

La ciudad fragmentada: Una aproximación a la segregación urbana en Managua, Nicaragua

The fragmented city: An approach to urban segregation in Managua, Nicaragua

NÉSTOR SAÚL LÓPEZ IRÍAS

Arquitecto | Sociólogo | Dr. en Arquitectura

Investigador independiente

nlopez84@hotmail.com

ORCID: [0000-0001-6019-5688](https://orcid.org/0000-0001-6019-5688)

BRISSA SUÁREZ BONILLA

Arquitecta | Socióloga | Dra. en Arquitectura

Investigadora independiente

brissasuarez@hotmail.com

ORCID: [0000-0002-0418-8456](https://orcid.org/0000-0002-0418-8456)

Recibido/Received: 12-11-2024; Aceptado/Accepted: 09 -04-2025

Cómo citar/How to cite: López Irías, Néstor Saúl & Suárez Bonilla, Brissa (2025): “La ciudad fragmentada: Una aproximación a la segregación urbana en Managua, Nicaragua”, *Ciudades*, 28, pp. 245-262 DOI: <https://doi.org/10.24197/ciudades.28.2025.245-262>

Artículo de acceso abierto distribuido bajo una [Licencia Creative Commons Atribución 4.0 Internacional \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/). / Open access article under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License \(CC-BY 4.0\)](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Resumen: Este artículo presenta una serie de perspectivas teóricas de la fragmentación urbana y su relación con la segregación en las ciudades de América Latina, especialmente aborda sus distintas formas de expresión. La metodología incluyó una revisión de literatura que permitió delinear parámetros para correlacionar urbes bajo patrones y tendencias comunes. Se recurre al caso de la ciudad de Managua, en Nicaragua, para ilustrar por qué la fragmentación urbanística, como modelo de ciudad, está presente en esta urbe y cuáles son sus patrones de segregación que se expresan hoy en día como un fenómeno multicausal.

Palabras clave: fragmentación urbanística, segregación urbana, patrones de segregación, Managua, Nicaragua.

Abstract: This article presents a series of theoretical perspectives on urban fragmentation and its relationship with segregation in Latin American cities, specifically addressing its various forms of expression. The methodology included a literature review that allowed for the delineation of parameters to correlate cities based on common patterns and trends. The case of Managua, Nicaragua, is used to illustrate why urban fragmentation as a city model is present in this area and to explore the patterns of segregation that today manifest as a multicausal phenomenon.

Keywords: urban fragmentation, urban segregation, segregation patterns, Managua, Nicaragua.

1. APROXIMACIÓN TEÓRICA

Las ciudades de América Latina han cambiado significativamente desde que se plantearon los primeros modelos tradicionales de Bähr y Borsdorf en 1976, posteriormente Mertins (1980 y 1995), Bähr & Mertins (1981 y 1995), y nuevamente Borsdorf (1982 y 1994). Estos modelos ya no reflejan las tendencias en la estructuración y dinámica de las ciudades actuales, pero sí son un claro ejemplo de cómo fueron evolucionando con el paso del tiempo (desde la ciudad compacta y monocéntrica, ciudad lineal, posteriormente polarizada hasta la ciudad fragmentada).

De la segregación urbana es importante destacar que su abordaje tiene distintas visiones; 1) los efectos de la globalización en las transformaciones de las urbes, su dualidad, fragmentación e insularidad (Pérez, 2011; Arriaga, 2010; Hidalgo, Borsdorf, Zunino y Álvarez, 2008; Borsdorf, 2003, Svampa, 2001), 2) la tipificación de patrones, tendencias y niveles de segregación (Marengo y Elorza, 2014; Hidalgo y Borsdorf, 2005), 3) la evaluación de la segregación residencial desde una perspectiva más teórica y metodológica (Domínguez, 2017; Linares, Mikkelsen, Velázquez y Celemín, 2016; Link, Valenzuela, y Fuentes, 2015; Sabatini y Sierralta, 2006), y 4) las consecuencias que trae consigo la segregación en sus distintas expresiones -territorial, socio-residencial, socioespacial y socioeconómica- (Suárez y López 2016; Molinatti, 2013; Kaztman y Retamoso, 2005; Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). La fragmentación propia de estos procesos también ha llevado a una dispersión de la infraestructura y las funciones urbanas. Por ejemplo, los centros comerciales, que originalmente eran imitaciones de los *malls* estadounidenses, han perdido su cercanía con las áreas residenciales de las clases altas. A esto Janoschka (2002), plantea que los procesos de globalización y los cambios económicos han disminuido la brecha entre las zonas ricas y pobres de las ciudades, aunque la segregación ha aumentado a nivel más local. Estableciéndose así un nuevo modelo de ciudad latinoamericana, caracterizado por su privatización y fragmentación.

En este sentido se vuelve necesario aclarar que la segregación tiene múltiples visiones, para este caso se referirá a la distribución desigual de grupos sociales en diferentes partes de la ciudad, con un énfasis en la exclusión y las desigualdades sociales, mientras que la fragmentación implica la desconexión o la separación de áreas urbanas por factores físicos, sociales o económicos, sin necesariamente tener que ver con la estructura de los grupos sociales.

Según Abramo (2003 y 2011), estas tendencias están vinculadas al funcionamiento de los mercados de suelo, tanto formal como informal. En el mercado informal, la demanda de terrenos periféricos para expansión urbana precaria se incrementa, mientras que, en el mercado formal, la segmentación de la oferta y la búsqueda de distinción espacial promueven una estructura urbana fragmentada. A pesar de las transformaciones en la estructura socioespacial, persisten características de un patrón tradicional de segregación (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

En las últimas décadas se ha producido un desarrollo urbanístico que ha generado urbes dispersas y fragmentadas, donde la segregación es cada vez más

evidente, pero también en algunos casos se han reducido las diferencias entre las áreas ricas y las zonas pobres de la ciudad. A gran escala, se observa un proceso de mezcla social, mientras que a nivel más local se refuerza la segregación (Ruiz y López 2014; Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002 y Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). Este proceso de evolución de los patrones de segregación en las urbes de Latinoamérica presenta algunas tendencias contradictorias pero interrelacionadas, por un lado, la disminución en la distancia geográfica entre residencias de distintos sectores socioeconómicos en áreas importantes de las ciudades, con la aparición de urbanizaciones cerradas y espacios comerciales fuera de los tradicionales sectores de estratos altos (Sabatini, 2015; Hidalgo y Borsdorf, 2005). Visto como una oportunidad para reducir parcialmente la segregación, su impacto es limitado y afecta solo a ciertos grupos pobres. Estos nuevos hogares pobres se trasladan a áreas periféricas distantes del borde urbano, ya sea en espacios abiertos o centros poblados menores (Sabatini y Sierralta, 2006). Reflejando un aumento en la segregación efectiva, ya que la proximidad entre diferentes grupos puede hacer más evidente la confrontación entre ellos (Rasse, 2015; Hidalgo, 2004).

Un aspecto clave para entender la segregación, consiste en caracterizar sus patrones, entendiendo a la segregación como condicionante de la distribución espacial y fenómeno multicausal. En Latinoamérica se logró identificar patrones que permiten la caracterización de cómo la segregación se refleja en las ciudades, donde Sabatini y Sierralta, (2006) y Sabatini (2003), establecen que los grupos altos y medios se concentran en áreas céntricas y de alta renta, expandiéndose hacia la periferia. Los grupos pobres, en cambio, se localizan principalmente en la periferia lejana o en zonas deterioradas cercanas al centro. En los barrios de alta renta hay una mayor diversidad social, con una mezcla de diferentes grupos, mientras que los sitios pobres son más homogéneos socialmente.

La segregación en las ciudades de América Latina ha modificado los patrones residenciales, destacando: 1) nuevas urbanizaciones para ingresos medios fuera de zonas de alta renta, 2) proliferación de subcentros con comercios y servicios en áreas no consolidadas, 3) aumento de precios del suelo que desplazan a los estratos bajos a zonas alejadas y sin servicios, 4) expansión de residenciales cerrados en áreas periféricas y rurales, y 5) renovación de áreas centrales deterioradas para uso residencial o comercial de estratos medios.

Los patrones de segregación en ciudades fragmentadas reflejan una transformación global, especialmente en Latinoamérica, coexistiendo usos de suelo compactos y dispersos, dando lugar al concepto de ciudad com-fusa, donde el uso del suelo se organiza de manera flexible entre lo compacto y lo difuso (Abramo, 2012). En este modelo contemporáneo, las clases alta y media se concentran en áreas específicas y se expanden hacia la periferia, mientras que los estratos bajos se ubican principalmente en la periferia o en sectores centrales deteriorados. Este patrón indica un cambio respecto al modelo de segregación urbana tradicional.

1.1. Modelo de ciudad fragmentada

Janoschka (2002), propone que el modelo de ciudad latinoamericana (ver figura 1) está determinado por los procesos de transformación económica y de globalización.

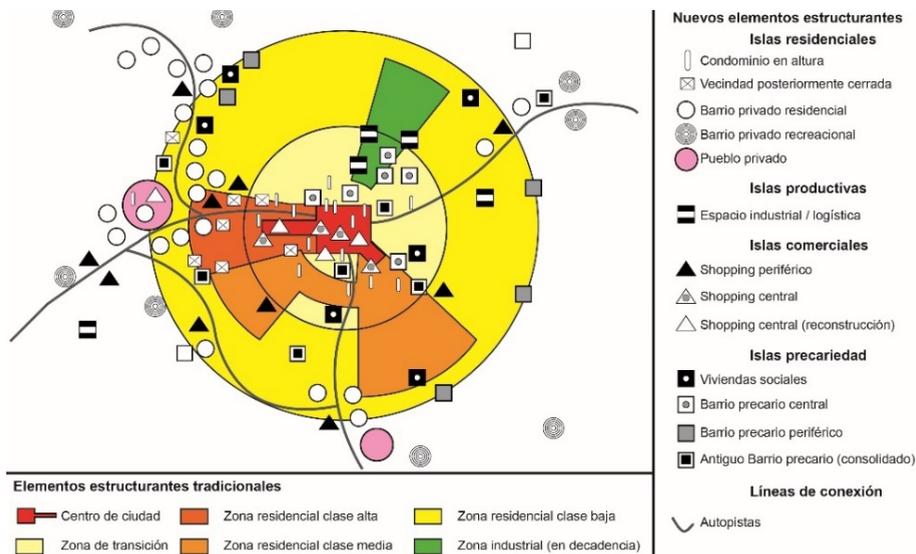


Figura 1: Modelo de ciudad latinoamericana, Janoschka (2002). Fuente: López y Suárez (2015).

Este modelo plantea una tendencia hacia una ciudad cada vez más segregada, una ciudad de islas, con un corte entre la ciudad latinoamericana tradicionalmente abierta y la nueva ciudad hiper-segregada (Janoschka 2002). La ciudad latinoamericana ya no se configura por ejes de crecimiento sino por patrones de segregación que dan forma a espacios privados conocidos como barrios cerrados. Diferentes autores asumieron la tarea de incorporar esta discusión a casos concretos, ejemplo de ello son los trabajos de Meyer y Bähr (2001) sobre los condominios cerrados en la ciudad de Santiago de Chile y la forma en que la segregación se presenta en un amplio rango de clases sociales.

Borsdorf (2003), incorpora los modelos de Bähr y Janoschka, de donde trasciende el concepto de ciudad fragmentada, como característica principal de la ciudad latinoamericana de principios de siglo XXI. Cada uno de los modelos es fruto de los distintos procesos socio-históricos de las fases del desarrollo político y económico de América Latina, como son los casos de las ciudades coloniales y las ciudades precedentes a las luchas independentistas (ver tabla 1).

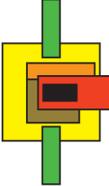
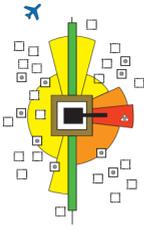
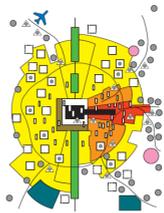
Fase	1500 - 1820	1820 – 1920	1920 - 1970	1970 - 2003
Desarrollo urbano	Época colonial	Primera fase de urbanización	Segunda fase de urbanización	Reestructuración
Modelo urbano				
Principio de la estructuración espacial	Pendiente centro – periferia	Lineal	Polarización	Fragmentación (Segregación)

Tabla 1. Modelo evolutivo de la ciudad latinoamericana. Fuente: Borsdorf (2003).
Fuente: Elaboración propia.

La ciudad fragmentada es la ciudad de la segregación en todas sus expresiones, ya que, en las últimas décadas, la pauperización de la población de bajos recursos continúa produciendo ciudades miseria dentro de la ciudad y en la periferia, aunque a un ritmo más lento. La lentitud del fenómeno no obedece a una disminución de los índices de pobreza, sino más bien a que son cada vez menos los territorios disponibles para la ocupación legal o ilegal.

El modelo de fragmentación urbana ha evolucionado y requiere un análisis en diversas dimensiones (espacial, social, simbólica, económica y política), dada su complejidad e impactos en las ciudades contemporáneas:

- Espacialmente, se manifiesta en la segregación geográfica de usos del suelo, creando desigualdades en el acceso a servicios, calidad de vida y en la formación de barrios marginales.
- Socialmente, se refleja en la segregación por criterios socioeconómicos, étnicos o culturales, lo que limita la cohesión social y exagera desigualdades.
- Simbólicamente, involucra la construcción de identidades y estigmas asociados a diferentes áreas de la ciudad.
- Económicamente, se traduce en la desigual distribución de recursos, con áreas desarrolladas que concentran inversiones, mientras que las otras enfrentan carencias.
- Políticamente, se evidencia en la falta de coherencia en la planificación urbana, lo que aumenta desigualdades y dificulta el desarrollo sostenible.

2. METODOLOGÍA

Este artículo busca develar como la fragmentación urbanística da paso a la segregación en sus distintas formas de expresión en la ciudad de Managua. A nivel metodológico el hilo conductual fue el análisis comparativo del modelo de fragmentación de las ciudades de América Latina, aplicado al caso de la ciudad de Managua, desde una perspectiva histórica de la evolución urbanística de la ciudad hasta la actualidad. El estudio comparado se realizó a escalas y a nivel gráfico. El enfoque metodológico se estableció a partir de fuentes mixtas, y desde un abordaje tanto longitudinal (con el paso del tiempo) como transversal (en la actualidad). Este análisis de Managua desde la lupa de la fragmentación y segregación urbana, fue abordado a nivel multiescalar (Smith, 2012), y enfocado principalmente en la revisión de literatura y en la comparación con la realidad urbanística de la ciudad actual.

Esto permitió visualizar como la ciudad ha evolucionado y se ha expandido en el territorio. La comparación entre el modelo de ciudad fragmentada y privatizada que Janoschka (2002) desarrolló para las ciudades latinoamericanas, con el caso específico de Managua, reveló el modelo de ciudad y las consecuencias que este trae a sus habitantes y la misma urbe, permitiendo así identificar patrones de segregación que son inherentes a este caso.

3. CONTEXTO DE LA PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA DE MANAGUA

La transformación urbanística de Managua se enmarca en un creciente proceso de flexibilización en las políticas urbanas y habitacionales, facilitando la implementación de modelos de financiamiento público-privado, que fueron por mucho tiempo, cruciales para la mercantilización de la vivienda y la configuración actual de la ciudad.

La planificación urbanística de Managua se ha caracterizado desde 1954 por múltiples intentos de establecer directrices para el planeamiento urbanístico que han impactado su morfología y estructura urbana. López y Suárez (2022) identifican tres factores: 1) la falta de acciones integrales para prever problemas urbanos, 2) la limitada aplicabilidad y seguimiento de los proyectos, y 3) la priorización y exclusión de ciertos sectores y acciones. Esta planificación urbanística en Managua ha seguido en gran medida un enfoque de ordenación y equipamiento, enfocándose en los componentes ambientales y sociales, mientras se han apartado otros elementos del sistema urbano. Actualmente, Managua ha priorizado la reconstrucción, regularización de espacios y la definición de zonas.

Sin embargo, los instrumentos de planificación han mantenido una orientación globalista, con propuestas de macroplanes difíciles de ejecutar a mediano plazo. Estos planes urbanos no siempre se han implementado completamente, resultando en intervenciones específicas, siendo un reto fortalecer las políticas habitacionales y la atención a sectores vulnerables. La planificación fraccionada, se evidencia en el

crecimiento desordenado y disperso de la ciudad, así como, la proliferación de asentamientos espontáneos, y problemas en la vivienda e infraestructura. Sin embargo, como López y Suárez (2022), explican, los últimos planes de 2017 (Plan Maestro de Desarrollo Urbano de Managua y Plan de Revitalización del Centro Tradicional y Patrimonial de Managua) buscan integrar y conectar la ciudad, promoviendo su densificación y sostenibilidad, representando un esfuerzo por superar la planificación únicamente física y abordar de manera más integral los desafíos urbanos.

Como consecuencia de esta exigua planificación que ha caracterizado a Managua a lo largo del tiempo, la expansión de la ciudad ha llevado a una creciente segregación socio-residencial, impulsada por un proceso de atomización privatizante. Esto ha resultado en la creación de residenciales exclusivos y desconectados del resto de la ciudad. A inicios del siglo XXI, el sector inmobiliario sufrió por la depresión global, pero pronto comenzó a recuperarse, diversificando la oferta de urbanizaciones y expandiendo la estructura espacial de Managua. La ciudad se ha transformado en un conjunto de sub-centros. En el sur, las clases privilegiadas se agrupan en zonas con mejores infraestructuras, mientras que el norte, a pesar de algunas intervenciones, sigue enfrentando condiciones desfavorables.

Managua se fue transformando en una ciudad de servicios donde la rentabilidad del suelo y el comercio han favorecido la segregación residencial, impulsada por razones económicas. El crecimiento desmedido de la mancha urbana ha intensificado la división espacial, afectando también a municipios adyacentes como Nindirí y Ticuantepe al sur, manifestando dispersión y desconexión de la ciudad, con nuevos residenciales que se comparten en algunos casos con estos otros municipios, además de importantes vialidades y centros comerciales, siguiendo el modelo de urbanismo latinoamericano propuesto por Hidalgo y Borsdorf (2005). La expansión desarticulada, promovida durante años, contribuyó a que Managua presente características de una ciudad fragmentada y por ende con expresiones de segregación socio residencial principalmente.

Por su parte Suárez y López (2015), han correlacionado este nuevo modelo de la ciudad latinoamericana caracterizado por la fragmentación y privatización establecido por Janoschka (2002), con la realidad urbana de Managua, que es un escenario complejo a nivel socioespacial, ya que su evolución urbanística ha estado marcada desde su fundación, por condicionantes geográficas de emplazamiento, afectada por fenómenos naturales como los terremotos de 1931 y 1972 que la han destruido y por un paquete de planes urbanos que desde 1954 hasta 2017 han dejado efectos positivos y negativos en la ciudad (López & Suárez, 2022).

Ante la realidad socioespacial de las urbes latinoamericanas hoy en día –incluida Managua–, en un escenario de tendencias y cambios globales que crean realidades distintas a partir de particularidades sociales, históricas, políticas y económicas, es necesario cuestionar el modelo de ciudad (Managua) que habitamos y cómo estas dinámicas generan las ciudades fragmentadas y segregadas del siglo XXI.

4. PATRONES DE SEGREGACIÓN EN LA CIUDAD DE MANAGUA

La fragmentación urbana ha facilitado otros procesos que son causa y efecto a la vez de la propia dinámica de las ciudades. Para Managua es claro que su modelo de ciudad fragmentada es directamente proporcional a su expresión en los patrones de segregación, que van desde los procesos de diferenciación, aspectos socioeconómicos y condiciones de vida, trastocando desigualdades territoriales, polarización o exclusión social.

La segregación tiene dos grandes tendencias, la sociológica y la geográfica (Rodríguez, 2001). La primera se refiere a la carencia de interacción entre distintos grupos sociales en un espacio urbano determinado (separación de grupos sociales dentro de una sociedad basada en tipologías como clase social y estrato económico, específicamente aplicado para el caso de Managua). Y la segunda aborda la disposición espacial de estos grupos sociales, es decir, el grado de segregación geográfica en el que diferentes grupos residen en áreas distintas de la urbe, existiendo separación entre diversos grupos sociales a lo largo del espacio urbano, y reflejando localizaciones diferenciadas. La presencia de un tipo de segregación no implica necesariamente la existencia simultánea de otro tipo. Es decir, aunque dos grupos sociales puedan estar distribuidos en el territorio de manera similar, esto no garantiza que exista interacción entre sus miembros. La distribución espacial homogénea no conlleva necesariamente a la interacción social, ya que la ausencia de contacto o de integración entre estos grupos puede persistir a pesar de su proximidad geográfica White (1983).

También se tienen que tener en cuenta otros aspectos que condicionan las formas de expresión de los patrones de segregación, como la ubicación de los sitios, su historia, identidad y procesos urbanos contemporáneos. Este análisis es crucial para comprender las problemáticas en las ciudades latinoamericanas, ya que revela alteraciones en la escala geográfica y en la intensidad de la segregación.

Managua se asocia con el planteamiento del modelo polinuclear de Harris y Ullman (1945), el cual hace énfasis en las migraciones dentro de la ciudad y se vincula con la dimensión étnica de los múltiples núcleos que se forman. Esto quiere decir que distintos ejes han influenciado en la conformación de esos centros y viceversa, siendo a partir de ellos que se establecen zonas que interactúan con ese lineamiento físico-social. Muestra de esto es el caso de los centros comerciales como Galerías Santo Domingo, Metrocentro, Plaza Inter, Multicentro Las Américas, Plaza Natura y Plaza Once. En la actualidad Managua tiene núcleos conformados según el uso de suelo, estos en su mayoría están articulados por centros comerciales y recreativos, edificios de empresas, instituciones y universidades.

Los modelos de ciudad expuestos anteriormente demuestran distintas formas en que la ciudad se va configurando por sectores homogéneos, creando espacios segregados. Siendo el modelo de Janoschka (2002), sobre las ciudades fragmentadas en Latinoamérica (por los procesos de transformación económica), la indudable explicación causal del fenómeno en la actual ciudad de Managua (ver figura 2).

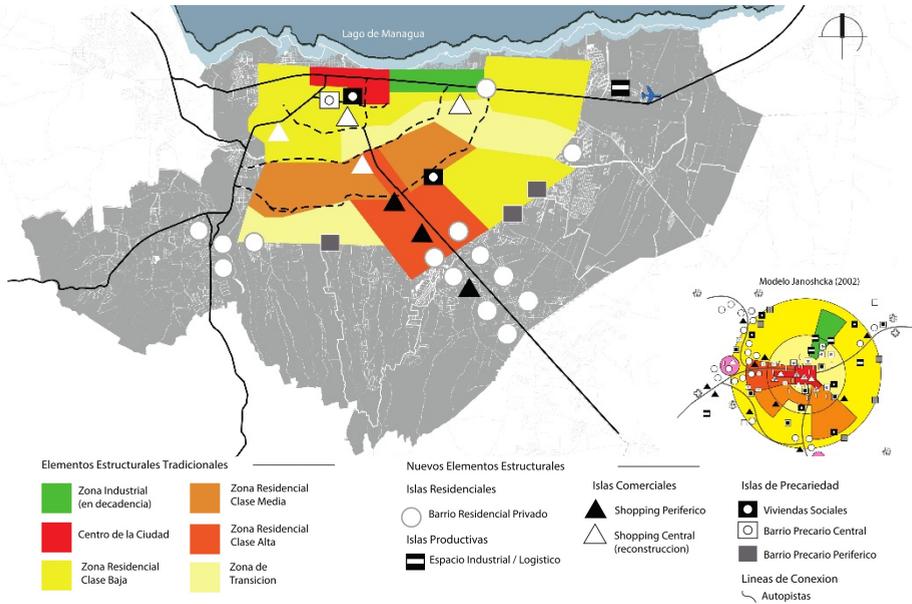


Figura 2: Modelo de ciudad fragmentada para Managua. Fuente: Elaboración propia.

La división por islas residenciales, productivas, comerciales y de precariedad en la ciudad, según el modelo de Janoschka (2002), parte de una zona muy marcada en el primer anillo del antiguo centro, luego se encuentra una zona en transición de clase media baja, hasta encontrarse la zona de mayor poder económico sobre la carretera a Masaya, con sectores periféricos sensibles. Esto también obedece a que la zona norte es más baja y menos desarrollada que la zona sur, además el clima en el sur de la ciudad tiene mejores condiciones por la elevación, lo que provoca un ensanche del cono de alta renta, hacia el sur de Managua.

La estratificación social y el patrón espacial están vinculados. El uso y valor del suelo determinan la competencia, esto quiere decir, que las personas se establecen en un lugar, dependiendo de las características que posee ese suelo o espacio físico, a su vez de los intereses como individuos o sociedades y de sus capacidades económicas. A nivel socioespacial, un proceso de configuración selectiva del espacio urbano en grandes ciudades, donde la fragmentación socioespacial, ha segregado los sectores de estratos altos e insularizando los sectores de estratos bajos (Rasse, 2015, Hidalgo y Borsdorf, 2005 y Fernández, 2004).

De esta forma, se puede demostrar para el caso de Managua que esta fragmentación tiene sus propias expresiones, caracterizadas por las lógicas de localización, el surgimiento y consolidación de residenciales, asociados a las tendencias que exponen Sabatini, Cáceres, y Cerda (2001), relacionan la transformación del patrón de segregación tradicional latinoamericano, que concuerda con la configuración y cualificación selectiva del espacio urbano. Por su parte, Fernández (2004) también expresa, que en ambos casos el proceso de fragmentación se caracteriza por el agrupamiento de los estratos socioeconómicos de alta renta versus la insularización de los estratos de rentas bajas. Al respecto, Gutiérrez (2021, p. 86), deja claro que, en Managua, es posible observar cómo estas condiciones consolidan la tendencia espacial a la separación y la fragmentación del tejido urbano. Igualmente expresa que disparidad y desigualdad en la distribución de bienes, servicios y de acceso a las oportunidades crea una segregación espacial que se corresponde con una alta fragmentación social, permitiendo así la continuidad temporal de problemáticas más amplias como la reproducción intergeneracional de la pobreza (p. 91).

En esta lógica, Managua muestra una notable variación en la forma en que diferentes estratos sociales viven y se distribuyen en el espacio urbano. Esta desigualdad no solo se refleja en cómo se reside, sino también en la calidad de la infraestructura y servicios disponible. Esta dinámica socioespacial de Managua parece estar influenciado por factores tanto individuales como estructurales, manifestándose a través del acceso diferencial a los sectores formales e informales de la ciudad. Este proceso no se produce de manera aleatoria, sino que está intrínsecamente ligado a la estructura urbana de la ciudad. En contextos urbanos caracterizados por fragmentación y dispersión, la población tiende a reflejar esas mismas características, lo que fomenta la segregación. Esta segregación se manifiesta en diversas formas dentro del tejido urbano fragmentado, con contrastes y desigualdades socioespaciales, evidentes en el acceso a recursos, servicios e infraestructura.

De este modo, Managua parece reflejar un modelo de desarrollo urbanístico que incide en fenómenos sociales como la dispersión, aislamiento, conformación de islas urbanas totalmente desconectadas del tejido social (Rodgers, 2006). Estos procesos contribuyen a la manifestación de diversa forma de segregación territorial, socio-residencial, socioespacial y socioeconómica, observables a diferentes escalas y con expresión particulares que, en diversos casos, se traducen en desigualdades y modos de convivencias diversas (Gutiérrez, 2020 y López, 2016).

5. CONSIDERACIONES FINALES

Siguiendo los modelos de segregación para las ciudades latinoamericanas, podemos observar que en Managua:

- Los grupos de estratos económicos altos se concentran en áreas que crecen hacia la periferia, especialmente en carretera a Masaya. Desde finales del siglo XX, ha surgido una tendencia hacia la formación de residenciales de estratos altos en la zona sur, donde áreas como Altamira y Villa Fontana, antes periféricas, se han convertido en núcleos centrales. Este cambio ha transformado el uso del suelo de residencial a comercial, y en el sector de la Rotonda Centroamérica hacia el sur, han emergido urbanizaciones cerradas de acceso restringido (ver figura 3).
- Zonas homogéneas de menores ingresos se concentran en la periferia urbana, con condiciones de equipamiento y accesibilidad diferente. A medida que la ciudad creció, estas áreas quedaron ancladas en la trama intermedia y central. La zona sur-este, especialmente alrededor del mercado Iván Montenegro, el Aeropuerto Internacional y Sabana Grande, ha sido mayormente ocupada por asentamientos que surgieron de forma espontánea.
- Complejidad social al interior del cono de alta renta por la ocupación de grupos de ingresos medios. Teniendo una zona de población tradicional (Las Sierritas) reconfigurada por una serie de urbanizaciones de estratos medios y altos. Y casos de zonas de alta renta, como lo fueron Los Robles y Villa Fontana, donde han incursionado otros grupos habitacionales de menos recursos, sucediendo también cambios en el uso de suelo de habitacional a comercial.
- La imagen de ciudad dual favorece la estigmatización de gran parte de la urbe y la tendencia a destacar y resaltar sólo sus porciones más modernas. Este aspecto no se visibiliza como consolidado, pero de igual forma ya se destacan algunos sectores sobre todo la zona de centros comerciales como Galería Santo Domingo, Viejo Santo Domingo y Plaza Familiar.
- Se observa una tendencia hacia la dispersión de nuevas alternativas residenciales para estratos socioeconómicos altos en áreas cercanas al cono de alta renta, rodeadas de zonas de estratos más bajos. Esto sugiere una reducción en las distancias físicas entre grupos sociales y un proceso de integración espacial que contrasta con la segregación tradicional.
- Alternativas habitacionales para estratos medios y altos fuera de las áreas tradicionales de concentración de estos grupos, y muchas veces ocupando espacios que están en medio de asentamientos de bajos ingresos.
- Aparición de sub-centros comerciales y edificios de oficinas en el cruce de vías, fuera del centro y en sectores de alta renta.

- Tendencia al aumento de los precios del suelo en el área urbana consolidada, lo que provoca que la localización de nuevas viviendas para grupos de bajos ingresos, se desplace fuera de la ciudad, según la disponibilidad de suelo urbanizable.
- Formas de crecimiento residencial discontinuo y disperso con respecto a la ciudad, en favor de centros urbanos menores y la ocupación del suelo en la periferia y las zonas rurales cercanas.
- Renovación de áreas centrales a través de proyectos de recuperación para usos residenciales de estratos bajos y para ocupación de sectores terciarios.

Lo anterior muestra que la estructura interna de Managua no se ha desarrollado en términos urbanísticos a causa de una adecuada planificación, sino a través de competencias, por medio de la transformación espacial relacionada a procesos ecológicos de segregación (Park, en 1915, establecen cómo los diferentes grupos sociales y étnicos tienden a agruparse en áreas específicas de la ciudad debido a factores como el acceso a recursos, el tipo de trabajo, y las interacciones sociales), generando invasión y sucesión de nuevos grupos, caracterizado por la división social y espacial.

Este análisis indica que Managua presenta dos características del patrón de segregación residencial tradicional latinoamericano: 1) la concentración de grupos de altos y medios en el cono de alta renta, y 2) la formación de áreas para bajos ingresos en la periferia y en el centro deteriorado. Además, se observa una tendencia a la reducción de la escala geográfica de la segregación, impulsada por el desarrollo de residenciales cerrados y dispersos para estratos medios y altos, ubicados cerca de áreas de alta renta y rodeados de estratos socioeconómicos bajos.

La ciudad presenta microsegregación, reflejada como un fenómeno de coexistencia de grupos socialmente polarizados en espacios de pequeña superficie con índices de segregación más elevados (Capron y González, 2006, p. 67). Esta forma de segregación se caracteriza por la proximidad de barrios de diferentes estratos socioeconómicos, específicamente con colindancia entre sectores populares de estratos bajos con sitios de alta renta como residenciales cerrados. Esta proximidad no solo amplifica los contrastes socioeconómicos a escala barrial, sino que también pone en manifiesto una transformación en los patrones de segregación tradicional en América Latina, que históricamente ha mostrado una separación más marcada entre áreas de alta y baja renta (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001, p. 7).

La microsegregación en Managua refleja un cambio en la estructura de la segregación socio-residencial. Aunque los barrios individuales tienden a ser social y económicamente homogéneos, la distribución a nivel de distrito muestra una mayor diversidad. Esta discrepancia resalta la complejidad de la segregación, donde la proximidad física entre áreas de diferentes estratos socioeconómicos no garantiza

integración social o económica. Así, la microsegregación, aunque parece menos severa a nivel barrial, contribuye a profundas desigualdades en el paisaje urbano y puede generar confrontaciones que aumenten la segregación.

En conjunto, estos patrones de segregación identificados en Managua indican dinámicas complejas con procesos emergentes de mezcla socioespacial. Esta dualidad refleja una transformación en la estructura urbana, donde las prácticas actuales de planificación están comenzando a modificar las configuraciones tradicionales de segregación socio-residencial, aunque persisten variaciones en la calidad de vida y el acceso a infraestructura entre estratos socioeconómicos.

La localización de la vivienda producida en Managua en el mercado formal entre los años 2000 y 2024, sigue parte de las tendencias globales de segmentación de la demanda a partir del ingreso, promovida por los capitales inmobiliario y financiero. Sin embargo, las políticas de vivienda, de crédito y subsidio, procuran favorecer a sectores más vulnerables.

El patrón de segregación en Managua muestra que la oferta de vivienda para estratos altos se concentra en áreas dentro o cercanas al cono de alta renta, como Carretera a Masaya (ver figura 3), Carretera Sur y Carretera Vieja a León. En contraste, los estratos medios y bajos acceden a viviendas en zonas periféricas o núcleos menores, como la Carretera Nueva a León y Carretera Norte. Para los estratos más bajos, las soluciones habitacionales son a menudo a través de subsidios, se ubican en pequeños vacíos urbanos cerca del área central, el Lago Xolotlán o Lago de Managua, sector sur del Aeropuerto y Sanaba Grande.

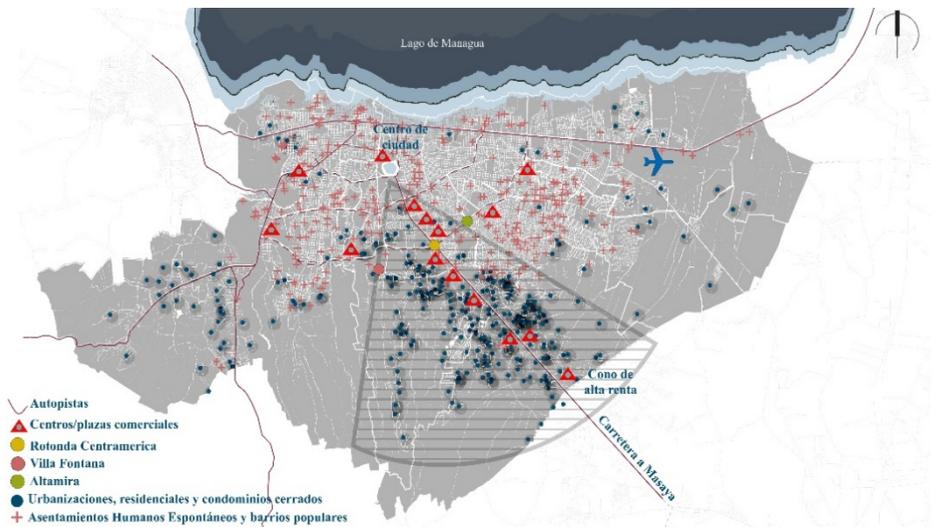


Figura 3: Cono de alta renta sobre carretera a Masaya. Fuente: Elaboración propia.

Es relevante observar cómo el proceso de localización de la vivienda en Managua refleja una fragmentación de la ciudad y muestra que el patrón de segregación residencial ha cambiado notablemente entre 2000 y 2024, influenciado por las estrategias del mercado formal. Se ha observado un aumento en la segregación de los estratos socioeconómicos más bajos, que acceden a viviendas subsidiadas en áreas periféricas, transformando así el patrón tradicional de segregación en América Latina. Al mismo tiempo, existe reducción en las distancias físicas entre diferentes grupos sociales, lo que se ha consolidado como una característica distintiva para 2024, evidenciando una expansión del cono de alta renta.

Esta dinámica ha provocado el desplazamiento de los estratos socioeconómicos más bajos hacia áreas periféricas en proceso de crecimiento, en sitios más alejados de las zonas de oportunidad, rentabilidad y desarrollo de la ciudad. Al mismo tiempo, ha facilitado la concentración de los estratos altos en zonas homogéneas cercanas a sus áreas tradicionales, como el cono de alta renta y subcentros comerciales, lo que reduce sus interacciones con otros grupos sociales y evitando la proximidad con los más vulnerables.

La segregación socio-residencial en Managua, también presenta un acortamiento de distancia entre grupos en algunas zonas de la ciudad, donde la cercanía entre concentración de vivienda de distintos estratos genera una proximidad que puede tener dos expresiones: 1) la proximidad como oportunidad de interacción y de reducción de la segregación, y 2) la proximidad representa una intensificación de la ruptura social entre los grupos cercanos.

De esta manera se puede concluir que los patrones de segregación en América Latina se manifiestan de forma particular y con algunas características propias para Managua, configurando un patrón de segregación en concordancia con el modelo de ciudad fragmentada que trastoca a distintas urbes latinoamericanas.

BIBLIOGRAFÍA

Abramo, Pedro (2012), "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas". *EURE*, vol. 38, n° 114, pp. 35-69. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002>

Abramo, Pedro (2011), *A cidade caleidoscópica*. Bogotá, Universidad Externado de Colombia.

Abramo, Pedro (2003), "*A cidade da informalidade. O desafio das cidades latinoamericanas*". Rio de Janeiro, Sete Letras.

- Arriagada Luco, Camilo (2010), "Segregación residencial según dos modelos de urbanización y bienestar: estudio comparado de las áreas metropolitanas del Gran Santiago, Toronto y Vancouver", *Notas de Población*, CEPAL, vol. 37, n° 91, pp. 201–226. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/12877>
- Bähr, Jurgén (1976), "Neuere Entwicklungstendenzen lateinamerikanischer Großstädte", *Geographische Rundschau*, Brunswick, Westermann, vol. 28, n° 4, pp. 125–133.
- Bähr, Jurgén & Mertins, Gunter (1981), "Idealschema der sozialräumlichen Differenzierung lateinamerikanischer Grosstädte", *Geographische Zeitschrift*, Stuttgart, Franz Steiner, vol. 69, n° 1, pp. 1–33.
- Borsdorf, Alex (2003), "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana", *EURE*, vol. 29, n° 86, pp. 37–49. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600002>
- Borsdorf, Alex (1994), "Die Stadt in Lateinamerika. Kulturelle Identität und urbane Probleme", *Geographie und Schule*, Colonia, Aulis Deubner, vol. 16, n° 89, pp. 3–12.
- Borsdorf, Alex (1982), "Die lateinamerikanische Großstadt. Zwischenbericht zur Diskussion um ein Modell", *Geographische Rundschau*, Brunswick, Westermann, vol. 11, n° 34, pp. 498–501.
- Borsdorf, Alex (1976), "Valdivia und Osorno. Strukturelle Disparitäten in chilenischen Mittelstädten", *Tübinger Geographische Studien*, Turinga, Universidad de Turinga, vol. 69.
- Borsdorf, Alex., Bähr, Jurgén & Janoschka, Michael (2002), "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels in Lateinamerika im Modell der lateinamerikanischen Stadt", *Geographica Helvetica*, vol. 57, n° 4, pp. 300–310. DOI: <https://doi.org/10.5194/gh-57-300-2002>
- Capron, Guénola & González, Salomon (2006), "Las escalas de la segregación y de la fragmentación urbana". *Revista Trace*, CEMCA, n° 49, pp. 65–75. DOI: <https://doi.org/10.22134/trace.49.2006.469>
- Castells, Manuel (1971), *Problemas de Investigación en Sociología Urbana*. Madrid, Siglo XXI.
- Domínguez, Mauricio. (2017) "Las dimensiones espaciales de la segregación residencial en la Ciudad de Mérida, Yucatán, a principios del siglo XXI". *Revista Península*, vol. 12, n° 1, pp. 147–188. <https://doi.org/10.1016/j.pnsla.2017.01.007>
- Fernández, Raúl (2004), "Construcción y deconstrucción histórica de lo social en el acceso a los bienes y servicios del hábitat". *Revista INVI*, vol. 19, n° 50, pp. 11–20. DOI: <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2004.62197>

- Gutiérrez, Danna (2021), “Expansión metropolitana de la ciudad de Managua”. *Revista Arquitectura +*, vol. 6, n° 12, pp. 86–100. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v6i12.13102>
- Gutiérrez, Danna (2020), “El nuevo modelo de convivencia urbana: los enclaves habitacionales auto-segregados en Managua”. *Revista Arquitectura +*, vol. 5, n° 10, pp. 2–19. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v5i10.10558>
- Harris, Chauncy & Ullman, Edward (1945), “The Nature of Cities”. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science*, SAGE Publications, vol. 242, pp. 7–17. DOI: <https://doi.org/10.1177/000271624524200103>
- Hidalgo, Rodrigo (2004), De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, vol. 30, n° 91, pp. 29–52. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612004009100003>
- Hidalgo, Rodrigo & Borsdorf, Alex. (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*, vol. 48, pp. 5–29. DOI: https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2005481322
- Hidalgo, Rodrigo, Borsdorf, Alex, Zunino, Hugo & Álvarez, Lily (2008), “Tipologías de expansión metropolitana en Santiago de Chile: precariópolis estatal y privatópolis inmobiliaria” *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Barcelona, Universidad de Barcelona, vol. XII, núm. 270 (113). Disponible en: <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-113.htm>
- Janoschka, Michael (2002), “El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización”. *EURE*, vol. 28, n° 85, pp. 11–29. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Kaztman, Rubén & Retamoso, Alejandro (2005), “Segregación espacial, empleo y pobreza en Montevideo”. *Revista de la CEPAL*, CEPAL, vol. 85, pp. 131–148. DOI: <https://doi.org/10.18356/93a498f9-es>
- Linares, Santiago., Mikkelsen, Claudia., Velázquez, Guillermo., & Celemín, Juan (2016), “Spatial Segregation and Quality of Life: Empirical Analysis of Medium-Sized Cities of Buenos Aires Province”, en Tonon, Graciela. (Ed.), *Indicators of Quality of Life in America Latina*, Cham, Springer International Publishing, pp. 201–218. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-319-28842-0_8
- Link, Felipe., Valenzuela, Felipe & Fuentes, Luis (2015), “Segregación, estructura y composición social del territorio metropolitano en Santiago de Chile. Complejidades metodológicas en el análisis de la diferenciación social del espacio”. *Revista de Geografía Norte Grande*, n° 62, pp. 151–168. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-34022015000300009>

- López, Néstor & Suárez, Brissa (2022), “En retrospectiva; aportes de los instrumentos de planificación urbana en la ciudad de Managua, Nicaragua”. *Revista Arquitectura* +, vol. 7, n° 13, pp. 79–101. <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v7i13.14491>
- López, Néstor (2016), “Urbanización desigual en la ciudad de Managua, de 1995 a 2015”, Buenos Aires, CLACSO. Disponible en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/becas/20160331030347/Informe.pdf>
- Marengo, Cecilia & Elorza, Ana (2014), “Tendencias de segregación residencial socioeconómica: el caso de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008”, *EURE*, vol. 40, n° 120, pp. 111–133. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612014000200006>
- Mertins, Gunter (1995), "La diferenciación socioespacial y funcional de las ciudades intermedias latinoamericanas: ejemplos del noroeste argentino", *Revista Interamericana de Planificación*, Quito, SIAP, vol. 28, n° 112, pp. 55–68.
- Mertins, Gunter (1980), "Typen inner-und randstädtischer Elendsviertel in Großstädten des andinen Südamerika", *Lateinamerika Studien*, n° 7, pp. 269–295.
- Meyer, Kriesten & Bähr, Jorgen (2001), "Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure", *Die Erde*, Berlín, Gesellschaft für Erdkunde zu Berlin, vol. 132, pp. 293–321. Disponible en: https://resolver.sub.uni-goettingen.de/purl?PPN385984391_0132
- Molinatti, Florencia (2013), “Segregación residencial socioeconómica en la ciudad de Córdoba (Argentina): tendencias y patrones espaciales”, *Revista INVI*, vol. 28, n° 79, pp. 61–94. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000300003>
- Park, Robert. (1915), “The City: Suggestions for the Investigation of Human Behavior in the Urban Environment”, *American Journal of Sociology*, Chicago, University of Chicago Press, vol. 20, n° 5, pp. 577–612. Disponible en: <https://www.journals.uchicago.edu/doi/epdf/10.1086/212433>
- Pérez, Enrique (2011). “Segregación socio espacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas”, *Estudios demográficos y urbanos*, vol. 26, n° 2, pp. 403–432. DOI: <https://doi.org/10.24201/edu.v26i2.1388>
- Rasse, Alejandra (2015). “Juntos, pero no revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico”. *EURE*, vol. 41, n° 122, pp. 125–143. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000100006>
- Rodríguez, Jorge (2001), *Segregación residencial socioeconómica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa?*, Santiago de Chile, CEPAL. Handle: <https://hdl.handle.net/11362/7149>

- Rodgers, Dennis (2006), “Desimbricando la ciudad: crimen, inseguridad y organización espacial en Managua, Nicaragua”. *Encuentro*, CAMJOL, vol. 73, pp. 8–24. DOI: <https://doi.org/10.5377/encuentro.v0i73.3717>
- Ruiz-Tagle, Javier, & López, Ernesto (2014), “El estudio de la segregación residencial en Santiago de Chile: revisión crítica de algunos problemas metodológicos y conceptuales”, *EURE*, vol. 40, n° 119, pp. 25–48. DOI: <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000100002>
- Sabatini, Francisco (2015), “La ruptura del patrón de segregación y su significado teórico y práctico”. En A. Aguilar., e I. Escamilla (Ed.), *Segregación urbana y espacios de exclusión. Ejemplos de México y América Latina*. Ciudad de México, Instituto de Geografía-UNAM, Miguel Ángel Porrúa, pp. 25–46.
- Sabatini, Francisco (2003). “La segregación social del espacio en las ciudades latinoamericanas”, Washington, D. C., Banco Interamericano de Desarrollo – BID. DOI: <http://dx.doi.org/10.18235/0009848>
- Sabatini, Francisco, Cáceres, Gonzalo y Cerda, Jorge (2001), “Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción”. *EURE*, vol. 28, n° 82, pp. 21–42. DOI: <https://doi.org/10.4067/S0250-71612001008200002>
- Sabatini, Francisco & Sierralta, Carlos (2006), “Medição da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana”, En J. M. Cunha (Ed.), *Novas metrópoles paulistas. População, vulnerabilidade e segregação*. Campinas, UNICAMP, pp. 169–195.
- Sabatini, Francisco & Cáceres, Gonzalo (2005), “Relación entre Promoción Inmobiliaria y Segregación Residencial: Giros Insospechados de la Ciudad Latinoamericana”, Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy.
- Suárez, Brissa & López, Néstor (2016), “Formas de expresión de la segregación urbana en la ciudad Managua”. *Revista Arquitectura +*, vol. 1, n° 2, pp. 53–71. DOI: <https://doi.org/10.5377/arquitectura.v1i2.9204>
- Suárez, Brissa & López, Néstor (2015), *Segregación socio-residencial en la ciudad de Managua*. Managua, UCA Publicaciones.
- Smith, Neil (2012), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid, Traficantes de Sueños.
- Svampa, Maristella (2001), *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Buenos Aires, Biblos.
- White, Michael (1983), “The Measurement of Spatial Segregation”. *American Journal of Sociology*, vol. 88, n° 5, pp. 1008–1018. DOI: <https://doi.org/10.1086/227768>