

# **IMPACTO SOCIO-ESPACIAL DE LAS ACTUACIONES DENOMINADAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA**

**UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Carrera de Arquitectura**

**AUTORAS:**

María Fernanda González Redrován - C.I: 0302318175  
Andrea Patricia Sánchez Tapia - C.I: 0105879373

**DIRECTORA:**

Arq. Lorena Regina Vivanco Cruz - C.I:1103469811

Nivel académico: Tercer nivel

Fecha: Junio 2017





## RESUMEN

Esta tesina pretende realizar un estudio acerca del impacto socio-espacial generado por el crecimiento de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca.

Tras identificar los aspectos teóricos de segregación, construcción de ciudad y la conformación de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en Latinoamérica, se realiza un estudio de la situación actual de dichas actuaciones urbanísticas mostrando una tendencia de crecimiento en la ciudad de Cuenca, exacerbando las relaciones socio-espaciales entre los ciudadanos y generando una fragmentación por la privatización del espacio público.

Mediante dicho estudio se establecen los elementos que inciden en la segregación socio-espacial, siendo los principales, la seguridad y las condiciones sociales entre sus habitantes, para finalmente, plantear mecanismos en el ámbito de la planificación que disminuyan los conflictos socio-espaciales entre sus habitantes y mitiguen el crecimiento desmedido de los conjuntos cerrados en la ciudad de Cuenca.

**Palabras claves:** segregación social, segregación espacial, condominios horizontales cerrados, urbanizaciones cerradas.





## ABSTRACT

This investigation intends to carry out a study about the socio-spatial impact generated by the growth of closed horizontal condominiums and closed urbanizations in the city of Cuenca.

After identifying the theoretical aspects of segregation, city construction and the conformation of closed horizontal condominiums and closed urbanizations in Latin America, a study of the current situation of these urban development actions is carried out showing a tendency of growth in the city of Cuenca, exacerbating the socio-spatial relations between citizens and generating fragmentation by the privatization of public space.

This study establishes the elements that affect socio-spatial segregation, being the main ones; the safety and the social conditions among its inhabitants, finally, to propose mechanisms in the planning area that reduce the socio-spatial conflicts between its inhabitants and mitigate the excessive growth of the closed sets in the city of Cuenca.

**Key words:** social segregation, spatial segregation, closed horizontal condominiums, closed urbanizations.





## ÍNDICE

RESUMEN .....	3
ABSTRACT .....	5
INTRODUCCIÓN .....	23
HIPÓTESIS .....	24
OBJETIVO .....	24
METODOLOGÍA .....	25

### CAPÍTULO 1:

Aspectos teóricos de la segregación socio-espacial en la construcción de ciudad

#### ANTECEDENTES

1.1. APROXIMACIÓN A LA CIUDAD CONSTRUIDA .....	31
1.2. SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL .....	35
1.2.1. CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL .....	35
1.2.2. EVOLUCIÓN DE LA SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL EN AMÉRICA LATINA .....	36
1.2.4. SEGREGACIÓN RESIDENCIAL .....	38
1.3. TRANSFORMACIONES ESPACIALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD .....	40
1.3.2. URBANIZACIONES CERRADAS .....	49
1.4. CONSIDERACIONES FINALES .....	55

### CAPÍTULO 2:

Urbanizaciones y condominios en la ciudad de Cuenca

#### ANTECEDENTES

2.1. METODOLOGÍA .....	61
2.2. MARCO JURÍDICO REFERIDO A URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS EN EL ECUADOR .....	62
2.1.1. NORMAS JURÍDICAS QUE RIGEN LA CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES EN ECUADOR .....	64
2.1.2. NORMAS JURÍDICAS QUE RIGEN LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS EN ECUADOR .....	68

2.3. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA .....	72
2.3.1. URBANIZACIONES CERRADAS .....	80
2.3.2. CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS .....	84
2.3.3. CONDOMINIOS VERTICALES (EDIFICIOS) .....	88
2.3.4. CONDOMINIOS HORIZONTALES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES) .....	90
2.4. CONFRONTACIÓN ENTRE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS EN LA CIUDAD CUENCA .....	92
2.5. CONSIDERACIONES FINALES .....	94

### CAPÍTULO 3:

Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

#### ANTECEDENTES

3.1. METODOLOGÍA PARA LA SELECCIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS .....	99
3.2. SELECCIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS PARA EL ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE CUENCA .....	101
3.2.1 CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS DE LA CIUDAD DE CUENCA .....	102
3.2.2 URBANIZACIONES CERRADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA .....	108
3.3. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERAN LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE CUENCA .....	114
3.4. CONSIDERACIONES FINALES .....	131

### CAPÍTULO 4:

Mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca

#### ANTECEDENTES

4.1. METODOLOGÍA PARA EL PLANTEAMIENTO DE MECANISMOS QUE MITIGAN LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL EN LA CIUDAD DE CUENCA .....	7
---	---



## ÍNDICE DE FIGURAS

### CAPÍTULO 1

4.2. ANÁLISIS FODA: IMPACTO QUE PRODUCEN LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA .....	138
4.3. MECANISMOS PARA MITIGAR LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL CAUSADA POR LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA .....	141
4.4. CONSIDERACIONES FINALES.....	153

### CAPÍTULO 5:

5.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....	157
5.1.1. CONCLUSIONES.....	157
5.1.2. RECOMENDACIONES .....	158
BIBLIOGRAFÍA.....	160
ANEXOS .....	163

### CAPÍTULO 2

Figura N°1.1: Ciudadanos sin ciudad. ....	31
Figura N°1.2: Ciudad sin ciudadanos. ....	31
Figura N°1.3: Contraste social e inequitativo en Santa Fe, México. ....	32
Figura N°1.4: Espacio público en Chile.....	32
Figura N°1.5: Ciudad de Quito, Ecuador. ....	34
Figura N°1.6: Barrios segregados, Guayaquil-Ecuador. ....	37
Figura N°1.7: Villas miseria-Caracas-Venezuela .....	39
Figura N°1.8: Confrontación entre ricos y pobres. São Paulo-Br .....	39
Figura N°1.9: Villas miseria-Buenos Aires-Argentina. ....	39
Figura N°1.10: "Barrios miseria" frente a "barrios cerrados". México. ....	39
Figura N°1.11: Los ghetos de Santa Fe.....	42
Figura N°1.12: Tipología de Condominio Vertical.....	44
Figura N°1.13: Tipología de Condominio Horizontal.....	44
Figura N°1.14: Condominio Alto Castaño en Chile. ....	46
Figura N°1.15: Condominio Nordelta -Argentina .....	47
Figura N°1.16: Urbanizaciones cerradas en la provincia de Salta-Argentina .....	52
Figura N°1.17: Urbanización cerrada México. ....	54
Figura N°1.18: Urbanización cerrada vía Samborondon, Guayaquil. ....	55
Figura N°2.1: Clasificación de condominios y urbanizaciones según diferentes autores. ....	73
Figura N°2.2: Número de predios aprobados según tipología de datos registrados por el GAD del Cantón Cuenca. ....	75
Figura N°2.3: Urbanización cerrada.....	76
Figura N°2.4: Urbanización cerrada.....	76
Figura N°2.5: Urbanización cerrada.....	76
Figura N°2.6: Urbanización cerrada.....	76
Figura N°2.7: Condominio horizontal cerrado. ....	76
Figura N°2.8: Condominio horizontal cerrado. ....	76
Figura N°2.9: Condominio horizontal cerrado. ....	77
Figura N°2.10: Condominio horizontal cerrado. ....	77
Figura N°2.11: Condominio vertical. ....	77
Figura N°2.12: Condominios vertical. ....	77
Figura N°2.13: Condominio horizontal. ....	77
Figura N°2.14: Condominio horizontal. ....	77



Figura N°2.15: Número de condominios registrados por año.....	78
Figura N°2.16: Propiedad horizontal por año en la ciudad de Cuenca.....	79
Figura N°2.17: Urbanización cerrada, Machangara II .....	80
Figura N°2.18: Número de urbanizaciones cerradas por año.....	80
Figura N°2.19: Escala de crecimiento de urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca.....	81
Figura N°2.20: Escala de crecimiento de urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca.....	82
Figura N°2.21: Urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca .....	83
Figura N°2.22: Condominios cerrado horizontal .....	84
Figura N°2.23: Número de condominios horizontales cerrados por año .....	84
Figura N°2.24: Escala de crecimiento de condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca .....	85
Figura N°2.25: Escala de crecimiento de condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca. ....	86
Figura N°2.26: Condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca .....	87
Figura N°2.27: Condominio vertical, Torre Piamonte.....	88
Figura N°2.28: Número de condominios verticales por año .....	88
Figura N°2.29: Condominios verticales por año en la ciudad de Cuenca. ....	89
Figura N°2.30: Condominios horizontales en la ciudad de Cuenca. ....	90
Figura N°2.31: Número de condominios verticales por año .....	90
Figura N°2.32: Condominios horizontales por año en la ciudad de Cuenca.....	91
Figura N°2.33: Crecimiento de CHC y UC en la ciudad.....	92
Figura N°2.34: Condominios horizontales cerrados y Urbanizaciones cerradas desde el año 2008 en la ciudad de Cuenca. ....	93

## CAPÍTULO 3

Figura N°3.1: Esquema de la metodología de análisis .....	101
Figura N°3.2: Número de condominios horizontales cerrados por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	103
Figura N°3.3: Condominios horizontales cerrados: características de seguridad por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	104
Figura N°3.4: Condominios horizontales cerrados: características de condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca. ....	105
Figura N°3.5: Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	106
Figura N°3.6: Condominio Viena.....	107

Figura N°3.7: Condominio El Poblado .....	107
Figura N°3.8: Condominio al Rio. ....	107
Figura N°3.9: Número de urbanizaciones cerrados por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	109
Figura N°3.10: Urbanizaciones cerrados: características de seguridad por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	110
Figura N°3.11: Urbanizaciones cerrados: características de condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	111
Figura N°3.12: Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	112
Figura N°3.13: Urbanización de los Ingenieros.....	113
Figura N°3.14: Urbanización sin nombre.....	113
Figura N°3.15: Urbanización Vicente Cordero .....	113
Figura N°3.16: Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.....	115
Figura N°3.17: Registro fotográfico al interior del Condominio "Viena". ....	116
Figura N°3.18: Registro fotográfico al exterior del Condominio "Viena". ....	117
Figura N°3.19: Registro fotográfico al interior del Condominio "el Poblado". ....	118
Figura N°3.20: Registro fotográfico al exterior del Condominio "el Poblado". ....	119
Figura N°3.21: Registro fotográfico al interior del Condominio "Al Rio". ....	120
Figura N°3.22: Registro fotográfico al exterior del Condominio "Al Rio". ....	121
Figura N°3.23: Registro fotográfico al interior de la Urbanización "de los Ingenieros". ....	122
Figura N°3.24: Registro fotográfico al exterior de la Urbanización "de los Ingenieros". ....	123
Figura N°3.25: Registro fotográfico al interior de la Urbanización "Vicente Cordero". ....	124
Figura N°3.26: Registro fotográfico al exterior de la Urbanización "Vicente Cordero" .....	125
Figura N°3.27: Registro fotográfico al interior de la Urbanización "Vicente Cordero" ubicada cerca del coliseo Jefferson Pérez. ....	126
Figura N°3.28: Registro fotográfico al exterior de la Urbanización "sin nombre" ubicada cerca del coliseo Jefferson Pérez. ....	127



## CAPÍTULO 4

Figura N°4.1: Estrategia a: trazado vial.....	142
Figura N°4.2: Estrategia b: Distribución del uso de suelo en la ciudad. ....	143
Figura N°4.3: Estrategia c: Privatización de equipamientos y redes viales.....	144
Figura N°4.4: Estrategia d: Ciudad compacta y ciudad difusa.....	145
Figura N°4.5: Estrategia e: Conjuntos de vivienda bajo la figura de propiedad horizontal.....	146
Figura N°4.6: Estrategia f: Elementos de seguridad y privatización de las vías. ....	147
Figura N°4.7: Estrategia g: Ciudad compacta y ciudad difusa.....	148
Figura N°4.8: Estrategia h: Ciudad compacta y ciudad difusa.....	149
Figura N°4.9: Estrategia i: Ciudad compacta y ciudad difusa .....	150
Figura N°4.10: Estrategia j: Ciudad compacta y ciudad difusa.....	151
Figura N°4.11: Estrategia k: Ciudad compacta y ciudad difusa.....	152

## ÍNDICE DE CUADROS

### CAPÍTULO 1

Cuadro N°1.1: Línea de tiempo de la segregación en América Latina. ....	36
Cuadro N°1.2: Tipologías de urbanizar la ciudad.....	40
Cuadro N°1.3: Crecimiento de los condominios en la ciudad. ....	43

### CAPÍTULO 2

Cuadro N°2.1: Línea del tiempo del ordenamiento jurídico para condominios y urbanizaciones. ....	71
Cuadro N°2.2: Clasificación de la información entregada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, en condominios y urbanizaciones. ....	74
Cuadro N°2.3: Número de predios aprobados según tipología de datos registrados por el GAD del Cantón Cuenca. ....	75
Cuadro N°2.4: Número de condominios registrados por año .....	78

### CAPÍTULO 3

Cuadro N°3.1: Resumen de las Entrevistas realizadas. ....	129
Cuadro N°3.2: Resumen de las principales características de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, según "los de adentro", "los de afuera" , técnicos y académicos. ....	130
Cuadro N°3.3: Determinación de la problemática generada por la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad. ....	131

### CAPÍTULO 4

Cuadro N°4.1: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a las entrevistas semi-estructuradas para personas que residen dentro de los barrios cerrados (Anexo 01). ....	138
Cuadro N°4.2: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a las entrevistas semi-estructuradas para personas que residen fuera de los barrios cerrados (Anexo 02). ....	139
Cuadro N°4.3: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a la opinión de los municipales y técnicos.....	140



*Maria Fernanda González Redrovan*, autora del Trabajo de Titulación "Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará aficción alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 5 de Junio de 2017

Maria Fernanda González Redrovan

C.I: 0302318175



*Maria Fernanda González Redrován*, autora del Trabajo de Titulación “Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 5 de Junio de 2017



María Fernanda González Redrován

C.I.: 0302318175



*Andrea Patricia Sánchez Tapia*, autora del Trabajo de Titulación “Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca”, reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 5 de Junio de 2017



Andrea Patricia Sánchez Tapia

C.I.: 0105879373





---

*Andrea Patricia Sánchez Tapia*, autora del Trabajo de Titulación “Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 5 de Junio de 2017

*Andrea Patricia Sánchez Tapia*

Andrea Patricia Sánchez Tapia

C.I: 0105879373





## AGRADECIMIENTOS

Arquitecta Lorena Vivanco por su ayuda como directora de este trabajo, en el cual nos supo aportar su guía y valioso criterio para llegar al resultado obtenido.

A las personas que nos ayudaron con su tiempo y apoyo para la información requerida en esta investigación:

Arq. Fernando Pauta Calle.

Soc. Pablo Osorio.

Ing. Edy Velástegui.

Arq. Pablo Vintimilla.

## DEDICATORIAS

A Dios, mi familia y amigos por su apoyo incondicional durante todas las etapas de mi carrera.

**Andrea Sánchez.**

A Dios, a mi esposo e hijo pilares fundamentales y a toda mi familia y amigos por su apoyo incondicional a través del tiempo.

**Fernanda González R.**





**“LA SEGREGACIÓN RESIDENCIAL ES UN PROCESO, NO UNA SITUACIÓN”**  
(Sabatini, 2003).

Fernanda González & Andrea Sánchez. 21





## INTRODUCCIÓN

La presente tesina tiene por objeto el estudio del impacto socio- espacial generado por las urbanizaciones cerradas y condominios en la ciudad de Cuenca, por ello es importante conocer los aspectos teóricos y procesos de segregación socio-espacial en la construcción de ciudad. La segregación socio-espacial es un estudio multidimensional, con diferentes enfoques hacia lo económico, social, cultural, entre otras. Por lo tanto la presente investigación aborda el estudio desde el ámbito de la planificación.

Desde siempre las ciudades han surgido con el temor o miedo de la inseguridad, generado principalmente por las diferencias de clases sociales existentes en un mismo territorio, además del crecimiento elevado de la población. Es así que en ciudades metrópolis como: Metepec-México, Santiago de Chile-Chile, Buenos Aires-Argentina, Quito y Guayaquil-Ecuador, las diferencias entre clases sociales son evidentes, provocando conflictos socio-espaciales. Por ello, surgen las construcciones de grandes condominios destinados para ciertas clases sociales, para evitar la “inseguridad” y obtener “tranquilidad”.

Luego de conocer los aspectos teóricos, y en base al estudio determinado acerca de la segregación socio-espacial provocado por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en Latinoamérica, se desarrolla un estudio de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas dentro del límite urbano de la ciudad de Cuenca, sobretodo para conocer aquellos elementos que inciden en la construcción de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad.

El análisis del impacto de la segregación socio-espacial producido por urbanizaciones y condominios horizontales cerrados, se realiza mediante el estudio de dichas actuaciones urbanísticas en la ciudad de Cuenca, para profundizar las causas de la segregación socio-espacial producida por urbanizaciones y condominios horizontales cerrados en la construcción de ciudad, y a partir de ello se plantea algunos mecanismos estratégicos de intervención para controlar la segregación socio espacial.



## HIPÓTESIS

¿Cómo influyen las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la construcción de la ciudad de Cuenca?

## OBJETIVO

-Analizar el impacto socio- espacial que causan las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la construcción de la ciudad de Cuenca.

### Objetivos Específicos

-Conocer los aspectos teóricos y procesos de segregación socio-espacial dados por las urbanizaciones cerradas y condominios en la construcción de ciudad.

-Establecer los elementos que inciden en la segregación socio-espacial dadas por la implantación de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca.

-Plantear mecanismos de intervención en el ámbito de la Planificación para mitigar la segregación socio espacial causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca.



## METODOLOGÍA

Para la presente tesina se parte del estudio de los aspectos teóricos donde se aborda la realidad en América Latina y Ecuador de la segregación socio-espacial en la construcción de ciudad provocada por los condominios y urbanizaciones cerradas, a partir de dicho antecedente se analiza en concreto el estado actual de las urbanizaciones cerradas y condominios en la ciudad de Cuenca, aprobadas a partir del año 2008 debido a la situación legal que se produjo por la Constitución de la República del Ecuador aprobada en aquel año así como también el marco jurídico que las rigen.

Seguidamente se establecen los elementos que inciden en la segregación socio-espacial dado por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados mediante el análisis de algunos casos en la ciudad de Cuenca, para luego exponer mecanismos en el ámbito de la planificación que mitiguen la segregación socio-espacial causada por dichas actuaciones urbanísticas en la ciudad de Cuenca, los mismos que contienen estrategias basada en la marco jurídico que las rigen, para finalmente plantear una serie de conclusiones y recomendaciones sobre el impacto socio-espacial que generan en la ciudad de Cuenca.





# CAPÍTULO 1

## ASPECTOS TEÓRICOS



## ANTECEDENTES

Este capítulo pretende conocer los aspectos teóricos y procesos de segregación socio-espacial generados por las urbanizaciones cerradas y condominios en la construcción de ciudad. La dinámica de estas actuaciones urbanísticas, ha sido en los últimos años una práctica común, que condiciona el crecimiento de las ciudades, con un gran impacto en el equilibrio y equidad de éstas.

A través de la globalización y neoliberalismo del espacio residencial, el acceso a la vivienda a nivel mundial ha crecido y ha pasado a formar parte del mercado, donde se manifiestan nuevas modalidades de ocupación, “siendo producida gran cantidad de veces a modo de serie, conformando conjuntos habitacionales cerrados con terrenos y terrenos en construcción” (Hidalgo, Salazar, & Álvarez, 2003), convirtiendo a los proyectos inmobiliarios en las alternativas más seguras de inversión, influenciando en los usos de suelo y transformando la dinámica social, provocando una segregación socio-espacial.

La aparición de barrios cerrados como condominios y urbanizaciones cerradas, constituye un hecho que ha tomado gran importancia durante las últimas décadas en muchos países del mundo, debido a la fragmentación del espacio y las relaciones sociales de sus habitantes, lo mismo que tiene sus causas asociados a diversos motivos, “siendo la violencia urbana y la inseguridad las más importantes en la actualidad” (Roitman, 2003).

Además, dichos barrios cerrados se encuentra en constante crecimiento provocando “islas autosuficientes que guardan escasa o nula relación con el tejido urbano de la ciudad a la que pertenecen”, por lo que el estudio de los mismos, serían de gran importancia para mantener una vida en ciudad (Reyna, 2014). La presente investigación se enfoca en las actuaciones urbanísticas como son los condominios y urbanizaciones cerradas como influencia en la segregación socio-espacial.



## 1.1. APROXIMACIÓN A LA CIUDAD CONSTRUIDA

La ciudad está conformada por las formas urbanas, así como también por los procesos sociales, incremento demográfico, expansión territorial, desarrollo productivo o vínculos sociales y culturales. Cuando Julio Cortázar (en Donato, Ariel, & Miraglia, 2010) habla sobre “¿Qué es una ciudad?” su respuesta alude que es “un lugar con mucha gente. Un espacio público abierto y protegido.”

Un espacio que mientras más abierto este al público, más expresará la democratización política y social, es decir resguardará los derechos humanos y la disminución de las desigualdades socio-económicas. Para tal efecto la ciudad debe desarrollarse plenamente en el ámbito ambiental, económico y social, que garanticen un acceso equilibrado entre todos sus ciudadanos<sup>1</sup>, (Ver Figuras N° 1.1 y 1.2).

Raymond Ledrut argumenta que la ciudad “no es la suma de sus cosas, ni tampoco es el conjunto de edificios y calles, ni siquiera de funciones. Es una reunión de hombres que mantienen relaciones diversas”, (como se cita en Franco, 2012).

**Figura N°1.1:** Ciudadanos sin ciudad.



Fuente: [www.plataformaurbana.com](http://www.plataformaurbana.com)

**Figura N°1.2:** Ciudad sin ciudadanos.



Fuente: [www.cav.org.ve](http://www.cav.org.ve)

[1] Se entiende como ciudadano “al miembro de una comunidad organizada que le reconoce la cualidad para ser titular de los derechos y deberes propios de la ciudadanía, quedando obligado, como ciudadano, a hacer que se cumplan”, (Perez, J., 2010).

El término ciudad es un concepto complejo, pero según la revisión bibliográfica se determinó que es una forma socio-cultural, económica, política y espacial, como resultado de las relaciones entre todos los habitantes de un lugar específico.

Es decir una forma social y física que a su vez está conformada por las relaciones que establece la población con su territorio.

El funcionamiento de una ciudad, y los cambios que se producen en su estructura interna son importantes para entender a la ciudad, lo cual es muy complejo debido a la cantidad de factores que intervienen en su construcción como son los elementos económicos, sociales, políticos, culturales, espaciales y otros.<sup>2</sup>

La construcción de ciudad está basada en las transformaciones del día a día que permitan tener lugares más equitativos y sostenibles, con base en los valores de sus ciudadanos, dejando de lado esa ciudad donde se preocupan por su propio bienestar excluyéndose del resto. (Ver Figura N°1.3)

En este sentido la planificación debe enfocarse en la promoción de una inclusión social para todos, “con espacios ideales para la construcción

de un espíritu cívico entre sus ciudadanos con ideas que dan sentido convivencial a las actuaciones comunes, es decir que llame al trabajo de todas las capas sociales a lo largo de la ciudad” (Botero, 1993 en Mesa, 2001).

Como dice Borja & Mixi (2000), “todos tienen derecho a disponer o acceder fácilmente a un área con elementos de centralidad, a vivir en un barrio bien visto y bien considerado por el resto de los ciudadanos, a poder invitar a comer en su casa sin tener que avergonzarse de nada”.

La ciudad para ser equitativa debería impulsar las relaciones sociales de la vida de sus habitantes y no la de su economía, evitar la división funcional del espacio para un “derecho a la ciudad”<sup>3</sup> de sus habitantes.

Dicho de otro modo hacer ciudad en la ciudad; ya que “una ciudad que no posee relaciones sociales con los otros y que no funciona como tal es una ciudad socialmente aburrida” como lo menciona Farid (2010) al compararla con la muerte.

La construcción de ciudad ha tenido un sin número de esclarecimientos, sin embargo para el entendimiento del texto, se fundamentará en una construcción de ciudad donde sus habitantes y

**Figura N°1.3:** Contraste social e inequitativo en Santa Fe, México.



Fuente: [www.amusingplanet.com](http://www.amusingplanet.com)

**Figura N°1.4:** Espacio público en Chile.



Fuente: <http://riocholoteca.org/wp-content/uploads/2015/06/CEM-OKUPPLAZA.jpg>



sus relaciones sociales son lo más importantes, basados en la calidad de vida y un desarrollo sostenible y equitativo desde el punto de su funcionalidad; implicando a su población en la construcción de ciudad desde sus valores intrínsecos haciéndola suya.

El ideal de la sociedad urbana en la construcción de ciudad es “el de una colectividad basada en la convivencia heterogénea, con valores básicos y unas pautas elementales de comportamiento comunes, que construyen y mantienen algunos elementos de identidad” (Borja & Mixi, 2000).

Todas las ciudades deberían crear un entorno donde sus habitantes puedan integrarse, no solo relacionándolos socialmente sino también evitando impactos negativos, como la segregación, delincuencia, inseguridad y otros, en los lugares donde se realizan diversas actividades, como son equipamientos, infraestructura, sistema de movilidad.

Algunas ciudades presentan importantes equipamientos; que dotando de infraestructura a sus habitantes han podido disminuir la deuda social que tienen con los mismos, siendo imprescindibles para el funcionamiento de la ciudad, (Ver Figura N°1.4).

La construcción de ciudad en muchos lugares está ligado directamente a su cultura, creencias, sus relaciones sociales y modos de vida, las mismas que marcaron límites en su desarrollo. La evolución de los lugares a fines del siglo XIX e inicios del XX, marcan los procesos internos donde se visualizan cambios en las relaciones sociales y en las formas de percepción del otro, teniendo como ejemplo Ecuador.

**[2]**“Estos elementos interactúan juntos y permiten comprender los cambio que se generan a partir de la acción humana. C. Económico: transforma los recurso naturales en productos.C Sociales: son las actividades humanas inmersas en la creación de la sociedad. C.Naturales: son todas aquellas características creadas por la naturaleza como los ríos, mares, montañas, lagos.. C Políticos: forma en como su sociedad se administra y se organiza mediante las leyes. C. Culturales: son las tradiciones y la forma de vida que tiene cada comunidad”.(Chavez.L, 2013)

**[3]** Derecho a la ciudad, entendida por el Artículo 30 de la constitución del Ecuador: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

**[4]** Se entiende equipamiento urbano como “el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos públicos o privados” .(COLEF-IMPLAN, 2006)

**[5]** Se entenderá por deuda social al” resultado de la acumulación de requerimientos sociales no atendidos por el Estado y los ciudadanos y que van generando desigualdad y pobreza, pero sobre todo, exclusión social”.(Vargas.I, 2004)

## Ecuador

En las ciudades del Ecuador la construcción de espacios públicos en la ciudad se ve reflejada en los procesos económicos y el surgimiento de nuevas clases sociales.

“El crecimiento de estas ciudades está definida por tener una trama urbana cercana y accesible, en algunos casos con centros urbanos muy densificados, mientras que otros ciudadanos coexisten con una periferia desordenada y desconectada con déficits urbanísticos muy importantes, sin servicios básicos.” (Peremiquel, 2016), (Ver Figura N°1.5).

Mientras la ciudad se extiende, se utilizan los recursos de la ciudad nueva para mejorar la ciudad existente e incorporar los equipamientos y áreas recreativas que no tiene la ciudad, es decir se utilizan reservas de suelo e infraestructura para compensar su carencia, sin embargo la implantación de estos muchas veces no es en beneficio de la ciudad sino de algunos grupos segregados.

Si bien es cierto, la construcción de ciudad comprende el crecimiento de la ciudad en población y aunque actualmente este no sea acelerado, en cuanto a su extensión y consumo energético si

lo es; generando una enorme inversión de abastecimiento para unos pocos que se asientan en las periferias.

"Corregir esta manera de hacer ciudad, para hacerla sostenible en el futuro, mejorando la necesidad de su mantenimiento como de la eficiencia en su funcionamiento". (Peremiquel, 2016)

"Las ciudades en Ecuador y en Latino América se encuentran en constante transformación, donde actualmente la construcción de ciudad ha quedado atrás y se ha dado una creación destructiva para satisfacer nuevas necesidades de producción y consumo, ya que las nuevas formas de gobierno permiten la participación de agentes privados de la inmobiliaria a tomar decisiones sobre el como construir la ciudad y la sociedad ahora y en su futuro" (Carrión, 2001) (Ver Figura N°1.5).

Este futuro se define en base a los ideales que son ofrecidos a sus ciudadanos, generando segregación y fragmentación del espacio, muy diferentes a lo que debe ser la vida en una ciudad (Kingman, 1998).

**Figura N°1.5:** Ciudad de Quito, Ecuador.



**Fuente:** <https://www.tumblr.com/search/quito+ecuador>



## 1.2. SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL

### 1.2.1. CONCEPTUALIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL

La segregación socio-espacial es entendida como una “tendencia a la conformación de zonas de fuerte homogeneidad social interna y fuerte discrepancia entre ellas”, (Castells, 1996). Es decir, son “diferentes espacios organizados por distanciamiento social, desigualdad y falta de cohesión social”. (Aymerich, 2004).

Este tema es ante todo un asunto de acceso y de poder, “mientras más restringidas sean nuestras opciones sociales, más restringidas serán nuestras opciones espaciales y más excluidos nos sentiremos o seremos”, (Madanipour et al, 2003).

Entonces “la segregación socio-espacial podría ser la principal variable que estaría determinando la ocupación de cada área de la ciudad de acuerdo al valor del suelo, mostrando la accesibilidad de determinados grupos sociales de diferente poder adquisitivo a diferentes zonas del territorio” conformándose conjuntos habitacionales cerrados (Ibarra, 2007).

Esta segregación parte de “la existencia de un sin número de factores que han provocado esta disparidad espacial; encontrándose entre estos la presencia de lugares con crecientes condiciones de inseguridad y la resultante búsqueda de lugares seguros y exclusivos” (Hidalgo, 2004).

Otros de sus factores son las “variables estructurales, como la renta del suelo, producido por los efectos de mayor fuerza en la existencia de la segregación”. (Garin, Salvo, & Bravo, 2009). Sin embargo estos efectos no son los únicos que generan segregación ya que “existen políticas de Estado que asignan lugares para la construcción de vivienda social localizándolos en terrenos de bajo costo”. (Sabatini, 2000).

Un ejemplo de ciudad que segregó socialmente a sus habitantes es São Paulo (Brasil). Esta ciudad representa muy claramente la realidad de otras metrópolis Latinoamericanas. En esta urbe existe un marcado ambiente dual entre “un paisaje producido por agentes privados que contienen equipamientos requeridos por la legislación urbana y otro tres veces más grande que un auto producido por los pobres” (Rolnik, 2001). Estos patrones de segregación alejan a los pobres del lugar y forman barrios cerrados y aislados con personas de altos estratos económicos.

La segregación se construye con el contacto cara a cara del cotidiano. Es decir la lucha por el habitar en espacios exclusivos que sean homogéneos para así evitar el contacto con las personas de otro grupo social.

Es por esta razón que “los grupos de escasos recursos económicos se emplazan de forma informal cuando se trata de ocupación legal y no cumplen con condiciones ambientales para ser utilizadas como residenciales” (Aymerich, 2004).

La exclusión territorial no es la única consecuencia negativa de las características de la segregación ya que los grupos de escasos recursos se ubican en terrenos no aptos para la residencia donde peligran los riesgos geográficos, insalubridad por la insuficiente infraestructura.

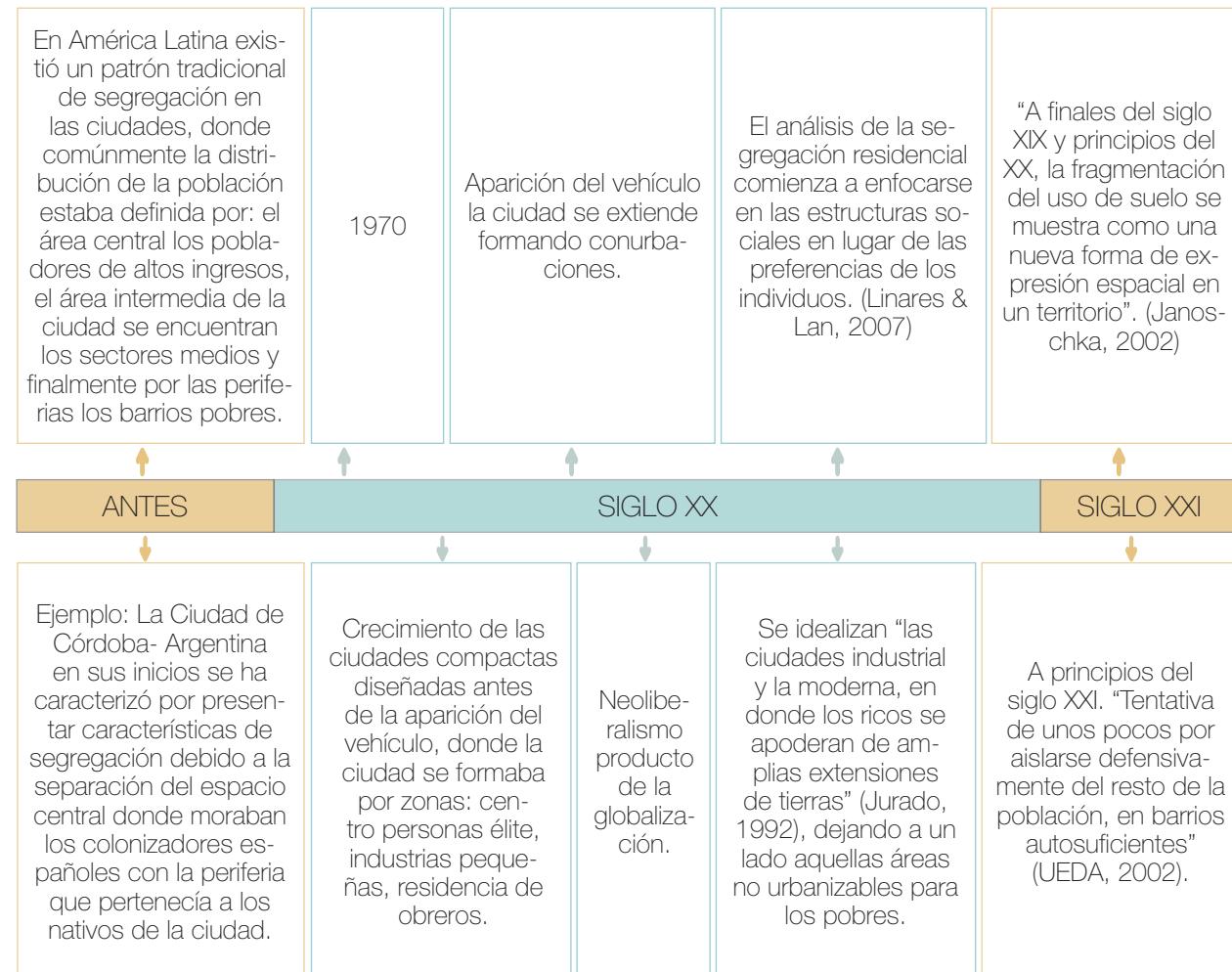
“Es por todas estas condiciones que ha aumentado la segregación escolar lo que ha llevado a generar barreras para el desarrollo de la resiliencia” (Arriaga y Rodriguez, 2003); y que en un futuro los factores de la segregación afectarían también al capital humano. Sin embargo, “todos aquellos que están en la parte más baja de la estructura social, tienen alguna función económica, social que cumplir en la sociedad” (Martinez, 2011).

## 1.2.2. EVOLUCIÓN DE LA SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL EN AMÉRICA LATINA

El Cuadro N°1.1. muestra los cambios que surgieron en el territorio producto de la segregación socio espacial en Latinoamérica, antes y después del siglo XX.

Sin embargo, la mayoría de autores coincide que "la segregación ha estado presente desde el inicio de los asentamientos como una semejanza con la vida de los animales y ese esfuerzo por dominar el territorio ocupando los mejores lugares de su hábitat, lo que llevaría que los más fuertes consiguieran los mejores lugares y los pobres en este caso ocuparan los espacios restantes" (Linares & Lan, 2007). Y a partir del siglo XX se empieza a estudiar la segregación como un fenómeno dado por el neoliberalismo y globalización.

Cuadro N°1.1: Línea de tiempo de la segregación en América Latina.



Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### **1.2.3. TIPOS DE SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL**

Existen distintas clases de segregación socio-espacial que se dan en diferentes campos del estudio según el comportamiento de los seres humanos como son: residencial, racial, religiosa, etaria, salud, educación, entre otras. El concepto de segregación es el mismo en todos los casos, inclusive unas dependen de otras para causar más efectos.

Existe varios tipos de segregación socio-espacial ya que son muchos los factores que pueden provocarla como por ejemplo “el nivel de educación de los jefes de hogar, ya que con educación superior tienen una mayor oportunidad de vivir en grupos socialmente altos, es decir por la presencia de este factor conlleva a una existencia de desempleo creciente y disminución de salarios” (Garin, Salvo, & Bravo, 2009).

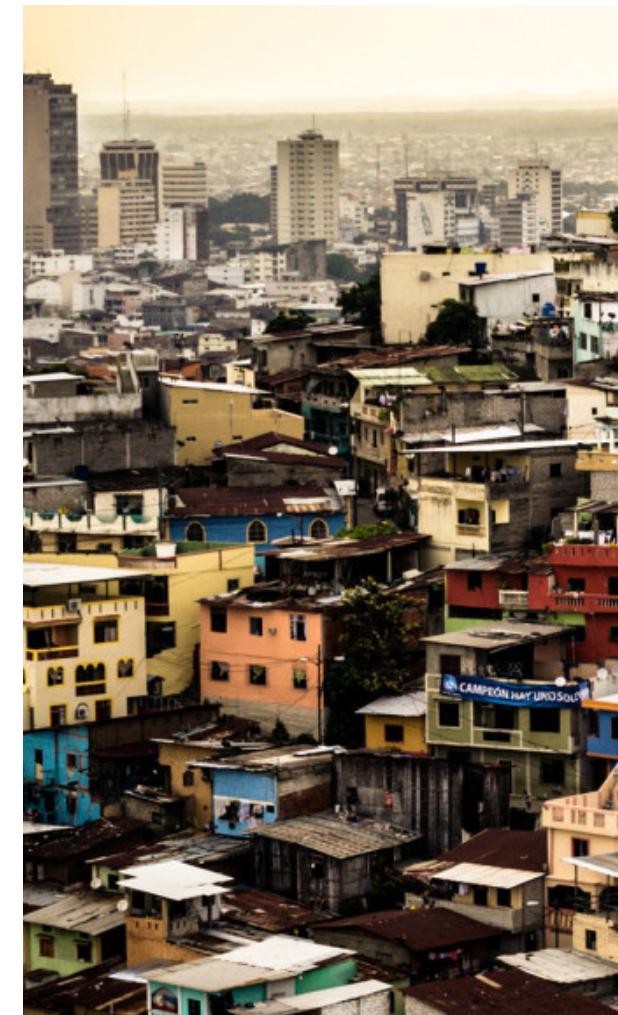
Un ejemplo surge en la ciudad de Guayaquil en la Provincia del Guayas- Ecuador, donde la principal tendencia de la ciudad es la conservación y restauración en ciertas zonas turísticas, dejando a un lado el progreso de los asentamientos impropios o suburbios.

Tal como lo define De la Vega Estrada, y otros (2012) “las personas que viven en suburbios son entendidos como aquellos que están en el límite y no son parte ni del campo que los expulsa, ni de la ciudad que no los recibe. Son aquellos individuos que no están en la estructura de la sociedad, solamente ocupan una parte del territorio, y quedan fuera de los patrones sociales, económicos y políticos”. (Ver Figura N°1.6)

En este ejemplo se evidencia la alta segregación socio-espacial ya que “un grupo vive en construcciones bien edificadas, mientras que el otro grupo es de extrema pobreza en donde la mayoría de las viviendas son auto-construidas y se encuentran alejadas de las zonas equipadas” (Ibarra, 2007). Adicionalmente esta segregación “puede producir la exclusión laboral para dar paso a los trabajos informales o ilegales como el tráfico de drogas, robos a menor escala, entre otros” (Ibarra, 2007)

A partir de este análisis se estudiará la segregación residencial con el fin de comprender los efectos que pueda generar este fenómeno en la construcción de ciudad.

**Figura N°1.6:** Barrios segregados, Guayaquil-Ecuador.



Fuente: [www.redgob.org](http://www.redgob.org)

#### 1.2.4. SEGREGACIÓN RESIDENCIAL

La segregación socio-espacial residencial puede definirse como “el grado de proximidad espacial de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social, ya sea que este se defina en grupos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socio económicas entre otras posibilidades” (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001).

En este apartado se ha tomado en consideración los aspectos que influyen en la ciudad para la provocación de la segregación residencial como es el caso de las construcciones de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados, las mismas que evitan el desarrollo de las ciudades debido a la creación de barreras físicas y sociales, las cuales impiden la relación entre ciudadanos.

##### a. Segregación residencial generada por urbanizaciones cerradas y condominios.

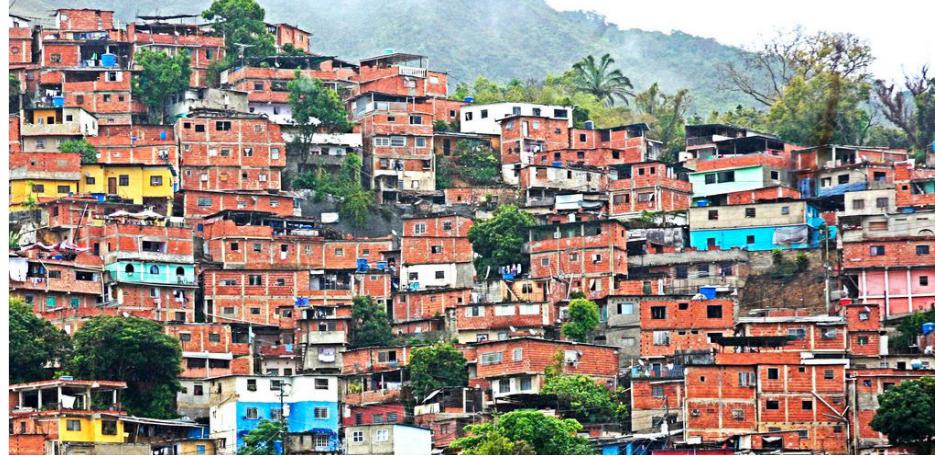
La urbanizaciones cerradas y condominios los principales elementos que causan la segregación residencial y por lo tanto segregación en la ciudad, por ello se hace un breve análisis sobre cada uno de estos temas, en donde se conocerá los aspectos importantes.

Mediante la investigación se ha tomado en cuenta algunos criterios y ejemplos que permitirán conocer las características de segregación residencial ocasionada por urbanizaciones cerradas y condominios:

1. La aglomeración de familias cuyas características financieras, sociales, culturales, religiosas, entre otras, son comunes (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001). Por ejemplo: “villas miseria” –Caracas-Venezuela, frente a las grandes edificaciones de vivienda u oficinas como se observa en la figura Figura N°1.7 y Figura N°1.9.
2. La concentración económica y de poder en unos pocos frente a la oprimida población de escasos recursos. Por ejemplo: construcciones de edificios de vivienda u oficinas para los ricos separadas mediante una avenida a las denominadas “villas miseria” en Buenos Aires-Argentina. (Ver Figura N°1.9)
3. Existencia de un marcado ambiente dual entre “un paisaje producido por agentes privados y que contienen equipamientos requeridos por la legislación urbana y otro tres veces más grande que un auto producido por los pobres y está situado en una zona intermedia entre lo legal y lo ilegal” (Rolinik, 2001). Por ejemplo En Sao Pablo (Brasil) (Ver Figura N°1.8).
4. “Depreciación de las personas dependiendo si habitan en zonas pobres rodeadas de pobreza y aquellas que habitan en zonas pobres rodeados de grupos socio-económicos más heterogéneos, señalando los espacios como inseguros.” (Sabatini et al. 2001).
5. “El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas, siendo la violencia y la inseguridad urbana las más importantes en la actualidad” (Roitman, 2003). “Según algunos autores, cuanto más segura y cerrada es la propiedad, más alto es el status de la familia que la habita” (Caldeira, 2000) (Ver Figura N°1.10)
6. Con la construcción de condominios y urbanizaciones cerradas existe un nuevo estilo de gobernabilidad controlado por los mismos individuos. Según Lang y Danielsen (1997).

Con estos criterios se puede pensar que los procesos de apropiación de un espacio en la construcción de ciudad dan lugar a una fragmentación entre estratos sociales, debido a lógicas individuales como capacidad de elección de los individuos de donde y como vivir, (Borja, 2000).

**Figura N°1.7:** Villas miseria-Caracas-Venezuela .



Fuente: [www.flickr.com/photos/miguelherrera/3505399833](http://www.flickr.com/photos/miguelherrera/3505399833)

**Figura N°1.8:** Confrontación entre ricos y pobres. São Paulo-Br



Fuente: [www.flickr.com/photos/edamak/10436192523](http://www.flickr.com/photos/edamak/10436192523)

**Figura N°1.9:** Villas miseria-Buenos Aires-Argentina.



Fuente: [www.flickr.com/photos/jgeo/18063416249](http://www.flickr.com/photos/jgeo/18063416249)

**Figura N°1.10:** "Barrios miseria" frente a "barrios cerrados". México.



Fuente: [www.lareplica.es/los-barrios-cerrados-la-segregacion-social-urbana/](http://www.lareplica.es/los-barrios-cerrados-la-segregacion-social-urbana/)



## 1.3. TRANSFORMACIONES ESPACIALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD

Este apartado comprende una revisión de las tipologías de condominios existentes en Latinoamérica, tomando como referencia un modelo en Santiago de Chile donde se evidencia que “los conjuntos habitacionales construidos en el área metropolitana de Santiago muestran distintas modalidades de espacios residenciales cerrados, teniendo tamaños que van desde un grupo reducido de viviendas, hasta conjuntos que superan las mil viviendas proyectadas, principalmente de residencias unifamiliares denominada ciudad vallada”. (Hidalgo, 2004)

En el Cuadro N° 1.2. se detalla las tipologías de hábitat de los residentes en Santiago de Chile y la “evolución de estos espacios residenciales cerrados privados a partir de la década de los ‘90 en el área metropolitana de Santiago”, (Hidalgo, 2004).

Sin embargo, para esta tesis se tomará el estudio de dos casos particulares como son las urbanizaciones cerradas y condominios, apropiando las características de esta ciudad a la ciudad de Cuenca.

Cuadro N°1.2: Tipologías de urbanizar la ciudad.

TIPOLOGÍA	CARACTERÍSTICAS
Viviendas unifamiliares en copropiedad	“Perímetro cerrado, acceso controlado y vigilancia permanente o semipermanente. Puede abarcar desde un pequeño número de viviendas, las que en algunos casos no tienen vigilancia, hasta cerca de un centenar de unidades con seguridad. Los de menor tamaño se han construido muchas veces al interior del área urbana y los de mayor se ubican en la periferia de la ciudad. En general se aplica en ellos la Ley 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria del año 1997”.
Urbanizaciones cerradas	“Corresponden a conjuntos de viviendas unifamiliares de más de 100 viviendas, con perímetro cerrado y accesos controlados. En la mayoría de las ocasiones no se encuentran amparados en la normativa de copropiedad y han logrado legalidad a partir de la aplicación de las ordenanzas locales de cierre de calles y pasajes”.
Ciudades valladas	“Son grandes proyectos inmobiliarios construidos por etapas, en la periferia inmediata de las áreas metropolitanas. Principalmente están constituidos de viviendas unifamiliares, pudiendo también considerar edificios de departamento. En su diseño se considera una amplia gama de equipamientos y servicios, que dan autonomía a estos asentamientos respecto del entorno urbano donde se localizan. Se ven potenciados por el mejoramiento de la redes de infraestructura vial y por la política urbana en torno a las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado, ZODUC”.
Edificio (s) de departamentos	“Acceso controlado, vigilancia permanente o semipermanente y sistema de administración. Se acogen a la Ley de Copropiedad y se han construido en distintas zonas de la ciudad desde el centro a la periferia”.
Loteo de parcelas de agrado	“Unión de predios desde 5.000 m <sup>2</sup> en espacios periurbanos, acceso controlado y edificación libre en base a normativa interna del condominio”.
Edificios de viviendas	“Edificios de departamento, acogidos a la Ley de Copropiedad, en los cuales su aplicación es básicamente para amparar la construcción en altura de distintas viviendas, no teniendo en la mayoría de los casos cierres, vigilancia permanente ni acceso controlado. Localización: en la periferia, en suelos con bajo valor”.
Condominios “de facto” sociales	“Corresponden a la acción conjunta de un grupo de vecinos que decide realizar el cierre de accesos de pasajes y calles, pudiendo en algunas ocasiones estar en regla con la normativa municipal y en otras oportunidades fuera de dicha norma”.

Fuente: Hidalgo, Álvarez, Salazar, 2003.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



### **1.3.1. CONDOMINIOS**

#### a. Conceptualista de Condominios

“La construcción de complejos habitacionales cerrados o condominios supone que se trata de una forma de aislamiento que representa una nueva cualidad de segregación” (Sabatini, 2001).

Condominio deriva su etimología del latín “condominium”; integrada del prefijo “con” que indica unión o convergencia y por “dominium” entendido como el derecho del propietario sobre los espacios dentro de un condominio.

Los condominios no solo crean espacios pequeños cerrados en la ciudad sino en algunos casos se presentan como nuevas centralidades completamente nuevas fuera del área de la ciudad misma.

En efecto estos lugares se encuentran cada vez más fragmentados y separados de la urbe construida a lo largo del siglo XX, exclusivos y excluyentes, que “en su conjunto dan forma a un archipiélago de islas en un océano abierto que es el medio urbano que los alberga y los nutre de los equipamientos e infraestructuras tradicionales de la ciudad” (Hidalgo, Salazar, & Álvarez, 2003).

Según Janoschka (2010), “los condominios forman fragmentos urbanos no integrados entre sí que son el contrario de la ciudad latinoamericana tradicional abierta con espacios públicos que la integran”.

La aparición de los condominios se cree que empieza en Roma aproximadamente tres siglos antes de Cristo, en aquella época vivían en este lugar personas de escasos recursos sin tener posibilidades de conseguir una vivienda; es así que con los romanos al poder se concedió el derecho a sus habitantes de construir casas en plantas múltiples, para disminuir costos. (Ortega, 2016).

Este tipo de residencias surge como iniciativa, de que el propietario no pueda tener el derecho total sobre una cosa, esto permitiría que una cosa tenga más de un dueño; es así como se creó el derecho de propiedad sobre un objeto, una comunidad de bienes sin que ninguno tuviera sobre ese bien una parte física definida como propia.

En América Latina las primeras manifestaciones de condominios se dieron en México, “la aparición de estas se basa en el mismo hecho ya que personas de escasos recursos empezaron a vivir en casas de vecindad, que se encontraban dispuestas en hiladas en ambos lados en su área de

circulación eran ocupados colectivamente, compartiendo servicios y espacios generales”. (Cabrales, Borsdorf, 2003). Sin embargo no es hasta mediados de la década de 1980 que se comienzan a construir grandes conjuntos de viviendas, cuyos accesos son controlados y restringidos.

La investigación considera a los condominios como espacios residenciales que afectan a la estructura interna de una ciudad.

El condominio es una propiedad inmueble o conjunto habitacional que es compartida por varios individuos y que cuyo terreno tiene restricciones de ingreso, formando un pequeño barrio con características particulares.

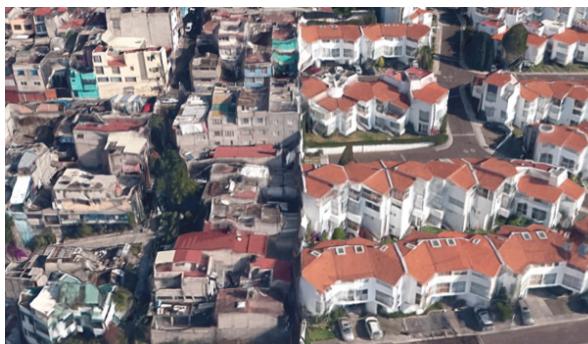
“Los propietarios de un condominio se llaman condóminos, esta propiedad y la vida de sus habitantes están regidas por la Ley de Propiedad Horizontal. Aunque para una convivencia sana entre todas las familias que lo habitan es la consideración, respeto y colaboración” (Rojas, 2005).

[6] Los barrios cerrados “son áreas residenciales cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día. Los dispositivos de seguridad impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes”. (Roitman.S, 2003)

## b. Características de los Condominios

Los condominios no están conformados sólo por grupos sociales de mayores ingresos, sino que también los sectores medios emergentes y bajos acuden a los condominios en búsqueda de vivienda como se pueden ver en la Figura N°1.11. El enclaustramiento de los ciudadanos en áreas residenciales se da en todas las clases sociales, mostrándose así las nuevas formas de habitar en la ciudad.

**Figura N°1.11:** Los guetos de Santa Fe.



Fuente: <http://www.chilanguerias.com/wp-content/uploads/2015/04/ricos-vs-pobres.png>

### Características físicas:

Su principal característica está dada por ser un enclave fortificado con grandes muros y cerramientos que no permiten el acceso a personas del exterior de la ciudad. Según Caldeira (2000), "los condominios cerrados son enclaves fortificados dentro de la ciudad".

Conjuntos residenciales se encuentran vigilados con cámaras de televisión y guardias de seguridad. En algunos casos, los condominios poseen oficinas, centros comerciales, gimnasios y estas cada vez más equipados de escuelas, hospitales, parques y otros.

La mayoría de condominios se desarrollan a lo largo de autopistas o en áreas rurales.

Albergan diversas viviendas y comparten espacios comunes como son pasillos, ascensores, parqueaderos, aceras en condominios horizontales y lugares de usos múltiples como recreativos.

El proceso de ocupación del territorio en condominios, afecta a la sociedad y al suelo que lo rodea, como por ejemplo "el suelo con potencial de producción agrícola, el cambio de estos usos de suelo modifica el paisaje transformándolo en uno nuevo, por la difusión del espacio residencial

que se construyen" (Hidalgo, y otros, 2005). "Los elementos centrales de este fenómeno son los mismos en la mayoría de territorios, únicamente cambiando de jergas, y el significado de sus consecuencias" (Rodríguez, 2004). (Ver Cuadro N°1.3)

### Características sociales:

Peter Marcuse (2005), analiza los procesos espaciales para definir la segregación socio-espacial dado por "los condominios cerrados de un grupo de personas que se congregan para proteger su desarrollo económico social, político y cultural, donde la construcción de estos radica en la unión voluntaria de sus futuros habitantes y es cada día más constante".

Esta división espacial se identifica por generar desintegración social expresada mediante barreras físicas y limitaciones de acceso.

La autoprotección y el desarrollo de sus propios intereses a provocado la exclusión, para los que viven en ellos, como para los que están fuera.

La creciente expansión de condominios en la periférica se deben a la inseguridad ciudadana por

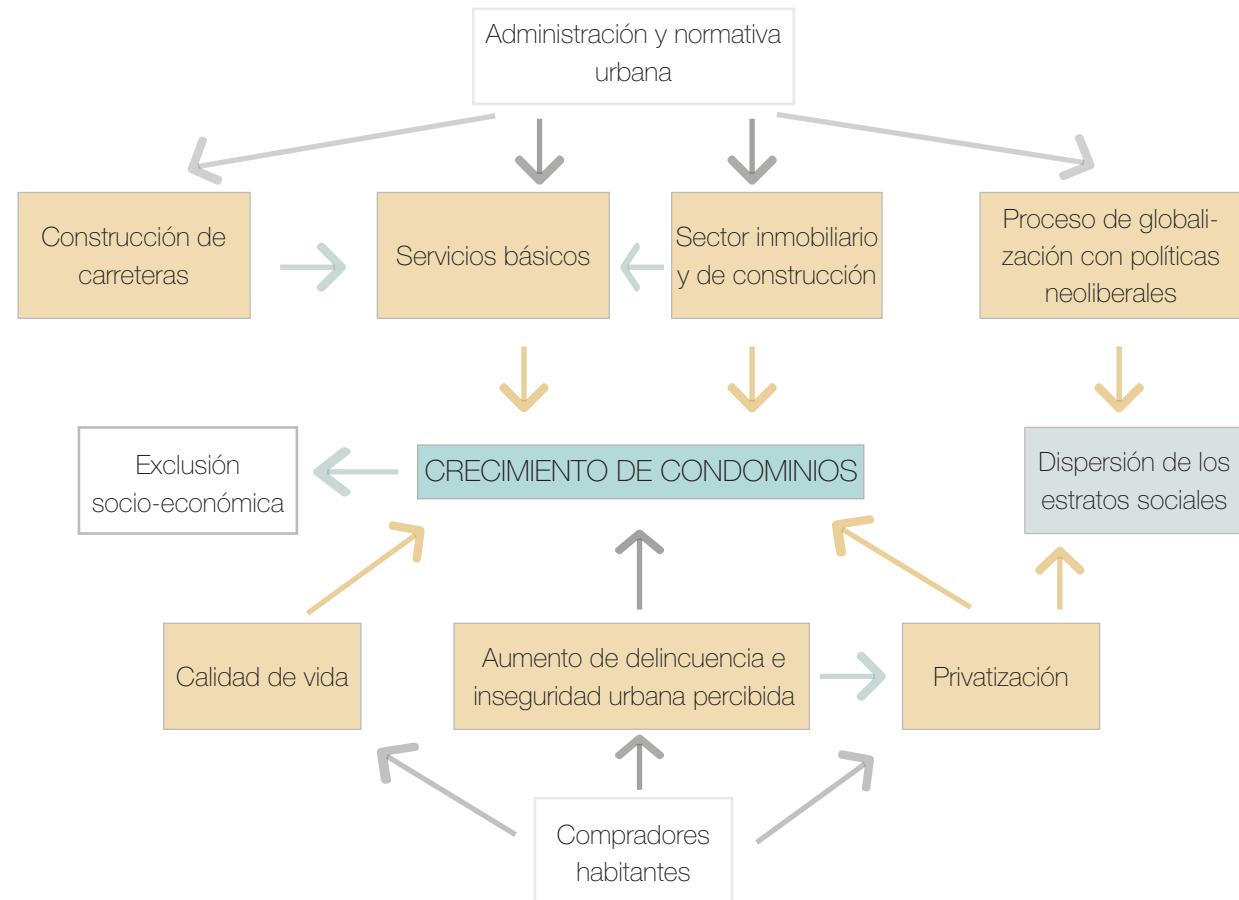
lo que sus habitantes están en la búsqueda de seguridad.

Los ciudadanos se desplazan a condominios debido al ofrecimiento de todos los servicios básicos, debido la incapacidad del Estado en asegurar ciertos servicios en la ciudad.

Otra de las características del crecimiento de condominios se debe a que las personas buscan tener un mayor contacto con la naturaleza o un estilo de vida diferente, además la búsqueda de espacios residenciales de mayor tamaño, convirtiéndose en un problema debido a los múltiples conflictos en la relación urbano-rural y el cambio de uso de suelo y su constante fragmentación.

Estas tipologías de condominios se dividen en dos circunstancias; por un lado se encuentran aquellas unidades que generan los promotores privados, es decir las inmobiliarias, que generalmente son diseñadas con alta calidad constructiva y estética. Y por otro lado las residencias que construye el Estado (vivienda social) para los grupos socio-económicos medios bajos y bajos, que no pueden acceder por sus propios medios a la oferta del mercado.

**Cuadro N°1.3:** Crecimiento de los condominios en la ciudad.



**Fuente:** Rodríguez, 2004

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### c. Tipos de Condominios

Los condominios en su mayoría tienen una gran extensión en las ciudades metrópolis, donde se distingue una gran cantidad, representado en dos ejemplares y son:

- 1) edificios o condominios verticales y;
- 2) viviendas unifamiliares o condominios horizontales.

Los mismos que empiezan a crecer de una manera muy acelerada en su mayoría en la periferia de la ciudad, (Ver Figuras N°1.12 y 1.13).

Dentro de esta perspectiva tanto los condominios como la vivienda social responden a causas diferentes y expresan una serie de procesos que han transformado de manera notable el paisaje urbano.

"El éxito del negocio inmobiliario enfocado a los condominios se sustenta en la adquisición de suelo de menor valor en las fuentes de la ciudad, así como también la construcción de su identidad social, topo filia; nos muestran por qué los grupos de habitantes eligen vivir en un conjunto residencial protegido" (Campos y García, 2004; Fernández, Salcedo y Torres, 2004).

Los promotores inmobiliarios han adoptado estrategias claras en la comercialización de los condominios cerrados, la publicidad usada para la venta de condominios crean un paisaje repetitivo de viviendas en crecimiento horizontal de baja densidad, con total dependencia del transporte privado, lo que ha provocado una segregación residencial, debido a que las relaciones sociales entre vecindad son mínimas.

Tipos de condominios en América Latina. Según Meyer & Bahr (2004) existen ocho tipos de condominios:

**Tipo 1:** "Condominios exclusivos de la clase alta; ubicados en la periferia en el territorio suburbano consolidado, con medidas de seguridad extrema y campos deportivos excluidos".

**Tipo 2:** "Condominios periurbanos en la periferia creciente, para clase social elevada, anteriormente áreas de uso agrario, lotes grandes, cuentan con alta seguridad y fuerte integración del paisaje con el uso en el tiempo libre".

**Tipo 3:** "Condominios de clase media: ubicados en la zona suburbana, construcción estandarizada las cuales son frecuentemente casas adosadas, lotes relativamente pequeños, equipamien-

**Figura N°1.12:** Tipología de Condominio Vertical.



Fuente: [www.es.pinterest.com/pin/794392821742027120/](http://www.es.pinterest.com/pin/794392821742027120/)

**Figura N°1.13:** Tipología de Condominio Horizontal.



Fuente: [www.pinterest.com/pin/306244843394233435/](http://www.pinterest.com/pin/306244843394233435/)



tos, seguridad e instalaciones comunitarias varias según clase social".

**Tipo 4:** "Condominios con respaldo o subsidio estatal, habita clase media baja hasta clase media alta, construcción simple estandarizada, con leves medidas de seguridad".

**Tipo 5:** "Vecindades posteriormente cercanas, diferentes clases sociales, cercado de calles, frecuentemente sin autorización legal, presentan informalidad en sus medidas".

**Tipo 6:** "Condominios de edificios; edificios altos en áreas de viviendas densificadas y céntricas de la clase media y alta, presentan instalaciones comunitarias extensas y altas medidas de seguridad".

**Tipo 7:** "Megaproyectos, ubicados en el área periurbana, de diferentes clases sociales y tipos de construcción, infraestructura de abastecimiento propias (comercio, educación)".

**Tipo 8:** "Condominios de vacaciones, Lejos del área metropolitana, cuentan con instalaciones de pasatiempos al aire libre".

"Los condominios, en sus distintas modalidades,

pretenden insertarse en la ciudad como unidades autónomas, con un contacto filtrado, en función de las necesidades laborales y de servicios en general, con la ciudad más afuera de sus límites perimetrales" (Hidalgo, Salazar, & Álvarez, 2003).

#### d. Casos de Condominios en América Latina

En Argentina y Brasil la edificación de condominios cobra importancia y despierta interés de estudio a los investigadores. Es en estos países donde se producen las primeras aproximaciones para interpretar los efectos sociales y espaciales de los condominios (Caldeira, 2001; Torres, 1998, Svampa, 2001).

En Argentina "la construcción de viviendas unifamiliares en superficie bajo la modalidad de condominios han sido denominadas de diversas maneras, barrios cerrados, urbanizaciones privadas, countries, todos se refieren a conjuntos de viviendas que comparten espacios comunes, cuyos accesos son controlados y vigilados en forma permanente", (Hidalgo, Álvarez, 2003).

En Brasil reciben la denominación de "condominios fechados" o "condominios horizontales" y en México "urbanizaciones cerradas" o "cotos cerrados".

Chile

Este encierro de las áreas residenciales describe cual son las formas actuales de habitar o construir en la ciudad en muchas de las metrópolis de América Latina, como es el caso chileno, en el Área Metropolitana de Santiago; se distinguen la construcción de un sin número de estas agrupaciones residenciales, tanto de viviendas unifamiliares como de edificios de departamentos, en las áreas consolidadas de la ciudad y en los espacios de la periferia (Ver Figura N°1.14). Las principales causas de estos asentamientos son la búsqueda de seguridad y el bajo costo del suelo.

En este caso muestran 5 ejes principales para explicar las apariciones de los condominios o estas serían las causas a analizarlas:

- El paradigma de la globalización.
- La creciente criminalidad y seguridad asociada.
- La imposición de un producto inmobiliario por parte del mercado de la vivienda.
- La búsqueda de distinción por parte de los grupos que acceden a ellos.
- La flexibilidad de los instrumentos de planificación territorial" (Hidalgo, 2004).

**Figura N°1.14:** Condominio Alto Castaño en Chile.



**Fuente:** [www.elinmobiliario.cl/Upload/Proyecto/Images/m2015072447374095930.jpg](http://www.elinmobiliario.cl/Upload/Proyecto/Images/m2015072447374095930.jpg)

## Argentina

Al igual que en Chile, en Argentina “existen los lugares poblados por personas de bajos ingresos económicos que contiene una gran cantidad de condominios”, (Vidal Koopman, 2003). Por lo que se determina que los efectos socio-espaciales de la edificación de condominios son diferenciados en las grandes metrópolis; por una parte se encuentra una significativa concentración de condominios de viviendas unifamiliares y de edificios dirigidos a personas de estratos económicos altos y por otra parte se encuentran aquellas comunas cuya matriz social es para estratos bajos.

Sin embargo “la proximidad material de los condominios que se genera en espacios no dan lugar a una integración entre ricos y pobres, la noción de espacio público y los valores de integración social se han debilitado” (Márquez & Pérez, 2008), y en ese sentido, como señala Bourdieu (1999) en Hidalgo (2003) “la proximidad entre grupos sociales no tendría un efecto en la cohesión social”, (Ver Figura N°1.15).

**Figura N°1.15:** Condominio Nordelta -Argentina



**Fuente:** <http://www.toribioachavaltigre.com.ar/propiedades/condominios-de-la-bahia-5-e-portezuelo-nordelta/>



### e. Marco Jurídico referido a condominios

El régimen de propiedad horizontal norma al condominio, la forma en que se divide y la relación de los bienes privados y los comunes que posee.

Cada habitante del condominio es dueño de su apartamento, es medio dueño de su techo, y paredes medianeras entre otros vecinos y es parte dueño de los espacios de circulación y recreación. Esta ley interna de los condominios debe ser completamente clara sin dejar vacíos que se presten para confusiones y debe explicar de manera detallada.

El reglamento esta sujeto a normas generales de derecho civil, e internamente el vecino sabe que cualquier cambio en su casa o departamento afecta directa o indirectamente al resto de sus habitantes, por lo que cualquier modificación debe ser consultada o tomada en cuenta en el caso de la tranquilidad de los demás.

Por ejemplo los condominios en Chile se rigen a la Ley 6.071 de 1937, sobre propiedad, pisos y departamentos, también conocida como Ley de Venta por Pisos.

El aumento de estas formas de agrupar viviendas en torno a espacios de uso común y controlado cobró en la última década del siglo XX aún mayor impulso.

La segregación que se forma por los condominios, es como los habitantes de la ciudad se fragmentan para no interponerse con los diferentes estratos sociales que existe en las ciudades. De esta manera “los condominios cerrados promueven esa dispersión una vez que están localizados en barrios distantes y para llegar hasta ellos o cerca, solamente en coche y el acceso es restrictivo” (UEDA, 2006).

Es decir en el ámbito de equipamientos, servicios e infraestructura se genera un efecto dominó gastando demasiados recursos económicos de la ciudad.

“Si bien la cercanía entre ricos y pobres posibilita a estos últimos beneficiarse de los servicios y equipamientos que surgen asociados a la mayor capacidad de pago de los recién llegados, la integración urbana queda muchas veces postergada por causa de los diseños urbanos encapsulados, que pueden dar a lugar un distanciamiento con el resto de los habitantes del entorno donde se localizan dichos conjuntos” (Hidalgo, Salazar, &

Álvarez, 2003). Son viviendas construidas para el interior y no en el sentido de la calle; la vida pública es olvidado por la mayoría de sus habitantes.

El deseo de vivir en los condominios es generado por los temores a la ciudad, la inseguridad y los prejuicios de clases. Donde los nuevos propietarios buscan una respuesta a un problema social, pero esta es una solución para pocos privilegiados que tienen la posibilidad de comprar un condominio.

Existe una tendencia a explicar procesos territoriales y urbanos, sin embargo como lo señalan algunos estudios recientes, dichos procesos tienen expresiones particulares que son propias de cada país y ciudad.



### **1.3.2. URBANIZACIONES CERRADAS**

#### **a. Conceptualización de Urbanizaciones cerradas**

Las residencias formadas por las grandes transformaciones sociales se generaron a partir de los años 80 en Latinoamérica, en donde, la segregación es el elemento principal para el crecimiento desordenado de la ciudad. Sin embargo, las urbanizaciones cerradas no fueron la principal causa para producir esta segregación.

En ciudades latinoamericanas la brecha económica y espacial entre pobres y ricos no inicia a partir de las urbanizaciones cerradas, sino a un fuerte crecimiento de desigualdades atado a la economía, privatizaciones y al desmantelamiento del Estado (década de los 90 en Argentina).

En 1995 inicia el boom de los barrios cerrados , donde los ricos se hicieron más ricos y los pobres más pobres. La población pobre aumentó en cantidad por lo que los ricos crearon barreras para impedir la relación entre ellos por varios motivos entre los cuales está el temor a la delincuencia, por ello se crearon las denominadas urbanizaciones cerradas generando discriminación.

Por ejemplo cuando el estado se encuentra en épocas de crisis reduce la inversión pública, por lo tanto, la calidad de vida se reduce y se transforma en el aumento de la delincuencia; mientras tanto el sector rico busca la necesidad de protegerse de la delincuencia y llega a asentarse en urbanizaciones cerradas.

En Argentina- Buenos Aires, “la tasa de criminalidad aumento de 25 a 151 por cada 10000 habitantes entre los años 191 a 1997” (INDEC, 2002), debido a que los habitantes de urbanizaciones cerradas no toman en cuenta, que muchas de las veces la concentración de riqueza atrae más la delincuencia.

**“El crecimiento de las desigualdades, el éxito de los barrios cerrados puede comprenderse como la inscripción espacial de la brecha –económica, cultural, política- que separa a los “ganadores” de la nueva economía argentina, post-industrial y mundializada, y los “perdedores” del juego”. (Svampa, 2001)**

En España “predomina la urbanización semi-cerrada, es decir, aquella donde el personal de seguridad, las puertas y los puntos de acceso son simbólicos, las calles y equipamientos son públicos pero las señales, las barreras y el personal sugieren una atmósfera privada dentro del com-

plejo” (Wrehrhahn, R y Raposo, R, 2006).

En términos generales, las urbanizaciones cerradas no son el principal componente que inicio la segregación residencial, sin embargo, es un elemento garantiza el crecimiento de este fenómeno.

“Las urbanizaciones cerradas son una tendencia que se presenta en distintas ciudades del mundo, y que recibe distintas denominaciones tales como: gated communities en Estados Unidos, barrios cerrados o countries en Argentina, condonios fechados en Brasil” (Blakely & Snyder, 1997, en Thuillier, 2005). Estos fenómenos son populares a nivel mundial, sin duda los cambios que han sufrido muchas ciudades es debido a estos asentamientos que se forman mediante grandes cantidades de tierras que se vuelven privadas.

Las urbanizaciones cerradas “están presentes en países tan diferentes como Indonesia, Rusia, Estados Unidos, Brasil, Argentina, Sudáfrica, Turquía o Egipto. En Estados Unidos, país que lidera esta tendencia, al menos ocho millones de personas viven en gated communities” (Blakely & Snyder, 1997, en Thuillier, 2005).



### b. Características de las Urbanizaciones cerradas

A partir de esta reflexión se ha tomado en cuenta algunos criterios que permitirán conocer las características de las urbanizaciones cerradas, tomando como referencia los rasgos físicos, funcionales y sociales de estos asentamientos.

**Características físicas:** Las urbanizaciones cerradas tienden a normar las alturas de las edificaciones, materiales utilizados, dimensiones, densidad poblacional baja, límites de velocidad, restricción de diseño arquitectónico para la vivienda, prohibición de animales, entre otros. Para generar homogeneidad de cada una de las partes dentro de urbanizaciones cerradas y para romper con lo expuesto por el autor Enríquez (2007) "La ciudad se extiende en un modelo insular donde los fragmentos no proporcionan soluciones de continuidad al conjunto, sino que individualizan el espacio"

Dentro de las urbanizaciones cerradas existen espacios privados de uso múltiples como son los gimnasios, una pequeña capilla, jardines, canchas deportivas, unidades educacionales, entre otras, permitiendo al individuo el alejamiento total del exterior. En cuanto a la percepción

que genera la construcción de urbanizaciones cerradas hacia el exterior, se muestra una heterogeneidad en cuanto al crecimiento de la ciudad al incorporar las urbanizaciones cerradas ya que se rompe el eje constructivo y se crean calles curvas, con diferentes texturas, sobretodo de uso privado. Dentro de las urbanizaciones existen espacios verdes con elementos llamativos, mientras en su eje periférico existe un muro que genera desconfianza para los habitantes de su entorno. Finalmente, se puede decir que dentro de las ciudades existe "Gran libertad otorgada a los actores privados". (Thuillier, 2005).

**Características funcionales:** Las urbanizaciones cerradas rompen el tejido urbano tradicional como son los espacios recreativos y las calles. Tal como lo menciona el autor Enríquez Acosta, Jesús Ángel (2007): "el paisaje urbano construido de la ciudad tiende a fraccionarse ya que se generan límites indeterminados que individualizan el territorio".

**Características sociales:** En cuanto a las relaciones sociales, la desaparición del uso del espacio público reduce los vínculos colectivos dentro de las urbanizaciones cerradas. Tal como lo que menciona el autor (Thuillier, 2005) que dice: "la vida en el barrio cerrado significa ciertamente

un empobrecimiento de la diversidad social a la cual se enfrentan en su vida cotidiana".

Debido a este fenómeno se da la exclusión de los individuos que no forman parte del mismo nivel social, económico, cultural inclusive étnico y se determina que para que una persona forme parte de esta organización tiene que pasar la aprobación por todos los miembros de una urbanización. En términos generales las urbanizaciones cerradas son espacios exclusivos y excluyentes, es decir, "lo que antes era un bien común, actualmente solo es para unos pocos". (Enríquez, 2007).

También existe la debilitación de los barrios en cuanto a su función social y espacial, como lo menciona Enríquez (2007): "Al vecino cada vez se le conoce menos, se le ve con suspicacia y cautela, e incluso tienden a debilitarse ciertos sentimientos sociales, como los de solidaridad y confianza, rompiéndose así la interacción social tan importante para articular barrios, calles y colonias". Janoschka & Glasze (2003), añade que "Los espacios públicos, que antes eran concebidos como de interacción y socialización, hoy se ven asociados más frecuentemente a inseguridad, delincuencia o peligrosidad, lo que redunda en una pérdida de su calidad de bien público".



### c. Casos de Urbanizaciones Cerradas en América Latina

A partir de las características señaladas, a continuación se muestran algunos casos de urbanizaciones cerradas en ciudades Latinoamericanas las cuales son de fuerte impacto ya que impiden el crecimiento ordenado de la ciudad y generan una fuerte demanda de segregación residencial, presentando así diferentes tipos de urbanizaciones cerradas ya que según la bibliografía revisada no presenta ninguna topología de urbanizaciones definida.

#### Buenos Aires-Argentina

Buenos Aires Capital de Argentina es la ciudad más poblada, por lo tanto es considerada como el principal núcleo urbano del país.

A lo largo de la historia la ciudad ha sufrido grandes transformaciones urbanas las cuales han generado dos ambientes opuestos. Por un lado se tiene el aumento de desigualdad social mediante las crisis del año 1930 y la actual del año 2001,

\* Bajo el análisis realizado en los condominios, en las urbanizaciones cerradas no se evidencian una clasificación ni un marco jurídico referido a las mismas, por lo que no se realiza dicho análisis.

en donde los ricos y la gente de clase media incrementaron sus bienes, mientras que los pobres quedaron en desventaja ya que los poco que tenían les fue arrebatado.

Según la historia las urbanizaciones cerradas en Argentina fueron producto de un modelo importado desde Inglaterra denominado los “country clubs” en los años 30. Aunque para esa época la conformación de estos barrios cerrados eran únicamente centros de diversión de la clase alta.

Para los años 70, estos “countries” se transformaron en lugares de residencia exclusivas y lejos del centro de la ciudad. Sin embargo, a mediados de los 90 se da el boom de las famosas urbanizaciones cerradas junto con las grandes construcciones viales como la Autopista Panamericana (Ver Figura N°1.16).

Para esa misma época, inclusive en la actualidad las personas de medios y altos recursos “consideran a la ciudad como peligrosa, sucia, ruidosa, contaminada, mientras que a los barrios cerrados la miran como un mundo ideal.” (Thuillier, 2005)

Según el Instituto Nacional De Estadísticas y Censos INDEC (2002), “para el año 2000, un poco más del 6% de los habitantes residían countries.

Mas tarde, luego de la crisis del 2001, en el año 2003 se da un fuerte impulso del crecimiento de estos fenómenos urbanos”. Actualmente, en los “countries” el uso de muro ciego está totalmente prohibido, sin embargo, las personas tienden a usar vegetación arbustiva para llenar el muro semi abierto, generando los denominados “vacíos urbanos” (Thuillier, 2005), estos a menudo llegan a tener grandes distancias.

Thuillier (2005) menciona dos percepciones que presenta del individuo frente a un “country” y señala que “Si hacia el interior producen cohesión, un sentimiento de protección y repliegue, las barreras opacas de los barrios cerrados son hacia el exterior más bien una fuente de anomia y deshacen la ciudad antes que crearla”.

“Dentro de los muros, las urbanizaciones cerradas crecen como una pequeña ciudad, en donde los ricos rechazan las actividades cotidianas de su barrio donde pertenecen y construyen áreas equipadas para su propio uso, la mayoría de ellas solamente tienen áreas deportivas y algunas tiendas o bazares, mientras que otras llegan a tener hasta su propio colegio, tal como es el caso del country San Jorge, en la comuna de Malvinas Argentinas” .Thuillier (2005)

**Figura N°1.16:** Urbanizaciones cerradas en la provincia de Salta-Argentina



**Fuente:** [www.gerenciaejecutiva.com/seminarios/seguridad/imagenes/country309x180.jpg](http://www.gerenciaejecutiva.com/seminarios/seguridad/imagenes/country309x180.jpg)



## Metepec-México

"Toluca es una de las ciudades más dinámicas de México que ha enfrentado un crecimiento metropolitano de gran escala. Esto ha modificado su estructura urbana y ha transformado la ciudad monocéntrica de principios de la década de los ochenta en una enorme área metropolitana policéntrica al inicio del siglo veintiuno" (Garrocho, C. & Campos, J, 2009)).

"Toluca está conformada por doce municipios en su área metropolitana, uno de ellos Metepec que se localiza a treinta minutos de la Ciudad de México en automóvil. Metepec alcanza 70,85 kilómetros cuadrados de extensión territorial y es considerado uno de los municipios con mayor fortaleza económica, más alto índice de calidad de vida y con mayores niveles de seguridad del país" (GEM, 2006).

Al igual que en muchas ciudades de América, Metepec fue originalmente un asentamiento donde su principal ingreso económico fue la agricultura ya que sin duda alguna sus tierras eran fértiles, sin embargo, con el crecimiento de la población de México para el año 1992 las inmobiliarias compraron grandes extensiones de tierras y diseñaron urbanizaciones cerradas para la po-

blación de clase media y alta. Becerril-Sánchez, Teresa; Méndez, José; Garrocho, Carlos, (2013) "En menos de veinte años, Metepec paso de ser un municipio prácticamente rural a uno altamente urbanizado, consolidando en su territorio con usos de suelo comercial y habitacional de tipo residencial".

"La construcción de vivienda cerrada en Metepec ocurre en distintos momentos. Entre las primeras construcciones de este tipo, que respondieron más al sentimiento de exclusividad que las actuales, se ubican San Carlos (1971) y La Asunción (1980). Luego, de 1990 a 2010, la construcción de vivienda cerrada se desplegó con gran intensidad". Becerril-Sánchez, Teresa; Méndez, José; Garrocho, Carlos, (2013)

Becerril-Sánchez, Teresa; Méndez, José; Garrocho, Carlos (2013) señala un estudio centrado sobre consultas mediante fichas para conocer la estructura de organización de algunos casos sobre estas urbanizaciones, y señala algunos aspectos importantes según la visión de los vigilantes, donde el guardia es el personaje encargado de vigilancia las 24 horas y los 7 días de la semana, cuando dice que: "Para que una persona pueda acceder a estas áreas exclusivas se necesita de identificación oficial, registro con

nombre completo, fecha, hora de entrada y salida, así como el nombre de la familia que se visita y el propósito de la visita" inclusive en algunos de estos fenómenos existen patrullas que escoltan a los visitantes de las urbanizaciones hacia su destino y que la guardia es realizada por más de 5 personas, (Ver Figura N°1.17).

Durante el estudio realizado por Becerril-Sánchez, Teresa; Méndez, José; Garrocho, Carlos, (2013). En Metepec se pudo constatar la "presencia de edificaciones cerradas de distintas denominaciones, tales como condominios horizontales y conjuntos urbanos, construidos desde la década de los noventa hasta la actualidad, y que por lo general están orientados a grupos de ingreso medio y alto". (Roitman, 2004) (Rodríguez, 2004).



**Figura N°1.17:** Urbanización cerrada México.



**Fuente:** [www.brasa.com.mx/assets/2016/09/brescia-portada-1-1200x613.jpg](http://www.brasa.com.mx/assets/2016/09/brescia-portada-1-1200x613.jpg)

## Quito y Guayaquil-Ecuador

Ecuador actualmente está conformado por 24 provincias, en donde dos de ellas (Guayaquil y Quito) son consideradas ciudades grandes y dispersas (ciudades metrópolis), además contienen un mayor número de población según el INEC, 2010.

En el transcurso del tiempo, al igual que en muchas ciudades de Latinoamérica, estas ciudades se extendieron hacia las áreas rurales con la finalidad de “mejorar su calidad de vida”, apartándose de la “muchedumbre” conformando así los barrios cerrados a lo largo de una vía principal como es el caso de Samborondon en Guayaquil. (Ver Figura N°1.18).

Lo mismo sucede en Quito, en donde la población rica migro hacia áreas rurales debido a la congestión poblacional en esta ciudad conformando así espacios vacíos denominados intersticios y diseñando una ciudad difusa, generando muchos problemas principales según las municipalidades en cuanto a infraestructura vial y urbana en donde se parte por satisfacer las necesidades de los ricos dejando a un lado los problemas de los pobres.

**Figura N°1.18:** Urbanización cerrada vía Samborondon, Guayaquil.



**Fuente:** [www.imganuncios.mitula.net/venta\\_de\\_terreno\\_en\\_urbanizacion\\_la\\_castellana\\_via\\_puntilla\\_samborondon\\_8760096466486853221.jpg](http://www.imganuncios.mitula.net/venta_de_terreno_en_urbanizacion_la_castellana_via_puntilla_samborondon_8760096466486853221.jpg)



## 1.4. CONSIDERACIONES FINALES

- La ciudad puede ser percibida desde diferentes conceptos dependiendo del campo de estudio, esta tesina la adoptó como el medio natural y construido donde se resuelven actividades cotidianas del ser humano, para hacer referencia a la conexión física y social que existe dentro de un determinado territorio, en este caso denominado ciudad.
- “Construcción de ciudad” es un estudio diario del crecimiento de una ciudad que permite conocer una estructura organizadora y las relaciones sociales que existen entre habitantes, para llegar a una ciudad equitativa para todos.
- El espacio público es la clave para la reducción de segregación socio-espacial ocasionada en las ciudades, permitiendo el crecimiento de la ciudad de forma equitativa.
- A lo largo de la historia las ciudades latinoamericanas han sufrido grandes transformaciones sociales y espaciales, las cuales no fueron de mucha importancia sino hasta el siglo XX, donde se puso en evidencia que la segregación socio-espacial dado por los condominios horizontales y urbanizaciones evitando que la ciudad crezca de manera ordenada y equitativa.
- Con la llegada del neoliberalismo y la globalización los ricos alcanzaron más poder económico buscando una desconexión total con el resto de la población (segregación socio-espacial residencial) para obtener seguridad y rodearse de gente con su mismo nivel económico.
- Con la aparición de condominios y urbanizaciones cerradas, la ciudad tiende a conformarse mediante grandes espacios deshabitados debido al amurallamiento de proporciones amplias de tierras que provocan la discontinuidad de una ciudad y con ello trae grandes consecuencias como la violencia y la curiosidad por conocer estos espacios.



## CAPÍTULO 2

### URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS EN LA CIUDAD DE CUENCA





## ANTECEDENTES

Este capítulo presenta un enfoque legislativo para el estudio de las urbanizaciones y condominios en la ciudad de Cuenca, estudiando aquellas leyes tanto del país como aquellas que rigen únicamente la ciudad, con el objetivo de revelar algunas constantes y leyes de formación sobre el crecimiento y la estructura socio-espacial dadas por estas formas de urbanizar.

Además de presentar un registro de todas aquellas propuestas aprobadas como propiedad horizontal en sus diferentes modalidades, donde se definen tendencias básicas de crecimiento. Ya que modifican los procesos de segregación social, acorde a los actuales procesos urbanos. “Las barreras físicas se convierten en barreras sociales y marcan profundas diferencias entre quienes viven adentro y quienes viven afuera” (Malizia, 2010).

En los últimos tiempos muchas ciudades de Latino América han estudiado estas nuevas formas de urbanizar la ciudad ya que se está rompiendo con el desarrollo integral de la ciudad, describiendo como el emplazamiento de las urbanizaciones cerradas y condominos en la ciudad “transforman los componentes socio-espaciales de la ciudad”, además existen estudios de dichas formas de crecimiento urbano, como es el caso de Toluca con “115 inmuebles con características de encerramiento, marcando una tendencia en la construcción del espacio” (Becerril, 2013).

El surgimiento de las urbanizaciones cerradas y los condominios pretenden ubicarse en “lugares donde se sienten más tranquilos, protegidos, en contacto con la naturaleza y, en cierta forma, separadas del resto de otros habitantes de la ciudad” (Malizia, 2015). Es por esto que el estudio de dichas actuaciones urbanísticas, la ley que permite su difusión y su funcionamiento del resto de la ciudad, son de gran importancia para mitigar la segregación socio-espacial.



## 2.1. METODOLOGÍA

El estudio del presente capítulo parte con la investigación del marco jurídico del Ecuador referido a urbanizaciones y condominios<sup>1</sup>, los mismos que facilitarán la comprensión del crecimiento de dichos barrios cerrados y las mismas que serán pautas que permitirán establecer mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial en la ciudad de Cuenca planteadas en el capítulo IV.

Dicho marco jurídico será sustentado en una lectura cruzada de algunas leyes tales como:



- Constitución de la República del Ecuador, 2008.
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), 2010.
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (LOOTUGS), 2016
- Ley reformatoria a la ley de Propiedad Horizontal,(LPH), 2011.

Posteriormente se realiza un análisis de las urbanizaciones cerradas y condominios con información generada a través de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, la cual contiene: datos sobre el arquitecto encargado de la construcción, nombre del propietario, fecha de aprobación y dirección del mismo. A partir de los datos emitidos se reali-

za la elaboración de una clasificación y cartografía base con todos los condominios y urbanizaciones en sus diferentes modalidades; teniendo en cuenta lo siguiente:

- 1.** El estudio del crecimiento de condominios y urbanizaciones cerradas será únicamente dentro del límite urbano propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2003.
- 2.** Se tomará información desde el año 2008 al 2016, debido a la situación legal que se produjo por la Constitución de la República del Ecuador aprobada en aquel año, la misma que obligó a una modificación de los códigos y leyes mencionados anteriormente.
- 3.** La información se clasificará en: urbanizaciones cerradas, condominios verticales (edificios), condominios horizontales, y condominios abiertos, tomando para un estudio posterior los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, las mismas que podrían provocar segregación socio-espacial ya que, “transforman espacios tradicionalmente públicos en superficies sólo accesibles para quienes residen en ellos”, según Hidalgo, Álvarez (2003).

[1] Se reconoce las leyes para condominios y urbanizaciones del año vigente en el país, en la cual se determinarán artículos de vital importancia para la construcción de los mismos.



**4.** Para realizar este estudio, las actividades efectuadas fueron la revisión de los archivos de permisos de edificación emitidos por la Ilustre Municipalidad de Cuenca, y posteriormente elaborar un sistema de información geográfica según su clasificación, corroborada con el contenido de Google Earth, el Geovisor Municipal y ademas;

**5.** En una fase posterior, se contrastaron los datos obtenidos en los registros municipales con la realidad observada en el territorio, lo que pudo depurar la cartografía aún más el criterio de selección propuesto.

**6.** Elaboración de cuadros y gráficos que permitirán el entendimiento del proceso de consolidación de la ciudad en base a dichas actuaciones urbanísticas.

## 2.2. MARCO JURÍDICO REFERIDO A URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS EN EL ECUADOR

En este apartado se analizan las diferentes normativas y reglamentos vigentes que permiten la aprobación de las urbanizaciones cerradas y condominios.

Las ciudades para regular el crecimiento urbano, entre otros aspectos requieren de una ordenanza que puedan controlar los procesos de asentamientos informales para que garantice un desarrollo social equilibrado. “Para que este proceso sea llevado a cabo serán las instituciones públicas las encargadas de atender las exigencias para el desarrollo de la ciudad, teniendo siempre como un marco de ley, normativa o esquema jurídico-legal” (Mendoza, 2013).

Dentro de una jurisdicción existen varias instituciones encargadas de atender el desarrollo de una ciudad, por lo que es necesario nombrarlas en este capítulo.

La normatividad se refiere a la aplicación de un conjunto de reglas establecidas en una determinada institución. “Todo asentamiento posee una normativa que ayuden a regular los procesos de crecimiento de la misma de una manera justa” (Ordenanza Metropolitana de Quito, 2015).

La Constitución de la República del Ecuador (2008), establece los derechos de los ciudadanos por ejemplo: el Artículo 1 que “El Ecuador es un Estado constitucional de **derechos y justicia**, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”.

Los deberes del Estado son:

1. “Garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la **seguridad social** y el agua para sus habitantes”, (Artículo 3).

5. “Planificar el desarrollo nacional, **erradicar la pobreza**, promover el desarrollo sustentable y la **redistribución equitativa de los recursos** y la riqueza, para acceder al **buen vivir**”, (Artículo 3).

6.” Promover el **desarrollo equitativo** y solidario de todo el territorio” (...)

También reconoce algunos derechos bajo el principio que “Todas las personas son **iguales** y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades. Nadie podrá ser discriminado por razones de etnia, lugar de nacimiento, edad, sexo, identidad de género, identidad cultural, estado civil, idioma, religión, ideología, filiación política, pasado judicial, condición socioeconómica, condición migratoria, orientación sexual, estado de salud, portar VIH, discapacidad, diferencia física ni por cualquier otra distinción, personal o colectiva, temporal o permanente, que tenga por



objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos. La ley sancionará toda forma de discriminación". (...) (Artículo 11).

Adicionalmente "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado (...) (Artículo 14), que garantece el "derecho a un **hábitat seguro** y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica". (Artículo 30), en donde las personas tengan el derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas.

En el capítulo VII referido al Régimen del Buen Vivir, hace mención a varios temas de los cuales se ha tomado los de "inclusión y equidad" "hábitat y vivienda" donde dice:

"El sistema nacional de inclusión y equidad social es el conjunto articulado de instituciones, políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, garantía de los derechos reconocidos en la Constitución (...), para lo cual se articulará al Plan Nacional de Desarrollo y al sistema nacional descentralizado de planificación participativa".

"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual \_\_\_\_\_

"Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las **relaciones entre vivienda**, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano".

"Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, **equidad** e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos".

"Garantizará la **dotación** ininterrumpida de los servicios públicos de agua potable y electricidad a las escuelas y hospitales públicos". (Art. 375).

Al realizar este estudio, se ha mostrado algunos artículos importantes de la normativa general que muestran los derechos de los ciudadanos sobre el territorio, sin embargo el COOTAD adiciona los siguientes artículos referidos a los principios, fines y funciones de los Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD)<sup>2</sup> para obtener una ciudad equitativa.

[2] El GAD "se encarga de superar las desigualdades entre los territorios e integrar la nación; para democratizar el uso y el disfrute de la riqueza material y la realización plena de las ciudadanas y los ciudadanos, sin discriminación alguna".

- Principios Fundamentales de los GAD:

**b)** Solidaridad. - "Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del **desarrollo justo**, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales". (...)

**f)** Equidad interterritorial. - "La organización territorial del Estado y la asignación de competencias y recursos garantizarán el desarrollo equilibrado de todos los territorios, la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios públicos". (COOTAD, Artículo 3)

- Funciones del gobierno autónomo descentralizado:

**c)** "Establecer el **régimen** de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales". (COOTAD, Artículo 54).

Así mismo el COOTAD hace referencia en el Artículo 137 a las competencias de prestación de servicios públicos de agua potable, servicios pú-



blicos de alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, en todas sus fases, las ejecutarán los gobiernos autónomos descentralizados municipales con sus respectivas normativas y dando cumplimiento a las regulaciones y políticas nacionales establecidas por las autoridades correspondientes. (...)

En relación a los instrumentos de planificación, la **Estrategia Territorial Nacional** propone, “la identificación de las necesidades territoriales, permite también desarrollar estrategias para cambiar las condiciones dadas y alcanzar el Buen Vivir en las distintas localidades del país, teniendo en consideración impulsar el acceso a la vivienda de interés social y su financiamiento, en especial para grupos vulnerables”.

El **Plan Nacional del Buen Vivir** plantea en base a artículos establecidos en la Constitución lo siguiente, “la desmercantilización del bienestar, la universalización de derechos, la recuperación del vínculo entre lo social y lo económico y la responsabilidad social, familiar y personal sobre la calidad de vida de las personas”.

Además suscita profundizar el reencuentro con la naturaleza, para vivir en un ambiente sano y libre de contaminación. Se proyecta fortalecer el

ordenamiento territorial y la búsqueda de asentamientos humanos sostenibles en lo urbano y lo rural dentro de sus revoluciones, a profundizar la transformación de la justicia y a fortalecer la seguridad y la convivencia ciudadanas. Por ello, estos pilares se constituyen en elementos sustanciales para el proceso de planificación del Estado. Debemos mejorar la confianza ciudadana en la justicia mediante el respeto a los derechos humanos. Debemos igualmente adoptar y fortalecer políticas públicas que permitan reducir progresiva y eficazmente los niveles de inseguridad ciudadana en el territorio”.

**La Estrategia Nacional para la Igualdad y la Erradicación de la Pobreza (ENIEP)** menciona que, “los marcos normativos que establecen lineamientos específicos respecto al derecho de los ciudadanos a ser tratados bajo principios de igualdad, equidad y no discriminación, plasman la voluntad consciente de la sociedad de cambiar las estructuras y los valores sociales que subyugan a determinados grupos sociales”.

La Estrategia Nacional para la Igualdad y la Erradicación de la Pobreza sostiene que, “para resolver los problemas estructurales de pobreza, desigualdad y exclusión social, se requiere de

acciones que transciendan las políticas sociales compensatorias”. El trabajo y el ingreso digno, así como la satisfacción de las necesidades básicas, son elementos fundamentales para alcanzar el Buen Vivir junto a la eliminación de toda forma de segregación y explotación social.

Teniendo como estrategia además, “propiciar la creación de bancos de tierras en los diferentes niveles de gobierno, para garantizar las reservas de suelo para vivienda de interés social, que fomenten la inclusión socio-espacial a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos” (ENIEP, 2014).

### 2.1.1. NORMAS JURÍDICAS QUE RIGEN LA CONSTRUCCIÓN DE URBANIZACIONES EN ECUADOR

“Urbanizar es hacer ciudad y la ciudad es un bien colectivo, no apropiable por nadie, al que todos tenemos derecho, así como disfrutar de sus espacios públicos” (LOOTUGS, 2016).

“El desarrollo de una ciudad justa depende de la planificación territorial y urbana, además del cumplimiento de las leyes planteadas, sin embargo en el país son los Gobiernos Autónomos Descen-



tralizados municipales o metropolitanos los que deciden como organizar la ciudad a través de los planes de uso de gestión de suelo además de los instrumentos urbanísticos complementarios" (LOOTUGS, 2016).

Desde un comienzo las ciudades se formaban mediante pequeños asentamientos, sin embargo "el interés particular de algunos sectores sociales por distinguirse y diferenciarse del resto lleva a éstos a recluirse en barrios y comunidades exclusivas, llamándolos urbanizaciones cerradas", (Villar, García, 2016).

Si bien la tesina no hace referencia al estudio de fraccionamiento de suelo, es importante el conocimiento del mismo para analizar las causas por las que se constituyen las urbanizaciones privadas dentro de una ciudad.

Es importante indicar que no existe una ley para la conformación de urbanizaciones cerradas, sin embargo, en la Constitución de la República del Ecuador (2008), el COOTAD (2012) y en la LOOTUGS (2016) se han redactado algunos artículos que han sido tomados incorrectamente por los constructores para respaldar la ejecución de Urbanizaciones cerradas. A continuación, se analizan algunas de las principales leyes, que

permitirá comprender cómo se desarrolla el crecimiento de las urbanizaciones cerradas en el tejido urbano de la ciudad.

Se inicia por explicar que "los bienes de dominio público (...) podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos" (...) (COOTAD, Artículo 416), para complementar el artículo anterior se mencionan los componentes de bienes de uso público COOTAD, Artículo 417):

Componentes de bienes de uso público:

a) "Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación";

b) "Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística";

c) "Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos de comunicación o espacios públicos a que se refiere los literales a) y b);"

d) "Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los ríos con sus lechos y protección, siempre que no sean de propiedad privada";

e) "Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes";

f) "Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público";

g) "Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos y otros de servicio comunitario";

h) "Los bienes que cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados".

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Posteriormente en el Artículo 424, indica que "toda urbanización y fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad, mínimo el diez por ciento y máximo el veinte por ciento calcula-



do del área útil del terreno urbanizado o fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso públicos no podrán ser cambiados de categoría”.

“Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica”.

Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral<sup>3</sup>.

En lo referente a parcelaciones del suelo, se han tomado algunos artículos que norman los fraccionamientos urbanos y agrícolas, involucrando la normativa para el límite urbano tanto como su área de influencia; entendiendo al mismo como la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

[3] “Para el cálculo del avalúo catastral se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas. Art. 3 Se considera el valor del terreno (valor unitario base por metro cuadrado de terreno), área del lote; y, factor total de corrección (resultante del producto entre todos los factores)”, ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO (2008).

“La urbanización es la división de un terreno en más de diez lotes, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia”, como lo menciona el Artículo 57, “fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada” (LOOTUGS, 2016).

Actualmente en la ciudad de Cuenca existe una gran cantidad de fraccionamiento privado para la construcción de urbanizaciones y condominios.

El Artículo 470 señala que “se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- Regularizar la configuración de los lotes; y,
- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana. Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos (predios) se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial”. (...) (COOTAD, Artículo 472 o LOOTUGS, Artículo 55).

En cuanto a los proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes, dice que, “aprobado

un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes”.

“La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial”. (COOTAD, Artículo 474). Ver también Artículo 56 (LOOTUGS), que menciona “una integración inmobiliaria que permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada”.

Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades.-Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal,



a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.

"En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal". (COOTAD, Artículo 479).

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal, expide el:

**Reglamento para la colocación de elementos de seguridad y control, en las vías locales y peatonales propuestas en urbanizaciones aprobadas que se encuentran construidas y las que se tramiten (2006).**

"Bajo el fundamento de precautelar la seguridad de los ciudadanos y de sus bienes, el GAD Municipal de Cuenca autoriza a partir del año 2006 para la zona urbana de la ciudad, áreas urbanas parroquiales y urbanizaciones exteriores aprobadas y a proponerse, la colocación de elementos de seguridad y control".

- Se autorizará la colocación de elementos de seguridad y control en los siguientes casos, (Artículo 3)
- a) En vías peatonales propuestas en urbanizaciones particulares.**
  - b) En vías de retorno propuestas en urbanizaciones particulares, cuya sección máxima sea de 8,00 metros.**
  - c) En vías de retorno que a su interior den frente a espacios públicos de recreación (parques y plazoletas), que no constituyan equipamientos a nivel barrial.**
  - d) En vías peatonales o de retorno propuestas en urbanizaciones particulares destinadas exclusivamente para vivienda.**
  - e) Cuando las vías peatonales o de retorno propuestas en urbanizaciones particulares de las características antes indicadas, que además de dar frente a sus propios lotes, no tengan frente a lotes de terceras personas que puedan ser objeto de lotización.**

Los elementos de seguridad y control cuya colocación se autorizará, podrán ser las siguientes (características de los elementos a colocarse), ya que la implementación de estos elementos provocarían segregación espacial por la división del espacio.

- Puertas — altura máxima será de 2,50 metros.
- Garitas de operación — su dimensión no será mayor a 2,44 m<sup>2</sup>.
- Cadenas



## 2.1.2. NORMAS JURÍDICAS QUE RIGEN LA CONSTRUCCIÓN DE CONDOMINIOS EN ECUADOR

La conformación de condominios está fundamentada principalmente en la Ley de Propiedad Horizontal y en las políticas sobre actuaciones urbanísticas y de suelo en la ciudad de Cuenca emitida en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (POT); a continuación, se redacta algunas de las principales leyes y reglamentos, que rigen el crecimiento de los condominios.

El POT del Cantón Cuenca no determina normas urbanísticas en cuanto a las edificaciones declaradas como condominios o propiedad horizontal, sin embargo en la Ley de Propiedad Horizontal en algunos apartados basados en la Constitución existen principios en los cuales se fundamentan sus leyes posteriores, expresando que:

**La Constitución** dispone como deberes primordiales del Estado “garantizar, sin discriminación alguna, el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales; y erradicar la pobreza y promover el desarrollo sustentable” (Artículo 3); “uno de los derechos consagrados es el de **propiedad en todas sus formas**, con función y **responsabilidad social** y ambiental” (Artículo 66).

La **Ley reformatoria a la Ley de Propiedad Horizontal (2011)**, referente a la expresión de la voluntad colectiva de los propietarios en condominio no se ajusta a la **realidad social**, por lo que al reformar la voluntad requerida para la adopción de resoluciones, se podrá resolver y evitar conflictos de convivencia entre ciudadanos.

Adicionalmente el presente reglamento general “establece los principios y normas que deben regir para todos los inmuebles cuyo dominio estuviera constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, la misma que será aprobada por la respectiva Municipalidad donde se encuentre el bien inmueble, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose, específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto”.

Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso, el mismo que servirá para su administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad del condominio.

**[4] Propiedad exclusiva:** el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad, susceptibles de aprovechamiento independiente.

Para realizar este estudio, se muestra algunos artículos importantes de la normativa:

“En cuanto a las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietario por lo que, existirán: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales”, (LPH, Artículo 1).

1). Para complementar el artículo anterior menciona que “cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario”. (LPH, Artículo 2).

Adicionalmente se acota que “el derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso, departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local”. (LPH, Artículo 4).

**[5] Terrenos condominiales:** inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso y goce de su piso, departamento o local comercial, tales como el terreno sobre el cual se ha construido.



"Por lo que corresponde al uso del condominio se instituye en que, cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás", (LPH, Artículo 6).

Complementándose con el Artículo 21, el cual menciona que "para que los copropietarios o usuarios tengan derecho a recibir y usar los servicios comunes, tales como: energía eléctrica, telefonía, aire acondicionado, agua potable, servicios de limpieza, música ambiental, seguridad y otros, deberán estar al día en el pago de las expensas comunes de administración y de cualquier otro valor que fije la Asamblea de Copropietarios, o el Órgano encargado de establecer las políticas de administración del inmueble".

"Cada propietario usará su piso, departamento o local en la forma prevista en el reglamento interno, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los establecidos en dicho reglamento, o a falta de éste a los que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez y salubridad del edificio. Tales restricciones regirán, igualmente, respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso,

departamento o local" (LPH, Artículo 7).

Posteriormente se enuncia el Artículo 10 que manifiesta que, "terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto".

La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral. El plano contendrá los siguientes detalles:

- Ubicación y linderos del inmueble
- Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento,

piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

Como se mencionó anteriormente en los principios de la ley, deberá existir un reglamento interno de copropiedad el cual contendrá, las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que converge a los intereses de los copropietarios y al mantenimiento y conservación del edificio.

"El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de los Copropietarios. Sin perjuicio de la obtención de la autorización que para el efecto deba otorgar la respectiva Municipalidad". (LPH, Artículo 12).

Finalmente el Artículo 32 de la Ley reformatoria de Propiedad Horizontal, referido a órganos administrativos, expone que "los copropietarios de



un inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, deberán dictar un reglamento interno en el que se establecerán los Órganos de Administración y de Control del inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, siguiendo los preceptos que se indican a continuación:

Para aquellos inmuebles constituidos en condominio o declarados en propiedad horizontal y cuya finalidad sea exclusivamente la vivienda, la administración y control del mismo estará a cargo de la Asamblea de Copropietarios y del Administrador".

### **Ordenanza que regula la planificación y ejecución de proyectos habitacionales de interés social en la modalidad de urbanización y vivienda progresivas.**

Que es obligación de la Municipalidad de Cuenca, de las empresas encargadas de la dotación de los servicios de infraestructura básica, de las instituciones viviendistas públicas o privadas: Permitir, promover y auspiciar proyectos orientados a la producción y oferta de soluciones habitacionales de interés social bajo la modalidad de urbanización y vivienda progresivas. - En ejercicio de las atribuciones legales que le otorgan el Artículo 228 de la Constitución Política de la

República del Ecuador y los Numerales 1 y 3 del Artículo 64 y el Artículo 126 de la ley de Régimen Municipal.

Artículo 1. Para los efectos de esta Ordenanza, se denominan proyectos habitacionales de interés social a aquellos que tengan por objeto la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda circunscritas al Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, que cumplan las normas establecidas en la presente Ordenanza y que estén orientados a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios y bajos de la población urbana del Cantón. Estos proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización y vivienda de carácter progresivas, con la dirección técnica y responsabilidad de un profesional de la Arquitectura o Ingeniería Civil, de acuerdo a lo establecido en las leyes del ejercicio profesional respectivo.

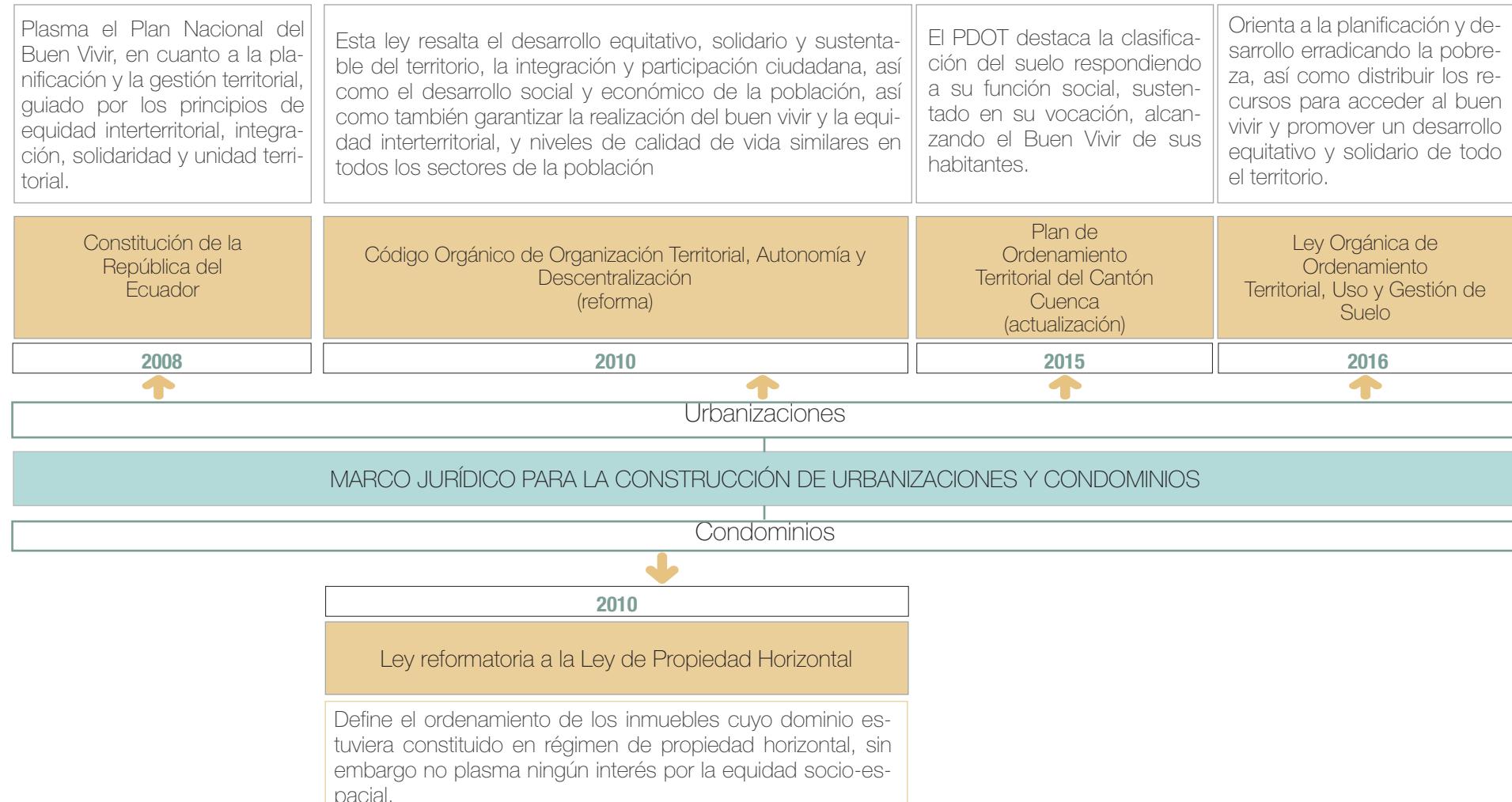
Artículo 4. Los proyectos de urbanización y vivienda progresivas, contemplarán por lo menos 25 viviendas o soluciones habitacionales y una dotación de suelo para lotes por vivienda o unidad habitacional comprendida entre 70 y 120 metros cuadrados, pudiéndose adoptar los tipos de vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar.

Artículo 5. Estos proyectos podrán ser planeados y ejecutados por el sector público o privado en forma individual o conjunta, siempre que cuenten con la aprobación previa y expresa de la Municipalidad de Cuenca a través de la cual se establezca que corresponden a proyectos de esta índole. En la respectiva aprobación municipal se señalará, con claridad, la etapa o etapas para la construcción de las obras de urbanización y de las viviendas, en correspondencia con los estudios aprobados.

### **Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal (2004)**

Disposiciones Generales Referentes a la Administración Financiera Art. 465.- En las urbanizaciones particulares en las que se ejecuten obras con recursos privados, los urbanizadores no pagarán contribuciones especiales de mejoras por la valorización experimentada a consecuencia de dichas obras. Cuando las urbanizaciones destinadas a la venta en lotes fueren ejecutadas por las propias municipalidades, no habrá lugar al pago de la contribución especial de mejoras, siempre que el costo de las obras hubiere sido considerado en el precio de venta de los respectivos terrenos municipales.

**Cuadro N°2.1:** Línea del tiempo del ordenamiento jurídico para condominios y urbanizaciones.



**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



## 2.3. SITUACIÓN ACTUAL DE LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA

Cuenca oficialmente Santa Ana de los Cuatro Ríos de Cuenca, es una ciudad situada al Sur del Ecuador, asentada sobre la antigua ciudad Inca y fundada principalmente por el asentamiento Cañari. A principios del siglo XVI los españoles conquistaron algunas ciudades de América Latina, entre ellas la ciudad de Cuenca, dejando una peculiaridad en cuanto al sistema de trazado en la ciudad denominado “**el esquema en damero**” (Gutiérrez, Ramón, 1983).

A partir de la independencia en el año de 1820, surge una gran evolución económica dentro de la ciudad debido a las exportaciones de la quinina y los sombreros de paja toquilla generando un desarrollo en la industria. Sin embargo, en 1940, se genera una crisis regional debido a la caída de las exportaciones incitando un declaimiento en la economía del país por muchos años, mostrando un reflejo de la sociedad Cuencana, que se desenvolvía en un contexto inequitativo.

Con esta conformación socio- espacial del territorio, se evidenciaban dos anillos concéntricos, el primero diferenciado por un núcleo conformado en la plaza central de la ciudad; y un segundo definido por los propios habitantes del lugar, que estructuraba las jerarquías en la naciente ciudad, presentando la diferencia de clases sociales en los barrios, donde la manzana se consideró como la unidad básica urbana y de expansión para la nueva ciudad, siendo su topografía la que caracteriza a la misma.

Para 1960 con una población de 71000 habitantes, el centro de la ciudad empieza a densificarse, llegando tardíamente el proceso de industrialización, la dinámica de los pobladores cambia, provocando un cambio físico de los asentamientos urbanos periféricos al núcleo tradicional de la ciudad inicia con mayor fuerza el proceso de expansión urbana, donde surgen nuevos barrios y se consolidan los existentes.

El crecimiento físico y social de Cuenca, hasta la mitad del siglo XX, fue lento. Pero a partir de esto la ciudad toma distintos rumbos de crecimiento, sobre todo para albergar a la incipiente clase trabajadora, ocupada en las pequeñas industrias. Creciendo la ciudad a su vez de manera acelerada en su periferia generando una ciudad difusa

y produciendo el dificultoso trabajo de cubrir las necesidades básicas a todos los pobladores.

La recuperación del centro histórico y el proceso de modernización marcaron una fuerte segregación y división de clases sociales, además, las remesas enviadas por los inmigrantes también han tenido un fuerte impacto en la ciudad.

Es entonces, cuando surgen los llamados condominios y urbanizaciones cerradas en la ciudad, teniendo lugar a partir del año 1960 aproximadamente dividiendo a la ciudad en pequeños barrios cerrados, lo que hoy en día es un problema no solo en esta ciudad sino en la mayoría de ciudades intermedias de Latino América.

“Los acelerados procesos de urbanización en la ciudades del Ecuador , en este caso la ciudad de Cuenca con la presencia de espacios amurallados, genera desequilibrios y desigualdades tantas a nivel, sociales, ecológicas, interurbanas”, (Mejía, 2014).

Teóricamente tenemos una gran variedad de tipologías de condominios, según Meyer & Bahr, 2004 clasifican en 8 tipos a los condominios de acuerdo a la clase social a la cual va dirigido, sin embargo el Reglamento General de Propiedad

Horizontal establece una clasificación de los condominios en base al cual se construye el condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal, es decir este lo clasifica específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. (Ver Figura N°2.1)

Eso en el ordenamiento jurídico o según Meyer & Bahr, pero la información emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca no maneja una tipología para clasificar los condominios y urbanizaciones solo tiene un registro general de las mismas.

De igual manera según el marco jurídico del Ecuador en cuanto a urbanizaciones no presenta una clasificación de ningún tipo, únicamente presentan leyes generales de como urbanizar en las ciudades, siendo de mucha importancia ya que los instrumentos normativos resultan insuficientes e inefficientes para llevar a cabo una gestión urbanística integral en sus diferentes manifestaciones, sin embargo muchos autores como Magdalena Vicuña Del Río realizan un clasificación en cuanto a la densidad, que tiene relación con la forma urbana, y M. Janoschka, mencionan la tipología en cuanto a su permeabilidad como una relación directa con la construcción de ciudad.

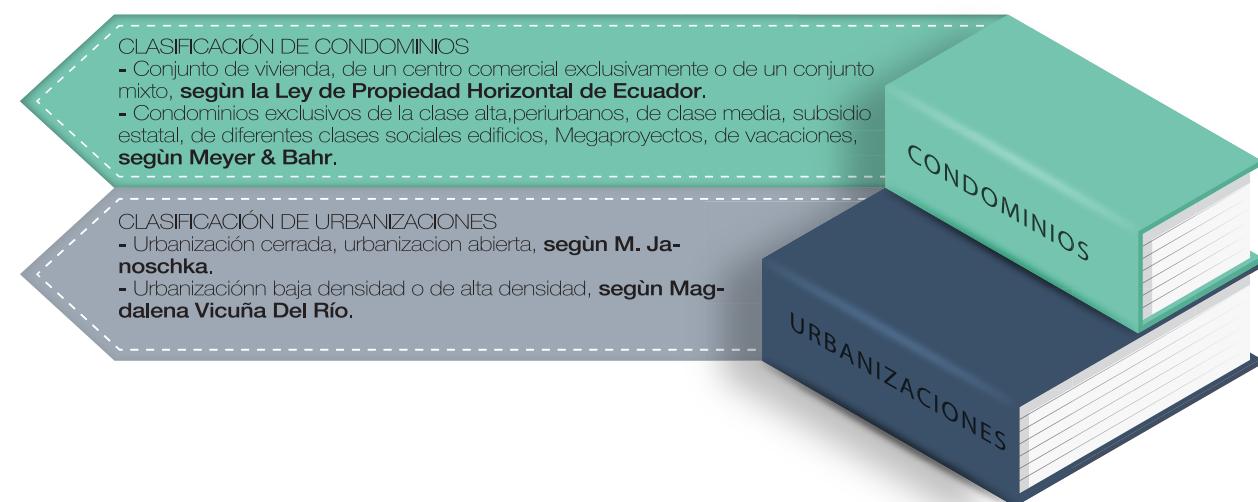
Por lo que se ha propuesto una clasificación de la información de acuerdo a la influencia socio-espacial que podrían tener en la construcción de la ciudad de Cuenca, fundamentada bajo las leyes que la norman.

Luego de una investigación acerca de las tipologías de condominios y urbanizaciones, se muestra una clasificación acerca de estas actuaciones urbanísticas de la información emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón

Cuenca dividiéndola de tal manera que sea útil para el análisis de la tesis.

Debido a que en el Ecuador existe únicamente la definición de orden legal en cuanto a Condominios, el Cuadro N°2.2 toma algunos conceptos apoyados en las definiciones del Estado de México (Ley de propiedad en condominio de Bienes Inmuebles, Estado de Tamaulipas, 2006), con el fin de apoyar la investigación en un sustento teórico para fines operativos en la elaboración de la tesis.

**Figura N°2.1:** Clasificación de condominios y urbanizaciones según diferentes autores.



**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Cuadro N°2.2:** Clasificación de la información entregada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, en condominios y urbanizaciones.

CLASIFICACIÓN DE URBANIZACIONES Y CONDOMINIOS SEGÚN INFORMACIÓN ENTREGADA POR EL GAD DEL CANTÓN CUENCA			CARACTERÍSTICAS		
Urbanizaciones	TIPOLOGÍA	DEFINICIÓN	Altura	Áreas	Seguridad
	<b>Urbanizaciones cerradas</b>	"Conjunto de viviendas, cuyo ordenamiento y vialidad es de orden privado, contando además con un perímetro definido por muros o rejas y con entradas controladas por un servicio de seguridad, que conforman un núcleo de población adscrito a un municipio, con unidades de propiedad unificada".(Gaspar. J., 2008)	1 a 3 pisos	Espacios recreativos interiores	Cerrado, Guardianía Implementos de seguridad
Condominios	<b>Condominios horizontales cerrados</b>	Aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.	1 o 3 pisos	Espacios recreativos interiores	Cerramiento, l. de seguridad
	<b>Condominios verticales (edificios)</b>	Aquel inmueble donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación en altura establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, e instalaciones destinadas al uso común.	4 pisos o más	Espacios recreativos interiores	Cerrado, Guardianía
	<b>Condominios horizontales (viviendas unifamiliares)</b>	Aquellos inmuebles donde:1) El condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, sin áreas destinadas al uso común con acceso a una vía pública o a un espacio público, y aquellos inmuebles. 2) inmueble edificado hasta un máximo de 3 niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.	1 a 3 pisos	Sin espacios recreativos verdes	Cerramiento
Sin información*	<b>No definidos</b>	Aquellos parcelamientos con características de propiedad horizontal que actualmente no cuentan con un proyecto definido.	-	-	-
	<b>Sin referencia</b>	Aquellos predios que no cuentan con la clave catastral correcta según la información digitada por la Municipalidad.	-	-	-

\*Los datos **sin información** serán contabilizados, sin embargo no se realizará un análisis de los mismos.

**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



Al realizar un análisis de la información proporcionada por el Municipio de Cuenca y aquella realizada en campo, los datos registrados, se subdividieron en 5 grupos, de los cuales únicamente 4 de ellos se analizarán posteriormente; y el restante solo se contabilizará debido a la información inexacta, por lo que solo se tomarán aquellos datos de los cuales se pueda hacer un análisis exacto.

En el Cuadro N°2.3. se muestra que actualmente existe un 38% de condominios horizontales, los cuales están relacionados directamente a una vía municipal, según las tipologías en cuanto a condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas con 14% y 2% respectivamente, conformado por 293 casos conjuntamente como se puede ver en la Figura N°2.2, por lo que no se considera una nueva tendencia de habitar aún, sin embargo un estudio y análisis de las mismas permitirían determinar la influencia en la conformación de ciudad. “Considerando aquellos barrios cerrados que evidencian un proceso de segregación urbana”, (Roitman, 2003).

Debido a los errores en la digitación de la información emitida por la Ilustre Municipalidad, los datos registrados como sin información quedarán fuera del análisis posterior.

**Cuadro N°2.3:** Número de predios aprobados según tipología de datos registrados por el GAD del Cantón Cuenca.

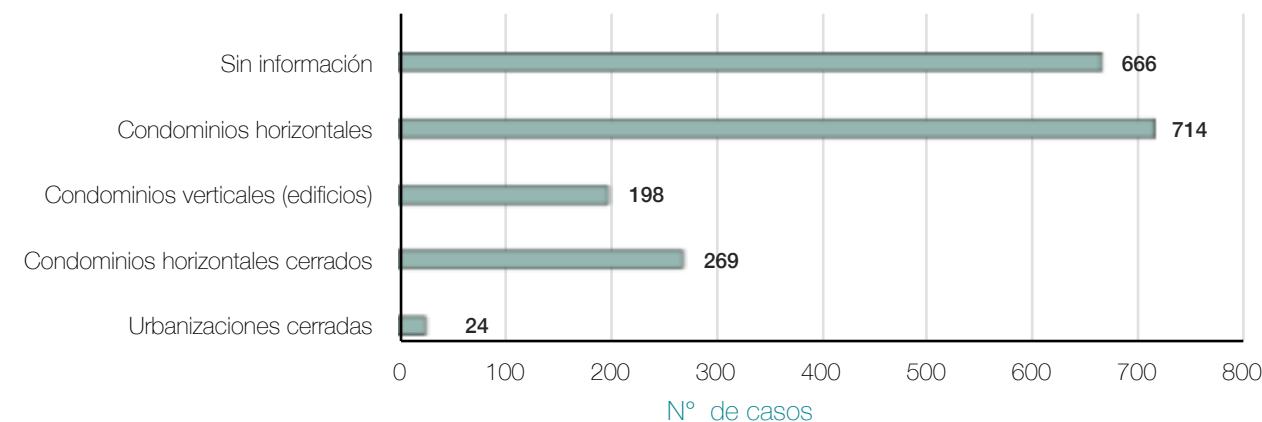
INFORMACIÓN ENTREGADA POR EL GAD DEL CANTÓN Cuenca			
TIPOLOGÍA	Nº DE CASOS	PORCENTAJE	CÓDIGO DE FOTOS
Urbanizaciones cerradas	24	1%	Figura 2.3, 2.4, 2.5, 2.6
Condominios horizontales cerrados	269	14%	Figura 2.7, 2.8, 2.9, 2.10
Condominios verticales (edificios)	198	11%	Figura 2.11, 2.12
Condominios horizontales	714	38%	Figura 2.13, 2.14
Sin información	666	36%	
<b>TOTAL</b>	<b>1871</b>	<b>100%</b>	

\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.2:** Número de predios aprobados según tipología de datos registrados por el GAD del Cantón Cuenca.



\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.3:** Urbanización cerrada.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.4:** Urbanización cerrada.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.5:** Urbanización cerrada.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.6:** Urbanización cerrada.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.7:** Condominio horizontal cerrado.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.8:** Condominio horizontal cerrado.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

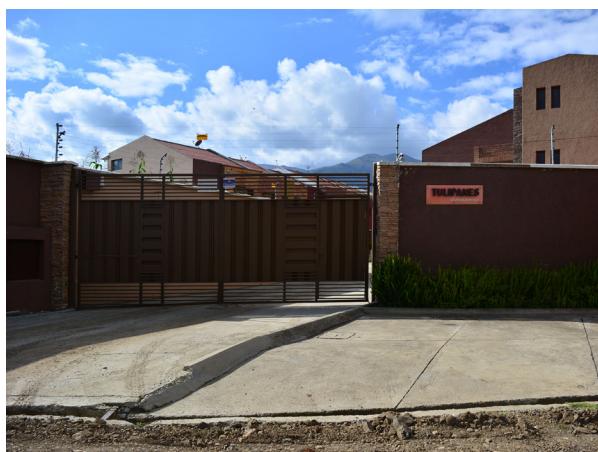


**Figura N°2.9:** Condominio horizontal cerrado.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.10:** Condominio horizontal cerrado.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.11:** Condominio vertical.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.12:** Condominios vertical.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.13:** Condominio horizontal.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.14:** Condominio horizontal.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



De acuerdo a la información obtenida en la Dirección de Control Municipal, en el periodo de Enero del 2008 a Septiembre del 2016 se registró un total de 1871 proyectos bajo la modalidad de propiedad horizontal, de los cuales un 35% no dispone de información exacta.

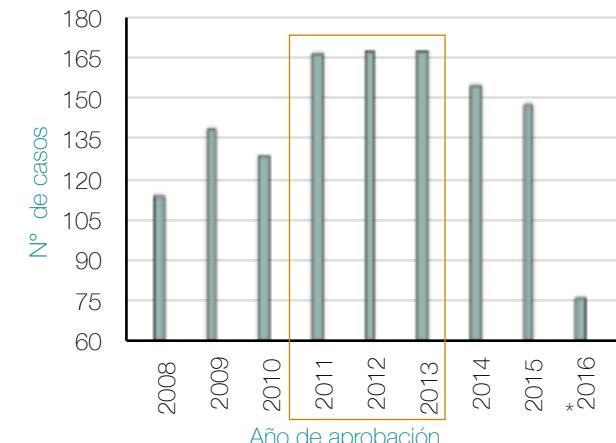
Adicionalmente se muestra que en todos estos años ha existido una constante en cuanto al crecimiento de propiedad horizontal, manteniéndose un crecimiento del 13 % durante el 2011 al 2013 como se puede ver en la Figura N°2.15, además en el año 2016 existe un descenso del 6% comparado con el 2015, aunque en el año 2016 se ha estudiado hasta el mes de septiembre lo que impediría una lectura correcta.(Ver Cuadro N°2.4)

Aunque su crecimiento en cantidad es más o menos homogéneo en cada año, la ubicación de los mismos varia, presentándose en mayor cantidad en las parroquias urbanas de San Sebastián, Yanuncay y Machangara como se puede ver en la Figura N° 2.16 , de esta manera se podría afirmar que se han ido asentando con demasia en las zonas periféricas del límite urbano.

**Cuadro N°2.4:** Número de condominios registrados por año

PROPIEDAD HORIZONTAL		
AÑO	CANTIDAD	PORCENTAJE
2008	114	9%
2009	138	11%
2010	128	10%
2011	166	13%
2012	167	13%
2013	167	13%
2014	154	12%
2015	147	12%
2016 *	76	6%
<b>TOTAL</b>	<b>1258</b>	<b>100%</b>

**Figura N°2.15:** Número de condominios registrados por año



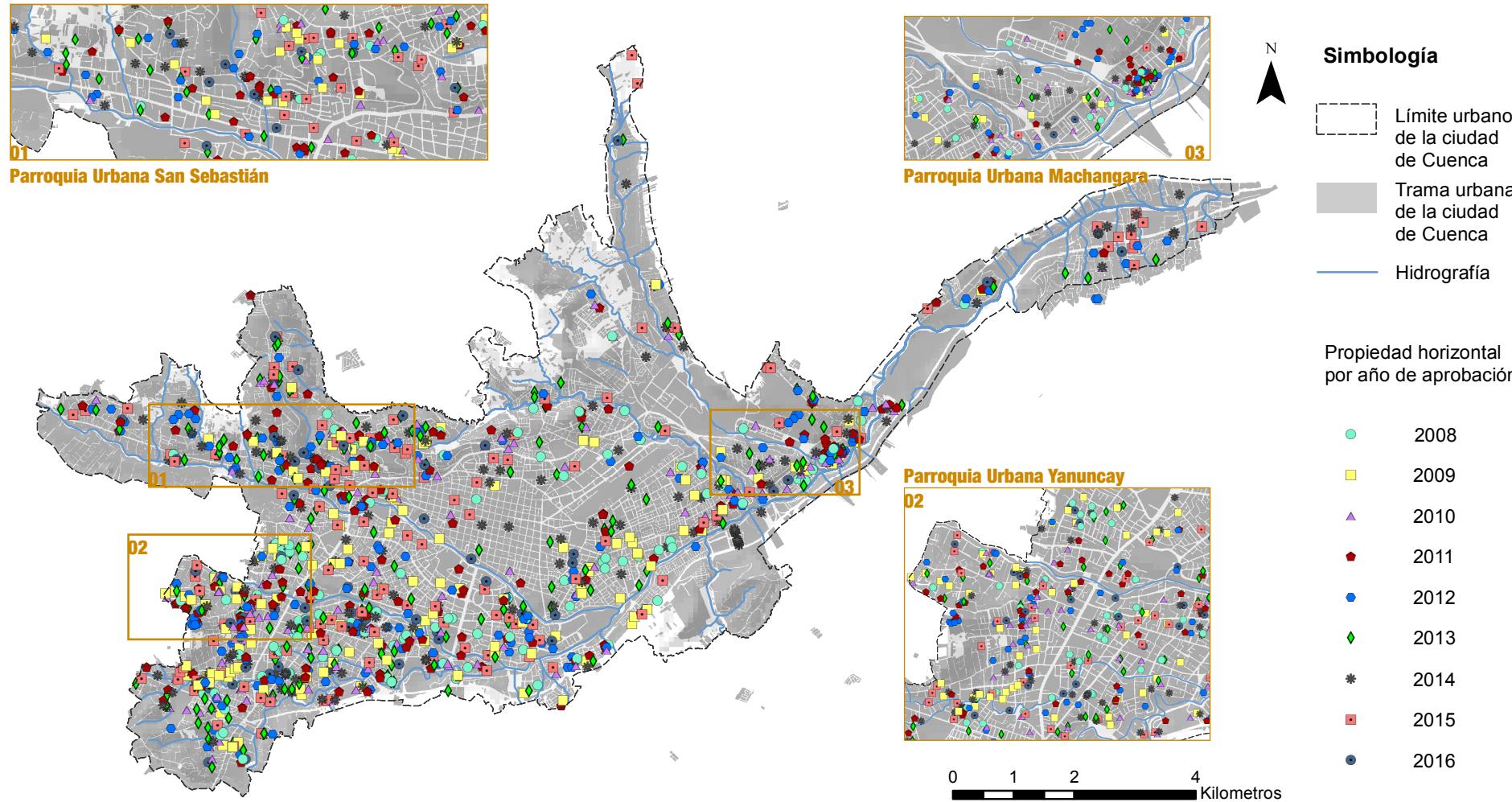
\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



**Figura N°2.16:** Propiedad horizontal por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### 2.3.1. URBANIZACIONES CERRADAS

Figura N°2.17: Urbanización cerrada, Machangara II

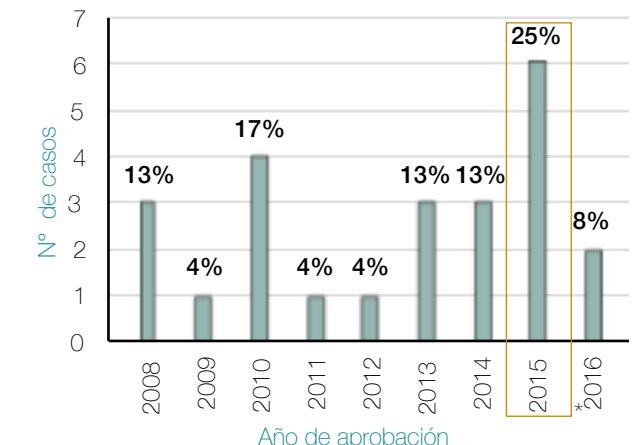


Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

En la ciudad de Cuenca las urbanizaciones cerradas se presentan en menor cantidad, debido entre otros factores a que necesitan una mayor inversión y una mayor área de construcción.

Del análisis realizado como se puede ver en Figura N°2.18 durante el año 2015 se registra mayor número de urbanizaciones cerradas con un número de 6 de 24 aprobadas. Las urbanizaciones cerradas se muestran en mayor cantidad en la zona sur de la ciudad, (Ver Figura N°2.19, 2.20 y 2.21).

Figura N°2.18: Número de urbanizaciones cerradas por año

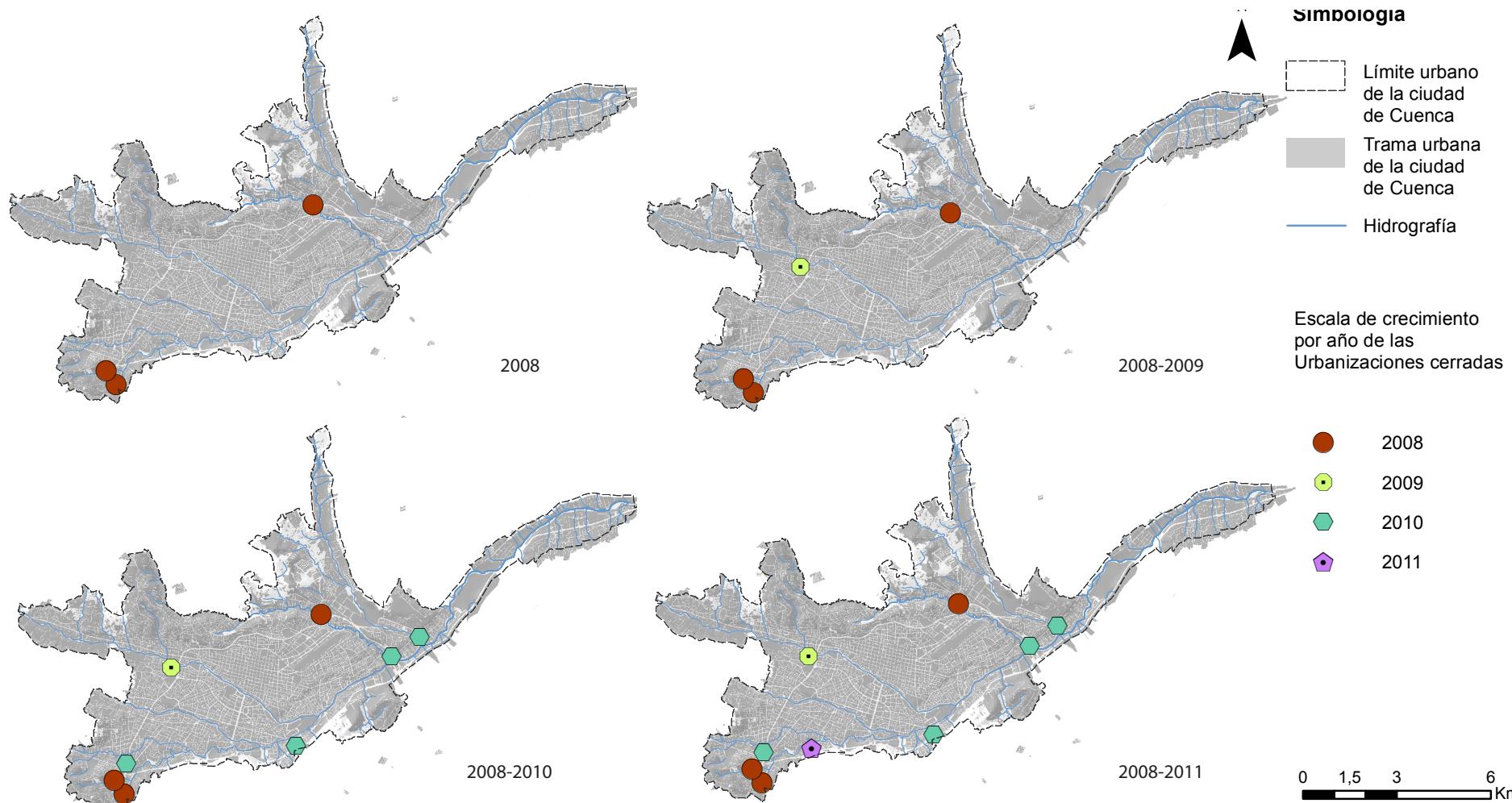


\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

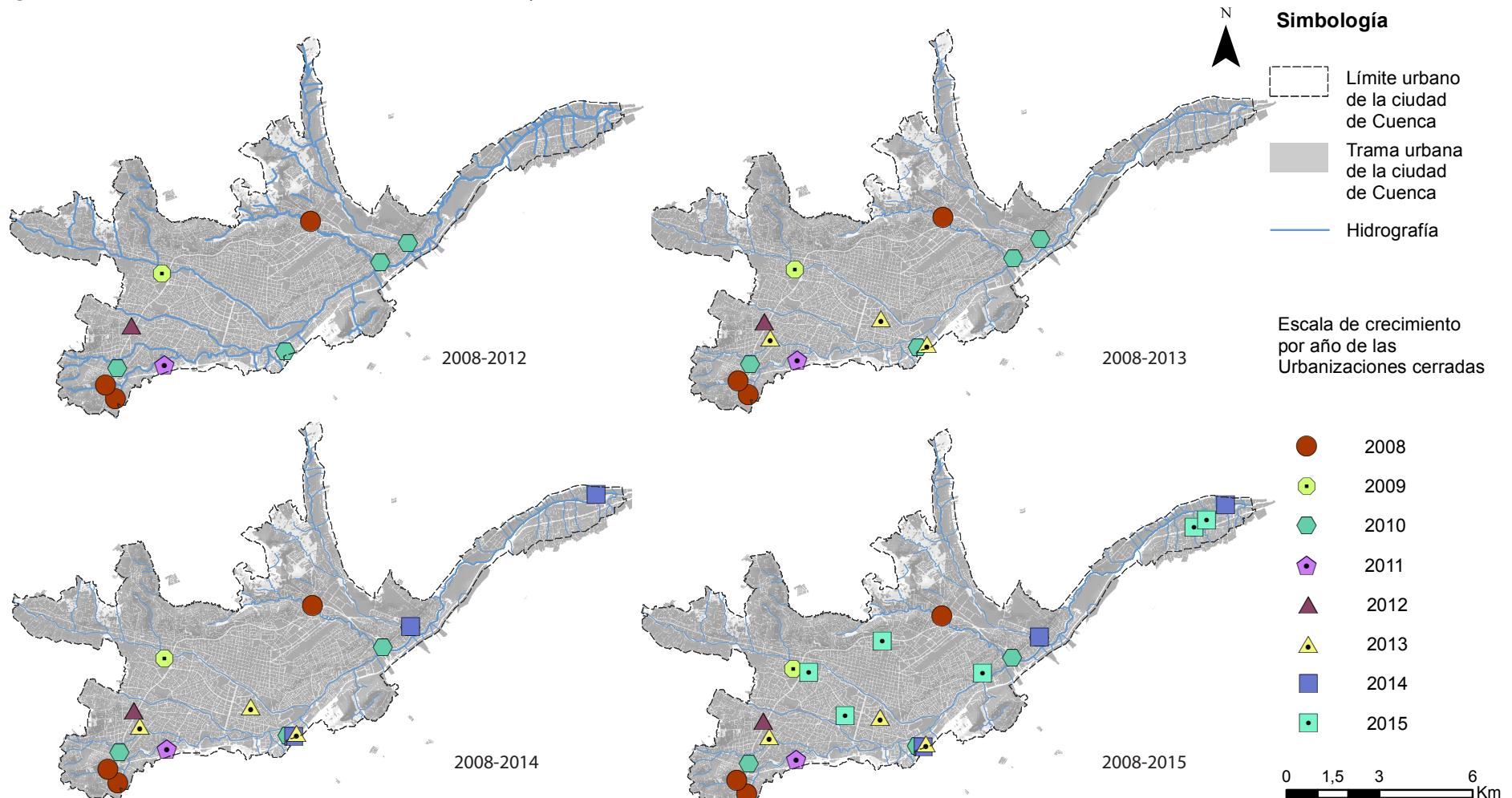
**Figura N° 2.19:** Escala de crecimiento de urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

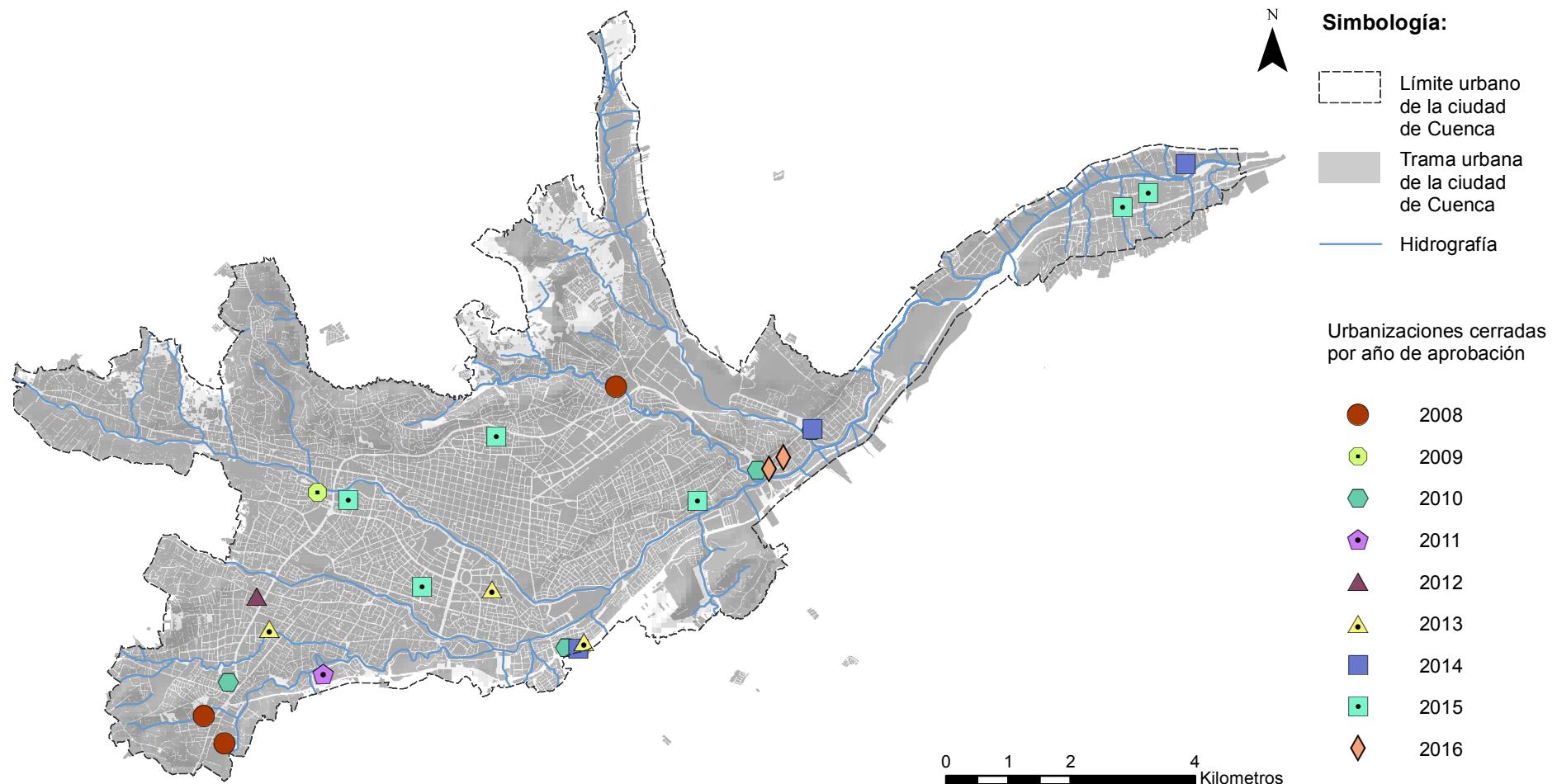
**Figura N° 2.20:** Escala de crecimiento de urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.21:** Urbanizaciones cerradas por año en la ciudad de Cuenca (2008-2016).



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### 2.3.2. CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS

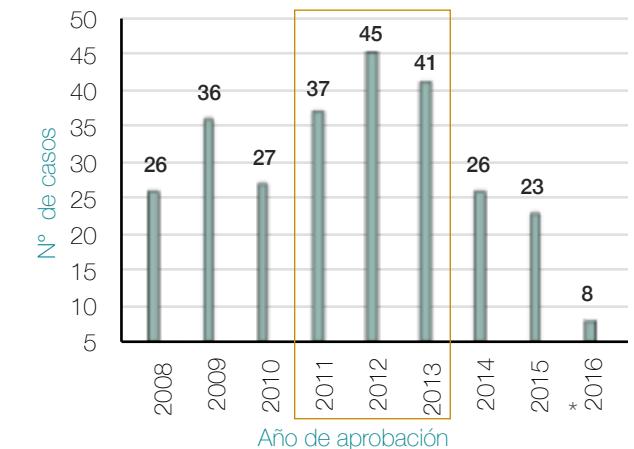
Figura N°2.22: Condominios cerrado horizontal



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

De acuerdo a la información levantada en la Municipalidad se identifica una mayor cantidad de condominios horizontales cerrados (CHC) durante los años 2011, 2012 y 2013 como se puede observar en el Figura N°2.23; siendo 123 casos, representando un 56% de los 269 aprobados desde el 2008 al 2016. Como se puede observar en la Figura N°2.24 se identifican que su construcción están distribuidas a lo largo de la ciudad de Cuenca exceptuando en el centro histórico, aunque en las parroquias urbanas de Yanuncay y Machangara existe una mayor aglomeración de CHC.

Figura N°2.23: Número de condominios horizontales cerrados por año

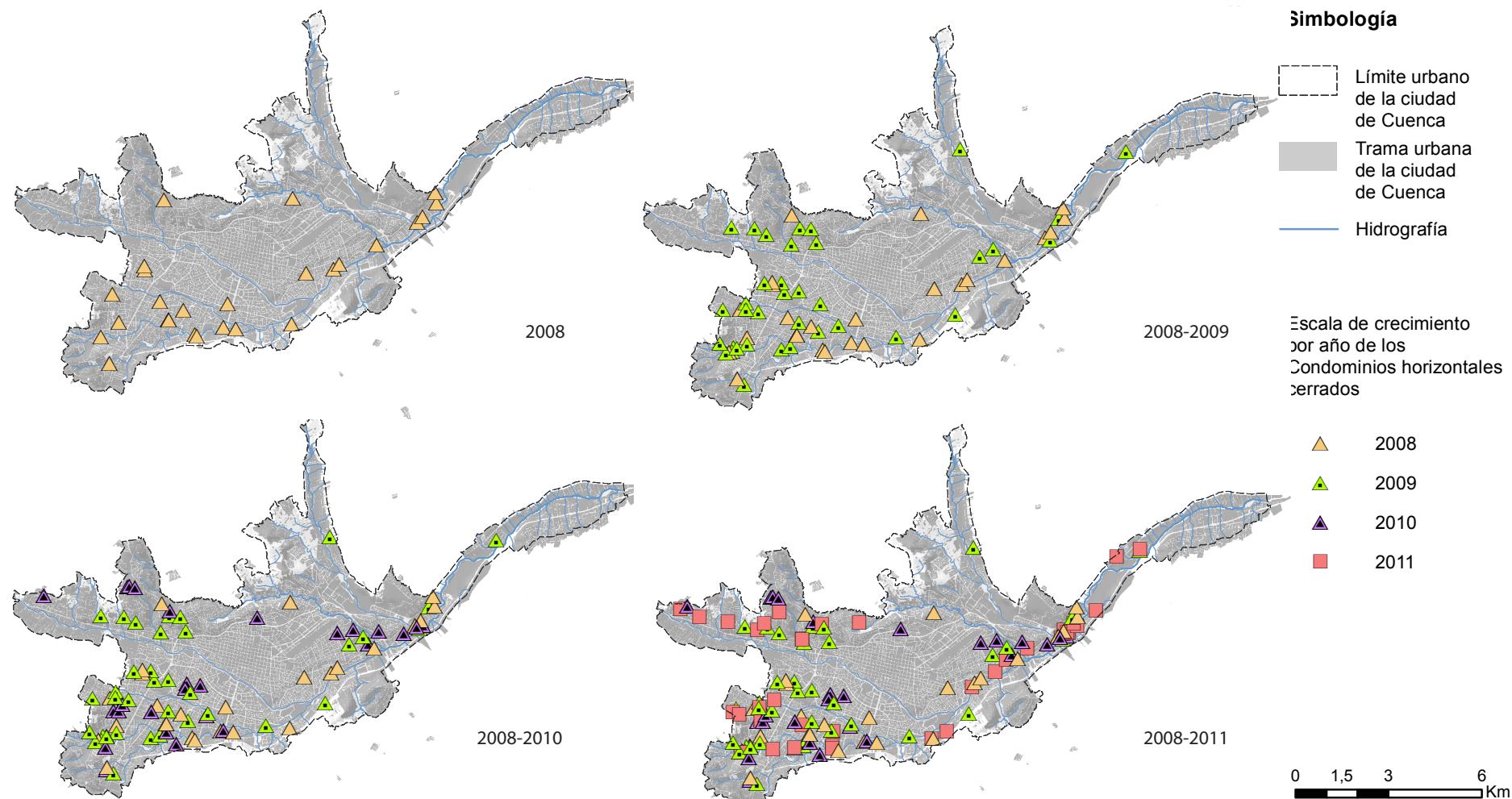


\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

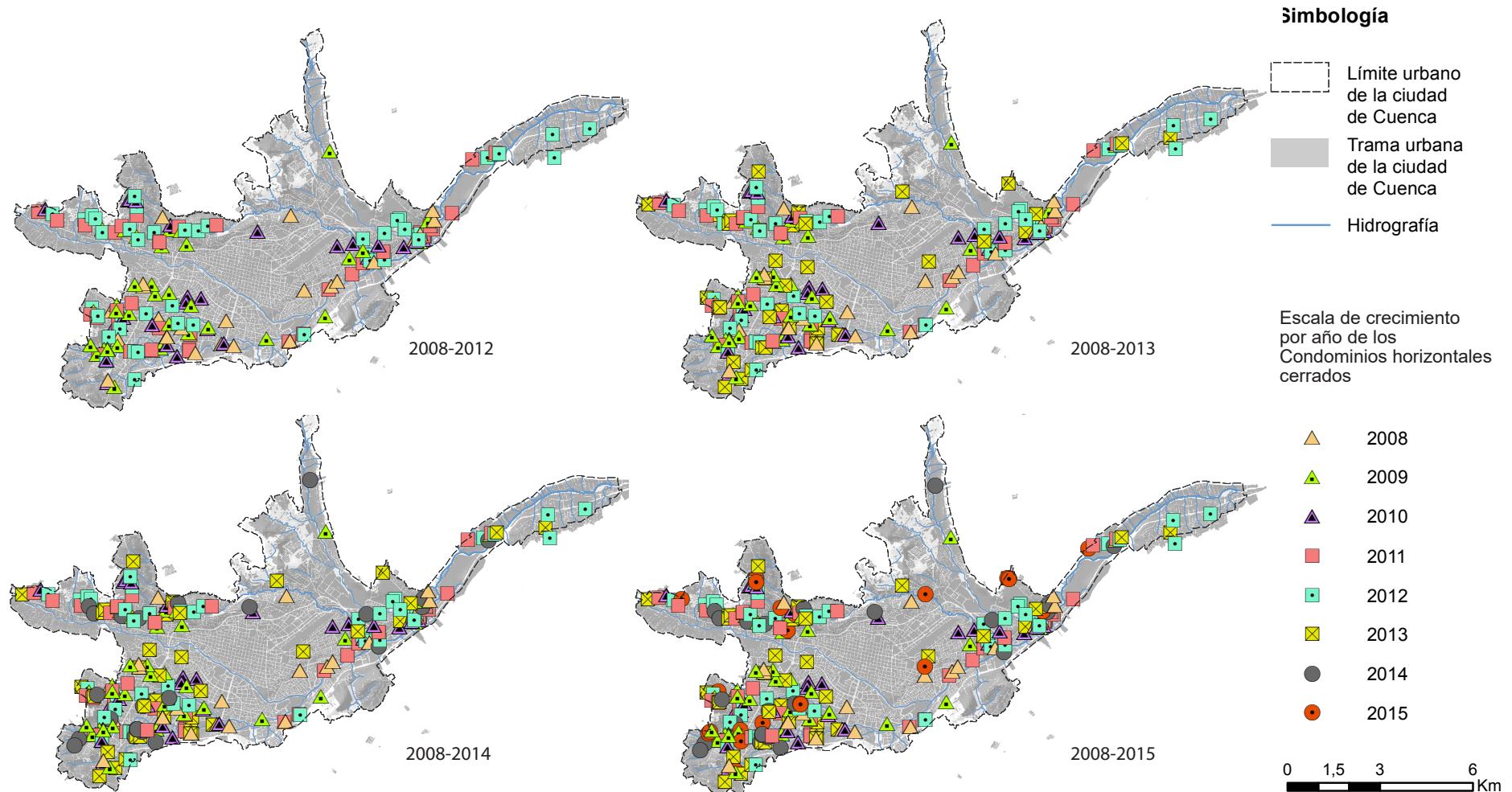
**Figura N° 2.24:** Escala de crecimiento de condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

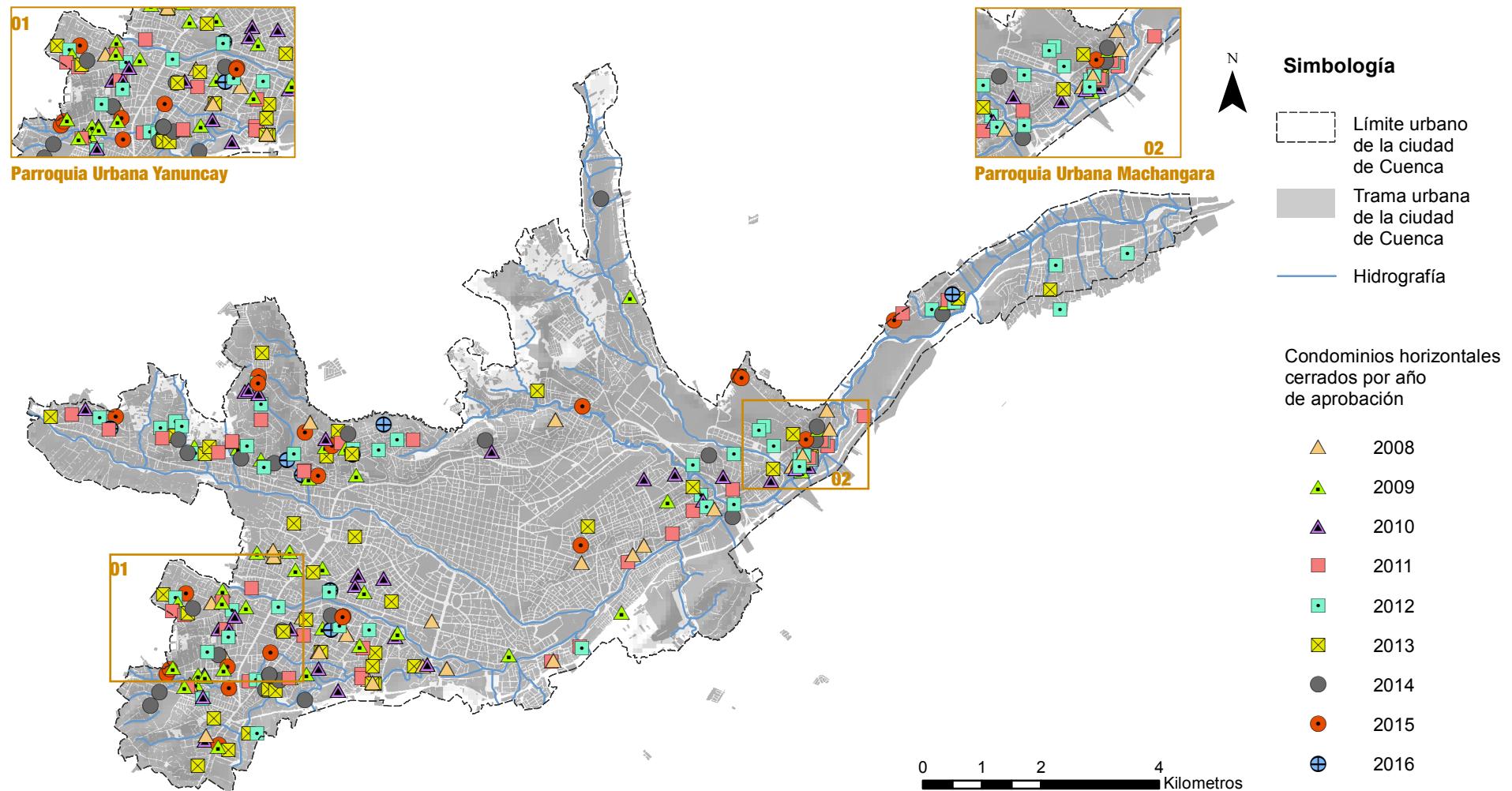
**Figura N°2.25:** Escala de crecimiento de condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.26:** Condominios horizontales cerrados por año en la ciudad de Cuenca (2008-2016).



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### 2.3.3. CONDOMINIOS VERTICALES (EDIFICIOS)

Figura N°2.27: Condominio vertical, Torre Piamonte

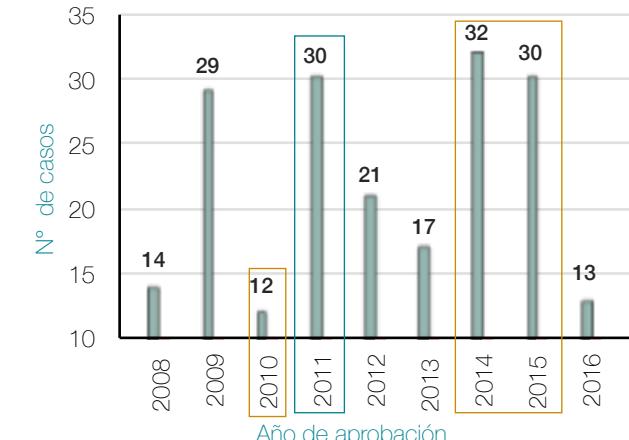


Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Esta tipología de condominios en la ciudad de Cuenca se presentan en gran cantidad en las calles como son la Av. Ordoñez Lasso, la Federico Proaño y la Av. Paucarbamba como se puede ver en la Figura N°2.29, generando gran concentración de masas con edificaciones en gran altura ( Ver Figura N°2.28).

Estos condominios tienen un apogeo durante los años 2011, 2014 y 2015 representando un 51% de los 198 condominios aprobados del 2008 al 2016, además se muestra que en el año 2010 se aprueban apenas el 6% de edificios.

Figura N°2.28: Número de condominios verticales por año

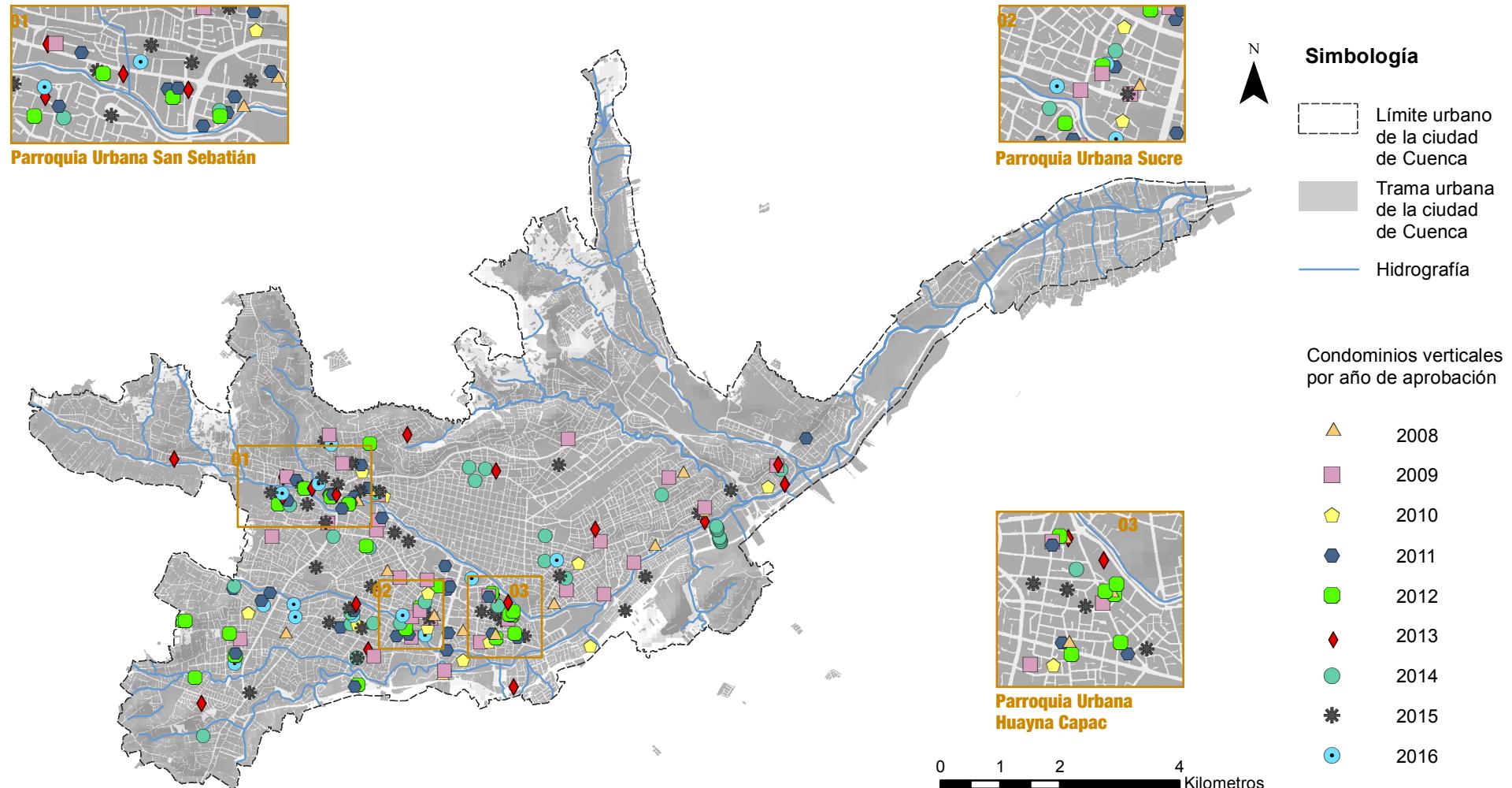


\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.29:** Condominios verticales por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### 2.3.4. CONDOMINIOS HORIZONTALES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)

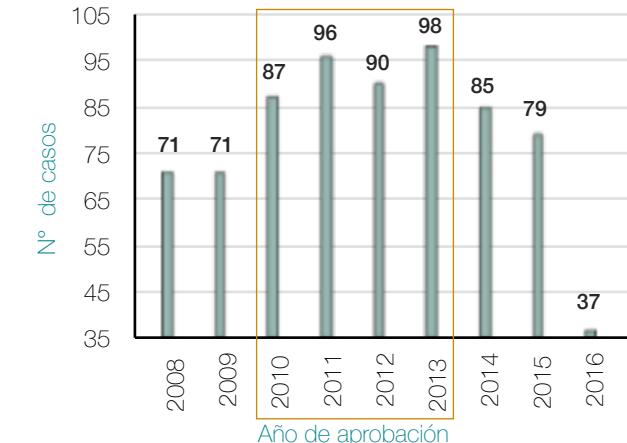
Figura N°2.30: Condominios horizontales en la ciudad de Cuenca.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

En la ciudad de Cuenca los condominios horizontales se presentan en mayor cantidad ya que no se requiere de mucho espacio para su construcción. Del análisis realizado como se puede ver en la Figura N°2.31 durante los años 2010 al 2013 se registra un apogeo, manteniéndose constante en estos años aproximadamente con el 13% cada año de 714 condominios horizontales aprobados. Como se puede ver en la Figura N°2.32 presenta una gran cantidad de condominios horizontales en la zona sur-oeste de la ciudad, debido en sus años de apogeo eran zonas de expansión de la ciudad.

Figura N°2.31: Número de condominios verticales por año

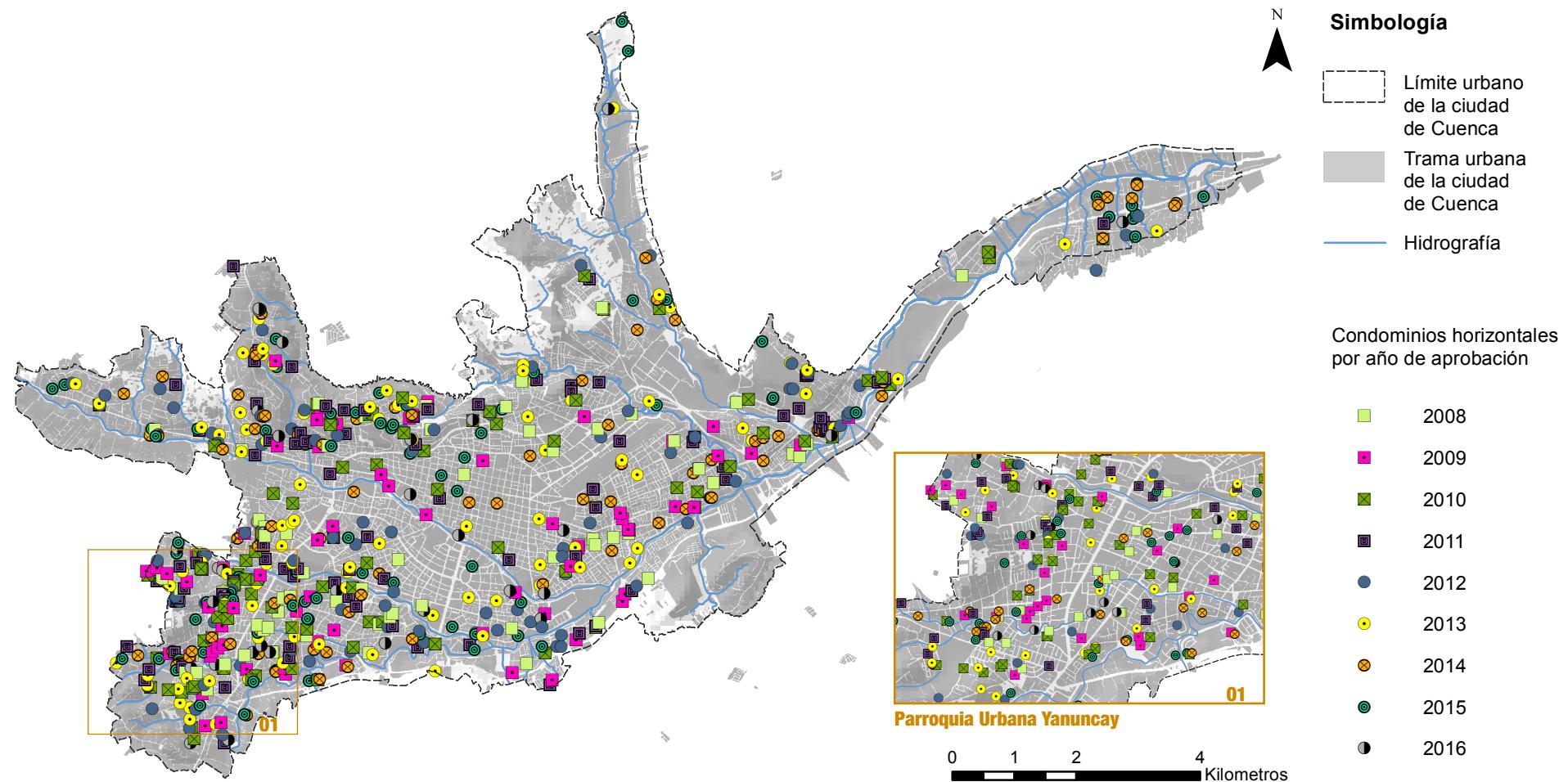


\* Enero del 2008 a Septiembre 2016

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N°2.32:** Condominios horizontales por año en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

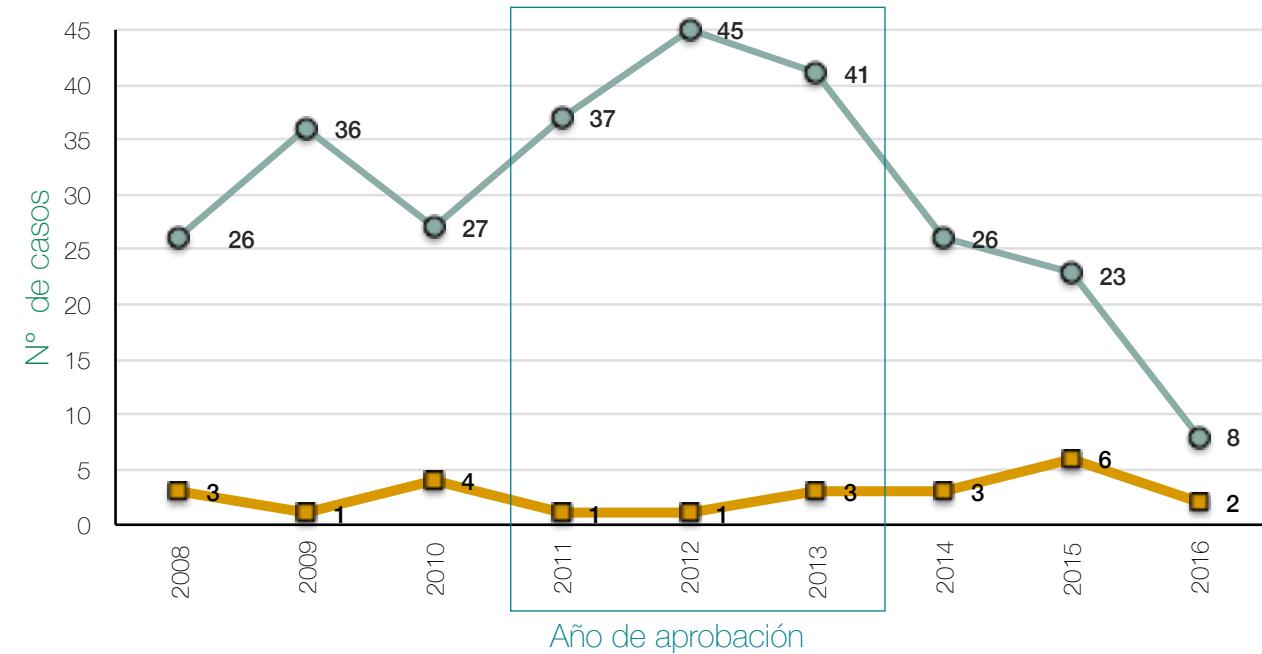
## 2.4. CONFRONTACIÓN ENTRE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS EN LA CIUDAD CUENCA

Al realizar un estudio comparativo entre condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas sobre la ciudad de Cuenca, se ha determinado una supremacía en cuanto al crecimiento de condominios representando el 91% del total de las actuaciones urbanas realizadas entre los años 2008 y 2016. El dominio de los condominios cerrados en la ciudad según el sector inmobiliario se debe a que son más accesibles para la población en cuanto a su costo, mientras que las urbanizaciones cerradas involucran más inversión por parte de sus habitantes.

Como se puede ver en la Figura N° 2.33 muestra que existe un gran número de casos aprobados durante los años 2011, 2012 y 2013 en cuanto a condominios horizontales cerrados , mientras que las urbanizaciones cerradas apenas se aprueban uno por año, suponemos que esto se debe a que durante estos años se genera la reforma a la Ley de Propiedad Horizontal, permitiendo así una facilidades a sus constructores.

La ubicación de los condominios horizontales cerrados y las urbanizaciones cerradas se encuentran en todo la ciudad de Cuenca con excepción del centro histórico, como se puede ver en la Figura N° 2.34, no existe sectores en la ciudad en la que exista una sola tipología de las actuaciones urbanas estudiadas, sino estas se encuentran distribuidas, sin marcar tendencia.

**Figura N°2.33:** Crecimiento de CHC y UC en la ciudad.

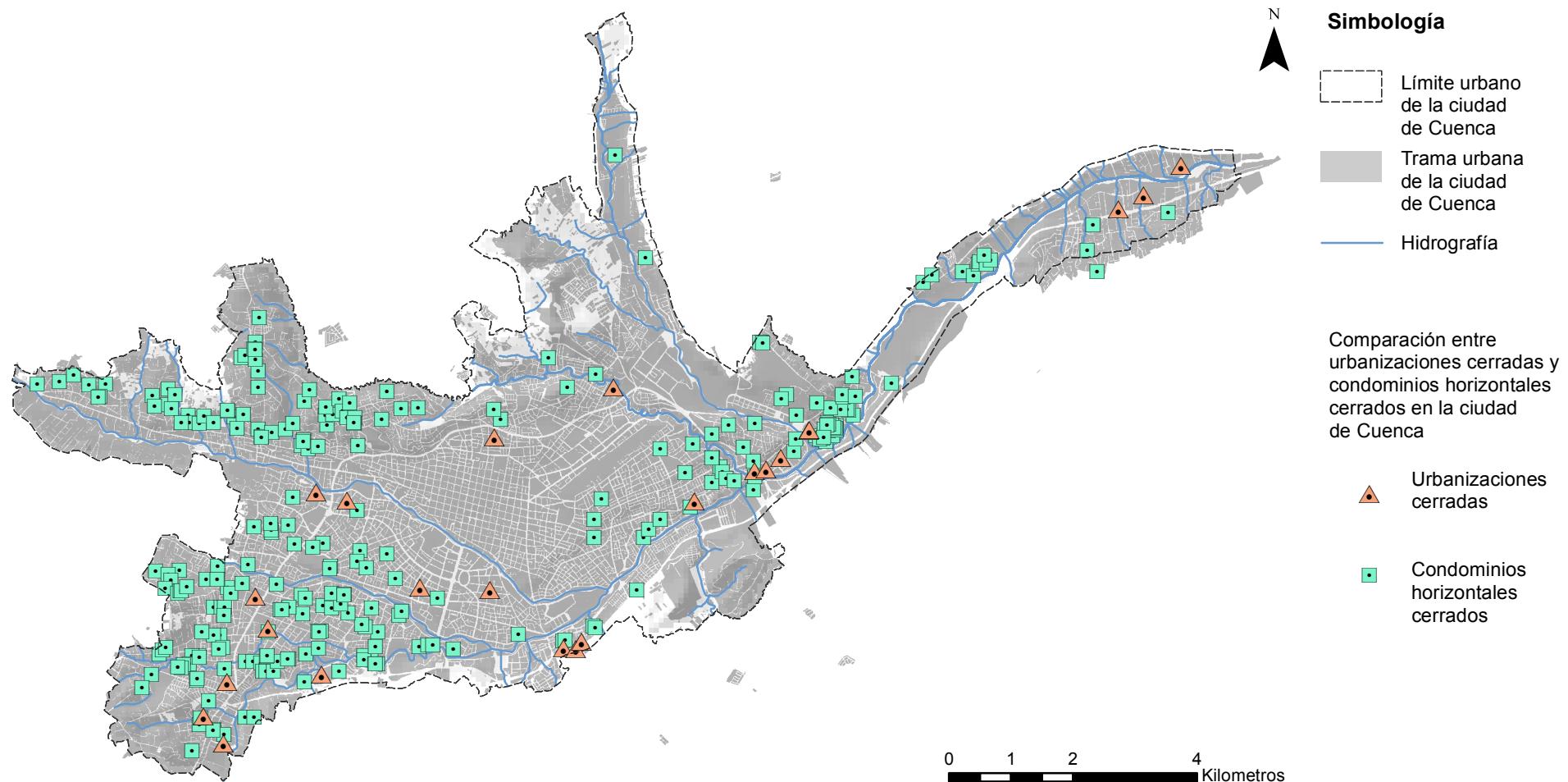


**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



**Figura N°2.34:** Condominios horizontales cerrados y Urbanizaciones cerradas desde el año 2008 en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



## 2.5. CONSIDERACIONES FINALES

- El estudio de la normativa y leyes que rigen a los condominios y urbanizaciones muestra una desintegralidad en cada una de ellas, además de una debilidad en la legislación en cuanto a cumplimiento en la construcción de ciudad, pues la complejidad de la vida actual ha multiplicado el número de leyes, frecuentemente confusas e imprecisas.

- La información emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca en cuanto a las aprobaciones de propiedad horizontal no maneja una tipología para clasificarlos, solo tiene un registro que abarca todas las tipologías (edificios, condominios horizontales y otros), presentando un problema el momento de utilizar la información para un análisis y posibles estudios posteriores, además la digitación realizada por los mismo cuenta con un 36% de información incorrecta, haciendo referencia a una incoherencia de la clave catastral digitada.

En el caso de las urbanizaciones cerradas el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca no cuenta con un registro, sino considera a todos los predios aprobados que urbanizan la ciudad, por lo que para el estudio se tomó las

urbanizaciones cerradas donde existieran aprobaciones de predios bajo el régimen de propiedad horizontal, pero que se encuentren dentro de las mismas.

- Las urbanizaciones cerradas y los condominios horizontales cerrados desde el año 2008 al 2016 muestra su crecimiento de manera dispersa en el área de expansión de la ciudad de Cuenca, sin indicar agrupaciones de dichas actuaciones urbanísticas en la ciudad, sin embargo estas maneras de urbanizar la ciudad están marcando tendencia en la construcción ya que existe 268 condominios horizontales cerrados y 24 urbanizaciones cerradas.

- Los efectos de la segregación residencial genera una ciudad sin relaciones sociales entre sus habitantes, por esa razón es importante seguir analizando las bases sobre las que descansa la segregación socio-espacial y las consecuencias si se permite el crecimiento en base a condominios y urbanizaciones cerradas.

- Además de los efectos sociales que provoca la construcción de estas actuaciones urbanísticas, existe un mayor temor en cuanto al tema espacial,

ya que mediante la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, los constructores se apropián de grandes extensiones de tierra propias para la agricultura y ganadería, poniendo como ejemplo en la parroquia urbana de San Sebastián, en donde se visualiza varias construcciones privadas frente a grandes extensiones de tierras de uso primario.

- La construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas se muestra más rigurosa en el área de expansión de la ciudad debido a la accesibilidad del suelo en cuanto al costo (con relación al elevado precio de suelo en el área cercana al centro de la ciudad).

- La problemática de esta connotación estaría ligada con la dificultad de convivir en vecindad, debido a la negación que muestran los residentes de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas por convivir con su entorno inmediato, generando un conflicto social y espacial en la ciudad.

# CAPÍTULO 3

ELEMENTOS QUE INCIDEN EN LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL



## ANTECEDENTES

El presente capítulo establece los elementos que inciden en la segregación socio-espacial generado por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados, el análisis del crecimiento de dichas actuaciones urbanísticas en la ciudad de Cuenca, “determina la manera en la cual se está generando un crecimiento acelerado de la urbe, generando desequilibrios y desigualdades”. (Mejía, 2014).

Las urbanizaciones cerradas y los condominios horizontales cerrados se encuentran distribuidos homogéneamente en toda la ciudad de Cuenca siendo estos 24 y 269 respectivamente, a partir de lo cual se analizan algunos casos que se encuentran localizados dentro del límite urbano de la ciudad de Cuenca. Es entonces cuando se identifican aquellos casos de estudio que por sus características relevantes, como aspectos urbanos, de seguridad, condiciones de vida y físicos, representarán la muestra de una gran cantidad de estas actuaciones, obteniendo un total de 3 casos de urbanizaciones cerradas y 3 casos de condominios horizontales cerrados, la cual se toma como área de estudio para determinar mediante un estudio social y espacial los factores que inciden en la segregación socio-espacial en la construcción de la ciudad de Cuenca.

El análisis de algunos ejemplos para Cebreiro López y Fernández Morante es de suma importancia, “cuando el objeto que se quiere indagar está difuso, es complejo, escurridizo o controvertido”, por lo que se han establecido estudios de los ciudadanos, de adentro y los de afuera ya que ambos influyen en la dinámica socia-espacial, ya que “dicha dinámica se ponen en evidencia los actuales matices que adquieren la fragmentación espacial y la segregación social, entendidas como dos instancias que no pueden ser consideradas por separado” (Valenzuela, 2002).



### **3.1. METODOLOGÍA PARA LA SELECCIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS**

Para conocer la incidencia socio-espacial que generan las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca, se plantea la siguiente metodología:

La presente investigación analizará urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados específicos localizados en la ciudad de Cuenca, con el fin de determinar si existe o no segregación socio-espacial.(La división en estos dos grupos se debe al marco normativo que rigen los condominios y urbanizaciones).

A partir de ello, se utilizará una metodología de la investigación que se centrará en el estudio de tres condominios horizontales cerrados y tres urbanizaciones cerradas, con el objetivo de evaluar cuál ha sido el rol que ha jugado en la ciudad.

Para la determinación del estudio se tomaron en cuenta cuatro aspectos analíticos, justificado por factores que evidencian la segregación socio-espacial residencial en la construcción de ciudad

vistos en el capítulo I, siendo los mas importantes el aspecto seguridad y condiciones de vida tal como lo expresa Roitman (2003) "El origen de los barrios cerrados está asociado a diversas causas, siendo la violencia y la inseguridad urbana las más importantes en la actualidad". Y Caldeira (2000). "Según algunos autores, cuanto más segura y cerrada es la propiedad, más alto es el estatus de la familia que la habita" Con este antecedente se parte con una breve descripción de los aspectos a considerar en la ciudad de Cuenca, teniendo:

#### a1) Aspectos urbanístico

En este análisis se plantea la utilidad del análisis sectorial estructurado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2003, como un complemento indispensable a la hora de garantizar los resultados obtenidos ya que la aportación de la información de cada uno de los sectores de planeamiento se encuentra ya constatado y verificado mediante tres principales características: Usos de suelo principales, características de ocupación y características del medio físico.

**Resulta importante el estudio basado en sectores de planeamiento ya que es un elemento estratégico en la conformación de la ciudad, donde**

**la Municipalidad del Cantón Cuenca ha venido trabajando e implementando políticas e iniciativas relacionadas al tema organizativo y social.**

#### a2) Aspectos de seguridad ciudadana

"La seguridad ciudadana es un tema público y político que busca fortalecer la seguridad barrial y generar el involucramiento de la ciudadanía en temas de seguridad ciudadana" (Consejo de Seguridad Ciudadana, 2016).

Durante el 2010 hasta el 2016, el Consejo de Seguridad Ciudadana ha clasificado los delitos en 12 categorías (área urbana de Cuenca), las cuales son de vital importancia ya que permite visualizar los sectores con mayor delincuencia.

De acuerdo a los criterios manejados por el Consejo de Seguridad Ciudadana, con la finalidad de analizar el ámbito correspondiente a la seguridad de las viviendas se acoge el análisis según las siguientes variables: asesinatos, homicidios y Robo/hurto a domicilios.

Una vez identificado los tipos de delitos se pretende conocer aquellos sectores con mayor y menor influencia de seguridad ya que por medio de ello se evidencia la concentración de los



pobladores dentro de la ciudad, para lo cual se tomó en cuenta: el número de delitos cometidos entre los años 2010 al 2016, el incremento o disminución de seguridad en cada sector de planeamiento y la colocación de elementos de seguridad como alarmas y cámaras de vigilancia. Las variaciones a considerar son:

- **Alto:** representa menor número de casos delictivos en el sector, la seguridad ha incrementado gracias a los elementos de seguridad.

- **Medio:** representa aquellos sectores en donde la inseguridad se ha mantenido constante.

- **Bajo:** representa aquellos sectores donde la inseguridad aumenta cada año (cifra mínima).

#### a3) Aspectos de condiciones de vida

Este aspecto se asume del Censo Población y Vivienda, 2010, en lo correspondiente a las variables como el ingreso y empleo, vivienda, educación, salud, pobreza e inequidad que permiten obtener indicadores sobre los niveles de vida y bienestar de la población para la aplicación de una política pública.

En este caso el índice de condiciones de vida (ICV) se asumió a los sectores de planeamiento a

partir de la información de los sectores censales (PDOT del Cantón Cuenca, 2003) emitidos por el censo de población y vivienda, 2010, estableciendo los siguientes criterios:

- **Bajo:** Se establece si existe en el sector: "viviendas con características físicas y servicios inadecuadas; hogares con alta dependencia económica, con niños (as) que no asisten a la escuela y con estado de hacinamiento crítico".(ICV,2015).

- **Medio:** Cuando el sector posee algunas de las características del criterio "bajo".

- **Alto:** Cuando el sector se encuentra levemente satisfecho en cuanto a sus necesidades básicas.

#### a4) Aspectos físico

Este aspecto es aplicado a todos los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas que se encuentren en los sectores de planeamiento antes seleccionados.

Los rasgos que se tienen en cuenta en este aspecto son: dimensión, densidad poblacional y presencia de espacios recreativos y de circulación ya que si existen mayor cantidad de pobladores que residen en estos lugares, posiblemente la segregación socio-espacial aumentará en la ciudad de Cuenca, generando conflictos sociales.

A partir de este aspecto se analiza la incidencia de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca mediante entrevistas semi-estructuradas.

b) Incidencia de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la construcción de ciudad.

Con la finalidad de indagar el impacto socio-espacial que causan las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la construcción de ciudad se realizan entrevistas semi-estructuradas, debido a que no delimitan de antemano las alternativas de respuesta, por lo cual el número de categorías de respuesta es muy elevado.

La entrevista es una forma específica de interacción social que tiene por objeto recolectar datos para una indagación. Se basó a los siguientes criterios:

1. Entrevistas a: ciudadanos o presidentes que residen dentro de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas.

Esta entrevista se realizó en todas las viviendas al jefe del hogar, considerando, un margen de error del ±5% aproximadamente debido a que algunas viviendas están desocupadas o sus habitantes no nos brindaron información, según Ortega (1994).

2. Entrevistas a: ciudadanos que residen cerca de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas.

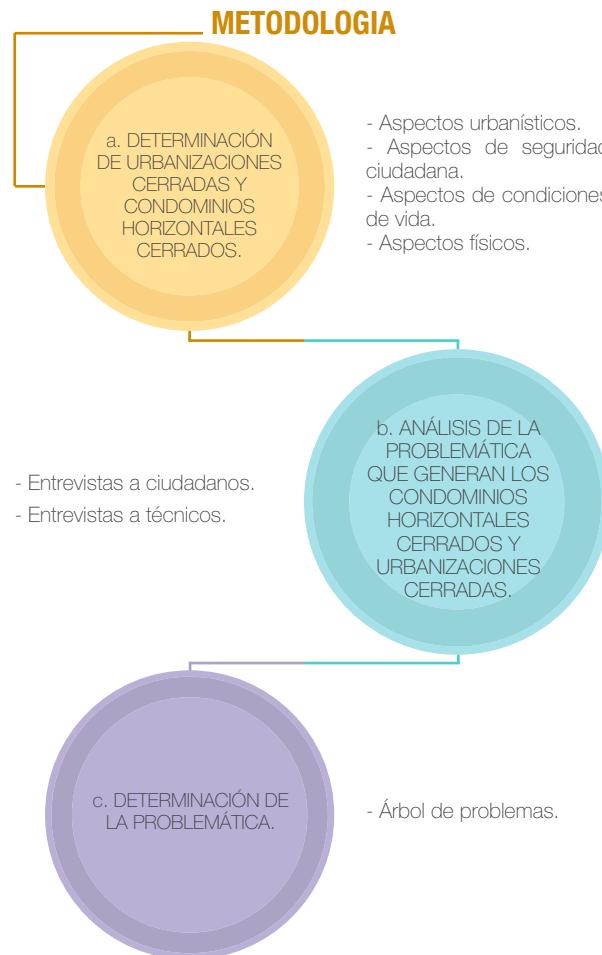
Esta entrevista se realizó aproximadamente al 10% de los jefes del hogar de las viviendas que se encuentran dentro del sector de planeamiento donde se ubica el condominio horizontal cerrado o urbanización cerrada, considerando un margen de error del ±20% aproximadamente, según Ortega (1994).

3. Entrevistas a técnicos especialistas\*. Esta entrevista se realizó a cada líder especialista de los diferentes ámbitos relacionados al tema estudiado.

Y por último se establece una relación de causa – efecto, mostrando como problema general la segregación causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la construcción de ciudad.

\* Técnicos: **Arquitecto urbanista, Arquitecto constructor, Sociólogo, Economista, Abogado, Agente inmobiliario, Agente municipal.**

**Figura N°3.1:** Esquema de la metodología de análisis



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.  
Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### 3.2. SELECCIÓN DE CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS Y URBANIZACIONES CERRADAS PARA EL ANÁLISIS DE SU INCIDENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE CUENCA

Para analizar aquellos problemas o situaciones que presentan múltiples variables y que están estrechamente vinculados al contexto en el que se desarrollan. En esta tesis el análisis de casos radica en su capacidad para generar premisas hipotéticas y orientar la toma de decisiones. Los casos tanto en las urbanizaciones cerradas como en los condominios horizontales cerrados apoyará su estudio en un carácter crítico, es decir se basa en la medida en que el caso permite confirmar, cambiar, modificar o ampliar el conocimiento sobre el objeto de estudio (Rodríguez et al, 1996).

El mismo que será de tipo instrumental, por lo tanto “se examina el caso para profundizar en un tema o afinar una teoría, de tal modo que el caso juega un papel secundario, de apoyo, para llegar a la formulación de afirmaciones sobre el objeto de estudio”. (Stake, 2005)



### 3.2.1 CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS DE LA CIUDAD DE CUENCA

Dada la cantidad de condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca, se seleccionaron 5 sectores de planeamiento como recorte territorial en virtud a que son aquellos sectores donde se encuentran en mayor cantidad, es decir aquellos representativos en cuanto al modo que posiblemente genera segregación socio espacial residencial en la ciudad de Cuenca.

Teniendo los sectores O-9, O-19, S-7, S-8 y E-17, con un mínimo de 11 condominios y un máximo de 25 como se puede ver en la Figura N° 2.43. Es oportuno señalar que estos sectores tienen características más o menos homogéneas entre sí, en cuanto a los usos de suelo, en todos sectores mencionados el uso principal es de vivienda con usos complementarios.

Con relación a la ocupación del suelo se permiten alturas entre los 9 a 15 pisos, existe una similitud entre los sectores O-19, S-7 y S-8 con una altura máxima de 9 pisos, mientras que los sectores O-9 y E-17 permiten un altura de 12 y 15 pisos respectivamente.

En la ciudad de Cuenca, la demanda por seguridad se ha vuelto parte de las necesidades básicas que la población busca cubrir, para lo cual se consideró el nivel de seguridad ciudadana en los 5 sectores antes seleccionados, para poder determinar cuales son los lugares con características significativas en cuanto a este aspecto.

Como se puede ver en la Figura N° 2.44, se han determinando que estos sectores tienen características diferentes en cuanto a seguridad, teniendo en los sectores O-9 y S-7 con características de seguridad baja, los sectores S-8 y O-19 características de seguridad media, mientras que el sectores E-17 posee la seguridad alta.

En cuanto al Índice de Condiciones de Vida (ICV), se aplicó los criterios malo, regular y bueno en los 5 sectores los cuales varían entre alto y medio sin la presencia de un índice bajo, teniendo como alta condiciones de vida los sectores E-17 y S-7 y media condiciones de vida a los sectores O-9, O-19 y S-8 respectivamente.

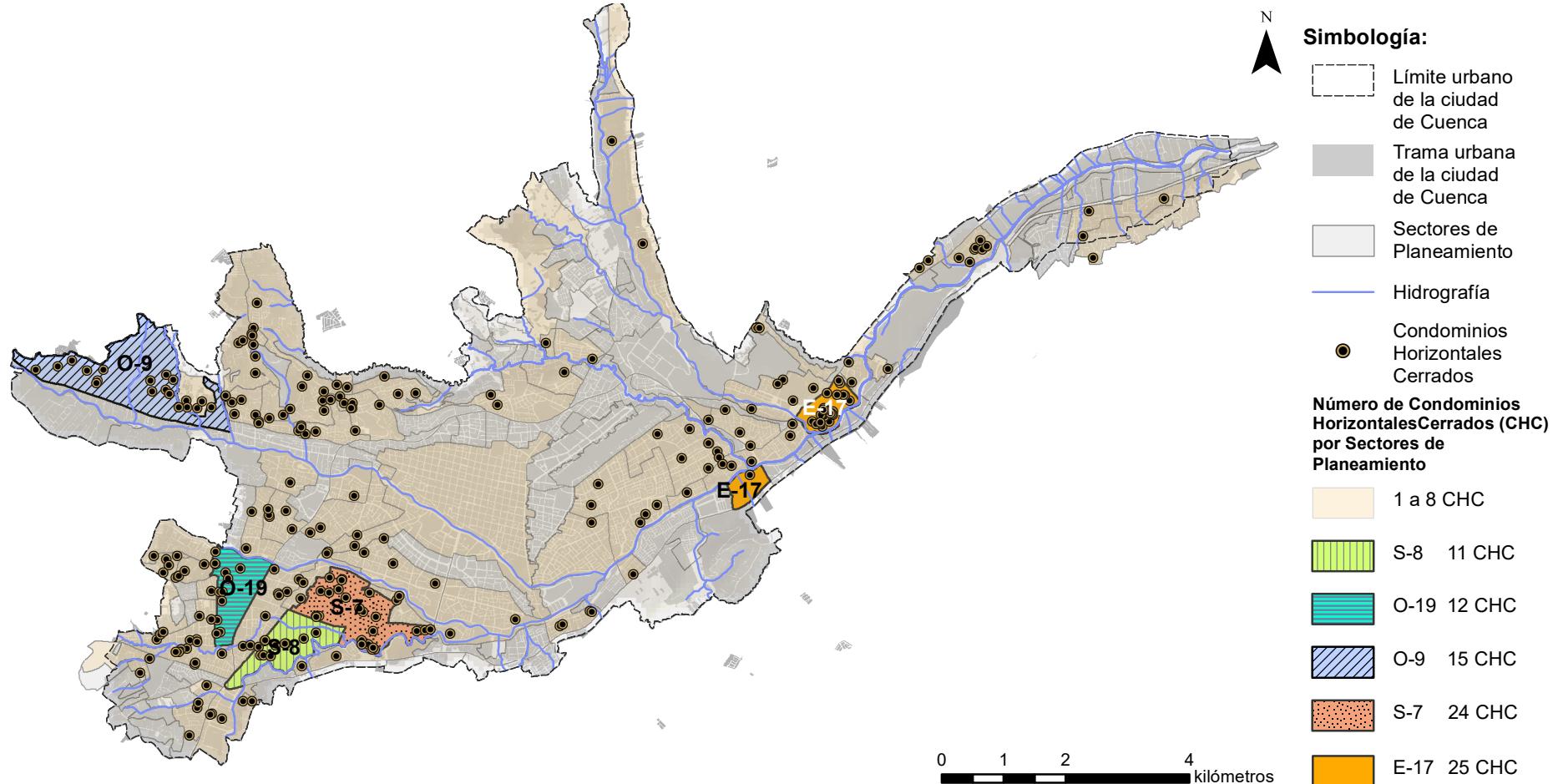
De los 5 sectores sobre los cuales se aplicó el Índice de Condiciones de Vida (ICV) y los criterios: malo, regular y bueno de seguridad ciudadana, se tomarán en cuenta aquellos que tengan características notables como son los índices altos

y los más bajos, por ello son los sectores E-17 y S-7 a analizar para la selección de los casos como se puede ver en la Figura N° 2.46.

Es decir aquellos sectores que posean alta seguridad y alto condiciones de vida, es un sector que se encuentra económicamente estable y que posee características de seguridad positivas, se pretende analizar el impacto que tiene con su entorno, y de igual manera se analiza el sector que tiene baja seguridad y alta en condiciones de vida es media, y baja seguridad y media en condiciones de vida.

En los tres sectores antes seleccionados se revisan todos los condominios horizontales cerrados, eligiendo aquellos de mayor extensión, es decir, aquellos en los que su visibilidad exterior imposibilita al ciudadano a tener contacto con su interior y que se tengan dispositivos de alta seguridad como son puerta eléctrica, alambrado eléctrico, cámaras y otros, obteniendo como resultado los condominios: Condominio Viena, Condominio El Poblado y Condominio Al Río. (Ver Figuras N° 3.7 y 3.9 y 3.11 ).

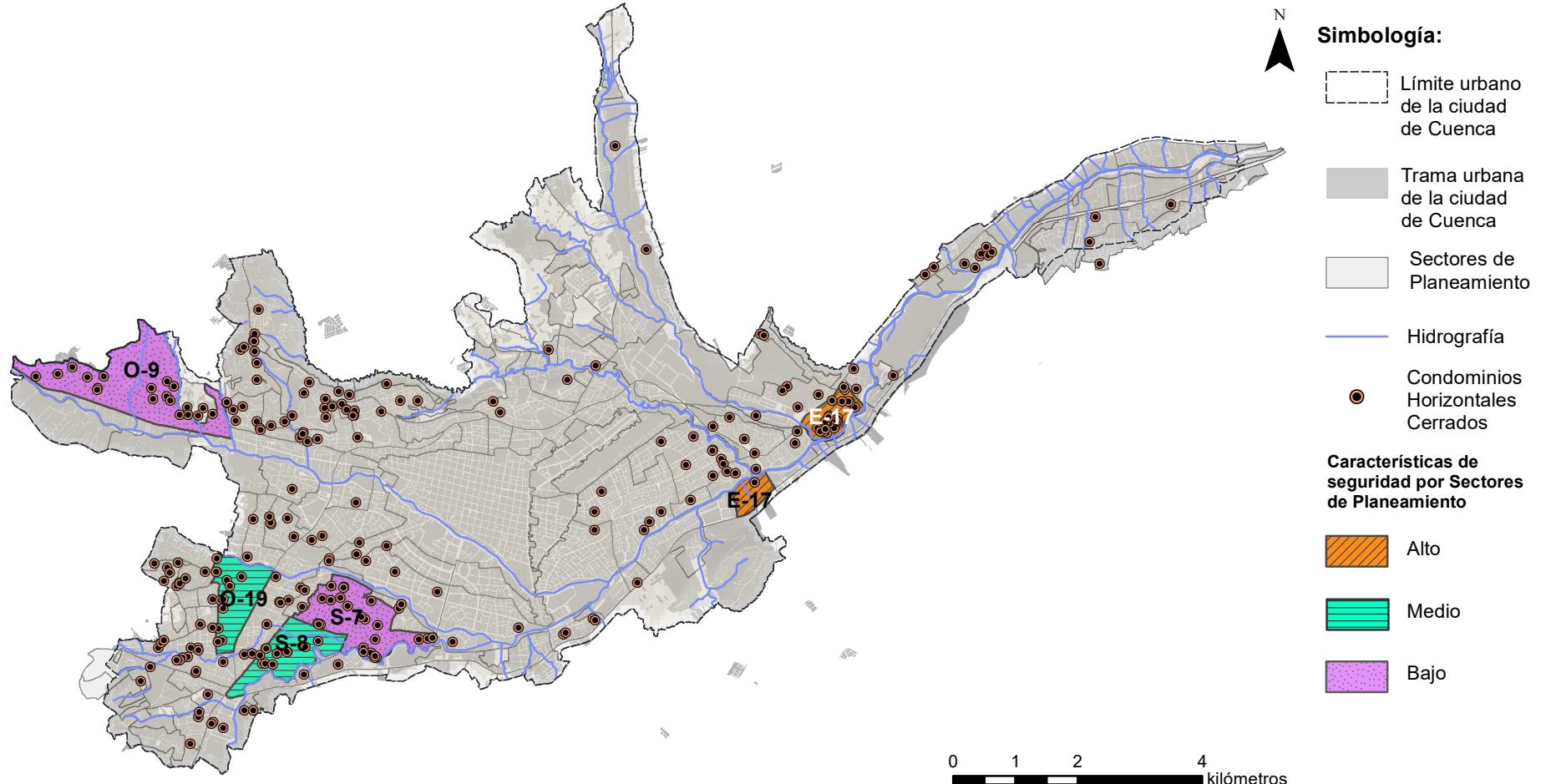
**Figura N°3.2:** Número de condominios horizontales cerrados por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

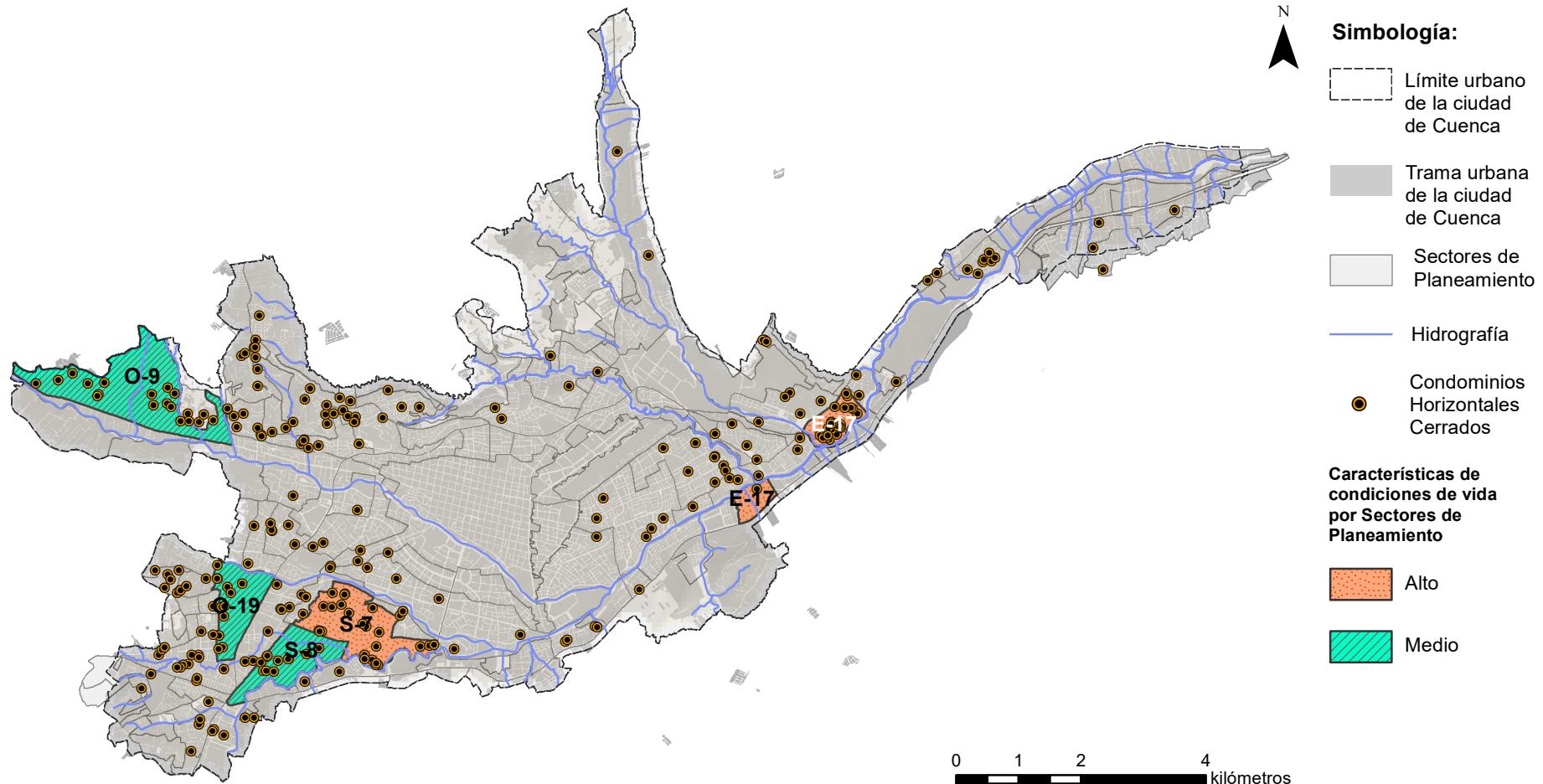
**Figura N °3.3:** Condominios horizontales cerrados: características de seguridad por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

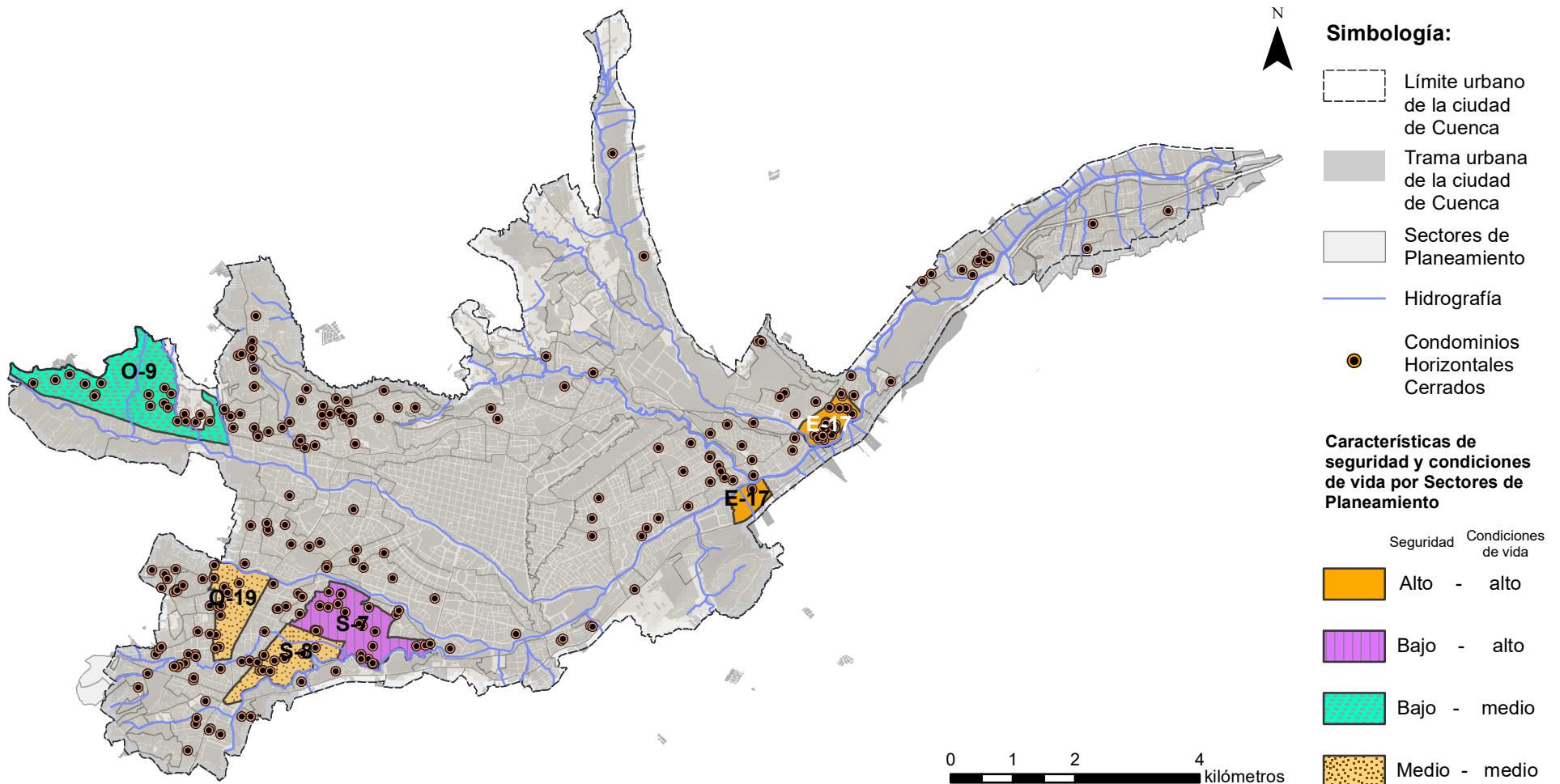
**Figura N°3.4:** Condominios horizontales cerrados: características de condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N °3.5:** Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Justificación:** para la selección de los casos de condominios horizontales cerrados se tomaron en cuenta las variables antes mencionadas, como son aspectos urbanístico, de seguridad ciudadana, de condiciones de vida y físicos, mediante un cruce; del cual se seleccionaron aquellos sectores con características relevantes, siendo estos tres sectores de planeamiento con un caso de estudio cada uno, de modo que es una “selección orientada por la información y pretende maximizar la utilidad de la información desde casos únicos”, según Flyvberg (2006), y determinar la segregación socio-espacial que causan en la ciudad de Cuenca.

**Caso 1: Condominios Viena****Figura N°3.6:** Condominio Viena.

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Características generales:**

- Año de aprobación: 2013.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana Machangara, sector de planeamiento E-17.
- Características de seguridad: Alto.
- Características de condiciones de vida: Alto.
- Características físicas: superficie 4480,02m<sup>2</sup>, 23 viviendas.

**Caso 2: Condominios El Poblado****Figura N°3.7:** Condominio El Poblado

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Características generales:**

- Año de aprobación: 2010.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana Yanuncay, sector de planeamiento S-7.
- Características de seguridad: Alto.
- Características de condiciones de vida: Bajo.
- Características físicas: superficie 1154,08m<sup>2</sup>, 12 viviendas.

**Caso 3: Condominio al Río****Figura N°3.8:** Condominio al Río.

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Características generales:**

- Año de aprobación: 2011.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana San Sebastián, sector de planeamiento O-9.
- Características de seguridad: Bajo.
- Características de condiciones de vida: Medio.
- Características físicas: superficie 5284,47m<sup>2</sup>, 35 viviendas.



### 3.2.2. URBANIZACIONES CERRADAS DE LA CIUDAD DE CUENCA

En el caso de las urbanizaciones cerradas (24 casos) al ser inferior en número a los condominios horizontales cerrados (2) con un máximo de 3 urbanizaciones cerradas por sector de planeamiento se analizaron todos los sectores en donde existen urbanizaciones cerradas los cuales son 18, (ver Figura N° 2.49).

En consecuencia, el crecimiento de las urbanizaciones cerradas podría o no generar segregación socio-espacial por medio de ellas, debido al número bajo de urbanizaciones localizadas en distintas zonas de la ciudad, pero con gran número de población. A partir de esto, se tomará mayor relevancia el aspecto físico y social (dimensiones físicas, densidad poblacional, localización, entre otras) para determinar si existe o no segregación socio espacial en la ciudad.

Sobre la base de las consideraciones anteriores cabe señalar, que en los 18 sectores de planeamiento las características en cuenta a los usos de suelo y las características de ocupación de suelo son más o menos homogénea.

En cuanto a los usos de suelo, en todos sectores a estudiar el uso principal es de vivienda con usos complementarios como por ejemplo tienda de abarrotes.

En cuanto a ocupación de suelo, según los aspectos normativos los sectores E-31, E-5, S-9 2 los que no pueden exceder a una altura de 2 pisos y los sectores O-24, O-13, N-7 4 hasta los 4 pisos. Los sectores en los que se permiten alturas de hasta 6 pisos son E-10, S-23, N-8 6, E-16, S-1-2, y los sectores O-19, O-21, S-20, E-17 se encuentran normados con una altura máxima de hasta 9 pisos, mientras que los sectores S-19 y E-32 se permite una altura de hasta 15 pisos.

En cuanto a la seguridad, se determinó que los sectores con características de seguridad alta son: E-17, E-5, E-16, E-31, E-32, E-10, N-7, N-8, S-2-1-Ejido, S-9, S-23, O-21, O-24 y S19, mientras que los otros sectores poseen una característica de seguridad media los cuales son: O-13, O19, S-20 y S-1-2-Ejido. (Cuadro N °2.9)

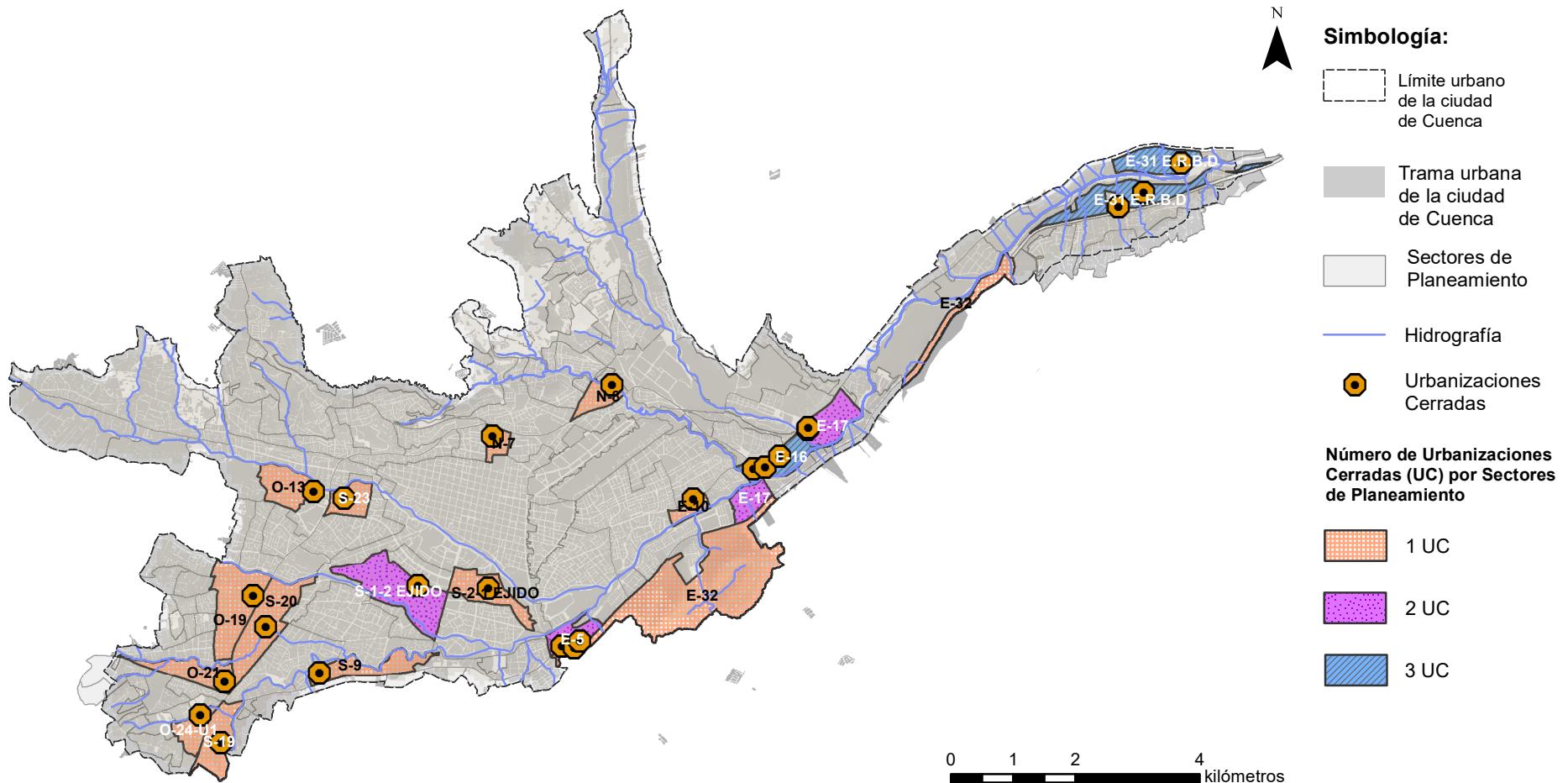
En cuanto al Indice de condiciones de vida (ICV), como se pude observar los sectores varían entre alto y medio, sin la presencia de un indice bajo, sin embargo existen sectores con alta condicio-

nes de vida como son: S-9, S-19, S-2-1, S-1-2, E-17, E-31, E-5 , E-10, N-7 y O-24, y sectores con condiciones de vida media tales como: N-8, S-23, S-20, E-32, O-13, O-19 y O-21.

Luego de este análisis, donde se conoce las características urbanísticas, el nivel de seguridad y las características de condiciones de vida en sectores de planeamiento, se hace un estudio de cada uno mediante la superposición de capas, ver en la Figura N° 2.52.

Posteriormente, en cada sector de planeamiento donde las características seguridad y condiciones de vida son alto-alto, alto-medio y medio-alto se revisan todas las urbanizaciones cerradas, eligiendo aquellas de mayor extensión, que son visibilidad exterior imposibilite al ciudadano a tener contacto con su interior y que se tengan dispositivos de alta seguridad como son puerta eléctrica, alambrado eléctrico, cámaras y otros, teniendo como resultado las urbanizaciones cerradas (una en cada caso) las siguientes: Urbanización Río Sol y Urbanización Portón Río. (Ver Figuras N° 2.53 y 2.54)

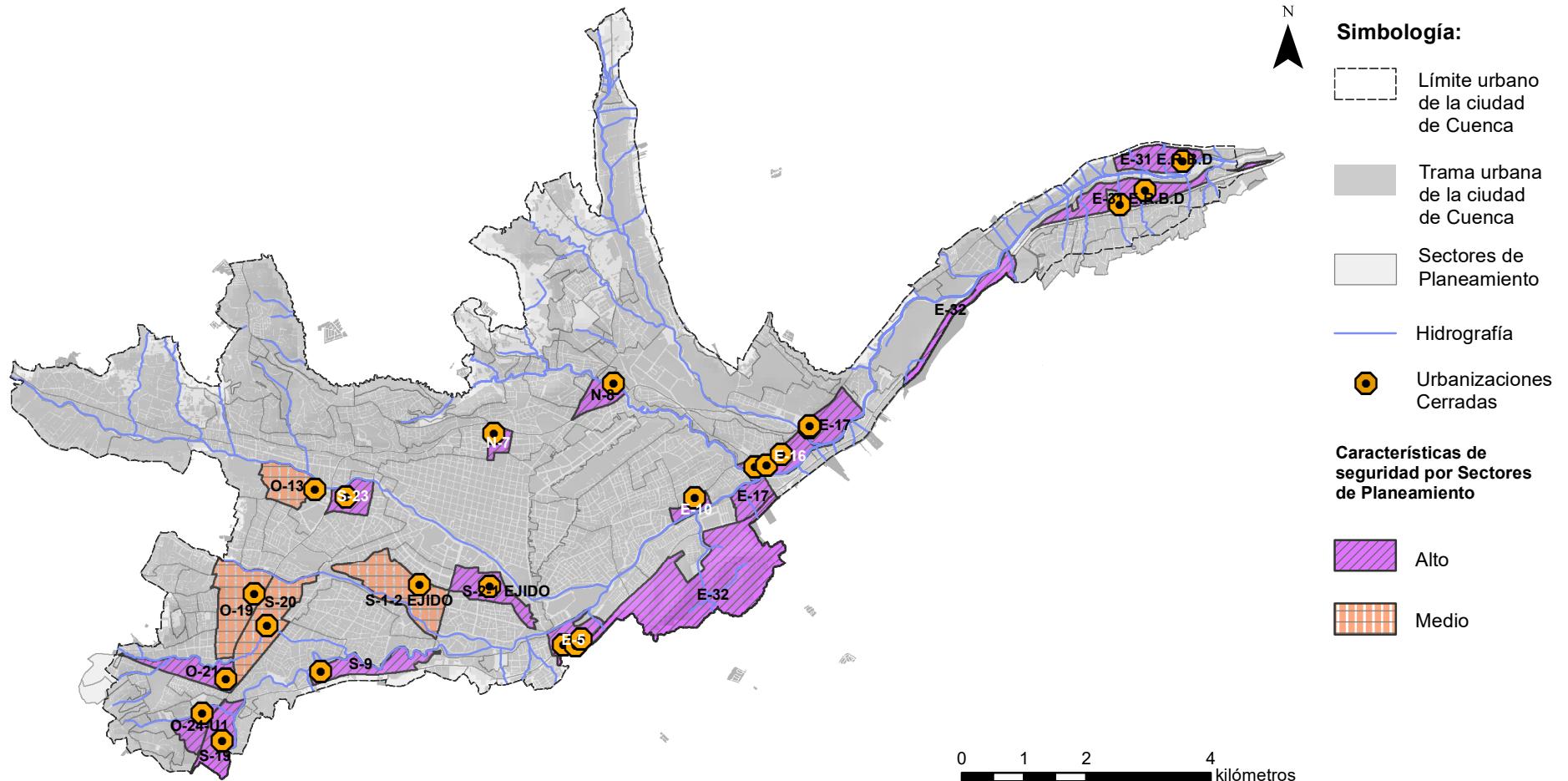
**Figura N°3.9:** Número de urbanizaciones cerradas por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

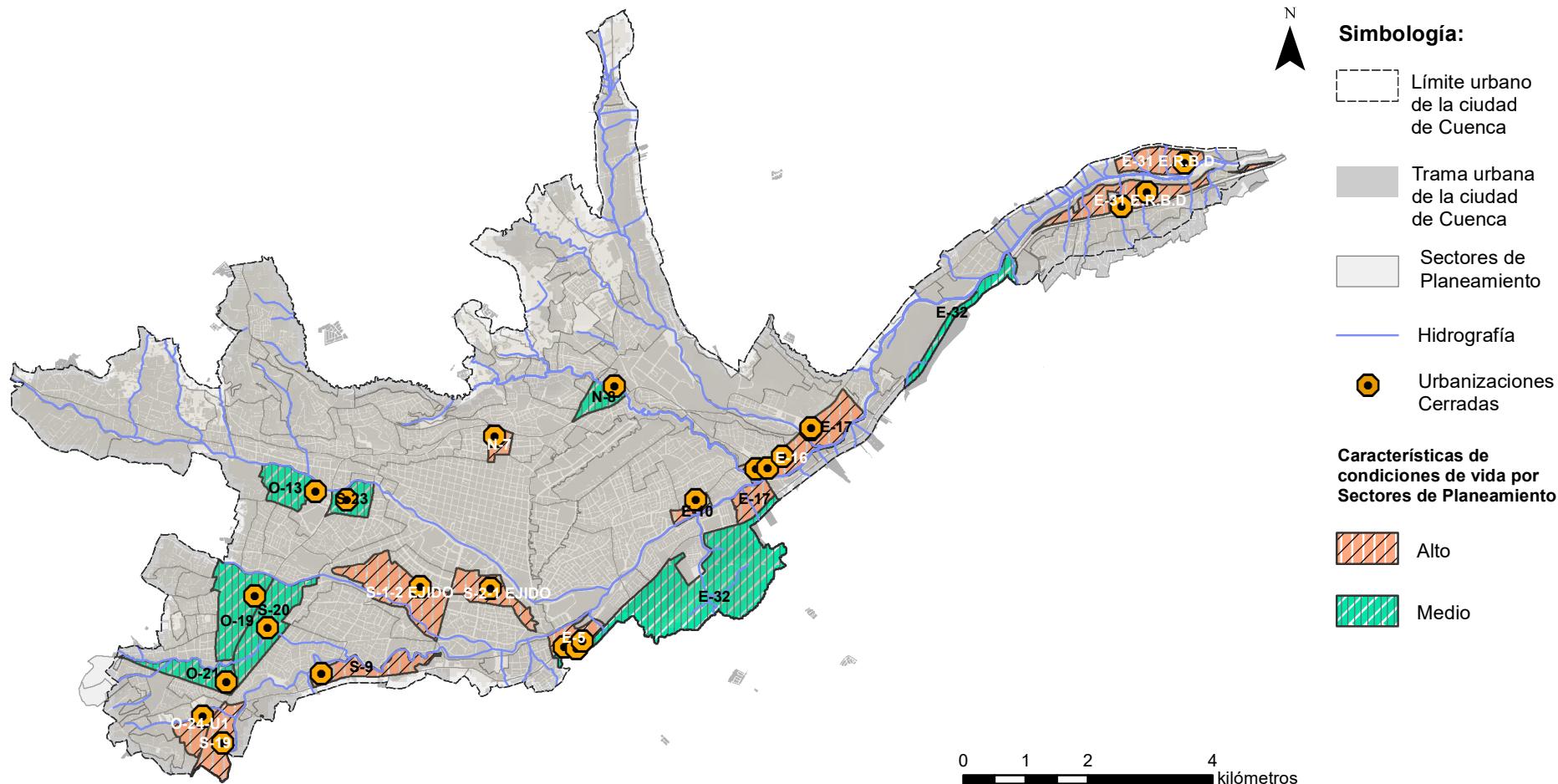
**Figura N °3.10:** Urbanizaciones cerrados: características de seguridad por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

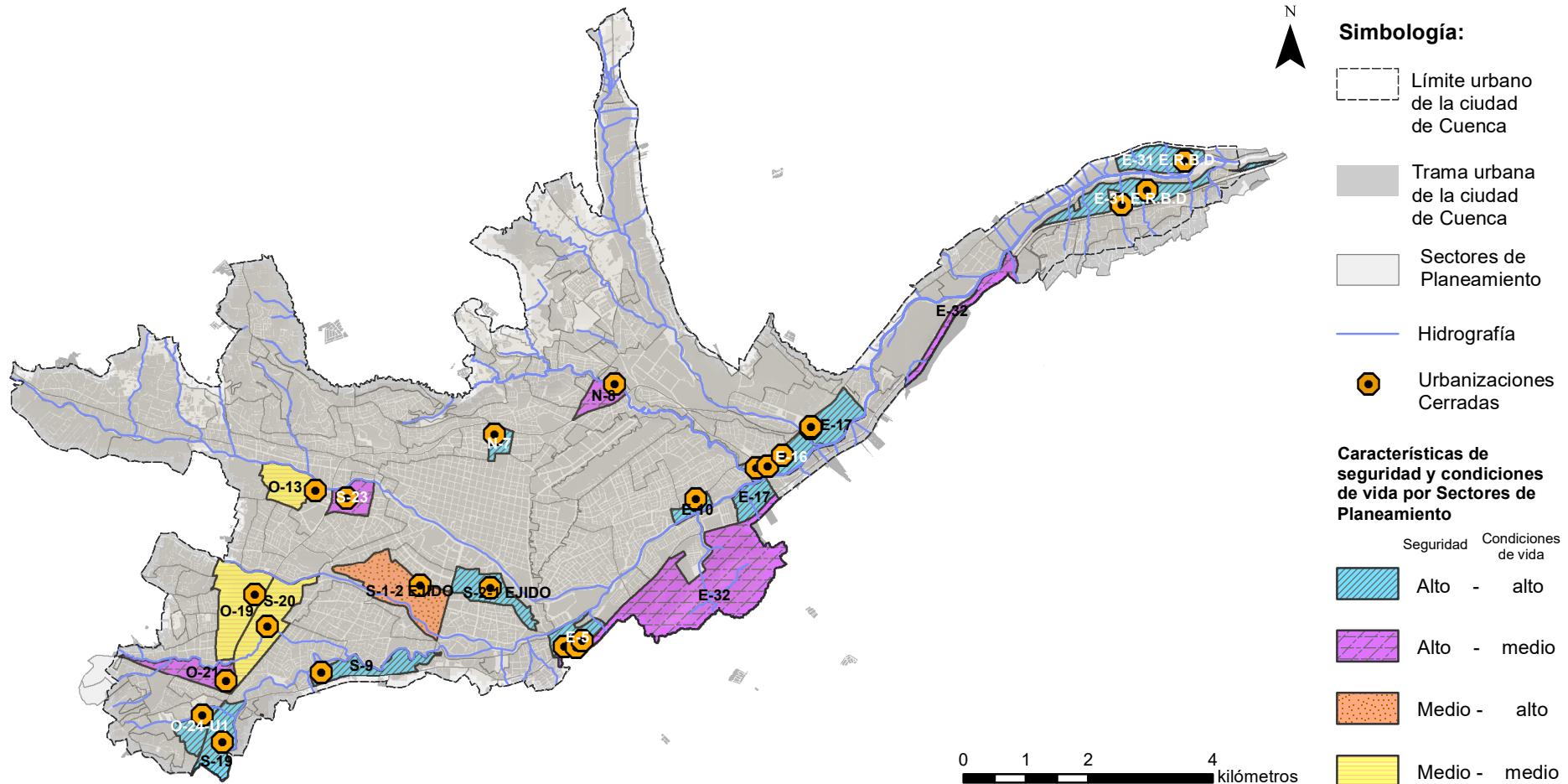
**Figura N°3.11:** Urbanizaciones cerrados: características de condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Figura N °3.12:** Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.



**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca., Censo de Vivienda y Población, 2010, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2016.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Justificación:** Para la selección de los casos de urbanizaciones cerrados se tomaron en cuenta las variables antes mencionadas, como son aspectos urbanístico, de seguridad ciudadana, de condiciones de vida y físicos, mediante un cruce; del cual se seleccionaron aquellos sectores con características relevantes, siendo estos tres sectores de planeamiento con un caso de estudio cada uno, de modo que es una “selección orientada por la información y pretende maximizar la utilidad de la información desde casos únicos”, según Flyvberg (2006), y determinar la segregación socio-espacial que causan en la ciudad de Cuenca.

#### Caso 4 : Urbanización de los Ingenieros

**Figura N°3.13:** Urbanización de los Ingenieros.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

##### **Características generales:**

- Año de aprobación: 1990 aproximadamente.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana Machangara, sector de planeamiento E-16.
- Características de seguridad: Alto.
- Características de condiciones de vida: Alto.
- Características físicas: superficie 77.206,17m<sup>2</sup>, 160 viviendas aproximadamente.

#### Caso 5: Urbanización Sin nombre

**Figura N°3.14:** Urbanización sin nombre



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

##### **Características generales:**

- Año de aprobación: 1990 aproximadamente.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana El Batán, sector de planeamiento S-23.
- Características de seguridad: Alto.
- Características de condiciones de vida: Medio.
- Característica física: superficie 4678,65m<sup>2</sup>, 23 viviendas.

#### Caso 6: Urbanización Vicente Cordero

**Figura N°3.15:** Urbanización Vicente Cordero



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

##### **Características generales:**

- Año de aprobación: 1995 aproximadamente.
- Característica urbanística: Parroquia Urbana Sucre, sector de planeamiento S-1-2 Ejido.
- Características de seguridad: Medio.
- Características de condiciones de vida: Alto.
- Característica física: superficie 3653,53m<sup>2</sup>, 10 viviendas.

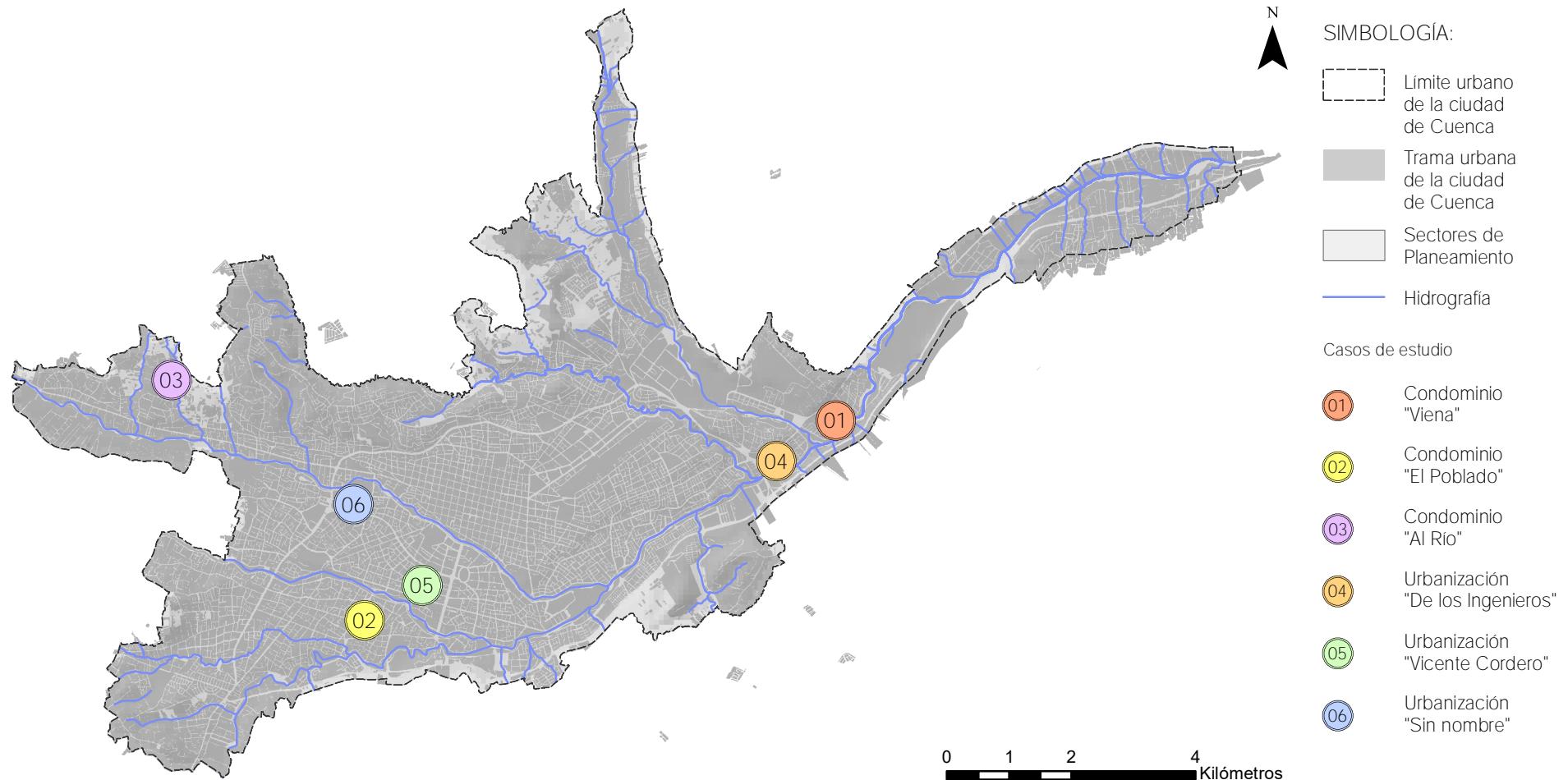


### **3.3. ANÁLISIS DEL IMPACTO QUE GENERAN LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DE CUENCA.**

En este apartado se pretende realizar un diagnóstico social y físico dentro y fuera de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas. Para ello se realizaron entrevistas semi-estructuradas en donde hubo la participación de algunos habitantes que viven dentro y fuera de estos condominios y urbanizaciones.

El propósito de este estudio es corroborar los aspectos mencionados en el capítulo I y II, en donde se indica que en Latinoamérica el crecimiento de urbanizaciones y condominios se debe principalmente a las buenas condiciones de vida y a la seguridad que ofrecen éstos.

A continuación, se muestra una pequeña síntesis de cada caso de estudio, que posteriormente serán analizadas de manera conjunta como un problema general.

**Figura N °3.16:** Condominios horizontales cerrados: características de seguridad y condiciones de vida por sectores de planeamiento en la ciudad de Cuenca.

**Fuente:** Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca, Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2003.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### a. Condominio "Viena"

Los de adentro

Este condominio registrado en el año 2013, es uno de los más grandes del sector, cuenta con 23 viviendas en donde la mayoría han sido ocupadas, además cuenta con un buen sistema de transporte público y acceso a servicios básicos.

Los residentes que viven en este condominio son familias jóvenes (promedio 3 personas por familia). Cuenta con áreas comunales tales como: la casa comunal y el parque infantil, los cuales han generado una "buena relación" entre vecinos.

Adicionalmente, el condominio cuenta con un espacio de parqueadero para visitas, parqueadero para residentes, muro con sistema de seguridad y una puerta general, demostrando que los residentes buscan espacios exclusivos para el vehículo, además de seguridad y tranquilidad.

El condominio dispone de un reglamento interno, además está representado por un Presidente encargado de registrar y administrar las alícuotas mensuales para el mantenimiento y mejoramiento del mismo.

**Figura N°3.17:** Registro fotográfico al interior del Condominio "Viena".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### Capítulo III

#### Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

Los de afuera

En cuanto a la experiencia expuesta por los residentes que viven cerca de este condominio se ha demostrado que evidentemente no existe relación alguna con las familias que residen dentro de este, sin embargo, gracias a los condominios que se han construido en el sector, las personas afirman que se ha mejorado la infraestructura vial y se han incorporado y mejorado nuevos mobiliarios en los parques, existiendo seguridad en el sector.

Vista desde otra perspectiva, en este sector se evidencia el crecimiento de otros condominios, creando en la ciudad desorden y generando temor e inseguridad en ciertos tramos del sector, como por ejemplo aquellos lugares donde no existan espacios públicos cercanos.

**Figura N°3.18:** Registro fotográfico al exterior del Condominio "Viena".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### b. Condominio "El Poblado"

Los de adentro

Este condominio registrado en el año 2010, cuenta con 12 viviendas ocupadas. Cerca de él existen equipamientos urbanos cercanos, el sistema vial se encuentra bien definido y en buen estado al igual que los servicios básicos.

En cuanto a las relaciones sociales, existe una deficiente comprensión entre vecinos debido a la carencia de espacios comunes, teniendo: casa comunal y la calle dentro de el condominio.

Además de los espacios señalados anteriormente, el condominio dispone de una vía en retorno, parqueadero, jardín para cada vivienda, muro con sistema de seguridad y una puerta de acceso principal, demostrando que para los residentes únicamente es de interés los temas de seguridad y la comodidad.

El condominio dispone de un reglamento interno, además está representado por un Presidente encargado de administrar las alícuotas mensuales para el mantenimiento y mejoramiento.

**Figura N°3.19:** Registro fotográfico al interior del Condominio "el Poblado".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### Capítulo III

#### Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

#### Los de afuera

El condominio localizado en uno de los sectores consolidados de la ciudad, forma parte de la trama urbana del sector por lo que se puede decir que esta no ha causado ningún malestar para las personas que residen cerca, ya que el condominio al igual que otros cercanos a él no es imponente en cuanto a superficie y altura como lo son los otros condominios o edificios en altura representativos de la ciudad de Cuenca.

En cuanto a las relaciones sociales, pues, para las personas que residen afuera del condominio se les dificulta la relación con las que viven adentro por el simple hecho que la privacidad por medio de una puerta que impide la visibilidad generando desconfianza y malestar entre vecinos.

Mientras que para otros, el tener vecinos que viven en condominios ha generado beneficio en sus comercios, mientras que para otros el desinterés por parte de los que viven adentro provoca una ruptura de vecindad.

**Figura N°3.20:** Registro fotográfico al exterior del Condominio "el Poblado".



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### c. Condominio "Al Río"

Los de adentro

Este condominio registrado en el año 2011, es uno de los más grandes de la ciudad de Cuenca, cuenta con 35 viviendas en donde la mayoría han sido ocupadas. El condominio se encuentra localizado al Noroeste de la ciudad donde existe una deficiencia de equipamientos urbanos además el sistema vial y de servicios básicos es malo.

En este condominio existen familias con hijos y sin hijos lo que ha generado una mala relación entre ellos por varios motivos como: la incomprendión por diferencia de edades y la falta de espacios comunes.

El condominio cuenta con una vía en retorno, parqueadero para residentes, jardín para cada vivienda, muro con sistema de seguridad y una puerta principal, demostrando que los residentes únicamente es de su interés la seguridad y tranquilidad generada por la puerta de acceso.

Finalmente, el condominio cuenta con un reglamento interno, incluso está representado por un Presidente encargado de recibir y administrar las alícuotas mensuales para el mantenimiento y mejoramiento del mismo.

**Figura N°3.21:** Registro fotográfico al interior del Condominio "Al Río".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### Capítulo III

#### Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

#### Los de afuera

En cuanto al entorno que se percibe desde afuera, este condominio y otros cercanos ha sido uno de los elementos principales que ha caracterizado esta zona como crecimiento urbano acelerado ya que gracias a estos condominios y sobre todo al precio del suelo se muestra que en el lugar han surgido las construcciones cerradas, a tal punto que ha generado disgusto en la población ya que sin duda estas han ocupado gran parte del suelo destinado a área verde o equipamientos públicos.

En cuanto a las relaciones sociales, esta zona se caracteriza por ser un área rural dentro de una urbana, es decir los pobladores aún tienen su vivienda y junto a ella una gran parte de tierra que sirve para la agricultura y ganadería, pues la invasión de los grandes condominios se ha apoderado de grandes tierras, causando disgusto debido a la contaminación vehicular provocada por los residentes de condominios.

Esto ha generado la convivencia entre ellos sea nula, sin embargo, este condominio presenta una característica peculiar, que es el servicio a las personas mediante el abastecimiento de una tienda, lo que ha generado en la población un poco de confianza que afirman "crece día a día".

**Figura N°3.22:** Registro fotográfico al exterior del Condominio "Al Río".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

#### d. Urbanización "De los Ingenieros"

Los de adentro

La urbanización posee aproximadamente 15 lotes vacantes, nace con la idea de centralizar a las familias de los ingenieros provocando una relación monótona entre ellos. Hoy en día existen aproximadamente 160 familias de distinto círculo social, pero con una misma condición económica, además cuenta con un reglamento interno y la presencia del presidente, encargado del mantenimiento y mejoramiento de la urbanización.

No existe relaciones de vecindad entre sus habitantes a pesar de las actividades que se realizan en la urbanización como: el día de la familia, de la madre y navidad con el fin de fomentar la convivencia entre vecinos.

Dentro de la urbanización existen equipamientos como: casa comunal, parque infantil, canchas sintéticas, estadio, jardín botánico, calles amplias y guardia. A pesar de ello, los habitantes piensan que la seguridad y la tranquilidad son los temas importantes para ellos, sin dar mucha importancia a los espacios comunales.

**Figura N°3.23:** Registro fotográfico al interior de la Urbanización "de los Ingenieros".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### Capítulo III

#### Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

#### Los de afuera

Vista desde el exterior, esta urbanización al ser una de las más grandes de la ciudad, trae consigo incomodidad para los residentes cercanos ya que no existe relación con ellos debido al amurallamiento y la restricción de acceso a ella.

La urbanización de los ingenieros es una de la más grande de la ciudad, y desde que fue construida trajo consigo muchos problemas como el impedimento de paso a personas que viven afuera, negación total del uso del espacio recreativo y la generación de espacios vacíos debido al amurallamiento que no es más que una barrera que provoca inseguridad como ya se ha dicho.

A pesar de ello, a raíz de esta construcción han existido cambios positivos en cuanto a la infraestructura vial y de servicios básicos y a los espacios recreativos ubicados cerca de la orilla del río.

**Figura N°3.24:** Registro fotográfico al exterior de la Urbanización “de los Ingenieros”.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### e. Urbanización "Vicente Cordero"

Los de adentro

La urbanización se encuentra localizada dentro del área urbana consolidada, por lo tanto, existen equipamientos urbanos cercanos, el sistema vial se encuentra bien definido y en buen estado al igual que los servicios básicos.

La urbanización se encuentra regularizada ya que cuenta con un reglamento interno, además existe un presidente encargado de la administración y mantenimiento de la misma.

En cuanto a las relaciones de vecindad que se genera dentro del condominio, existe una buena comprensión entre ellos debido al uso de espacios comunes como la casa comunal y el parque de recreación.

Además de estos espacios, la urbanización cuenta con una vía, parqueadero, jardín para cada vivienda, muro y una puerta con sistema de seguridad, demostrando que para los residentes únicamente es de interés los temas de seguridad, tranquilidad, la comodidad y el aislamiento.

**Figura N°3.25:** Registro fotográfico al interior de la Urbanización "Vicente Cordero".



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

### Capítulo III

#### Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas

##### Los de afuera

Vista desde el exterior, la urbanización ocupa una pequeña superficie dentro de un sector, donde el precio del suelo es elevado con relación a otras partes debido a la ubicación y la disponibilidad de equipamientos de relevancia como de salud, de recreación y educación.

En cuanto a las relaciones sociales, existe una gran barrera que impide la relación entre personas que residen adentro con las que residen afuera pues, el temor de la inseguridad es un factor que han provocado que los que viven adentro se aparten de sus vecinos.

Para algunos residentes, la conformación de urbanizaciones cerradas ha generado beneficio en cuanto a la seguridad, mientras que para otros residentes, existe un gran desinterés por parte de los que viven adentro provocando una ruptura de las relaciones entre vecinos.

**Figura N°3.26:** Registro fotográfico al exterior de la Urbanización “Vicente Cordero”.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

#### f. Urbanización "Sin nombre"

Los de adentro

La urbanización cuenta con 20 viviendas, las cuales todas han sido ocupadas. Además, se encuentra localizado en el área urbana consolidada, por lo tanto, existen equipamientos urbanos cercanos, el sistema vial se encuentra bien definido y en buen estado al igual que los servicios básicos.

La urbanización dispone de un reglamento interno, además está representado por un presidente encargado de registrar y administrar las alícuotas mensuales para el mantenimiento y mejoramiento del mismo. En cuanto a las relaciones sociales se evidenció que es deficiente ya que los residentes afirman que no existen espacios comunitarios que les ayude a resolver su problema de convivencia.

El condominio dispone una vía en retorno, parqueadero, jardín para cada vivienda, muro y una puerta eléctrica, demostrando que para los residentes únicamente es de interés los temas de seguridad, tranquilidad y la comodidad.

**Figura N°3.27:** Registro fotográfico al interior de la Urbanización "sin nombre" ubicada cerca del coliseo Jefferson Pérez.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Los de afuera**

La urbanización es una de las más antiguas de la ciudad, se encuentra cerca al centro histórico, debido a esto cuenta con servicios de transporte público, así mismo la infraestructura vial y de servicios básicos se encuentran en buenas condiciones.

En cuanto a las relaciones sociales, para las personas que residen afuera del condominio se les dificulta la relación con las que viven adentro por el simple hecho que la privacidad por medio de una puerta que impide el paso ha generado desconfianza entre vecinos.

Para algunos, el tener vecinos que viven en condominios ha generado un ambiente incómodo en su entorno ya que la puerta genera mucho ruido por las mañanas, otros dicen que existe contaminación por la presencia de tantos vehículos, mientras que para otros simplemente les es indiferente.

**Figura N°3.28:** Registro fotográfico al exterior de la Urbanización "sin nombre" ubicada cerca del coliseo Jefferson Pérez.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



**g. Apreciación de técnicos y académicos sobre la segregación socio-espacial generada por el crecimiento de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados.**

Este apartado permite conocer aquellos aspectos físicos y sociales vistos desde el punto de vista del profesional, por medio del cual se podrá obtener una visión general de la problemática con respecto al impacto socio espacial producto del crecimiento de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas localizadas.

Es eminentemente recordar que el estudio de segregación es multidisciplinario, y que para comprender esta problemática es necesario el estudio desde varias aristas, por esta razón es importante conocer el criterio de profesionales con respecto a este tema como: arquitectos, sociólogos, abogados y economistas, entre otros.

Es transcendental señalar que las urbanizaciones y condominios son actuaciones urbanísticas que se localizan de manera dispersa dentro de la Ciudad, estas surgen debido a la disposición de lotes amplios con frentes mínimos, por ello, la necesidad de plantear viviendas con tamaños de frente mínimos en serie, tal como lo indica Vintimilla, arquitecto encargado de la aprobación de

proyectos en el área de Control Urbano.

En otros casos estas actuaciones urbanísticas surgen debido a la necesidad de aislarse debido a la inseguridad generada en ciertas zonas de la ciudad consideradas como peligrosas, como es el ejemplo del sector Cayambe, como lo señaló Velástegui, profesional que labora en el Consejo de Seguridad Ciudadana del Cantón de Cuenca.

Un tercer caso es la alta demanda de vivienda privada que se produce debido a la facilidad de compra por el precio de la vivienda y por la disposición de sistemas de seguridad, tal como lo indicó Vintimilla.

Además, indicó que estas construcciones son opciones de implantación territorial que rigen en el cantón Cuenca debido al respaldo de aquellas leyes vistas en el capítulo II, las cuales protegen la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas.

Estas actuaciones producen un fuerte impacto en la ciudad debido a la conformación de espacios cerrados que en un principio fueron considerados como públicos como son los espacios de recreación y de circulación, como lo indicó Pauta y Osorio. Además, en la mayoría de los

casos el agente promotor de estas actuaciones urbanas omite espacios de recreación, produciendo una doble segregación dentro de barrios cerrados (Vintimilla).

Con esta problemática nace el uso del auto privado, el cual posiblemente afecta la forma de construir la ciudad y el desarrollo de la misma, debido a la dispersión de los residentes, sobre todo aquellos que viven en condominio horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas donde no es posible la facilidad del uso del transporte público.

Adicionalmente esta problemática produce una fuerte contaminación ocasionada por la cantidad de vehículos privados que nacen por la necesidad de los residentes que viven en lugares alejados del centro de la ciudad (Osorio). Otra problemática que se genera es la deficiencia de usos compatibles a la vivienda, posiblemente producto de la baja densidad poblacional.

Con la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas se evidencia algunas problemáticas como las indicadas, las cuales serían de útil su estudio, sin embargo, en esta investigación se omitirá su desarrollo debido al alcance de la tesis.

**Capítulo III**
**Elementos que inciden en la segregación socio-espacial dados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas**
**Cuadro N°3.1:** Resumen de las Entrevistas realizadas.

	CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS (CHC) EN CUENCA			URBANIZACIONES CERRADAS (UC) EN CUENCA		
	CASO 1	CASO 2	CASO 3	CASO 4	CASO 5	CASO 6
Motivos para residir	- Seguridad. - Tranquilidad.	- Seguridad. - Comodidad.	- Seguridad. - Tranquilidad.	- Seguridad. - Tranquilidad.	- Seguridad. - Tranquilidad. - Comodidad. - Aislamiento.	- Seguridad. - Tranquilidad. - Comodidad.
Equipamientos	- Casa comunal y parque infantil.	- Casa comunal.	- Casa comunal.	- Casa comunal, parque infantil, canchas deportivas, coliseo, jardín botánico y salón de eventos.	- Casa comunal, parque infantil.	- No existe.
Relaciones de vecindad	- Existencia de familias jóvenes con buenas relaciones sociales.	- Existe una deficiente relación social entre vecinos.	- No existe relaciones de vecindad.	- No existe relaciones de vecindad.	- Existe una buena relación social entre vecinos.	- Existe una deficiente relación social entre vecinos.
Estudio urbano	- Rodeado de otros condominios sin relación social con la ciudad.	- No rompe la trama urbana de la ciudad. - Privatización del espacio. - Variedad de usos de suelo cercanos al condominio. - Servicio del transporte público cercano- sin uso.	- Rodeado de otros condominios sin relación social con la ciudad.	- Renovación en la infraestructura vial y mejoramiento de los servicios básicos y espacios recreativos. - Por su dimensión genera una gran barrera física y social dentro de la ciudad.	- No rompe la trama urbana de la ciudad. - Renovación en la infraestructura vial y mejoramiento de los servicios básicos. - Servicio del transporte público cercano- sin uso.	- No rompe la trama urbana de la ciudad. - Renovación en la infraestructura vial y mejoramiento de los servicios básicos. - Servicio del transporte público cercano.

**Elaboración: Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



**Cuadro N°3.2:** Resumen de las principales características de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, según "los de adentro", "los de afuera", técnicos y académicos.

URBANIZACIONES CERRADAS (UC) EN CUENCA		CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS (CHC) EN CUENCA		
	Características socio-espaciales de las UC	Especificidades de las UC en la segregación socio-espacial	Características socio-espaciales de las CHC	Especificidades de las CHC en la segregación socio-espacial
<b>Los de adentro</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acceso de servicios básicos.</li> <li>- Equipamientos comunales deficientes.</li> <li>- Parqueadero para visitas.</li> <li>- Muro de cerramiento.</li> <li>- Sistema de seguridad.</li> <li>- Espacio tranquilo y seguro.</li> <li>- Exclusividad social.</li> <li>- Privacidad ante el resto de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desintegración social con la ciudad.</li> <li>- Pocas relaciones de vecindad, dentro del barrio cerrado.</li> <li>- No se permite la existencia de usos complementarios a la vivienda dentro de las urbanizaciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acceso a de servicios básicos.</li> <li>- Equipamientos comunales deficientes.</li> <li>- Cerramiento y sistema de seguridad</li> <li>- Espacio tranquilo y seguro.</li> <li>- Exclusividad social y privacidad.</li> <li>- Reglamento interno.</li> <li>- Costo rentable de las viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pocas relaciones de vecindad, dentro del barrio cerrado.</li> <li>- No se permite la existencia de usos complementarios a la vivienda dentro de los condominios.</li> <li>- Menor disfrute de la ciudad para sus habitantes.</li> </ul>
<b>Los de afuera</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso del transporte privado.</li> <li>- Aumento la plusvalía de los terrenos aledaños.</li> <li>- Apropiación por parte de los constructores de UC sobre las grandes tierras con uso principal agricultura y ganadería.</li> <li>- Mejora la infraestructura vial del entorno.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inseguridad social fuera de las urbanizaciones cerradas.</li> <li>- Conflictos y diferencias entre diferentes estratos económicos de las UC con la ciudad.</li> <li>- Uso de espacios recreativos solo para una determinada población.</li> <li>- Conformación de la llamada "ciudad dormitorio".</li> <li>- Generación de vías y equipamientos privados.</li> <li>- Falta de variedad de usos de suelo.</li> <li>- Ruptura relaciones con la vecindad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Apropiación por parte de los constructores de CHC sobre las grandes tierras con uso principal agricultura y ganadería.</li> <li>- Restricción de acceso.</li> <li>- Viviendas estéticamente similares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inseguridad social fuera de los CHC.</li> <li>- Uso de espacios recreativos solo para una determinada población.</li> <li>- Desintegración social en la ciudad</li> <li>- Conformación de la llamada "ciudad dormitorio".</li> <li>- Vias y equipamientos privados.</li> <li>- Homogeneidad en los usos de suelo.</li> </ul>
<b>Técnicos y Académicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacios seguros.</li> <li>- Muro de cerramiento.</li> <li>- Sistema de seguridad.</li> <li>- Costo rentable de las viviendas.</li> <li>- Amanznamiento irregular.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérdida del espacio público como vías y áreas recreativas.</li> <li>- Privatización de equipamientos.</li> <li>- Menor disfrute de la ciudad para sus habitantes</li> <li>- Conformación de la llamada "ciudad dormitorio"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo rentable de las viviendas.</li> <li>- Muro de cerramiento.</li> <li>- Sistema de seguridad.</li> <li>- Equipamientos comunales deficientes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privatización de equipamientos.</li> <li>- Menor disfrute de la ciudad para sus habitantes.</li> <li>- Conformación de la llamada "ciudad dormitorio".</li> </ul>

\*Según los resultados emitidos por las entrevistas realizadas a los diferentes actores, coincide en gran medida tanto para Urbanizaciones Cerradas como para Condominios horizontales cerrados, por esta razón de ahora en adelante dichas actuaciones urbanísticas serán analizadas como una sola.

**Elaboración: Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

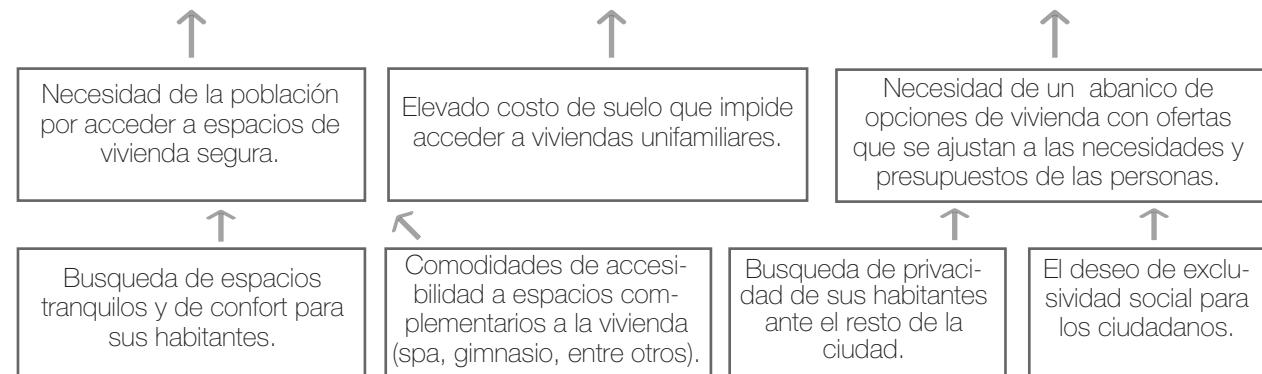
Bajo el análisis anterior, la incidencia de las urbanizaciones y condominios horizontales cerrados en la construcción de ciudad generan segregación socio-espacial, para lo cual se elabora un problema con sus causas-efectos.

A partir de la caracterización interna y externa, realizada a las urbanizaciones y condominios horizontales cerrados, objetos de estudio, se profundiza la problemática mediante la identificación de causas y efectos, mostradas en el siguiente cuadro, el cual permitirá el planteamiento de mecanismos con la finalidad de reducir sus efectos ocasionados.

**Cuadro N°3.3:** Determinación de la problemática generada por la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad.



### INCREMENTO DE URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN EL LÍMITE URBANO DE LA CIUDAD PROVOCANDO SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



### 3.4. CONSIDERACIONES FINALES

- El estudio realizado en este capítulo permitió corroborar la información expuesta en el capítulo I, en donde se evidencia el crecimiento de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en las diferentes ciudades de Latino América, debido a la inseguridad generada en la ciudad y a la fuerte influencia social que existe por los residentes de estratos sociales altos.
- La seguridad, la tranquilidad y la búsqueda de la exclusividad son algunas de las especificidades de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la segregación socio-espacial de la ciudad de Cuenca, desconectando a los habitantes de adentro con del resto de la ciudad.
- A pesar de que las condiciones de vida de los habitantes en la ciudad de Cuenca se encuentran entre media y alta, es decir no existe estratos económicos notorios, al conformarse estos barrios cerrados se muestra una división social, generando desestabilidad en la conformación de la estructura urbana y además conflictos sociales entre sus habitantes.
- Los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, poseen aspectos físicos y sociales que buscan gran parte de las personas como son la seguridad, equipamientos y otros para el goce de su familia, generando desintegración social con la ciudad.
- Con la presencia de urbanizaciones cerradas se pudo identificar un cambio en el espacio público. Es decir, los lugares que en un principio fueron públicos (calles y parques), ahora son de uso exclusivo evitando que personas ajenas a dicho sector no tengan acceso.
- Los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas se encuentran en su mayoría en el área de expansión de la ciudad de Cuenca lo que a llevado a que su población se displace diariamente para sus actividades diarias conformándose de estos barrios cerrados lo que llamaríamos la "Ciudad dormitorio".



# CAPÍTULO 4

## MECANISMOS PARA MITIGAR LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL CAUSADA POR LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA.



## ANTECEDENTES

El presente estudio plantea mecanismos de intervención, en el ámbito de la planificación con el fin de mitigar la segregación socio-espacial causada por los condominios horizontales cerradas (CHC) y las urbanizaciones cerradas (UC) en la construcción de ciudad, los mismos que convergen en la intervención de la política pública urbana para promover una ciudad con mayores niveles de integración socio-espacial.

La segregación socio-espacial es un tema multidimensional, sin embargo el presente capítulo plantea mecanismos en el ámbito de la planificación como unos de los elementos estratégicos para abordar la segregación socio-espacial, basadas en un marco jurídico, presentando un modelo ideal de construcción de ciudad. Los mecanismos se plantean con algunas estrategias que parten de la problemática encontrada según los resultados del análisis de los estudios de caso.

La reconfiguración de algunas acciones en la planificación puede reducir las desigualdades socio-espaciales mediante el cambio de patrones en la construcción de ciudad, dichos mecanismos señalan orientaciones para que privados y públicos construyan una ciudad inclusiva y equitativa.

Algunos estudios ya fueron realizados sobre elementos que permitan evitar la propagación de urbanizaciones cerradas y condominios y permitir el entendimiento de la importancia de construir una ciudad justa, además de orientar al poder político, con el fin de permitir una “interacción social, y es a partir de ellos que los individuos forjan sus valores, expectativas, hábitos de consumo y posibilidades de expresión y decisión”, (Linares, 2013).



## **4.1. METODOLOGÍA PARA EL PLANTEAMIENTO DE MECANISMOS QUE MITIGAN LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL EN LA CIUDAD DE CUENCA**

Las mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial, son herramientas de planificación que permite a los gobiernos, llevar un desarrollo urbano de manera integral. Esta metodología surge una vez establecidos los elementos que inciden en la segregación socio-espacial dadas por la implantación de Uc y CHC en base a los casos estudiados en la ciudad de Cuenca, con el fin de aproximarnos a una propuesta atríbuida a una realidad territorial. Para la determinación del presente capítulo se hace un análisis FODA, y a partir de la determinación de estrategias se establecen los mecanismos a considerar para reducir la segregación socio-espacial.

### **a. Análisis FODA**

El análisis FODA consiste en realizar una evaluación interna de una problemática: las fortalezas y debilidades, así como su evaluación externa, es decir, las oportunidades y amenazas de las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la construcción de ciudad. “El FODA es una herramienta que permite obtener una

perspectiva general de la situación estratégica de una situación determinada” (Salazar, 2014).

Para el análisis se vio oportuno la construcción de tres matrices basadas en, la opinión de las personas que residen dentro de los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas , de las personas que residen fuera de los mismos y de los municipales o técnicos, con la finalidad de obtener tres visiones distintas basadas en una misma problemática.

Además se realizó el balance de la matriz FODA con el fin de determinar los mecanismos y sus posibles estrategias para evitar y controlar la aparición de CHC y UC, como se puede observar en los Anexos 04, 05, y 06.

### **b. Mecanismos**

Son establecidos como un conjunto de estrategias que permiten el correcto funcionamiento de la ciudad en cuanto a su construcción, de tal manera que aprovechen las fortalezas y oportunidades y disminuyan y eviten las debilidades y amenazas existentes en la conformación de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca, las mismas que serán esquematizadas en base a estrategias planteadas para el cumplimiento de los mismos.

## 4.2. ANÁLISIS FODA: IMPACTO QUE PRODUCEN LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA

**Cuadro N °4.1:** Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a las entrevistas semi-estructuradas para personas que residen dentro de los barrios cerrados (Anexo 01).

MATRIZ-FODA (PERSONAS QUE RESIDEN DENTRO DE LOS BARRIOS CERRADOS)				
			SOCIO-ESPACIAL	
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	
SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacio público tranquilo y seguro.</li> <li>- Exclusividad social, es decir convivencia con personas del mismo estrato social.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existencia de un abanico de opciones de vivienda con ofertas que se ajustan a las necesidades y presupuestos de sus habitantes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Poca privacidad familiar ante las relaciones de vecindad, dentro del barrio cerrado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Menor disfrute para sus habitantes de los espacios públicos y de encuentro de la ciudad.</li> </ul>
FÍSICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viviendas estéticamente atractivas, con mejores acabados.</li> <li>- Condiciones ambientales físicas y sociales sanas.</li> <li>- Fácil accesibilidad a servicios básicos.</li> <li>- Espacio exterior a la vivienda limpio y en buen estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privacidad de sus habitantes ante el resto de la ciudad.</li> <li>- Aprovechamiento de espacios recreativos en mejores condiciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se permite realizar cambios externos en la vivienda sin obtener el permiso de la Junta de Directores.</li> <li>- No existen usos complementarios a la vivienda cercanos, y uso del vehículo es primordial.</li> </ul>	

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.(Entrevista E1).

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Cuadro N°4.2:** Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a las entrevistas semi-estructuradas para personas que residen fuera de los barrios cerrados (Anexo 02).

<b>MATRIZ-FODA (PERSONAS QUE RESIDEN FUERA DE LOS BARRIOS CERRADOS)</b>				
SOCIO-ESPACIAL				
	<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
<b>SOCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacios públicos y de vivienda tranquilos y seguros.</li> <li>- Privacidad de sus habitantes ante el resto de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Existencia de un abanico de opciones de vivienda con ofertas que se ajustan a sus presupuestos, en especial para los condominios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Débil control del uso y ocupación del suelo por parte de la Municipalidad.</li> <li>- Diferencias sociales y económicas entre los que residen dentro de barrios cerrados y el resto de la ciudad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Segregación socio-espacial conformándose la llamada "ciudad dormitorio".</li> <li>- Mala interpretación de la normativa en cuanto a diseño de urbanizaciones.</li> </ul>
<b>FÍSICO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viviendas estéticamente atractivas, en espacial en las urbanizaciones.</li> <li>- Fácil accesibilidad a servicios básicos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacio recreativo con mayor superficie y en mejores condiciones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Uso de espacios recreativos solo para una determinada población.</li> <li>- Viviendas con un mismo diseño evitando la diversidad arquitectónica en la ciudad, en especial en los condominios horizontales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desorden urbano de la ciudad, en cuanto al sistema vial y conformación de manzanas.</li> </ul>

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.(Entrevista E2).

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



**Cuadro N °4.3:** Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a la opinión de los municipales y técnicos.

MATRIZ-FODA (TÉCNICOS, MUNICIPALES Y ACADEMICOS)				
SOCIO-ESPACIAL				
	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
SOCIAL	- Seguridad del espacio público y la vivienda ante la inseguridad de la ciudad.	- Posibilidad de convivencia con la vecindad dentro de los barrios cerrados.	- Distanciamiento entre vecinos por condiciones económicas.	- Ruptura de la dinámica de la sociedad con la ciudad.
FÍSICO	- Condiciones ambientales favorables para un mejor disfrute de la vivienda.	- Comercialización rentable de viviendas debido a la construcción en serie.  - Comercialización de vivienda social.	- Desvinculación de sus habitantes con la ciudad.  - Utilización del transporte privado en mayor cantidad.  - Lucro por la venta de viviendas en barrios cerrados para los constructores.	- Ausencia de usos compatibles a la vivienda en los barrios cerrados.  - Ruptura de las relaciones sociales con el entorno inmediato debido a la eliminación de espacios colectivos o comunitarios.

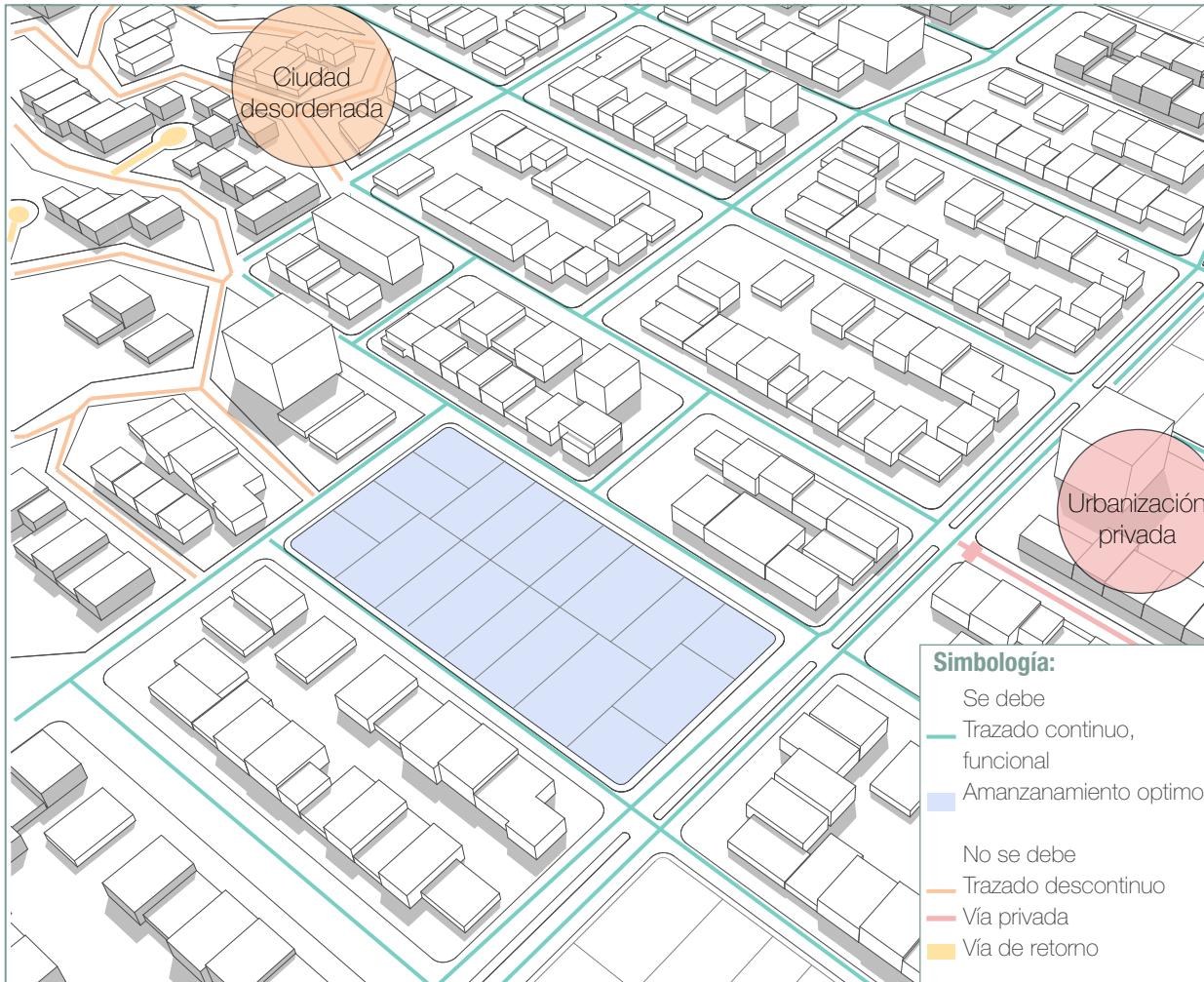
Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

#### 4.3. MECANISMOS PARA MITIGAR LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL CAUSADA POR LAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS HORIZONTALES CERRADOS EN LA CIUDAD DE CUENCA

A partir de determinar el impacto que causan las Urbanizaciones cerradas y Condominios horizontales cerrados en la ciudad, se determinan algunos mecanismos, los mismos que se plantean con el fin de mitigar la segregación socio-espacial en la ciudad de Cuenca.

Figura N°4.1: Estrategia a: trazado vial.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

a. La Municipalidad debe asumir enteramente el diseño vial de la ciudad en base a Planes Parciales de Urbanismo.

Para lo cual se debe,

- Generar un diseño vial basado en un trazado claro, funcional e integral con la ciudad, además evitar vías de retorno innecesarias, con el fin de mantener un desplazamiento vial continuo para sus habitantes.
- Garantizar un amanzanamiento óptimo por parte de proyectos Municipales cumpliendo con lo establecido en el artículo 472 de COOTAD y artículo 55 del LOOTUGS, para evitar el desorden y permitir una legibilidad de la ciudad.
- Impedir la construcción de vías privadas, es decir ejercer la competencia total de diseño, construcción y mantenimiento de la vialidad en la ciudad.
- Eliminar el acceso restringido de vías públicas con el fin de que todos los habitantes de la ciudad tengan el derecho a utilizarlas.

**Figura N°4.2:** Estrategia b: Distribución del uso de suelo en la ciudad.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

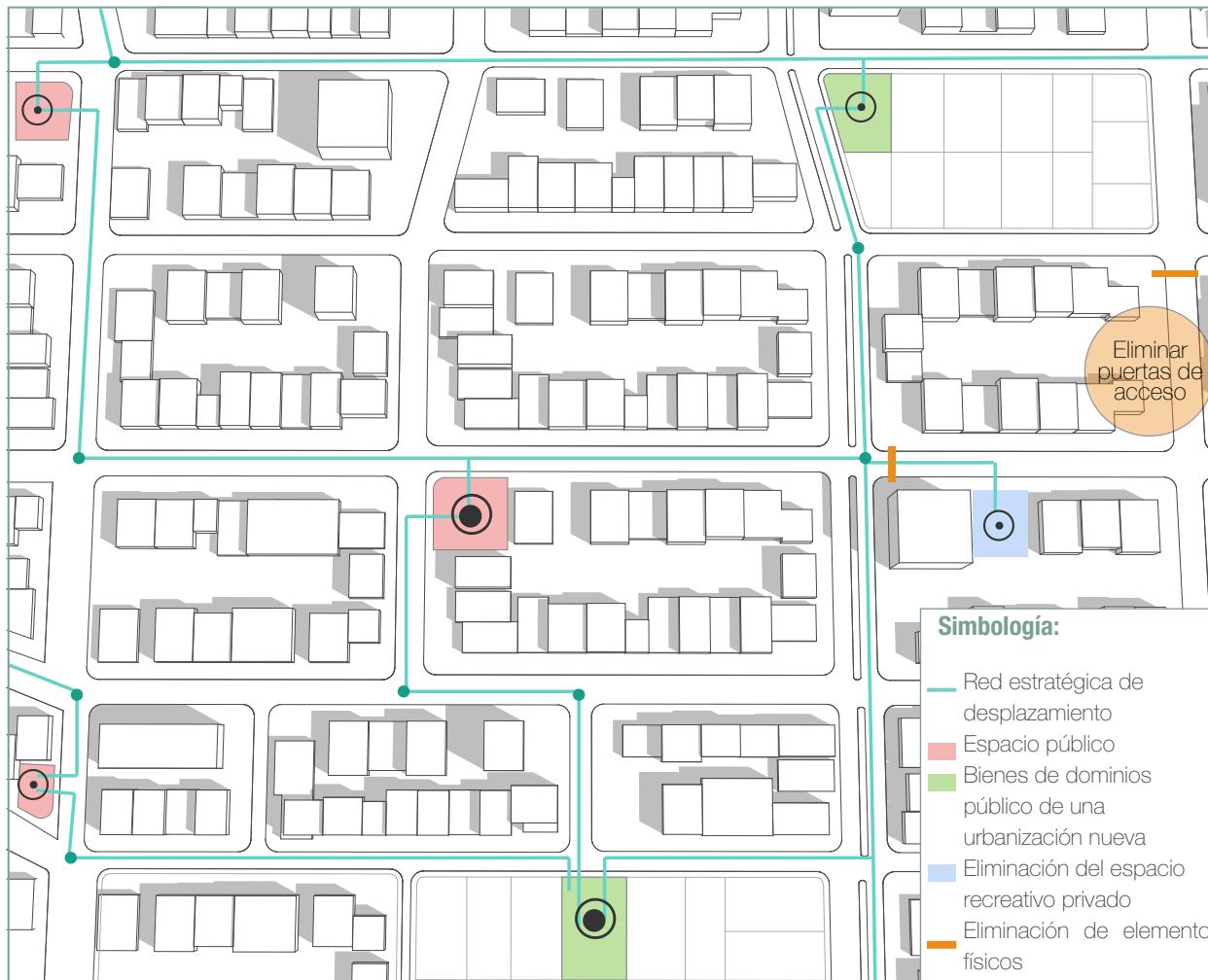
Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

b. La Municipalidad debe atribuir usos de suelo complementarios a la vivienda en aquellos sectores con proyección a urbanizarse mediante Planes Parciales de Urbanismo.

Para lo cual se debe,

- Generar un estudio en aquellas zonas de la ciudad donde únicamente existe el uso de suelo vivienda, con el fin de promover la variedad de usos de suelo compatibles a la misma y evitar áreas desoladas en la ciudad.
- Conocer los usos de suelo compatibles y complementarios a la vivienda, útiles para el medio, para establecer espacios específicamente para dichos usos en proyectos de urbanizaciones.

**Figura N°4.3:** Estrategia c: Privatización de equipamientos y redes viales.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

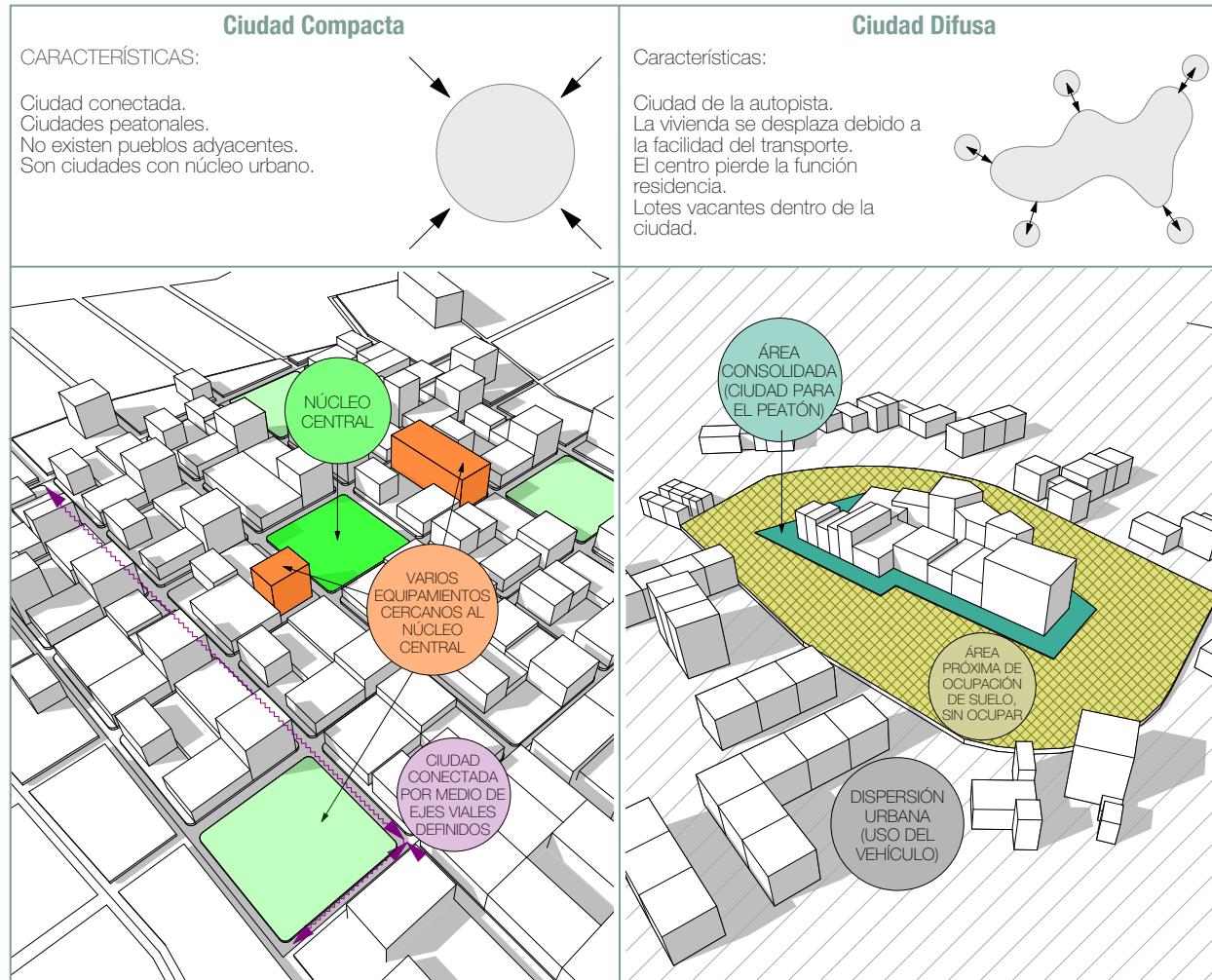
**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

c. La Municipalidad debe evitar la privatización del espacio público y de equipamientos de comercio.

Basado en el artículo 416 y 424 del COOTAD, se debe:

- Hacer públicos aquellos espacios recreativos que son privados, de tal manera que exista relaciones sociales entre las personas de diferentes estratos sociales. .
- Proporcionar los espacios necesarios para la dotación de equipamiento recreativos, de comercio y aquellos complementarios a la vivienda, con dimensiones adecuadas y localización estratégica, con el fin de un correcto funcionamiento de la “ciudad”.
- Eliminar las restricciones de ingreso hacia sectores de la ciudad, para el disfrute de todos sus ciudadanos.
- Reformar del artículo 479 del COOTAD donde se menciona que la municipalidad deberá cobrar el terreno a ceder mas el 20% de su costo, intensificando la falta de cesión de suelo, con respecto al artículo 424 del COOTAD.

**Figura N°4.4:** Estrategia d: Ciudad compacta y ciudad difusa.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

#### d. Planificación de una ciudad compacta

eliminando el avance de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la periferia.

Para lo cual se debe,

- Prohibir nuevas construcciones en el área rural de la ciudad de Cuenca y negar las prioridades como el acceso de servicios básicos a áreas que se encuentran fuera del área de expansión de la ciudad, para evitar áreas intersticiales dentro del área urbana procurando un menor consumo energético en el uso de transporte.
- Reestructurar la ley de plusvalía, para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, prestando mayor atención a aquellas áreas de expansión de suelo de la ciudad.
- Cumplir a cabalidad con el artículo 594 del COOTAD, litera b) "Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado", para evitar una ciudad dispersa.

**Figura N°4.5:** Estrategia e: Conjuntos de vivienda bajo la figura de propiedad horizontal.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

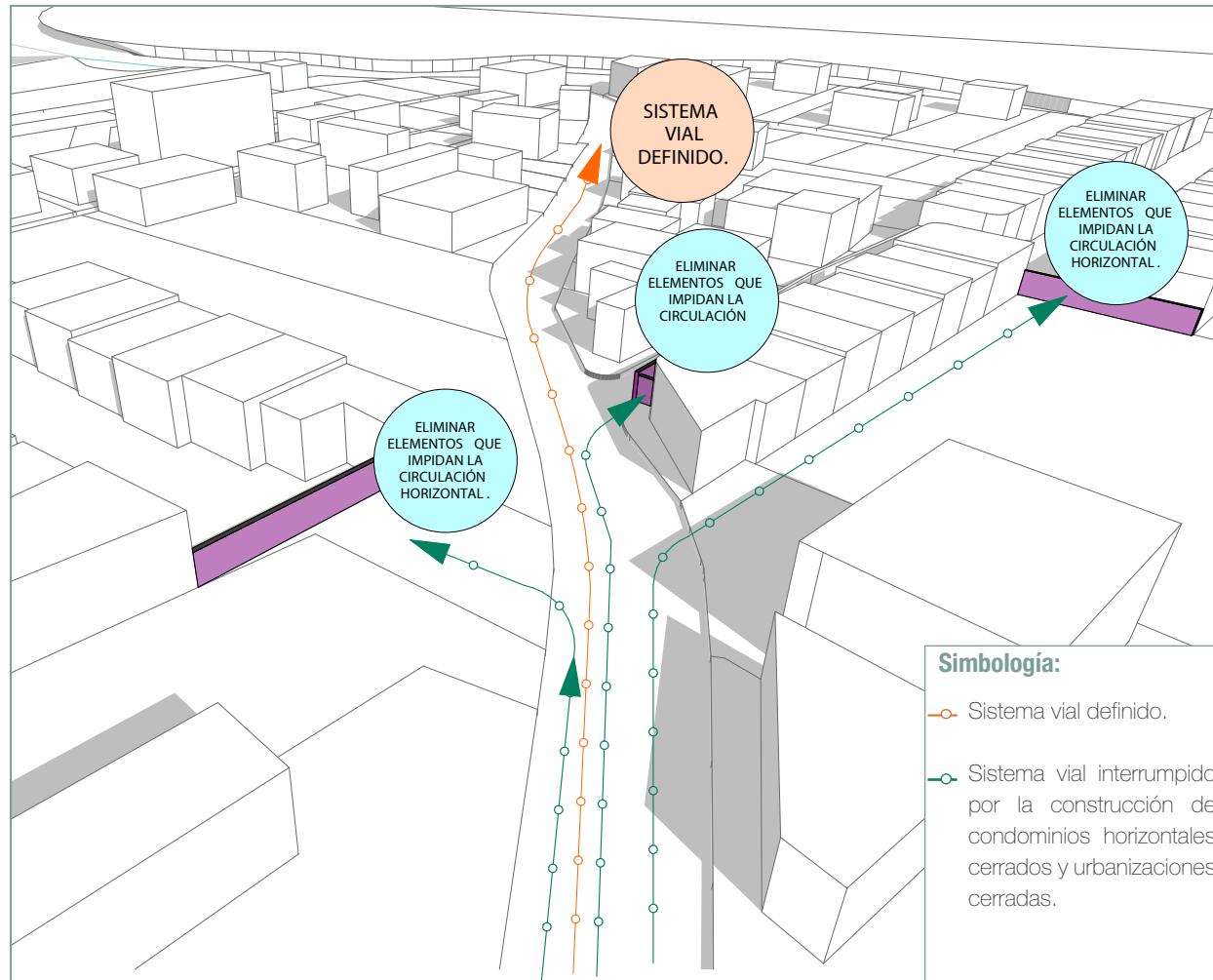
**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

e. No se permitirá la aprobación de conjuntos de vivienda unifamiliar bajo la figura legal de propiedad horizontal (condominios horizontales cerrados).

Para lo cual se debe,

- Generar espacios recreativos cercanos a la vivienda, además impulsar el crecimiento de la ciudad mediante la variedad de usos compatibles a la vivienda, para evitar zonas aisladas y peligrosas, especialmente en la noche.
- Regular y controlar por medio de la Municipalidad los tamaños de lotes, especialmente en el área rural, para evitar las construcciones de condominios horizontales cerrados, además de las urbanizaciones cerradas.
- Evitar la construcción de la ciudad mediante viviendas unifamiliares condominales cerradas.
- Obligar a la cesión de suelo , según lo establecido en el artículo. 424 del COOTAD, para evitar espacios públicos privatizados.
- Reformar la Ley de Propiedad Horizontal, especificando su aplicación únicamente en viviendas multifamiliares.

**Figura N°4.6:** Estrategia f: Elementos de seguridad y privatización de las vías.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

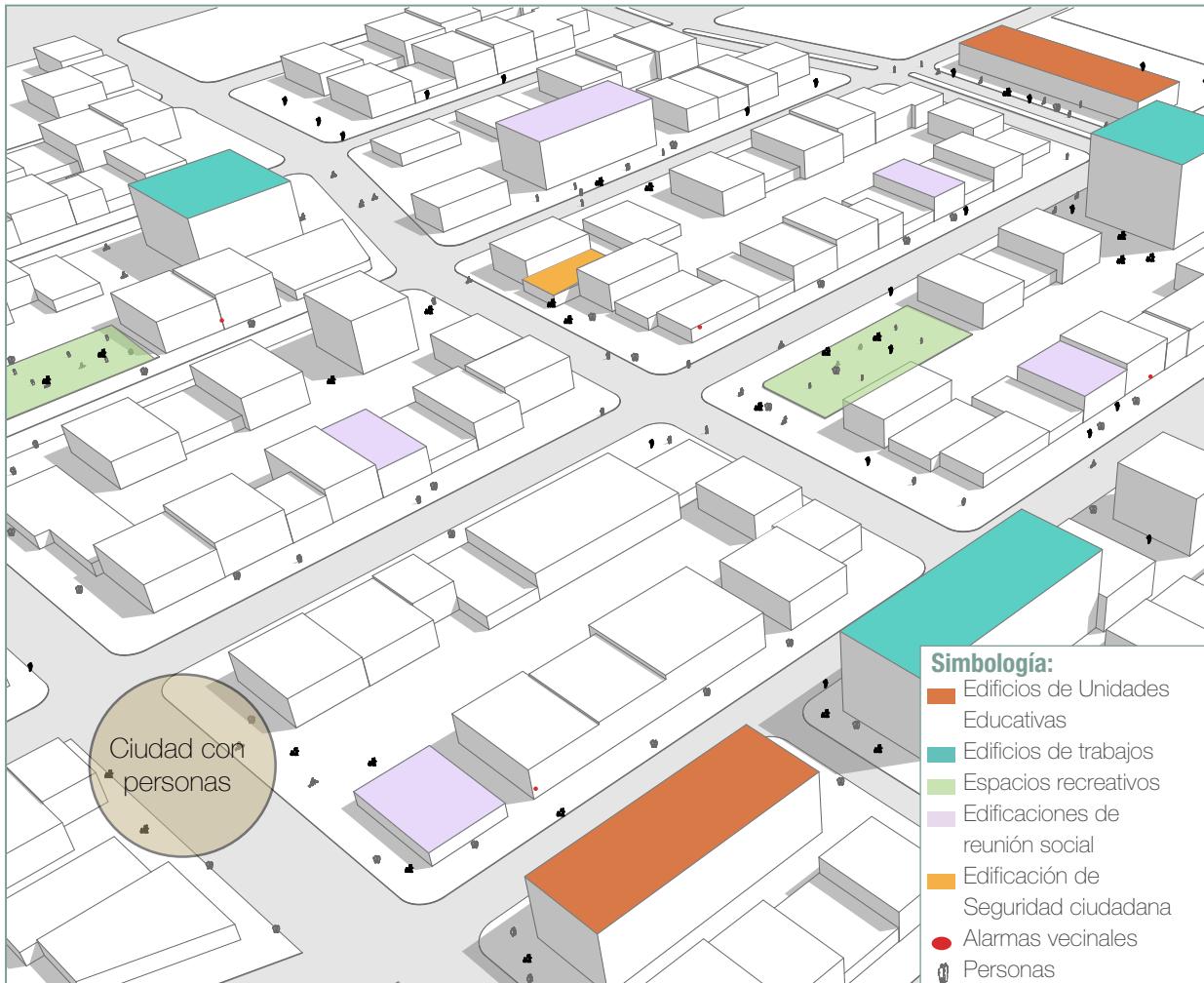
Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

f. Prohibir la colocación de elementos de seguridad y control en vías de la ciudad.

Para lo cual se debe,

- Restaurar la Ordenanza Municipal que permite “la colocación de elementos de seguridad y control, en las vías locales y peatonales propuestas en urbanizaciones aprobadas que se encuentran construidas y las que se tramiten”, para evitar la privatización del espacio en la ciudad, dada por elementos físicos.
- Impedir la construcción de conjuntos residenciales amurallados o cerrados, sea cual sea su causa seguridad, exclusividad, etc por parte de la Municipalidad.
- Generar espacios recreativos cercanos a la vivienda, con la finalidad de concentrar a los pobladores en un mismo lugar para fortalecer las relaciones vecinales y evitar la inseguridad.
- Fortalecer las relaciones sociales entre vecinos, realizando actividades sociales.

**Figura N°4.7:** Estrategia g: Ciudad compacta y ciudad difusa.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

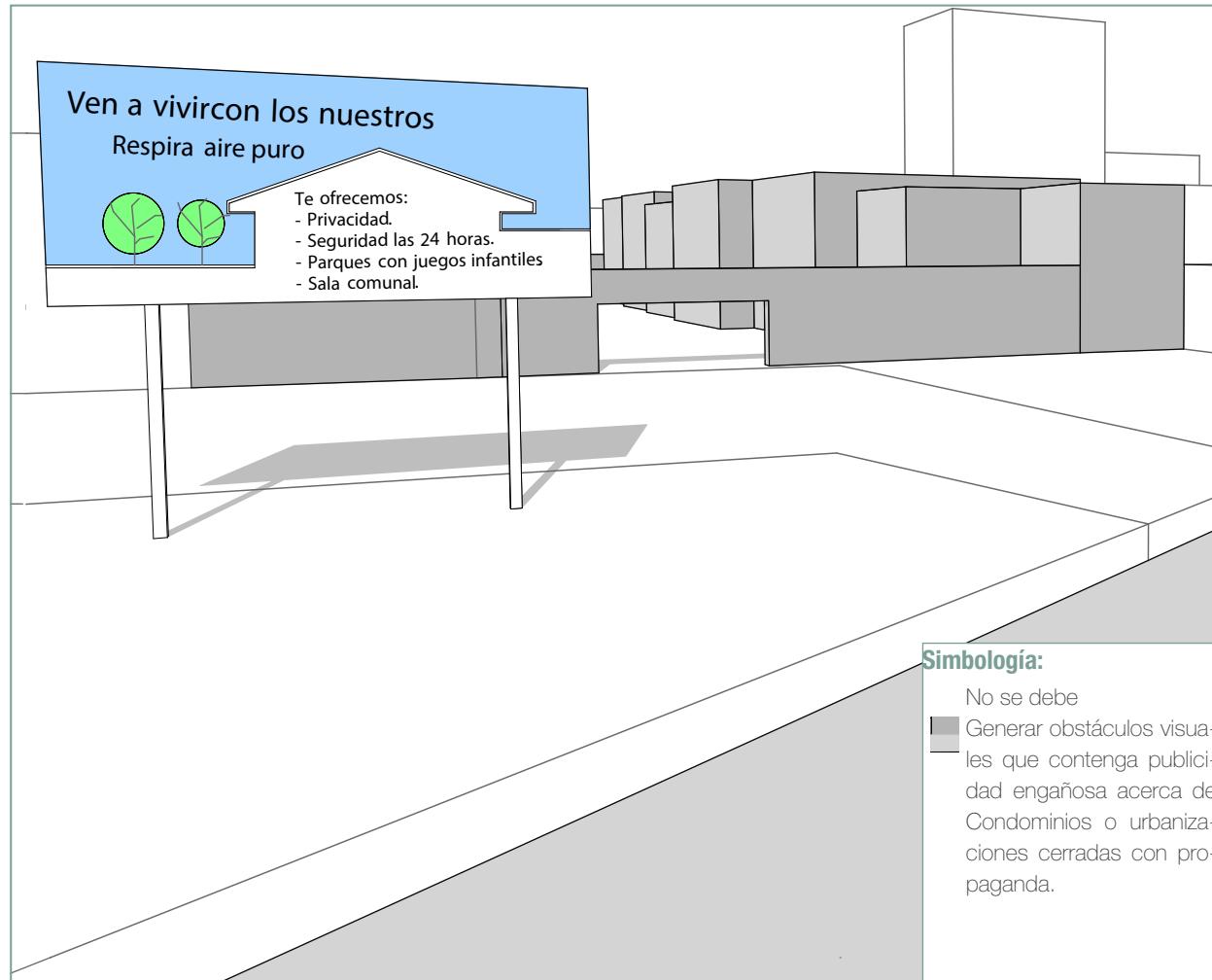
**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

g. Acciones generales para mejorar las condiciones de seguridad en la ciudad.

Para lo cual se debe,

- Proyectar nuevas formas de prodigarnos seguridad, con fines colectivos donde la sociedad tenga un rol protagónico en la seguridad (trabajo en conjunto con el Consejo de Seguridad Ciudadana).
- Procurar acceso igualitario a la educación y al mercado laboral, para tener una ciudad con valores sociales (trabajo en conjunto con el Ministerio de educación).
- Pretender el acceso a espacios recreativos cercanos a la vivienda, con la finalidad de generar un encuentro social entre pobladores de diferentes estratos económicos para posiblemente evitar la inseguridad.
- Generar un Sistema de Seguridad Ciudadana con las mejores capacitaciones y profesionalizaciones de su personal, para contribuir a una ciudad más segura, e implementando un observatorio ciudadano para su monitoreo.

**Figura N°4.8:** Estrategia h: Ciudad compacta y ciudad difusa.



**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

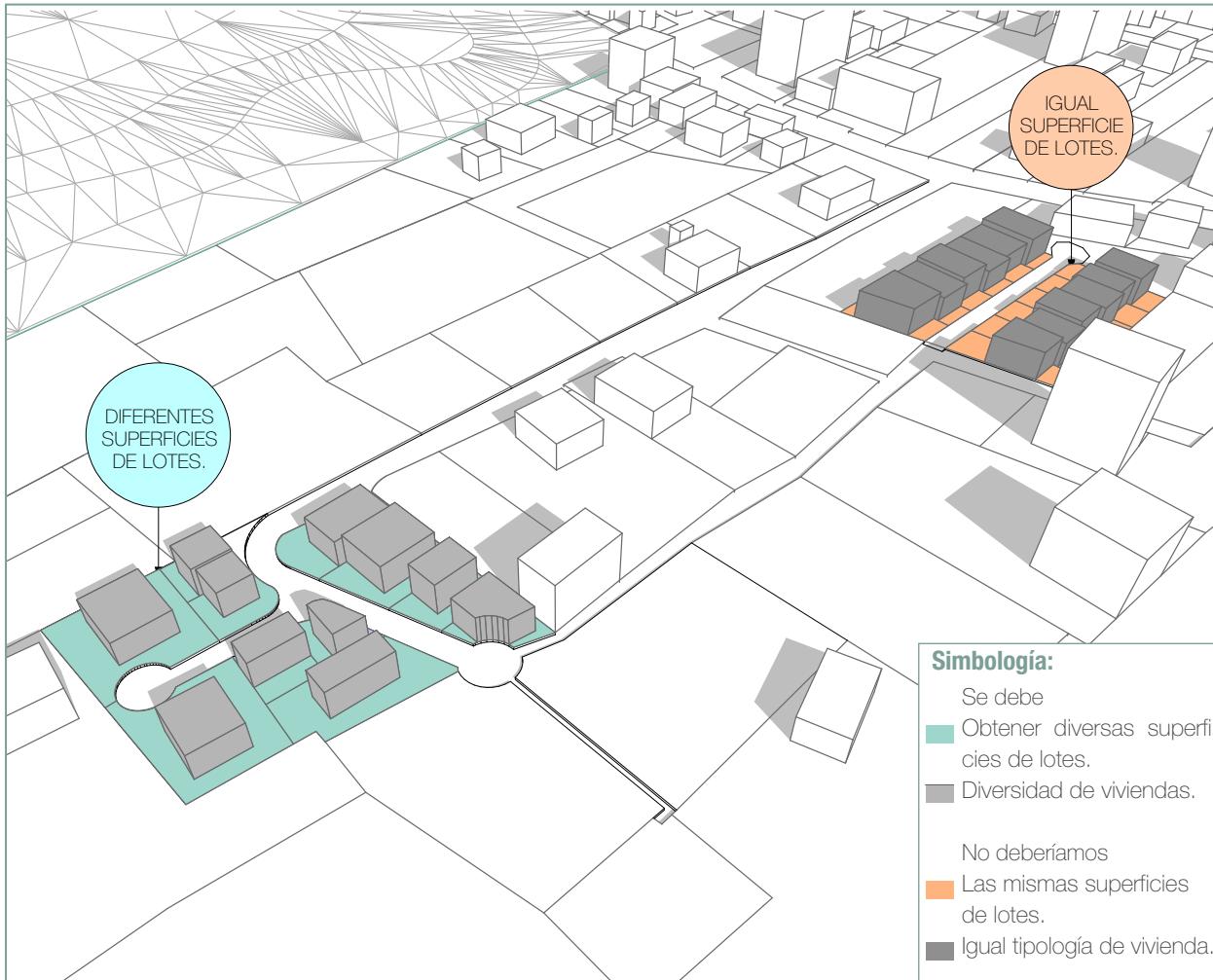
h. La Municipalidad debe regular la publicidad para la venta de viviendas.

Para lo cual se debe,

- Proceder judicialmente contra la publicidad engañosa y aquellas personas que incumplan con el artículo 6 y 7 de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor, con el fin de evitar un error en la elección de la vivienda por parte del comprador e impulsar a la compra en lugares privados que no pueden cumplir algo más de lo que la ciudad les ofrece para evitar la propaganda confusa de condominios y urbanizaciones.
- Obedecer al cumplimiento de la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor del Ecuador, para evitar la propaganda mentirosa.

Mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca

Figura N°4.9: Estrategia i: Ciudad compacta y ciudad difusa.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

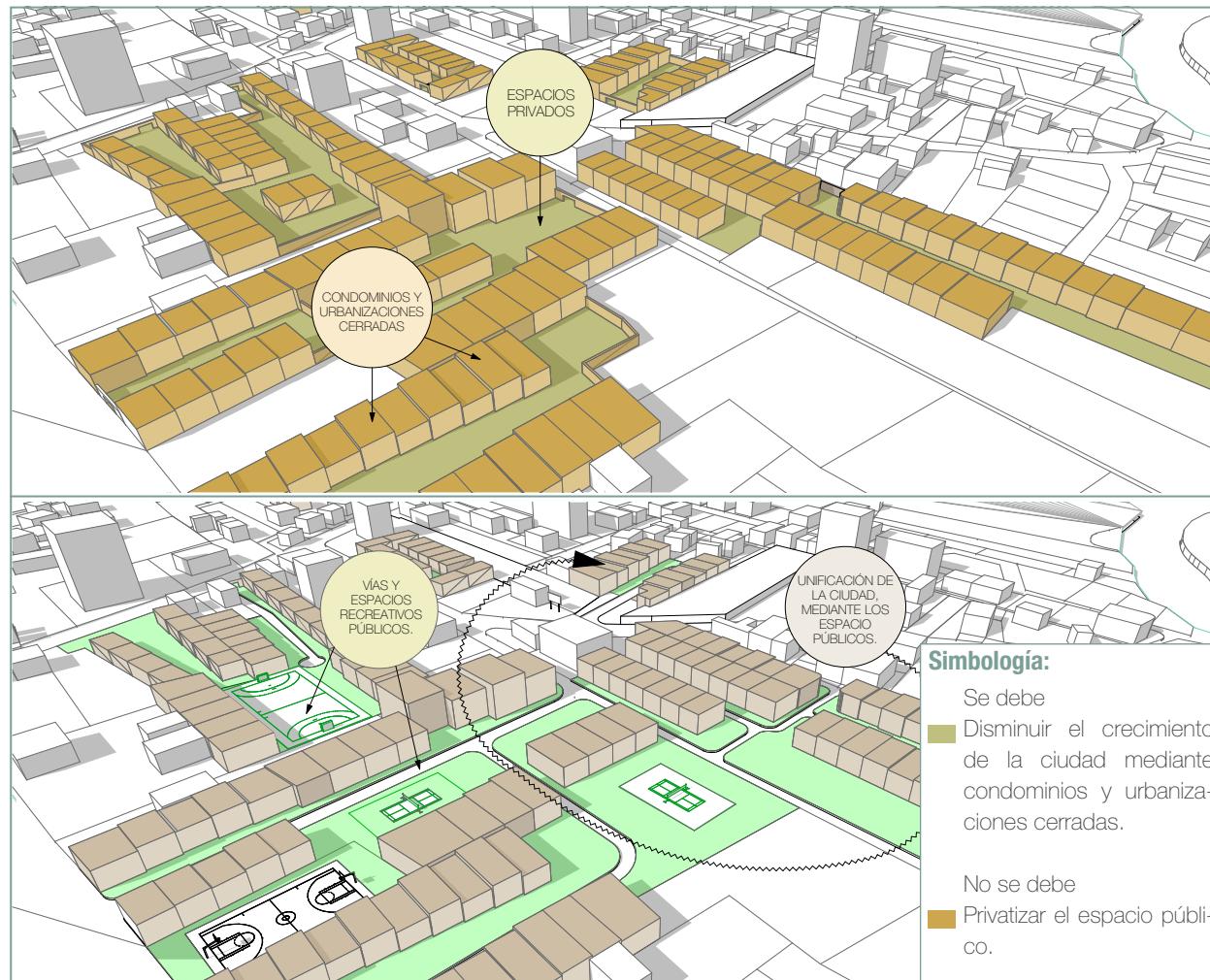
Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

i. La Municipalidad debe atribuir un variedad de dimensionamiento de lotes en las nuevos proyectos de urbanización.

Para lo cual se debe,

- Exigir diferentes dimensionamientos de lotes en porcentajes, entre el lote mínimo y máximo permitido para aproximar a las personas de diferentes estratos económicos, en los proyectos de urbanización.
- Garantizar un amanazamiento funcional en los proyectos de urbanización por parte de la Municipalidad, y permitir una legibilidad de la ciudad.

**Figura N°4.10:** Estrategia j: Ciudad compacta y ciudad difusa.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

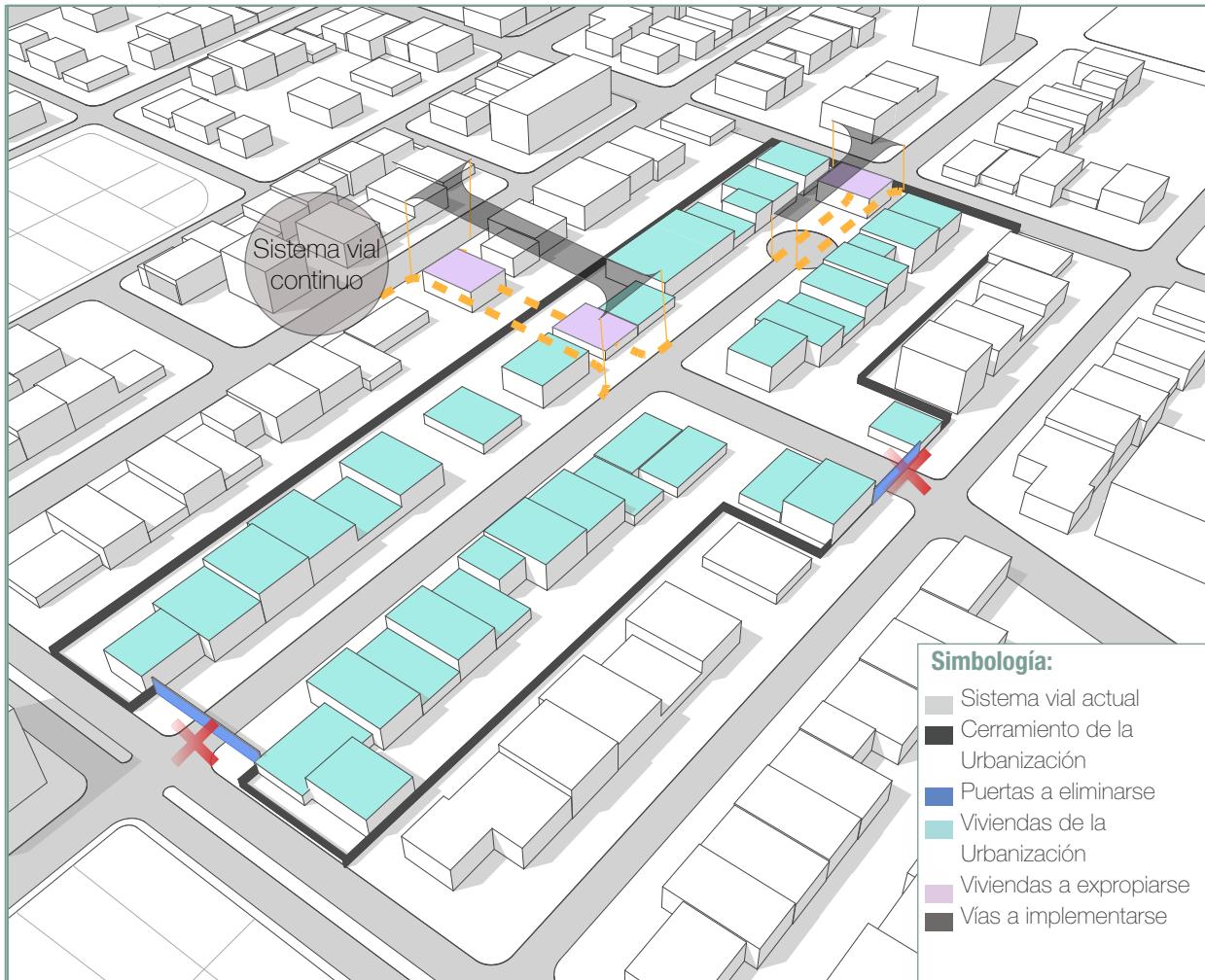
Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

j. La Municipalidad debe promover el interés de las inmobiliarias y constructores particulares para que intervengan en proyectos urbanos proponiendo razonables márgenes de utilidad.

Para lo cual se debe,

- Dialogar con las inmobiliarias, profesionales y constructores sobre la incidencia negativa a la ciudad con los proyectos de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados, dictadas por parte del Municipio.
- Generar utilidades empresariales en proyectos de urbanizaciones emitidos por parte de la Municipalidad, con el fin de que las inmobiliarias y constructores obtengan réditos económicos de dichos proyectos.

Figura N°4.11: Estrategia k: Ciudad compacta y ciudad difusa.



Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

k. La Municipalidad debe conectar las vías cerradas y de retorno existentes.

Para lo cual se debe,

- Eliminar todos los elementos físicos de seguridad, como puertas, garitas y otros, para evitar la privatización del espacio público como vías.
- Conectar con vías las urbanizaciones existentes y si es necesario expropiar aquellos predios y viviendas para articular el sistema vial de la ciudad.
- Ejercer lo establecido en los criterios de la Revolución Urbana, que busca “transformar la realidad del país, evitando el crecimiento acelerado y desordenado, con asentamientos irregulares y déficit de espacios públicos, y la destrucción y fragmentación social buscando la Equidad Urbana en el Desarrollo”, (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016), en base a decisión política y recursos financieros.

## 4.4. CONSIDERACIONES FINALES

- La determinación de estrategias es una herramienta que permite disminuir las actuales debilidades que presenta la ciudad en el ámbito de la planificación urbana, disminuyendo así las brechas sociales y espaciales causada por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas.
- La inseguridad y la débil normativa para regular la ocupación de suelo son los principales factores que inciden para el crecimiento de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad en la ciudad de Cuenca.
- La articulación de la ciudad en base a los espacios públicos y vías de acceso son manejadas tanto por agentes públicos como privados permitiéndose la privatización de los mismos y construyendo la ciudad en base a intereses económicos de particulares.
- Para la solución de los mecanismos plateados en el ámbito de la planificación urbana como ya se ha expuesto, requieren la intervención del Estado como ente regulador del país, los gobiernos cantonales, además la participación de la sociedad.
- El crecimiento desordenado e inequitativo de los asentamientos humanos con la implantación de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, generan fragmentación espacial además de una ruptura del comportamiento social de la vida urbana.
- Para impulsar la integración social-espacial y mitigar la segregación socio-espacial es necesario el cumplimiento de los mecanismos mencionados en el capítulo, además de complementarlos con mecanismos plateados en otras dimensiones, con el fin de evitar la fragmentación socio-espacial de la ciudad, como la creación de conjuntos cerrados o la privatización del espacio público, siendo la entidad pública la única que podría mitigar dichos procesos.





# CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES





## 5.1. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 5.1.1. CONCLUSIONES

- El estudio muestra el impacto de la segregación socio-espacial generado por el crecimiento de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, poniendo en evidencia la situación actual y mostrando el posible futuro o posibles consecuencias del crecimiento de la ciudad en base a este tipo de actuaciones urbanísticas.
- La teoría estudiada sobre la segregación socio-espacial que causan las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados, produce una tendencia de grupos de ciudadanos homogéneos los cuales están generando una segregación progresiva.
- La segregación causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados genera una ciudad menos densa, segmentada con espacios residenciales homogéneos, basada en intereses particulares, provocando una segregación social en la conformación de la ciudad.
- Con la llegada de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, las ciudades latinoamericanas tienden a conformarse mediante grandes espacios deshabitados debido al amurallamiento de proporciones amplias de tierras que provocan la discontinuidad de una ciudad y con ello trae grandes consecuencias como la violencia y inseguridad. Es entonces a partir de esta investigación, los criterios se corroboran en el caso de la ciudad de Cuenca.
- La incidencia de las urbanizaciones cerradas como de los condominios, se dan en su mayoría debido a la práctica inmobiliaria, que modifica la estructura de la ciudad, generando una división socio-espacial, originando grandes urbes cerradas que privatizan el espacio público, mediante el estudio realizado en la ciudad de Cuenca existe una tendencia de crecimiento basado en la construcción con estas tipologías de urbanizar la ciudad.
- Los instrumentos de planificación de la ciudad no se han mostrado rigurosos en el crecimiento de la ciudad y el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca no exigen una aplicación de la ley existente, si no han permitido que privados construyan la ciudad en base a sus intereses, es por eso que se necesita voluntad política, para poder ejercer a cabalidad la normativa local y estatal existente.
- La seguridad y tranquilidad son las principales razones por las que los ciudadanos privatizan el espacio que anteriormente fueron públicos (calles y parques), ocasionando inestabilidad en cuanto a las relaciones sociales.
- La segregación socio-espacial es un problema estructural que ataca a las ciudades de Latinoamérica y del mundo, pero en la ciudad de Cuenca se particulariza debido a que rompe el crecimiento tradicional (trazado en damero) y con ello la estructura social.
- Con la construcción de condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas la ciudad tiende a dividirse en dos grupos: los de adentro y los de afuera. El primer grupo reside en estas actuaciones urbanísticas, debido a la "inseguridad" que existe en la ciudad, provocando que el segundo grupo se vea afectado debido a la ruptura de las relaciones de vecindad con la ciudad.



-En el análisis realizado a los diferentes actores de la ciudad sobre la segregación causada por las urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados se genera una disputa ya que los beneficiados plantean gran cantidad de porvenires que generan dichas actuaciones urbanísticas para sus habitantes y para la ciudad, mientras que las personas que residen afuera y técnicos especialistas se refieren al tema como una problemática debido a la discontinuidad en la ciudad, producto del amurallamiento. Sin embargo, en la normativa analizada no existe ninguna ley que disminuya la proliferación de dichas actuaciones urbanísticas.

-Los condominios horizontales cerrados y las urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca se conforman en el área de expansión generando pequeñas urbes cerradas o fortificadas separándose de la ciudad y de sus habitantes, originando barrios cerrados de estratos económicos altos en sectores donde viven gente de estratos económicos altos y aquellos que viven rodeados de estratos económicos bajo, siendo evidente la segregación.

-La presencia de los condominios horizontales cerrados y las urbanizaciones cerradas van conformando a la ciudad como los llamados “ciudad dormitorio”, donde no existe relaciones de vecindad debido a la falta de usos de suelo y equipamientos que mantengan una dinámica social, por lo que en estos barrios cerrados viven solo quienes poseen los medios para desplazarse dichas distancias en vehículo privado.

-Debido al desorden urbano de la ciudad causado por los condominios horizontales cerrados y las urbanizaciones cerradas debido a su tamaño y privatización de vías que une la ciudad, se genera una segregación socio-espacial para los que no residen en ellas causando un disfrute no equitativo de los habitantes de la ciudad.

- La segregación socio-espacial que causan los condominios horizontales cerrados evaden la cesión gratuita de suelo, mencionada en la ley 424 del COOTAD, lo que provoca que la ciudad crezca sin espacios públicos de encuentro para los ciudadanos.

- El reglamento emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca autoriza la colocación de elementos de seguridad, propiciando a los ciudadanos a privatizar sus espacios recreativos y vías dentro de urbanizaciones cerradas y condominios horizontales cerrados, generando una segregación social e impidiendo que la ciudad crezca sin un concepto de ciudad.

- Los mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial tratan de conformar una estructura permeable y legible, considerando a la ciudad como una sola para disminuir la segregación de la ciudad y su posible desarrollo en base a condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas, permitiendo diseñar y contrarrestar las desigualdades socio-espaciales.

- Los mecanismos planteados para reducir la segregación socio espacial serán inútiles sin la voluntad del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Cuenca, es así como existirá una transformación para llegar a una equidad e integración social y espacial en la ciudad.

- Según lo estudiado se ha llegado a la conclusión que los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas generan en la ciudad de Cuenca una barrera social que podría traer consecuencias como los continuos asaltos o delitos ocasionados por los espacios vacíos que se generan por las grandes extensiones de muros.



### 5.1.2. RECOMENDACIONES

- La efectividad de los mecanismos para mitigar la segregación socio-espacial requiere de voluntad política, económica y social, al mediano y largo plazo.
- Siendo conscientes que las soluciones para reducir la segregación socio espacial tienen un enfoque multidimensional y multiescalar, esta investigación propone mecanismos y estrategias desde el ámbito de la planificación, sin embargo otros estudios podrían complementar esas otras dimensiones con un estudio económico y social, para tener una incidencia significativa en la construcción de la ciudad.
- El análisis de esta tesina se fundamentó en información emitida por la Ilustre Municipalidad de Cuenca, para un estudio específico de la actualidad de la ciudad, sin embargo se notaron algunas errores en la digitación de la información con algunas claves catastrales incorrectas, por lo que se recomienda una revisión de la información para posteriores estudios y para registro de la Municipalidad misma, además el listado de viviendas aprobadas bajo el régimen de propiedad horizontal, existen algunas tipologías por lo que sería conveniente su clasificación, para una mejor comprensión del crecimiento de la ciudad y facilitar el cumplimiento de la ley.
- Esta tesina aborda los mecanismos que inciden en la segregación socio-espacial, sin embargo no pretende cubrir todo sobre la problemática, sino es el inicio de muchos estudios en diferentes ámbitos complementando así mecanismo para controlarlo.



## BIBLIOGRAFÍA

- Aymerich, J. (2004). Segregación urbana y políticas públicas con especial referencia a América Latina. *Revista de sociología* (18), 117-130.
- Blakely, E. y M.G. Snyder (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington D.C.: Brookings Institution Press- Lincoln Institute of Land Policy.
- Borja, J., Muxi, Z. (2000). "El espacio público, ciudad y ciudadanía", *Constitución de la República del Ecuador* (2008). Ciudad Alfaro: Asamblea Constituyente.
- CALDEIRA, T. P. d. R. *City of Walls. Crime, Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. California: University of California Press, 2000. 487 p.
- CALDEIRA, T. (2001), *Ciudades de muros. Crimen, segregación y ciudad en Sao Paulo*, Brasil, EDUSP.
- Carrión, Fernando (2001), *La ciudad construida urbanismo en América Latina*, JUNTA DE ANDALUCIA, Quito, Ecuador.
- COOTAD (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización) (2010). Quito: Asamblea Nacional.
- De la Vega Estrada, Sergio, Téllez Vázquez, Yolanda y López Ramírez, Jorge. 2012. Índice de marginación por localidad. sitio web de la Comisión Nacional de Población. [En línea] 2012. [Citado el: 10 de Julio de 2014.] [http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices\\_mar](http://www.conapo.gob.mx/work/models/CONAPO/indices_mar) gina/2010/documentoprincipal/Capitulo01.pdf.
- Donato, J., Ariel, G., & Miraglia, M. (2010). *La construcción social de la ciudad. La ciudad justa*.
- Enríquez, A. (2007). Segregación y fragmentación en las nuevas ciudades para el turismo. Caso Puerto Peñasco, Sonora, México. *Topofilia: Revista de Arquitectura, Urbanismo y Ciencias Sociales*. Número Especial. Primer Coloquio Internacional: Ciudades del Turismo.
- Farid, A. (2010). "La construcción ficcional de la ciudad a partir de la experiencia urbana de "Fernando" en la virgen de los sicarios".
- Franco, Á. (2012). Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de ciudad y ciudadanía.
- Garrocho, C. & Campos, J. (2009). La estructura policéntrica del empleo en el Área Metropolitana de Toluca, 1994-2004. En G. Aguilar & I. Escamilla (Coords.), *Periferia urbana, deterioro ambiental y reestructuración metropolitana*. México, D.F.: Universidad Nacional Autónoma de México/Porrúa.
- Hidalgo, R. (2004, diciembre). De los pequeños condominios a la ciudad valillada: Las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). *EURE*, 30(91), 29-52. En [http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2004/12/EURE\\_91\\_02\\_HIDALGO.pdf](http://www.eure.cl/wp-content/uploads/2004/12/EURE_91_02_HIDALGO.pdf)
- Hidalgo, R., Salazar, A., & Alvarez, L. (2003). Los condominios y urbaniza-



ciones cerradas como nuevo de construccion del espacio residencial en Santiago de Chile (1992-2000). Chile. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales.

- Ibarra,, R. (2007). Segregación socio-espacial en ciudades turísticas. El caso de Canela (RS), Brasil. Brasil: Canela.

- INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) (2001). Censo de Población y Vivienda. Quito:INEC.

- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (2002). Incidencia de la pobreza y de la indigencia en el aglomerado del Gran Buenos Aires, mayo 2002. Buenos Aires: INDEC.

- Janoschka, M. (2002), "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?", en Cabrales, L. F., Latinoamérica: Países Abiertos, Ciudades Cerradas, Universidad de Guadalajara y la UNESCO, México, pp. 287-318.

- Janoschka, M. (2002a), "El nuevo modelo de ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización", EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, núm. 85, Chile, pp. 11-20.

- Janoschka, M. (s.f.). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización.

- Janoschka, M. & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico. Ciudades, 59 (julio-septiembre), 9-20, RNIU. En [http://michael-janoschka.de/pdfs/Janoschka,%20Michael%20\(2003\)\\_Urbanizaciones%20cerradas\\_un%20modelo%20anal%C3%ADtico.pdf](http://michael-janoschka.de/pdfs/Janoschka,%20Michael%20(2003)_Urbanizaciones%20cerradas_un%20modelo%20anal%C3%ADtico.pdf)

noschka.de/pdfs/Janoschka,%20Michael%20(2003)\_Urbanizaciones%20cerradas\_un%20modelo%20anal%C3%ADtico.pdf

- Janoschka, Michael y Georg Glasze (2003), "Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico", Ciudades, núm. 59, pp. 9-20.

- Jurado, F. 1992. Los mitos del turismo. Endymion, Barcelona.

- Kigman, E. (1998). Historia, arquitectura y Ciudad. Revista Ecuatoriana de Historia ,Ecuador.

- LANG, R. E. and DANIELSEN, K. A. Gated Communities in America: Walling Out the World? Housing Policy Debate, vol. 8, no 4, 1997, p. 867-877.

- Linares, S., Lan, D. (2007). Análisis multidimensional de la segregación socioespacial en Tandil. (44), 149-166.

- LOOTUGS (Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo) (2016). Quito: Asamblea Nacional.

- LPH (Ley reformatoria a la ley de Propiedad Horizontal) (2011). Quito: Asamblea Nacional.

- Madanipour, Ali, Goran Cars y Judith Allen (2003), "Social Exclusion and Space", en Richard LeGates y Frederic Stout (coords.), The City Reader, Londres, Routledge.



- Mesa, N. (s.f.). Medellin, construcciones de ciudad y formas urbana, Medellin, Colombia.
- Meyer, K., & Bahr, J. (2004). La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile.
- Ortega Carrillo de Albornoz Antonio (2011), Derecho Privado Romano, Consulta 13 de Diciembre del 2016, Recuperado de <http://www.derecho-romano.es/2011/12/el-condominio.html>.
- Peremiquel, F. (2016). Fragmento residencial en la construcción de la ciudad contemporánea, Cuaderno Urbano.
- Rodríguez, I. (2004). "Privatopía" versus ciudad pública, la materialización del miedo en el espacio urbano. [Ponencia y relatoria]. En O. Gutiérrez (Coord.), La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana, Grupo de Geografía Urbana de la Asociación de Geógrafos Españoles (pp. 127-152). Gerona, Cataluña: Universitat de Girona.
- Rodriguez, I. (2004). Urbanizaciones cerradas en Latinoamerica. Ería (65).
- Roitman, S. (2003, agosto). Barrios cerrados y segregación social urbana. Revista de Geografía.
- Roitman, S. (2004, diciembre). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. Revista de Geografía.
- Rojas, A. (2005). El condominio: una forma de propiedad y un estilo de vida. Costa Rica: Fuprovi.
- Sabatini, F., G. Cáceres y J. Cerda (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". EURE Revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales, 27, 82: 21-42.
- Svampa, M. (2001). Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos.
- Thuillier, Guy. "El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires". Revista EURE 93. 2005: 5-20.
- UEDA, V. (2005). La utopía burguesa reflejada en la construcción de los condominios cerrados en la ciudad de Porto Alegre- Brasil. Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales , IX (194).
- WEHRHAHN, Rainer y RAPOSO, Rita. The rise of gated residential neighbourhoods in Portugal and Spain: Lisbon and Madrid. En: GLASZE, Georg, ed.; WEBSTER, Chris, ed. y FRANTZ, Klaus ed. Private cities: global and local perspectives. Nueva York, Routledge. 2006. p. 167-186. ISBN 978-0415341707.
- Zunino, H. (2002). Formación institucional y poder: investigando la construcción de la ciudad. Eure , XXVIII.



## ANEXOS





**ANEXO 02:** Entrevista semi-estructurada con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la construcción de ciudad realizada a representantes de instituciones , especialistas y académicos.

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

Representantes de instituciones, especialistas y académicos.

### IMPACTO SOCIO-ESPACIAL DE LAS ACTUACIONES DENOMINADAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD.

**Objetivo:** Determinar los elementos que incidan en la segregación socio espacial.

Edad: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

Sexo: \_\_\_\_\_

Institución a la que pertenece:  
\_\_\_\_\_

1. ¿Considera que la segregación socio espacial en las ciudades es un atentado a los derechos humanos?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

4. El crecimiento de las ciudades avanza y una de estas alternativas ha sido mediante CHC y UC, ¿qué políticas cree usted que se deberían plantear o replantear para tratar de reducir la segregación socio-espacial que nace a través de estos?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. De un análisis preliminar que se ha realizado por medio de la información entregada por el municipio de Cuen-

ca para la localización de CHC / UC desde el año 2008 hasta el 2016 se evidencia que estos se encuentran ubicados en distintas partes de la ciudad ya que su crecimiento ha sido homogéneo. ¿Cuál es la incidencia de estos CHC / UC en la construcción de ciudad?

3. ¿Qué factores cree usted que han incidido para el crecimiento de CHC y UC dentro de la ciudad?

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

5. Del análisis que hemos podido realizar, se evidencia que la proliferación de CHC y UC en la ciudad de Cuenca, se da principalmente por el tema de inseguridad ¿Cuál es el comportamiento social de las personas hoy en día ante esta situación?

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °03: Entrevista semi-estructurada con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la construcción de ciudad realizada a personas que residen fuera de dichas actuaciones urbanísticas.

## ENTREVISTA SEMIESTRUCTURADA

### IMPACTO SOCIO-ESPACIAL DE LAS ACTUACIONES DENOMINADAS URBANIZACIONES CERRADAS Y CONDOMINIOS EN LA CONSTRUCCIÓN DE CIUDAD.

Objetivo: Determinar los elementos que incidan en la segregación socio espacial.

Edad: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_  
Sexo: \_\_\_\_\_ Institución a la que pertenece: \_\_\_\_\_

Personas que residen fuera de Condominios Horizontales Cerrados o Urbanizaciones cerradas.

#### ENCUESTA REALIZADA EN:

- Condominio horizontal cerrado.(CHC)
- Urbanización cerrada.(UC)

1. ¿Cuáles son las relaciones que usted tiene con las personas que viven dentro de un CHC / UC?

---

---

---

4. Desde su vivencia, que aspectos cree usted que hacen que la gente de los CHC / UC vivan en esos lugares

---

---

---

6. Si usted tuviera la oportunidad de vivir en un CHC / UC . ¿Lo haría?

- Si
- No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

- Condiciones ambientales
- Distancia cercana al lugar de estudios.
- Transporte y movilidad.
- Ubicación.
- Otros

¿Por qué? \_\_\_\_\_

2. ¿Qué reacciones le genera a usted?

---

---

---

5. ¿Existe buena relación entre personas que viven dentro de un CHC / UC con el vecindario donde residen?

- Si
- No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

7. ¿Cuáles son los motivos que le impulsarían a usted para residir en un CHC / UC?

- Tranquilidad.
- Seguridad.
- Limpieza.
- Belleza del urbano arquitectónico.
- Equipamientos
- Interacción social.
- Precio del suelo.
- Servicios básicos.

3. ¿Usted cree que ha existido cambios en su barrio a raíz de la construcción CHC / UC?

- Si
- No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

---

---

---

Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

ANEXO N °04: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a las entrevistas semi-estructuradas (Anexo 01).

FODA		OPORTUNIDADES			AMENAZAS
FORTALEZAS	O1. Aprovechamiento de espacios recreativos en mejores condiciones.	O2. Aprovechamiento de espacios recreativos en mejores condiciones.	O3. Privacidad de sus habitantes ante el resto de la ciudad.	A1.Menor disfrute para sus habitantes de los espacios públicos y de encuentro de la ciudad.	
	F1. Espacio publico tranquilo y seguro.	6	0	5	3
	F2. Viviendas estéticamente atractivas.	3	4	0	0
	F3. Fácil accesibilidad a servicios básicos.	2	4	0	0
	F4. Condiciones ambientales buenas.	6	4	0	2
	F5. Espacio exterior a la vivienda limpio y en buen estado.	7	0	0	2
	F6. Exclusividad social, es decir convivencia con personas del mismo estrato social.	7	6	7	0
DEBILIDADES	D1. No se permite realizar cambios exteriores o interiores en la vivienda sin obtener el permiso de la Junta de Directores	0	3	0	0
	D2. No existen usos complementarios a la vivienda cercanos, y uso del vehículo es primordial.	2	6	5	7
	D3. Poca privacidad familiar ante las relaciones de vecindad, dentro del barrio cerrado.	0	7	6	0

Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez (Entrevista 1).

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °04: Balance FODA- Posibles estrategias.

CUADRANTES CON POSIBLES ESTRATEGIAS	PUNTOS	TOTAL	PORCENTAJE
- Cuadrante I (F-O)- Ofensiva.	61	126	(61*100)/126=48%
- Cuadrante II (F-A)- Defensiva.	8	42	(8*100)/42=19%
- Cuadrante III (D-O)- Reorientación.	29	63	(29*100)/63=46%
- Cuadrante IV (D-A)- Supervivencia.	7	28	(7*100)/28=25%

BALANCE FODA		FACTORES EXTERNOS			
FACTORES EXTERNOS	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES			AMENAZAS
		O1.	O2.	O3.	A1.
		F1.	48,4% POTENCIALIDADES		
		F2.			
		F3.			
		F4.			
		F5.			
	DEBILIDADES	F6.			
		D1.	46,0% DESAFÍOS		
		D2.			
		D3.			

Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez (Entrevista 1).

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °05: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a tesistas y y residentes cercanos a los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas.

FODA		OPORTUNIDADES		AMENAZAS		
FORTALEZAS	O1. Espacio recreativo con mayor superficie y en mejores condiciones.	O2. Existencia de un abanico de opciones de vivienda con ofertas que se ajustan a sus presupuestos, en especial para los condominios.	A1.Segregación socio-espacial debido a los llamados "ciudad dormitorio".	A2.Desorden urbano de la ciudad, en cuanto al sistema vial y conformación de manzanas.	A3.Mala interpretación de la normativa en cuanto a diseño de urbanizaciones.	
	F1.Espacios públicos y de vivienda tranquilos y seguros.	5	7	7	0	0
	F2.Viviendas estéticamente atractivas, en espacial en las urbanizaciones.	0	3	0	0	2
	F3.Fácil accesibilidad a servicios básicos.	0	0	0	5	0
	F4.Privacidad de sus habitantes ante el resto de la ciudad.	0	3	0	0	0
DEBILIDADES	D1.Uso de espacios recreativos para una determinada población.	7	0	7	5	7
	D2.Viviendas con un mismo diseño evitando la diversidad arquitectónica en la ciudad, en especial en los condominios horizontales.	0	0	4	3	0
	D3. Débil control del uso y ocupación del suelo por parte de la Municipalidad.	4	0	7	7	7
	D4. Diferencias sociales y económicas entre los que residen dentro de barrios cerrados y el resto de la ciudad.	7	0	7	6	4

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez (Entrevista 2).

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °05: Balance FODA- Posibles estrategias.

CUADRANTES CON POSIBLES ESTRATEGIAS	PUNTOS	TOTAL	PORCENTAJE
- Cuadrante I (F-O)- Ofensiva.	18	56	(18*100)/56=32%
- Cuadrante II (F-A)- Defensiva.	18	56	(14*100)/84=16%
- Cuadrante III (D-O)- Reorientación.	14	84	(18*100)/56=32%
- Cuadrante IV (D-A)- Supervivencia.	64	84	(64*100)/84=76%

BALANCE FODA			FACTORES EXTERNOS				
FACTORES EXTERNOS	FORTALEZAS	O1.	O2.	AMENAZAS			
		F1.		32.1% POTENCIALIDADES			16.6%
		F2.					RIESGOS
		F3.					
	DEBILIDADES	D1.					76.1%
		D2.					LIMITACIONES
		D3.					
		D4.					

Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez (Entrevista 2).

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °06:: Matriz FODA- con respecto a los temas social y espacial, generados por los condominios horizontales cerrados y urbanizaciones cerradas en la ciudad de Cuenca, en base a la opinión de los municipales.

FODA		OPORTUNIDADES			AMENAZAS		
FORTALEZAS	O1.Posibilidad de convivencia con la vecindad dentro de los barrios cerrados.	O2.Comercialización de vivienda social.	O3.Comercialización rentable de viviendas debido a la construcción en serie.	A1.Ruptura de la dinámica de la sociedad con la ciudad.	A2.Ausencia de usos compatibles a la vivienda en los barrios cerrados.	A3.Ruptura de las relaciones sociales con el entorno inmediato debido a la eliminación de espacios colectivos o comunitarios.	
	F1.Seguridad del espacio público y la vivienda ante la inseguridad de la ciudad.	7	0	5	4	1	3
DEBILIDADES	F2.Condiciones ambientales favorables para un mejor disfrute de la vivienda.	7	0	0	2	0	0
	D1.Desvinculación de sus habitantes con la ciudad.	5	0	0	7	7	5
	D2. Utilización del auto privado en mayor cantidad.	0	7	0	4	4	4
	D3. Distanciamiento entre vecinos por condiciones económicas.	7	0	0	6	2	5

**Fuente:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

**Elaboración:** © Fernanda González & © Andrea Sánchez.



ANEXO N °06: Balance FODA- Posibles estrategias.

CUADRANTES CON POSIBLES ESTRATEGIAS	PUNTOS	TOTAL	PORCENTAJE
- Cuadrante I (F-O)- Ofensiva.	19	56	(19*100)/56=33%
- Cuadrante II (F-A)- Defensiva.	10	42	(10*100)/42=23%
- Cuadrante III (D-O)- Reorientación.	19	84	(19*100)/84=22%
- Cuadrante IV (D-A)- Supervivencia.	44	63	(44*100)/63=69%

BALANCE FODA			FACTORES EXTERNOS					
FACTORES EXTERNOS	FORTALEZAS	DEBILIDADES	OPORTUNIDADES			AMENAZAS		
			O1.	O2.	O3.	A1.	A2.	A3.
F1.	FORTALEZAS	D1.	32.9% POTENCIALIDADES			23.8% RIESGOS		
F2.	DEBILIDADES	D2.	22.6% DESAFIOS			69.8% LIMITACIONES		

Fuente: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.

Elaboración: © Fernanda González & © Andrea Sánchez.