



Volumen 1 - Número 2
Diciembre 2016
ISSN 2518-2943



FERQ
FACULTAD DE
ARQUITECTURA

Artículos

Formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad Managua

Forms of expression of urban segregation in the city Managua

Suárez Bonilla, Brissa y López Irías, Néstor Saúl
(brissasuarez@hotmail.com y nlopez84@hotmail.com)

Abstract

Segregation in the urban context has different forms of expression, and evidently this phenomenon is present in most of the Latin American cities. In the case of the Nicaraguan cities this theme is being studied since 2010; one of the first approaches was given in 2013 with the thesis Urban Segregation in Managua to qualify for the degree of Sociologist at the Universidad Centroamericana UCA; later in 2015 is published the Research Notebook No. 30 about the Socio-residential segregation in the city of Managua, by UCA Publications. This article completes part of this line of research that aims to consolidate a more comprehensive and comprehensive study on this subject.

This effort arises from the concern that, in the last decades, Managua has been experiencing a series of urban changes that have moved the action of urban - housing policies and the real estate market as a private agent, to the urban space.

The current tendencies of urban development show a close relationship between these policies and phenomena such as the segregation and its different expressions. Many of these expressions start from the analysis of the social division of space and the importance of

understanding the urban and historical evolution of the city of Managua and its relation with the socio-territorial, socio-spatial, socio-economic and socio-residential segregation, seen as a set of expressions being reflected in different ways into the reality of the city and its inhabitants. The patterns of segregation should also be explored in relation to theoretical, methodological and referential models that explain this phenomenon in Latin American cities, in order to find their relationship with this study in the city of Managua.

As a final point, is reflected in the effects of segregation, on its different forms of expression; Socio-territorial, socio-spatial, socio-economic and socio-residential for the city of Managua and its inhabitants because these current tendencies of social differentiation in urban realities are often typified as segregation. It is important to understand the different forms of urban segregation in the city of Managua.

Keywords

Urban segregation, urban - housing policies, segregation patterns, urban poverty, inequality, real state marker, Managua.

Resumen

La segregación en el contexto urbano tiene distintas formas de expresión y evidentemente este fenómeno se está manifestando en la mayoría de las ciudades latinoamericanas. En el caso de las ciudades nicaragüenses esta temática se está abordando recientemente desde el 2010, uno de los primeros estudios se dio mediante una monografía para optar al grado de Sociólogos en el 2013 en la Universidad Centroamericana UCA, cuyo título fue; Segregación Urbana en Managua, posteriormente en el 2015 se publica el Cuaderno de investigación N° 30 sobre Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua, por UCA Publicaciones. Y con este artículo se completan otra parte de esta línea de investigación, que pretende en este año consolidar un estudio más amplio e integral sobre esta temática.

Este esfuerzo nace de la realidad que se manifiesta en las últimas décadas, en donde Managua ha venido experimentando una serie de cambios urbanos, que han trasladado la actuación de las políticas urbanas - habitacionales y el mercado inmobiliario como agente privado al espacio urbano.

Las actuales tendencias de desarrollo urbano muestran una estrecha relación entre estas políticas y fenómenos como el de la segregación y sus distintas expresiones. Muchas de estas expresiones parten del análisis de la división social del espacio y de la importancia de entender la evolución urbana e histórica de la ciudad de Managua y su relación con la segregación socio-territorial, socioespacial, socioeconómica y socio-residencial, todas estas vistas, como un conjunto de expresiones que tienen distintas formas de

reflejarse en la realidad actual de la ciudad y sus pobladores. También se deben explorar los patrones de segregación con relación a modelos teóricos, metodológicos y referenciales, que explican este fenómeno en las ciudades latinoamericanas y que pueden permitir una correlación con la ciudad de Managua.

Y, por último, se reflexiona sobre los efectos de la segregación en sus distintas formas de expresión; socio-territorial, socioespacial, socioeconómica y socio-residencial, tanto para los habitantes, como para la misma ciudad de Managua. Ya que estas tendencias actuales de la diferenciación social en las realidades urbanas son frecuentemente tipificadas como segregación, y por ello, cobra importancia comprender las distintas formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad de Managua.

Palabras claves

Segregación urbana, políticas urbana - habitacionales, patrones de segregación, pobreza urbana, desigualdades, mercados inmobiliario, Managua

Introducción

El estudio de lo urbano y de la segregación urbana, ha sido abordado desde distintas teorías sociales y urbanas, que buscan dar respuesta a su origen, formas de manifestarse y efectos, tanto en la urbe como es sus pobladores.

Al analizar los efectos que tiene la distribución espacial en la vida de las personas, resulta indispensable asociar el fenómeno con las diferencias: económicas, culturales, sociales y en algunos casos políticos, entre los grupos que habitan una ciudad. Las condiciones de inequidad

social en las urbes, constituyen una circunstancia que se manifestó desde el momento en que estos espacios fueron creados. En la Europa Occidental del siglo IX, con el aumento de la actividad agrícola, las ciudades se convirtieron en sedes comerciales con pequeñas zonas de negocios donde se asentaban los Burgos. Estos lugares eran conocidos como Foubourg, y estaban ubicados fuera de las fortificaciones de las ciudades y por tanto, de sus beneficios (Weber, 1964). Con esta circunstancia se muestra en la realidad social la segregación.

En el caso de Nicaragua y del resto de América Latina, estos procesos se manifestaron en el siglo XVI. Las primeras ciudades fueron trazadas conforme a las Leyes de Indias, las cuales establecían modelos de conformación espacial según su importancia, así, en el centro de la ciudad se concentraban las edificaciones de mayor jerarquía y poder (iglesia, comando, cabildo, ayuntamiento, etc.) y en la periferia, las viviendas más pobres y las actividades de servicio. Los antiguos asentamientos indígenas eran segregados: Sutiaba, en León; Xalteva, en Granada, y Monimbó, en Masaya, los cuales permanecieron buen tiempo fuera del tejido urbano español.

Este artículo trata de contribuir con el análisis de la segregación urbana, vinculando a los procesos históricos y urbanísticos que ha experimentado la ciudad de Managua en las últimas décadas, de igual manera, los patrones y modelos de segregación, su relación con las políticas urbanas-habitacionales, el mercado inmobiliario y la producción de suelo urbano, esto para poder tipificar la

configuración actual de la segregación y sus distintas formas de expresión en la ciudad.

Considerando este un tema de creciente interés, para conocer parte de las condicionantes de calidad de vida, y factores estructurales asociados a las diferencias de clase, el estudio pretende mostrar los esquemas de segregación en la ciudad de Managua, generados en el período 1996-2016. Además, contribuir con el análisis de la segregación urbana, tomando como casos algunos sitios de la ciudad de Managua. Esto para comprender la dinámica de la segregación en sus distintas formas de expresión y sus implicaciones sociales.

Este estudio radica en caracterizar los distintos sectores de la ciudad, basado en los modelos teóricos, metodológicos y referenciales establecidos por los principales investigadores de la segregación en las ciudades. De igual manera, se pretende reconocer los efectos sociales del fenómeno, trasladando la dimensión espacial al ámbito de las relaciones socioeconómicas.

Es importante destacar que este estudio se plantea dentro de una perspectiva temporal más amplia, acotando para el presente artículo, algunos aspectos permitieran desarrollar un primer acercamiento a las formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad de Managua.

Desarrollo

En Nicaragua, el fenómeno de la segregación urbana ha sido poco explorado. López y Suarez (2015) estudiaron la segregación socio-residencial en la ciudad de Managua, con el objetivo de

comprender el fenómeno, derivado del proceso de urbanización de la ciudad en el período 1972-2012. El aporte fundamental de la exposición radica en caracterizar los distintos sectores de la ciudad, basados en los modelos teóricos establecidos. De igual manera, reconocen las consecuencias sociales del fenómeno, trasladando la dimensión espacial al ámbito de las relaciones sociales. Esta investigación es considerada un antecedente para este artículo.

Este estudio por sus objetivos, enfoque y técnicas aplicadas, constituiría un análisis empírico, lo cual significaría avanzar hacia el análisis, consolidación y sistematización del fenómeno de la segregación urbana en la ciudad de Managua. Asimismo, la identificación y descripción de las lógicas de localización de la producción del suelo urbano a partir de los diversos agentes que lo generan y la posibilidad de relacionarlas con la transformación de los patrones de segregación urbana, resultan de suma importancia para comprender si las intervenciones promovidas desde las políticas urbanas-habitacionales contribuyen o no la intensificación de la segregación en sus distintas formas de expresiones, lo cual resulta una cuestión central del debate actual de la investigación urbana.

Por lo tanto, se hace necesario indagar en las transformaciones de los patrones de segregación urbana vinculados a, la aplicación de políticas urbanas-habitacionales en las últimas dos décadas, por ser estos años un referente de crecimiento de: urbanizadoras, residenciales, condominios y asentamientos humanos informales y

espontáneos. Además de la inversión estatal en infraestructura y grandes proyectos urbanos en la ciudad de Managua. A esto se le suma la acción conjunta de agentes urbanos como el mercado inmobiliario y los distintos grupos sociales.

De ahí que a partir de esta investigación se podrían generar insumos para la búsqueda de instrumentos aplicables a las políticas urbanas-habitacionales vigentes, que prevengan o reduzcan la segregación socio-territorial, socioespacial, socioeconómica y socio-residencial y eviten en el mejor de los casos, procesos en los cuales los niveles socioeconómicos bajos son concentrados en lugares con el potencial de convertirse en: áreas marginales, vulnerables, delictuales, de escaso valor inmobiliario, con poca calidad de servicios e infraestructura, entre otros.

En cuanto a los referentes teóricos, resulta importante destacar que el estudio de la segregación se ha constituido recientemente en un tema destacado de la investigación urbana en América Latina, y según Schteingart (2001) estuvo presente en una cantidad significativa de estudios sobre todo en los años sesenta y setenta, que vienen a formar parte de la base teórica sobre la cual se enmarca este artículo, donde algunos aparecen citados en este documento y otros solo como referentes teóricos y metodológicos.

Por tales razones este artículo pretende, Comprender las formas de expresión de segregación urbana en la ciudad de Managua, en las últimas dos décadas, mediante un acercamiento que permita: Identificar el proceso histórico de la división social del espacio en la ciudad de

Managua de 1996 a 2016, para comprender el fenómeno de segregación urbana que este ha generado.

Tipificar patrones de segregación urbana en la ciudad de Managua en el período 1996-2016 y su relación con los modelos teóricos, metodológicos y referenciales existentes.

Identificar a los agentes y actores que actúan como productores del espacio urbano y suburbano en la ciudad de Managua.

Determinar la localización de la producción del suelo urbano y vivienda en la ciudad de Managua, generados a partir de la acción conjunta de las políticas urbanas - habitacionales, el mercado inmobiliario y los grupos sociales.

Estimar los efectos que se derivan del fenómeno de segregación urbana y sus formas de expresión en los habitantes y la ciudad de Managua

El enfoque metodológico de la investigación es de tendencia cualitativo, pero con apoyo de datos cuantitativo, de alcance descriptivo-correlacional y de corte longitudinal. Se realizó una revisión documental de fuentes primarias y secundarias, así como, trabajo de campo, donde se aplicaron entrevistas y guías de observación, además del análisis de datos de la ciudad contenidos en el último censo, planes y la actual cartografía de la ciudad. Como unidad de análisis se tomaron como estudio de caso diferentes sitios de la ciudad de Managua.

El proceso histórico de la división social del espacio en la ciudad de Managua de 1996 a 2016

En la actualidad la ciudad de Managua es considerada como una ciudad dispersa, poco consolidada y con una serie de

problemáticas que tienen sus inicios a raíz del terremoto del 72. Si bien el terremoto de 1972 fue el detonante de este proceso, existen otros factores que han condicionado a la ciudad de Managua, a ser tal y como es hoy día. Para comprender el fenómeno de segregación urbana, se debe entender que la conformación espacial de la ciudad ha estado determinada por:

Eventos naturales (terremotos, inundaciones, huracanes etc.).

Guerras (guerra contra la dictadura de Somoza y la guerra contrarrevolucionaria).

Decisiones políticas a nivel nacional y local. La continua tendencia de eliminar los hitos urbanos.

Falta de planificación urbana integral. No por la carencia de planes, sino por la falta de aplicabilidad y mecanismos de control urbano que garantizaran su cumplimiento. Carencia de modelos de gestión urbana vinculada a la participación ciudadana.

La conformación de la ciudad de Managua es una evidencia de la correlación de múltiples factores que originan la actual ciudad, donde los acontecimientos antes mencionados revelan una ciudad dispersa y desordenada, lo que ha permitido tener una mezcla de distintos sectores. Este crecimiento informal y el uso de lotes baldíos, ha posibilitado la presencia de asentamientos espontáneos inmersos en la trama urbana consolidada, con cierta infraestructura básica. Y por otro lado la ubicación de grupos con mayor poder adquisitivo en zonas periurbanas o de alto valor del suelo urbano.

La diferenciación del proceso de división social y espacial de la sociedad resulta de la aplicación deliberada de políticas urbanas-habitacionales, que, a la vez, han favorecido

a distintos fenómenos como: el de segregación, fragmentación, marginalidad, exclusión, gentrificación, desigualdades, pobreza urbana y desintegración social, por mencionar algunos.

A partir de la década de 1990, con la entrada de las políticas neoliberales y el giro que toma la ciudad de Managua con la creciente inversión inmobiliaria y la copia de modelos habitacionales con características propias de otros sitios, es que se empieza a consolidar un modelo de desarrollo urbano altamente agresivo que ha generado que la ciudad de Managua sea una ciudad dispersa, económicamente costosa tanto para los pobladores como para la municipalidad; es como un mosaico social y espacial, con falta de identidad y de espacios públicos, con asentamientos precarios; carente de una planificación a nivel local y estatal a la hora de realizar las intervenciones, lo cual genera contradicciones urbanísticas.

Durante este período se designa al Banco de la Vivienda de Nicaragua, BAVINIC, como unidad ejecutora responsable de recuperar los préstamos para la construcción de vivienda. Además, Inicia la inversión extranjera y con ello el desarrollo de núcleos habitacionales orientados a dos tipos de inversiones: viviendas con valores menores a los 20 mil dólares y viviendas cuyo costo ascendía a más de 50 mil dólares. Bajo la idea de ejecutar lo planificado, surgen sectores habitacionales aislados, desarrollados casi de forma espontánea, sin seguir un plan de ordenamiento y con dos características básicas que delimitan el espacio; los muros perimetrales y la creación de su propia

trama sin relación con la ya existente (Bravo, 2001).

Otro aspecto que vino a determinar el giro de las políticas urbanas y habitacionales, es que los bancos comienzan a ofrecer préstamos a empresas con amplios respaldos económicos y se autorizan créditos para la construcción de urbanizaciones y otras para la compra de vivienda a grupos poblacionales de ingresos mayores. Desde este momento las construcciones habitacionales dejan de ser únicamente una política de vivienda estatal y pasan a formar parte de los intereses de la empresa privada, lo que ocasiona que los altos costos de la vivienda condicionen la adquisición de las mismas a sectores de la población, según sus ingresos (Suárez y López, 2015).

En el siglo XXI, el ordenamiento de la ciudad de Managua se empieza a realizar con los Planes Parciales de Ordenamiento Urbano de los sectores Occidental, Oriental y Central (Acuerdo Municipal 03,03 y 04-2000 del 22/12/2000), estos contemplan una caracterización general de la ciudad, propuestas de mejora y desarrollo para los distintos sectores urbanos, sin embargo, la misma concepción de planificar dividiendo la ciudad, induce a una falta de articulación de la misma.

En el 2008 inicia el proyecto habitacional Casas para el Pueblo ejecutado por la Alcaldía de Managua y el gobierno central; comprende la construcción de casas distribuidas en todos los espacios baldíos del Antiguo Centro Histórico. Esta iniciativa, en sus inicios busca consolidar la zona costera de Managua, pero no logra

integrar a los barrios existentes, ya que no desarrolla espacios públicos comunes que articulen las viviendas, además no se elabora un plan de reconstrucción vial y los pobladores a los que se les asigna esta vivienda son foráneos, lo cual genera una ruptura con los pobladores del sector.

En esta época la construcción de urbanizaciones cerradas tiene ofertas más diversas, para satisfacer a los distintos sectores. Managua comienza a tener más claridad en su estructura de diferenciación de los espacios, convirtiéndose en una ciudad de sub-centros, donde los centros comerciales, colegios y empresas son el eje que estructuran. En la zona Sur (reserva natural de la ciudad) se encuentran las clases o estratos más altos con viviendas de gran tamaño y con las mejores redes de infraestructura, en el sector Norte la zona de la costa del lago las condiciones son opuestas, ahí se concentran una serie de asentamientos informales y algunos de los barrios más precarios de la ciudad de Managua. Sin embargo, los últimos años algunos de estos sitios han desaparecido, tal es el caso del barrio La Candelaria que gran parte de él desapareció debido a la continuidad del Paseo Xolotlán. Managua se consolida como una ciudad de comercio y servicio, donde priva la rentabilidad del suelo. Managua cada día es más grande, y es un reto que no se estratifique y genere más desigualdades urbanas, sociales y económicas (Suárez y López, 2015).

Los patrones de segregación en la ciudad de Managua

En las ciudades las formas de habitar representadas en el diseño y en la disposición de las viviendas dan cuenta de una distinción entre el ámbito privado y el espacio público. Sin embargo, en América Latina, y en el caso específico de Managua,

la difusión y el aumento de los barrios cerrados desemboca en un retroceso de aquellos lugares de uso común de los ciudadanos, con lo que la movilidad y la utilización de los diferentes territorios de la ciudad se ven limitado.

Los nuevos residenciales que nacieron en las últimas décadas no tienen raíces en la tradición cultural latinoamericana. Sin embargo, la influencia de la globalización, la transformación económica y sus consecuencias: desregulación del desarrollo urbano y de las normas de planificación, crecimiento de la inseguridad ciudadana, son fuerzas activas que acrecientan el crecimiento de la ciudad de Managua.

La situación de Managua, a su vez, advierte que su morfología urbana se ha visto notablemente modificada por la edificación de residenciales y condominios cerrados, lo que fue capaz de conformar un nuevo dibujo de la estructura de la ciudad, marcado por la fragmentación, por la dispersión y por el ingreso de este tipo de viviendas a lugares con la más diversa base social, situación que también es posible de ser observada, con diferentes expresiones, en el resto de las ciudades de América Latina.

Managua es una ciudad con una mixtura de usos, con zonas homogéneas en distintos polos: al Norte los antiguos barrios, en la franja central asentamientos entre las colonias o repartos que están en transición a servicio y comercio, y al Sur las nuevas viviendas orientadas a grupos de medios y altos ingresos.

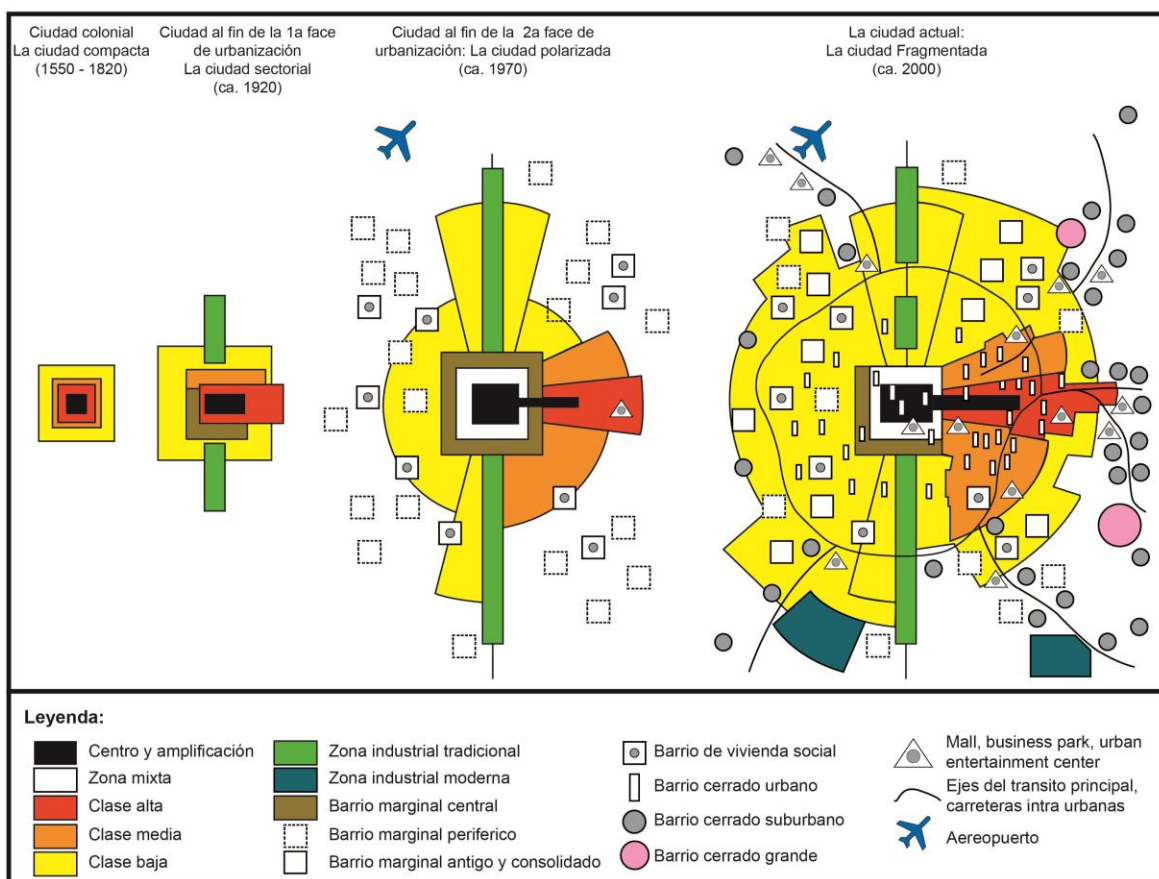
La morfología de la ciudad y su distribución espacial de asentamientos, barrios, colonias, repartos, residenciales y condominios, se corresponde en gran medida con las condiciones de la calidad de

vida; es básicamente una forma de clasificar los espacios. Managua es vista como una ciudad mixta, articulada por espacios funcionales o sub-centros, donde su fragmentación y su dispersión se evidencia con la segregación.

La segregación no es exclusiva de los grupos de menor poder adquisitivo, los autosegregados tienen la posibilidad de decidir dónde y cómo vivir, sin embargo, no debe olvidarse que aun en estos casos,

evidente en aquellos sitios de escasos recursos y en zonas con menos dotación de infraestructura y servicios. La segregación por exclusión social, por ausencia de mezcla o por integración de grupos sociales es mayor, en el caso de sitios de alto valor, donde lo que prima es la afinidad económica y no la social. (Suárez & López, 2015).

Imagen 1: Modelo de Bähr, Borsdorf y Janoschka (2002).



influye la visión social sobre; cuáles son los mejores lugares y su diferenciación, así como las condicionantes del propio mercado inmobiliario. En los grupos segregados se muestra una mayor cohesión interna que en los autosegregados. La segregación por localización de grupo es

Fuente: Suárez y López (2013), diagramado con base en los modelos de Borsdorf, Bähr y Janoschka

El modelo de Janoschka (2002) sobre las ciudades fragmentadas en Latinoamérica por los procesos de transformación económica, pertinente explicar la creciente

fragmentación de la ciudad de Managua, con islas residenciales, económicas y de servicio.

Para Borsdorf (2003), cada uno de los modelos es fruto de los distintos procesos socio-históricos, por los cuales son identificables las diferentes fases del desarrollo político y económico de América Latina, tal es el caso de la ciudad colonial y el de la ciudad precedente de las luchas independentistas y en la actualidad de la conformación y desarrollo de la ciudad neoliberal. Por lo que estos modelos de ciudad dan paso a poder explicar las distintas formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad de Managua.

Segregación socio-territorial:

La segregación socio-territorial muchas veces se ve expresada en desigualdades. Estas desigualdades que al igual que en otras regiones de Latinoamérica, en Managua se expresa a través de una población urbana excluida del mercado formal de suelo y vivienda, por sus escasos recursos, resulta en asentamientos espontáneos e informales como única alternativa real y concreta para tener acceso al hábitat. (López, 2016)

Tener un lugar con las condiciones básicas para habitar, debería de ser un derecho universal, el cual evidentemente no existe y da paso a que los pobres de las ciudades, sin acceso a los medios materiales mínimos, sin recursos, sin información, sin vinculación a redes sociales, económicas y políticas, no tienen más opción que ocupar muchas veces de forma ilegal e informal algunas zonas de las ciudades para convertirlas en su lugar de hábitat, donde

en la mayoría de los casos estos son los sitios menos indicados para que se establezcan asentamientos humanos.

Los habitantes de estos asentamientos tienen que luchar contra algunos riesgos de expulsión, desalojos o exclusión a los que son sometidos por la administración pública o por la población formalmente establecida en las ciudades. Es así que con el tiempo se ha llegado a convivir entre los límites de la ilegalidad y la legalidad, la tolerancia, el reconocimiento o la indiferencia (Padilla, 2009).

A esto se le suma que los asentamientos muchas veces se localizan en las zonas más vulnerables de la ciudad por diferentes tipos de riesgos naturales, como es el caso de los que se ubican en la costas del lago Xolotlán en la ciudad de Managua, que año con año están propensos a sufrir inundaciones. La condición de abandono de estos sitios es la más extrema de la ciudad, en su mayoría son sitios que carecen de servicios e infraestructura básica, grandes índices de desempleo y por ende pobreza, situación de violencia, inseguridad, drogadicción e insalubridad, lo que imposibilita el pleno desarrollo de las capacidades humanas vinculadas a su situación de hábitat. (Observación directa en asentamientos, agosto 2016)

Es indudable que los asentamientos espontáneos e informales no planificados presionan sobre la prestación de servicios de agua, saneamiento, energía eléctrica, salud, educación, transporte, entre otros aspectos. Mientras tanto los especuladores de tierra urbana siguen su labor, el gobierno y el sector privado, con excepciones, plantean mal sus políticas

urbanas-habitacionales para seguir sin tomar en cuenta esta realidad de segregación socio-territorial que se vive en la ciudad de Managua, lo que incrementa cada vez más estas desigualdades que trae efectos negativos en los pobladores que habitan estos sitios.

Segregación socioespacial y socioeconómica:

La segregación socioespacial y socioeconómica algunas veces se conjugan para dar paso a procesos de exclusión, implícitos o explícitos en los sitios que se conforman en la ciudad y que a la vez sirven de estructuradores de su dinámica. Para poner un ejemplo de estos, vale referirse a los centros comerciales, como un fenómeno global con impacto a nivel local.

En la ciudad de Managua la proliferación de los centros comerciales se da en un momento de apertura comercial e internacionalización, sumado a la carencia de espacios públicos, lo que facilitó su apropiación, no solo por la población ciudadana, sino también por los demás ciudadanos del país. En esta realidad socio-espacial y socioeconómica convergen nuevas formas de consumo, de sociabilización y de formas de vida, donde los roles de los individuos y la función del espacio se enmaraña para dar paso a un nuevo sentido del lugar, que no solo modifica los esquemas comerciales, de espacios de compra de objetos y servicios, trasciende a la función socializante y recreacional que hasta el momento era propia de espacios como: aceras, calles, parques y plazas. Esto demuestra que no se trata únicamente de la introducción de nuevos patrones de consumo, es también una clara expresión de la crisis y

apropiación del espacio y de las nuevas relaciones simbólicas en las ciudades. A estos aspectos se le suma la exclusividad y el acceso a los centros comerciales, no tanto en términos de bordes que impidan el acceso a estos, sino por la adquisición de los productos que estos ofrecen.

Según Suárez y López (2015a), la introducción de los centros comerciales en Managua, es particularmente aceptada como la solución a la falta de un centro en la ciudad, propiciando -sigilosamente- el crecimiento, la inversión y consolidación de la ciudad en función de ellos, ya que muchas de las zonas circundantes a estos sitios han incurrido en nueva dinámica, que puede ser entendida como positiva desde el punto de vista del desarrollo de sectores, aumento en la plusvalía y recuperación de la imagen urbana, y un tanto negativa, si se aduce al fenómeno de la segregación socioespacial y socioeconómica que estos sitios generan tanto a lo interno de ellos, como en la estructura urbana de la ciudad. A esto le podemos sumar que el crecimiento acelerado y desordenado de la ciudad de Managua ha ido incrementando la aparición de centros comerciales que satisfacen las nuevas áreas urbanizadas diferenciadas, sirviendo de anzuelo para el desarrollo inmobiliario, promoviendo la estratificación socioeconómica y la fragmentación urbana de la ciudad. Este es solo uno de los muchos ejemplos de la relación que existe entre los centros comerciales, los desarrollos inmobiliarios y la segregación socioespacial y socioeconómica.

Segregación socio-residencial:

La segregación socio-residencial es una forma de expresión de la segregación urbana más característica en la ciudad de Managua. Sabatini (1999), plantea que la segregación residencial se puede definir como: (...) la aglomeración geográfica de familias de una misma condición o categoría social, como sea que se defina esta última, social o racialmente o de otra forma. En términos más complejos, podemos diferenciar tres dimensiones principales de la segregación: (a) la tendencia de un grupo a concentrarse en algunas áreas, (b) la conformación de áreas socialmente homogéneas, y (c) la percepción subjetiva que tiene la gente de las dimensiones objetivas (las dos anteriores) de la segregación” (p. 3).

Bajo este planteamiento se puede decir que la ciudad de Managua es un escenario de esta forma de expresión de la segregación urbana, ya que en distintos sectores de la ciudad podemos encontrar grandes diferencias entre los lugares de residencia de la población capitalina, esto en términos físicos y espaciales, pero también en aspectos subjetivos, de percepción y de formas de vida. Por señalar alguna muestra de su existencia, nos encontramos asentamientos humanos espontáneos a la par de residenciales o condominios de alto valor económico, divididos por un muro. El caso extremo es de los que se encuentran en sitios aglomerados por su condición socioeconómica, pero distantes de en términos geográficos, de los servicios y carentes de la infraestructura básica.

La segregación socio-residencial hace que los pobres de la ciudad sean aún más pobres. Pero algunos de sus efectos son

relativamente nuevos, al menos en términos de la cobertura social que parecen estar cobrando. Es posible decir que la segregación socio-residencial está mostrando una malignidad que no tenía antes con esa intensidad y cobertura. De tal forma, que la segregación socio-residencial se está haciendo más evidente en los efectos de descomposición social. Las razones de este cambio son tanto espaciales -asociadas al surgimiento de estigmas sociales o urbanos, y al reforzamiento de los existentes-, como razones no espaciales, relacionadas con la flexibilización de los mercados de trabajo y con la educación.

La relevancia de la segregación socio-residencial en el diseño de las políticas públicas, depende en gran medida, del tamaño de los efectos que relacionan segregación y oportunidades. Así como puesta en contexto con los demás factores determinantes en el diseño específicamente de políticas urbanas-habitacionales, para que estas sean congruentes con las necesidades de la ciudad y de sus pobladores.

Los agentes y actores que actúan como productores del espacio urbano y suburbano en la ciudad de Managua

Las últimas dos décadas la ciudad de Managua ha venido experimentando una serie de transformaciones urbanas asociadas a las formas de residencia (urbanizaciones cerradas, conjuntos de vivienda social y crecimiento de asentamientos humanos informales), que, junto a otros componentes desarrollados en la ciudad, como las autopistas y los grandes centros comerciales, conforman elementos relevantes del nuevo modelo de la estructura y el desarrollo urbano

latinoamericano (Hidalgo y Borsdorf, 2005).

Este proceso se ha sido influenciado por la dinámica del mercado inmobiliario, que actúa como el principal mecanismo de coordinación de la ciudad (Abramo, 2001), las políticas urbanas y específicamente las habitacionales, el mercado inmobiliario y los grupos sociales registran un sinnúmero de: agentes, estrategias y escenarios cualitativamente distintos a los de etapas precedentes, producto de una serie de profundas transformaciones como, la retirada del Estado, la caída en el financiamiento estatal de la materialidad urbana (vivienda, equipamientos e infraestructura y algunos servicios urbanos colectivos), y la flexibilización de las políticas urbanas y habitacionales, todos asociados a la hegemonía del paradigma del desarrollo económico neoliberal y el proceso de globalización.

Algunos de los aspectos que ha caracterizado el crecimiento inmobiliario en la ciudad de Managua, durante los últimos 20 años son: indiferencia en diferentes niveles para no planificar y controlar el crecimiento urbano de la ciudad, la inversión del Estado en infraestructura, (donde, para quien, y porque invierten en ciertos sitios y en otros no), el papel de la administración pública en el aumento del precio de la vivienda, exceso de oferta y para quienes se oferta, la transformación del modelo de ciudad dando paso a un proceso de decadencia urbana. Por otra parte, de que tratan los subsidios que da el Estado y a quién se los da, a quienes vienen a favorecer estos subsidios. Es relevante destacar si la relación entre las entidades públicas y

políticas, banqueros y agentes inmobiliarias son legítimas, o simplemente desconocen que lo que hacen está mal y en contra de favorecer a la ciudad y sus pobladores.

Otro de los puntos es saber de la lógica que está permitiendo que el Estado invierta en el territorio y como los agentes inmobiliarios se adueñan del suelo cercano a estas inversiones, para construir y urbanizar. Evidentemente se manifiesta una falta de coordinación entre diferentes actores que administran la ciudad, con una dinámica recurrente, obsoleta y perjudicial para la ciudad de Managua. Estos son algunos aspectos a desarrollar con mayor profundidad para comprender cómo se está dando la producción del espacio urbano y suburbano, hacia dónde se está proyectando el crecimiento urbano de la ciudad y si realmente este está planificado o no.

En este apartado se deslumbra la alianza entre distintos agente y actores en el ámbito social, económico y político, que hace que exista una estrecha relación entre las acciones de inversión estatal y municipal en la ciudad, con las inversiones de la cámara de urbanizadores como agente inmobiliario privado, donde está prevaleciendo la producción de suelo urbano y suburbano por encima de la mejora y planificación de la ciudad de Managua.

Se puede observar claramente, como la inversión pública favorece de una manera no homogénea las intervenciones de la ciudad y los agentes inmobiliarios privados siguen especulando con el suelo urbano, generando plusvalías sin control en distintos sitios de la ciudad y ofertando viviendas a costos mucho más elevados que

los proyectados lógicamente para la recuperación y ganancias de sus inversiones. Y es en estos casos donde la administración pública debería actuar para proteger los intereses de los ciudadanos y de la misma ciudad que administra.

Localización de la producción del suelo urbano y vivienda en la ciudad de Managua, generados a partir de la acción conjunta de las políticas urbanas - habitacionales, el mercado inmobiliario y los grupos sociales
En Managua, el foco de actuación de las políticas urbanas-habitacionales y del mercado inmobiliario, se ha trasladado tanto al espacio urbano consolidado, como a los sitios suburbanos distantes y desfavorecidos, que corresponde a los escenarios de localización de conjuntos de vivienda social, barrios construidos por iniciativas estatales, así como urbanizaciones cerradas de vivienda de estándar medio y alto. En este sentido, las actuales tendencias de desarrollo urbano muestran una estrecha relación entre estas políticas y la segregación; exhibiendo esta última, importantes transformaciones en sus patrones, principalmente en dos sentidos: su escala geográfica y su malignidad.

Según Sabatini, Cáceres y Cerda, (2001) estos cambios parecen estar afectando a la mayoría de las ciudades latinoamericanas y cuyas posibles causas de la segregación son mencionados por Sabatini (2000) adaptados a nuestra realidad que empujan la segregación y los cambios de ella, deben incluirse los siguientes:

- La aglomeración de los pobres constituyendo grandes áreas homogéneas de pobreza en contraste con la concentración de recursos

privados y públicos por la población de condiciones económicas favorables (clase alta y media), fomentando una sociedad pluri-clasista.

- La homogeneidad se fomenta por la valorización de los predios y del suelo por parte de quienes la poseen, dificultando la posibilidad de los más pobres a acceder a mejores condiciones de vivienda y a mezclarse con los ricos, para quienes la presencia de familias más humildes representaría desvalorización de los inmuebles del sector.
- La concentración de capital inmobiliario, las grandes obras de infraestructura en las ciudades, los crecimientos de la tipología constructiva del conjunto cerrado han transformado el patrón tradicional de segregación, porque se han venido desarrollando en zonas que no eran de alta renta pero que les ha permitido valorizar tales terrenos excluyendo la población que no está en capacidad de adquirir vivienda.
- La búsqueda de mejoramiento en la calidad de vida. Quienes tienen la posibilidad de elegir su localización en la ciudad lo harán en los sectores en los puedan acceder a los mejores bienes y servicios agrupándose en el espacio, impidiendo el acceso a las familias de más bajos recursos mediante el aumento de los precios de los bienes y servicios, incluido especialmente el suelo.

Se destaca de manera especial para el caso de la ciudad de Managua, que existe actualmente una valorización de la propiedad en general en casi todos los sectores de la ciudad, pero de manera notable en sectores como: carretera a Masaya, Villa Fontana, carretera Sur y en

todos aquellos en los que recientemente se ha consolidado la construcción intensiva de vivienda en condominios o residenciales. Los sectores de alta plusvalía como Las Colinas y Santo Domingo se mantienen inaccesibles para sectores de ingresos medios. A esto se le suma que difícilmente se emprenderán proyectos de vivienda popular en ciertos sectores por temor a la desvalorización de los terrenos y de las construcciones ya existentes.

Entre muchos otros factores es importante destacar: el mercado de suelo y viviendas (que ha pasado y que está pasando actualmente), las empresas que eligen fácilmente donde van a construir o urbanizar, deciden por ende la forma de la ciudad que se está teniendo actualmente y se tiene que tener en cuenta hasta qué punto los fondos públicos facilitan y favorecen a los agentes inmobiliarios para que siga esta lógica que está haciendo que se reduzca o no se haga gestión, planificación y diseño urbano en una ciudad como Managua que cada vez lo necesita más.

Por otra parte, la dispersión y fragmentación urbana debido a lo anterior, genera fuertes cambios de usos de suelo y e invasión inmobiliaria en áreas protegidas y sectores con potencial urbano para realizar intervenciones que no sean de residenciales, condominios o urbanizaciones cerradas.

A lo anterior se le suma que la oferta inmobiliaria en la actualidad por lo general, en residenciales, condominios o urbanizaciones, carecen de calidad arquitectónica y urbanística porque obedecen a la producción en masa de la

lógica capitalista y al consumismo sin importar estándares de calidad a corto, mediano y largo plazo, que al final confluyen en:

- El crecimiento sin freno y desordenado de la ciudad de Managua (hacia donde la llevara)
- El evidente cambio de modelo de ciudad, si es que esta tiene uno en la actualidad.
- Cuáles son los números reales de producción de vivienda, para quien se está produciendo y quienes se están beneficiando de tanto de la inversión pública como privada.

Con esto se refleja que la localización de producción del suelo urbano y vivienda en la ciudad de Managua, se genera a partir de la acción conjunta de las políticas urbanas - habitacionales, el mercado inmobiliario y los grupos sociales. Donde por un lado la oferta a sectores medios y altos de vivienda está a la deriva y bajo el control del mercado inmobiliario y, por otra parte, la vivienda para estratos bajos y con subidos se maneja bajo el mismo panorama desalentador que las anteriores.

Los efectos que se derivan del fenómeno de segregación urbana y sus formas de expresión en los habitantes y la ciudad de Managua

Existen efectos o consecuencias sociales derivadas del fenómeno de segregación urbana en sus distintas expresiones, tanto a nivel general, hablando de la ciudad y a nivel micro, en las distintas unidades urbanas que conforman la ciudad de Managua y sus pobladores. Por tales razones, es que estos efectos se evidencian bajo aspectos negativos y positivos, o de desventaja y ventajas, según

particularidades de cada grupo social. Esto está en congruencia con la teoría utilizada para establecer las consecuencias sociales que provienen del fenómeno de segregación urbana en los modelos tipificados en la ciudad de Managua.

Por tanto, son evidentemente más claros los aspectos negativos que los positivos, ocasionados por la segregación urbana en sus distintas formas de expresión en la ciudad de Managua.

La segregación de los grupos pobres en la ciudad de Managua tiene impactos sociales y urbanos asociados a desventajas. Destacan los problemas de accesibilidad y la carencia de servicios y de equipamientos urbanos de cierta calidad en sus lugares de residencia, así como los problemas de desintegración social que se han explicado. También representan formas de empobrecimiento o de degradación social, vinculadas a las desventajas que conlleva el aislamiento físico y social.

Los efectos negativos de la conformación de áreas socialmente homogéneas al interior de la ciudad, para tener lugar, requieren la concurrencia de los estigmas urbanos. Sin estos sería difícil entender, por qué la segregación urbana deviene en desintegración social. La mayor importancia de estos efectos negativos se expresa en las nuevas desventajas que deben vivir los habitantes de asentamientos y barrios pobres de la ciudad de Managua.

El transporte urbano es uno de los factores claves de la segregación urbana y sus distintas formas de expresión. Mientras los habitantes de las clases altas disponen de los automóviles particulares y calidad en las

vías de sus zonas de residencia, que les permite lograr de mejor manera su movilización en la ciudad, los trabajadores y los habitantes modestos muchas veces carecen del transporte público, lo cual conlleva un sinnúmero de dificultades para estos sectores y su conectividad con el resto de la ciudad.

Estos son algunos de los efectos que se derivan del fenómeno de segregación urbana y sus formas de expresión en los habitantes y la ciudad de Managua, que se hacen necesarios conocer para tomar en cuenta en las políticas urbanas-habitacionales actuales y futuras a implementar.

Conclusiones

En la actualidad se encuentra una ciudad con fuertes características propias de la segregación urbana, que se agudiza a causa del proceso de urbanización sin planificación que vive la ciudad actualmente. Esto se puede observar en distintos asentamientos, barrios, colonias, repartos, residenciales, condominios u otras unidades urbanas, que presentan características de oportunidades diferentes según su ubicación geográfica en la ciudad, y según la condición socioeconómica de los pobladores, reflejada en las distintas formas de expresión de la segregación urbana.

La ciudad de Managua, por las condicionantes históricas y naturales, se concibe como un continuo donde se mezclan distintos tipos de espacios habitacionales, sin embargo, la falta de políticas urbana-habitaciones y de integración social, ha consolidado segmentos urbanos con características propias de la segregación.

Managua presenta grados diferenciados entre los grupos de clases o estratos económicos, como también diferentes formas de residir en el espacio urbano. Sin embargo, lo relevante es que el análisis sugiere que la desigualdad en la distribución del espacio, se le suma la carencia de infraestructura en la ciudad y de políticas urbanas-habitacionales que orientan o no el desarrollo de esta, constatando un vínculo entre estas dimensiones, donde los espacios con menor infraestructura son ocupados por los grupos pobres de la ciudad, generando una carencia de servicios que atenta contra la calidad de vida de los ciudadanos que habitan en estos sitios.

La dinámica de distribución de la población en el espacio urbano y suburbano parece estar condicionada por aspectos individuales y estructurales, expresados a través del acceso a la ciudad formal e informal, respectivamente. Sin embargo, lo relevante es que este proceso no ocurre de forma aleatoria y se presenta estrechamente relacionado con la estructura urbana de la ciudad, ya que, al tener una ciudad fragmentada y dispersa, su población adquiere esas mismas características, lo cual da paso a la segregación y se evidencia en sus distintas formas de expresión en la ciudad.

Se puede concluir que en la últimas dos décadas Managua, ha venido experimentando una serie de transformaciones urbanas que ha centrado la actuación de las políticas urbanas-habitacionales y los agentes del mercado inmobiliario, al espacio urbano y suburbano, que corresponde a los escenarios de localización de conjuntos mal

llamados vivienda social, construidas o no por iniciativas estatales, así como urbanizaciones cerradas de vivienda de estándar medio y alto. De manera que las actuales tendencias de crecimiento urbano en la ciudad de Managua muestran una estrecha relación entre las políticas urbanas-habitacionales y fenómenos como la segregación urbana en sus distintas expresiones.

Reflexiones finales

Este artículo trata de apuntar hacia la reflexión y análisis socio-territorial, socioeconómico, socioespacial y socio-residencial del fenómeno de la segregación urbana vinculado principalmente al proceso histórico de la división social del espacio, a los patrones de segregación, a la aplicación de la política urbana-habitacional, así como, los efectos de la segregación a nivel social, económico y urbano.

Es importante destacar que los resultados obtenidos pueden ser utilizados a manera de insumos en la búsqueda de instrumentos aplicables a las políticas urbanas-habitacionales vigentes con el objetivo de aminorar las desventajas de la segregación urbana en cualquiera de sus expresiones. Pero también es relevante acentuar como las políticas urbanas-habitacionales o la carencia de las mismas ha facilitado que, la vivienda, principalmente la llamada vivienda social, se convierta en el mecanismo utilizado por los agentes del mercado inmobiliario y la empresa privada para desplazar a los estratos económicos bajos y medios de espacios urbanos y suburbanos con tendencia a elevar la plusvalía de estos sitios.

Esto se podrá observar en los siguientes productos de esta línea de investigación, que serán un mapeo construido por medio de un sistema de información geográfica que describa las lógicas de localización de la producción del suelo urbano y la vivienda a partir de los diversos actores, agentes e instituciones que lo generan. De esta forma se espera que los resultados constituyan a la búsqueda de instrumentos aplicables a las políticas urbanas-habitacionales vigentes que prevengan o reduzcan los efectos negativos de la segregación urbana en la ciudad de Managua.

Para continuar esta línea de investigación se plantea la creación de una red conformada por observatorios de la segregación urbana en ciudades latinoamericanas y un observatorio de la segregación urbana en Managua y otras ciudades del país que sería parte de esta red. Por medio de un sistema de información geográfica ArcGis, AutoCad, fotos satelitales de alta resolución (utilización de Drones para la captura de imágenes), procesamiento de datos MaxQDA, NVivo, SPSS y Stata, con el fin de capturar, almacenar, manipular, analizar y presentar, las relaciones entre los agentes urbanos (protagonistas de las políticas urbanas-habitacionales), las lógicas de localización-producción del suelo y los patrones de segregación en todas sus expresiones. Así como lograr continuar a mayor profundidad la investigación documental y cualitativa, así como cuantitativa, más gráfica y estadística por medio de datos censales y catastrales. Y lograr llevar a cabo una serie de talleres sobre segregación urbana con diferentes actores (Arquitectos, sociólogos, historiadores, economistas, antropólogos,

activistas urbanos, estudiantes, pobladores de la ciudad, entre otros), que vengan a fortalecer y aportar desde sus visiones, ideas para la consolidación de este estudio, que permitirá una interpretación en distintas direcciones y su relación con el contexto local y global del fenómeno de la segregación urbana.

Por ultimo entre los aspectos más destacados de este proceso de investigación, es que a lo largo de los años han surgido las líneas de estudio o sub temas que este proceso ha arrojado y entre las que tenemos:

- Evolución urbana e histórica de la ciudad; división social del espacio urbano pos-terremoto de 1972, como el punto de partida de la desestructuración de la ciudad de Managua
- Similitudes y diferencias en objetivos, métodos y resultados de las políticas urbanas-habitacionales, planes, programas y proyectos de vivienda que se han implementado en la ciudad de Managua desde los años de 1990.
- La identificación y análisis de factores que han contribuido a la segregación socio-territorial, socio-residencial, socio-económica, socioespacial, entre otras.
- Patrones de segregación urbana y sus componentes.
- La economía política de la segregación en ciudades. ¿Cuál es la relación entre normas de zonificación, subsidios a la vivienda (demanda u oferta), incentivos para extender infraestructura y servicios, y la plusvalía del suelo urbano?
- Forma y estructura urbana; Modelo de ciudad... ¿Hasta qué punto y bajo qué condiciones se están creando áreas con múltiples sub-centros? ¿Existe evidencia

que ciudades con múltiples sub-centros de servicios y empleo son menos o más segregadas?

- Agentes y actores urbanos como el mercado inmobiliario y grupos sociales que están fomentando las transformaciones y patrones de segregación en la ciudad.
- Zonas donde están produciendo suelo urbano y vivienda, y su relación con el mercado inmobiliario y los agentes y actores urbanos.
- Segregados y auto-segregados; niveles socioeconómicos, ubicación geográfica, otros aspectos.
- Consecuencias y/o efectos urbanos, sociales, económicos y culturales de la segregación urbana en la ciudad de Managua.

Se tiene que tener presente que estas líneas de estudio ya han sido abordadas de alguna manera a lo largo de estos 5 años estudios sobre segregación urbana, unas con mayor profundidad que otras, pero lo importante es resaltar el potencial para realizar futuras investigaciones.

Referencias

1. Abramo, P. (2001). *Mercado e orden urbana. La teoría del caos de localización residencial*. Edit. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro. Brasil.
2. Bravo, B. (2001). *Análisis arquitectónico de la vivienda residencial en serie, construida en la ciudad de Managua*. (Tesis de licenciatura). Universidad Nacional de Ingeniería, Managua, Nicaragua.
3. Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista EURE* (Vol. 29 N° 86). Santiago de Chile
4. Hidalgo, R. & Borsdorf, A. (2005). *La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en américa latina: de la polarización a la fragmentación*. El caso de Santiago de Chile. *GEOGRAPHICALIA*, 48, 5-29
5. Janoschka, M. (2002). *El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización*. *EURE*, 28, (85), 11-20.
6. López, N. (2016). *Urbanización desigual de la ciudad de Managua, de 1995 a 2015*. CLACSO - Argentina
7. Padilla, S. (2009). *Urbanismo Informal*. Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. México
8. Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción. *EURE*, 27, (82).
9. Sabatini, F. (2000). *Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial*. *Revista EURE* Vol.26#77.
10. Sabatini, F. (1999). *La demanda ciudadana y la crítica ecologista de la ciudad, en Ricaldi, Tania (Comp.), La Economía Ecológica: Una Nueva Mirada a la Ecología Humana*. Bolivia: UNESCO y CESU, UMSS.
11. Suárez, B. & López, N. (2015). Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua. Cuaderno de Investigación 30. Managua: UCA Publicaciones
12. Suárez, B. & López, N. (2015a). *La construcción social del espacio urbano: Una mirada a los centros comerciales de la ciudad de Managua, Nicaragua*. *ELZEVIRO*, pág. 113 - *Revista DOMUS* México, América Central y el Caribe
13. Suárez, B. & López, N. (2013). Segregación Urbana en Managua. (Monografía para optar al Título de Licenciados en Sociología). UCA, Nicaragua
14. Schteingart, M. (2001). *La división social del espacio en las ciudades*. Perfiles Latinoamericanos 19. Colegio de México
15. Weber, M. (1964). *Economía y sociedad*. Esbozo de sociología comprensiva I. México: Fondo de Cultura Económica.