

## **Análisis del crecimiento disperso y las relaciones centro – periferia en la ciudad de Quito (1980 – 2010)**

**Andrea Martínez Beltrán**

Doctoranda en Nuevos Territorios en la Arquitectura, Universidad de Zaragoza, Zaragoza, España  
Investigadora visitante, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Quito, Ecuador  
E-mail: andre.martinez83@gmail.com

**Resumen.** *En los últimos años, la estructura urbana de Quito ha experimentado una importante evolución. Por un lado, el acelerado crecimiento poblacional ha generado, al igual que en otras ciudades latinoamericanas, un modelo de ciudad dispersa que se evidencia en la continua e insostenible expansión del tejido urbano que consume territorios desconfigurando los límites, con la construcción de núcleos residenciales de baja densidad aislados y dependientes de centros consolidados. Por otro lado, el desarrollo polarizado de centralidades urbanas con fuertes procesos de densificación y verticalización, además de una clara concentración de funciones comerciales y administrativas, acentúan la dicotomía antagónica entre la ciudad fragmentada y la de carácter compacto. Mediante la utilización de sistemas de información geográfica y una comparación cuantitativa de la densidad de ocupación del territorio en el período comprendido entre 1980 y 2010, la investigación se centra en dos objetivos. Primero, considerando el emplazamiento, determinar si las permanencias del territorio, sean éstas naturales o históricas, fueron condicionantes en el crecimiento disperso de barrios periurbanos planificados o aquellos de carácter informal; y segundo, explorar los contrastes que se originan en las relaciones centro – periferia entre estas dos formas canónicas de crecimiento y las áreas centrales de la ciudad, con el fin de determinar si existe un paralelismo en las consecuencias del crecimiento disperso tanto para la ciudad formal como la informal, o si el modelo difuso incrementa la desigualdad entre ambos.*

*Palabras clave: Quito, ciudad compacta, ciudad difusa, informalidad, desigualdad social.*

### **Introducción**

Este trabajo es una mirada sobre los contrastes de la forma urbana de la ciudad de Quito, como una expresión física del espacio en la que procesos tanto endógenos y exógenos han condicionado el crecimiento, dejando su huella sobre la estructura del territorio.

Previo al análisis, es importante establecer una definición sobre ciudad dispersa y compacta con el fin de entender las diferencias que se producen entre ambos modelos de crecimiento. Rueda (1997), citado en Prado F. (2013) menciona que la ciudad compacta ejerce

una función dominante sobre la periferia, provocando relaciones de dependencia sobre la misma, debido a que alberga gran variedad de usos y actividades, así como la mayoría de servicios y equipamientos. Por su parte, Precado (1990) diferencia las estructuras emergentes con el centro tradicional, el cual se corresponde con asentamientos compactos, de dimensiones contenidas sobre límites claros y pautas de continuidad y homogeneidad.

La ciudad dispersa, por otro lado, se refiere a un modelo urbano que en su mayoría ocupa la periferia y presenta baja densidad y nivel de consolidación; en la que sus partes se

encuentran separadas, discontinuas e incluso desarticuladas unas de otras, y a su vez de los centros urbanos consolidados. El modelo disperso está conformado por elementos autónomos e inconexos, que resultan en un tejido irregular y heterogéneo sin un orden espacial, cuyos límites o márgenes se diluyen debido a la fragmentación y falta de definición del espacio. En términos de uso de suelo, este modelo presenta poca diversidad, con baja proximidad entre el uso residencial y los equipamientos principales de la ciudad (Hermidia, M. A. et al, 2015). Según Arteaga (2005), la periferia se origina como un área subordinada al centro original, con una fuerte carencia de equipamientos, servicios y actividades, siendo los usos industriales y residenciales los de presencia más notable (Prado F., 2013).

Andrés Duany, citado en Chan, J. L. (2011) menciona que la ciudad dispersa nace de un deseo de la población de acceder a una vivienda unifamiliar en un sector tipo ciudad jardín, como una reacción hacia las malas condiciones de vida, la contaminación y el ruido de los centros urbanos. Al respecto, Cervero (1998), citado en Hermidia, M. A. et al (2015), menciona la existencia de una relación inversa entre la densidad residencial y el nivel de satisfacción con la calidad de vida, es decir, que las personas prefieren acceder a una vivienda unifamiliar aislada en lugar de un departamento en el centro urbano, donde existe un fuerte incremento del volumen de tráfico local ocasionado por la alta densidad poblacional.

En este contexto, el desarrollo tecnológico de información y comunicaciones tiene un rol fundamental en la construcción de la ciudad dispersa por la reducción de distancias y por facilitar el asentamiento en la periferia de grupos familiares más pequeños que utilizan nuevos medios para comunicarse y socializar. Portas, Domingues, Cabral, Silva y Tavares (2003), advierten que en el modelo disperso las vías de comunicación y las infraestructuras adquieren mayor protagonismo, ya que constituyen el soporte físico que hace posible la transformación del territorio, con distancias que se reducen a simples recorridos, lo que permite una mayor aproximación entre el centro

urbano y la periferia, con nuevas características de accesibilidad (Prado F., 2013).

Desde una perspectiva local, las ciudades latinoamericanas han experimentado un desarrollo similar de los factores que influyen en la morfología urbana, tales como la sociedad, los medios de comunicación y las nuevas tecnologías, lo que genera nuevas formas de ocupación del territorio producto del incremento de la iniciativa privada y el desarrollo de nuevas estructuras espontáneas, en ciertos casos de carácter informal. Al respecto, Barsky menciona que en Latinoamérica la ocupación de la periferia tiende a responder a procesos sin previa planificación, contribuyendo a la aparición de espacios heterogéneos, siendo propenso al crecimiento acelerado (Durán, Córdova y Bonilla, 2018).

En el caso de este tipo de asentamientos informales, la ciudad no se construye a partir de un deseo específico como se mencionó anteriormente, sino de una “necesidad”, la misma que se torna asequible en los territorios más alejados y menos costosos de la ciudad, con niveles inferiores de control municipal o carentes de políticas públicas. Según Abramo (2011) esta lógica de la pobreza se genera a partir de la incapacidad de suplir una necesidad básica a partir de los recursos monetarios que permitirían el acceso al mercado del suelo.

### **Quito: Análisis del crecimiento disperso (1980 – 2010)**

A inicios de este período, las ciudades ecuatorianas experimentan varios fenómenos que determinan su crecimiento y densidades poblacionales, es decir, la forma urbana. Entre estos se puede mencionar el cambio de modelo económico hacia la industrialización sustitutiva de importaciones, la migración del campo a la ciudad que continúa siendo un factor relevante en las transformaciones de la estructura urbana, y el boom petrolero a partir de 1975 con un cambio hacia un nuevo paradigma económico basado en el modelo neoliberal.

Como menciona Borsdorf (2003) la retirada del estado, la privatización y la desregulación permitieron a inversores, planificadores y ciudadanos mayores libertades. Quito no fue la excepción. En consecuencia, la ciudad

se enfrenta a un agotamiento de la forma longitudinal polinuclear para dar paso a una organización territorial metropolitana (Carrión, 2012). Los barrios más cercanos al núcleo central presentan un mayor nivel de consolidación, mientras en las periferias se crean nuevas oportunidades residenciales. Esta expansión, que desconfigura los límites de la ciudad, se produce sobre suelos anteriormente agrícolas y rurales. La periferia va siendo ocupada progresivamente por barrios exclusivos de estratos altos y barrios populares de vivienda social e informal, ambos yuxtapuestos en el territorio, pero con claras diferencias tanto en el modo de habitar como en las condiciones que ofrece la ciudad.

Hacia finales del siglo XX, se produce un cambio de paradigma debido a los procesos de liberalización, globalización, descentralización y democratización en la cual se inicia un proceso de reflexión teórica y vuelve la mirada a la ciudad construida (Carrión, 2001). Los territorios centrales y consolidados cambian su lógica de crecimiento hacia un proceso de desarrollo por sustitución. Viviendas unifamiliares son reemplazadas por urbanizaciones cerradas y edificios en altura con infraestructura y carentes de equipamientos.

### **Análisis de la densidad urbana**

Para esta investigación, se utilizará una metodología cuantitativa en base a datos sobre la densidad de los diferentes sectores urbanos de la ciudad (habitantes/hectárea) y cualitativa mediante el análisis cartográfico y la exploración de imágenes antiguas. Con esta información se podrá determinar las zonas del territorio que presentan mayores niveles de dispersión o densificación de la estructura urbana. Inicialmente se trabajará con datos generales que muestren la situación integral a nivel de distrito o zona administrativa de acuerdo a la década estudiada. El análisis se realiza entre 1980 y 2010, para comparar y entender los cambios que se producen en estos 30 años de crecimiento, ya que, como se menciona anteriormente, en este período la ciudad se enfrenta a un importante proceso de expansión en el que la mancha urbana desborda los límites, consumiendo el territorio

y sus recursos.

Para el año de 1975, la población urbana de Quito alcanzaba los 599.828 habitantes, para 1982 la superó con 866.472 habitantes. Si se considera el ritmo de crecimiento hasta inicios de esta década, se puede observar que las áreas periféricas presentaban una tasa del 10% anual, lo que demuestra una tendencia al crecimiento por incorporación de nuevas áreas al territorio urbano.

En términos generales existe una subocupación del territorio, con una densidad promedio baja de 70h/ha en 1980, cifra muy inferior si comparamos con la situación en 1950 con una densidad de 156h/ha. Si analizamos el cuadro por distritos (Fig 1), se puede observar densidades más altas en el distrito Centro y Centro sur, con 147h/ha y 144h/ha respectivamente. En cambio, distritos como el Norte y Sur, es decir las periferias más alejadas de la ciudad, presentan densidades bajas de 23h/ha y 18h/ha respectivamente, con lo que se corrobora que son territorios aún en proceso de formación.

Otro dato importante a considerar es el porcentaje de áreas libres en cada distrito. Según datos oficiales, en Quito el área efectivamente ocupada en 1980 era de 5.667,32 has, frente a 5.112,14 has de terreno sin ocupación. Esta situación responde principalmente a dos factores: la ubicación de la ciudad en zonas de topografía irregular y quebradas; y procesos ligados a la tenencia del suelo, como en el caso de áreas de propiedad institucional (IESS, BEV, Municipio, etc), o territorios privados sujetos a procesos especulativos, lo que obliga a una constante incorporación de suelo periférico de menor costo. Este fenómeno se observa con mayor claridad en el Distrito Centro sur y Sur, que presentan los porcentajes más altos de áreas libres de la ciudad, aun considerando que, el distrito Centro sur posee un alto nivel de densificación y consolidación.

En la Figura 2 se puede observar la situación en 1980 respecto al nivel de consolidación y densificación de los barrios en comparación a las extensas áreas libres no solo periféricas sino intermedias. En el Distrito Centro sur se puede observar la implantación de dos manchas urbanas consolidadas organizadas en función de las redes viarias y separadas por la

loma del Panecillo y un sistema de quebradas intermedias, elementos que fragmentan el territorio en dos grandes secciones. Las

Distrito	1980			
	Hectareas	Habitantes	Densidad	Libre
Norte	4032	92736	23h/ha	37,39%
Centro norte	2442	118678	49h/ha	27,72%
Centro	1082,66	159054	147h/ha	12,54%
Centro sur	1602,51	230688	144h/ha	55,03%
Sur	425,56	47160	18h/ha	73%

Fig. 1. Densidad urbana en 1980. (Fuente: Elaboración propia a partir de Plan Quito 1980)

áreas libres, en su mayoría, son los espacios conformados en los bordes de quebradas y en los extremos oriental y occidental, que por su topografía irregular evitan la ocupación y urbanización continua del territorio. Estos elementos representan barreras al crecimiento, lo que se expresa por la disposición de las viviendas que les “dan la espalda” en lugar de integrarlas a la estructura urbana. En el Distrito Sur, por el contrario, las quebradas no son el elemento principal que detiene o fragmenta el tejido urbano. Se puede ver una ocupación dispersa de pequeños núcleos de vivienda separados, desarticulados e independientes que se van asentando alrededor de ciertos puntos de la infraestructura viaria, siguiendo la línea y dirección impuesta por las vías y sin ninguna conexión con barrios anteriormente consolidados.

Cabe recordar la explicación de Carrión: “esta modalidad de crecimiento se realiza sin un requisito real o, lo que es lo mismo, es una expansión urbana de los límites de la ciudad por encima de las demandas de la población. (...) la población crece a un ritmo inferior de lo que ocurre con la mancha urbana, al grado que las densidades de las ciudades bajan” (Hermidia et al, 2015). Son evidentes los procesos especulativos del suelo y la falta de control municipal que dan a los agentes urbanos libertad para manejar el suelo según su conveniencia.

Para finales del siglo XX, la expansión de la ciudad, el nacimiento de nuevos barrios en áreas urbanas y rurales, y la conurbación de extensos territorios, obligaron a cambiar la figura a Distrito Metropolitano de Quito.

En 2010 el territorio se extendió de 12.000 has en 1982 a 33.618.20 has de suelo urbano, con una densidad promedio de 92hab/ha. A pesar del aumento de densidad, esta cifra todavía es baja en comparación a los valores óptimos de densificación de otras ciudades, donde se recomienda 60 viv/ha, es decir, 240 hab/ha aproximadamente. Si revisamos el cuadro por Zonas administrativas (Fig 3), se puede observar que tanto la zona Manuela Saenz (centro) como Eloy Alfaro (centro sur) han disminuido su densidad en comparación a 1980, mientras que las zonas La Delicia, Eugenio Espejo y Quitumbe han aumentado su densidad, disminuyendo los porcentajes de áreas libres a lo largo del territorio.

Sin embargo, la zona Quitumbe (límite sur), a pesar de que se ha aumentado su grado de consolidación, aún sigue demostrando un alto nivel de dispersión y fragmentación de asentamientos urbanos, lo cual se refleja en el porcentaje de reservas de suelo urbano sin construcción. En Quito, al interior de las áreas urbanas existen 86.448 predios sin construcción o con construcciones menores al 10% de su área total, con asignaciones de uso residencial, múltiple, agrícola residencial, áreas de promoción industrial y con pendientes menores a 30 grados. Casi el 50% de estas áreas vacantes corresponden a la ciudad central.

En este período, las quebradas siguen teniendo una influencia en la constitución del modelo de ciudad dispersa, en especial en las zonas más alejadas del centro tradicional, donde los asentamientos se muestran desvinculados entre sí, y se conectan a las áreas de servicios y equipamientos por extensas redes viarias lo que genera grandes desplazamientos, originando una dependencia hacia estas zonas centrales consolidadas. Cabe recalcar que, adicional a los elementos naturales que crean vacíos intermedios en el territorio, ciertas

Zona	2010			
	Hectareas	Habitantes	Densidad	Libre
La Delicia	2888	275803	95h/ha	19,61%
Eugenio Espejo	4468	374155	84h/ha	10,12%
Manuela Saenz	2213	217517	98h/ha	7,64%
Eloy Alfaro	3267	429115	131h/ha	9,72%
Quitumbe	4718	319857	68h/ha	35,50%

Fig. 3. Densidad urbana en 2010. (Fuente: Elaboración propia a partir de datos STHV)

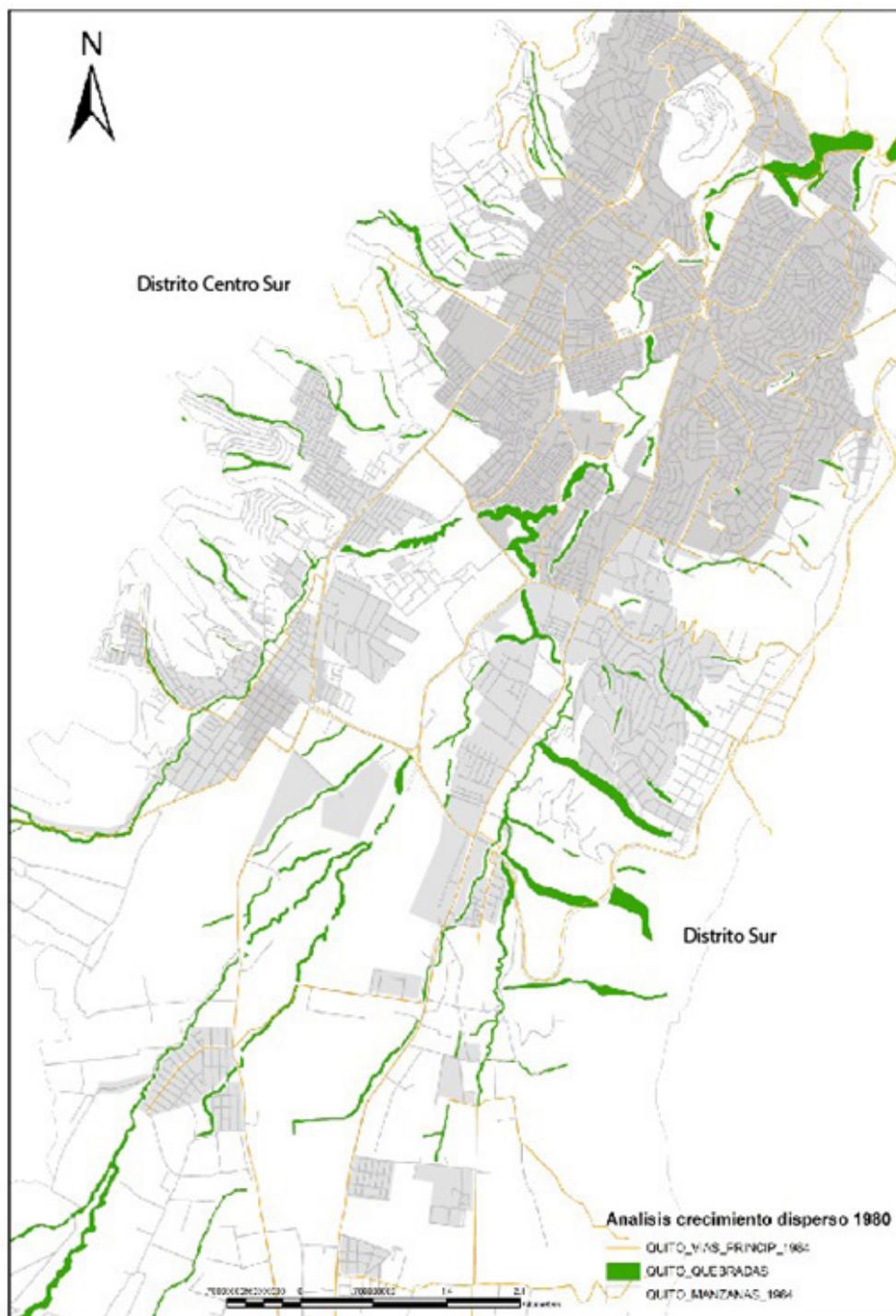


Fig. 2. Plano de densidad urbana en 1980. (Fuente: Elaboración propia)

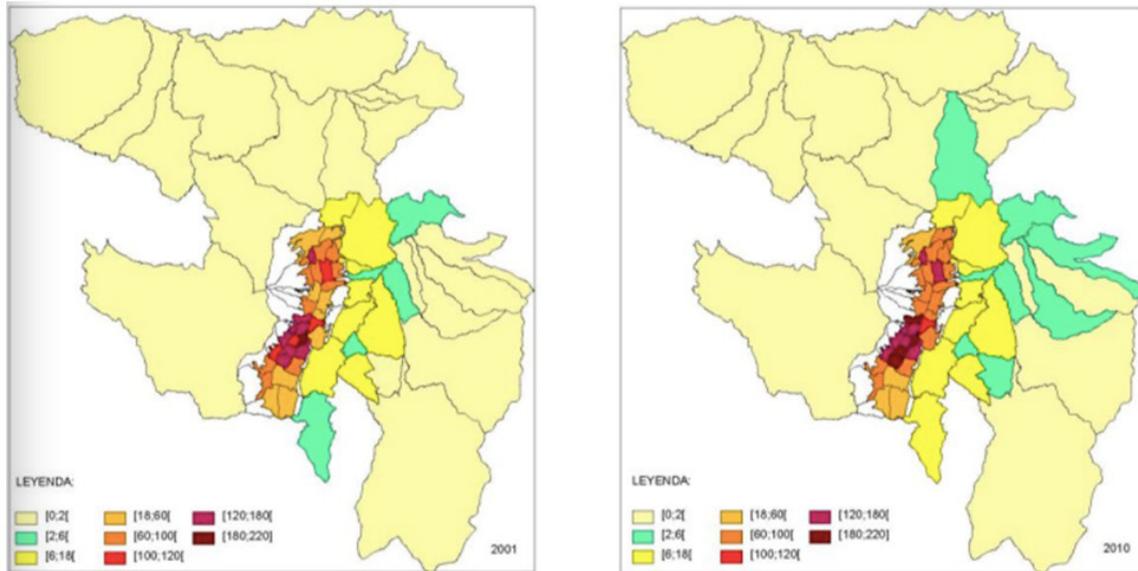


Fig. 4. Plano de densidad urbana 2001-2010. (Fuente: STHV)

zonas planas y regulares continúan siendo propiedad privada objeto de especulación, o propiedades públicas (6% de total de áreas libres). Aún en este período, el tejido urbano se presenta discontinuo e inequitativo, marcado por rupturas que conforman un mosaico entre densidades y vacíos, generan segregación, y donde el reconocimiento de patrones de legibilidad e identidad es complejo.

### Conclusiones

El estudio de caso revela el crecimiento mayormente disperso de la ciudad de Quito en los últimos 30 años. La dinámica de desarrollo expansiva hacia las periferias, de baja densidad poblacional, pero con altos porcentajes de uso resi-dencial refleja la carencia de otros usos de suelo indispensables para garantizar la calidad de vida de sus habitantes, quienes deben recorrer grandes distancias para tener acceso a equipamientos y servicios urbanos, en su mayoría concen- trados en el hipercentro de la ciudad con ligeras tendencias de ubicación hacia el norte, sin un desarrollo de centralidades adicionales fácilmente accesibles a las poblaciones más alejadas. El problema de la falta de servicios de proximidad y grandes distancias se ve acentuado por un sistema de movilidad deficitario, lo que crea una

dependencia al vehículo propio, en el caso de ciertos estratos más favorecidos, mientras que los grupos más pobres y vulnerables se ven obligados a utilizar este medio de transporte. La demanda más alta se encuentra al sur de Quito, y es precisamente en esta zona donde existe la menor presencia de servicios urbanos, a pesar de la existencia de una gran cantidad de áreas libres.

Es claro que, en la planificación y dotación de servicios a nivel de ciudad, existe un desbalance en el que el norte ha sido más favorecido que el sur, sin mencionar el caso de los asentamientos informales, que por sus características de barrios espontáneos y sin planificación integral, carecen de servicios básicos y áreas comunales a escala barrial, debiendo utilizar áreas no aptas como espacios de recreación, y sin recibir soluciones a corto plazo por parte del municipio debido a los altos costos que una re-planificación del espacio representa.

En contraste, las zonas del hipercentro han aumentado su densificación en comparación a 1980, con los fuertes procesos de verticalización promovidos por el sector público y privado con miras a una ciudad más compacta, sin que esto garantice el sentido de comunidad o la equidad entre sus habitantes.

## Notas

1 Solà – Morales (1997) define la espontaneidad como la falta de preparación física del suelo y del asentamiento, como en el desorden de la edificación que suele perpetuar técnicas rurales degradadas y aprovechar materiales residuales de ocasión con procedimientos de emergencia.

2 Según el Plan Quito 1980, el ritmo de crecimiento o tasa anual acumulativa entre 1962 y 1974 fue de 4.3% para el área urbana, y de 4.5% para el conjunto formado por ésta y la periferia, es decir que hay un ritmo más alto en cuanto se considera a las áreas periféricas.

3 Según Hermidia, M. A., Hermidia, C., Cabrera, N., y Calle, C. 2015. “La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador”. *EURE (Santiago)* 41 (124): 25-44.

4 Datos obtenidos del Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022.

## Referencias

- Abramo, Pedro. 2011. “La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario”. En *La producción de las ciudades latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*, 255-292. Quito: OLACHI.
- Borsdorf, Axel. 2002. “Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: Tendencias de la Segregación socio-espacial en capitales andinas”. *Latinoamerica: Países abiertos, Ciudades cerradas*: 581-610.
- Borsdorf, Axel. 2003. “Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana”. *EURE (Santiago)* 29 (86): 37-49.
- Calderón, Arturo. 2016. *Territorios Simultáneos. Formas de territorialización de la Sabana de Bogotá (Tesis de doctorado)*. Barcelona: Universidad Politècnica de Catalunya.
- Capel, Horacio. 2002. *La morfología de las ciudades: Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona: Ediciones del Serbal.
- Carrión, Diego y Jaime Vázconez. 2003. “Urban Slums Reports: The case of Quito, Ecuador”. En *Understanding slums: Case Studies for the Global Report on Human Settlements, 195-228*. Londres: University College London.
- Carrión, Fernando, y Jaime Erazo Espinoza. 2012. *La Forma Urbana de Quito; una historia de centros y periferias*. *Bulletin de l’Institut français d’études andines [En línea]* 41 (3): <http://journals.openedition.org/bifea/361>.
- Chan, J. L., Giraldo, J. A. V., y Vidales, D. 2011. “Modelo de crecimiento urbano: ciudad compacta vs. ciudad dispersa”. *Grafías Disciplinarias de la UCPR* (15): 25-28.
- Gómez, Andrea, y Nicolás Cuví. 2016. “Asentamientos informales y medio ambiente en Quito”. *Revista Internacional de Ciencias Sociales Historia ambiental en Europa y América Latina: miradas cruzadas*: 101-119. Quito: Flacso
- Harvey, David. 2013. *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Ediciones Akal.
- Hermidia, M. A., Hermidia, C., Cabrera, N., y Calle, C. 2015. “La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador”. *EURE (Santiago)* 41 (124): 25-44.
- Kamalipoura, Hesam, y Dovey, K. 2019. “Mapping the visibility of informal settlements”. *Habitat International*: 63-75.
- Moliní, F., y Salgado, M. 2010. “Superficie artificial y viviendas unifamiliares en España, dentro del debate entre ciudad compacta y dispersa”. *BAGE* (54).
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022*. Quito.
- Ortiz Crespo, Alfonso. 2007. *Damero*. Quito: Trama
- Potter, Robert B, Sally Lloyd-Evans. 2014. *The city in the Developing World*. London: Routledge.
- Prado Figueroa, Delia. 2013. *Entre ciudad compacta y ciudad difusa: fenómenos de transformación en su periferia (Tesis de doctorado)*. V. N. Cerveira: Escola Superior Gallaecia.
- Precedo Ledo, A. 1990. *La red urbana*. Madrid:

Síntesis.

- Sáez, Elia, José García Calderón y Fernando Roch Peña. 2010. “La ciudad desde la casa: Ciudades espontáneas en Lima”, INVI 25 (70): 77-116.
- Sáez, Elia, José García Calderón y Fernando Roch Peña. 2010. “Ciudad, vivienda y hábitat en los barrios informales de Latinoamérica”. En Actas del Congreso Ciudad, territorio y paisaje. Una mirada multidisciplinar, 105-118. Madrid: E.T.S Arquitectura UPM.
- Solà – Morales, M. 1997. Las formas de crecimiento urbano. Barcelona: Edicions UPC.
- Temes, Rafael. 2016. “Valencia 1944-2004. Sesenta años de transformaciones urbanas”. En Actas del I Congreso ISUF-H Forma Urbana: pasado, presente y perspectivas, 97-109. Toledo: Universidad de Castilla-La Mancha.
- Usach, Natalia y Freddo, Bianca. 2015. “Crecimiento de una ciudad dispersa: Análisis y reflexiones del caso de la ciudad de Comodoro Rivadavia”. Informes Científicos Técnicos UNPA 7 (1): 219–243.
- Cartografía oficial del Instituto Geográfico Militar IGM
- Fotografías aéreas (1981 – 2010) del Instituto Geográfico Militar IGM
- Foto índices de la ciudad de Quito (1984 – 2010)