

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE HÁBITAT, INFRAESTRUCTURA Y
CREATIVIDAD

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE
MAGÍSTER EN URBANISMO CON MENCIÓN EN
GOBERNANZA Y PLANIFICACIÓN URBANA CON ENFOQUE
AL CAMBIO CLIMÁTICO

TÍTULO

La expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario y su
papel en la segregación socioespacial de la parroquia Manta

Volumen I
Trabajo de Titulación

ANTONELLA OCHOA LIMONGI

DIRECTOR: JONATHAN JAVIER MENOSCAL CEVALLOS

QUITO – ECUADOR
2025

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico a mis padres, los pilares de mi vida, quienes me han acompañado incondicionalmente en cada paso, mi dedicación y mi esfuerzo es por y para ustedes. A mis abuelitos, quienes viven cada uno de mis logros como si fueran los suyos propios. Y a mi pequeña mejor amiga, que me acompañó durante todo este proceso, llenando de calidez cada día. Con mucho amor para ustedes.

Agradecimiento

Quiero agradecer a Dios por permitirme culminar esta etapa de mi vida de la mano de todas las personas que amo. En especial agradezco profundamente compartir este momento con mis padres. Gracias por su amor, paciencia y comprensión infinita a lo largo de este camino. Son mi motivación, mi ejemplo a seguir, todos mis logros son el reflejo de su sacrificio y guía. Gracias a mis abuelitos por su incondicional amor, preocupación y apoyo. Agradezco también a mi tutor por impartir su guía, conocimientos y tiempo para alcanzar los resultados obtenidos, y finalmente a todas las personas que colaboraron proporcionando información para este trabajo.

ÍNDICE

RESUMEN	2
INTRODUCCIÓN	5
Hipótesis	8
Objetivo general	8
Objetivos específicos	8
Justificación.....	8
MARCO TEÓRICO	10
La expansión urbana en América Latina.....	10
<i>Procesos de urbanización en ciudades latinoamericanas</i>	10
<i>El papel del mercado inmobiliario en la expansión urbana</i>	11
<i>Segregación socioespacial en América Latina</i>	14
METODOLOGÍA	15
Fase 1: Proceso de urbanización de la parroquia Manta	16
Fase 2: Influencia del mercado inmobiliario en la expansión urbana	16
Fase 3: Análisis de Segregación socioespacial en la parroquia Manta.....	17
RESULTADOS	19
Proceso de urbanización de la parroquia Manta	19
Influencia del mercado inmobiliario en la expansión urbana	20
Análisis de Segregación socioespacial en la parroquia Manta.....	23
<i>Dimensión física (Lf)</i>	23
<i>Dimensión sociocultural (Ls)</i>	30
DISCUSIÓN	33
CONCLUSIONES	36
BIBLIOGRAFÍA	39
INDICE DE TABLAS	44
INDICE DE FIGURAS.....	44
INDICE DE ANEXOS.....	44

RESUMEN

A nivel de América Latina, el acelerado crecimiento de las ciudades ha provocado dificultades para regular la expansión urbana. En Ecuador, así como otros países de Latinoamérica, el crecimiento urbano es resultado de tendencias de urbanización que implican la concentración de población urbana por dependencia económica. En el caso de Manta, en la década de 1990 se evidenció una fuerte inversión del mercado inmobiliario, que lideró la expansión urbana y el acceso a la vivienda en la ciudad.

Es así que, hacia las periferias del este de la parroquia Manta se incrementó la construcción de urbanizaciones y condominios privados para estratos sociales privilegiados. Mientras que el excedente poblacional que no posee la capacidad adquisitiva se desplazó al sur, conformando asentamientos informales en condiciones desiguales, denotando así la dualidad de las periferias. Para evidenciar esta problemática se planteó analizar ¿De qué manera la expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia urbana de Manta, Ecuador?

La metodología empleó métodos mixtos para abordar la dimensión de expansión urbana en la parroquia Manta. En la Fase 1 se aborda la variable del proceso de urbanización, donde se determinó la tasa de expansión por período a través del Sistema de Información Geográfica (SIG). En la Fase 2 se analizó la variable del mercado inmobiliario a través del análisis de distribución espacial, mediante el cálculo de la densidad de Kernel representado en un mapa de calor de los proyectos del mercado inmobiliario.

Y, la Fase 3 explora la variable segregación socioespacial, para la cual se exploró la dimensión física a través del concepto de interacción espacial, que relaciona las distancias y flujos, relacionándolo a los observables de vías, plazas o parques y equipamientos. La información posteriormente se representó a través del SIG. En la dimensión sociocultural, se caracterizaron las relaciones sociales de sus residentes a través de entrevistas que determinaron el grado de prestigio o estigmatización social según su locación.

Los resultados obtenidos manifiestan que la expansión por período en la parroquia urbana de Manta incrementa en 36,18% en un período de 14 años, siendo las periferias oeste y sur de la parroquia las que presentan mayor grado de expansión, pero la presencia del mercado inmobiliario se concentra únicamente hacia el límite noroeste de la parroquia. Su distribución espacial ha generado segregación socioespacial, ya que, la concentración de equipamientos deseables a distancias inferiores en comparación al sur, denotan así la

desigualdad de condiciones (*dimensión física*), provocando así la guetización y percepciones excluyentes sobre el sur de la parroquia (*dimensión sociocultural*).

Las conclusiones determinaron que, la distribución espacial de las soluciones habitacionales ofertadas por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia Manta. La presión del sistema capitalista propicia dinámicas sociales y económicas que se traducen en la guetización de la periferia sur. Finalmente, la privatización de la ciudad través de barreras física y psicológicas, promueve la individualización, estratifican el territorio y mercantiliza la calidad de vida de la población.

Palabras clave: Expansión urbana, mercado inmobiliario, segregación socioespacial.

Abstract:

In Latin America, the rapid growth of cities has led to difficulties regulating urban expansion. In Ecuador, as in other Latin American countries, urban growth is a result of urbanization trends that lead to the concentration of the urban population due to economic dependence. In the case of Manta, the 1990s saw strong investment in the real estate market, which led to urban expansion and access to housing in the city.

Thus, the construction of private housing developments and condominiums for privileged social strata increased toward the eastern outskirts of the Manta parish. Meanwhile, the surplus population lacking the purchasing power shifted south, forming informal settlements with unequal conditions, thus highlighting the duality of the peripheries. To highlight this problem, we proposed analyzing how urban expansion influenced by the real estate market generates socio-spatial segregation in the urban parish of Manta, Ecuador.

The methodology used mixed methods to address the urban expansion dimension in the Manta parish. In Phase 1, the urbanization process variable was addressed, where the expansion rate per period was determined using a Geographic Information System (GIS). In Phase 2, the real estate market variable was analyzed through spatial distribution analysis, calculating the kernel density represented in a heat map of real estate market projects.

And Phase 3 explored the socio-spatial segregation variable, for which the physical dimension was explored through the concept of spatial interaction, which relates distances and flows, and relates it to the observables of roads, plazas, parks, and amenities. The information was subsequently represented through a GIS. In the sociocultural dimension, the social relations of residents were characterized through interviews that determined the degree of prestige or social stigmatization according to their location. The results obtained show that expansion per period in the urban parish of Manta increased by 36.18% over a 14-year period, with the western and southern outskirts of the parish experiencing the greatest degree of expansion. However, the real estate market is concentrated only toward the northwestern border of the parish. Its spatial distribution has generated socio-spatial segregation, as the concentration of desirable amenities at shorter distances compared to the south denotes unequal conditions (physical dimension), thus causing ghettoization and exclusionary perceptions about the south of the parish (sociocultural dimension).

The conclusions determined that the spatial distribution of housing solutions offered by the real estate market generates socio-spatial segregation in the Manta parish. The pressure of the capitalist system fosters social and economic dynamics that translate into the ghettoization of the southern outskirts. Finally, the privatization of the city through physical and psychological barriers promotes individualization, stratifies the territory, and commodifies the population's quality of life.

Keywords: Urban expansion, real estate market, socio-spatial segregation.

INTRODUCCIÓN

En América Latina, entre las décadas de 1940 y 1980, el fenómeno de la expansión urbana se intensificó a través de un proceso de ocupación predominantemente informal y de autoconstrucción (Venturini, 2023). Este proceso está ligado con una dinámica migratoria de campo-ciudad que provocó la expansión hacia las periferias de las ciudades (Pico, 2019). Según Carreño y Alfonso (2018) los procesos de suburbanización, exurbanización y periurbanización son los principales patrones de expansión urbana en América Latina.

El acelerado crecimiento de las ciudades latinoamericanas ha provocado dificultades para regular la expansión urbana (Carreño y Alfonso, 2018). Para la década de 1980, el 60% del área que conforma las ciudades de Latinoamérica se conformaron en un proceso de autoconstrucción (Venturini, 2023). Según la CEPAL (2007), para 2010, dos tercios de la población en Latinoamérica y el Caribe habitaba en ciudades, y su previsión era que el porcentaje urbano de la región continuaría incrementando.

Tanto a nivel cuantitativo como cualitativo, el proceso de expansión urbana induce cambios en el tejido social, demanda de suelo y servicios, lo que intensifica el fenómeno de la segregación (Cervio, 2015). Desde la década de 1960 aparece una nueva característica en términos de segregación en los centros urbanos, que corresponde a la aparición de edificios y barrios residenciales cerrados por cuestiones de seguridad (Borsdorf, 2003). Esta tendencia surge debido a la intervención de los sectores de mayores ingresos, que generan procesos de segregación urbana y producen territorios aislados.

En Ecuador, el proceso de expansión urbana se caracteriza por la falta de planificación y el consumo extensivo del suelo (Samada, 2023). En 1950, la población urbana del país abarcaba el 28%, mientras que en 1982 ascendió al 49,6% (Carpio et al., 1987) y para 2022 los habitantes urbanos representaban el 63,1% de la población nacional (INEC, 2022). El crecimiento urbano ha sido el resultado de tendencias de urbanización económicas, referida al desplazamiento de la “hegemonía económica” entre ciudades, lo cual implicaba la concentración de población urbana en base a relaciones económicas de dependencia (Quijano, 2014). Esta situación generó un proceso de urbanización excluyente, incrementando las desigualdades a nivel nacional (Carpio et al., 1987).

La transición de la ruralidad a la urbanidad entre 1980 y 2010 se catalogó como una “explosión urbana” que ha provocado complejidades socioespaciales que repercuten en la población y el territorio, entre los cuales se encuentra la segregación espacial urbana

intensificada por las urbanizaciones cerradas (MIDUVI, 2018). Especialmente en zonas periurbanas, las transformaciones socioespaciales están lideradas por agentes productores del espacio urbano, como el Estado, los desarrollos inmobiliarios y asentamientos humanos (Mejía y Páliz, 2018), donde predominan las prácticas especulativas del mercado de suelo (Pico, 2019).

En el caso de Manta, Ecuador, desde la década de 1990, existe un expansivo crecimiento urbano, tras el “auge de actividades industriales, manufactura de la pesca, portuarias y logísticas” (Jaramillo, 2022). A finales del siglo XX, con el incremento de la demanda de la vivienda se intensifica la inversión del sector inmobiliario. Las lotizaciones en predios privados dominaron el mercado y el proceso de expansión, ya que hasta 1992 tenían requerimientos mínimos para ser aprobados (Pico, 2019).

Entre 2001 y 2022, según el INEC (2022), la población urbana de Manta ascendió de 188.061 a 261.871 habitantes, pero la disponibilidad residencial fue restringida por la capitalización de las empresas constructoras, que aprovecharon la inexistencia de políticas públicas claras para la construcción de viviendas (Jaramillo, 2023). El sector inmobiliario produjo unidades de vivienda destinadas a sectores específicos de la sociedad (Carpio et al., 1987). Hacia el noroeste de la ciudad se destinaron los proyectos para la clase alta, mientras que hacia el este y sur se ubicaban proyectos habitacionales de medios y bajos recursos (Jaramillo, 2023; Vera y Espinoza, 2019).

Entre 2010 y 2014, el porcentaje de edificios y departamentos de mercado inmobiliario de Manta incrementó del 30,90% al 45,42%, siendo específicamente entre los años 2010 y 2013 cuando alcanza su mayor magnitud, duplicando las unidades de departamentos (Jaramillo, 2023). Sin embargo, en las periferias la presencia del sector inmobiliario se presenta especialmente en la ocupación de urbanizaciones y conjuntos habitacionales. Según Jaramillo (2023), hasta 2014, su tendencia de ocupación era hacia las zonas de expansión más cercanas del área consolidada de la ciudad, y continuaron progresivamente hacia la periferia. Específicamente en la parroquia Manta predomina la presencia de la tipología de urbanizaciones hacia el noroeste de Barbasquillo, en la vía a San Mateo y en el perfil costero.

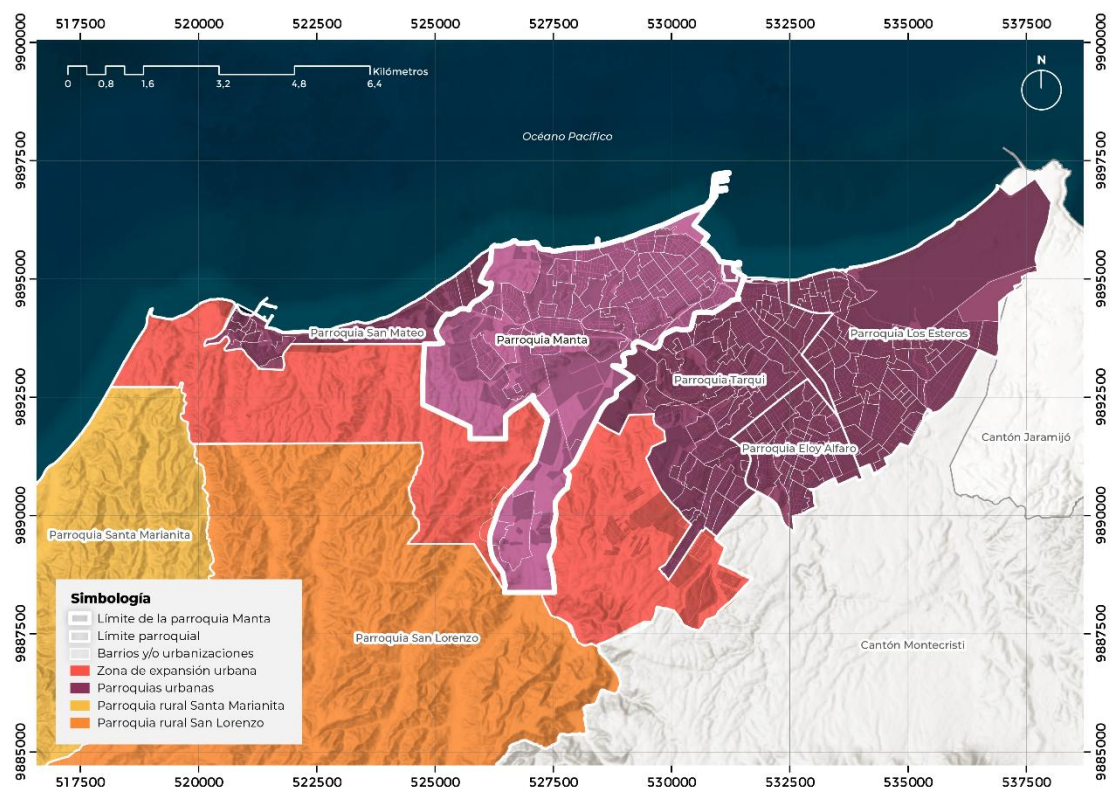
A pesar de la intensa producción de la vivienda, entre 2010 y 2022, el déficit habitacional del cantón Manta únicamente disminuyó en un 2,9% (INEC, 2022). Por lo que el remanente de estratos sociales generó iniciativas individuales para satisfacer la demanda

a través de invasiones y ocupación ilegal en las periferias, creando nuevos barrios en zonas previamente rurales. El contraste entre el consumo de suelo del sector inmobiliario, que comercializa proyectos habitacionales (Muentes y García, 2019) y los asentamientos informales, transformó el tejido urbano hacia la construcción urbana desigual (Samada, 2023).

En el caso de la parroquia urbana de Manta, hacia la periferia sur se ha concentrado un crecimiento espontáneo del suelo, muchas veces caracterizado por asentamientos informales en barrios que experimentan procesos de guetización como San Juan, Santa Marianita y Valle Claro. Y hacia el oeste del límite parroquial urbano, ha incrementado la tendencia a edificar proyectos privados que han generado estigmas sociales sobre el territorio, como la Urbanización Manta Azul, Barú, Altos de Manta Beach, entre otros conjuntos habitacionales.

Por ello, la pregunta de investigación del presente trabajo académico es analizar ¿De qué manera la expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia urbana de Manta, Ecuador?

Figura 1
Mapa de la ubicación de la parroquia urbana de Manta



Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a información proporcionada por el GAD Manta, 2022.

Hipótesis

La expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia urbana de Manta, Ecuador, debido a que su distribución espacial propicia dinámicas sociales y económicas que producen la guetización de los sectores menos favorecidos.

Objetivo general

Analizar cómo la expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia urbana de Manta, Ecuador

Objetivos específicos

- Identificar el proceso de urbanización de la expansión urbana de la parroquia Manta.
- Determinar la influencia del mercado inmobiliario en la distribución espacial de la parroquia Manta.
- Diagnosticar la segregación socioespacial en las periferias de la parroquia Manta.

Justificación

De acuerdo con Mohd (2022), la expansión del suelo urbano sucede a un ritmo superior al incremento de la población, conduciendo a un crecimiento insostenible. Según Camino y Cedeño (2020), las ciudades de Manabí reflejan una expansión desordenada y carente de planificación. En el caso particular de Manta, existe una dispersión y fragmentación del centro por programas habitacionales en la periferia, lo que ha generado una ciudad dormitorio.

De acuerdo con el MIDUVI (2018), la propagación de condominios cerrados intensifica el consumo expansivo y no sustentable del territorio, eliminando áreas productivas, precarizando espacios públicos y fomentando el transporte privado, lo cual incrementa la inequidad del territorio y las prácticas especulativas del mercado de suelo informal. El mercado inmobiliario y los asentamientos informales son, en gran medida, los responsables del acelerado y desordenado crecimiento urbano. Y, sin embargo, no existe la suficiente reflexión sobre las dinámicas de configuración espacial que condiciona el sector inmobiliario en la expansión urbana de las ciudades intermedias de Latinoamérica (Jaramillo, 2023; Prada et al., 2022), como es el caso de Manta.

Las dinámicas de expansión urbana implican procesos sociales y ecológicos con repercusiones ambientales que afectan la sostenibilidad (MIDUVI, 2018). Por ello, es fundamental analizar los efectos que tiene la influencia del mercado inmobiliario en la

expansión urbana de la parroquia Manta, considerando que, en la ciudad existen alrededor de 30 urbanizaciones que ocupan un área de 348 ha, y la parroquia Manta es aquella que alberga la mayoría (GAD Manta, 2022).

Además, la parroquia Manta posee el 42,14% de suelo vacante (GAD Manta, 2022), lo cual incrementa la posibilidad de una gestión inadecuada del suelo (Pacheco y Pacheco, 2015). Según Jaramillo (2023) en 2010 se oficializaron los límites urbanos de la ciudad, sin embargo, la delimitación del área urbana incrementó considerablemente su superficie, contando con una extensa área vacante en las periferias, lo cual alentó el aumento del precio del suelo. Por este motivo, es pertinente analizar la periferia de la parroquia como área de estudio, ya que es donde se concentra la mayor parte del espacio vacante de los asentamientos urbanos. Lo anterior con el fin de conocer el impacto de la distribución del mercado inmobiliario su proceso de urbanización, particularmente desde 2010 hasta 2024.

Entre los impactos sociales de estas tendencias de expansión urbana se encuentra la segregación socioespacial, que, desde la perspectiva académica y social, es un fenómeno presente en las ciudades de Latinoamérica, siendo las intermedias, donde los efectos negativos podrían ser menos evidentes, pero, no inexistentes (Orellana y Osorio, 2014). Manta se posiciona como una ciudad intermedia que ocupa el sexto lugar entre las ciudades del Ecuador (Jaramillo y Cuesta, 2022). En el debate académico, la magnitud, los mecanismos de reproducción, las tendencias y las consecuencias de la segregación socioespacial tienen escaso abordaje (López, 2012), por lo que es relevante comprender el impacto que produce la distribución espacial de los diferentes estratos sociales en ciudades de Latinoamérica.

Finalmente, abordar temáticas de segregación socioespacial es pertinente, ya que el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 tiene la meta de “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles” (Organización de las Naciones Unidas [ONU], s. f.). De acuerdo con la Nueva Agenda Urbana Hábitat III, el desarrollo sostenible involucra la dimensión social, económica y ambiental, y este enfoque plantea que la sociedad posea igualdad de oportunidades, derechos y beneficios en las ciudades (Muentes y García, 2019).

MARCO TÉORICO

La expansión urbana en América Latina

Procesos de urbanización en ciudades latinoamericanas

De acuerdo con Castells (1976, como se citó en Builes 2012), la urbanización en ciudades de América Latina está marcada por un importante proceso de hiperurbanización, producto de oleadas de migración del campo a la ciudad bajo el modelo de países capitalistas dominantes. Singer (1973, como se citó en Cobos, 2014) y Castells (1973, como se citó en Cobos, 2014) demostraron continuamente que la urbanización y el desarrollo capitalista que sucedió en Latinoamérica no siguió la evolución histórica, ni los modelos europeos o estadounidenses.

Para Castells (1973, como se citó en Di Nucci y Linares, 2016), una característica base del proceso de urbanización de las ciudades de América Latina es su acelerado desarrollo como resultado de la potencia económica que adquirió el sector terciario, especialmente ligado a los servicios. Para este autor, existió un débil desarrollo de fuerzas productivas y manufactura en ciudades latinoamericanas, por lo que la productividad urbana no justificaba la migración de masas poblacionales rurales a la ciudad.

Según Carrión (2001) Latinoamérica se caracterizó por poseer “ciudades de campesinos” que se transformaron en “ciudades de pobres”. El componente de informalización del empleo y terciarización incrementó la desigualdad social, impidiendo la dinamización de la economía de las ciudades. La concentración poblacional desproporcionada a la capacidad productiva de las ciudades y sin integración de migrantes al sistema económico, es un perfil resultante de crisis sociales y económicas (Borja et. al, 2000).

Posteriormente, la migración del campo a la ciudad decreció, ya que la tasa vegetativa adquirió mayor peso, dado que las ciudades no lograban absorber grandes cantidades de población (Carrión, 2001). Es así como se formaron grandes ciudades que albergaron el excedente de la población rural (Castells, 1973). Y, frente a esta situación, los servicios urbanos, especialmente aquellos ligados a la vivienda, se extendieron con mayor precariedad, ocupando áreas impropias (Pinto, 2002).

Quijano (2014) afirma que, la marginación de la población rural que migró a ciudades con economía urbana en expansión, conformó una red urbana desarticulada que provocó la segregación residencial. Tras la incapacidad del sistema de viviendas para abastecer la insolvente demanda social, se combinaron barrios deteriorados con la urbanización

espontánea informal, y se formaron urbes de mayor escala (Quijano, 2014; Castells, 1973).

Según Carrión (2001), a partir de la Segunda Guerra Mundial se desarrolló un proceso de urbanización periférico expansivo, pero medio siglo después se retornó a la introspección de la ciudad construida. A pesar de que la ciudad latinoamericana es relativamente joven, evidencia condiciones de pobreza extrema que exigen procesos de renovación, de manera que se transite hacia la urbanización del territorio configurado.

Sin embargo, en la actualidad, de acuerdo con Villaseñor et al. (2024), la ola de urbanización sigue presentando un patrón de acelerada expansión de las ciudades, especialmente de ciudades intermedias. La morfología de la acelerada expansión ha condicionado una urbanización periurbana desigual y fragmentada. Para este autor, los patrones de urbanización más recientes se caracterizan por formar condominios cerrados con población perteneciente a los mayores estratos sociales, generando así nuevas espacialidades urbanas que intensifican la pobreza y precariedad de las clases medias.

El papel del mercado inmobiliario en la expansión urbana

Para Castells (1973), en América Latina existe una dominación del sistema imperialista que involucra inversiones especulativas. Después de la Segunda Guerra Mundial, se generó una dominancia imperialista con inversión masiva de capital internacional. Según Singer (1976), tras este período se favoreció el ingreso masivo de capital extranjero en América Latina, donde los grupos capitalistas empresariales operaron en función de sus propias necesidades lucrativas.

Para Cruz (2021), la expansión urbana durante esta etapa fue resultado de la lógica libre de mercado del sector inmobiliario. De acuerdo con Legorreta (1997), en el crecimiento anárquico y descontrolado de las periferias urbanas aparecieron nuevas modalidades de urbanización propiciadas por la participación del sector inmobiliario, que opera a través del control y acceso a la tierra. La principal función del agente inmobiliario es valorizar la tierra e introducirla en procesos de acumulación, transformándola en mercancía.

Pero, según Connolly (1988), a pesar de que existen múltiples estudios del sector inmobiliario y del mercado de suelo, no es comúnmente abordado como un factor constitutivo de la expansión territorial de la urbanización. Lo anterior es debido a que el proceso de densificación en los fraccionamientos que promueve el sector inmobiliario es de lenta ejecución, y además posee densidades máximas limitadas por unidad de vivienda.

Jaramillo (2023) sostiene que, en la década de 1990, la aplicación de políticas neoliberales en Latinoamérica provocó que el crecimiento urbano se caracterizara por la privatización y desregulación, polarizando a los ricos y pobres a través de barrios residenciales privados. De acuerdo con Harvey (2008), la acumulación de capital a través del “boom inmobiliario” se centró en desarrollar barrios que se han convertido en suelo de gran valor. Mientras los trabajadores con mejor remuneración logran acceder a programas de vivienda producida por el mercado inmobiliario capitalista, el remanente poblacional se ve en la necesidad de autoconstruir su vivienda (Schteingart, 1979).

En el contexto latinoamericano, el incremento de la inseguridad ciudadana fue uno de los principales motivos para que el mercado inmobiliario ofertara el “esquema de vivienda fortificada”. Debido a la liberación del suelo, se dificultó el control del suelo y se promovió una especulación inmobiliaria (Pfannenstein et al., 2019). La suburbanización, a partir de la prematura expansión de urbanizaciones cerradas, evidencia la privatización de la planificación urbana, donde los gobiernos locales actúan a favor de los intereses de las constructoras privadas y agentes inmobiliarios (Ríos, 2005). Estos últimos adquirieron protagonismo en la formación de las ciudades, y en la construcción del espacio urbano que potenció los efectos de la segregación espacial (Pfannenstein et al., 2019).

Actualmente, las dinámicas del sector inmobiliario son el motor de expansión física de muchas ciudades y constituyen una actividad económica relevante debido a las transacciones financieras que involucran (Prada y Barra, 2022). Incluso en el contexto de la pandemia y pospandemia del COVID-19, se incrementó la adquisición de terrenos en periferias urbanas en la búsqueda de extensiones de ambientes más amplios. Por lo que las inversiones del mercado inmobiliario se vincularon nuevamente a la compra de urbanizaciones cerradas (Pérez et al., 2023).

La polarización de las periferias por influencia del mercado inmobiliario

De acuerdo con López (2018), en Latinoamérica, entre 1950 y 1970, la expansión urbana condicionó que, a la vez que se producían barrios marginales en las periferias, la población de clase alta también se alejara del centro de la ciudad en conjuntos cerrados y condominios. Según Sabatini (2008, como se citó en Zimmermann, 2014), la segregación socioespacial ha reforzado sus efectos negativos sobre la población pobre desde la década de 1980. La “guetización” de la periferia conlleva un proceso de degradación económica,

física y social, conformando periferias estigmatizadas que impiden su integración a la ciudad.

De acuerdo con Abramo (2011), el mercado inmobiliario tiene un rol fundamental en la construcción de una estructura urbana de Latinoamérica, porque promueve el uso formal e informal del suelo. El agotamiento de la “frontera de expansión” para ocupaciones residenciales provoca que la población en pobreza urbana acceda al suelo a través del mercado inmobiliario informal, contribuyendo a una dinámica de periferyización precaria, característica de las ciudades latinoamericanas.

Para la década de 1990, existían ciudades polarizadas y fragmentadas (Zimmermann, 2014). Según Carvajal (2015), en las periferias de ciudades de Latinoamérica, se conformaron condiciones de suelo que potenciaban la segregación, mostrando proyectos de interés social en periferias contrarias y alejadas de aquellas en las que se ubican los suburbios de baja densidad destinados a grupos sociales de la clase alta.

Según López (2018), en la producción capitalista de las ciudades latinoamericanas, los principales actores son el Estado, que favorece la demanda del mercado inmobiliario, y los agentes privados, que incluyen constructores, entidades bancarias y propietarios de tierra. Estos actores provocan modificaciones en los estilos de vida de los diversos grupos poblacionales, ya que ladean las posibilidades de acceso a la vivienda, dado que están intrínsecamente ligadas al capital. Por otro lado, se encuentran los grupos sociales excluidos, que recurren a la autoconstrucción de la vivienda.

En cualquiera de los dos escenarios, la demanda de vivienda se satisface ocupando las periferias. Los promotores inmobiliarios se encargaban de implementar las adecuaciones necesarias para transformar y comercializar predios, con la finalidad de financiar la posterior construcción de bienes inmuebles (López, 2018). Para ello, empearon artefactos arquitectónicos y urbanos con la finalidad de separar grupos sociales, logrando así que la dinámica inmobiliaria intensifique la privatización (Pereira, 2004). La liberación del capital del mercado inmobiliario amplificó las limitaciones de la “jerarquía socioespacial”, dificultando el acceso a la vivienda (Abramo, 2011).

Para Sabatini et al. (2013), la segregación que existe en ciudades latinoamericanas es resultado de la dinámica del mercado de suelo y las políticas de control habitacional. Dado que el mercado del suelo es imperfecto, requiere una fuerte regulación para controlar los efectos de segregación. Ya que las localizaciones favorables están sujetas al

poder adquisitivo de la demanda, los estratos con menor capital son relegados a los lugares menos favorables. Así, la producción de la ciudad formal e informal es resultado de fuerzas de mercado (López, 2018).

Segregación socioespacial en América Latina

El término "segregación socioespacial", según el concepto desarrollado por Bourdieu (1990, como se citó en Alegría, 1994), posee una naturaleza de diferenciación y distinción, abordando la relación entre la segregación social en el espacio urbano, los niveles de ingreso y el conocimiento (Alegría, 1994). De manera similar, para Sabatini et al. (2001), su conceptualización está ligada a la aglomeración geográfica de población en la misma categoría social o condición. Pero Pérez (2011) define el término como la distribución desigual de grupos específicos en el espacio, ligado también al aislamiento en términos sociales y habitacionales. Y para Luzón et al. (2003) es el proceso voluntario que involucra preferencias de hábitat, a la vez que es un proceso forzado como el gueto.

En América Latina existen dos variantes teóricas para construir los estudios de segregación socioespacial. La primera tiene una condición estructural, que denota el capitalismo como un sistema desigual que genera grupos sociales que habitan alejados entre sí. La segunda perspectiva considera aspectos sociológicos de las relaciones interpersonales (Vergara y Garín, 2016). En este sentido, los autores exploran la dimensión objetiva y subjetiva para abordar el término "segregación socioespacial".

De acuerdo con Vergara y Garín (2016), la dimensión objetiva se refiere a la tendencia o grado de dispersión entre grupos sociales para concentrarse en diferentes sectores, así como a la "homogeneidad y/o heterogeneidad social" de las zonas de la ciudad. Mientras que la dimensión subjetiva se relaciona con la percepción ciudadana sobre la ocupación de cada grupo poblacional en el espacio.

Para Farfán (2020), comprender la segregación socioespacial requiere remontarse a los procesos históricos de la estructura urbana. Desde la década de 1950, en América Latina se potenció el modelo de "diferenciación residencial tradicional", caracterizado por la localización de diversas actividades y del uso residencial de la clase alta en el centro histórico, mientras que los grupos sociales de menores ingresos se ubicaban en la periferia. Durante este período, las posiciones sociales más altas se ubicaban en torno a la plaza central (Bähr y Borsdorf, 2005).

Posteriormente, a partir de la década de 1990, la estructura de las ciudades pasó de ser polarizada a fragmentada como resultado de procesos de transformación económica y globalización (López, 2018). La segregación socioespacial promueve el sesgo y limita el acceso a la vivienda para determinados grupos poblacionales (Fernández, 2020). Según Farfán (2020), en la ciudad fragmentada es posible identificar, a menor escala, el fenómeno de la segregación socioespacial a partir de la dinámica residencial. En este período, el espacio urbano se construye a partir de la mercantilización del mercado inmobiliario, donde el capital es el agente organizador que, según las ventajas competitivas del territorio, produce la ciudad en función de las especificidades de cada fragmento.

Sabatini y Brain (2008) consideran que la segregación socioespacial únicamente puede combatirse a través de la localización de condominios cerrados en la periferia popular. Sin embargo, para González (como se citó en Zimmermann, 2014), los enclaves de población rica encapsulada por barreras físicas no mejoran las oportunidades de los estratos más empobrecidos; por el contrario, esta dinámica incrementa aún más las nociones de desigualdad. Para Zimmermann (2014), únicamente la libre interacción entre estos estratos sociales logrará dismantelar los prejuicios sociales.

METODOLOGÍA

La presente metodología empleó métodos mixtos para abordar la dimensión de expansión urbana en la parroquia Manta. En la Fase 1 se aborda la variable del proceso de urbanización, donde se empleó el método cuantitativo para determinar la tasa de expansión del período de 2010 a 2024, y el método cualitativo para representar geográficamente la información empleada.

En la Fase 2 se analizó la variable del mercado inmobiliario a través de métodos cuantitativos para identificar su distribución espacial y representarla geográficamente a través de la densidad de Kernel en un mapa de calor, y cualitativos para establecer el análisis. Finalmente, la Fase 3 explora la variable segregación socioespacial, para la cual, se utilizaron métodos cuantitativos que representen la información recabada sobre el componente físico, y métodos cualitativos para recolectar información sobre la dimensión sociocultural a través de entrevistas.

Tabla 1
Dimensiones y variables de la problemática

Dimensión	Variable	Indicador
La expansión urbana	Proceso de urbanización	Tasa de expansión por período
	Influencia del mercado inmobiliario	Distribución espacial Integración espacial (Dimensión física)
	Segregación socioespacial	Grado de estigmatización social (Dimensión sociocultural)

Nota. Elaborado por la autora, 2024

Fase 1: Proceso de urbanización de la parroquia Manta

Para identificar el proceso de urbanización de Manta, se aplicó la metodología desarrollada por Mejía y Paliz (2018), donde se cuantificó la expansión urbana en el período definido a través de un estudio multitemporal de la configuración y crecimiento de la mancha urbana. Para ello, las fuentes de información corresponden al mapa de expansión urbana del GAD Manta obtenido de cartografía censal entre los años de 2010 y 2022, además de la interpretación basada en imágenes satelitales obtenidas de Google Earth para determinar la mancha de expansión urbana que correspondía exclusivamente a la parroquia Manta a través del Sistema de Información Geográfica (SIG).

A partir de estos recursos, se cuantificó la expansión urbana a través de la Tasa de expansión por período (TEp) de las áreas urbanizadas con la fórmula:

$$TEp = \left(\frac{DSf}{Sa} \right)$$

Donde DSf corresponde a la diferencia entre la superficie de expansión urbana del año inicial del período de estudio (Si) que corresponde al 2010 y la superficie del año final del período de estudio (Sa) que es 2024. Y la Tasa de expansión por período (TEp) se representó geográficamente en un mapa a través del Sistema de Información Geográfica (SIG).

Fase 2: Influencia del mercado inmobiliario en la expansión urbana

Para identificar la influencia del mercado inmobiliario en el proceso de expansión urbana, se analizaron las tendencias del mercado inmobiliario a partir de mapas de los proyectos desarrollados por empresas inmobiliarias para determinar su distribución en la ciudad (Thodes, 2016). Para ello, Cabrera y Cabrera (2017) en primera instancia proponen un

análisis sobre la superficie de los inmuebles, con el fin de conocer la tendencia actual del mercado inmobiliario sobre las características de la ciudad.

Posteriormente, se desarrolló el análisis geográfico sobre el emplazamiento de la dinámica del mercado inmobiliario para distinguir rasgos de diferencias socioespaciales alrededor del mercado de inmuebles, la configuración espacial y el impacto en el desarrollo urbano. Para ello, se abordó uno de los conceptos fundamentales del núcleo geográfico para Buzai (2012), que corresponde a la distribución espacial para identificar las entidades de urbanizaciones y conjuntos residenciales repartidas en un determinado espacio geográfico. Los polígonos que determinan su área se relacionan a través del sistema vectorial determinando zonas análogas continuas en sistema ráster.

Considerando que la distribución espacial se plantea como la frecuencia con la que los hechos se reparten en el espacio geográfico, Buzai (2012) plantea que, en un área de estudio la distribución espacial se puede examinar en cálculos de densidad para establecer disparidades. En este sentido, se desarrolló un Mapa de Calor o Estimación de Densidad de Núcleo con el intervalo de proyectos del mercado inmobiliario, para establecer la relación entre la ubicación de proyectos y el espacio, y determinar si existió concentración de entidades vectoriales por asociación espacial (Fernández, 2020).

Para la recopilación de la información se utilizó el Sistema de Información Geográfica (SIG), con la finalidad de georreferenciar el nivel de consolidación de los proyectos del mercado inmobiliario en la parroquia de Manta y su superficie a través imágenes satelitales obtenidas de Google Earth del año 2010 y 2024 para contrastar la envergadura del desarrollo. Y posteriormente se realizó un análisis espacial mediante la Densidad de Kernel con la información recopilada de 2024, donde se definieron los puntos calientes identificar el nivel de presencia del fenómeno en el espacio (Gómez, 2021).

Fase 3: Análisis de Segregación socioespacial en la parroquia Manta

Para el análisis de la segregación socioespacial en el espacio periurbano de ciudades intermedias, Ruiz et al. (2021) propusieron una metodología que aborda escalas de segregación en el contexto regional, municipal, local, barrial y familiar, con la finalidad de conocer la construcción de la segregación. Sin embargo, para el presente trabajo se abordó la escala de localidad/fraccionamiento, debido a que el área del presente estudio corresponde a la parroquia Manta.

Ruiz et al. (2021) definieron las localidades y los fraccionamientos como los espacios construidos por la colectividad, que poseían una historia en común y normas locales para regular la vida en comunidad. En esta escala de análisis, la población estableció relaciones con las organizaciones para acceder a servicios y bienes. Y para analizar la segregación en la localidad (L), establecieron dos dimensiones que son la dimensión física (Lf) y la dimensión social (Ls).

En la **dimensión física (Lf)** se analizaron por los patrones de distribución residencial en relación a otro de los conceptos fundamentales del núcleo geográfico de Buzai (2012), que es la interacción espacial. Su planteamiento considera la estructura de relación del espacio entorno al componente de localización, distancia y vínculos o flujos. Este análisis geográfico permite configurar espacialmente los fenómenos humanos, para obtener un panorama de integración socioespacial.

Para ello, se examinaron los siguientes observables propuestos por Ruiz et al. (2021), donde se identifica la distribución física de los diferentes grupos sociales en el área residencial, y se establece la distancia a espacios públicos como vías principales, plazas o parques y equipamientos, considerando que una mayor distancia significa una menor interacción, por tanto, incide en la disponibilidad de servicios, infraestructura y en los tipos de vivienda.

Los tres componentes mencionados se representaron espacialmente a través del Sistema de Información Geográfica (SIG), determinando el Índice de trayectoria (IT) donde DR representa la distancia real, que se trata a través de las vías preexistentes para llegar de un punto a otro, y la DI es la distancia ideal que considera una línea recta. Como resultado se obtiene el porcentaje de distancia adicional que se debe recorrer para establecer la relación ligada a la fórmula aplicativa de minimización de distancias por ser “equipamientos deseables” con influencias socioespaciales positivas.

Según Buzai (2012) estos índices son propicios para análisis socioespaciales, sin embargo, también se aplica para la maximización de distancias de “equipamientos indeseables” con influencias espaciales negativas o por ser instalaciones peligrosas. Dada la presencia de equipamientos como lagunas de oxidación y relleno sanitario en la parroquia, también se contempló el análisis de las zonas residenciales con estos equipamientos.

En el análisis de la **dimensión sociocultural (Ls)**, se caracterizaron las relaciones entre los estratos sociales para identificar la presencia de jerarquías en el acceso a bienes o servicios, así como las relaciones existentes entre los miembros de la comunidad y su papel en la resolución de problemas de escala municipal. En este aspecto, se valoró la relación de la distribución física de los estratos poblacionales con las diferenciaciones percibidas por la localidad sobre el prestigio y los estigmas del grupo asentado en el territorio. Así, se determinó su papel en la construcción de la identidad colectiva para revisar su influencia en la generación de ventajas o desventajas en la cotidianidad (Ruiz et al., 2021).

Para Vergara y Garín (2016) analizar el componente social de la segregación socioespacial involucra conocer la percepción de los habitantes de la zona de estudio sobre las repercusiones de este fenómeno en su estilo de vida. Por ello, las fuentes de información se basaron en entrevistas con los moradores.

RESULTADOS

Proceso de urbanización de la parroquia Manta

La superficie del año inicial del período de estudio (Si) de 2010 corresponde a 692,54 ha según el nivel de consolidación determinado a través de cartografía municipal y la imagen satelital de Google Earth de la parroquia Manta. Mientras que, la superficie del año final del período de estudio (Sa) de 2024 corresponde a 943,08 ha. Por tanto, la diferencia entre la superficie de expansión urbana de 2010 al 2024 es de 250,54 ha.

En base a esta información se determinó que la Tasa de expansión por período (TEp) de las áreas urbanizadas de la parroquia Manta entre 2010 y 2024 es de 0,27, lo cual equivale a un incremento porcentual del 36% de la parroquia, localizado principalmente en las periferias oeste y sur. Los barrios y urbanizaciones con mayor magnitud de expansión urbana corresponden a la urbanización privada Altos de Manta Beach y Mar Azul, la urbanización abierta Manta Azul y el barrio Jesús de Nazareth hacia el oeste, mientras que, hacia el sur se encuentran los barrios Santa Marianita, San Juan y Valle Claro.

$$TEp = \left(\frac{250,54}{943,08} \right) = 0,27$$

Tabla 2

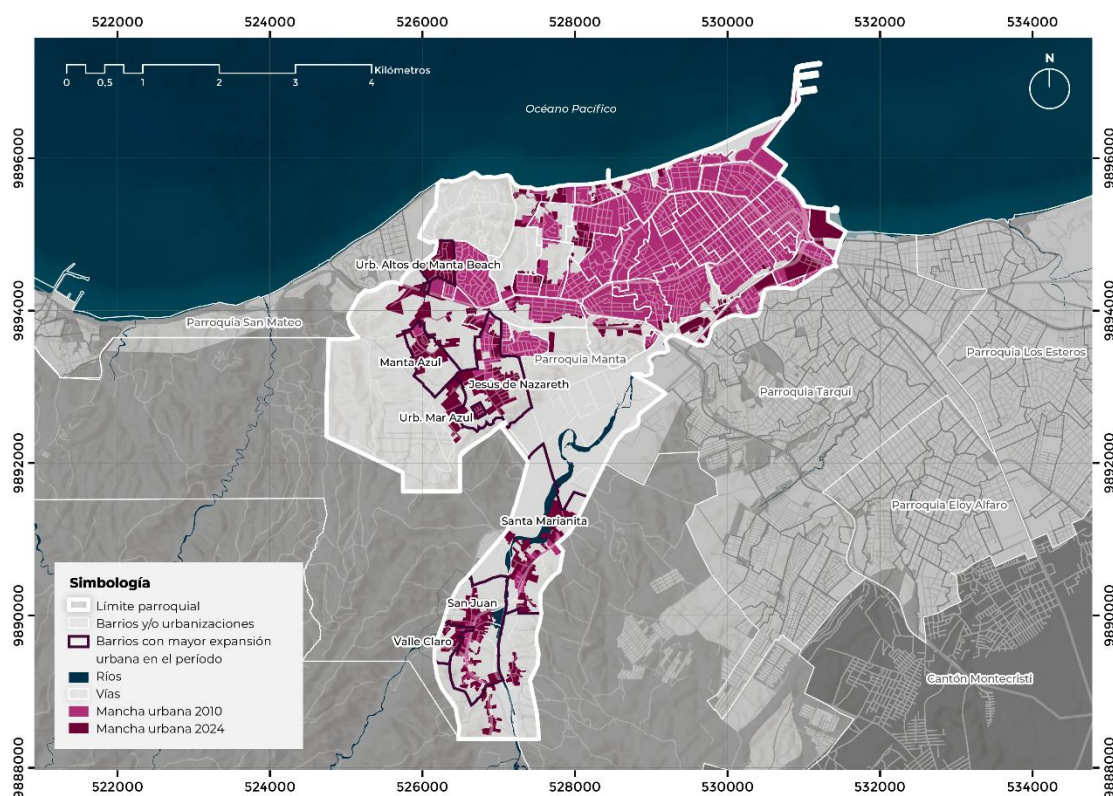
Tasa de expansión urbana por períodos (TEp) de Manta entre 2010 y 2024.

Período	Sa (superficie actual del período) (Ha)	Dsf (Diferencia entre la superficie actual e inicial del período) (Ha)	TEp= (DS f/Sa)	t (años)	Porcentaje de expansión
2010	692,54				
2024	943,08	250,54	0,27	14	36,18

Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024.

Figura 2

Mapa de la superficie urbanizada del período 2010 y 2024, incluyendo barrios con mayor grado de expansión urbana.



Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024.

Influencia del mercado inmobiliario en la expansión urbana

En la parroquia Manta, según Jaramillo (2023) existían 16 urbanizaciones y 7 conjuntos residenciales hasta 2014, conformando un total de 23 proyectos habitacionales. Sin embargo, el levantamiento de información determinó que para 2024 existen un total de 41 urbanizaciones y conjuntos residenciales. El área que ocupan estos asentamientos corresponde 188,01 hectáreas, que representan el 19,9% de la mancha urbana mapeada hasta 2024 en la parroquia Manta.

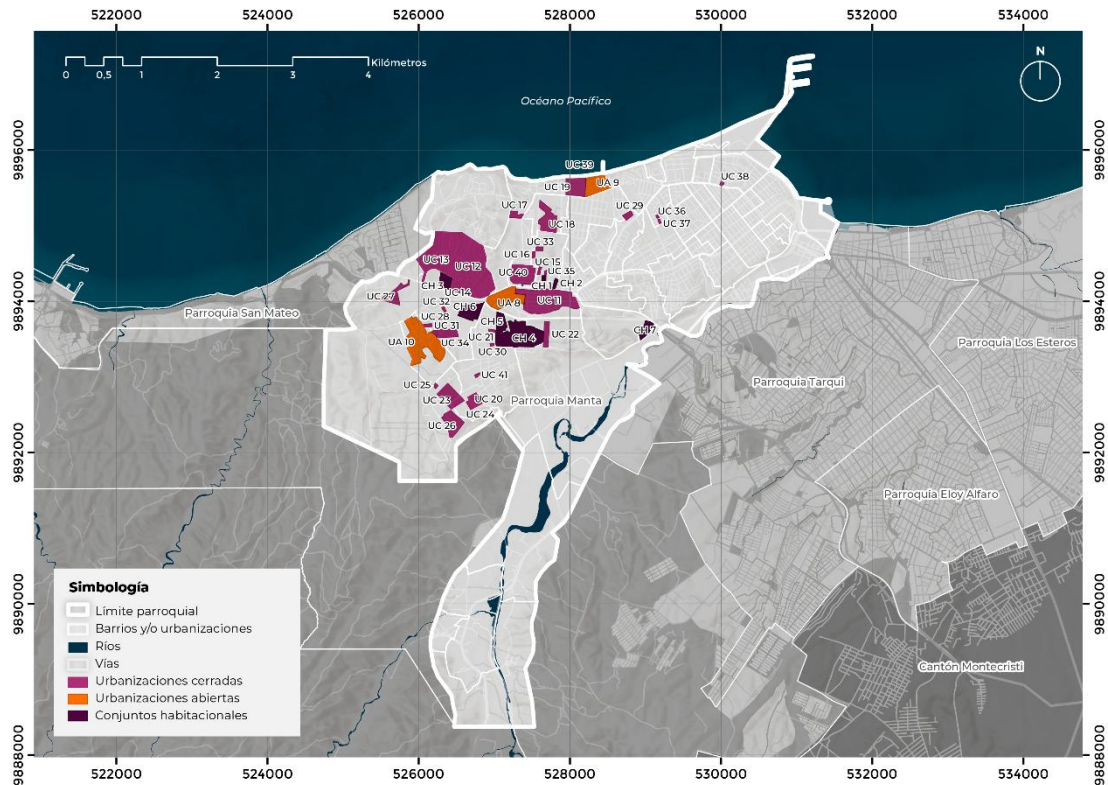
Tabla 3
 Listado de Conjuntos habitacionales y urbanizaciones

Código	Nombre	Tipo	Área M2
CH 1	Condominio Terranova	Conjunto habitacional	3.665,77
CH 2	Condominio Barlovento	Conjunto habitacional	5.576,21
CH 3	Álamo	Conjunto habitacional	27.142,81
CH 4	Ciudad del Sol	Conjunto habitacional	160.988,56
CH 5	Villaventura	Conjunto habitacional	28.651,99
CH 6	Villa Real	Conjunto habitacional	49.598,15
CH 7	Terrazas del Conde	Conjunto habitacional	26.499,33
UA 8	Urbanización Manta 2000	Urbanización Abierta	87.691,15
UA 9	Ciudadela Umiña	Urbanización Abierta	70.292,99
UA 10	Urbanización Manta Azul	Urbanización Abierta	181.976,36
UC 11	Urbanización Manta 2000	Urbanizaciones cerradas	193.391,21
UC 12	Manta Beach	Urbanizaciones cerradas	357.160,51
UC 13	Altos de Manta Beach	Urbanizaciones cerradas	175.384,46
UC 14	Porto Manta	Urbanizaciones cerradas	18.530,66
UC 15	Urbanización Miromar	Urbanizaciones cerradas	3.426,04
UC 16	Santa Bárbara	Urbanizaciones cerradas	3.254,78
UC 17	Manta Tennis	Urbanizaciones cerradas	11.799,88
UC 18	Lomas de Barbasquillo	Urbanizaciones cerradas	62.777,88
UC 19	Condominio Peñón de Mar	Urbanizaciones cerradas	11.995,97
UC 20	Urbanización Mar Azul	Urbanizaciones cerradas	21.777,31
UC 21	Urbanización Piamonte	Urbanizaciones cerradas	2.887,66
UC 22	Urbanización Nahla	Urbanizaciones cerradas	22.364,79
UC 23	Urbanización Barú	Urbanizaciones cerradas	60.609,48
UC 24	Urbanización Luxor	Urbanizaciones cerradas	5.340,47
UC 25	Urbanización Cristal Azul 2	Urbanizaciones cerradas	2.242,22
UC 26	Urbanización Cristal Azul 3	Urbanizaciones cerradas	54.901,66
UC 27	Urbanización Costa	Urbanizaciones cerradas	36.621,90
UC 28	Conjunto habitacional Monte Azul	Urbanizaciones cerradas	4.229,33
UC 29	Conjunto habitacional Nirvana	Urbanizaciones cerradas	9.077,40
UC 30	Condominio S.N.	Urbanizaciones cerradas	1.585,42
UC 31	Orion Residences	Urbanizaciones cerradas	3.845,67
UC 32	Villa Uxmal	Urbanizaciones cerradas	2.474,36
UC 33	Urbanización Terramare	Urbanizaciones cerradas	5.261,74
UC 34	Urbanización Cristal Azul	Urbanizaciones cerradas	29.892,10
UC 35	Condominio El Coral	Urbanizaciones cerradas	1.389,55
UC 36	Condominio Fabella	Urbanizaciones cerradas	1.240,28
UC 37	Condominio Fabella II	Urbanizaciones cerradas	1.764,81
UC 38	Condominio Alfa	Urbanizaciones cerradas	1.932,16
UC 39	Ciudad del sol	Urbanizaciones cerradas	54.615,10
UC 40	Ciudadela Barbasquillo	Urbanizaciones cerradas	73.944,25
UC 41	Costa Blanca	Urbanizaciones cerradas	2.346,39
Área total			1.880.148,80

Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth 2024; datos obtenidos por el GAD Manta, 2022; y Jaramillo, 2023.

Figura 3

Mapa de urbanizaciones y conjuntos residenciales de la parroquia Manta entre 2010 y 2024.



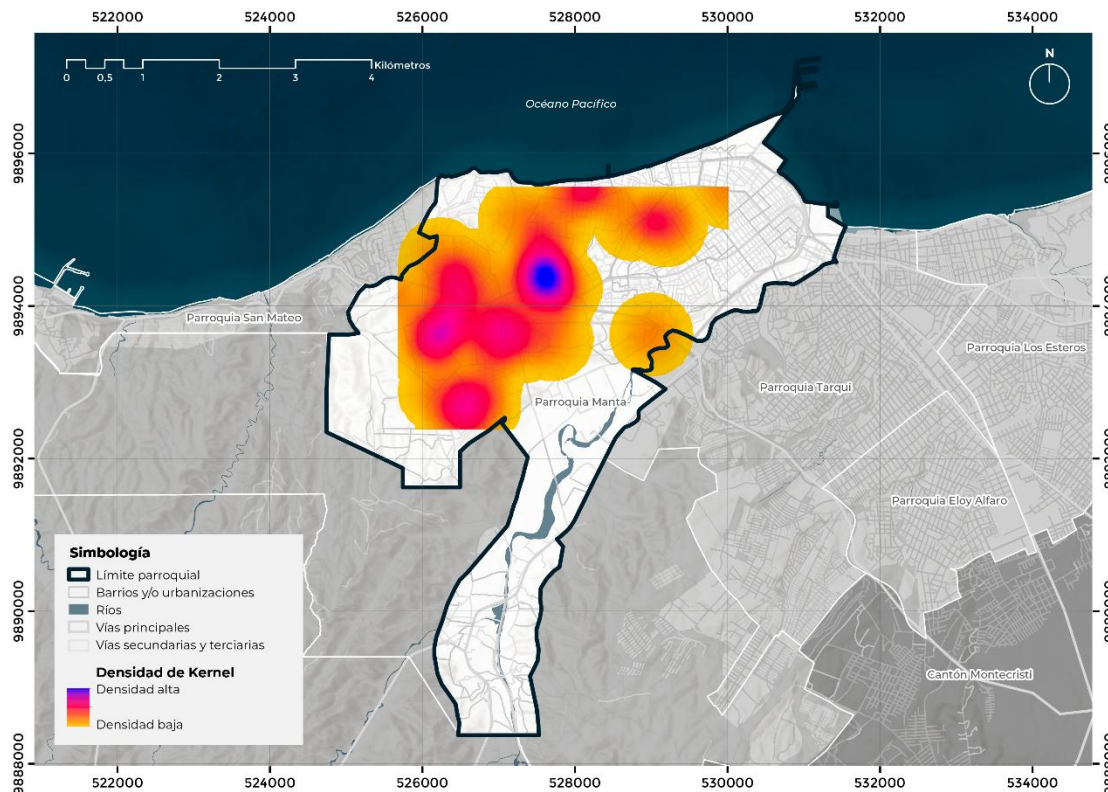
Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth 2024; datos obtenidos por el GAD Manta, 2022; y Jaramillo, 2023.

La expansión urbana de la parroquia se origina desde su límite noreste, y se extiende hacia el oeste y sur de su límite urbano. En base a su localización, el mapa de calor determinó que existe una aglomeración de urbanización especialmente hacia el centro y oeste del polígono de la parroquia. Mientras que, hacia el sur no se evidencia la presencia de urbanizaciones o conjuntos residenciales. Según Jaramillo (2023) en la parroquia Manta existe una predominancia de urbanizaciones hacia el noroeste de Barbasquillo, entre la vía a San Mateo y el perfil costero, así como su presencia también se percibía hacia el sur de esta vía y la zona de Jesús de Nazareth.

La presencia de esta vía principal hacia la periferia oeste, atrajo inversión de promotores inmobiliarios que proyectaron urbanizaciones como Manta Beach, Álamos, Villa Real (Jaramillo, 2023) y posteriormente, entre 2010 y 2014, se continuaron segundas etapas de urbanizaciones como es el caso de Altos de Manta Beach, y nuevas urbanizaciones que se consolidaron en el transcurso de estos años, como es La Urbanización Costa y Porto Manta.

Figura 4

Mapa de densidad de kernel de urbanizaciones y conjuntos residenciales de la parroquia Manta en 2024.



Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth 2024; y en base a datos obtenidos por el GAD Manta, 2022.

Análisis de Segregación socioespacial en la parroquia Manta

Para el análisis de segregación socioespacial se tomaron en consideración los barrios con mayor magnitud de expansión urbana de acuerdo con la Figura 2. Para abordar la dimensión física se analizó la ubicación de estos barrios o urbanizaciones para obtener el Índice de trayectoria (IT) de los componentes analizados.

Dimensión física (Lf)

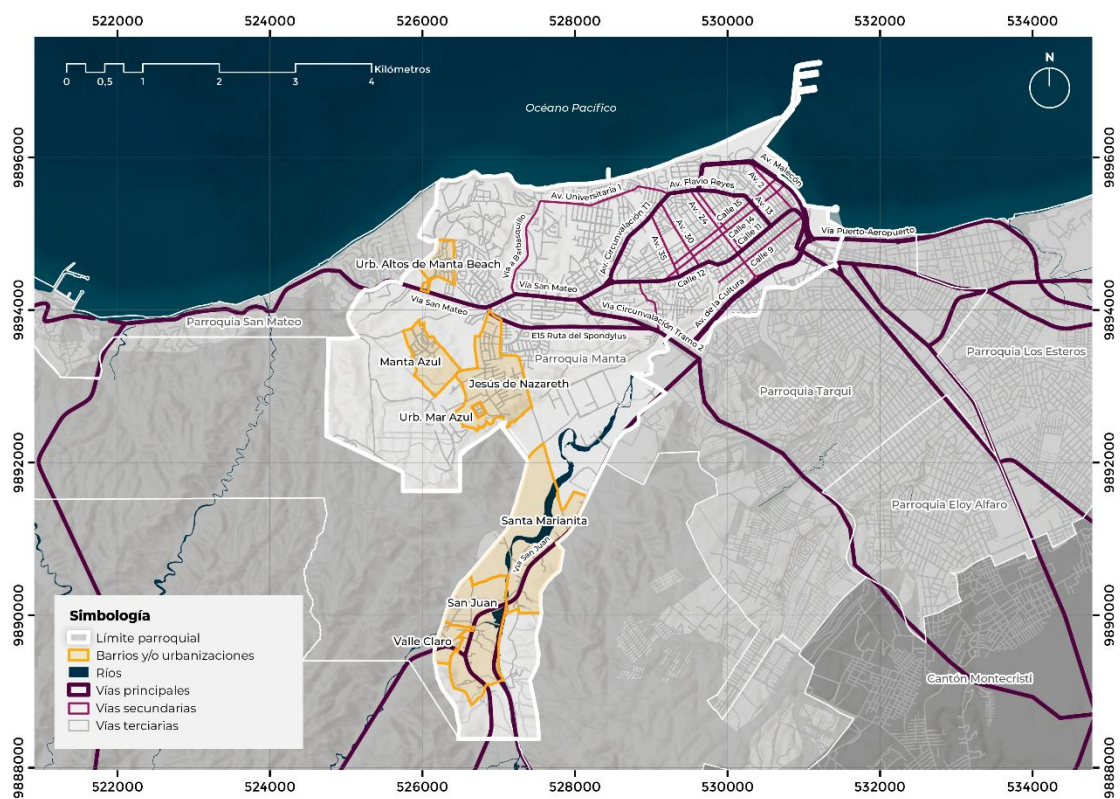
Equipamientos deseables

Calles principales

Tanto hacia el oeste como hacia el sur de la parroquia existen vías principales que conectan directamente estos asentamientos con la ciudad. La vía a San Mateo fue un factor clave en la proliferación de urbanización en el sector. Según Jaramillo (2023) la construcción de esta vía que optimizaba la accesibilidad, a pesar de ser angosta, propició que en la década de 1990 se emplazaran urbanizaciones como Manta 2000 y Barbasquillo. Posteriormente, la extensión y ampliación de 4 carriles hacia el límite parroquial para

implementarla en la ruta costera E15 del Spondylus favoreció la continuidad de esta tipología de asentamientos en la década de los 2000.

Figura 5
Mapa de calles principales en la parroquia Manta.

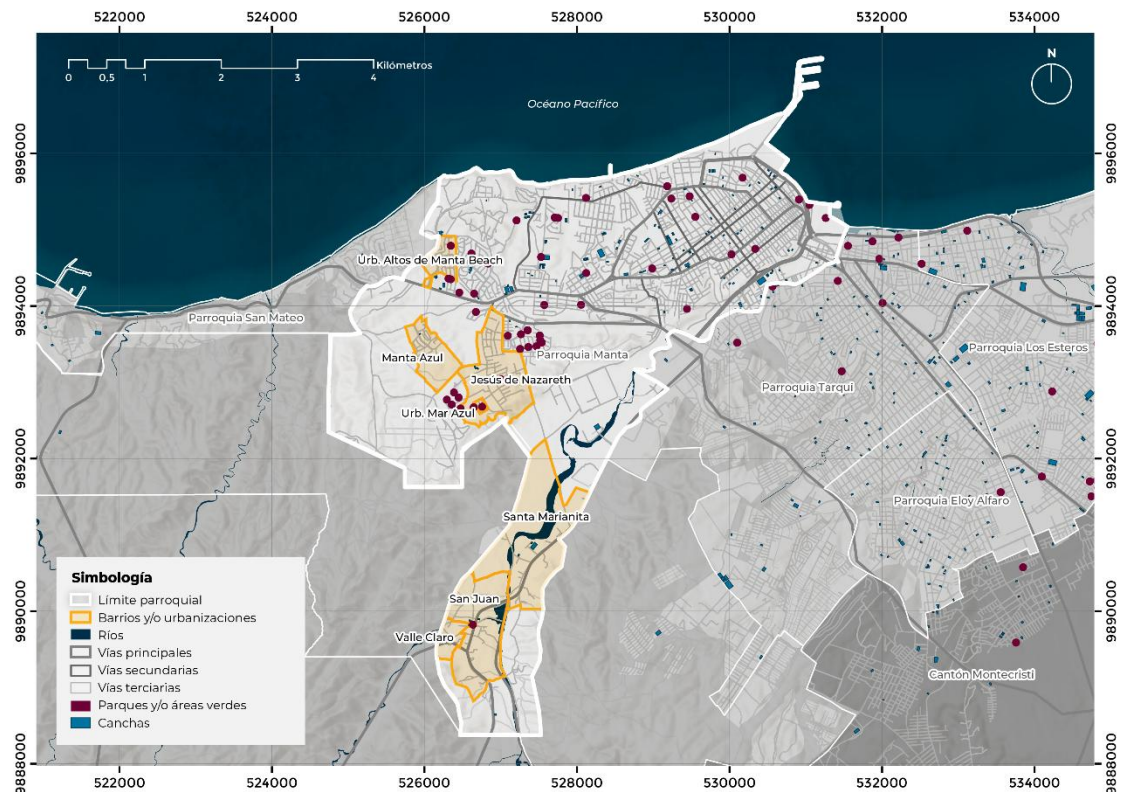


Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024; y en base a datos obtenidos por el GAD Manta, 2022.

Parques o canchas

En muchas de las urbanizaciones se percibe la existencia de parques y áreas verdes, sin embargo, estos espacios están privatizados, y son escasamente utilizados por sus residentes (Samada, 2022; (Palma, S., comunicación personal, 6 de marzo de 2025). Hasta 2014, según Jaramillo (2023), la mayoría de las urbanizaciones cumplían con la norma establecida de asignar mínimamente un 10% de su superficie total para áreas verdes y equipamientos comunitarios a cargo del promotor privado. En el caso de los asentamientos al sur, no existen plazas, cuentan con un parque y, a pesar de que se evidencian varias canchas, en su mayoría son de propietarios privados.

Figura 6
Mapa de plazas y parques en la parroquia Manta.



Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024; y en base a datos obtenidos por el GAD Manta, 2022 .

El espacio público, a pesar de no estar formalizado, tiene un mayor grado de utilización que en las urbanizaciones de acuerdo con información proporcionada en entrevistas. Si bien los equipamientos se encuentran en mejor estado en las urbanizaciones privadas, la individualización de sus residentes limita la vida en comunidad, por lo que escasamente se congregan en actividades colectivas (Palma, S., comunicación personal, 6 de marzo de 2025).

Caso contrario a lo que sucede en los asentamientos al sur de la parroquia, donde las personas habitan permanecer en el exterior de sus viviendas en constante relación con las personas de su alrededor, por ende, se conforman diversas actividades (López, J., comunicación personal, 5 de marzo de 2025). Sin embargo, dado el estado deplorable de la infraestructura, se dificulta el desplazamiento hacia áreas recreativas, por lo que grupos poblacionales como niños, optan por jugar en las vías.

Figura 7

Utilización de las vías como área recreativa en el barrio San Juan



Nota. Fotografías capturadas por la autora, 2024.

Figura 8

Áreas recreativas subutilizadas en la urbanización Manta 2000.



Nota. Fotografías capturadas por la autora, 2024.

Equipamientos

Equipamientos deseables

Buzai (2012) señala los establecimientos educativos y de salud como equipamientos deseables. Considerando que son aquellos con influencias positivas en el espacio, el presente análisis incluye equipamientos recreativos, de comercio y de salud. En los asentamientos ubicados hacia el oeste se percibe la presencia de equipamientos recreativos como áreas verdes, canchas y parques especialmente en el interior de las urbanizaciones, mientras que, hacia el sur existe una escasez de esta tipología de equipamientos.

Sobre los equipamientos comerciales, hacia el oeste se percibe la limitada presencia de equipamientos de esta connotación, sin embargo, en la vía principal a una distancia reducida se encuentra una amplia gama de equipamientos y servicios sobre la vía a San Mateo. Por otro lado, hacia el sur se evidencia la incipiente presencia de comercio, pero en su mayoría son establecimientos de escala reducida dedicados a la venta de artículos especializados. Por tanto, no existe una diversidad de productos que faciliten el abastecimiento de la población. En estos casos las personas se ven en la necesidad de desplazarse largas distancias hacia el centro y norte de la parroquia para adquirir artículos de necesidades básicas.

Respecto a los equipamientos de salud, hacia el oeste no existen equipamientos en el entorno inmediato, el equipamiento más cercano es el Hospital Rodríguez Zambrano de carácter público, y en el entorno inmediato de este equipamiento se encuentran una serie de equipamientos de salud privados. Mientras que, en el sur de la parroquia, existe un equipamiento de salud que corresponde al Centro de Salud San Juan. Sin embargo, para acceder a una mayor variedad y diversidad de escalas de equipamientos de salud, necesitan desplazarse hacia el sector mencionado previamente en torno al hospital de la ciudad, para el cual los habitantes recorren distancias significativas.

En el caso de los equipamientos educativos tanto en el oeste como el sur poseen una distribución dispersa, sin embargo, hacia el oeste existe una mayor presencia de estos establecimientos en comparación con el sur. Si bien no existe una amplia variedad de equipamientos hacia el oeste, aquellos localizados en el sector son instituciones educativas privadas, mientras que hacia el sur se encuentran únicamente dos instituciones educativas públicas.

Bañuelos (2005) menciona que el acceso desigual a equipamientos y servicios produce la serie de carencias que genera componentes de la ciudad privativos y excluyentes. Por ello, a continuación, se presenta el porcentaje de distancia adicional entre equipamientos relevantes de la parroquia y los barrios seleccionados. El punto de partida de recorrido corresponde al límite del barrio en la ruta más cercana para acceder a dichos equipamientos. Esto se considera debido a que para Samada (2022) la segregación es una consecuencia de la distancia física y social, ya que existen una serie de interacción, prácticas, comportamientos y subjetividades que son consecuencia de la distancia física.

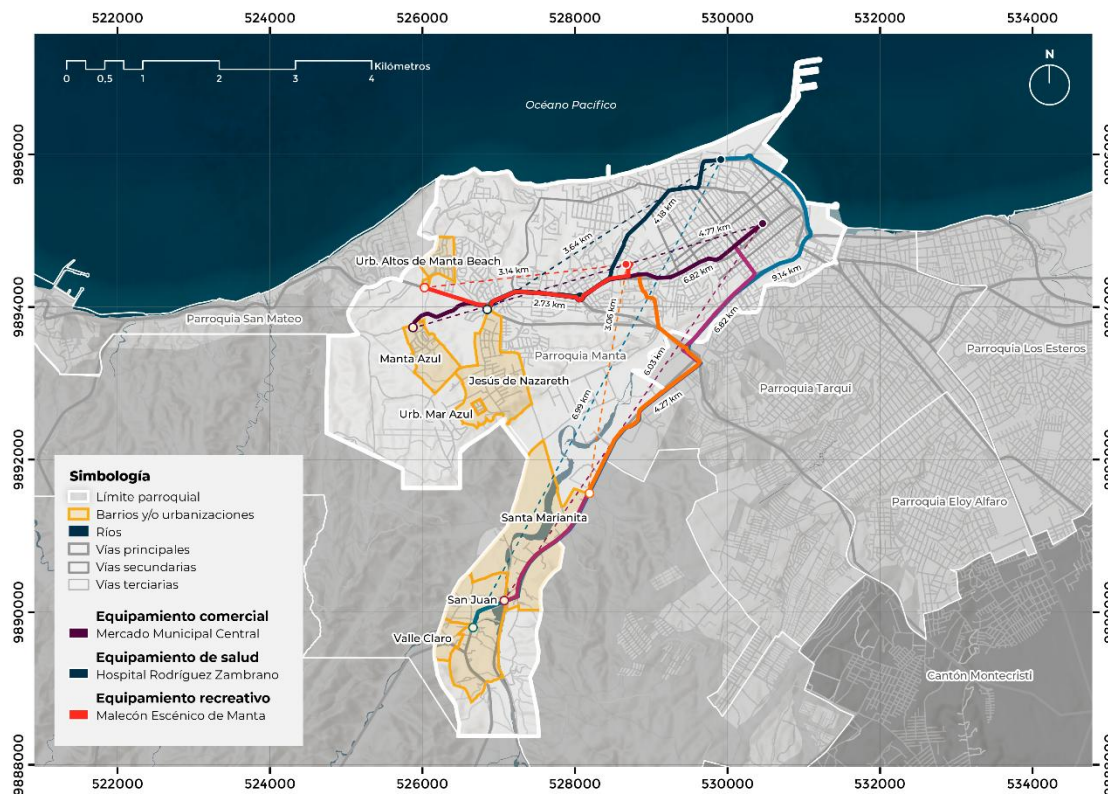
Tabla 4
 Tasa de expansión urbana por períodos (TEp) de Manta entre 2010 y 2024.

Tipo de equipamiento	Nombre del establecimiento	Barrio	Distancia real (DI) en KM	Distancia ideal (DI) en KM	Porcentaje de distancia adicional
Equipamiento recreativo	Malecón Escénico de Manta	Barrio Jesús de Nazareth	4.18	3.64	14.84 %
		Valle Claro	9.14	6.99	30.76%
Equipamiento comercial	Mercado Municipal Central	Manta Azul	5.16	4.77	8.18 %
		San Juan	6.82	6.03	13.11 %
Equipamiento de salud	Hospital Rodríguez Zambrano	Urb. Altos de Manta Beach	3.14	2.73	15.02 %
		Santa Marianita	4.27	3.06	39.54 %

Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024.

De acuerdo con la información levantada en la tabla 1, existe un incremento porcentual de la distancia entre los sectores del sur y del oeste de la parroquia con excedente de entre 5 y 24%.

Figura 9
 Mapa de distancia a equipamientos deseables.

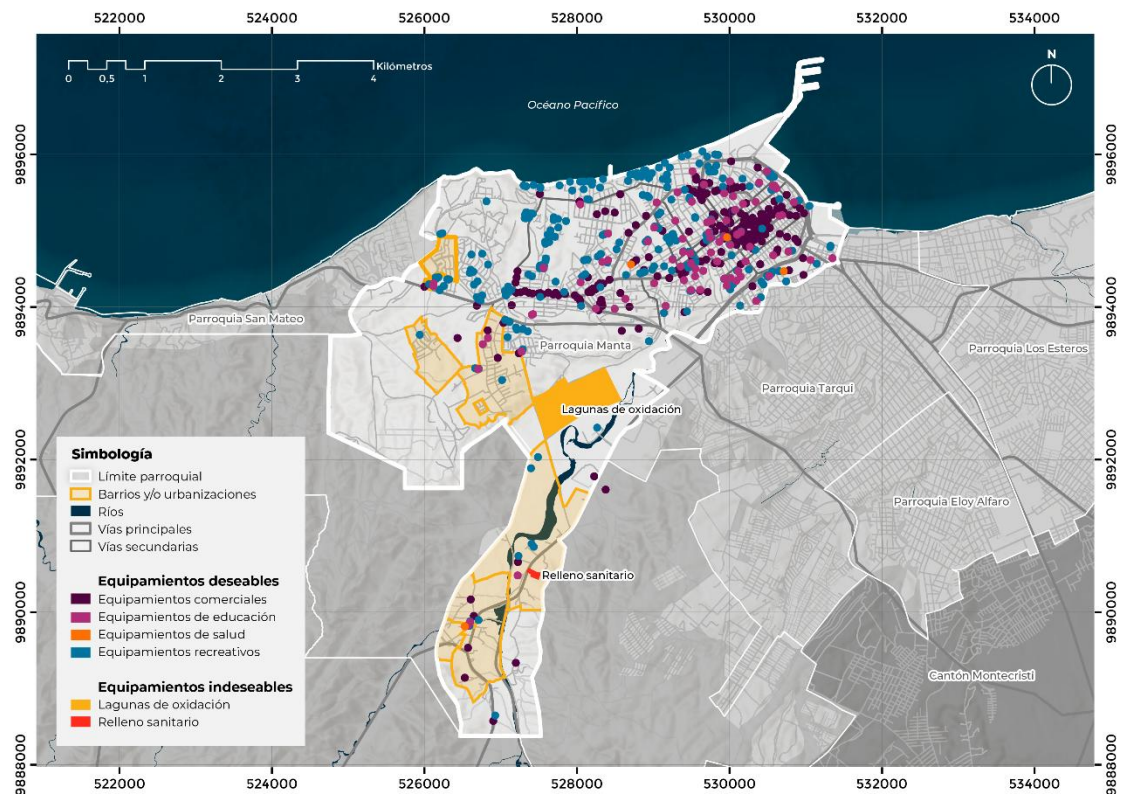


Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024; y en base a datos obtenidos por el GAD Manta, 2022.

Equipamientos indeseables

En la parroquia urbana de Manta se encuentran el relleno sanitario y las lagunas de oxidación para el tratamiento de aguas servidas. En estos casos, la fórmula aplicativa está directamente relacionada con la maximización de distancias para minimizar el área de influencia afectada. Las lagunas de oxidación se encuentran en una zona intermedia entre el sector oeste y sur, sin embargo, se localizan en la depresión de la pendiente de la parroquia, al igual que la zona sur. El oeste de la ciudad que presenta un relieve superior, lo que incrementa la distancia física con este equipamiento. Y respecto al relleno sanitario, se encuentra ubicado en el sur, y posee una relación directa con los asentamientos residenciales del sector, suscitando inconvenientes ligados a la contaminación.

Figura 10
 Mapa de equipamientos deseables e indeseables



Nota. Elaborado por la autora, 2024 en base a imagen satelital de Google Earth, 2010 y 2024; y en base a datos obtenidos por el GAD Manta, 2022 .

Dimensión sociocultural (Ls)

En la dimensión sociocultural, se emplearon entrevistas a habitantes del sector sur y oeste de la parroquia urbana, quienes residen en el sector San Juan de Manta y la Urbanización Altos de Manta Beach respectivamente. El entrevistado del sector sur de la parroquia manifestó que el motivo para vivir en el barrio San Juan es que los costos de suelo son más asequibles. A pesar de que existen carencias, la población se ha adaptado para desarrollar su vida cotidiana, y con el tiempo, la comunidad ha creado lazos de cohesión social con el sector.

En el caso de la entrevistada de la Urbanización Altos de Manta Beach, indicó que, el motivo por el que su familia acudió a vivir en la urbanización es por un tema de seguridad. Samada (2022) manifiesta que, en Manta, uno de los principales motivos de residir en urbanizaciones privadas es la protección de la delincuencia. Pedrazzini (2006), cataloga el proceso de encerramiento de barrios periféricos alejados del tejido urbano como el “urbanismo del miedo” (como se citó en Beltrão y Góes, 2013). A pesar de que la entrevistada manifiesta que igualmente suceden actos ilícitos dentro de la urbanización

como robos a viviendas, las personas tienen la libertad de desplazarse a pie y utilizar espacios comunales dentro de la urbanización con un sentido de seguridad.

Sin embargo, según Espinoza y Vera, (2019) las urbanizaciones y conjuntos residenciales privados promueven el individualismo y aislamiento, lo cual se evidencia al analizar la relación de los entrevistados con su alrededor. Palma (comunicación personal, 6 de marzo de 2025), residente de la zona oeste, manifestó que únicamente se relaciona con dos vecinos dentro de la urbanización. Según Samada (2022), en urbanizaciones de Manta, la socialización es aislada, y en limitadas excepciones existen vínculos entre los habitantes, por el contrario, en la mayoría de los casos los moradores desconocen total o parcialmente a quienes habitan en sus viviendas adjuntas.

Adicionalmente, la entrevistada señaló que no posee una relación con habitantes del exterior del condominio. Así se percibe que los muros de las urbanizaciones condicionan a sus habitantes en círculos de sociabilidad que se restringen a circuitos exclusivos, donde la relación con la ciudad “real” desaparece de la cotidianidad (Bañuelos, 2005).

Por otro lado, López (comunicación personal, 5 de marzo de 2025), residente de la zona sur de la parroquia, indicó que existe una buena relación entre la mayoría de los vecinos. Se promueve la colaboración mutua y una dinámica activa de vida en comunidad, especialmente en épocas de festividades, cuando incluso poseen predisposición para acoger a los visitantes. Contrario a lo que sucede en urbanizaciones privadas, donde según Samada (2022) los ciudadanos no tienen predisposición a permitir que externos a la urbanización dispongan de los equipamientos comunales, delimitando una marcada exclusión entre “los de adentro y los de afuera”.

En términos de servicios y equipamientos hacia el sur existen falencias en la prestación del servicio de agua potable, adicionalmente el alcantarillado no tiene mantenimiento regular, por lo que en épocas de lluvia se concentran olores y se acumula agua en los caminos, lo cual atrae insectos. Sobre los espacios públicos son escasos, por lo que los niños generalmente utilizan las vías para jugar. Mientras que, hacia el oeste de la parroquia, dentro de las urbanizaciones privadas no existen inconvenientes con los servicios básicos o espacios públicos. Las urbanizaciones cuentan con parque, piscinas y demás instalaciones que poseen buen mantenimiento gracias a la gestión de las directivas.

En caso de existir inconvenientes ligados a servicios e infraestructura, hacia el oeste existe mayor rapidez de solución por parte de la municipalidad. La entrevistada manifestó que

cuando existen problemas ligados a empresas como la Empresa Pública Aguas de Manta y la Corporación Nacional de Electricidad, generalmente la respuesta es rápida. Es así que, incluso el entrevistado del sur de la parroquia tiene la percepción de que los inconvenientes hacia el oeste y zona céntrica de la parroquia son de mayor prioridad. Mientras que, en el sur toma largos períodos de tiempo solucionar inconvenientes ligados a infraestructura y servicios. Para ello varias personas deben acudir recurrentemente a la municipalidad y entidades pertinentes a presentar quejas formales.

Sin embargo, uno de los principales problemas existentes en la zona oeste de la parroquia está ligado a la movilidad y accesibilidad. La mayor parte de las personas que residen dentro de la urbanización requieren de vehículos privados para desplazarse hacia el ingreso principal de las soluciones habitacionales privadas y hacia otros sectores de la ciudad. Particularmente en el caso de la entrevistada, su vivienda se encuentra lejos de la garita de acceso, por lo que, si no dispone de vehículo es una distancia considerable la que tiene que caminar para salir de la urbanización para acceder al transporte público. Esta situación genera alto tráfico en vías de acceso de menor dimensión, que precisamente concentran la mayor presencia de urbanizaciones y conjuntos habitacionales.

Si bien la congestión vehicular y las dificultades de accesibilidad para ingresar en asentamientos privados es un inconveniente hacia el oeste, hacia el sur también existen problemas de movilidad. Recientemente se implementó la línea 15 en las rutas de transporte público urbano que recorre la vía a San Juan. Sin embargo, existen dificultades para trasladarse, ya que las calles no se encuentran pavimentadas, por lo que especialmente en temporadas de lluvia, las vías se vuelven intransitables, e incrementa el riesgo de atasco tanto en vehículos como peatones. Adicionalmente al recurrir a servicios como taxis, además de altas tarifas de transporte, recurrentemente en horarios nocturnos los operadores de taxis son reticentes a trasladar pasajeros al sector porque consideran que representa un riesgo a su integridad (López, J., comunicación personal, 5 de marzo de 2025).

Esta consideración está especialmente ligada al prestigio, que es una de las facetas de carácter subjetivo de la segregación. Para Sabatini, (2006 en Samada, 2022), se refiere a las percepciones, estigmas territoriales, reputación y la imagen que posee la población sobre determinadas áreas. Esta situación se evidencia tras consultar a la entrevistada residente de urbanizaciones sobre su percepción de los sectores San Juan, Valle Claro y

Santa Marianita, quien manifestó que desconoce el sector, pero tiene la percepción de que es un lugar inseguro con carencia de servicios básicos. De acuerdo con Svampa (2004 citado en Bañuelos, 2005), además, las generaciones más jóvenes que crecen dentro de los muros de urbanizaciones privadas no conocen la ciudad.

Mientras que, el entrevistado de San Juan es conocedor de la urbanización Altos de Manta Beach y sus alrededores, y considera que el sector posee mejor orden, servicios, infraestructura y seguridad que en el sur de la parroquia. Para el entrevistado hacia el oeste de la parroquia existe mayor accesibilidad a sus necesidades. Sin embargo, conjetura que las personas podrían no tener los lazos comunitarios que han desarrollado en San Juan. De esta manera, se evidencia que la ciudad no es una experiencia homogénea (Bañuelos, 2005).

DISCUSIÓN

La expansión urbana de la parroquia Manta entre 2010 y 2024 evidencia un crecimiento dual en las periferias, donde la accesibilidad a mejores condiciones urbanas se encuentra ligada por la capacidad adquisitiva de su población. De las 250,54 ha que abarcó la expansión urbana de la parroquia en el período de estudio, 56,35 ha corresponden a urbanizaciones cerradas, abiertas y conjuntos habitacionales, lo que representa el 22% del área de expansión urbana. Estas soluciones habitacionales que oferta el mercado inmobiliario representan bajas densidades que repercuten en el incremento de la superficie urbanizada en la ciudad (Jaramillo, 2023).

La dinámica de consolidación polarizada entre barrios privados e informales ha sido impulsada principalmente por el desarrollo de vías principales. Hacia el sur se conformaron barrios con asentamientos informales y precarios en torno a la Vía a San Juan, mientras que hacia el oeste se emplazaron urbanizaciones y conjuntos habitacionales favorecidos por la presencia de la Vía a San Mateo y la E15 que forma parte de la Ruta del Spondylus. Según Jaramillo y García (2022) el respaldo del poder público a la creación de infraestructura vial acompañado de escasa políticas de acceso a la vivienda, condicionaron una ocupación de suelo caracterizada por la inversión del sector privado.

En la periferia de la parroquia Manta, la principal inversión del mercado inmobiliario son los “countries” o “barrios cerrados” que ofertan tipologías de viviendas para clases

medias y altas que asemejan estilos internacionales (Muxí, 2004; Romo, 2015). Estos proyectos urbanos en Ecuador se conocen como urbanizaciones (Rojo, Jara y Frick, 2019), y en Manta se evidencian de carácter cerrado, abierto, así como conjuntos habitacionales. Su proliferación fue especialmente reforzada por temáticas ligadas a la seguridad, lo cual ha condicionado los componentes socioespaciales en la ciudad (Samada, 2022). Según el GAD Manta, (2020) en el informe que emitió la “Dirección Nacional de Análisis de Información de la Policía Nacional”, entre diciembre de 2023 y febrero de 2024 incrementaron los actos violentos y delictivos en el cantón.

Para Jaramillo (2023) estas soluciones habitacionales han configurado la expansión y morfología del oeste de la parroquia, como se evidencia en el mapa de calor. Su patrón de distribución espacial y aglomeración hacia el oeste se orienta bajo la racionalidad económica, donde agentes inmobiliarios invierten sus recursos en zonas que poseen servicios, equipamiento e infraestructura vial. Mientras que hacia el sur de la parroquia existen problemáticas ligadas a la menor densidad y hacinamiento con viviendas de carácter social medio-bajo y bajo (Espinoza y Vera, 2020) en los barrios San Juan, Santa Marianita y Valle Claro.

De acuerdo con Samada (2022) en Manta existe una dinámica histórica de construcción desigual causada por la distribución espacial de diferentes grupos sociales. Aquellos sectores poblacionales con menores recursos se desplazaron hacia el sur de la parroquia donde el valor inmobiliario posee menores índices de tasación. Pero, los resultados del análisis de la dimensión física de la segregación socioespacial determinaron que, sólo en el sur se evidencian los efectos propios de las periferias como la insuficiencia de transporte, servicios y equipamientos urbanos y la invasión de construcciones en sectores no edificables que conducen a la segregación socioespacial (Pico, 2020). Si bien los asentamientos del oeste también presentan problemas de movilidad, en términos de equipamientos se encuentran mejor abastecidos.

El contraste en la correspondencia de tenencia de la vivienda provoca segregación socioespacial y actúa simultáneamente a la disrupción de la trama urbana (Espinoza y Vera, 2019). La segregación socioespacial en la parroquia Manta, no solo se refiere a la distribución desigual de la población, sino que también abarca el distanciamiento generado entre grupos sociales al conformar urbanizaciones cerradas (Samada, 2022).

El bienestar y confort que oferta el residir en el interior de estas unidades cerradas transforma el valor del uso de la vivienda en una transacción por la calidad de vida, la cual se convierte en mercancía de lujo y solo puede ser adquirida por un estrato privilegiado de la población (Caldeirón y Goetz, 2019). El aumento de los usuarios que seleccionaban urbanizaciones privadas para vivir significó un incremento de brechas sociales, que generaron un distanciamiento y configuraron la morfología social urbana de las periferias (Fernández, 2020). La parroquia muestra una dinámica de segregación que evidencia la incompatibilidad entre las clases sociales altas y bajas (Luzón et al., 2003).

Lo anterior propició tendencias territoriales con periferias polarizadas que fomentaron la construcción de urbanizaciones en uno de sus extremos, y cuya privatización del espacio urbano intensificó los efectos de la segregación socioespacial. Esta situación indujo el desplazamiento de los usuarios que no absorbían estas condiciones de vida privilegiadas hacia el sur, trasladándose entre 4,27 y 9,14 km para acceder a equipamientos de uso cotidiano en la ciudad. Esta ruptura del tejido social y el autoaislamiento ya no solo aborda el componente económico, sino que la segregación socioespacial significa una supresión de los derechos de la ciudadanía al impedir la libre circulación, limitando el acceso al espacio público (Pfannenstein et al, 2019).

La privatización del espacio público a través de muros que representan una barrera física, social y psicológica, que ha generado procesos de segregación socioespacial y guetización. La primera entendida para Ricón et al., (2010) como un trato discriminatorio por cuestiones sociales, económicas, culturales y localización geográfica, evidenciado en el presente análisis a través de la dimensión sociocultural, la cual refleja las diferentes experiencias de vivir la ciudad para los entrevistados según su locación. Y la segunda, referida a la mixofobia o la construcción social del miedo que genera el contacto con lo ajeno o diferente a nuestro entorno inmediato, y la marginación que se evidenció al analizar la percepción social sobre el sur de la parroquia.

Este último componente denota la forma en que las percepciones territoriales derivan teorías e imágenes sobre los diferentes barrios, encontrándose los inmobiliarios en un extremo de la escala social, y los barrios autoproducidos representan la otra cara de la realidad urbana (Criollo y Solana, 2019). A pesar de que ambas producciones reflejan la falta de planificación de la ciudad, solo el primer escenario deriva en la idea de exclusividad, siendo aquellos que reciben mayor rapidez y eficiencia en la resolución de

problemas de infraestructura y servicios que requieren del accionar de la municipalidad, según las entrevistas (Palma, S., comunicación personal, 6 de marzo de 2025; López, J., comunicación personal, 5 de marzo de 2025).

Por tanto, el mercado inmobiliario ha influenciado tanto en la orientación como en la expansión de la mancha urbana, siendo, el responsable de trazar la morfología urbana al idealizar las formas de habitar (Rojo, Jara y Frick, 2019). Al designar el espacio destinado a las clases sociales altas, supedita la demanda de usos urbanos bajo sus decisiones de actuación y propicia la segregación socioespacial, desplazando grupos desfavorecidos. Finalmente, la privatización de las periferias de la parroquia ha conformado artífices que fragmentaron el espacio urbano, aislando los barrios más acomodados a través de barreras físicas que impiden la accesibilidad y conectividad con el resto de la ciudad (Jaramillo, 2023).

CONCLUSIONES

Las soluciones habitacionales ofertadas por el mercado inmobiliario son un factor clave en la expansión urbana y morfología de la parroquia Manta entre 2010 y 2024. Sus periferias presentan un crecimiento urbano desordenado que se ha caracterizado por la estratificación sectorial socioeconómica. Lo anterior es especialmente fomentado por la privatización de urbanizaciones, que se relacionan directamente con la accesibilidad a servicios y equipamientos que se han dotado hacia el oeste, en contraste con el sur de la parroquia. Los efectos de esta dispersión y desigualdad de acceso a elementos de la vida cotidiana generan segregación socioespacial.

Este fenómeno no es fortuito, sino que la presente investigación evidencia que la expansión urbana influenciada por el mercado inmobiliario genera segregación socioespacial en la parroquia urbana de Manta por su distribución espacial, la cual modifica las dinámicas económicas y sociales de su entorno, como se ha señalado en la hipótesis. En términos de tendencias económicas, la monetización del suelo y la percepción de bienestar que proporciona el amurallamiento, propicia condiciones favorables para los residentes acaudalados del oeste. Sin embargo, simultáneamente incide en fenómenos sociales como la guetización de sectores al sur, con bajo costo del suelo y equipamientos indeseables, que reflejan la desigualdad y marginación de sectores en condiciones desfavorables.

La conformación de urbanizaciones y conjuntos habitacionales privados con barreras físicas, impide la sistematicidad del contacto directo con la ciudad. En la parroquia Manta, existe la concepción de que vivir tras muros implica protección frente a la delincuencia. Sin embargo, involuntariamente, este proceso evoca el resquebrajamiento de las relaciones y la limitación de grupos de convivencia del mismo estrato social, ya que promueve el aislamiento del individuo y no garantiza el derecho de la ciudad para todos. Por ello, las urbanizaciones cerradas incrementan el nivel segregativo de las transformaciones socioespaciales, modificando las relaciones y prácticas sociales.

Entre los factores clave que determinan la segregación socioespacial de la parroquia se encuentran, en primera instancia, las consecuencias del sistema capitalista que enfatiza las diferencias entre grupos sociales. La jerarquización a los privilegiados propicia la desigualdad, no solo en el ámbito económico, sino también social, lo cual se traduce en el espacio y sus condiciones de vida, comprometiendo la organización socioespacial del territorio.

La influencia del mercado inmobiliario es un factor clave en este proceso, ya que son entidades que aprovechan el suelo de bajo costo para edificar construcciones que puedan ofertar en el mercado a elevados precios. En este sentido, se direccionan a una clase social con características económicas preferenciales, que abarca un sector poblacional limitado, a la vez que excluye a los usuarios que no tienen la capacidad adquisitiva. De esta manera, estratifica el territorio y determina las pautas de ocupación urbana produciendo segregación.

La mercantilización de la vivienda y la calidad de vida en áreas exclusivas privatiza el espacio público y la ciudad. Este fenómeno no solo limita la integración urbana, sino que también vulnera el derecho a la ciudad, a habitar, usar y participar libremente de ella como parte de la construcción del entorno urbano. Actualmente, el modelo de desarrollo urbano de la parroquia es excluyente, condicionando a los grupos que no pueden acceder a la vivienda a trasladarse largas distancias desde el sur.

La privatización del entorno urbano y la segregación socioespacial de la parroquia, además, interfiere en el desarrollo de la vida cotidiana de los habitantes del sur, ya que, al restringir su acceso provoca exclusión que impacta en las oportunidades de desarrollo y en el bienestar colectivo. Esta situación acrecienta la marginalización de determinados

sectores poblacionales, en este caso, la guetización del sur de la parroquia, impidiendo un desarrollo equitativo e incrementando aún más la brecha socioeconómica.

Lo anterior es resultado de su incapacidad económica de sustentar el costo de vida en los alrededores de “barrios cerrados” ya que los impactos económicos derivan en su entorno. Es decir, la totalidad de la zona oeste de la parroquia recae en la presión del mercado y el sistema capitalista, lo que impide absorber usuarios de distinta capacidad económica. Como resultado, se conforma una periferia sur con asentamientos autoproducidos dados los bajos costos del suelo en este sector, en condiciones de precariedad ya que su valor también se encuentra ligado con la presencia de equipamientos indeseados como el relleno sanitario.

Tanto a nivel de la parroquia Manta, como en las ciudades de América Latina, el paisaje urbano de la parroquia se caracteriza por fragmentarse en secciones cerradas generadas por la inversión privada únicamente hacia el oeste de la ciudad, creando límites que promueven la desigualdad espacial. Mientras que, hacia el sur se encuentran asentamientos en abandono, con limitada dotación de servicios, calidad de infraestructura deplorable, que hacen más notables las diferencias sociales y geográficas.

Las características de expansión urbana del período analizado evidencian un proceso de configuración socioespacial de la ciudad que se encuentra estrechamente ligado a dinámicas económicas y sociales de la ciudad, así como temáticas ligadas a la deficiencia de gestión y planificación. El rol del Estado es fundamental como ente regulador del territorio para evitar la segregación socioespacial, sin embargo, su participación en la mejora de condiciones de vida en determinados sectores ha inducido a las inmobiliarias a adquirir el espacio vacante a su alrededor para beneficiarse del valor del suelo.

Finalmente, durante el desarrollo de la presente investigación se identificaron diversas limitaciones que impidieron profundizar el análisis cuantitativo. Una de las principales fue la disponibilidad de datos actualizados sobre la parroquia urbana de Manta, especialmente en indicadores socioeconómicos para aplicar otras metodologías de análisis de segregación socioespacial. Por tanto, se insta al levantamiento de información de mayor cercanía al territorio, para abordar las problemáticas urbanas no solo a nivel cantonal, sino parroquial. Además de explorar el estudio de las dinámicas sociales en el territorio para conocer una visión más detallada de las problemáticas que existen en la ciudad.

BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana* (Vol. 9). Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos.
- Alegría, T. (1994). Segregación socioespacial urbana: El ejemplo de Tijuana. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 9(2), 411–428. <https://doi.org/10.24201/edu.v9i2.916>
- Bähr, J., y Borsdorf, A. (2005). La ciudad latinoamericana: La construcción de un modelo. Vigencia y perspectivas. *Urbe. Revista de Ciudad, Urbanismo y Paisaje*, 2(2), 207–222.
- Bañuelos, C. (2005). *Procesos de segregación socio-espacial a través de la provisión diferenciada de equipamientos y servicios*.
- Beltrão Sposito, M., y Góes, E. (2013). *Espacios cerrados y ciudades: Inseguridad urbana y fragmentación socioespacial*. São Paulo: Unesp.
- Borja, J., Castells, M., Belil, M., y Benner, C. (2000). *La ciudad multicultural: Laberintos urbanos en América Latina*.
- Borsdorf, A. (2003). La segregación socioespacial en ciudades latinoamericanas: El fenómeno, los motivos y las consecuencias para un modelo del desarrollo urbano en América Latina. En *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina* (pp. 129–142).
- Builes Carmona, V. (2012). *De lo concebido a lo vivido: Un paralelo sobre las formas de concebir el territorio urbano entre el Estado y lo local, situado sobre Villatina, barrio periférico de la ciudad de Medellín*.
- Buzai, G. D. (2012). Geografía y sistemas de información geográfica: Evolución teórico-metodológica hacia campos emergentes. *Geographical Journal of Central America*, 2(48E), 15–67.
- Cabrera, J. E., y Cabrera, L. (2017). El mercado inmobiliario en el área metropolitana de Cochabamba-Bolivia: Características e influencias en la configuración urbana.
- Caldeirón, D., y Góez, M. (2019). Segregación socioespacial: Urbanizaciones cerradas en la parte baja de la Cuenca de Los Gómez, Itagüí-Colombia. *Revista Rural y Urbano*, 4(1), 79–103.
- Camino Solórzano, A. M., y Cedeño Delgado, T. (2020, mayo). Ciudad mancomunada Manta-Jaramijó-Montecristi Puerto HUB Mundial: Sostenibilidad y resiliencia de mayor densidad y compacidad urbana. En *III Congreso Internacional ISUF-H. Ciudad compacta vs. ciudad difusa* (pp. 71–78). Editorial Universitat Politècnica de València.
- Carpio Vintimilla, J., Carrión, D., Jácome Bohórquez, N., García, J., Carrión, F., Pérez Sainz, J. P., y Menéndez Carrión, A. (1987). *El proceso urbano en el Ecuador* (pp. 305–305).
- Carreño, C., y Alfonso, W. H. (2018). Relación entre los procesos de urbanización, el comercio internacional y su incidencia en la sostenibilidad urbana. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(22). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu11-22.rpuc>

- Carrión, F. (2001). Las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina. *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*, 1(1), 7–24.
- Carvajal, N. (2015). Producción del espacio bogotano: La segregación socio-espacial en la zona periurbana. *Bollettino della Società Geografica Italiana*, Serie XIII, 8, 9–20.
- Castells, M. (1973). La urbanización dependiente de América Latina. *Planificación Vivienda Ciudad Región*, (8), 1–18.
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2007). La urbanización presenta oportunidades y desafíos para avanzar hacia el desarrollo sostenible. *Notas de la CEPAL*. <https://www.cepal.org/notas/73/Titulares2#:~:text=Am%C3%A9rica%20Latina%20es%20la%20regi%C3%B3n,alza%2C%20pero%20a%20ritmos%20decrecientes>
- Cervio, A. L. (2015). Expansión urbana y segregación socio-espacial en la ciudad de Córdoba (Argentina) durante los años '80. *Astrolabio*, (14), 360–392.
- Cobos, E. P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37–60. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3103>
- Connolly, P. (1988). Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario. *Revista A*, 11, 61–86.
- Criollo Astudillo, A. M., y Solana Solana, A. M. (2019). Segregación socio-espacial en territorios rurales: Urbanizaciones cerradas como agentes de segregación socio-espacial. Urbanización "San Joaquín", Vilcabamba, Loja-Ecuador.
- Di Nucci, J., y Linares, S. (2016). Urbanización y red urbana argentina: Un análisis del período 1991–2010. *Journal de Ciencias Sociales*, 7, 4–17. Universidad de Palermo.
- Espinoza-Moreira, K. D., y Vera-Cañarte, M. F. (2019). Fragmentación del espacio en la periurbanización de la zona sur de Manta: Artículo de investigación. *Revista Científica FINIBUS - Ingeniería, Industria y Arquitectura*, 2(4), 10–18. <https://publicacionescd.uleam.edu.ec/index.php/finibus/article/view/98>
- Farfán Tocarruncho, W. Y. (2020). Aproximación conceptual de la segregación socioespacial y residencial en ciudades intermedias en América Latina. *Boletín Redipe*, 9(8), 96-115.
- Fernández Tapia, J. (2020). Segregación socio-espacial y bienestar en las ciudades de México, 2000-2020. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos del Sur Global*, 1(3), 120–142. <http://revistapacha.religacion.com/index.php/about/article/view/36>
- Fernández, R. M. (2020). La dimensión espacial de la toponimia histórica a través del análisis Kernel: Hacia una arqueología del paisaje medieval en Sierra Mágina (Jaén). *Arqueología y Territorio*, (17), 159-172.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta. (2020). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Manta 2020-2035*. Manta, Ecuador.

- Gómez, N. J. (2021). Mapa de calor del COVID-19 en Santa Fe: Análisis provincial y metropolitano. *Posición*, 5, 1-15. Universidad Nacional de Luján, Instituto de Investigaciones Geográficas.
- Harvey, D. (2008). El derecho a la ciudad. *New Left Review*, 53. Recuperado de: <http://newleftreview.es/53>
- Jaramillo Barcia, J. E. (2022). *La incidencia del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano de Manta (Ecuador) durante las últimas décadas* (Tesis doctoral). Universidad de Valladolid, Escuela de Doctorado. <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/59776>
- Jaramillo, B. J. (2023). *La incidencia del mercado inmobiliario en el desarrollo urbano de Manta (Ecuador) durante las últimas décadas* (Tesis doctoral). Universidad de Valladolid.
- Jaramillo, B. J., y Cuesta, J. L. G. (2022). Crecimiento y estructura de Manta (Ecuador): Lógicas y contradicciones del proceso de desarrollo urbano en las últimas décadas (1965-2014). *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 42(1), 5-30.
- Linares, S., y Lan, D. (2007). Análisis multidimensional de la segregación socioespacial en Tandil (Argentina) aplicando SIG. *Investigaciones Geográficas*, (44), 149-166.
- López Martínez, A. (2018). Segregación socioespacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina: Características, perspectivas e implicaciones. *Hallazgos*, 15(30), 99–124. <https://doi.org/10.15332/2422409x.4805>
- López Pazmiño, N. V. (2012). *Nayón, entre lo rural y lo urbano: Segregación socioespacial y conflictos entre pobladores* (Tesis de maestría). FLACSO Sede Ecuador, Quito.
- López-Martínez, A. (2018). Segregación socioespacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina: Características, perspectivas e implicaciones. *Hallazgos*, 15(30), 99-124. <https://doi.org/10.15332/1794-3841.2018.0030.04>
- Luzón, J., Stadel, C., y Borges, C. (Eds.). (2003). *Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina*. Edicions Universitat Barcelona.
- Mejía, M. M., y Páliz, C. F. (2018). El territorio periurbano de la ciudad de Quito: expansión urbana, cambio de la morfología y valor del suelo. Caso de estudio “valle de Los Chillos”, Distrito Metropolitano de Quito, Ecuador. *Eidos*, (11), 1-26. <https://doi.org/10.29019/eidos.v0i11.422>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). (2018). *Ciudades equitativas, agenda urbana, ciudades sustentables, ciudades productivas* (2ª ed.). Comité Técnico Interinstitucional para el Proceso Preparatorio de Hábitat III.
- Mohd, M. (2022, 18 de noviembre). El futuro de la humanidad será urbano. *ONU-Habitat*. Recuperado el 4 de enero de 2024, de <https://onu-habitat.org/index.php/el-futuro-de-la-humanidad-sera-urbano>
- Muentes, I. A. F., y García, M. C. E. (2019). Estrategias enfocadas al desarrollo inmobiliario sostenible del cantón Manta, Ecuador. *RECUS: Revista Electrónica Cooperación Universidad Sociedad*, 4(1), 56-65.
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Nobuko.

- Orellana, D., y Osorio, P. (2014). Segregación socio-espacial urbana en Cuenca, Ecuador. *Analítika: Revista de Análisis Estadístico*, (8), 27-38.
- Organización de las Naciones Unidas. (s. f.). *Objetivo de Desarrollo Sostenible 11: Ciudades y comunidades sostenibles*.
<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>
- Pacheco, A. D. J. M., y Pacheco, H. A. (2015). Estudio de la dinámica espacial del eje Manta–Montecristi. Un proceso de expansión urbana con implicaciones sociales y ambientales. *La Técnica*, (14), 92-107.
- Pereira, P. C. X. (2004). *Reestruturação e expansão metropolitana: A reestruturação imobiliária e a emergência de um novo modelo de metrópole na América Latina*. VIII Seminário Internacional de la Red de Investigadores sobre Globalización. Río de Janeiro, Brasil.
- Pérez Campuzano, E. (2011). Segregación socioespacial urbana: debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 26(2), 403-432.
- Pérez, V. I., Cortizo, D. E., y Frediani, J. C. (2023). Mercado inmobiliario y COVID-19: precios del suelo y expansión urbana en el partido de La Plata (2018-2022). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 32(2), 328-344.
<https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.104945>
- Pfannenstein, B., Martínez Jaramillo, J. O., Anacleto Herrera, E. E., y Sevilla Villalobos, S. (2019). Planificación urbana y la influencia de las urbanizaciones cerradas: El Área Metropolitana de Guadalajara, México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 19(59), 1087-1117. <https://doi.org/10.22136/est20191278>
- Pinto, J. (2002). *Urbanización, redistribución espacial de la población y transformaciones socioeconómicas en América Latina* (No. 7168). Naciones Unidas, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).
- Pico Alonso, K. (2019). Una mirada a una ciudad sin planificación: patrones en la forma de los barrios informales en la ciudad de Manta, Ecuador. En *XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo*, Barcelona-Santiago de Chile, Junio 2019. Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori, Universitat Politècnica de Catalunya.
- Pico Alonso, K. (2020). La ciudad que crece entre fragmentos: forma e inserción de las barriadas informales en la ciudad de Manta, Ecuador. *QRU: Quaderns de Recerca en Urbanisme*, (10), 46-63.
- Prada-Trigo, J., Aravena, N., y Barra-Vieira, P. (2022). Dinámicas inmobiliarias y cambios en la morfología urbana del Gran Concepción. *EURE (Santiago)*, 48(144), 1-23. <https://dx.doi.org/10.7764/eure.48.144.07>
- Quijano, A. (2014). Dependencia, cambio social y urbanización en Latinoamérica. *Revista Mexicana de Sociología*, 76(4), 525-570.
- Rincón Salazar, M., Maldonado Gómez, M., y Echeverri Velásquez, M. (2010). Seguridad y convivencia en multifamiliares: Una mirada al encerramiento residencial. *Trabajo Social*, (12), 193–195.
<http://www.scielo.org.co/pdf/soec/n19/n19a16.pdf>

- Ríos, D. M. (2005). Planificación urbana privada y desastres de inundación: Las urbanizaciones cerradas polderizadas en el municipio de Tigre, Buenos Aires. *Economía, Sociedad y Territorio*, (17), 63-83.
- Rojo-Mendoza, F., Jara-Rojas, T., y Frick-Raggi, J. P. (2019). Las urbanizaciones cerradas en la ciudad intermedia: El caso de Tumaco (Chile), 2005-2014. *Bitácora Urbano Territorial*, 29(1), 79-90. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v29n1.63192>
- Romo, C. (2015). Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba: Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI. *Pensum*, 1(1), 83-97.
- Ruiz López, C. F., Méndez-Lemus, Y. M., y Vieyra Medrano, J. A. (2021). Propuesta metodológica para analizar la segregación socio-espacial en el periurbano de ciudades intermedias en México. *Estudios Geográficos*, 82(290), e060. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.202072.072>
- Sabatini, F., Mora, P., y Polanco, I. (2013). Control de la segregación socio-espacial: Rebatiendo mitos, construyendo propuestas. *Espacio Público*, 7.
- Sabatini, F., y Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: mitos y claves. *EURE (Santiago)*, 34(103), 5-26. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Samada Grasst, Y. (2023). Transformaciones en el desarrollo urbano de Manta, Ecuador: Desde la ciudad colonial hasta la ciudad fragmentada. *Revista de Ciencias Humanísticas y Sociales (ReHuSo)*, 8(1), 113-131. <https://doi.org/10.33936/rehuso.v8i1.5433>
- Samada, Y. (2022). Incidencia de urbanizaciones cerradas en la fragmentación urbana y social de la ciudad de Manta, Ecuador. *Revista de Ciencias Sociales (Ve)*, XXIX(1), 243-261.
- Scheingart, M. (1979). Sector inmobiliario capitalista y formas de apropiación del suelo urbano: El caso de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 13(04), 449-466. <https://doi.org/10.24201/edu.v13i04.424>
- Thodes, E. (2016). Segregación socioespacial en ciudades mineras: El caso de Antofagasta, Chile. *Notas de Población*, 43(102), 203-227.
- Venturini, J. P. (2023). La expansión urbana en el desarrollo desigual y combinado de América Latina: Entre lo general y lo particular. Conversación con Emilio Pradilla Cobos. *Investigaciones Geográficas*, (112), e60826. <https://doi.org/10.14350/rig.60826>
- Vergara-Erices, L., y Garín Contreras, A. (2016). Vivienda social y segregación socioespacial en una ciudad pequeña: El caso de Angol, Chile. *Polis. Revista Latinoamericana*, (44).
- Villaseñor, C., Méndez-Lemus, Y., y Vieyra, A. (2024). Producción desigual del espacio periurbano de la ciudad intermedia mexicana. Nuevas geografías de la urbanización en México, 33.
- Zimmermann, L. (2014). Segregación espacial y políticas públicas: Mirada cruzada entre Francisco Sabatini y Jorge Iván González. *Territorios*, (30), 219-224.

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Dimensiones y variables de la problemática	15
Tabla 2 Tasa de expansión urbana por períodos (TEp) de Manta entre 2010 y 2024.	19
Tabla 3 Listado de Conjuntos habitacionales y urbanizaciones	21
Tabla 4 Tasa de expansión urbana por períodos (TEp) de Manta entre 2010 y 2024.	28

INDICE DE FIGURAS

Figura 1 Mapa de la ubicación de la parroquia urbana de Manta.....	7
Figura 2 Mapa de la superficie urbanizada del período 2010 y 2024, incluyendo barrios con mayor grado de expansión urbana.....	20
Figura 3 Mapa de urbanizaciones y conjuntos residenciales de la parroquia Manta entre 2010 y 2024.	22
Figura 4 Mapa de densidad de kernel de urbanizaciones y conjuntos residenciales de la parroquia Manta en 2024.	23
Figura 5 Mapa de calles principales en la parroquia Manta.	24
Figura 6 Mapa de plazas y parques en la parroquia Manta.	25
Figura 7 Utilización de las vías como área recreativa en el barrio San Juan.....	26
Figura 8 Áreas recreativas subutilizadas en la urbanización Manta 2000.....	26
Figura 9 Mapa de distancia a equipamientos deseables.....	28
Figura 10 Mapa de equipamientos deseables e indeseables	29

INDICE DE ANEXOS

Anexo 1 Guía de entrevista para residente de la Urbanización Altos de Manta Beach.	45
Anexo 2 Guía de entrevista para residente del barrio San Juan.	45

Anexo 1

Guía de entrevista para residente de la Urbanización Altos de Manta Beach.

Guía de entrevista

Nombre: _____ **Edad:** _____

Localización de vivienda: Urbanización Altos de Manta Beach.

1. ¿Por qué eligió vivir en esta urbanización?
2. ¿Tiene una relación con sus vecinos y personas de barrios externos a la urbanización?
3. ¿Tiene problemas de movilidad y accesibilidad para ingresar en la urbanización y a su vivienda?
4. ¿En la urbanización tiene problemas en términos de servicios básicos y espacios públicos?
5. ¿Cree que su urbanización recibe una mayor rapidez de atención que otros sectores cuando se trata de resolver problemas municipales?
6. ¿Qué percepción tiene del barrio San Juan de Manta?

Anexo 2

Guía de entrevista para residente del barrio San Juan.

Guía de entrevista

Nombre: _____ **Edad:** _____

Localización de vivienda: Barrio San Juan

1. ¿Por qué eligió vivir en este Barrio?
2. ¿Cómo es la relación con sus vecinos y personas de barrios cercanos?
3. ¿Tiene problemas de movilidad y accesibilidad para llegar a su vivienda?
4. ¿Cuáles son los principales problemas de su barrio en términos de servicios básicos y espacios públicos?
5. ¿Siente que su comunidad recibe la misma rapidez de atención que otros sectores cuando se trata de resolver problemas municipales?
6. ¿Qué percepción tiene de la Urbanización Altos de Manta Beach?