectos en red) y del característico de cada urbe. Son históricos, cuando estos hechos se acaban y el fin de la ciudad como entidad de algo, termina. Son resientes, cuando son acciones de ir hacia adelante y el inicio de la ciudad como entidad de algo, empieza. Y los cambios son específicos, cuando los efectos de estos hechos, positivos o no, se internacionalizan.

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

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

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

### Ciudad afuera: contexto urbano transformado

En el contexto latinoamericano de los años 40, las relaciones ciudadanas entre la modernización, la industrialización y el progresivo distanciamiento del Estado con los ahora llamados gobiernos locales, marcaron la hoja de ruta y formaron los patrones

socioespaciales de lo que sería la estructura urbana de aquel período<sup>3</sup>. A partir de los 90, la literatura registra los amplios procesos que transformaron funcionalmente nuestras ciudades, cambios referidos principalmente al paisaje urbano y la conectividad (López y Rodríguez, 2004), causados por las olas de inmigración que, presas por las marcadas desigualdades regionales provocadas por el distanciamiento del Estado, llegaron especialmente atraídos por la primacía de las capitales. Su arribo acrecentó la demografía, superpobló y heterogenizó asentamientos, replegó a las clases medias y altas, y formó cinturones marginales al interior de los cuales se forjaron algunas de las más exitosas estrategias colectivas de sobrevivencia, acceso y gestión de suelo urbano de calidad y vivienda adecuada. Si bien no todos los patrones estructurales se vieron afectados por estos procesos, algunos sí llegaron a transformarse (Caldeira, 2000; Pradilla, 1998; Díaz, 1998; De Mattos, 2002; Portes y Roberts, 2004; citados por Plöger, 2006)<sup>4</sup>.

Esta transformación fue calificada a menudo como fragmentación urbana o diferenciación funcional y es la que a finales del siglo XX, caracterizó a las urbes y generó áreas vigiladas, residenciales o no, como un nuevo orden espacial, cuyo desarrollo se vio proliferado por los procesos y modelos de suburbanización fomentados por el repliegue —antes mencionado— de los grupos con mayores ingresos. Desde entonces, la ciudad concebida como el espacio de la libertad empezó a diluirse; sus habitantes confrontados con múltiples inseguridades, se adaptaron a las constantes crisis y al caos diario<sup>5</sup>. Así, después de pasar por murallas, blindajes, muros, fragmentos, fortificaciones y cárceles, esta ciudad que dilata algunas fronteras y se dispersa por el territorio, está afuera y aún no tiene nombre (Vadillo, 2008; Zúñiga, 2007).

Afuera, la ciudad se expande con contrastadas densidades y lo hace sin brújula, sin estrategia esencial; pues lo que marca las directrices son los intereses y actuaciones de su mercado inmobiliario privado, su irregularidad y sus relaciones altamente politizadas. Mientras tanto, su población replegada y marginada continúa, de forma acelerada, con flexibles instrumentos de planificación y sin considerar la localización dominante (Boisdorf, 2003: 37-49), sino la que supla necesidades, ocupando difusamente el suelo suburbano disponible, los radios de influencia, los espacios centrales y cualquier parte que sirva para construir los tipos de proyectos del orden espacial vigente (Troitiño, 2002; Capel, 2003; Monclús, 2003; citados por López y Rodríguez, 2004). Dos de estos son los conjuntos cerrados, producto del "urbanismo de las afinidades"<sup>6</sup> (Svampa, 2001); y los Grandes Proyectos Urbanos (GPU). Afuera, también la ciudad simplifica y aglutina los significados y trayectorias del "proyecto urbano" y da los apoyos normativos necesarios para justificar las globalizadas vías de beneficio que caracterizan al capitalismo actual (Boltanski y Chiapello, 2002; citados por López y Rodríguez, 2004).

Sobre conjuntos cerrados y temáticas afines<sup>7</sup>, existen numerosas publicaciones en América Latina; sin embargo, este tipo de proyectos fueron, en su origen, mayormente estudiados por Blakely y Snyder en 1997, en el contexto norteamericano. Siguiendo la matriz del norte, los conjuntos, signos urbanos característicos de las últimas décadas del siglo pasado y los primeros años del presente, se multiplicaron en el sur<sup>8</sup> y generalizaron a nivel mundial. Este fenómeno urbano/metropolitano, abordado con el predominio de enfoques relacionales y multidisciplinares (Girola, 2005), contiene otros de vocación recurrente y cultural: el encerramiento y la diferenciación social. Ambos habitan junto a la voluntad, expectativas y temores de

sus residentes, en espacios claramente definidos y caracterizados por la ubicación y dimensión; por el número de unidades; por la restricción de ingreso; por la dotación de servicios comunitarios; y por la organización interna. (Janoschka y Glasze, 2003).

El conjunto cerrado cambió patrones: el de uso de suelo por el sentido de control y apropiación espacial (incluido el paisaje, la privatización del espacio público y la nostalgia del barrio); el de procesos políticos por la crisis del Estado (incluidas las funciones, hoy desregularizadas y antes consideradas tradicionalmente públicas, como es el caso de la seguridad<sup>1</sup>) (Zúñiga, 2007); el socioeconómico por negar la proximidad de grupos opuestos (incluida la mixofobia o miedo a mezclarse con diferentes, y la simulación o representación de algo que no se es); y por afirmar el consumo, la exclusividad y la cercanía de iguales o el "entre sí"<sup>10</sup> (en ciertas dimensiones pues no todo es homogéneo) (Roitman, 2003).

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

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

#### Mercado al centro: el gran disfraz

El aislamiento voluntario de los sectores acomodados fue uno de los puntos de partida para la alta rentabilidad que hasta hoy declaran los desarrolladores inmobiliarios; quienes han incorporando novedades de planificación y diseño urbano-arquitectónicas al mercado formal de la construcción. Dos indicadores argumentan lo mencionado: primero, los permisos concedidos por el Municipio de Quito para ejecución de viviendas, los cuales llegaron a 25.317 en el período 2000 – 2007 (Ospina y Erazo, 2009); y segundo, el Valor Agregado Bruto que aportó la provincia de Pichincha al total nacional (incluye la ciudad de Quito), tanto con sus actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, como con su participación en la industria de la construcción (ver cuadro No.1).

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

De forma general, en un marco total de 12.168 unidades de vivienda ofertadas, el resultado de la relación entre percepción de inseguridad (medida en conversaciones sobre la criminalidad), y victimización a hogares, es de 1,82 veces mayor primera sobre la segunda (46,70% sobre 25,60%) (CIMACYT, 2008). Como ejemplo, Los Chillos y el Norte son las zonas donde existe más alta percepción de inseguridad, sin embargo, son también las que presentan mayor victimización a hogares, y a su vez los sectores donde más vivienda se ha ofertado, 6.973 unidades o el 57,30% del total distrital (Cuesta, 2009).

Esto evidencia para ciertos sectores de la capital dos fenómenos: el uno, que parte de los demandantes provenientes en su mayoría de sectores económicos medios y medio-altos adquieren soluciones habitacionales en sitios considerados "de prestigio" pero inseguros en el contexto distrital; y el otro, que parte de los ofertantes dotan de medidas de seguridad, especialmente físicas, como los encierros a sus unidades de vivienda.

Por lo tanto, estas "seguridades físicas" ofrecidas por los promotores inmobiliarios, intentan compensar –en la decisión y posterior elección de los demandantes– los elevados porcentajes de percepción y criminalidad de la zona escogida por ellos para su hábitat.

De esta forma, algunos promotores inmobiliarios de viviendas en Quito siguen aprovechando, en ciertos casos, el estado contrariado de los demandantes (prestigio/inseguridad), para promover los tipos del orden espacial vigente, en especial, los conjuntos cerrados<sup>11</sup>. Así, podemos describir, entre varias, tres situaciones en donde se evidenció la difusión y buena acogida de estos productos inmobiliarios:

Primera, por tipos de unidad habitacional en conjunto cerrado: en el sector norte de la ciudad, el tipo "departamento" fue abrumadoramente más promocionado (82%) frente al tipo "casas" (18%) (Cuesta, 2009); no obstante, este sector tiene una percepción de inseguridad del 62,80% –segunda más alta en el DMQ–, un Índice de Victimización a Hogares-IVH de 31,90% –el más alto del Distrito–, y 5,044 unidades ofertadas (ver cuadro No. 2). En el sur de la ciudad, sector Quitumbe, la promoción fue bastante más homogénea, pues hasta diciembre de 2008 se registraron 28 proyectos de casas (47%) frente a 31 proyectos de departamentos (52,5%); este sector tiene una percepción de inseguridad del 60,20% –tercera más alta en el DMQ–, un IVH de 21,50% –segundo más bajo en el Distrito, y posee 2.442 unidades ofertadas (ver cuadro No. 2) (Cuesta, 2009).

Segunda, por tenencia de unidad: en el 2006, el número total de edificaciones en el DMQ (casas y edificios con departamentos, almacenes, oficinas, mezzanines o bodegas) que registraron régimen de propiedad horizontal fue de 14.296, de las cuales 60% fueron departamentos y 32,7% casas<sup>12</sup>.

Tercera, por publicidad: dos revistas de información inmobiliaria de la capital (El Portal e Inmobilia)<sup>13</sup>, en sus ediciones de enero y febrero de 2009, enfatizaron en gran medida las ventas y servicios de seguridad en los nuevos proyectos que anunciaron<sup>14</sup>; 40 de 58 nuevos proyectos en el primer caso y en 37 de 69 en el segundo (ver cuadro No. 3).

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

Coyunturalmente, los desarrolladores también contaron con favorables dinámicas económicas que robustecieron los sectores medios y medio-altos de la población; alcanzando así, mayor capacidad de compra y cotizando viviendas de mayor valor. Lo manifestado por estos sectores se puede observar en el alto valor del precio promedio absoluto de las unidades de vivienda y en el precio promedio por metro cuadrado para

**Cuadro No. 1: Valor Agregado Bruto Provincial: industria de la construcción y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (2001-2007). Miles de dólares**

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

Fuente: Banco Central del Ecuador (2008). Elaboración: propia

vivienda en la ciudad de Quito. Para el primer caso, los precios del producto tipo "departamento" son más altos comparados con los que se registran para el producto "casa"; en el sector norte estos superan los USD 100.000 (Cuesta, 2009). Para el segundo caso, los valles de Cumbayá y Tumbaco registran los valores más caros, por encima de los USD 940 el metro cuadrado, llegando incluso a duplicar el precio (por metro cuadrado) de vivienda unifamiliar; de cerca le sigue el sector norte, cuyo precio promedio ha superado los USD 900 el metro cuadrado. (Cuesta, 2009).

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

Los atributos que permitieron la robustez de los sectores medios y como tal, la compra de viviendas por ellos observadas; fueron entre otras: (i) la desconfianza, originada por la quiebra y posterior descongelamiento de recursos del sector financiero; (ii) el retorno de recursos del exterior. En el periodo 2000-2002, las tasas de interés internacionales no constituían un atractivo para mantenerlas fuera; en cambio, adquirir un inmueble representaba una tasa global de ganancia cercana al 14% por año, sin considerar su plusvalía ubicada entre el 6% y 7%. (Delgado et al, 2000); y (iii) las remesas; pues una fracción significativa de los montos se invirtió en la compra de vivienda; así, las inversiones pasaron de USD 1.084 millones de dólares en 1999 a USD 3.087 millones en 2007 (Web BCE, 2008); un aumento progresivo que es hoy de gran interés para los desarrolladores. En general, entre 2002-2007, la cartera de vivienda

pasó de USD 392,5 a 1.355,5 millones de dólares; es decir, se incrementó 3,45 veces (Ospina y Erazo, 2009).

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

**Vivienda adentro:  
idas y vueltas de una tendencia de segregación**

Sin regulación oficial y sabiendo que el surgimiento de conjuntos cerrados, ajusta –como dijo Samuel Jaramillo (1999)– las tendencias de segregación de las clases medias y altas al contexto urbano transformado; las administraciones municipales en la mayoría de países de la región, incluido el Ecuador, dictan "para esto" y por caso, ordenanzas, normativas y/o permisos para restringir el tráfico vehicular y de personas a estos conjuntos. Estos instrumentos parcializados y negativos, además de su contrario origen administrativo, son utilizados en gran medida por el mercado inmobiliario para aislar a sectores acomodados, y en menor medida por sectores desfavorecidos para aislarse del mercado. Al final, la vivienda segregada (globalizada y transnacionalizada), va y viene, desde y hacia componentes preocupantes para las sociedades y gobiernos, y constitutivos para la ciudad, siendo estos: los espaciales (control-apropiación/contraste-permanencia); los sistémicos (crisis/democracia, negación-afirmación/restricción-exclusión); y los individuales (transversales) (Ver también Zúñiga, 2007).

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

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

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

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

En Quito, el IVH en 2008 fue de 25,6%, un porcentaje mayor que el Índice de Victimización a Personas – IVP de 18% en el mismo año; cifras que al ser comparadas con el 46,7% de percepción de inseguridad de la población (CIMACYT, 2008), evidencian la existencia de una "atmósfera de inseguridad" (tensión en todos los niveles), que explica la estrategia de "seguritización" de los sectores acomodados (Guerrien, 2004); la cual de ida va, como ya habíamos mencionado, al encierro y a la diferenciación social; y de vuelta trae amplificada la percepción de la amenaza.

Por otro lado, la distribución desigual y deficiente atención de seguridad y protección por parte del Estado, fortalecen aún más las cifras del temor en la ciudadanía. Así, el valle de Tumbaco (clase media-alta y alta) tuvo un IVH de 14,5%, muy por debajo del promedio distrital; el sector norte de Quito (clase media y

**Cuadro No. 2. Percepción de la criminalidad, victimización a hogares y vivienda total disponible en el DMQ (2008)**

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

Fuente: CIMACYT (2008) y Revista Inmobilia (2008). Elaboración: propia

**Cuadro N° 3. Oferta de seguridad en nuevos proyectos en el DMQ (enero/febrero 2009)**

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

Fuente: Revista El Portal (2009) y Revista Inmobilia (2009). Elaboración: propia

media-alta), un 31,9% por encima del promedio; mientras la zona centro (clase media-baja y media) un 26,2%, similar al IVH total (CIMACYT, 2008). Sin control oficial para el encierro de pocos y sin una dotación calificada del servicio de seguridad para beneficio de muchos, el Estado, como administrador público, aparece en permanente crisis de ausencia/ineficiencia/incapacidad y en ocasiones, de informalidad.

Esta crisis estatal, produce divergencias en la propia gobernanza del territorio, evidenciadas en dos extremos: el uno, de absoluta desconfianza institucional (ver también Baires, 2003), por ejemplo, solo el 29,6% de ciudadanos/as confían en la Policía Nacional y el 24,5% en la Policía Metropolitana; y el otro, de absoluta confianza cívica, por ejemplo, en la formación de organizaciones. Así, del total de hogares que se encuentran en barrios organizados, al menos el 60% tiene brigadas barriales de seguridad (CIMACYT, 2008): 37,5% en el valle de Tumbaco, 38% en el norte, y 44,8% en el centro de Quito<sup>15</sup>. Las consecuencias de ambos extremos, es decir, la privatización de servicios de seguridad (vigilantes) y la implementación de medidas de prevención (alamas, cerraduras, cercas altas, rejas, perros, etc.), no contribuyen a una mayor seguridad. Estas mismas consecuencias parten del accionar de las asociaciones, en mayor medida, de residentes de conjuntos cerrados, quienes disponen de gran capacidad económica para equilibrar el déficit (Plöger, 2006); y en menor medida, de residentes fuera de las mismas, quienes con vehemencia defienden su seguridad social y física. En los conjuntos, la organización interna impulsa la creación y conservación de pequeños gobiernos con potestad para controlar y regular la vida cotidiana dentro de sus límites<sup>16</sup>, pero esto no significa más participación. De hecho, no es la libertad de los y las residentes la que decide, sino su régimen de propiedad. Por tanto, adentro de los encierros, el debate sobre procesos políticos y democracia –ciudadanía y pluralismo–, puede estar muy alejado y puede ser muy cuestionado.

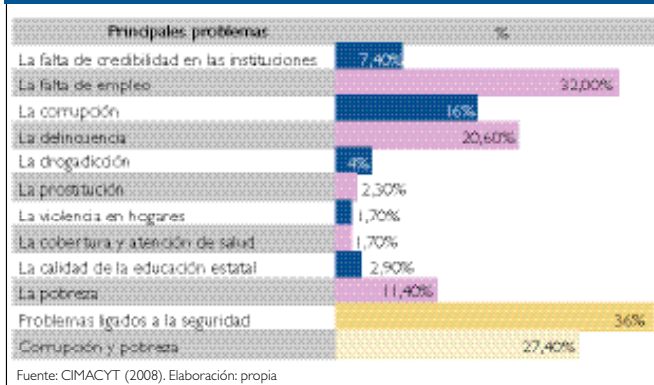
#### De ida, negación-afirmación; de vuelta, restricción-exclusión

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

#### Vivienda adentro: carácter, matriz del modelo y símiles

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

Gráfico No. 1.  
Seguridad ciudadana en el DMQ. Principales problemas (2008)



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

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

#### Matriz del modelo

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

#### Símiles

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

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

Conclusiones

En la composición de las ciudades, en especial en las de gran tamaño, sucede por un lado, los cambios en su contenido, y por otro lado, las complejas intersecciones de sus procesos. El fenómeno histórico de la segregación cambió contenidos (transformó algunos patrones); y al hacerlo, inició hechos (sobre modelos suburbanos): encierros, fragmentos urbanos, diferencias socio-funcionales y formas de instrumentación. Este fenómeno se extendió y se multiplicó con fuertes contrastes, y se caracterizó, entre otros aspectos, por un tipo de orden urbano (el conjunto), que transformó el espacio, el sistema y al individuo.

El (auto)encierro como hecho espacial, sistémico e individual, fue punto de partida para la alta rentabilidad que hasta hoy declaran los desarrolladores, quienes sin abandonar esta fuente de ingresos, incorporaron novedades al mercado formal. Así, su permanente necesidad de oferta, encontró en el miedo un nuevo "nicho", y el descubrirlo fue elevarlo al centro del imaginario. Desde allí, el mercado aprovechó para promover con (más) seguridad el conjunto y las variantes mejoradas del mismo –en torno a su ubicación, dimensión, número de unidades, restricción de ingreso, dotación de servicios comunitarios y organización interna–. Su oferta continuó y se convirtió en la "justificación de la compra" frente a lo que hoy es una de las

mayores preocupaciones ciudadanas, la inseguridad; la cual no es la más alta ni la única, pero sí la más disfrazada ante el consumo excesivo de suelo urbano de calidad –captación sin equidad– y la regulación oficial.

La irrupción de los conjuntos cerrados, ilegal pero tolerada, amplifica la percepción de amenazas, condiciona la integración y privatiza el espacio. Para los de adentro, esto evidencia un permanente y progresivo desgaste de la ciudadanía, la identidad y la interacción; y además, una irreversibilidad en su concepción e imaginario de control. Sin embargo, la decisión de vivir así no necesariamente expresa la búsqueda de seguridad, sino la de prestigio social en el marco de un entorno económico homogéneo. Para los de afuera, evidencia un reclamo tras otro por el derecho al libre acceso, la belleza y la nostalgia por el barrio y los peatones; es decir, por exigir la suma de esencias a favor de la ciudad. Finalmente, para el Estado, esto muestra una crisis permanente de ausencia/ineficiencia/incapacidad/informalidad, que provoca divergencias en la propia gobernanza del territorio.

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

**Cuadro N° 4. Modos de apropiación espacial**

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

Fuente: Estadística Vitales, INEC (2007). Elaboración: propia

Bibliografía

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

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

Borsdorf, Axel (2003). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". En *Revista Eure*. N° 86. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. Disponible en: [http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci\\_arttext](http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612003008600002&script=sci_arttext). Consultado en febrero 2009

Borsdorf, Axel y Rodrigo Hidalgo (2004). "Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago". En *Revista de Geografía Norte Grande*. N° 32, diciembre. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=30003202>. Consultada en marzo 2009

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

CIMACYT (2008). *Informe del estudio de victimización*. Quito: MDMQ. No publicado

Cuesta, Fabián (2009). "Dinámica de la vivienda por tipo de construcción en la ciudad de Quito". En *Revista Inmobilia*. (abril). Quito: Grupo BELTEC

Delgado, Alicia, Vanesa Brito, Jhonatan Viera y Andrés Montalvo (2000). "La construcción levanta cabeza". En *Revista Gestión*. N° 78. Quito: Dinediciones

Girola, María (2005). "Tendencias globales, procesos locales: una aproximación al fenómeno de los conjuntos residenciales con seguridad de la región metropolitana de Buenos Aires". En *AIER, Revista de Antropología Iberoamericana*. N° 43 (septiembre-octubre). Madrid: Antropólogos Iberoamericanos en Red

Guernier, Marc (2004). "Transformation et fragmentation des espaces urbains. Le cas de la zone métropolitaine du bassin de Mexico". En *L'Espace Géographique*. N° 45. Paris: Belin

Jaramillo, Samuel (1999). "El papel del mercado del suelo en la configuración de algunos rasgos socioespaciales de las ciudades latinoamericanas". En *Territorios*. N° 2. Bogotá: Universidad de los Andes

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

López, Liliana e Isabel Rodríguez (2004). "Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid". En *Perspectivas Urbanas*. N° 5. Barcelona: UPC

Maldonado, María y María Rincón (2007). "Acercar de los motivos para vivir en espacios residenciales multifamiliares". En *Prospectiva*. Cali: Universidad del Valle

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

Plöger, Jörg (2006). "La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad". En *Ur(b)es*. N° 3. Lima: Universidad Nacional de Ingeniería

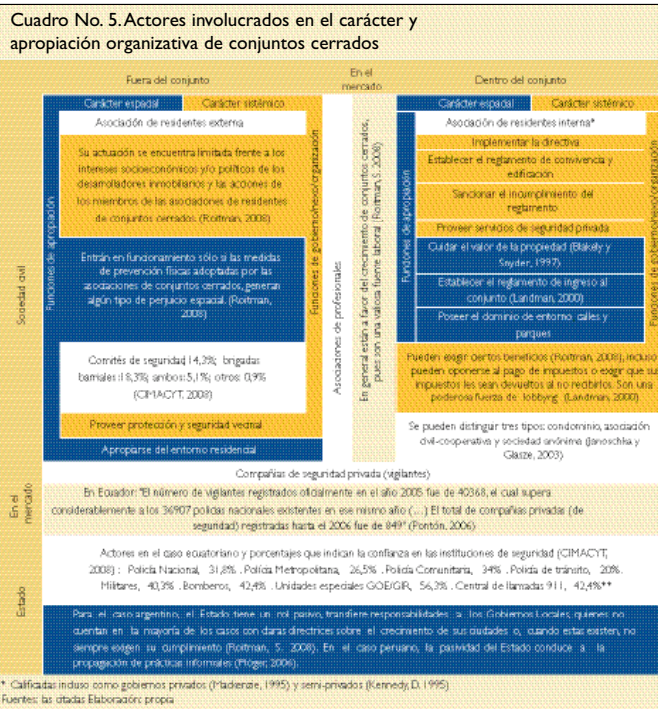
Revista El Portal (2009). N° 34, enero/febrero, Quito: Grupo Capital

Revista Inmobilia (2009). N° 18, febrero, Quito: Grupo BELTEC

Roitman, Sonia (2003). "Barrios cerrados y segregación social urbana". En *Scripta Nova*. N° 146 (118). Barcelona: Universidad de Barcelona

\_\_\_\_\_. (2008). "Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas". En *Scripta Nova*. N° 270. Barcelona: Universidad de Barcelona

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



Salgado, Vilma (2002). "Riesgos para la recuperación económica en la dolarización". En *Revista Ecuator Debate*. N° 55 (diciembre), Quito: CAAP

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

Swampa, Mariastella (2001). *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires: Biblos.

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

Zúñiga, Liza (2007). "Urbanizaciones cerradas: seguridad y segregación". En Ayuntamiento de Madrid (edit), *Ciudades, Urbanismo y Seguridad*. Madrid. Disponible en: [http://www.munimadrid.es/Unidad\\_Web/Contenidos/Publicaciones/TemaEmergencias/Ponencias/CongresoCiudades/Ficheros/Parte\\_3.3.pdf](http://www.munimadrid.es/Unidad_Web/Contenidos/Publicaciones/TemaEmergencias/Ponencias/CongresoCiudades/Ficheros/Parte_3.3.pdf). Consultado en abril 2009

Enlaces Web:

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

Notas:

- Arquitecto por la Universidad Técnica Particular de Loja y Máster (e) en Desarrollo Local y Territorio por FLACSO Ecuador. Investigador Programa de Estudios de la Ciudad de FLACSO Ecuador. [jerazo@flacso.org.ec](mailto:jerazo@flacso.org.ec)
- Político por la Universidad Nacional de Colombia y Máster (e) en Desarrollo Local y Territorio por FLACSO Ecuador. Investigador independiente de temas urbanos en general y de mercados inmobiliarios en particular. [orol476@gmail.com](mailto:orol476@gmail.com)
- Entre otros, estos patrones fueron: contrastes centro-periferia, zonificación de la riqueza, cinturones de clase media, y consolidación de centros históricos (Plöger, 2006).
- En Quito, la transformación de los patrones ofertantes de vivienda, caracterizó a la urbe de dos formas: concentrándola en departamentos del casco cívico e introduciéndola, junto con terrenos de urbanizaciones, en los valles aledaños y el sur de la ciudad.
- El "estrés espacial" son la señal que muestran los habitantes, cuyos espacios son percibidos como llenos de conflictos o cuya delimitación frente a otras zonas no está claramente definida. (Plöger, 2006).
- Para Mariastella Swampa, es la "desincorporación" de los sectores medios-altos, que parten a la búsqueda de las ventajas que garantizan la homogeneidad residencial y una sociabilidad del "entre nos" que afirma la reproducción de un determinado estilo de vida.
- El término "enclave residencial" proviene de Suttles (1972). La palabra "enclave" indica que se trata de un área que aspira a una cierta autonomía espacial a través de posicionarse como una unidad claramente definida hacia el exterior. A ello se añade el rol activo de los y las habitantes en el proceso de apropiación del espacio (Plöger, 2006: 159).
- A fines de 1960 en México (periferias y oeste de la capital federal) (Guernien, 2004); en los 80 y 90 en el Perú (una de las formas precursoras en este país es la quinta, apareció en el siglo XIX) (citado por Plöger, 2006); en los 90 en el Salvador (Baires, 2003) y el Ecuador, entre otros.
- Los estudios en varios países dan cuenta de cómo la (in)seguridad y su percepción, el aumento creciente de la criminalidad y la violencia global, así como la transnacionalización de políticas en su contra, han promovido la construcción de conjuntos cerrados. Casos interesantes encontramos en el Salvador; post-conflicto armado (Baires, 2003); y en el Perú, post-terrorismo (Plöger, 2006).
- El "entre sí" hace referencia a la homogeneidad, lo común, la unión, lo íntimo entre iguales; se construye por afiliación y tiene como referentes valores,

Cuadro N° 6. Matriz del modelo

N°	Modelos	Ubicación	Dimensión			Organización interna
			Número de unidades	Restricción de ingresos	Dotación de servicios	
1	Conjuntos cerrados*	En cualquier parte, no importa lo dominante sino lo que supla necesidades	De dos a más de diez	Cercados por muros, puertas y repaso de estribo	U.C.	Funciones de apropiación, gobierno, ocio y organización
	Estilo: urbanizado					
2	GPU residenciales	Suburbana	Depende del sector económico	Heterogeneidad y altos abonos mensuales	AP	Funciones de apropiación, gobierno, ocio y organización
	2.1 Countries (Rothman, 2003) también llamados "enclaves dub" o clubes de campo/playa (Plöger, 2006)	Fuera del área metropolitana/topo geográficamente atractiva (Plöger, 2006)	Diversa		Vivienda secundaria	
	2.2 Resort (Borstorf e Hidalgo, 2003)	Variable	Diversa		Variable	
3	Otros:	Variable	Diversa	Controlado	Variable	Funciones de apropiación, gobierno, ocio y organización
	3.1 Chalets mayor contacto con la naturaleza (Rothman, 2003)	Fuera del área metropolitana	Amplias para realizar pequeños cultivos (Rothman, 2003)		AP	
	3.2 Loteos de parcelas de agrado (Borstorf e Hidalgo, 2003)	Suburbana	Unión de predios/edificación libre		U.C.	

\* También llamados "enclaves fortificados" (Caldena, 2000) gated communities (Blakey y Snyder, 1997). El régimen de tenencia es generalmente de copropiedad para el caso de viviendas unifamiliares y de propiedad horizontal en el caso de edificios en altura.  
 AP = infraestructuras para abastecimiento propio. U.C. = infraestructuras para uso colectivo.  
 Fuentes: las citadas. Elaboración: propia.

- códigos, normas, lugares, territorio, y organizaciones, entre otros elementos (Chevalier y Carballo, 2005).
- Liliana López e Isabel Rodríguez (2004), investigadoras del fenómeno de encerramiento habitacional en México D.F. y Madrid, manifiestan que en los encierros, la renovación constante y la superficialidad en las diferencias entre las viviendas y sus contextos ofrecidos, garantizan ganancias económicas para los promotores inmobiliarios.
  - Entrevista realizada a Alexandra Mena, funcionaria del Departamento de Planificación Territorial y Urbana del DMQ, Enero 2009
  - Ambas son revistas que contienen directorios y ofertas inmobiliarias en el Ecuador. El Portal se publica cada dos meses, [www.portal.com.ec](http://www.portal.com.ec); Inmobilia es una publicación mensual [www.inmobilia.com](http://www.inmobilia.com).
  - Con lemas recurrentes como "vigilancia permanente", "guardiana 24 horas", "sistemas electrónicos de seguridad", "seguridad por video", "seguridad computarizada para el ingreso, estacionamiento o conjunto"; "sistema de seguridad con circuito cerrado y video", entre otros.
  - "La organización comunitaria en brigadas de seguridad suplantando la vigilancia de la policía o cuerpos especializados. Si bien esto puede ayudar, tiene también la arista del peligro que constituye la vigilancia, juzgamiento y sanción de la población sin la ley ni el Estado de por medio (linchamientos). Debe conducirse la organización comunitaria encabezada por órganos de la policía, para que medie la ley y no la acumulación del inconciencia colectiva contra el delito" (CIMACYT, 2008).
  - Una de las paradojas de los barrios cerrados, según Lang y Danielsen (1997), es que ellos promueven no sólo la desregulación por parte del Estado, sino que por otra parte, impulsan la hiperregulación dentro de los límites del barrio

COMPARANDO

