

Resumen de Ponencia para el III Congreso Nacional de Geografía

Título: La ciudad amurallada: Procesos de segregación residencial y fragmentación territorial en el periurbano quiteño

Nombre y Apellidos: Richard Sarzosa Soto

Eje temático: Producción del espacio urbano y rural: interrelaciones y conflictos

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 socio-espaciales (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 propuso analizar la incidencia del mercado inmobiliario dentro de los procesos de diferenciación socio-espacial en el periurbano, ante lo cual se estableció la siguiente pregunta: ¿De qué manera incide el desarrollo del mercado inmobiliario en los procesos de diferenciación socio-espacial 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 socio-espacial reflejados en fenómenos como la segregación residencial y la fragmentación territorial. Bajo este contexto, a partir de la aplicación de métodos mixtos, se buscó 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.

La investigación concluye que 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 socio-espacial. 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 socio-espaciales 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 socio-espaciales que separan y diferencian a los grupos sociales con mayor poder adquisitivo, del resto de la población. Pero mucho más allá de las diferencias socio-espaciales 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.

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

Referencias bibliográficas:

De Mattos, Carlos. 2002. "Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización?". *EURE (Santiago)* 28: 5-10.

Janoschka, Michael. 2002. "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *EURE (Santiago)* 28 (85): 11-29.

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.