

# SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL EN CUMBAYÁ, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

SOCIO-SPATIAL SEGREGATION IN CUMBAYA,  
METROPOLITAN DISTRICT OF QUITO

ALFREDO ALTAMIRANO ULLOA<sup>1</sup>

*Recepción: 06 de julio de 2020*

*Aceptación: 29 de abril de 2021*

---

<sup>1</sup> Pontificia Universidad Católica del Ecuador, Facultad de Comunicación Lingüística y Literatura.  
Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Ecuador. Quito, Ecuador.  
aaltamiranou@puce.edu.ec





# SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL EN CUMBAYÁ, DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

## SOCIO-SPATIAL SEGREGATION IN CUMBAYA, METROPOLITAN DISTRICT OF QUITO

*Alfredo Altamirano Ulloa*

**Palabras clave:** Segregación espacial, Expansión urbana, Acumulación de capital, Homogeneidad social

**Keywords:** Spatial segregation, Urban expansion, Capital accumulation, Social homogeneity

### RESUMEN

El territorio de la parroquia de Cumbayá se transformó debido a una rápida expansión urbana generada por la oferta y demanda de vivienda, destinada a clases socio económicas medio alta y alta y al equipamiento urbano de bienes y servicios. Sin embargo, esta expansión a más de ser dispersa e inequitativa con extremos lujosos, centros de

recreación y ocio suburbanos y otros con precariedad e informalidad, ocasionó una segregación socio espacial entre los nuevos habitantes que provienen de la zona norte y centro norte de la ciudad de Quito con suficientes recursos económicos, frente a los habitantes originarios carentes de los mismos, que no pudieron contener la demanda de



terrenos por parte del sector inmobiliario, siendo este uno de los instrumentos del capital de inversión. El fundamento teórico se apoya en los conceptos del proceso de acumulación de capital por sus contenidos de renta del suelo que permite entender la expansión urbana en términos de mercado en un contex-

to neoliberal, así como en las definiciones de segregación espacial que hacen referencia a la sectorización de la ciudad con base a la homogeneidad social, la cual crea micro territorios de iguales, que se apoyan en relaciones de poder social, económico y político.

## ABSTRACT

Territory in the Cumbaya parish transformed itself due to a rapid urban expansion generated by housing supply and demand for middle high and high socio-economic classes and urban installations of goods and services. Nevertheless, this expansion, more than just being dispersed and inequitable with extreme luxury, with suburban recreation centers and leisure, and others with informality and insecurity, caused socio-spatial segregation among the new inhabitants coming from the north and center north of the city of Quito with sufficient economic resources, facing the original inhabitants lacking the

same situation. These original inhabitants could not control the demand for land from the real estate sector, one of the instruments of investment capital. The theoretical basis is supported by the concepts in the process of capital accumulation in the content of land earned income which permits the understanding of urban expansion in market terminology in the neoliberal context, as well as in the definitions of spatial segregation, with reference to the sectorization of the city based on social homogeneity, which creates micro territories of equals, supported in relations of social, economic, and political power.

## INTRODUCCIÓN

La parroquia rural de Cumbayá se fundó el 29 de junio de 1571, se encuentra a una altitud de 2.200 m s. n. m.,

tiene una superficie de 2.651 hectáreas (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cumbayá, 2012) con aproxi-



madamente 40.000 habitantes (Junta Parroquial de Cumbayá, 2019). Está ubicada en el sector oriental del Distrito Metropolitano de Quito y ocupa un lugar estratégico por estar sobre la vía que comunica hacia la zona petrolera del oriente del país y al Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre.

Desde la década del 70, la parroquia tuvo un acelerado desarrollo urbano debido al incremento de la construcción de vivienda destinada a los sectores socio económicos alto y medio alto, que produjo transformaciones en su territorio, las cuales se evidencian en los patrones de localización de actividades de servicio, comercio y residencial, como consecuencia de un fuerte crecimiento poblacional y dispersión urbana de la ciudad de Quito, que expandió su territorio hacia los valles de Los Chillos, Mitad del Mundo y Tumbaco. En este contexto se pretende explicar la segregación socio espacial en Cumbayá y la forma en la cual se evidencia el costo del suelo y los tipos de vivienda y servicios.

Esta segregación socio espacial se caracteriza por una dispersión de urbanizaciones privadas que ofrece la exclusividad de su equipamiento interno al contar con servicios, áreas verdes de acceso y uso exclusivo de los propieta-

rios y la calidad de su construcción; esto es posible por el cambio de uso de suelo de rural a urbano, con la finalidad de la apropiación de la renta que llegó a niveles de especulación.

El método de investigación utilizado es deductivo, puesto que se inicia en la generalidad de la segregación socio espacial y la forma en la cual se manifiesta, y finaliza en particularidades como: el fenómeno del desarrollo inmobiliario, los residentes de las urbanizaciones cerradas por medio de indicadores como ingresos económicos. Para el levantamiento de la información se utilizaron fuentes secundarias en textos de autores que brindan las bases teóricas y conceptuales para fundamentar la interpretación de los fenómenos, informes de instituciones públicas y académicas relacionados con el tema; y, un trabajo de campo realizado directamente en el territorio a través de observación, entrevistas y encuestas.

Finalmente, este artículo está organizado en tres partes; en la primera se presentan los conceptos de acumulación de capital por desposesión; en la segunda, se explica la segregación residencial socio espacial existente en la parroquia; y, en la tercera se presentan los resultados y las conclusiones finales.



## ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO PARA MAXIMIZAR LA RENTA Y SEGREGACIÓN ESPACIAL DE LA POBLACIÓN

La definición de Sabatini (2003) sobre la segregación espacial señala que es el nivel de concentración espacial de los grupos sociales y su homogeneidad social en un área urbana, usando factores económicos para sectorizar en la ciudad la provisión de servicios; este fenómeno se genera cuando existen procesos de expansión urbana que profundizan la desigualdad socio económica entre sus habitantes, la que a su vez impacta en el desarrollo urbano y la morfología de la ciudad (Janoschka, 2002). Sin embargo, esta nueva morfología no es casual, se fundamenta en relaciones de poder de tipo social, económico y político (Lefebvre, 1974) y, sobre todo, el poder económico es el que determina la accesibilidad del espacio urbano, puesto que permite la ubicación de la vivienda y el empleo; en otras palabras, todo depende solo de la capacidad de pago (Camagni, 2005), lo que genera un ordenamiento geográfico disperso e inequitativo con extremos lujosos, centros de recreación y ocio suburbanos y otros con precariedad e informalidad (Sassen, 2007).

Esto implica diferentes estilos de vida —con habitantes que coexisten en distintos lugares por diversas realidades socio económicas (Sassen, 2007)— que

conducen a un crecimiento inequitativo de la ciudad con asentamientos urbanos y diferentes formas de manifestarse (Mancheno y Rojas, s/f), los cuales en algunos casos incluyen la conformación de corredores terciarios que son otros campos de acumulación para el capital inmobiliario, comercial y rentista, por la ubicación de centros de servicios y recreación que se ubican a lo largo de las vías de comunicación (Pradilla, s/f).

Katzman & Retamozo (2005) señalan que el desarrollo inmobiliario produce polarización de las clases sociales o segregación socio espacial, lo cual significa que se considera a la ciudad y sus componentes como una mercancía a venderse (Vainer, s/f), o sea, un negocio más con base a una homogeneidad socio económica que es, a su vez, la base de una segregación espacial, con la construcción de barrios altamente servidos y otros con una falta material y de servicios (Katzman, 2001). En paralelo esta segregación espacial es una decisión de auto segregarse por parte de las personas que disponen de ingresos económicos que les brinda la capacidad de pago necesaria para vivir en zonas exclusivas (Molinatti, 2013) que incluyen centros comerciales, infraestructura para



servicios y actividades de ocio cercano y exclusivo para miembros del condominio, utilizados por el sector inmobiliario para la promoción y venta. Este es un estilo de vida cerrado, con control y vigilancia que ofrece una percepción de seguridad, pero al mismo tiempo una extrema segregación (Janoschka, 2002).

Por otra parte, David Harvey (2008) señala que la acumulación de capital por desposesión, es una forma de organización del territorio porque ahí se produce un espacio urbano que busca maximizar la renta, esto implica una mercantilización del suelo con derechos de propiedad exclusivos y la privatización de servicios públicos. Esta acumulación de capital se manifiesta en beneficio de determinados sectores urbanos al mismo tiempo que perjudica a otros, al formar barrios precarios. Esto significa que una ciudad se construye en términos de mercado, el cual domina un territorio con procesos de producción en una organización espacial que permite una dominación política económica (Singer, 1981). Lo que se evidencia con procesos de urbanización del capital en un entorno *periurbano*, con desposesiones de tierras especialmente rurales dentro de un contexto urbano neoliberal, en otras palabras, un mercado inmobiliario (Smith, 1996).

Este proceso de acumulación urbano genera excedentes financieros

producidos por efecto de las crisis cíclicas del sistema capitalista, los mismos que financian nuevos procesos de urbanización en la ciudad (Harvey, 2006). Este crecimiento urbano también se apoya en una tendencia de superación por una movilidad social ascendente, pero configurando una estructura social diferenciada entre sí y cuyos miembros habitan en un mismo territorio (Singer, 1981), esta estructura social gira alrededor de una concentración de actividades culturales, productivas, políticas y sobre todo de consumo, entre iguales (Harvey, 1989). Esto implica la conformación de micro territorios y micro sociedades al interior de una ciudad, con espacios donde las personas salvaguardan sus bienes en función de su estatus social, porque el sistema social imperante no necesariamente se administra solo por motivos económicos (Polanyi, 1989).

Sin embargo, estos micro territorios fragmentan la unidad de la ciudad, puesto que desaparece la cohesión tradicional y sobre todo producen exclusión y desigualdad en las relaciones socio económicas; esto es más difuso en territorios de frontera entre el campo y la ciudad (Pradilla, 2008). Esta acumulación de capital solo puede existir en un entorno de economía de mercado, el cual es un sistema regulado y controlado por la oferta, la demanda y el poder de compra; por lo tanto, la distribución del espacio



urbano dependerá del precio del suelo (Polanyi, 1989). Y esto tiene una relación directa sobre la capitalización de la renta del suelo por parte de los propietarios de los terrenos, quienes buscan una sobre ganancia en el modelo capitalista y monopolístico de propiedad privada de la tierra; en estas condiciones se produce una apropiación de la renta, aún más considerando la escasez del producto. Aquello monopoliza la propiedad privada de la tierra que, constituye la condición de apropiación de la renta por parte de un agente económico desligado del capital, que es la clase terrateniente.

Esta realidad es aprovechada por los monopolistas y grandes propietarios del suelo, quienes ven las oportunidades que ofrece el sector inmobiliario para destinar sus inversiones, las mismas que buscan la rentabilidad en función de los montos y condiciones de esas inversiones, estas modifican el entorno urbano

y expanden el territorio sin que importe el crear desigualdad; solo les interesa reconvertir y revalorizar áreas rurales expulsando a sectores de bajos ingresos (De Mattos, 2016). Así se explica el dinamismo de la construcción de los últimos años, donde participan profesionales y empresas altamente competitivas y con la experiencia necesaria, apoyadas desde el sector público mediante políticas y planes de desarrollo urbano que fomentan una mercantilización del espacio (Janoschka, 2016). Sin embargo, esto en la práctica podría significar un crecimiento desordenado y un uso del suelo con una mayor competitividad comercial (Vainer, s/f) que consolidaría una economía de lógica mercantil, donde lo que importa son los resultados en términos de acumulación y capturar el valor futuro basado en la distribución de la renta (De Mattos, 2016).

## CRECIMIENTO, USO DE SUELO Y RENTA EN CUMBAYÁ

Desde la década del 70, la parroquia rural de Cumbayá se encuentra en un proceso de expansión urbana permanente; en ese entonces surgen las urbanizaciones Jardín del Este y Jacarandá y empieza un crecimiento disperso que se refleja en un elevado incremento de sus habitantes; puesto que para el año 1982

vivían 7.211 habitantes, para 1991 pasaron a ser 12.378, en el año 2001 fueron 21.078, para el año 2010 llegaron a ser 31.463 (INEC, 2010); y, de acuerdo a lo señalado por la señora presidenta del GAD Parroquial al momento son aproximadamente 40.000 habitantes a los cuales se deben añadir 30.000 personas



flotantes por día; esto es un crecimiento del 624 % en 37 años, equivalente a una media anual del 16,86 %. Por lo tanto, no debe llamar la atención que este explosivo crecimiento poblacional influya en la organización territorial por medio de procesos económicos y sociales (Sara, 2005).

Asimismo, este incremento poblacional junto con los intereses financieros del capital, son dos de los fenómenos que presionaron para cambiar el uso del suelo de la parroquia, puesto que hasta fines de la década del 60 fue un núcleo

rural agrícola tradicional; sin embargo, para el año 2012 su territorio pasó a tener el 80 % de suelo urbano. Esto implica una reorganización territorial que solo puede realizarse por quienes tienen el poder económico y político (Sara, 2005) y que están en la capacidad de satisfacer la demanda de vivienda de un segmento de la población insatisfecha de los quintiles 4 y 5, como se puede apreciar en la tabla 1, donde el déficit está muy lejos de ser cubierto; así, se explica la constante oferta de proyectos residenciales.

**Tabla 1: Oferta y demanda de vivienda propia unifamiliar en Cumbayá**

| <b>Año</b> | <b>Demanda</b> | <b>Oferta</b> | <b>Déficit</b> |
|------------|----------------|---------------|----------------|
| 2011       | 30.169         | 320           | 29.849         |
| 2012       | 30.552         | 324           | 30.228         |
| 2013       | 30.940         | 328           | 30.612         |
| 2014       | 31.333         | 332           | 31.001         |

Fuente: Estudio para la Implantación de un Conjunto Residencial en la parroquia Cumbayá  
 Elaborado por: Gonzalo Vera Ríos

Esta demanda de vivienda propia se manifiesta por parte de personas y familias que disponen de los suficientes ingresos económicos para pagar los altos costos de estos proyectos, situación que la cumplen el 94 % de los habitantes que tienen trabajo estable, de los cuales el 45,6 % ganan entre 2.001 y más de 3.000 dólares al mes, esto permite al 83,3

% de los habitantes de Cumbayá poseer vivienda propia frente al 16 % que son rentadas (Altamirano, 2019). Dichas viviendas por lo general están ubicadas dentro de urbanizaciones cerradas, que se caracterizan por ofrecer áreas de recreación exclusivas con piscinas, gimnasios, canchas deportivas y áreas verdes, equipamiento exclusivo del que



un 70,1% está satisfecho y el 20,8% muy satisfecho (Encuesta en territorio, 2019), esto significa construir una ciudad desigual basada en el modelo neoliberal y flexible que genera exclusión y segregación (De Mattos, s/f). Frente al contraste con la población original que no dispone de infraestructura vial ni recreacional, al contrario, las vías son antiguas y de mala calidad y la recreación está limitada al parque y al estadio.

Se debe añadir que la construcción del nuevo Aeropuerto Internacional Mariscal Sucre de Quito y sus vías de interconexión terminó de sentar las bases para un desarrollo inmobiliario controlado por el mercado (Durán, Marc, Mérida, 2016); además, Cumbayá es una localización que ofrece un territorio cercano a Quito con infraestructura y oportunidades de trabajo, lo cual conlleva conflictos como lo señala la señora presidenta del GAD Cumbayá (2019) "...todo el mundo quiere venir a vivir a Cumbayá, no les importa el costo que tiene y la dificultad que se genera...el otro valle, el de Los Chillos se quedó y nosotros asumimos el problema de la falta de planificación y conciencia de los políticos..."

Por estas razones, la demanda de suelo en Cumbayá por parte de las inmobiliarias y constructoras que ofertan condominios con una muy alta rentabilidad es muy fuerte, y estas aprovechan la movilidad residencial de sectores de altos ingresos, que en un 73,7 % provienen del norte y centro norte de Quito, donde el 60 % tienen su lugar de trabajo, lo cual no es problema puesto que el 96,5 % poseen auto propio y lo utilizan en su movilidad diaria entre 30 y 45 minutos en vías de buena calidad; el 24,3 % tienen trabajo en Cumbayá (Altamirano, 2019), lo que implica una creciente mercantilización del espacio urbano (De Mattos, 2016); así, se explica la modificación del uso de suelo. Como ejemplo se puede señalar que, en el año 1970, el tamaño de los lotes en la zona de la urbanización *Jardín del Este* fue de 5.000 metros cuadrados para construir vivienda unifamiliar (Galina, 2011); hoy en día en el mismo lugar se construyó el proyecto *UIO Cumbayá* con cinco torres de siete pisos cada una, compuestas por departamentos y suites de 60 metros cuadrados en promedio, como se puede apreciar en la imagen 1.



**Imagen 1. Ejemplo de cambio de uso de suelo y densidades en Cumbayá**

Fuente: <https://www.google.com.ec/search?q=vialidad+de+cumbaya&source>

A la par de esta ocupación urbana de vivienda en el territorio de la parroquia, se generó una ocupación territorial para realizar actividades de provisión de bienes y servicios adicionales, esto produce relaciones con otros espacios urbanos a pesar de una dispersión urbana con formas y relaciones sociales que reflejan desigualdades sociales y territoriales (Harvey, 2014), que a su vez, producen externalidades negativas como una movilidad insostenible con alto consumo de energía, desplazamientos más largos y una mayor dependencia del automóvil (Herse 2009), junto con demoras por congestión vehicular en determinadas horas del día en la zona comercial, bancaria y educativa. Todas son barreras espaciales

que generan rendimientos decrecientes sobre todo en el casco urbano, puesto que Cumbayá es un recurso económico con deficientes y cada vez más costosos servicios urbanos (Sassen 2007).

Por otro lado, esta ocupación urbana generó una alta demanda de suelo que impactó en su valor; en la década del 80 el metro cuadrado estuvo en 13 dólares, para mediados del 90 pasó a 50 dólares y para 1998 estuvo en alrededor de 110 dólares, esto representa un incremento del 846,15 % en aproximadamente 15 años. En el año 2008, el metro cuadrado estuvo en 300 dólares y en 2019 llegó a 600 dólares, lo que significa un porcentaje acumulado desde la década del 80 hasta el 2019 del 4.615,38 %.



**Tabla 2. Valor del metro cuadrado de suelo en Cumbayá (USD\$)**

| <b>Año</b> | <b>Valor</b> | <b>%</b> | <b>% Acumulado</b> |
|------------|--------------|----------|--------------------|
| 1980       | 13           |          |                    |
| 1995       | 50           | 384,61   | 384,61             |
| 1998       | 110          | 220,00   | 846,15             |
| 2008       | 300          | 272,72   | 2.307,69           |
| 2019       | 600          | 200,00   | 4.615,38           |

Fuente: Elaboración propia (Galina, 2011)

No existe ninguna razón para estos incrementos tan fuertes en poco tiempo excepto la especulación, como una rápida captura de la renta aprovechando una demanda del mercado y una falta de acción de las entidades de control en la regulación del mercado inmobiliario para evitar oportunismo entre oferta y demanda; "...y no hay manera de frenar esto, todo el mundo quiere venir a Cumbayá, todo es Cumbayá, no hay otro sitio..." (presidenta GAD Cumbayá, 2019). Estos incrementos de los valores del suelo también están relacionados con el paulatino incremento de locales comerciales y servicios. Por ejemplo, en 1993 se construyó el Centro Comercial Villa Cumbayá que incluyó al primer Supermaxi y de ahí en adelante este tipo de equipamiento urbano se incrementó, lo cual da al área urbana una característica de simple mercancía a ser vendida y sus componentes son solo vectores económicos (Vainer, 1999).

Por lo tanto, las actividades comerciales y de servicios son parte del ordenamiento territorial, contribuyen a ordenar formal o informalmente la estructura urbana y de acuerdo a la ubicación de las actividades económicas, también generan segregación socio espacial porque es ahí donde los habitantes encuentran los bienes y servicios para satisfacer sus necesidades (Camagni 2005). Razón por la cual en Cumbayá existe una particular forma de concentración de locales de provisión de bienes y servicios, que se origina con la transformación de las residencias del casco urbano central en locales comerciales (Gráfico 1), y continúa con la construcción de varios centros comerciales de gran volumen de atención en forma de corredor terciario; que incluye servicios de culto como la Iglesia Católica y la Iglesia de Jesucristo de los Últimos Días, dos escuelas y colegios, uno público y otro particular; para recreación pública existe el paseo del



La manera dispersa y la rapidez con las que surgieron los diferentes conjuntos habitacionales, caracterizaron la morfología de ubicación de los locales comerciales, los mismos que desde el casco urbano avanzaron de manera longitudinal por tres vías que son las calles María Angélica Idrovo, Francisco de Orellana y la avenida Oswaldo Guayasamín; cada una de ellas con locales comerciales para atender a una población socio económica diferenciada (Gráfico 1). Lo que contribuye a una segregación socio espacial que polariza las clases sociales en este espacio urbano (Katzman & Retamozo 2005).

Sobre la calle María Angélica Idrovo, con la excepción de las concesionarias de vehículos y las agencias bancarias, "... la mayoría son negocios que pertenecen a las familias propias de la comunidad y se mantienen en una dura lucha con los centros comerciales ubicados a pocos metros que son una gran competencia..." (presidenta del GAD Cumbayá, 2019),... como el Centro Comercial Paseo San Francisco, con un poco más de 300 locales comerciales; los locales de esta calle se caracterizan por ser espacios improvisados, desordenados y con contaminación visual por letreros de todo tipo y tamaño, además de gran cantidad de postes y cables (Imagen 2).



**Imagen 2. Locales comerciales de la calle María Angélica Idrovo**

Fuente: Elaboración propia



Sobre la calle Francisco de Orellana en sus lados norte y sur entre las calles Guerrero (semáforo) y Manabí (el parque), está el único espacio verde de libre acceso público que es el parque, los locales de esta calle presentan una imagen de transformación urbana ordenada y algunos forman parte de cadenas nacionales e internacionales de provisión de bienes y servicios de alto costo (Imagen

3). Sobre la misma calle está la planta de la Cervecería Andina, única industria de la parroquia, porque la fábrica textil Del-tex está en proceso de salida y otras ya lo hicieron definitivamente, como lo señala la presidenta de la Junta Parroquial, "... la empresa grande que existía aquí en Cumbayá ya no tenemos, se convirtió en servicios", razón por la cual no es significativo su aporte a la economía local.



**Imagen 3. Locales comerciales de la calle Francisco de Orellana**

Fuente: Elaboración propia



Finalmente, sobre la avenida Oswaldo Guayasamín entre la avenida de los Establos (El Cebollar) y la avenida 28C (esquina de la USFQ) existe el Centro Comercial Villa Cumbayá, con locales de alimentos, servicios, construcción, ban-

cos y concesionarias de vehículos, cuyos clientes son de similares características socio económicas (medio alta y alta) a los de la calle Francisco de Orellana, lo que se evidencia en los costos de los bienes y servicios que ofrecen (Imagen 4).



**Imagen 4. Locales comerciales de la avenida Oswaldo Guayasamín**

Fuente: Elaboración propia

La presión de demanda de lugares preferenciales tanto para residencia, como para comercio y recreación con las características de calidad de acuerdo a los niveles socio económicos de los habitantes, significó una profundización de un sistema de inequidades urbanas evidenciadas en la provisión de equipamiento, servicios públicos e infraestructura; esta realidad determinó que el lado

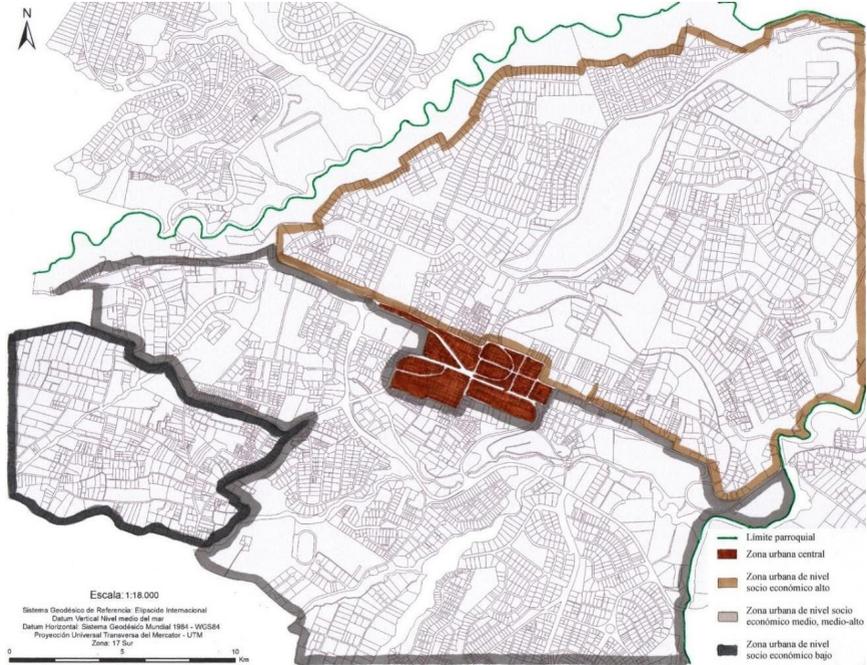
nororiental cuente con conjuntos habitacionales cerrados con vivienda unifamiliar con terrenos amplios para un nivel socio económico alto, donde los costos del suelo están en USD\$ 600 por metro cuadrado; el lado suroccidental con proyectos residenciales multifamiliares para un nivel medio y medio alto con precios entre USD\$ 300 y 400 el metro cuadrado; y al sur, vivienda aislada para una pobla-



ción de bajos recursos económicos donde el valor del suelo está en aproxima-

damente USD\$ 150 por metro cuadrado, como se puede apreciar en el gráfico 2.

**Gráfico 2. Distribución de vivienda de acuerdo al nivel socio-económico en Cumbayá**



Fuente: Elaboración propia

Esta variación del precio del suelo es la principal herramienta para generar una segregación socio espacial, que hizo que la zona nororiental disponga de los mejores servicios públicos y una topografía plana que facilita un entramado urbano ordenado donde acceden las personas y familias

con alta capacidad de pago. El lado suroccidental también dispone de todos los servicios urbanos, tiene una topografía irregular que es aprovechada en el diseño urbano con lotes bien definidos, pero con costos más bajos que permiten el acceso de un nivel socio económico medio alto, en las dos zonas



se evidencia una intervención de profesionales; frente al lado sur que presenta un entramado irregular producto de la

improvisación de los propietarios de los terrenos, como se puede apreciar en el gráfico 2.

## CONCLUSIONES

En Cumbayá, el sector inmobiliario impulsa la segregación socio espacial evidenciando una creciente demanda de suelo y un crecimiento de proyectos residenciales disperso con características de exclusividad de alto costo; sin importar que dicha segregación se genere y profundice debido a la polarización de las clases sociales; la ubicación de conjuntos residenciales y locales de provisión de bienes y servicios en el territorio; la accesibilidad en función de la capacidad de movilidad por el uso mayoritario de vehículos particulares; y, la capacidad de pago que es lo que permite el acceso a estos nuevos conjuntos residenciales que ofrecen exclusividad, áreas verdes, estatus, servicios y seguridad.

Esta demanda de suelo por parte del sector inmobiliario, indistintamente de su ubicación, genera una dispersión territorial que responde a un modelo de negocios e intereses particulares de acumulación de capital, impulsado por una designación del uso del territorio en función de la apropiación de un *plusvalor* por medio del uso del suelo. De ahí se explica la consolidación de sectores

urbanos ricos y con todos los servicios públicos, frente a otros pobres y abandonados en la parroquia con la imposibilidad de compra de suelo por parte de los lugareños debido a su alto costo.

Esta apropiación de la renta por parte de capitales de inversión, incorporó territorios alejados y de bajo costo de la zona urbana de la parroquia Cumbayá y presionó por un cambio en el uso del suelo de agrícola a urbano, esta oferta y demanda de bienes inmobiliarios dados en un entorno de economía de mercado incrementaron el costo del metro cuadrado del suelo con características de especulación y causaron un fraccionamiento del territorio, con segregación socio espacial que se evidencia en la organización urbana, los patrones de asentamiento y el paisaje.

Asimismo, la concentración de locales comerciales y de servicios está dada a lo largo de tres calles del casco central que configuran corredores terciarios, con características físicas y ubicación diferenciada que, a su vez, consolida una lógica mercantil de segregación socio espacial, mediante muros invisibles en



función de la capacidad de pago, lugares donde los habitantes de la parroquia y visitantes satisfacen sus necesidades de bienes y servicios. Esta infraestructura también contribuye a la concentración de inversión de recursos económicos para su construcción.

Finalmente, casi la totalidad de los nuevos habitantes tienen trabajo estable ubicado en el norte y centro norte de Quito, además son propietarios de

automóviles particulares en los que se transportan diariamente, lo cual profundiza la segregación socio espacial puesto que, afecta al sistema vial que está colapsado y congestionado para el ingreso y salida de todos los sectores de la parroquia; así se explica por qué estos nuevos habitantes buscan en la parroquia un clima cálido, saludable, espacios verdes y sobre todo confort y estatus.



## REFERENCIAS

- Altamirano A. (2019). *El proceso de crecimiento del Distrito Metropolitano de Quito y sus efectos en el desarrollo de la zona urbana de Cumbayá*. Flasco Ecuador.
- Camagni R. (2005). *Economía urbana*. Editorial Antoni Bosch. España.
- Cárdenas D. (2016). *Análisis de la dinámica económica territorial suburbana: caso de estudio parroquia rural Cumbayá 1990-2010*. Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
- De Mattos C. (2016). *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: Cinco tendencias constitutivas*.
- De Mattos C. (s/f). *Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: Cinco tendencias constitutivas*.
- Durán G. Marc M. Mérida J. (2016). *Crecimiento, segregación y mecanismos de desplazamientos en el periurbano de Quito*. ISSN: 1390-1249. DOI: <http://dx.doi.org/10.17141/iconos.56.2016.2150>.
- Encuesta en territorio (2019). *Resultado de trabajo de campo en conjuntos residenciales de Cumbayá*.
- Galina N. (2011). *Proceso de desarrollo urbano de la parroquia de Cumbayá*. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales Sede Ecuador.
- INEC (2010). Instituto Nacional de Estadística y Censo. *Censo de población y vivienda 2010*.
- Harvey D. (1989). *La condición de la posmodernidad: investigación sobre los orígenes del cambio cultura*. Oxford. Basil Blackwell
- Harvey D. (2006). *Neo-liberalism as creative destruction*. Geogr. Ann., 88 B (2): 145–158
- Harvey D. (2008). *La Libertad de la Ciudad*. Revista Antípoda 7. Página 15-29. julio- diciembre.
- Harvey D. (2014). *Diecisiete Contradicciones y el Fin del Capitalismo*. 1.º ed. Quito: Editorial IAEN. 296 p.; 15 x 24 cm (Prácticas constituyentes, n.º 4). ISBN: 978-9942-950-26-0. 2014.
- Herse M. (2009). *Sobre la Movilidad en la Ciudad*. Editorial Reverté. Barcelona. 2009.
- Janoschka M. (2002). *El modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*.
- Janoschka M. (2016). *Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina*. Revista Invi 31(88).
- Katzman R. (2001). *Seducidos y abandonados: el aislamiento social de los pobres urbanos*. Revista de la CEPAL 75. (58)



- Kaztman R. & Retamozo A. (2005). *Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo*.
- Lefebvre Henri (1974). *La Producción del Espacio*.
- Mancheno, D. & Rojas D. (s/f). *Subcentros de empleo en el DMQ y la creación de centralidades en el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022. Cuestiones Urbano Regionales*. Volumen 1. pp. 95-119. Instituto de la Ciudad. Distrito Metropolitano de Quito. ISBN: 978-9978-9995-5-4.
- Molinatti F. (2013). *Segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba (Argentina): Tendencias y patrones espaciales*. Revista Invi.
- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cumbayá (PD y OT). 2012.
- Polanyi K. (1989). *La gran transformación crítica del liberalismo econca de*. Ediciones de La Piqueta © Ediciones Endymion C/ Cruz Verde, 22 28004. Madrid ISBN: 84-7731-047-5.
- Polanyi K. (2003). *La Gran Transformación los Orígenes Políticos y Económicos de Nuestro Tiempo*. Fondo de Cultura Económica. México.
- Pradilla E. (s/f) *Zona metropolitana del Valle de México: de la centralidad a la red de corredores terciarios*.
- Presidenta Junta Parroquial de Cumbayá. (2019). Entrevista.
- Pradilla E. (2008). *La globalización imperialista y los territorios latinoamericanos*. Cuadernos Ippur. Volumen XXII. Cadernos IPPUR/UFRJ/Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro. – año 1, n.1 (jan/abr. 1986) – Rio de Janeiro: UFRJ/IPPUR.
- Sabatini F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. Documentos de trabajo del Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile, Serie Azul, Nº 35.
- Sara G. (2005). *La geografía escalar del capitalismo actual*. Este texto foi publicado na revista Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 189, 15 de mayo de 2005.
- Sassen S. (2007). *El reposicionamiento de las ciudades y regiones urbanas en una economía global: ampliando las opciones de políticas y gobernanza*.
- Singer P. (1981) *Economía Política de la Urbanización*. Editorial Siglo XXI. Quinta edición.
- Smith N. (1996). *The New Urban Frontier Gentrification And The Revanchist*



- City. First published 1996. By Routledge 11 New Fetter Lane, London EC4P 4EE
- Vainer C. (1999). *Patria, empresa e mercaderia*. VII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, realizado em Porto Alegre.
- Vera G. (2014). *Estudio para la Implantación de un Conjunto Residencial en el Sector de Cumbayá*. Escuela Politécnica del Ejército. Departamento de Ciencias Económicas Administrativas y de Comercio.