

**Fragmentación urbana. El caso de Quito**

# **CIUDAD AFUERA, MERCADO AL CENTRO, VIVIENDA ADENTRO\***

**Jaime Erazo Espinosa y Oscar Raúl Ospina\*\***

*\* El presente artículo es un resumen de una investigación más extensa realizada por los autores. Como corresponde a un trabajo académico, tiene numerosas y rigurosas referencias a las fuentes de las que se han tomado ideas o informaciones, cuya inclusión en el artículo haría que éste tuviera una extensión y una lectura incompatibles con el carácter de nuestra revista. Por esa razón se han suprimido las referencias intercaladas en el texto, figurando todos los autores y trabajos correspondientes en la extensa bibliografía que figura al final del artículo. (Nota de VIVIENDA POPULAR)*

*\*\* Oscar Raúl Ospina es Politólogo por la Universidad Nacional de Colombia y Máster en Desarrollo Local y Territorio por FLACSO Ecuador, así como investigador independiente de temas urbanos y de mercados inmobiliarios en particular; Jaime Erazo Espinosa es Arquitecto por la Universidad Técnica Particular de Loja y Máster en Desarrollo Local y Territorio por FLACSO Ecuador, actualmente es investigador del Programa de Estudios de la Ciudad de Quito, Ecuador; y de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos, OLACCHI.*

## Ciudad afuera: contexto urbano transformado

En el contexto latinoamericano de los '40, las relaciones ciudadinas entre la modernización, la industrialización y el progresivo distanciamiento del Estado con los ahora llamados gobiernos locales, marcaron la hoja de ruta y formaron los patrones socioespaciales de lo que sería la estructura urbana de aquel período<sup>1</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, 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 heterogeneizó 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<sup>2</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 de los grupos con mayores ingresos<sup>3</sup>. 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>4</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.

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, sino la que supla necesidades<sup>5</sup>, 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. Dos de éstos son los conjuntos cerrados, producto del "urbanismo de las afinidades"<sup>6</sup> y los Grandes Proyectos Urbanos<sup>7</sup>. 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.

<sup>1</sup> Entre otros, estos patrones fueron: contrastes centro-periferia, zonificación de la riqueza, cinturones de clase media, y consolidación de centros históricos.

<sup>2</sup> En Quito, la transformación de los patrones ofertantes de vivienda caracterizó a la urbe de dos formas: concentrándola en departamentos del casco citadino e introduciéndola, junto con terrenos de urbanizaciones, en los valles aledaños y el sur de la ciudad.

<sup>3</sup> En general, se pueden explicar dos modelos de suburbanización: el anglosajón, donde se presenta un continuo campo-ciudad y el mediterráneo, donde existe un corte entre la ciudad y los suburbios. Estos modelos han experimentado evoluciones, por ellos se señalan tres tipos morfológicos: periurbanización, difusión reticular y superposición de ambos estilos.

<sup>4</sup> El "estrés espacial" es la señal que muestran los habitantes, cuyos espacios son percibidos como llenos de conflictos o cuya delimitación frente a otras zonas no es clara.

<sup>5</sup> En especial aquella que facilite el desplazamiento hacia las centralidades de la ciudad y evite vulnerabilidades; es decir, la cercana a vías rápidas de circulación (con vehículos privados) e imaginada como segura.

<sup>6</sup> Para Maristella Svampa, es la "desincorporación" de los sectores medio-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.

<sup>7</sup> Aparecen en el último cuarto del siglo XX, generando espacios excluidos y excluyentes de la realidad urbana donde se insertan. Se destacan por sus barreras físicas y simbólicas, tienen diferentes usos: ocio, comercio, residencia, trabajo, etc.

Seguendo 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 multidisciplinarios, 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.

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>9</sup>; el socioeconómico por negar la proximidad de grupos opuestos (incluido el 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).

En las afueras de la ciudad se vive el desarro-

llo de estos cambios, que 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 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.

### 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. Entre otros, dos indicadores, argu-

mentan lo mencionado para el caso de Quito; el primero: los permisos concedidos por el municipio para ejecución de viviendas, los cuales llegaron a 25.317 en el período 2000 – 2007; el segundo: el Valor Agregado Bruto que aportó la provincia de Pichincha al total nacional (incluye la ciudad de Quito), tanto con sus actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, como con su participación en la industria de la construcción (v. Cuadro No.1).

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

De forma general, en un marco total de 12.168 unidades de vivienda ofertadas, el resultado de la relación entre la percepción de inseguridad de la ciudadanía (medida en conversaciones sobre la criminalidad), y la victimización a hogares<sup>11</sup>, fue de 1,82 veces más la primera sobre la segunda. Como ejemplo, Los Chillos y el Norte fueron las zonas donde se ubicaron los valores más altos de percepción de la criminalidad; las más afec-

<sup>8</sup> A fines de 1960 en México (periferias y oeste de la capital); en los 80 y 90 en el Perú (una de las formas precursoras en este país es la quinta, que apareció en el siglo XIX); en los 90 en El Salvador y Ecuador, entre otros.

<sup>9</sup> 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, pos-conflicto armado y en Perú, pos-terrorismo.

<sup>10</sup> El “entre sí” hace referencia a la homogeneidad, lo común, la unión, lo íntimo entre iguales; se construye por afiliación y tiene como referentes valores, códigos, normas, lugares, territorio y organizaciones, entre otros elementos.

<sup>11</sup> En el DMQ, el 47% de las personas investigadas hablan de delincuencia e inseguridad.

**Cuadro No. 1: Valor Agregado Bruto Provincial: industria de la construcción y actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (2001-2007). Miles de dólares de 2000**

Pichincha	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Industria de la construcción/ % 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/ % 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

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

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

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

Elaboración: propia

tadas por la Victimización a Hogares (IVH); y los sectores donde más vivienda se ofertó.

Esto evidencia, para ciertos sectores de la capital, dos fenómenos: 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 que parte de los ofertantes dotan a sus unidades de vivienda de medidas de seguridad, especialmente físicas, como son los encierros. Estas “seguridades físicas” ofrecidas por una parte de promotores inmobiliarios intentan compensar, en la decisión y posterior elección de los demandantes, los elevados porcentajes de percepción y criminalidad de la zona escogida por ellos para su hábitat.

De esta forma, algunos promotores inmobiliarios de vivienda en Quito, siguen aprovechando, en ciertos casos, el estado contrariado de los demandantes (prestigio/inseguridad), para pro-

mover los tipos del orden espacial vigente, en especial, los conjuntos cerrados. Así, podemos describir, entre varias, tres situaciones en donde se evidenció la difusión y buena acogida de estos productos inmobiliarios:

- por tipos de unidad habitacional en conjunto cerrado: en el sector norte de la ciudad (percepción del 62,80%, segundo más alto en el DMQ; IVH de 31,90%, más alto en el Distrito; relación de 1,96 y con 5.044 unidades ofertadas), el tipo “departamento” fue abrumadoramente más promocionado (82%) frente al tipo “casas” (18%). En el sur de la ciudad, sector Quitumbe (percepción del 60,20%, tercero más alto en el DMQ; IVH de 21,50%, segundo más bajo en el Distrito; relación de 2,8 y con 2.442 unidades ofertadas), la promoción fue bastante más homogénea, pues hasta diciembre de 2008 se registró un 47% de proyectos de casas frente a un 53% de proyectos de departamentos.

- por tenencia de unidad: en el 2006, el número

total de edificaciones en el DMQ (casas y edificios con departamentos, almacenes, oficinas, *mezzanine* o bodega) que registraron régimen de propiedad horizontal fue de 14.296, de las cuales 60% fueron departamentos y 32,7% casas.

- por publicidad: dos revistas de información inmobiliaria de la capital, El Portal e Inmobilia, en sus ediciones de enero y febrero de 2009, enfatizaron en gran medida las ventajas y servicios de seguridad<sup>12</sup> en los nuevos proyectos que anunciaron. 40 de 58 nuevos proyectos en el primer caso y en 37 de 69 en el segundo (v. 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 delincuencia (v. 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. Por tanto, es esta suma, la que ha permitido a

<sup>12</sup> Con lemas recurrentes como “vigilancia permanente”, “guardiania 24 horas”, “sistemas electrónicos de seguridad”, “seguridad por video”, “seguridad computarizada para el ingreso, estacionamiento o conjunto”; “sistema de seguridad con circuito cerrado y video”, entre otros.

**Cuadro Nº 3. Oferta de seguridad en nuevos proyectos en el DMQ (enero/febrero 2009)**

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

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

Elaboración: propia

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

Principales problemas	
La falta de credibilidad en las instituciones	7,4%
La falta de empleo	32,0%
La corrupción	16,0%
La delincuencia	20,6%
La drogadicción	4,0%
La prostitución	2,3%
La violencia en hogares	1,7%
La cobertura y atención de salud	1,7%
La calidad de la educación estatal	2,9%
La pobreza	11,4%
Problemas ligados a la seguridad	36,0%
Corrupción y pobreza	27,4%

Fuente: CIMACYT (2008).

Elaboración: propia

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. Esto se puede observar en el alto valor del precio promedio absoluto de las unidades de vivienda y por metro cuadrado en la ciudad de Quito: los precios del producto tipo “departamento” son más altos comparados con los que se registran para el producto “casa, superando en el sector norte los USD 100.000; a su vez, los valles de Cumbayá y Tumbaco registran los valores más caros por metro cuadrado, por encima de los USD 940, llegando incluso a duplicar el precio para vivienda unifamiliar; de cerca le sigue el sector norte, con más de USD 900/m.c.

Por su parte, la dolarización 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). El PIB Real por actividad económica de este sector pasó de USD 952 millones 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 sector en el PIB total fue de 6,1% a 7,1% entre 1999-2000. 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 fueron, entre otros la desconfianza, originada por la quiebra y posterior descongelamiento de recursos del sector financiero, y el retorno de recursos del exterior. En el período 2000-2002, las tasas de interés internacionales no constituían un atractivo para mantenerlos 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%. En cuanto a las remesas, una fracción significativa de los montos se invirtió en la compra de vivienda: las inversiones pasaron de USD 1.084 millones en 1999 a USD 3.087 millones en 2007; un aumento progresivo que es hoy de gran interés para los desarrolladores. En general, entre 2002 y 2007, la cartera de vivienda pasó de USD 392,5 a 1.355,5 millones; es decir, se incrementó 3,45 veces.

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, con escasa, nula o particular regulación oficial, a las cuales se 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 dice Samuel Jaramillo- las tendencias de segregación de las clases medias y altas al contexto urbano transformado, las administraciones municipales en la mayoría de países de la región, incluido el Ecuador, dictan “para esto” y por caso, ordenanzas, normativas y/o permisos para restringir el tráfico vehicular y de personas a estos conjuntos.

Estos instrumentos parcializados y negativos, además de su contrariado origen administrativo, son utilizados en gran medida por el mercado inmobiliario para aislar a sectores acomodados, y en menor medida por sectores desfavorecidos

para aislarse del mercado. Al final, la vivienda segregada (globalizada y transnacionalizada), va y viene, desde y hacia componentes preocupantes para las sociedades y gobiernos, y constitutivos para la ciudad, siendo estos: los espaciales<sup>13</sup> (control-apropiación / contraste-permanencia); los sistémicos<sup>14</sup> (crisis / democracia, negación-afirmación / restricción-exclusión); y los individuales<sup>15</sup> (transversales).

De ida, *control-apropiación; de vuelta, contraste-permanencia*. Junto al 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 las tramas continuas -a veces tradicionales- de la ciudad construida<sup>16</sup> y modifican/estandarizan el paisaje urbano. Su incursión, ilegal pero tolerada, condiciona la integración urbana (o la desintegramiento 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. Que los encerrados se apropien de lo público, evidencia un permanente y progresivo desgaste de la ciudadanía, identidad e interacción; que los de afuera lo reclamen, evidencia su derecho al libre acceso. Igualmente, que los encerrados controlen lo público, torna irreversible su concepción e imaginario; y que los de afuera no lo hagan, conserva la nostalgia por el barrio y sus peatones.

De ida, *crisis estatal; de vuelta, debate sobre democracia*. En Quito, el *Índice de Victimización a Hogares* (IVH)<sup>17</sup> en 2008 fue de 25,6%, un porcentaje mayor que el *Índice de Victimización a Personas*, de 18% en el mismo año, cifras que al ser comparadas con el 46,7% de percepción de inseguridad de la población, evidencian la existencia de una "atmósfera de inseguridad", que explica la estrategia de "seguritización" de los sectores acomodados, 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 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. 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: absoluta desconfianza institucional (por ejemplo, sólo el 29,6% de ciudadanos/as confían en la Policía Nacional y el 24,5% en la Policía Metropolitana) y absoluta confianza comunal (por ejemplo, en la formación de organizaciones del total de hogares que se encuentran en barrios organizados, al menos el 60% tiene brigadas barriales de seguridad)<sup>18</sup>. Las consecuencias de ambos extremos, es decir, la privatización de servicios de seguridad (vigilantes) y la implementación de medidas de prevención (alarmas, cerraduras, cercas altas, rejas, perros, etc.), no contribuyen a una mayor seguridad. Estas mismas consecuencias parten del accionar de las asociaciones: en mayor medida, de residentes de conjuntos cerrados, quienes disponen de gran capacidad económica para equilibrar el déficit, 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>19</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 ce-

rrados), 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; sin embargo, las implicaciones de una socialización entre iguales, pueden ser trabas simbólicas suficientemente violentas como para reforzar procesos de segregación, 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, es en este entorno económico, autoprotección (nivel individual) y control disciplinario de las relaciones sociales e intercambios (nivel colectivo); su continua dinámica, puede marcar la identidad restrictiva y excluyente del conjunto, haciendo que sus residentes generalmente carezcan de contacto con los residentes aledaños. 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 habitan-

<sup>13</sup> Aquellos que dependen de los fenómenos de urbanización y modernización de la ciudad: por ejemplo, la desarticulación del conjunto urbano hacia nuevos órdenes territoriales.

<sup>14</sup> Aquellos que dependen del contexto político y socioeconómico.

<sup>15</sup> Aquellos que dependen de decisiones y voluntades personales: por ejemplo, prácticas auto-segregacionistas en diferentes urbes de países en desarrollo y desarrollados, con escalas y localizaciones diversas, emigraciones temporales, etc.

<sup>16</sup> Ruptura que puede llegar a la autonomía total.

<sup>17</sup> El IVH incluye al menos uno de los siguientes delitos: robo a viviendas, de vehículos o accesorios. El informe del estudio no muestra el porcentaje desagregado para robo de viviendas.

<sup>18</sup> Según CIMACYT "La organización comunitaria en brigadas de seguridad suplanta la vigilancia de la policía o cuerpos especializados. Si bien esto puede ayudar, tiene también la arista del peligro que constituye la vigilancia, juzgamiento y sanción de la población sin la ley ni el Estado de por medio (linchamientos). Debe conducirse la organización comunitaria encabezada por órganos de la policía, para que medie la ley y no la acumulación del inconciente colectivo contra el delito".

<sup>19</sup> Una de las paradojas de los barrios cerrados 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.

**Cuadro Nº 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.

**Cuadro No. 5. Actores involucrados en el carácter y apropiación organizativa de conjuntos cerrados.**

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

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

Elaboración: propia, en base a fuentes citadas en la bibliografía.

tes urbanos es justamente lo contrario: cambiar para aprender del entorno, cambiar para sumar vecinos... cambiar para liberar.

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

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

Los medios disponibles (sistémicos) permiten a las asociaciones implementar medidas de diferente modo pero con una sola dirección, la apropiación. Los modos de ésta son materiales, se reconocen en el acceso, desarrollo tecnológico, personal de vigilancia y anuncios; su tratamiento señala la solvencia y relaciones de cada organización (v. Cuadro No.4).

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 (v. Cuadro No. 5).

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

21 También llamados "zonas de seguridad"; security zone communities; o condominios ex post.

*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<sup>20</sup> (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. En el Cuadro No.6 se pue-

de observar una matriz que recoge los aportes más significativos.

*Símiles*<sup>21</sup>. 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 hacía el exterior se la lleva también hacía el interior, como consecuencia los terrenos individuales se cierran unos con respecto a otros.

La vivienda adentro se cierra al conjunto, su forma y elementos de composición se transforman: puertas y ventanas se refuerzan. Su estética 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. 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.

**Cuadro N° 6. Matriz del modelo**

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

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

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

Elaboración: propia, en base a fuentes citadas en la bibliografía.

## Bibliografía

Álvarez, Ana María (2008). *La segmentación socioeconómica del espacio: la comunidad ecológica y la toma de Peñalolén*. En *Revista Eure*. N° 101. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica.

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

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.

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

Borsdorf, Axel (2003). *Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana*. En *Revista Eure*. N° 86. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica.

Borsdorf, Axel e Hidalgo Rodrigo (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, Santiago: Pontificia Universidad Católica.

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

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

Carrión, Fernando (2009). *La ciudad cárcel*. En *Diario Hoy*. Quito

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

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

Dorier-Apprill et al (2008), *El mercado de los conjuntos residenciales cerrados y la fragmentación urbana. Entre abandono municipal y estrategias de colaboración entre los sectores público y privado*, IV Seminario Internacional RIDEAL, Ciudad Juárez-El Paso, México.

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

García, P. y M. Villá (2001). *De la sociabilidad vigilante a la urbanidad privativa: homogeneiza-*

*ción residencial, usos ciudadanos y ciudadanía en Caracas*. En *Perfiles Latinoamericanos*. N° 20. México D.F.: FLACSO México

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

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 *Revista de Antropología Iberoamericana*. N° 43.

Guerrien, 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.

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

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

Janoschka, Michael y George Glasze (2003). *Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico*. En *Ciudades*. N° 56. Puebla: RNIU

Kennedy, David (1995), *Residential associations as state actors: regulating the impact of*

*gated communities on nonmembers.* En *The Yale Law Journal*. Vol. 105. New Haven: Yale University Press.

Landman, Karina (2000). *Gated Communities and Urban Sustainability: taking a closer look at the future.* 2nd Southern African Conference on Sustainable Development in the Built Environment. Sudáfrica.

Lang, R. y Danielsen K. (1997). *Gated Communities in America: Walling Out the World.* En *Housing Policy Debate*. Nº 8. Virginia: Metropolitan Institute Press

López, Liliana e Isabel Rodríguez (2004). *Miedo y consumo: el encerramiento habitacional en México y Madrid.* En *Perspectivas Urbanas*. Nº 5. Barcelona: UPC

López, Liliana e Isabel Rodríguez (2005). *Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos.* En *Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Nº 194. Barcelona.

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

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

McKenzie, Evan (1995). *Privatopia: Homeowner associations and the rise of the residential*

*private government.* New Haven: Yale University Press.

Ospina, Oscar y Jaime Erazo (2009). *Dolarización y generación de vivienda formal: su lectura en Ecuador.* En *Revista Ecuador Debate*. Nº 76 (abril). Quito: CAAP

Pérgolis, Juan Carlos y Danilo Moreno (1998). *El barrio, el alma inquieta de la ciudad. (Una mirada al barrio desde la semiótica de cuarta generación).* En *Serie Ciudad y Hábitat*. Nº 5. Bogotá: Barriotaller

Plöger, Jörg. (2006). *La formación de enclaves residenciales en Lima en el contexto de la inseguridad.* En *Ur(b)es*. Nº 3. Lima: Universidad Nacional de Ingeniería

Pontón, Daniel (2006). *La privatización de la seguridad en Ecuador: impactos y posibles escenarios.* En *Boletín Ciudad Segura*. Nº 7. Quito: FLACSO.

Revista El Portal (2009), Nº 34, enero/febrero, Quito.

Revista Inmobilia (2009), Nº 18, febrero, Quito.

Roitman, Sonia (2003). *Barrios cerrados y segregación social urbana.* En *Scripta Nova*. Nº 146 (118), Barcelona: Universidad de Barcelona

Roitman, Sonia (2004). *Urbanizaciones cerradas: el estado de la cuestión hoy y propuesta teórica.* En *Revista de Geografía, Norte Grande* (en línea), Nº 32, diciembre, Santiago de Chile

Roitman, Sonia (2008). *Planificación urbana y actores sociales intervinientes: el desarrollo de urbanizaciones cerradas.* En *Scripta Nova*. Nº 270. Barcelona: Universidad de Barcelona

Salgado, Vilma (2002). *Riesgos para la recuperación económica en la dolarización.* En *Revista Ecuador Debate*. Nº 55 (diciembre), Quito: CAAP

Segura, Ramiro (2006). *Segregación residencial, fronteras urbanas y movilidad territorial. Un acercamiento etnográfico.* En *Cuadernos del IDES*. Nº 9. Buenos Aires: IDES.

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

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

Zúñiga, Liza (2007). *Urbanizaciones cerradas: seguridad y segregación.* En Ayuntamiento de Madrid (edit.), *Ciudades, Urbanismo y Seguridad*. Madrid.