



UNIVERSIDAD LAICA “ELOY ALFARO DE MANABÍ”

FACULTAD DE INGENIERIA, INDUSTRIAS Y CONSTRUCCIÓN

CARRERA ARQUITECTURA

**INFORME FINAL DE TRABAJO DE TITULACIÓN
PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TITULO DE ARQUITECTO**

MODALIDAD: ARTICULO CIENTIFICO

**CAMPO DE ACCION: ORDENAMIENTO TERRITORIAL, VULNERABILIDAD Y
GESTIÓN DE RIESGO**

TEMA:

**“PERIURBANIZACIÓN: LA ESPECULACION DEL VALOR DEL SUELO EN ZONAS
DE MANTA”**

AUTOR:

TYRONE JOSUE PALACIOS MERO

DIRECTOR:

ARQ. GABRIEL BARBA ESPINEL. MSL

MANTA – MANABI

2023

DECLARACIÓN DE AUTORÍA

Yo, Palacios Mero Tyrone Palacios con cédula de identidad N.º 131440843-4 declaro ser autor y respondo del contenido del informe que se representa en este trabajo final de titulación de la Universidad Laica “Eloy Alfaro de Manabí” de toda acción legal por la omisión de créditos de autorías.

Así mismo expreso que conozco la disposición de la Universidad, de que todo trabajo Final de Carreras pasa a formar parte de los recursos bibliográficos de la misma para aportar al desarrollo y crecimiento del conocimiento.

Tyrone Josue Palacios Mero

Autor

DEDICATORIA

Dedico este trabajo a mis años a mis padres por haberme dado su apoyo hasta este momento, y por recordarme siempre que, para poder afrontar la vida, el estudiar es una herramienta de lo más útil para avanzar. Y ser ellos la principal razón por la que ahora estoy en el último trayecto para convertirme en un profesional.

Y dedico este trabajo a mí mismo que, aunque las cosas nunca se suscitaron como deseaba seguí adelante con lo que tenía a mi disposición.

Tyrone Josue Palacios Mero

AGRADECIMIENTO

Agradezco a la ULEAM por brindarme los conocimientos que he adquirido en su campus, y por la experiencia a nivel académico y para mi desempeño profesional en posteriores años, y en especial a la Facultad de Arquitectura por saber enseñar el sin número de aspectos que posee el ser Arquitecto.

Y agradezco al Arq. Gabriel Barba por su instrucciones y consejos para poder desarrollar este escrito, y la preparación del mismo para ser presentado de la manera más correcta y académica.

Tyrone Josue Palacios Mero

INDICE GENERAL

Contenido

RESUMEN	7
ABSTRACT	8
INTRODUCCION	9
Objetivo general	13
Objetivo específico	13
METODOLOGIA.....	14
Herramientas y Técnicas	15
RESULTADOS	16
DISCUSIÓN TEÓRICA.....	26
CONCLUSIÓN	30
BIBLIOGRAFÍA	32

TEMA: "PERIURBANIZACIÓN: LA ESPECULACIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN ZONAS DE MANTA"

Autor: Tyrone Josue Palacios Mero

RESUMEN

El crecimiento de las ciudades engloba temas de expansión, modificación de límites y creación de áreas rurales, actualmente la ciudad de Manta se encuentra en su mayoría consolidada lo cual sugiere un incremento en el valor de suelo debido al acondicionamiento y desarrollo de la mayoría de sus parroquias, actualmente se observa el incremento de urbanizaciones cerradas en zonas periurbanas, así como la construcción de viviendas en la periferia lo cual repercute en la morfología del territorio y la sociedad debido a especulación de precios de los predios de acuerdo al servicios que ofrecen estos. Esta investigación tiene como finalidad identificar cuales son las razones por la que un predio aumenta su valor.

Palabras Clave: Periurbanización, Conurbación, Especulación de precios, Expansión Urbana, Privatización.

ABSTRACT

The growth of cities encompasses issues of expansion, modification of limits and creation of rural areas, currently the city of Manta is mostly consolidated which suggests an increase in land value due to the conditioning and development of most of its parishes, there is currently an increase in gated communities in peri-urban areas, as well as the construction of houses in the periphery, which affects the morphology of the territory and society due to speculation in the prices of the properties according to the services they offer. The purpose of this research is to identify the reasons why a property increases its value.

Keywords: peri-urbanization, conurbation, price speculation, urban expansion, privatization.

INTRODUCCION

En el contexto histórico-espacial tenemos diferenciaciones entre Europa y América Latina. En Europa el proceso de periurbanización se da a través del desarrollo industrial en los años setenta, con la descentralización de la industria que tiene como fin “atraer la mano de obra agrícola modernizada ... para aminorar la hipertrofia en las grandes metrópolis” (Sánchez 2001). En contraste a el proceso de periurbanización latina por la que se forma un espacio habitacional se generan diferentes clases sociales; resultando en zonas de clase alta, de clase media y baja. Ambas contextualizaciones tienen una similitud, y es que propician el proceso de periurbanización, que se explica como el desplazamiento de las expansiones urbanas hacia territorios con un bajo valor de suelo y de uso antes agrícola.

Dentro del proceso de crecimiento de las ciudades es común que se genere una expansión alrededor de los límites de los cascos urbanos, acoplándose a centros urbanos ya consolidados para ser utilizados como base para la obtención de servicios y equipamientos necesarios para habitar. Estas expansiones aprovechan su cercanía a dichos servicios o equipamientos para reducir la inversión necesaria consiguiendo de esta forma la creación de asentamientos humanos.

En la ciudad de Manta la necesidad de la población de poseer un bien inmueble donde habitar, centra su atención a sitios fuera de territorios urbanos consolidados, por razones tales como: el bajo valor del suelo y la promesa de conexión con servicios y equipamientos aledaños por parte de gobierno autónomo o por publicidad de promotores inmobiliarios; lo cual genera un proceso de urbanización en el perímetro de la ciudad.

En Manta la periurbanización se observa en dos focos poblacionales: en la zona noreste donde están implantados conjuntos habitacionales cerrados destinados para la adquisición por parte de una clase social alta y en la parte suroeste en donde en contraparte se generan

edificaciones para una población heterogénea en la cual se observan asentamientos irregulares e informales. Aun así, ambos lugares tienen una similitud que es el juego de los promotores de aquellos asentamientos por adquirir esos terrenos a un precio menor al cual después terminan vendiendo, es decir crean una especulación que generan un mercado fluctuante.

Los procesos de expansión urbana en Manta han sido estudiados desde el enfoque socio-ambiental en el artículo de la revista “La Técnica” por los autores A. Montilla y H. Pacheco, en el cual mencionan que los habitantes ejercen una explotación de los bosques deciduos o secos, que forman parte del bioma mantense, utilizando la madera de los mismos en varios casos para la construcción de las propias viviendas o en los últimos años solo se utiliza la deforestación para liberar espacio para los complejos habitacionales. Dentro del artículo se menciona lo susceptible a movimientos tectónicos por la ubicación de la ciudad dentro de las placas de Nazca y sudamericana como riesgo ambiental.

Otra forma de entender la periurbanización que se genera en Manta es prestar atención al desarrollo comercial-económico que tuvo a través de los años con el funcionamiento del puerto de aguas profundas en 1969, que en palabras de J. Saíenz, M. Camino y J. Orozco el puerto genera una actividad económica por “el transporte de mercancías y por otro la presencia de los cruceros turísticos”. Es decir, sitios destinados para el arribo internacional predisponen a Manta para el ingreso de capital e inversión, a este enfoque le sumamos el Aeropuerto Internacional Eloy Alfaro que fue habilitado en 1994.

Con el crecimiento del casco urbano de Manta se observa un empalme con los límites de los cantones aledaños Montecristi y Jaramijó, por lo tanto, se genera un conjunto de poblaciones cercanas con márgenes contiguos. A partir de este fenómeno los investigadores A. Camino y T. Cedeño, proponen directrices en las cuales los tres territorios obtengan un beneficio por medio de una planificación mancomunada que busca la consolidación del área urbana de

las 3 ciudades, con la modificación del COS, CUS, un pulmón de la ciudad mancomunando, parque lineal e infraestructura a lo largo de los límites cantonales.

La explicación a nivel morfológico del porque la expansión periférica es la informalidad de un “plano espontáneo” como lo califica K. Alonso, que termine identificando 4 patrones de crecimiento (prolongación de trama, ramificación, expansión sobre ramificación y forma rectangular adyacente), que tienen como base las vías principales de la ciudad desde las cuales se generan las tramas. Estas aprovechan las subdivisiones de suelo rural para la parcelación y venta ilegal de los mismos, por parte de un promotor ya sea político, privado o propietarios de extensiones grandes de tierra. Estas tramas crean “una agrupación de manzanas compactas y regulares que van deformándose a medida que las condiciones topográficas empeoran” K. Alonso, creando un espacio en el cual no se aprecia ningún tipo de planificación arquitectónica.

Luego de analizar todo lo denotado por los diferentes autores mencionados, tenemos una idea de cómo el proceso de periurbanización se terminó generando dentro de la ciudad, y es claro que se genera por parcelaciones de grandes extensiones de terreno propiedad de promotores y la invasión. Los habitantes de la ciudad son atraídos a la periferia, por el costo beneficio de un valor del suelo bajo, destinado por motivos de promotores inmobiliarios, baja densidad, cercanía a centros urbanos, etc.

El objetivo de este trabajo es identificar y analizar las razones por las cuales se da la periurbanización en Manta y el efecto que tiene en el territorio y la sociedad determinando de esta forma la influencia que la periurbanización tiene sobre la especulación de suelo.

Se plantean como objetivos específicos analizar mediante conceptos sociológicos y urbano la periurbanización a través de la investigación de precios de las zonas céntricas y periféricas del cantón Manta para comparar la especulación existente en estas zonas.

La investigación tiene un enfoque sociológico en la cual se consiguen proposiciones sobre las consecuencias que conllevan la expansión urbana en relación con el ordenamiento territorial, se delimita la problemática desde la demanda de terrenos en comparación con el crecimiento poblacional que representa la densidad urbana y la oferta de potenciales libres con las adecuaciones necesarias para sus habitantes aspectos que influyen en la especulación de precios.

A partir de estas inferencias se obtienen las siguientes incógnitas alcanzadas mediante los objetivos trazados en el proceso investigativo: ¿Cuáles son las causas y efectos socioespaciales que inducen a la especulación en zonas periurbanas?, ¿Qué consecuencias tienen las urbanizaciones cerradas en la periferia de la ciudad?

Las ciudades se encuentran sujetas a diversos cambios que en su mayoría se deben a factores socioeconómicos, Manta es una ciudad proveedora de trabajo, que ha alcanzado la consolidación en el casco urbano además de contar con varios servicios y equipamientos; por ello atrae a diversos habitantes de cantones aledaños para realizar sus actividades laborales, muchas de los ciudadanos prefieren cambiar su residencia debido a la facilidad de acceso a su trabajo. No obstante, se encuentran afectados al tener una especulación de precios en las zonas donde hay disponibilidad de suelo, provocando que opten por residir en las zonas periféricas de Manta, en donde se observa la fragmentación, discontinuidad y segregación creada por algunos asentamientos, lo que repercute en la seguridad y confort de estos.

Objetivo general

Identificar cuales son las razones por la cual se da la periurbanización en el cantón manta

Objetivo especifico

Analizar mediante conceptos y teorías sobre la periurbanización de Manta

Realizar una comparativa de los conceptos con los datos obtenidos en la encuesta y mapeo

Identificar y analizar la especulación de precio en los predios y su influencia en la periurbanización

METODOLOGIA

Esta investigación se desarrolló mediante el método cualitativo, es decir se recogieron y analizaron datos de índole no numérico relacionados con la percepción de la población general hacia el objeto de estudio dentro del enfoque proporcionado a esta investigación. Así como también la observación de las problemáticas que se originan del tema; para luego procesar los datos obtenidos, verificarlos con los resultados de la investigación y los criterios de diversos autores consultados y textos revisado previo al trabajo de campo.

Definida la metodología, se analizará las siguientes variables de tipo nominal obtenidas de una muestra pequeña del objeto de estudio, que en este caso será la ciudad de Manta, dentro de las variables a esclarecer se encuentra las siguientes: nivel de satisfacción de servicios, infraestructura, equipamientos, nivel económico, ordenanzas municipales y segregación. Estos factores nos expondrán la percepción general de la población entorno a adquisición de propiedades en las zonas periurbanas de Manta. Y con ello caracterizar el juego con los valores de suelo a lo largo del territorio con especial atención a las zonas alejadas del casco urbano. Y para ello la metodología se estructura en tres fases:

- Primera fase (Teórico): esta fase trata del análisis bibliográfico, a través de una investigación de bases teóricas útiles para el desarrollo y entendimiento del tema de Periurbanización a través del análisis de este proceso en territorios nacionales e internacionales por diferentes autores como: Gustavo Durán, Marc Martí, Juan Mérida, Santiago Puig, Héctor Ávila y Francisco Entrena, que contextualizan este tipo categoría de expansión urbana, y a la vez se indago en trabajos investigativos de autores como Jesus Quintana, Arturo Ojeda, Jesus F. García, Beatriz Dillon, Beatriz Cossio, Daila Pombo, Jaime Bojorque Iñiguez , Cristina

Chuquiguanga Auquilla , Cristina Peralta Peñaloza , Paula Flores Chafla sobre factores que influyen en la variación del valor del suelo.

Con las bases teóricas anteriormente mencionadas se identificó que la periurbanización es un proceso de crecimiento en zonas dispersas de la ciudad que posee características como cambios de usos de suelo, población móvil de densidad baja o moderada, falta de infraestructura para servicios básicos y carentes de equipamientos público, y que en palabras de Santiago Piug y Adriana Allen estas expansiones irregulares son producto de especulación.

- Segunda fase (recopilación de datos): con esta etapa se identificaron las preferencias de la población por el habitar el área periurbana, precedido de un análisis, recopilación y obtención de datos por medio de una encuesta online; para después generar los resultados por medio de las técnicas de estudio aplicadas en el análisis. Para el desarrollo de esta fase se desarrollaron encuestas en el mes de julio.
- Tercera fase (resultados): finalizando el proceso de investigación, y analizada los datos obtenidos, se consiguió un espectro del porque los habitantes de la ciudad tienden adquirir e interesarse por el área periurbano. A la misma vez se generaron gráficos del territorio de la ciudad para contextualizar las características de la periurbanización.

Herramientas y Técnicas

La investigación cualitativa fue la principal herramienta a través de la recopilación de información a través de encuestas online, se recogió la opinión de habitantes de la ciudad para

conocer la percepción que tienen las personas hacia los asentamientos en áreas periurbanas, observando los puntos clave que atraen a las personas a adquirir propiedades en aquellas zonas.

Para la utilización de esta herramienta se realizó una revisión de información y textos que describen el desarrollo de la ciudad, como el cambio de la mancha urbana, registrada en investigaciones académicas, documentos institucionales, herramientas webs como Google Earth, y páginas web de ventas inmobiliarias que se utilizaron para la generación de gráficos propios.

Además, para conocer el comportamiento de los habitantes de la ciudad entorno al proceso de periurbanización se empleó una encuesta, que constaba con ítem sobre las características innatas de las expansiones periurbanas, que a su vez son las variables planteadas para el desarrollo de este artículo. Siendo un punto clave la relación directa de a menor factores de habitabilidad menor precio por la propiedad.

RESULTADOS

La encuesta se realizó con una muestra de 100 habitantes de la ciudad de Manta, que según el censo de 2010 tenía una población de 217.553. Para el cálculo se consideró un nivel de confianza de 95% y un margen error de 9.85%. La fórmula empleada para el cálculo de la muestra es la siguiente:

$$\text{Tamaño de la muestra} = z^2 * (p) * (1-p) / c^2$$

Donde:

- **Z** = Nivel de confianza (96%)
- **P** = Desviación estándar (0.5)
- **C** = Margen de error (9.85%)

Se realizó la encuesta con un muestreo de 100 personas, todos habitantes de Manta, con un rango de edad de 25 hasta 80 años. Los indicadores para evaluar mediante la encuesta es la percepción de las personas con respecto a residir en áreas periurbanas, los cuales son: ubicación, movilidad, servicios básicos, infraestructura, equipamientos, densidad poblacional, usos de suelo, seguridad y plusvalía.

El crecimiento de la ciudad es de tendencia céntrica que parte desde las parroquias Tarqui, Manta, Los esteros y Eloy Alfaro, a la cual con el paso de los años se van formando zonas de expansión radiales que se van acoplando consecutivamente a la mancha urbana inicial antes de una expansión, y ha sido un proceso repetitivo que incluso generó una zona de colisión de manchas urbanas con el cantón de Montecristi.

El desarrollo del cantón se originó en el perfil costero, teniendo algunos “Momentos” o “detonantes de desarrollo”, el primer momento se da desde el año 1965 en donde se plantea la idea de realizar un puerto de aguas profundas el cual duplicó la superficie de la cabecera cantonal, el segundo detonante se da en 1978 en donde la población emigra cerca del puerto acudiendo a las nuevas oportunidades laborales que genera dicho puerto, años más tarde desde 1978 a 1990 se da el tercer momento en donde se observa una migración regional e interregional iniciando una expansión urbana caracterizada por baja densidad poblacional.

Contiguo a esto se da el cuarto momento en donde se despliegan actividades relacionadas a la pesca, el turismo y otros servicios como los inmobiliarios, estas acciones triplicaron el tamaño del Cantón de 1990 a 2002, partiendo de ese año hasta la actualidad se identifica una expansión dispersa hacia la periferia la cual destaca por un uso de suelo residencial plasmado en conjuntos habitacionales privados o cerrados.

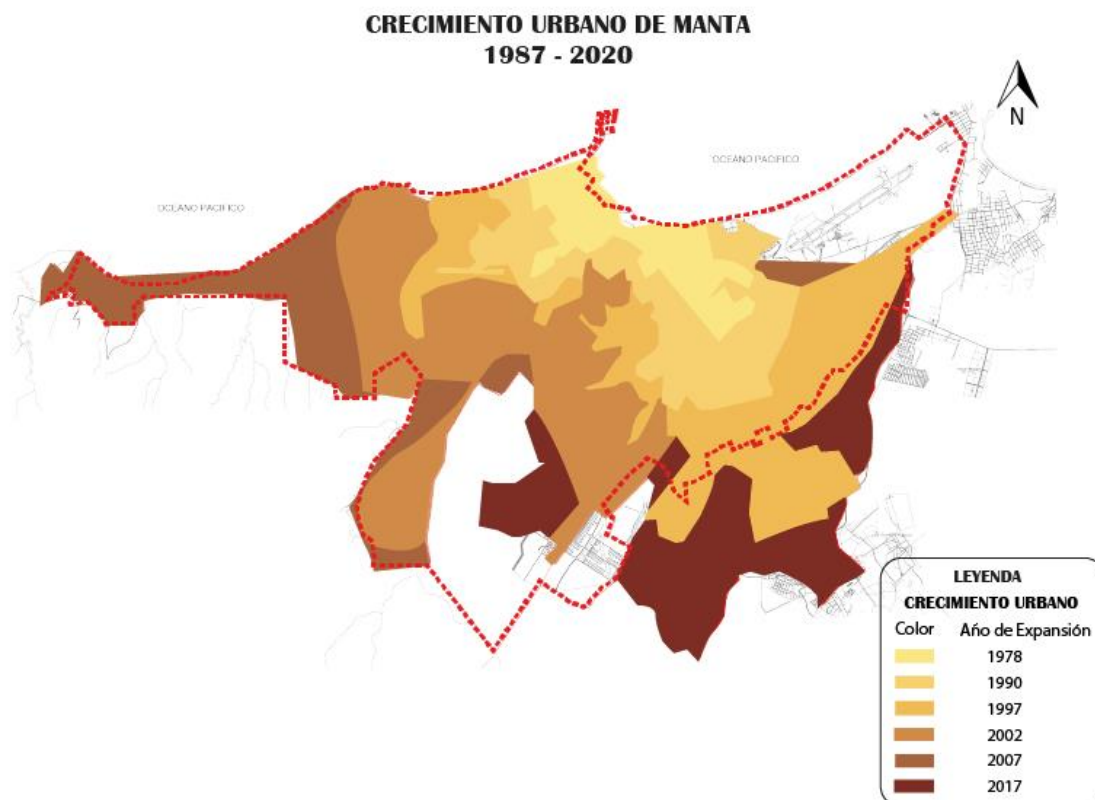


Gráfico #1: Crecimiento del Área Urbana

La densidad poblacional guarda relación con el desarrollo de actividades económicas, Manta se caracterizó desde sus inicios por exportar cacao, tagua y café, pero no fue hasta la creación del puerto de aguas profundas que la demografía del cantón creció; debido a las ofertas laborales que dieron en ese entonces. Este acontecimiento permitió una densidad edificatoria y poblacional en dos de sus parroquias; la parroquia Manta y Tarqui los cuales ha sido núcleos y origen de nuevos asentamientos y actividades económicas como; manufactura, turismo y construcción inmobiliaria, esta última, dada la consolidación del centro de la ciudad y la no disponibilidad de terrenos en el casco urbano, ha jugado un rol importante dentro del Cantón como tal, ya que ha concebido proyectos que han formado un territorio poco denso en los límites de la ciudad.

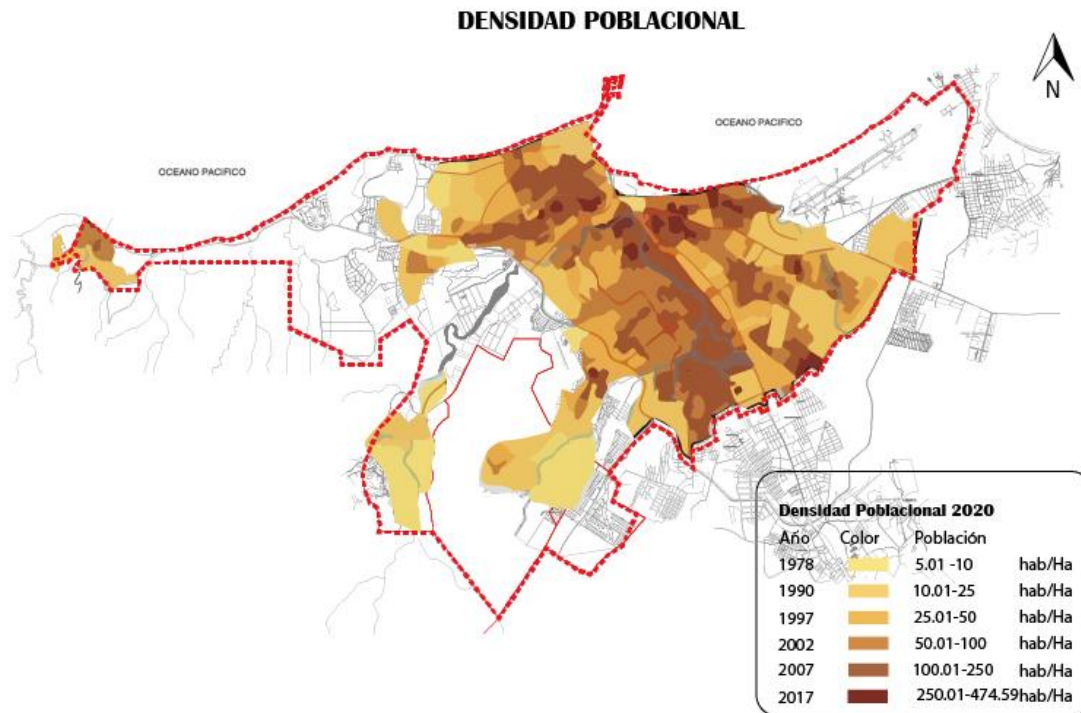


Gráfico #2: Densidad Poblacional

En el periodo de los años 2010 - 2015 se vuelve a dar un proceso de expansión a través de un eje radial que sería la Ruta del Spondylus en Manta, que genera varios focos de periurbanización, donde resaltan dos casos en especial, uno en la parte Noroeste en la cual se concentran urbanizaciones cerradas y de valoración alta y en la parte sur donde se produce otro proceso de expansión llamado conurbación, que podemos definirlo como un tipo de periurbanización en el cual el límite de dos poblaciones diferente colisiona y se pierde. En ambos focos se denota la baja densidad, en la zona de urbanizaciones cerradas son número limitado de residencia para determinadas esferas sociales con un nivel económico medio - alto, y una densidad moderada en el tramo conurbano, a razón de las siguientes características: edificaciones de no más de 2 pisos y unifamiliares, común de la idiosincrasia Mantense de poseer vivienda propia; y la reducida dimensión de la conurbación.

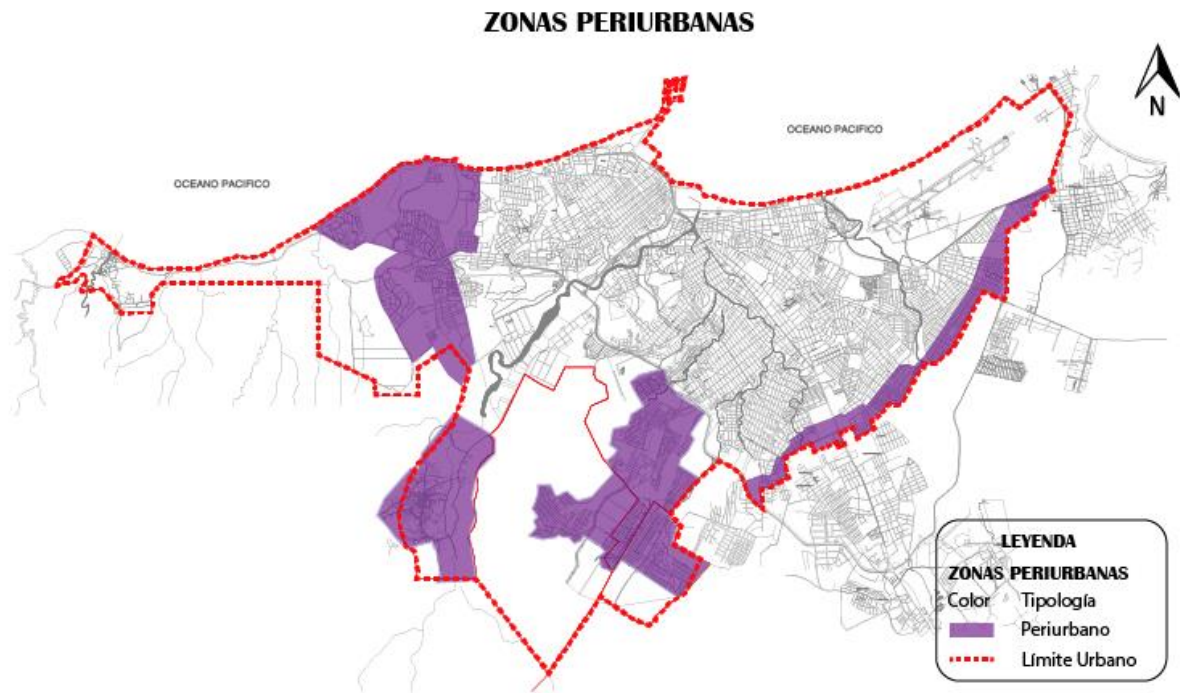


Gráfico #3: Zonas Periurbanas en el cantón

Despejando dudas sobre la variable de movilidad, la población muestra una preferencia de tener su residencia en el centro de la ciudad por el acceso inmediato a servicios básicos y equipamientos, la segunda opción es vivir cerca del centro donde la habilitación de servicios básicos sigue sin ser un problema y la movilidad no les llegue a tomar más de 40 – 60 min a través de transporte público.

Partiendo desde los límites de la ciudad del noroeste hacia al sur, se obtiene un trayecto de 12 Km con una duración de 16 min en transporte privado y una media de 40 a 50 min en transporte público.

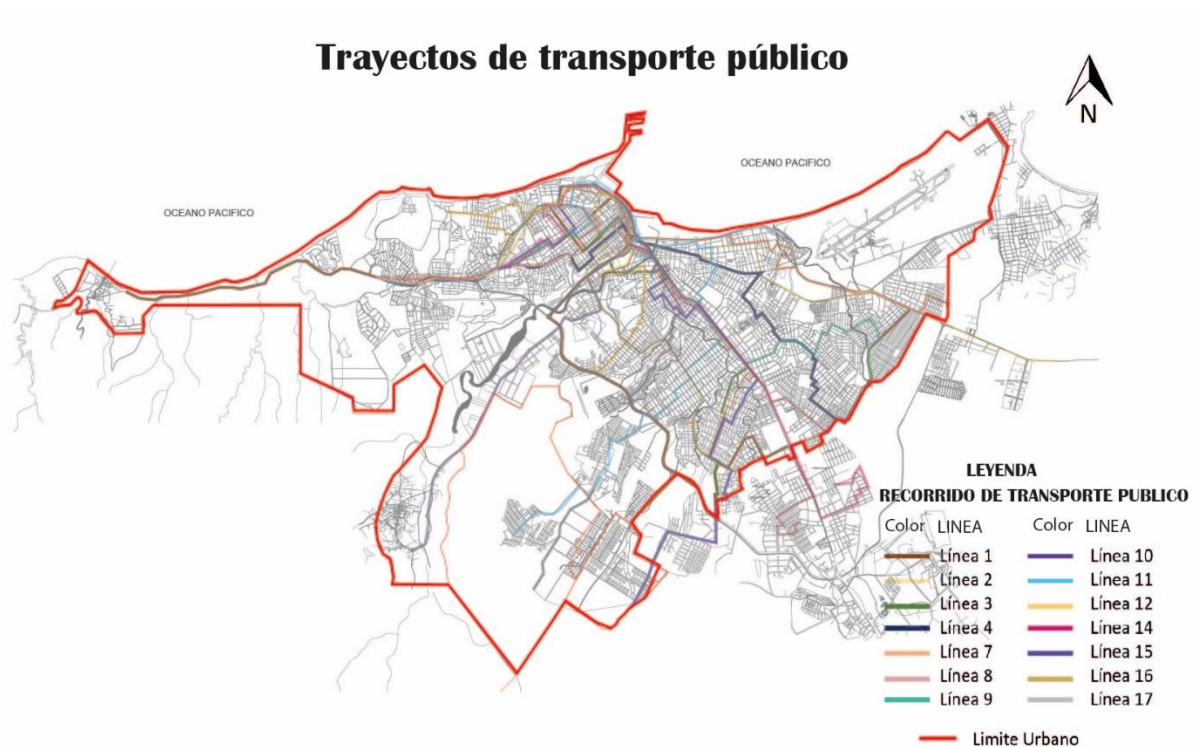


Gráfico #4: Duración de trayectos en transporte público y privado

Comprendiendo los puntos antes mencionados como densidad, crecimiento urbano, y movilidad se puede entender la especulación de precios que se da en el cantón, dado que es propiciada por las variables analizadas y consultadas con los habitantes.

A través de una investigación de las ofertas inmobiliarias de Manta se considera que el precio aumenta en zonas céntricas y consolidadas de la ciudad por razón de tener todos los servicios básicos y estar cercanos a equipamientos varios y va disminuyendo, alejándose del centro hacia zonas periféricas ya que los asentamientos dados en estas zonas, especialmente las periurbanas, a pesar de contar con todos los servicios básicos se encuentran alejados de la mayoría de los equipamientos.

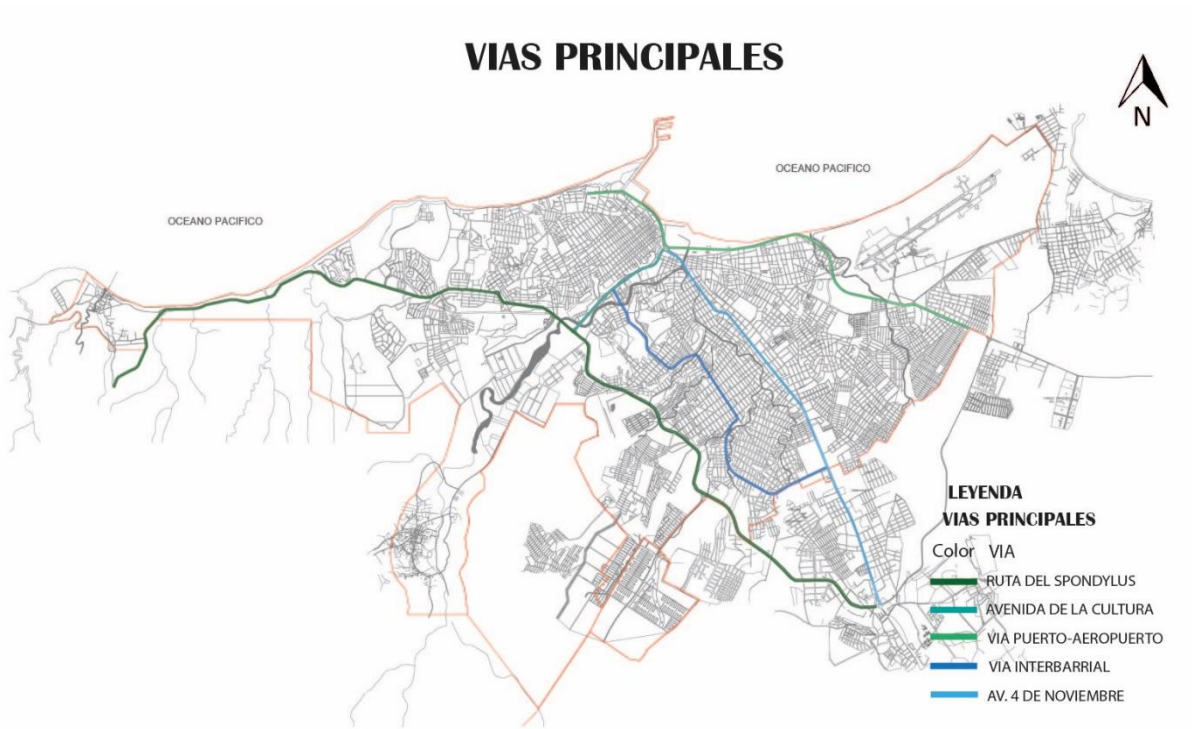


Gráfico #5: Vías principales en Manta

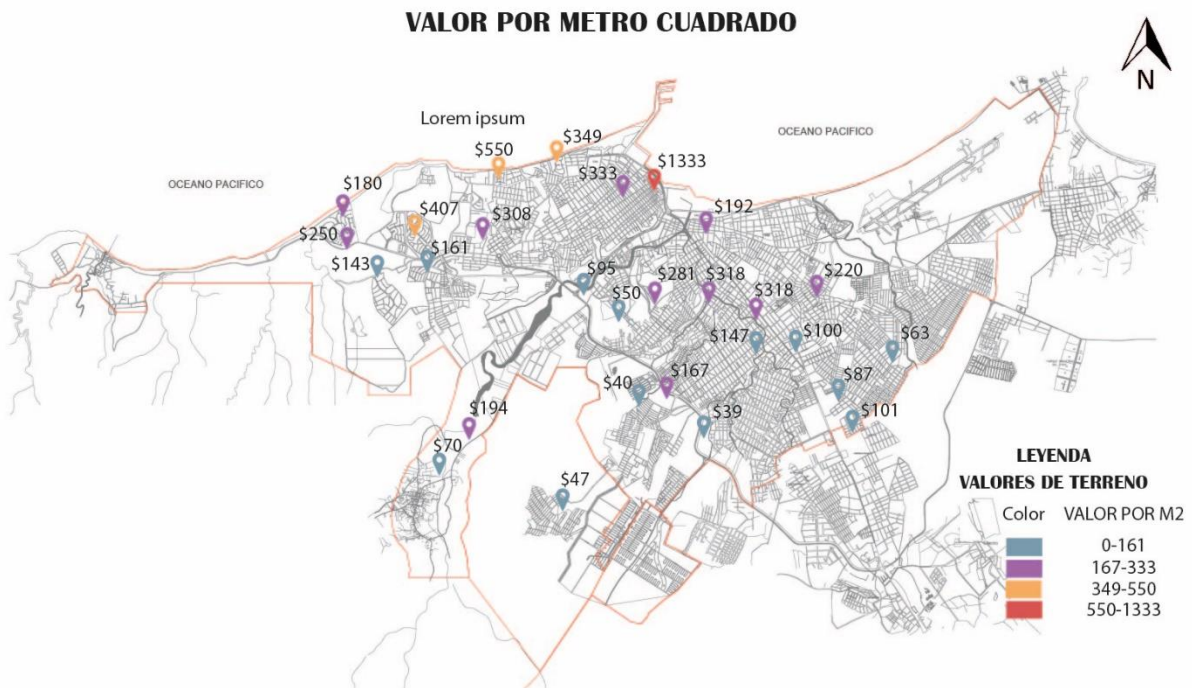


Gráfico #6: Valor del metro cuadrado en zonas de Manta

Manta como toda ciudad en desarrollo tiene la necesidad de expandirse, para poder satisfacer las necesidades de sus habitantes, sin embargo, dentro suelo urbano consolidado existe un porcentaje de área vacante de un 23 % en el cantón porcentaje que se justifica con los lotes baldíos que posee la ciudad. Fenómeno que se origina del pensamiento de algunos habitantes de adquirir terrenos para dejarlos “madurar” es decir dejar que pasen algunos años para que la plusvalía actúe con el precio de la propiedad y revenderlos.

Otro fenómeno para resaltar es la compra de terrenos por parte de las inmobiliarias en las zonas periurbanas como una estrategia económica para que con la creación de urbanizaciones se genere un beneficio económico.

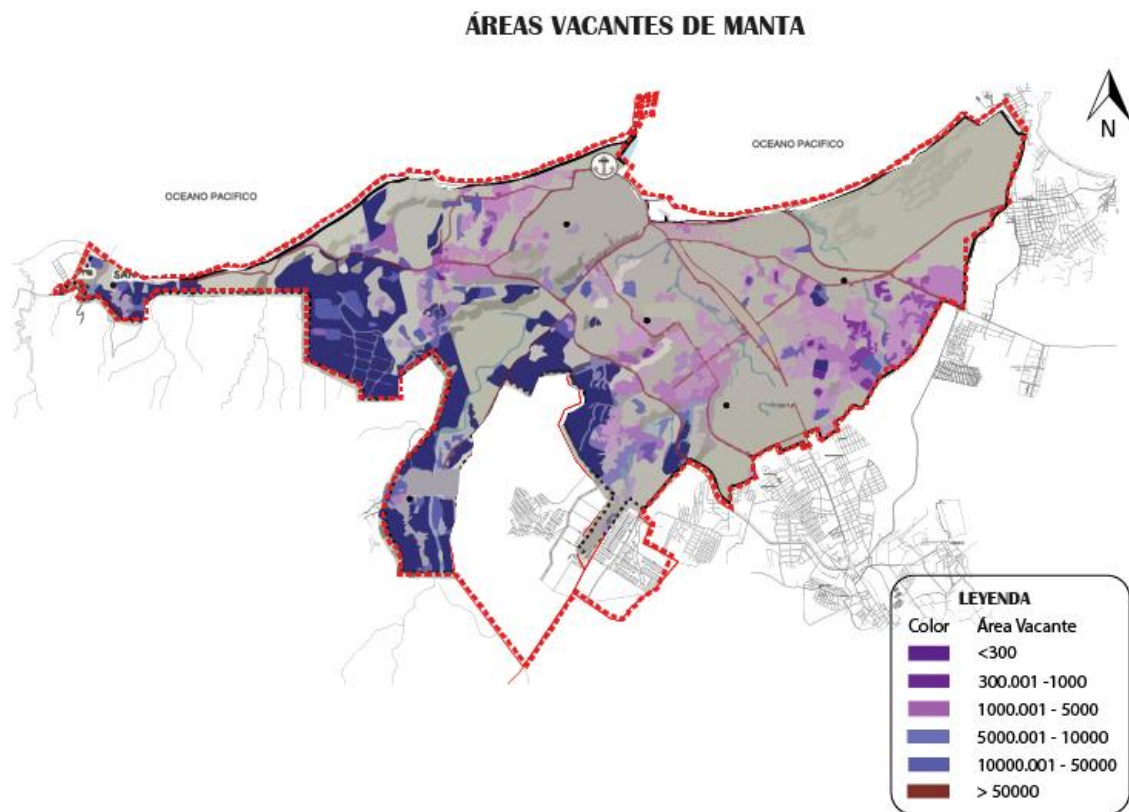


Gráfico #7: Área Vacante

Fuente: Plan de uso y Gestión del Suelo 2021 del Cantón Manta

La especulación se abastece de las características estructurantes de la peri-urbanización para la obtención de beneficios económicos y la atracción de compradores hacia precios más asequibles.

Los equipamientos en Manta no se encuentran centralizados, sino más bien distribuidos dentro de la urbe; como ejemplo podemos citar el Hospital General del IESS en la parte sur, el Registro Civil y Colegio Replica en el barrio Urbirrios y la Universidad Laica Eloy Alfaro cerca de urbanizaciones cerradas de la parte noroeste. Equipamientos que en un principio no existían pero que ahora sin duda afectan el valor de las propiedades aledañas, aquí se observa el interés por adquirir propiedades ya que todos los equipamientos y mejoras en la ciudad significan mayor y mejor accesibilidad a servicios lo cual figura en la mejora de la calidad de vida de quienes residen en el lugar.

Sin embargo el que se cuente con equipamientos y servicios básicos, no dejan fuera de sus posibles opciones la adquisición de terrenos un poco más alejados, los cuales por el nivel de expansión de la ciudad y dimensiones del territorio, no presentan distancias significativas para la movilidad desde las zona periurbanas al resto de la ciudad, justamente por esta razón la naturaleza de “ciudad dispersa”, inherente a el proceso de peri urbanización no llega a ser una problemática importante en el contexto.

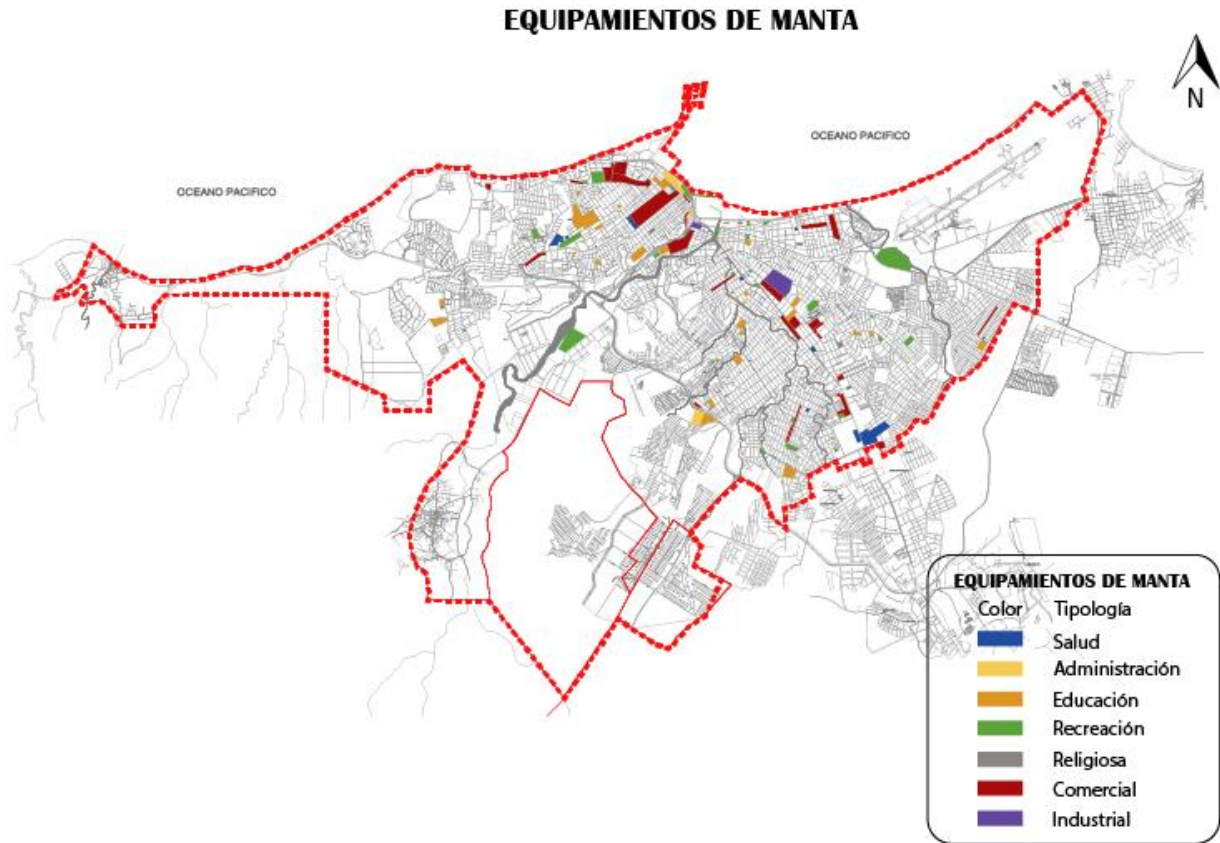


Gráfico #8: Equipamiento urbano de manta

En el análisis de equipamiento de Manta se observa una ciudad policéntrica cuyas parroquias se encuentran dotados de los servicios tales como salud, administración, educación, recreación, comerciales entre otros, necesarios para el desarrollo y el buen vivir de los ciudadanos, no obstante, en zonas como San Juan y Jesús de Nazaret que se encuentran alejados del casco consolidado de la urbe están desprovistos de estos servicios lo que repercute en un valor menor de sus predios, sin embargo dentro de la misma parroquia en otros barrios su valor no decrece esto se debe a la privatización y exclusividad, que se le atribuye a las urbanizaciones o conjuntos habitacionales cerrados. Creando una segregación y una marcada desigualdad social, cabe destacar que las urbanizaciones cerradas se encuentran provistos de todos los servicios básicos incluyendo equipamientos de recreación, mientras los asentamientos cercanos no cuentan con todos estos servicios y se ven en la necesidad de desarrollar equipamientos de manera propia o informal.

DISCUSIÓN TEÓRICA

El término límite hace referencia a una línea o punto que señala el fin o algo que no debe sobrepasarse, pero ha llegado a ser utilizado en tantos contextos y ramas del saber, que llega a ser desvirtuado y se convierte en una expresión ambigua, con las interpretaciones más variadas. Pudiendo significar desde un conjunto de reglas que maneja nuestra moral en la ética, los valores estándar de una prueba en medicina, la aproximación hacia un punto concreto de una sucesión o una función en matemáticas, el máximo rendimiento del cuerpo en la fisiología, y la división entre dos territorios en geografía.

Dentro de estas interpretaciones podemos encontrar el raciocinio filosófico del autor Eugenio Trías que se sirve de términos de unidades territoriales para sustentar su propuesta filosófica de la “ciudad del límite”, que otorga al límite la cualidad de recrearse o variar. Esta propuesta es un ejercicio mental para poder interpretar las relaciones entre lo artístico y religioso; lo ético y filosófico, y nombra a estas relaciones como calles, en las cuales se generan “acomodos urbanos, ... donde conviven viejos barrios con expansiones o ensanches de nueva planta” (Trías, 2001).

Esta definición de límite que se recrea sobre lo ya existente que menciona Trías es la naturaleza que tienen los territorios de cambiar para poder satisfacer a las necesidades de sus habitantes. Manta experimenta este proceso con cada crecimiento urbano, a través de las calles que interconectan sus barrios primigenios; las cuales sirven como ejes, donde los asentamientos se adaptaban al casco urbano de la época en beneficio de la población.

Para apoyar el aspecto variable del límite y contextualizarlo más dentro del tema territorial se consultó la obra del autor Kaldone G. Nweihed, que nos da entender que es una noción lineal, la cual es “consecuencia de un acto jurídico que emana, a su vez, de una decisión política, producto de un conflicto, de una compensación o del nacimiento de una nueva

situación geopolítica ... pero en el fondo el límite moderno carece de corporeidad” (Nweihed, 1992).

Entonces, a través de la opinión de estos dos autores podemos abstraer que el límite no es concepción que se utiliza para separar y excluir entre si dos elementos, hasta cierto punto se lo usa como una línea que distingue la existencia una del otro, que brinda identidad y los hace parte de un sistema de identificación geográfica, que aunque en cualquier momento puede volverse a dibujar; como es el caso de expansiones urbanas o el crecimiento de una ciudad, por política y administración debe respetarse.

Dicho esto, se debe destacar entonces que la periurbanización es un proceso urbano en el cual se desdibuja el límite de las ciudades, que de acuerdo con Santiago Puig (2016), posee unas características inherentes como: cambio continuo, población móvil y densidad baja o moderada; esto se debe a una posible insuficiencia en la dotación de servicios y equipamiento; un mercado impulsado por la especulación.

El término periurbano se lo define como un proceso de expansión en el “área de contacto urbano/rural” o “franja urbano-rural” de una ciudad, por lo tanto, modifica y crea un nuevo límite de la mancha urbana, manifestándose como una zona de transición, que puede volver a cambiar según lo requieran los nuevos asentamientos, los cuales necesitaran cambios políticos, económicos, espaciales, ambientales, culturales mismas que producen una variedad de usos de suelo, haciendo que las viviendas que inicialmente nacen como un tejido disperso, se denominen zonas rurales con uso de suelo primeramente habitacional, que en respuesta de las dinámicas territoriales se clasifican en tres formas de ruralidad según (Silva 2002) estas son; las áreas rurales emergentes, que en inicio fueron territorios periféricos y en la actualidad se encuentran insertadas dentro de la urbe, las segunda división se denomina como áreas rurales acomodaticias; las cuales se encuentran en proceso de adaptación y coyunturabilidad y por

último las áreas rurales rezagadas que se definen como territorios rurales cuyos intentos por responder a las dinámicas aun no presentan una inserción o modelo estructural de desarrollo, convirtiéndose en espacios fragmentados.

Actualmente las estructuras territoriales se forman mediante dichas fragmentaciones, eso depende de la función que tenga cada urbe, la infraestructura, organización así como los patrones de segregación, mismas que se implantan como una condicionante del lugar a partir de criterios socioeconómicos; como lo sugiere Nargdelli y Szupiany las formas de expansión y crecimiento contemporáneo generan fragmentos socio-espaciales que pueden ser examinados a partir de la emergencia de fronteras materiales e inmateriales.” (Nargdelli M., Szupiany E. 2017); de esta idea se expone el caso de Manta en donde se evidencia la dispersión de infraestructuras desde su centro hacia la periferia; en el cual su centro se encuentra equipado, con un uso de suelo vario, consolidado y su periferia discontinua en cuanto a espacios públicos propios esto explica un modelo fragmentario, una organización próxima, aunque separada con barreras o muros como es el caso de urbanizaciones cerradas esto se confirma con la pregunta numero 2 al ver que el 63% de los encuestado para trasladarse a estos equipamientos le toma alrededor de una hora nos a entender que no encuentran abastecido de los infraestructura necesaria.

Las urbanizaciones actualmente emergen de manera colindante a una autopista o vía rápida del centro de la ciudad, el objetivo de los ciudadanos que residen en los conjuntos habitacionales casi siempre bordea temas de seguridad, vigilancia privada, modificación de prácticas sociales hasta menor presencia de aglomeraciones públicas, esto puede también interpretarse como una auto segregación, que confluye en que los espacios periurbanos se encuentren en dos situaciones claves como espacios urbanos de un poder adquisitivo bajo o alto dependiendo de los servicios ofertados en el sector tales como equipamiento, infraestructura,

exclusividad, seguridad, confort, y comodidad esto se confirma con la pregunta número 8 de la encuesta teniendo un 63% que hábitat estas zonas se sienten inseguros por la segregación social.

Sabiendo que el suelo urbano es un bien comercial, Urriza y Gariz (2014) determinan que los costos de suelo conllevan una diferencia socioespacial en el proceso ocupacional, misma que se marca por la capacidad socioeconómica de la población por acceder al terreno.

Teniendo en claro las ideas antes expresadas se puede realizar la conjetura de que el incremento de los precios radican en la implementación de nuevos equipamientos ya sean públicos o privados que reactiven la zona volcándola a una gentrificación esto en su defecto crea un aumento del valor de los bienes inmuebles, en el caso de edificaciones de uso residencial en la periferia se produce un cambio en los patrones de creación, construcción y comercio de viviendas debido a que en muchos de los casos la especulación da paso a una perspectiva comercial que modifica los valores del mercado.

En algunos casos existe los escasos de suelo urbanizable, así como también el aumento de valores de suelo, esto se da por diferentes causas condicionadas por intereses propios y el contexto urbano. La dificultad de acceder a un lote en algunos sectores de la urbe por parte de la clase social baja y media representa una exclusión en el mercado, que radica en prácticas de sistemas no regularizados lo cual desemboca en la informalidad. Consecuentemente surgen los asentamientos rurales, periféricos, experimentando dos casos; la apropiación del suelo en zonas rurales, o la compra de lotes según el poder adquisitivo que da el beneficio de elección en zonas periurbanas con las adecuaciones requeridas según sus necesidades, mientras quienes acuden a la asequibilidad por medio de la apropiación, se apegan a la regularización e intervención de entidades públicas, normativas o fiscales que por Ley amparan las mayorías o minorías ciudadanas, por tanto acceden a infraestructuras, equipamientos y servicios en un tiempo determinado por la planificación pública administrativa.

CONCLUSIÓN

Los precios que pueden tener los predios están sujetos a tres características que hace que estos aumenten o decreciente su valor pues al comparar el valor por zonas dentro de un área urbanizada es considerablemente alto en relación a uno ubicado en la periferia esto va en relación a que los lotes no se encuentran dotados de infraestructuras o equipamientos necesarios para que los habitantes tengan una calidad de vida optima teniendo presente esto podemos decir que esta razón es la primera característica o punto clave por la cual un predio incrementa su valor.

El segundo tema para considerar está ligado a la exclusividad de una zona donde el segregación y darles a los terrenos una privatización hace que estos sean más costosos debido al servicio de seguridad y protección que puede ofrecer, a pesar de que su ubicación este lejos de los equipamientos y servicios, sin embargo, esto no afecta su valor y más bien este se incrementa.

La tercera característica por la cual un bien inmueble (predio) aumente su valor de adquisición es la especulación inmobiliaria en donde se adquieren terrenos en los cuales no se hacen ninguna construcción ni se le da otro uso, a pesar de que estén ubicados en un casco consolidados. En cambio lo que se hace es dejar coloquialmente dicho “madurar” hasta que este aumente su valor de acuerdo con los equipamientos y servicios que se vayan creando alrededor de este así podrá aumentar su precio al momento de ser vendidos.

Teniendo en cuenta como estas características en los terrenos hacen que aumenten su valor en relación a los servicios y cercanía que tiene estos con los equipamientos, lo repercute en que los terrenos no puedan ser accesibles para usuarios de ingresos menores esto conlleva a

que los habitantes busquen nuevas alternativas para adquirir un predio y la solución más conveniente es la periferia urbana donde muchas veces estos no están provistos de la infraestructura necesaria para poder habitar estos espacios lo que es contraproducente ya que esta misma situación hace que los usuarios se desanimen de vivir ahí haciendo que la periferia tenga una baja densidad población.

Un aspecto a mejorar en cuanto a la segregación social en el área periurbana sería tener una regulación que controle la creación de urbanizaciones cerrada que marque un cambio en la delimitación sociológica pues esta es una de las principales razones por la cual se produce la especulación de los precios prediales en una misma zona.

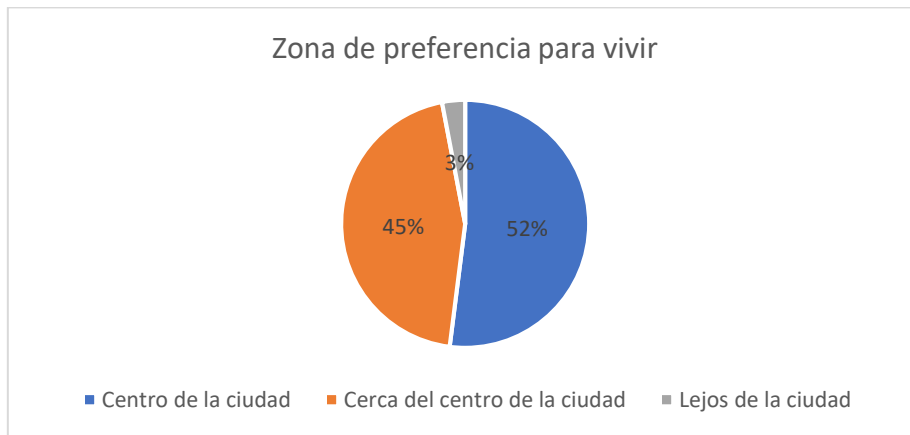
BIBLIOGRAFÍA

- Remesar Betlloch Módulo Arquitectura CUC (2017). “Decoro urbano. apuntes de ida y vuelta sobre arte, espacio público y ambientes urbanos de calidad”.
- Avendaño Jaramillo C, Arrauth Ochoa K, [...] Diaz pastrana, Módulo Arquitectura CUC (2018) “Hacia el espacio público de calidad: una mirada desde de Barranquilla”.
- Vargas Tovar Módulo Arquitectura CUC (2020). “Urbanismo táctico en el contexto de ciudades no resueltas”
- Chavez Martínez S, Badillo Jimenez W, Módulo Arquitectura CUC (2017). “Orígenes del ‘new urbanism’ y su influencia en los paradigmas de desarrollo urbano contemporáneos”
- Gustavo A, Magalhães C, Ortiz De D'arterio J. “Peri urbanización, segregación social y fragmentación territorial”
- Contenido González González M, Castro Escobar; Quintero M (2018). “Dinámicas de auto segregación residencial en espacios periurbanos de la ciudad de Manizales”, Colombia
Dynamics of residential autosegregation in peri-urban areas in the city of Manizales, Colombia.
- Pérez, R. S. (2002). Estrategias de inserción de las áreas rurales en la economía mundial. Una aproximación desde Andalucía. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*.
- Urriza, G., & Garriz, E. (2014). ¿Expansión urbana o desarrollo compacto? Estado de situación en una ciudad intermedia: Bahía Blanca, Argentina. *Revista Universitaria de Geografía*, 23(2), 97–123.
- DE MATTOS, Carlos A. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía sigue existiendo. *Revista EURE*, Santiago de Chile, num. 76, diciembre.
- JANOSCHKA, Michael. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *EURE* (Santiago), diciembre, tomo 28, nº 85, p. 11-20

MERTINS, Günter. (2003). Transformaciones recientes en las metrópolis latinoamericanas y repercusiones espaciales. En: "Transformaciones regionales y urbanas en Europa y América Latina". Barcelona: Universidad de Barcelona

Anexos

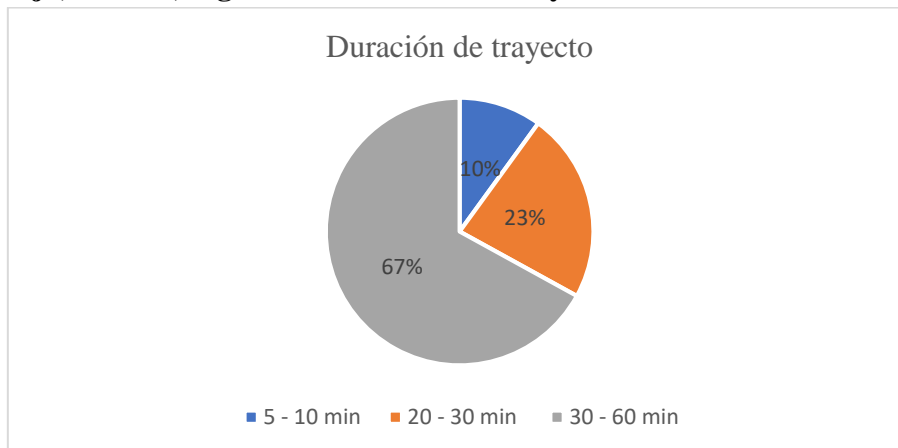
1. ¿En qué zona de la ciudad prefiere usted vivir?



Conclusión:

Las preferencias de hábitat que la población encuestada se dirigen a el centro de la ciudad por los diversos equipamientos y la cercanía con sus actividades labores esto permite una mayor comodidad y eficiencia de tiempo.

2. ¿A que usted consideraría usted una duración de trayecto desde su residencia al trabajo, escuela, lugares de abastecimiento y entretenimiento?



Conclusión:

En relación con la pregunta anterior se pudo apreciar que en su mayoría la población prefiere el centro de la urbe no obstante un porcentaje mayoritario de encuestados le toma al menos una

hora para llegar desde sus residencias hacia escuelas, trabajos y abastecimiento lo que nos dan a entender que se encuentra en la periferia de la ciudad.

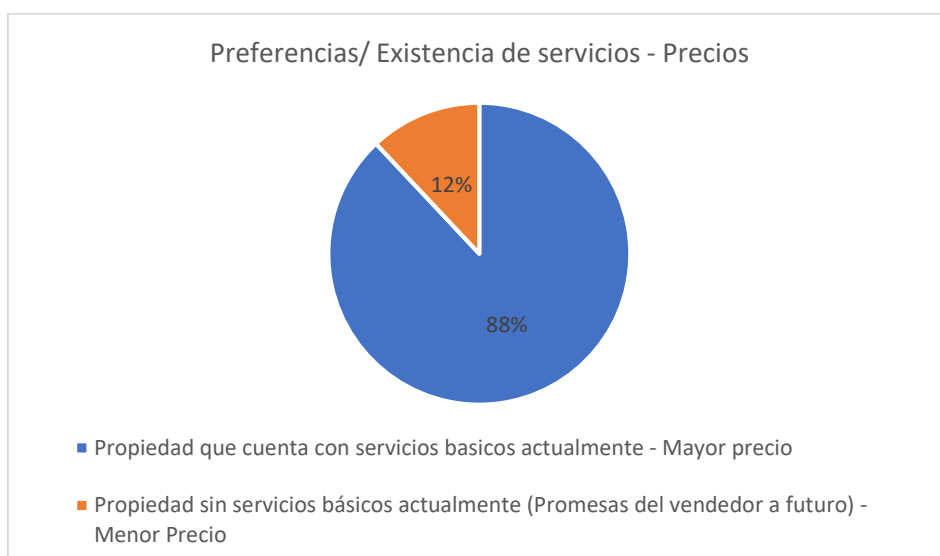
3. ¿Usted prefiere vivir cerca de equipamientos? (parques, edificios públicos, comercios, centros de salud, etc.)



Conclusión

Es notorio la preferencia de sus habitantes por residir cerca de equipamientos que le brinden una mejor calidad de vida, que les de una comodidad en aspectos como recreación, abastecimiento de vivires de primera necesidad, atención medica y espacios admirativos

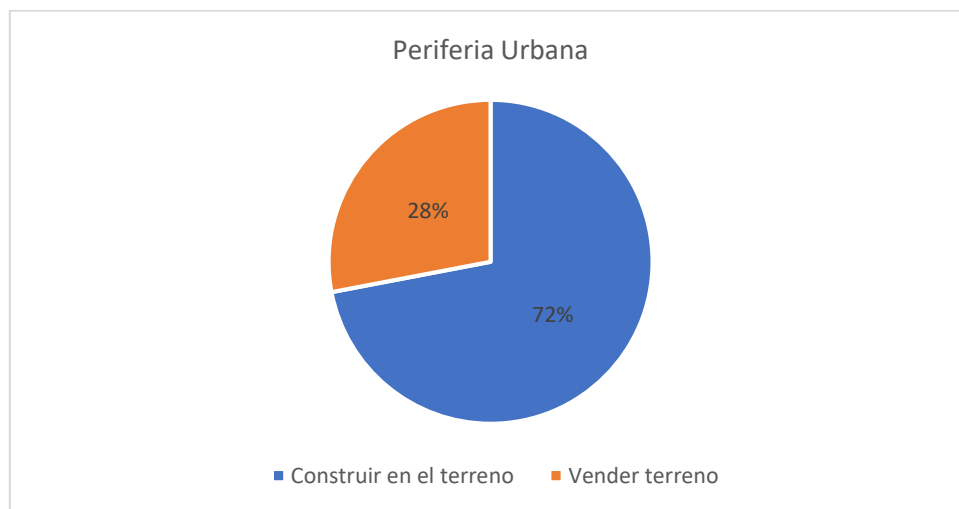
4. Al momento de adquirir una propiedad con respecto al acceso a servicios básico. ¿Cuál de las siguientes opciones escogería?



Conclusión

El gráfico nos muestra como la población escoge los predios con servicios básicos a pesar de que su costo es mayor pues el agua, la electricidad y el alcantarillado son aspectos mínimos necesarios para residir en un terreno sin embargo debido a que su costo no es alcanzable para cierto grupo de personas con una economía poco favorecida optan por adquirir lotes sin estos servicios.

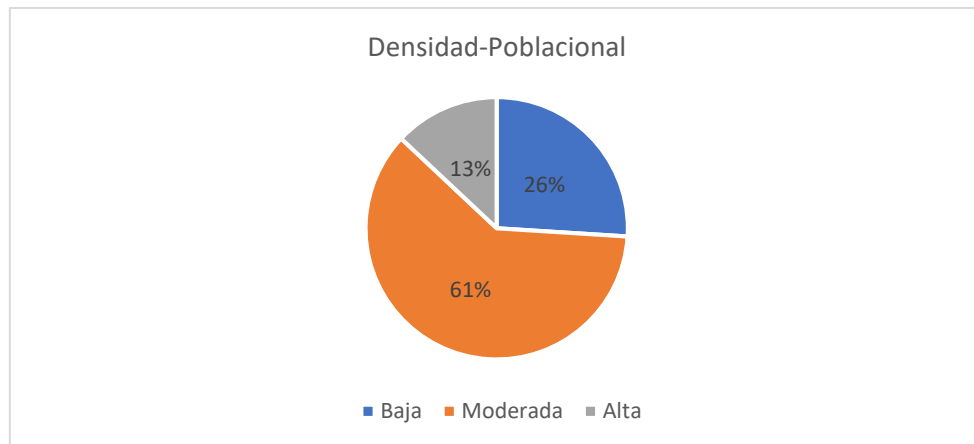
5. ¿Con que fin adquiriría un terreno en el área periurbana?



Conclusión

En general la población encuestada adquiere un predio en el cual residir y optan por esta zona periurbana por que los precios que tienen los terrenos son más accesibles para personas con economías inestables, pero también hay otra razón por la cual compran estos predios en zonas alejadas su finalidad es comprar extensiones amplias en las cuales se pueda privatizar y obtener un beneficio económico.

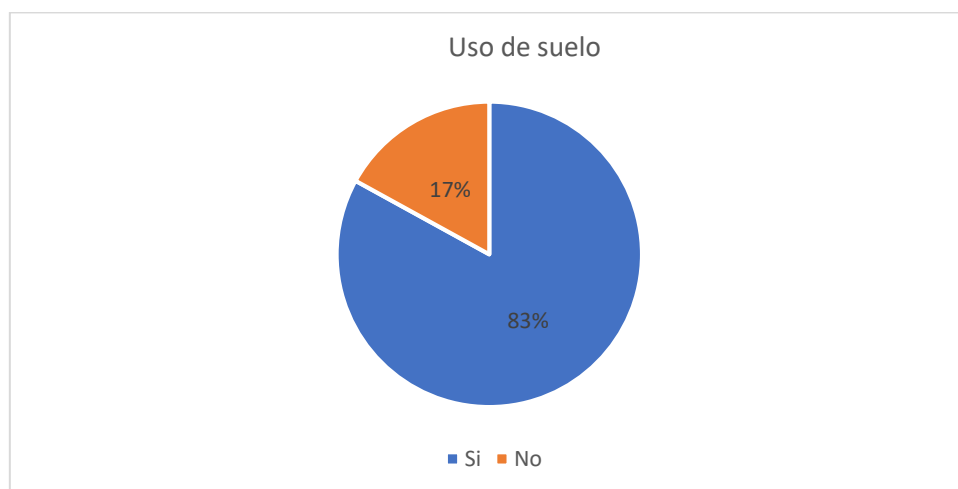
6. ¿Por cuál densidad de personas que habitan en un sector se inclinaría a la hora de elegir el lugar donde se asienta una propiedad?



Conclusión

Los encuestado están en búsqueda de espacios prediales en los cuales residir que tengan una densidad poblacional moderada esto se debe a que estas zonas cuentan con servicios básicos necesarios además de no estar tan distante de los equipamientos y presenta un valor monetario asequibles.

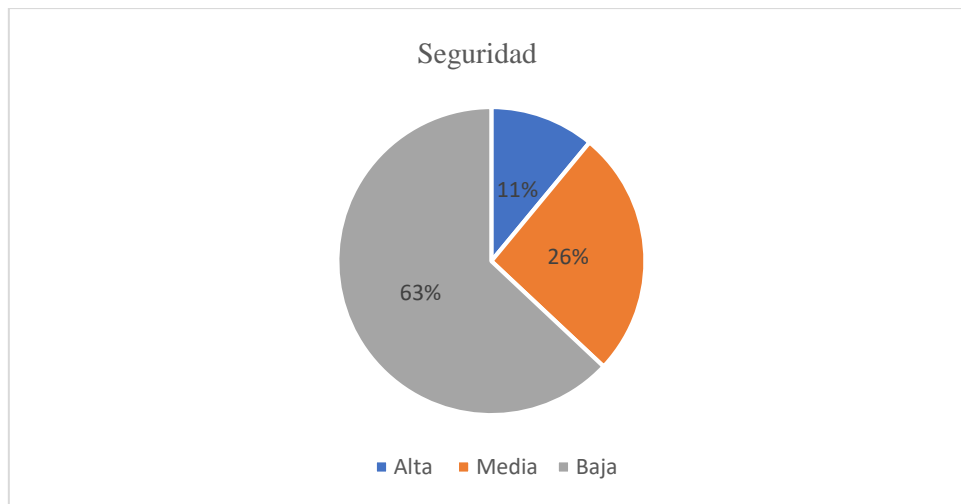
7. Está de acuerdo que alrededor de las zonas lejanas de la ciudad solo se desarrolle un solo tipo de actividad y no varias. (Residencias, comercios, trabajar y recreación)



Conclusión

La población se inclina por tener en la periferia un solo uso de suelo en lugar de varios esto se debe a que al tener un equipamiento variados genera una mayor actividad mercantil lo que repercute en que esas zonas presentes una afluencia que no permita esa tranquilidad que quieren los encuestado para descansar.

8. ¿Como cree que es la seguridad en las zonas lejanas al centro de la ciudad?




Conclusión

Los pobladores se sienten inseguro en zonas periurbana esto se presenta por la ausencia de resguardo policial en conjunto a la segregación social.

ENCUESTA VIRTUAL A TRAVES DE GOOGLE FORMS

ENCUESTA DIRIGIDA A LOS HABITANTES DE LA CIUDAD DE MANTA

La siguiente encuesta ayudará a la realización de un proyecto de investigación sobre el uso las peri-urbanas en la ciudad de Manta, la información que nos provea será procesada de forma anónima, donde no se permitirá conocer su identidad.

 tyronejpalacios@gmail.com (no compartidos)
[Cambiar de cuenta](#)



*Obligatorio

1. En qué zona de la ciudad prefiere usted vivir? *

- En el centro de la ciudad
- Cerca del centro de la ciudad
- Lejos del centro de la ciudad

2. Al momento de adquirir una propiedad con respecto al acceso a servicios básico. ¿Cuál de las siguientes opciones escogería? *

- Propiedad que cuenta con servicios básicos actualmente – Mayor precio
- Propiedad sin servicios básicos actualmente (promesas del vendedor a futuro)– Menor precio

3. ¿Usted prefiere vivir cerca de equipamientos? (parques, edificios públicos, comercios, centros de salud, etc) *

- SI
- NO

4. ¿Qué densidad de personas la ideal a la hora de elegir el lugar donde se asienta una propiedad? *

- Baja
- Moderado

5. Esta de acuerdo que alrededor de las zonas lejanas de la ciudad solo se desarrolle un solo tipo de actividad y no varias. (Residencias, comercios, trabajar y recreación) *

- SI
- NO

6. ¿A que usted consideraría usted una duración de trayecto desde su residencia al trabajo? *

- 5 - 10 min
- 20 - 30 min
- 30 - 60 min

7. ¿Como cree que es la seguridad en las zonas lejanas al centro de la ciudad? *

- Alta
- Media
- Baja

8. ¿Con que fin adquiriría un terreno en el área periurbana? *

Construir en el terreno

Vender el terreno

- Construir en el terreno
- Vender el terreno