

# UCUENCA

**Facultad de Arquitectura y Urbanismo  
Carrera Arquitectura**

**Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador (2016-2020)**

Trabajo de titulación previo a  
la obtención del título de Arquitecto

**Autor:**

**Luis David Clerque Rosillo**

C.I: 0105296651

davidclerq@gmail.com

**Directora:**

**Natalia Elizabeth Pacurucu Cáceres, Msc.**

C.I: 0103620738

**Cuenca – Ecuador**

**27-10-2022**

## Resumen

El estilo de vida anglosajón ha promovido en las personas desarrolladoras urbanas el modelo de vida amuradas, como una moda urbana. Sin embargo, este crecimiento se ha caracterizado por su fragmentación y sectorización, generando condiciones de desigualdad para sus habitantes. De ahí que, a fin de profundizar en el conocimiento de esta problemática, la presente tesis tiene por objetivo analizar la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador durante el período 2016-2020. Se utilizó una metodología mixta (cualitativa y cuantitativa) que facilitó la utilización de técnicas y herramientas, tanto para la obtención de datos como para su análisis. Entre los principales resultados del análisis teórico se evidencia que los estudios sobre segregación socio-espacial corroboran brechas significativas entre pobres y ricos, evidencian la injusta redistribución de tierras y el incremento de problemas sociales.

Respecto al diagnóstico de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca, queda en evidencia de manera general, que en el área urbana de esta ciudad se percibe la existencia de segregación socio espacial, ya que se afirma la existencia de escasa interacción social entre los habitantes de estas edificaciones y su entorno próximo. Respecto a los problemas sociales, ambientales y jurídicos de la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y los multifamiliares se identifica entre otros temas la necesidad de implementar estrategias que disminuyan las brechas sociales y espaciales, especialmente, se debe buscar la articulación de los espacios públicos y la conexión del sistema vial, evitando la privatización y propendiendo a la integración de la población que optan por este tipo de viviendas y la población que viven en los alrededores, generando de esta forma cohesión social. En el ámbito jurídico, es importante la reforma de leyes, normas y reglamentos que se ajusten a la dinámica actual de las ciudades. A partir de estos datos se presentan algunas recomendaciones que aporten a reducir la generación de segregación socio espacial en la ciudad de Cuenca.

**Palabras claves:** Segregación socio-espacial. Urbanizaciones privadas. Edificios multifamiliares. Impactos

## **Abstract**

The Anglo-Saxon lifestyle has promoted the urban developers' model of urban living, as an urban fashion. However, this growth has been characterized by its fragmentation and sectorization, generating unequal conditions for its inhabitants. Hence, in order to deepen the knowledge of this problem, the present thesis aims to analyze the socio-spatial segregation caused by private and multifamily housing developments in the city of Cuenca, Ecuador during the period 2016-2020. A mixed methodology (qualitative and quantitative) was used, which facilitated the use of techniques and tools, both for data collection and analysis. Among the main results of the theoretical analysis, it is evident that studies on socio-spatial segregation corroborate significant gaps between poor and rich, evidence of the unfair redistribution of land and the increase of social problems.

Regarding the diagnosis of socio-spatial segregation generated by private and multi-family housing developments in the urban area of Cuenca, it is generally evident that in the urban area of this city there is perceived the existence of socio-spatial segregation, since there is little social interaction between the inhabitants of these buildings and their immediate surroundings. With respect to the social, environmental and legal problems of socio-spatial segregation generated by private housing developments and multi-family housing, among other issues, the need to implement strategies to reduce social and spatial gaps is identified, especially the articulation of public spaces and the connection of the road system, avoiding privatization and promoting the integration of the population that chooses this type of housing and the population living in the surrounding areas, thus generating social cohesion. In the legal sphere, it is important to reform laws, rules and regulations that adjust to the current dynamics of cities. Based on these data, some recommendations are presented to help reduce the generation of socio-spatial segregation in the city of Cuenca.

**Key words:** Socio-spatial segregation. Private housing developments. Multi-family buildings. Impacts.

## Índice de contenido

| <u>Contenido</u>  | <u>Páginas</u> |
|---|----------------|
| Resumen .....   | 2              |
| Abstract.....   | 3              |
| Introducción.....   | 9              |
| Diseño de la Investigación.....   | 16             |
| Capítulo 1 .....  | 21             |
| Marco teórico y Estado de Arte .....  | 21             |
| 1.1    Una aproximación a la conceptualización de segregación socio-espacial.....   | 21             |
| 1.2    Factores que generan segregación socio-espacial.....   | 23             |
| 1.3    Análisis de la segregación socio-espacial .....  | 24             |
| 1.4    Principales problemas de la segregación socio-espacial.....  | 25             |
| 1.5    Estado del arte sobre la segregación socio-espacial .....  | 26             |
| 1.6    Urbanizaciones privadas y multifamiliares como generadores de segregación<br>socio-espacial.....   | 28             |
| 1.7    Análisis de estudios previos de la incidencia de las urbanizaciones privadas y<br>multifamiliares en la segregación socio-espacial. .... | 30             |
| 1.7.1    Antecedentes internacionales .....   | 31             |
| 1.7.2    Antecedentes nacionales .....  | 34             |
| 1.8    Marco Legal que rige a las urbanizaciones privadas y multifamiliares en Ecuador<br>37  |                |
| 1.8.1    Constitución de la República del Ecuador .....   | 37             |

|   |    |
|---|----|
| 1.8.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (LOOTUGS), 2016.....  | 38 |
| 1.8.3 Ordenanza Municipal que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo (2003).....   | 40 |
| 1.9 Conclusiones .....  | 44 |
| Capítulo 2 .....  | 46 |
| Diagnóstico de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.....  | 46 |
| 2.1 Delimitación del área de estudio.....   | 46 |
| 2.1.1 Ubicación geográfica de las urbanizaciones privadas y multifamiliares aprobadas en el período 2016 -2020, en las parroquias urbanas de Cuenca .....   | 47 |
| 2.1.2 Caracterización de las urbanizaciones privadas y multifamiliares de la ciudad de Cuenca, período 2016-2020.....   | 53 |
| 2.1.2.1 Principales características de las urbanizaciones privadas y multifamiliares de la ciudad de Cuenca, periodo 2016-2020 .....  | 57 |
| 2.1.3 Segregación socio-espacial por urbanizaciones privadas y multifamiliares: especificidades según parroquias urbanas del cantón Cuenca.....   | 70 |
| 2.1.3.1 Principales resultados sobre la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en las parroquias urbanas del cantón Cuenca.....                             | 71 |
| 2.2 Conclusiones .....  | 93 |
| Capítulo 3 .....  | 95 |
| Síntesis de Diagnóstico.....  | 95 |
| Contraste de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas para los grupos de los cuartiles Q1 y Q4 del área urbana de Cuenca con respecto a las urbanizaciones privadas y multifamiliares..... | 95 |
| 3.1 Criterios, percepciones y elementos para el análisis de la problemática.....  | 97 |
| 3.2.1 Procesos de segregación socio-espacial .....  | 97 |

|  |  |     |
|--|--|-----|
| 3.2.2  | Efectos generados por las urbanizaciones privadas y multifamiliares .....  | 99  |
| 3.2.3  | Impactos económicos de la segregación socio-espacial .....   | 101 |
| 3.2.4  | Impactos ambientales de la segregación socio-espacial .....  | 102 |
| 3.2.5  | Problemas jurídicos de la segregación socio-espacial .....   | 102 |
| 3.2.6  | Problemas más relevantes de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares. .... | 102 |
| 3.2.7  | Conclusiones.....  | 104 |
| Capítulo 4   | .....  | 105 |
| Recomendaciones para la disminución de la segregación socio-espacial | .....  | 105 |
| 4.1  | Recomendaciones a los gobiernos locales.....   | 105 |
| 4.2  | Recomendaciones a las Inmobiliarias.....   | 107 |
| 4.3  | Recomendaciones en el diseño de urbanizaciones privadas y edificios multifamiliares.....                                   | 107 |
| 4.4  | Conclusiones finales.....  | 110 |
| Bibliografía.....  |  | 111 |
| Anexos.....  |  | 116 |

## Índice de Figuras

| <b>Contenido</b>  | <b>Páginas</b> |
|---|----------------|
| Figura 1 Mapa de delimitación del área de estudio .....   | 47             |
| Figura 2 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas .....                                  | 49             |
| Figura 3 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias.....   | 50             |
| Figura 4 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2018 ..... | 51             |

|   |     |
|---|-----|
| Figura 5 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2019 ..... | 52  |
| Figura 6 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2020 ..... | 53  |
| Figura 7 Diseño muestral de los predios .....   | 56  |
| Figura 8 Distribución de las edificaciones privadas según tipo y parroquia .....  | 59  |
| Figura 9 Edificaciones privadas del cantón Cuenca en construcción.....  | 59  |
| Figura 10 Edificaciones multifamiliares del cantón Cuenca .....   | 60  |
| Figura 11 Edificaciones de urbanizaciones privadas del cantón Cuenca .....  | 60  |
| Figura 12 Tipo de edificación y número de pisos que lo conforman .....  | 61  |
| Figura 13 Características físicas de urbanizaciones privadas y edificios multifamiliares ...                                      | 62  |
| Figura 14 Características físicas de las edificaciones privadas según tipo.....   | 64  |
| Figura 15 Características físicas de urbanizaciones privadas del cantón Cuenca .....  | 64  |
| Figura 16 Características físicas de edificios multifamiliares del cantón Cuenca .....  | 65  |
| Figura 17 Características económicas de las urbanizaciones privadas del cantón Cuenca ..  | 67  |
| Figura 18 Características económicas de los edificios multifamiliares del cantón Cuenca .   | 67  |
| Figura 19 Características de los servicios existentes en las urbanizaciones privadas del cantón Cuenca.....                       | 68  |
| Figura 20 Características de los servicios existentes en los edificios multifamiliares .....                                      | 69  |
| Figura 21 Porcentaje personas que habitan en urbanizaciones privadas/ multifamiliares ...   | 71  |
| Figura 22 Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias.....  | 96  |
| Figura 23 Red de la segregación socio-espacial. Urbanizaciones privadas y multifamiliares .....                                   | 103 |

## Índice de Tablas

| <b>Contenido</b>   | <b>Páginas</b> |
|--|----------------|
| Tabla 1 Conceptualización de la segregación socio-espacial.....  | 22             |
| Tabla 2 Ubicación de urbanizaciones privadas y multifamiliares en Cuenca por parroquias. Periodo 2016-2020 ..... | 48             |
| Tabla 3 Características de las urbanizaciones privadas y multifamiliares .....                                   | 54             |
| Tabla 4 Distribución de la muestra en el cantón Cuenca según parroquias .....                                    | 56             |
| Luis David Clerque Rosillo   | 7              |

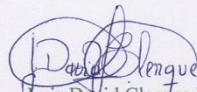
|   |     |
|---|-----|
| Tabla 5 Distribución de las edificaciones privadas según tipo y parroquia .....   | 58  |
| Tabla 6 Tipo de edificación y número de pisos que lo conforman.....   | 61  |
| Tabla 7 Características físicas de las edificaciones privadas según tipo .....  | 63  |
| Tabla 8 Características económicas de las multifamiliares y urbanizaciones privadas .....   | 66  |
| Tabla 9 Características de servicios de las multifamiliares y urbanizaciones privadas .....   | 68  |
| Tabla 10 Características organizacionales de las urbanizaciones privadas y de los edificios multifamiliares del cantón Cuenca .....   | 69  |
| Tabla 11 Diseño muestral de los habitantes de las parroquias urbanas del cantón Cuenca<br>Diseño muestral de los habitantes de las parroquias urbanas del cantón Cuenca ..... | 70  |
| Tabla 12 ¿Le gustaría a usted vivir en una urbanización privada/edificio multifamiliar? ...   | 72  |
| Tabla 13 Percepción de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas .....  | 73  |
| Tabla 14 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Sucre.....  | 75  |
| Tabla 15 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia San Sebastián .....   | 77  |
| Tabla 16 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia El Batán.....   | 79  |
| Tabla 17 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Yanuncay.....   | 81  |
| Tabla 18 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Bellavista.....   | 83  |
| Tabla 19 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia el Sagrario .....   | 84  |
| Tabla 20 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Cañaribamba .....   | 86  |
| Tabla 21 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Hermano Miguel .....  | 88  |
| Tabla 22 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia el Vecino .....   | 89  |
| Tabla 23 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Totoracocha.....  | 90  |
| Tabla 24 Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Machángara .....  | 92  |
| Tabla 25 Listado de actores claves entrevistados. Segregación socio-espacial .....  | 97  |
| Tabla 26 Recomendaciones para disminuir la segregación socio-espacial en la ciudad de Cuenca .....  | 108 |



## Cláusula de Propiedad Intelectual

Luis David Clerque Rosillo, autor del trabajo de titulación "Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador (2016-2020)", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 27 de octubre del 2022



Luis David Clerque Rosillo

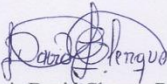
C.I: 0105296651

## Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Luis David Clerque Rosillo, en calidad de autor y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación “Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador (2016-2020)”, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior

Cuenca, 27 de octubre del 2022



Luis David Clerque Rosillo

C.I: 0105296651

## Agradecimiento

Quiero dar las gracias a todas las personas que hicieron posible la realización de este trabajo de titulación. A mi tutora Natalia Pacurucu por la ayuda académica brindada, por el trabajo y el esfuerzo dedicado en este estudio, gracias arquitecta por compartir su tiempo. También a Sonia Sigüenza y a Ana Villón, por sus aportes y consejos en la línea temática.

Agradezco a la Universidad de Cuenca y al Departamento de Bienestar Universitario por el apoyo, solidaridad y paciencia, en especial a María Elisa Manzano, Mila Niveló, María Pacheco y Rafael Ortiz. A cada uno de las personas investigadoras: Daniel Orellana, Pablo Osorio, Ana Cecilia Salazar, por compartir sus experiencias e interés en la temática de estudio.

A los arquitectos docentes que fueron parte de mi formación académica, y con mucho aprecio los menciono: a Jorge Tenesaca, Vicente Mogrovejo, Javier Durán, Ximena Salazar, Fernando Pauta, Lorena Vivanco, Natalia Pacurucu, Vannesa Guillén, Fabián Cazar, Verónica Luna, Alexandra Kennedy, Enrique Flores, Marcelo Vásquez, Boris Orellana, Felipe Quezada, Patricio Hidalgo, Cecilia Rodríguez, Mónica González, Cristina Chuquiguanga, Santiago Vélez, Alexandra Kennedy, Vannesa Guillén, Pedro Jiménez, y a los demás amigos de la facultad y docentes que me enseñaron lo grande de la Arquitectura.

A la Municipalidad de Cuenca y a sus profesionales interesados en el tema de mi trabajo, y por la información entregada en brevedad de tiempo, a quienes aportaron sus conocimientos en la realización de entrevistas.

## Dedicatoria

El presente trabajo de titulación lo dedico a mi madre, María Magdalena Rosillo Gómez, por su compañía en todo este trayecto académico; por entregarte a tus hijos y sacarnos adelante, eternamente gracias ptu su amor incondicional y la herencia de los estudios. Todo este esfuerzo es una ofrenda por tu paciencia y amor; tus semillas han dado fruto.

A mis hermanos, por su apoyo constante para que pueda culminar este trabajo, Carla, Carlos y Karin. Un agradecimiento especial a Silvia González, por la perseverancia de llegar hasta el final en tiempos difíciles, no lo olvidaré; también eres parte de mi familia. Asimismo, para con la feliz memoria de mi abuela y segunda madre Luz de la Aurora Gómez Peña, por infundirnos con ahínco el hábito de la lectura y el conocimiento científico de las cosas

A mis amigos, gracias totales por estar conmigo en los momentos de caídas y levantadas; Andrés Perlaza, Jessica Pomavilla, Emma Rochina, Javier Sandoval, Sonia Palacios, Paola Fernández, Carina Valverde, Tania Pacheco, Carolina Espinoza, Patricia Arellano, Andrés Cedillo, Cecilia Elizalde, Josías Elizalde, Víctor Sanmartín, Pilar Sanmartín, Violeta Chiquimarca, Degsi Mendoza, Víctor Romero, David Flores, Rafael Zhunio, Daisy Cuenca, Mercy Velásquez, Estefanía Chuiza, Lisseth Bustillos, Gabriela Guerrero, Bladimir Clerque, Patricia Loja, , Juana Van Ginneken, Pablo Perlaza, Patricio Espinoza, Cristian Bernal, Milton Peñaloza, Miguel Astudillo, Sandra Castro, Tatiana Rodríguez, Ruth Veintimilla. Y a todas la personas que en algún momento de mi vida me animaron continuar.

## Introducción

La segregación socio espacial se ha constituido en un fenómeno que manifiesta la inequidad en el acceso a bienes y oportunidades, que no favorece la participación igualitaria en las redes de intercambio social, económico, político y cultura, es decir, se constituye en una de expresión de las desigualdades urbanas (Reygadas, 2008; Dammert et al. 2019) generados por modelos de viviendas amuralladas.

Específicamente, en Latinoamérica, el modelo de vivienda amurallada fue promovido por los desarrolladores urbanos, como una nueva “moda” urbana influenciada por el estilo de vida anglosajón. En la actualidad, las grandes urbes latinoamericanas han sido foco principal para el surgimiento de los barrios cerrados. Es así que este modelo está en auge en las principales ciudades de Chile, Argentina y México, donde diferentes estudios constatan las modificaciones en las estructuras urbanas y sociales que el modelo está generando (Contreras et al., 2018).

A decir de Roitman (2016), las urbanizaciones cerradas están presentes en numerosas ciudades alrededor del mundo, mediadas por factores socioeconómicos, infraestructura y el cierre perimetral. Con referencia al primer factor, este modelo está asociado a grupos económicos de poder adquisitivo medio-alto o alto, por los costos que implica el mantenimiento asociado. Sin embargo, existen también urbanizaciones cerradas, habitadas por grupos socioeconómicos bajos.

A manera de ejemplo, de lo dicho, en el estudio de Thuillier (2005), realizado en Argentina, se evidencia las denominadas “villas de miseria” desprovistas de servicios y que agrupaban a la población más modesta, a menudo escondidas y disimuladas en medio del tejido urbano acomodado de Buenos Aires. Es decir, con este apelativo refiere a los barrios de “clase baja”, con menos poder adquisitivo que los que habitan en el barrio cerrado.

En tanto que, el estudio realizado por Criollo Astudillo (2019) refiere a los condominios ubicados en Samborondón (Guayaquil) y en el Valle de Cumbayá (Quito),

como urbanizaciones privadas, conformadas por viviendas unifamiliares de lujo dotadas de equipamientos, espacios individuales y vigilancia privada. Son considerados medios ideales para afirmar un determinado estatus social de la clase económicamente alta (Guzmán Ramírez & Hernández Sainz, 2013). Por lo tanto, resulta ambiguo entender si los muros exteriores son los muros de cierre de la edificación o son una nueva forma de edificación de la vivienda que conlleva de manera implícita la segregación, el aislamiento y el sentimiento de exclusividad (Criollo Astudillo, 2019). De manera explícita, Roitman (2004) define a la urbanización privada como:

(...) viviendas unifamiliares de propiedad privada individual y otros edificios o espacios de uso común que son de propiedad privada colectiva. Este tipo de desarrollo residencial es concebido desde su inicio como un lugar cerrado y privado y cuenta con una serie de dispositivos de seguridad como un cierre perimetral (muro, alambrado o rejas), alarmas, cámaras de circuito cerrado y guardias de seguridad que en algunos casos portan armas de fuego. El complejo cuenta con servicios e infraestructura de alta calidad. Generalmente este tipo de urbanización tiene una asociación de residentes con funciones de poder ejecutivo y en algunas ocasiones también legislativo y judicial. En el primer caso se ocupa de la administración del barrio. Pero también puede ejercer una función legislativa al establecer las normas que rigen la conducta social de los residentes. (p. 9)

Por su parte, respecto a los multifamiliares, como tipo de vivienda urbana, el estudio realizado por Maldonado Gómez y Rincón Salazar (2007), evidencia que la mayor motivación de auto segregarse en un multifamiliar, es la “seguridad”. Sin embargo, para los autores este tipo de viviendas debilitan los “espacios públicos como espacios de encuentro ciudadano y de vida democrática” (p.23). Este tipo de vivienda se refiere a “las edificaciones que agrupan unidades de viviendas en vertical y horizontal, con densidades medias y altas, pero con baja altura” (Hernández, 2017, p.8).

Esta realidad no es diferente en la ciudad de Cuenca, donde, según Orellana y Osorio (2014) se evidencia una “segregación de su población según las carencias en las condiciones de vida, observándose con mayor fuerza en los grupos socioeconómicos con mayores y con menores condiciones de vida, mientras que los grupos intermedios no presentan una segregación profunda” (p36). Frente a estos antecedentes surge la interrogante ¿las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca generan una segregación socio-espacial?

Con la finalidad de dar respuesta a esta pregunta, la presente investigación pretende analizar la segregación socio-espacial como fenómeno urbano, que da cabida a las urbanizaciones privadas y los multifamiliares. La finalidad es entender cómo las ciudades en la actualidad han dejado de planificar en conjunto para solo abocarse a diseñar partes de ellas como resultado de la especulación inmobiliaria y sin ningún tipo de previsión; formando una especie de islas o conjuntos cerrados exclusivos que, sin lugar a dudas, dificultan la integración urbana y aumentan el aislamiento social (Harvey, 1992).

En este contexto, para una mejor comprensión, el presente trabajo se estructura en cuatro capítulos. En el primer capítulo, se abordaron aspectos teóricos de la segregación socio-espacial, las urbanizaciones privadas y multifamiliares y sus consecuencias sociales, económicas, ambientales y jurídicas. En el segundo capítulo se describe el diagnóstico de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca. En el tercer capítulo se muestran los resultados del contraste de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas para los grupos de los cuartiles Q1 y Q4 del área urbana de Cuenca con respecto a las urbanizaciones privadas y multifamiliares. Para finalmente, en el cuarto capítulo presentar las recomendaciones para la disminución de la segregación socio-espacial. Se debe mencionar que en cada capítulo se describe la metodología empleada para el levantamiento de datos, para el análisis y sus respectivas conclusiones.

## Diseño de la Investigación

### Problema

En América Latina, el crecimiento de las ciudades se ha caracterizado por su fragmentación y sectorización, generando condiciones desiguales para sus habitantes (Ruiz et al., 2021). Por tanto, el estudio de la segregación socio-espacial como fenómeno urbano se ha constituido un tema de gran importancia, ya que el escenario actual, exige la consolidación de un ordenamiento del territorio bajo directrices de una planificación eficiente, lo que implica la implementación y articulación de nuevas estrategias que permitan alcanzar un desarrollo humano equitativo y sostenible (Farfán, 2020).

La separación de diferentes grupos poblacionales en el espacio, como modelo residencial data del siglo XIX en Inglaterra, donde se la denomina “suburbs”. Se trata de desarrollos urbanos, ubicados en las periferias de grandes ciudades industriales y que siguen un modelo de ciudad jardín que, además, se encuentran alejados de los cascos industriales urbanos. Este modelo residencial de los suburbios fue copiado por los americanos, que lo hicieron evolucionar influenciados por la popularidad del automóvil (Jiménez Romera, 2015).

Los autores Pfannenstein et al. (2019) argumentan que este modelo de vivienda genera efectos negativos como la fragmentación del espacio público al restringir el acceso vehicular y peatonal ya sea por la presencia de muros, rejas y otros aditamentos que emplea la urbanización cerrada. Esto ocurre en contextos, donde la planificación urbanística es permisiva (Escudero, 2018). De ahí que, la responsabilidad de los gobiernos locales es minimizar estos efectos negativos de las urbanizaciones privadas, mediante estudios previos a la autorización o no de dichas construcciones (Roitman, 2016).



## **Justificación**

Lo descrito en el acápite anterior muestra que la segregación socio-espacial genera problemas urbanos graves como la fragmentación del territorio, desigualdades sociales, polarización y la precarización del trabajo, de la vida y del medioambiente. En este contexto, surge la interrogante ¿las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca generan una segregación socio-espacial? De la revisión de fuentes secundarias, se evidencia la escasa información sobre el tema, razón por lo que, se plantea la presente investigación que pretende analizar la segregación socio-espacial como fenómeno urbano en la ciudad de Cuenca.

La finalidad es entender cómo las ciudades en la actualidad han dejado de planificar en conjunto para solo abocarse a diseñar partes de ellas como resultado de la especulación inmobiliaria y sin ningún tipo de previsión; formando una especie de islas o conjuntos cerrados exclusivos que, sin lugar a dudas, dificultan la integración urbana y aumentan el aislamiento social (Harvey, Justicia social, posmodernismo y ciudad, 1992). Información que resulta relevante para la toma de decisiones oportunas que limiten el incremento de esta problemática.

## **Objetivos**

### **Objetivo general**

Analizar la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador durante el período 2016-2020.

### **Objetivos específicos**

**OE1.** Definir conceptos básicos de urbanizaciones privadas, multifamiliares y segregación socio-espacial.

**OE2.** Identificar y analizar los artículos de la Ordenanza municipal que sancionan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

**OE3.** Analizar la problemática social, económica, ambiental y jurídica que presenta la segregación socio-espacial generada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

## **Metodología**

Para el cumplimiento de estos objetivos se definió una investigación mixta (cuantitativa- cualitativa). La investigación cuantitativa se caracteriza por ser un proceso riguroso, secuencial, deductivo, probatorio. Entre sus bondades resalta la generalización de resultados, precisión, predicción y datos numéricos. Utiliza la estadística para el análisis de datos (Hernández Sampieri et al., 2014). En tanto que, la investigación cualitativa se caracteriza principalmente porque permite “examinar la forma en que las personas perciben y experimentan los fenómenos que los rodean, profundizando en sus puntos de vista, interpretaciones y significados” (Hernández Sampieri et al., 2014, p.358).

En definitiva, en esta investigación se aplicó una metodología mixta, que permitió la combinación de técnicas, herramientas cualitativas y cuantitativas para la recogida y análisis de datos dentro de la misma y, a la vez facilitó la combinación de distintas visiones filosóficas en el procesos de descripción, análisis, explicación y comprensión de la segregación socio-espacial.

### **Fases metodológicas operativas**

El estudio contempló tres fases operativas metodológicas. En la primera fase, se recurrió a la aplicación de una metodología cualitativa, aplicando como técnica de análisis de datos, el “Análisis documental” de investigaciones previas que permitió definir conceptualmente las urbanizaciones privadas, multifamiliares y segregación socio-espacial y, la revisión de la normativa local que facilitó la identificación y análisis de los artículos que sancionan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

En la segunda fase se aplicó una metodología cuantitativa, donde se definió como unidad de análisis a las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares aprobadas por el Municipio de Cuenca durante el periodo 2016-2020, en el área urbana del cantón Cuenca. Identificando un total de predios aprobados de 920. Al ser una población numerosa se decidió trabajar con una muestra, con base en los siguientes factores: nivel de confianza del 95 %, margen de error permisible del 5%, proporción estandarizada de éxito y fracaso del 50 %, determinando un tamaño muestral de 272 predios. Mismos que son analizados mediante el shape definiendo sus características.

En la tercera fase se emplea una metodología cualitativa. Utilizando como técnica de levantamiento de datos la “entrevista semiestructurada”. La unidad de análisis son los actores claves relacionados con el tema. Para la definición de la muestra cualitativa con base a las premisas de Patton (2002) citado en (Mena Martínez, 2017), ésta debe estar orientada a la consecución de información relevante que los casos escogidos proporcionen para profundizar el tema de estudio. Con base en este marco teórico, la muestra definida para la aplicación de la entrevista fue un muestreo de casos políticamente importantes porque es significativo comprender la visión de actores claves relacionados con la temática en estudio.

Las entrevistas semiestructuradas fueron aplicadas para conocer la problemática social, económica, ambiental y jurídica que presenta la segregación socio-espacial generada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca. Las preguntas buscan profundizar en los temas de investigación considerando el sentir de los actores claves. Previo a la ejecución de las entrevistas fue necesario, en primer lugar, contar con un guía de entrevista (Anexo 2: Guía de entrevistas) y, el consentimiento informado, este último corresponde a la autorización por parte de las personas entrevistadas para la utilización de la información proporcionada con fines académicos. (Anexo 3: Consentimiento informado para entrevistas).

Para el análisis de los datos proporcionados se utiliza el software Atlas.ti 8 (Qualitative Data Analysis & Research Software), mismo que facilita el establecimiento de codificaciones, categorizaciones, redes de relaciones, mapas conceptuales, que permiten

interpretar los resultados y hallazgos respecto a los criterios, percepciones y elementos que permitan analizar la problemática social, económica, ambiental y jurídica que presenta la segregación socio-espacial por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

Además, en esta fase se aplicó una entrevista estructurada a una muestra representativa de habitantes de la ciudad de Cuenca, respecto a su percepción de la segregación socio-espacial, a fin de profundizar en el estudio de la temática estudiada.

## Capítulo 1

### Marco teórico y Estado de Arte

#### 1.1 Una aproximación a la conceptualización de segregación socio-espacial

En términos generales la segregación socio-espacial puede definirse como “el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social” (Medina de Cortillas, 2020, p. 22). Por su parte, Farfán Tocarruncho (2020) conceptualiza a la segregación socio-espacial como:

(...) un proceso social donde una clase o cualquier otro grupo específico manifiesta la tendencia de vivir de manera próxima en un área de la ciudad en común, relacionada a los aspectos económicos y de ocio, permitiendo así la creación de espacios comunes, aglomerados y homogéneos, que en ocasiones se convierten en zonas cerradas y dominadas por un grupo (p.100).

La segregación, también es conceptualizada como “un proceso de diferenciación de la población que será construido histórica y socialmente, expresado en la distribución física y las interrelaciones de habitantes en un territorio” (Vergara-Erices y Garín, 2016, citados en Ruiz López et al., 2021). Por otra parte, para autores como Álvarez Rivadulla et al. (2019) la conceptualización de la segregación socio-espacial involucra dos tipos, la residencial que es “la distribución inequitativa de distintos grupos poblacionales, en este caso primariamente clases sociales, en el territorio” (p. 2). Y, la segregación social que está relacionada “con compartir efectivamente espacios de interacción, tales como espacios públicos” (p. 2).

Por otra parte, la segregación urbana es entendida como “... la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no solo en términos de diferencia, sino de jerarquía” (Castells, 1974, p. 204). En tanto que, para Massey y Denton (1988) la segregación socio-espacial como fenómenos urbanísticos, es entendido como “el grado en el que dos o más grupos sociales viven de manera separada el uno del otro, en partes distintas del espacio urbano” (p. 282).

**Tabla 1**

*Conceptualización de la segregación socio-espacial*

| <b>Autores</b>                  | <b>Descripción</b>   |
|---------------------------------|--|
| Medina de Cortillas (2020)      | Aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social  |
| Tocarruncho (2020)              | un proceso social que permite la creación de espacios comunes, aglomerados y homogéneos.   |
| Álvarez Rivadulla et al. (2019) | Involucra dos tipos de segregación, la residencial (distribución inequitativa de distintos grupos poblacionales, clases sociales, en el territorio) y la segregación social (compartir espacios de interacción). |
| Vergara-Erices y Garín (2016)   | Proceso de diferenciación construido histórica y socialmente.  |
| Castells (1998)                 | Organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y de fuerte disparidad social  |
| <b>Massey y Denton (1988)</b>   | dos o más grupos sociales viven de manera separada el uno del otro, en partes distintas del espacio urbano   |

**Fuente:** Las indicadas

**Elaboración:** Propia

Estas distintas definiciones apuntan a un mismo concepto: la segregación como fuente de mecanismo social de desigualdad, que debilita la vida comunitaria y la capacidad de acción colectiva. En definitiva, el estudio de la segregación socio-espacial es de fundamental importancia, ya que es un fenómeno que genera no solo separación física sino también social permite comprender las transformaciones en la construcción del espacio urbano como

resultado de la territorialización de sus acciones generadas por los agentes y actores sociales (López Martínez, 2018).

Además, su estudio implica un abordaje objetivo y subjetivo. Situación que involucra un análisis de orden morfológico, demográfico, económico y político, que conlleve a determinar el grado de concentración espacial que existe entre los grupos sociales y la homogeneidad. Por otro lado, requiere del conocimiento de aspectos importantes del territorio y de sus actores sociales. En otras palabras, en la planificación urbana es importante abordar las representaciones sociales del espacio (López Martínez, 2018)

## **1.2 Factores que generan segregación socio-espacial**

Planificar la ciudad como un sistema de relaciones, implica ordenar el territorio considerando la interrelación física, socioeconómica, medioambiental y, sobre la base de un orden social, situación que involucra, el análisis de las relaciones con los grupos poblacionales que la habitan. Asimismo, para la planificación, es fundamental analizar los estilos de vida de los grupos poblacionales que se han transformado, influenciados por los modos de producción capitalista que han incidido en los procesos de financiarización, en los agentes privados, constructores, en la propiedad de la tierra y en mercantilización de la vivienda, generando sesgo de acceso a la vivienda de acuerdo al capital que poseen los grupos poblacionales (López Martínez, 2018).

Este hecho genera una dinámica del mercado del suelo urbano, donde estos alcanzan costos elevados. Por un lado, la oferta del suelo con determinadas características es limitada y por el otro, la demanda tiene requisitos y preferencias. Situación que incide en la composición de la riqueza de los hogares e impacta en su calidad de vida (Rubiano Briñez, 2017). De ahí que, la segregación socio-espacial es un fenómeno complejo, en el cual se interrelacionan diversos factores económicos, políticos y sociales. De lo dicho se puede expresar que la segregación socio-espacial se constituye en un mecanismo de desigualdades que genera desintegración social (Medina de Cortillas, 2020).

## 1.3 Análisis de la segregación socio-espacial

Existe varias metodologías para el análisis de la segregación socio espacial, sin embargo, en este estudio se hace énfasis en el análisis de la segregación desde dos dimensiones, la física y la social. La dimensión física permite reflexionar sobre la concentración, homogeneidad y proximidad de grupos mediante el análisis de las variables socioeconómicas, la capacidad de ahorro y el espacio donde se asientan sus habitantes. No obstante, esta metodología de análisis no considera la dimensión política, cultural, social, ni explica las interrelaciones (Ruiz López et al., 2021).

En tanto que, desde su visión social, el análisis de la segregación implica la revisión de la organización social, sistema de ideas y valores de los grupos, centrando su atención específicamente en la diferencia en las interacciones sociales, políticas, culturales y ambientales de los habitantes o grupos sociales y, en la influencia de la identidad, percepción de grupos o prejuicios en esas relaciones (Ruiz López et al., 2021).

A partir de estas consideraciones, las autoras Ruiz López et al. (2021) exponen una metodología para el análisis de la segregación socio espacial, desde un enfoque fenomenológico y existencialista. Desde esta perspectiva se analiza el espacio como “un producto social de hechos históricos determinados y determinantes, como categoría de la totalidad dialéctica” (Costa & Scarlato, 2019, p. 642). Es decir, el análisis de la dimensión social que permite conocer las diferencias en la interrelación de los grupos sociales, influenciados por su identidad y paradigmas. De manera general, la propuesta de análisis involucra el análisis de actores, dimensiones, interrelaciones, temporalidades.

Las autoras mencionadas proponen el análisis en dos etapas, la primera implica reconocer los contextos (regional, nacional) que plantea las condiciones externas donde se interrelacionan los habitantes. La segunda etapa se centra en tres escalas, localidad, barrio y familia. Los primeros refieren a los espacios construidos colectivamente, considerando su historia, normas y relaciones que les permiten acceder a bienes y servicios. La segunda hace mención al espacio, construido históricamente, donde se realizan prácticas sociales y



culturales, que les permite intercambiar bienes, información y recursos (Ruiz López et al., 2021). Y, finalmente, la familia es entendida como:

(...) agrupaciones de individuos con lazos de parentesco; viven bajo el mismo techo, tienen una historia en común; están organizados por un sistema de valores y normas; cuentan con un presupuesto y proyecto en común donde cada miembro cumple un papel. (Gutiérrez Capulín et al., 2016)

Por lo tanto, para Ruiz López et al. (2021), el análisis de la segregación socio-espacial debe contemplar una visión compleja y completa del proceso de segregación y el reconocimiento de las implicaciones en la desigualdad que generan estos espacios mediante el análisis de sus múltiples escalas, temporalidades y actores. En definitiva, entre las bondades de esta metodología está el entendimiento de la segregación socio-espacial desde múltiples escalas: regional, municipal, localidad, barrios y familia y, las temporalidades en las que se reproduce. Evidenciando que la segregación es un proceso con orígenes históricos, que varía según tiempo y en el espacio, presente en diferentes escalas que tienen implicaciones sociales (Ruiz López et al., 2021).

## **1.4 Principales problemas de la segregación socio-espacial**

Según Álvarez Rivadulla et al. (2019), en Latinoamérica la planificación y la política pública urbana incide significativamente en la segregación socio-espacial, ya que, con la intención de reducir el déficit habitacional, se han implementado programas habitacionales para reducir el déficit cuantitativo de vivienda “sin considerar la localización de las viviendas y su acceso a determinados bienes públicos urbanos mínimos” (Álvarez Rivadulla et al., 2019, p.2).

Este fenómeno ha generado principalmente la desintegración social, que tiene lugar, por el aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases, provocando la disminución de la interacción entre los grupos sociales. Situación que genera, entre otras consecuencias, menos oportunidades de acceder a “activos” de capital social. En tanto que, el aislamiento social favorece la formación de subculturas marginales (Linares, 2013). En este sentido, para

Linares (2013) la segregación socio-espacial conlleva a problemas sociales como el bajo rendimiento escolar, el desempleo, el embarazo adolescente, la desprotección social, el degradamiento ambiental, deterioro urbanístico-habitacional, discriminación social, desprotección social, delincuencia y drogadicción.

Profundizando, respecto a los problemas de desempleo que genera la segregación socio-espacial, esto se debe, “según la teoría del desajuste espacial a la creciente distancia creciente entre las oportunidades de empleo y la ubicación residencial de las minorías desaventajadas” (Linares, 2013, p. 8), debiéndose principalmente a la lejanía espacial entre la oferta y la demanda por empleo, a la discriminación o estigmación en función del lugar donde viven y a las asimetrías de información para la búsqueda de empleo (Linares, 2013).

## **1.5 Estado del arte sobre la segregación socio-espacial**

La segregación socio-espacial ha promovido una distribución desigual de oportunidades y de beneficios, por tal razón, ha sido un tema en permanente discusión que ha conllevado a que diversos autores estudien sus causas, consecuencias, factores de incidencia, entre otros temas a nivel internacional y nacional. A continuación, se detallan algunos estudios previos de la segregación socio-espacial.

En el estudio realizado por López Martínez (2018) sobre la “Segregación socio-espacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina. Características, perspectivas e implicaciones”, la autora considera que a partir del siglo XX la segregación socio-espacial ha cambiado su patrón tradicional en función de transformaciones económicas a causa de la globalización. En este contexto se plantea caracterizar el patrón de segregación socio-espacial contemporáneo desde la perspectiva de escala como grado y como valor; y por el otro, avanzar sobre las transformaciones que han producido los agentes y actores sociales a partir de la territorialización de sus acciones en la construcción del espacio urbano, para ello, la autora, analiza teórica y cualitativamente las características de la segregación, concluyendo que de no darse un proceso de metropolización, la ciudad difusa se va a encontrar independiente de su preponderancia, demostrando que este fenómeno, a pesar de

los cambios en los ámbitos geográficos, continúa en crecimiento, caracterizándose por su separación social (López Martínez, 2018)

Por su parte, Fernández Tapia (2020) en su estudio “Segregación socio-espacial y bienestar en las ciudades de México, 2000-2020”, analiza estudios empíricos realizados entre el año 1990 al 2020 sobre segregación socio-espacial en las ciudades y los índices de sustentabilidad urbana, de calidad humana y participación, y de ciudades prósperas. La autora utiliza la técnica cualitativa, el análisis documental y de contenido. Entre los principales hallazgos se destaca que el aumento de la segregación socio-espacial está vinculado a una creciente diferenciación y fragmentación, desconcentración y dispersión urbana de clases altas y medias, incremento de la diversificación en las periferias urbanas, prevalencia de la precarización social, aumento de la población y aumento de la segregación en las ciudades turísticas, aumento de las desigualdades urbanas e influencia en la calidad de vida. Concluyendo que, la segregación socio-espacial, la fragmentación social y las desigualdades están ligadas íntimamente; afectan e impide el bienestar y la calidad humana (Fernández Tapia, 2020)

Asi también, López Navarrete y Peña Medina (2017), en su investigación denominada “La segregación socio-espacial en Ciudad Juárez, Chihuahua, 1990-2010”, plantea como objetivo analizar la segregación socio-espacial en el municipio de Ciudad Juárez, Chihuahua, enfatizando en las características principales de la distribución espacial de los estratos socioeconómicos y su evolución en el tiempo. Para ello, recurre a una metodología cuantitativa, utilizando el índice de segregación por diferenciación con base en el ingreso y el índice de segregación socio-espacial compuesto, en los cuales se combina variables socioeconómicas y genera indicadores para saber si los habitantes de determinadas zonas urbanas comparten características similares. Concluyendo que, el problema de la segregación es producto de la especulación del suelo de desarrolladores privados, jugando el Estado un papel esencial como generador de segregación o como agente capaz de revertirla (Navarrete et al., 2017).

## 1.6 Urbanizaciones privadas y multifamiliares como generadores de segregación socio-espacial.

Las urbanizaciones privadas también llamadas “gated communities” son un modelo de vivienda que repercute directamente en la percepción de ciudad como lugar continuo, habitable y de bien común, ya que produce una denigración del espacio urbano debido a las barreras físicas que fragmentan la interacción social (Pfannenstein et al., 2017). El término de “gated communities” que abarca los diferentes tipos de urbanizaciones cerradas, como por ejemplo “barrio privado”, “barrio cerrado”, “torre jardín”, “country”, clubes de chacra”, “ciudad privada” y “condominio” (Roitman, 2016).

En el Ecuador, “la lógica de la urbanización tiene sus raíces profundas en la dominación colonial y en el desarrollo neocolonial posterior” (Carrión Mena, 1987, p. p.114). Situación que lleva a alimentar la idea del modelo de la ciudad fortificada de la colonia plasmado en el fenómeno de las urbanizaciones cerradas con régimen privado. Las urbanizaciones privadas son conjuntos residenciales cerrados por muros, barreras, rejas y vallas que incluyen viviendas unifamiliares (algunas veces también edificios multifamiliares) y áreas privadas para uso colectivo. Tienen dispositivos de seguridad y generalmente servicios e infraestructura de alta gama. Han sido diseñadas para brindar seguridad a sus residentes y prevenir el ingreso de no-residentes (Roitman, 2016).

En la ciudad de Cuenca existen un sin número de urbanizaciones privadas en el área urbana, cerradas por muros, muchas de ellas fragmentando la red vial en su contorno; por lo dicho, Orellana y Osorio (2014) afirman que la segregación residencial está directamente relacionada con la forma de la trama urbana, y argumentan que la sintaxis espacial podría ser considerada una nueva dimensión de la segregación.

En este tipo de edificaciones, a nivel mundial, el fenómeno de las urbanizaciones cerradas ha logrado tener una gran presencia, ya que opera sobre la base de un marco económico y sociocultural propio del capitalismo global (Prada Trigo, 2011). En América latina se puede apreciar el desarrollo de vivienda amurallada, evidenciando las

modificaciones en las estructuras urbanas y sociales que estas generan, por ser una modalidad de espacio de acceso limitado por la imposición de barreras físicas que fragmentan el territorio (Pfannenstein et al., 2017).

A decir de Vidal-Koppmann (2000) citado Bonilla Mena (2020) en década de los noventa se presenció un quiebre socio espacial en las ciudades, evidenciándose una diferenciación entre los grupos sociales, debido al incremento de personas que optaba por proyectos de urbanización privados para vivir, situación que significó un crecimiento de las brechas sociales, provocando distanciamiento social y una transformación de la morfología social urbana y suburbana (p. 8). A manera de resumen las urbanizaciones privadas generan, entre otros problemas, distanciamiento social y fragmentación del territorio.

Por otra parte, los multifamiliares, denominados según Bellén Zamora (2009) vivienda de altura, son mucho más que una simple variación tipológica arquitectónica de la vivienda (es decir, no sólo es la simple suma de pisos en un mismo espacio regularizado en una forma construida), es definitivamente otra forma de vivienda con características diferentes a la unifamiliar y a la que le falta exploración en su manera de ser “casa” donde se representan los símbolos, procesos, el confort familiar y las relaciones con sus vecinos, en donde el papel del espacio público es determinante, además de los servicios y equipamientos urbanos.

Por su parte, autores como Maldonado Gómez y Rincón Salazar (2007) describen a los espacios residenciales multifamiliares como:

(...) expresiones de la tendencia al encerramiento de las urbanizaciones en aras de protegerse de los hechos de violencia y delincuencia de las grandes ciudades, conocidos también como barrios o urbanizaciones cerradas o privadas, conjuntos o unidades residenciales, multifamiliares, mega emprendimientos o condominios, entre otros. Son desarrollos inmobiliarios con acceso restringido bien sea por cerramiento o dispositivos de vigilancia y seguridad, utilizados como espacios habitacionales por grupos de residentes quienes comparten al menos una zona común; según sus características, los residentes pueden

compartir tanto reglas de comportamiento, explícitas o no, como responsabilidades administrativas (p.149).

Este tipo de edificaciones, son el resultado del mercado inmobiliario, justificados en el máximo aprovechamiento del suelo en términos de rentabilidad, sin embargo, generan segregación al consolidar la concentración de actividades, población, servicios, conjuntos cerrados y condiciones urbanas. De ahí que los problemas generados en los multifamiliares se dan por la redefinición de las relaciones de vecindad tradicionales por relaciones sociales “verticales” en mayores proporciones, la participación en áreas comunes y el sentido de propiedad (Bellén Zamora, 2009).

Estos espacios, evidencian el continuo proceso de privatización de los espacios públicos; donde los muros simbolizan barreras de carácter físico, social y psicológico, que generan procesos de segregación social y de mixofobia. La primera es entendida como un trato discriminatorio por razones de tipo social, cultural y económico. En tanto que, la mixofobia refiere al crecimiento y la construcción social del miedo que produce el contacto con el diferente (Rincón Salazar et al., 2010). Por lo dicho, las viviendas multifamiliares, son concebidas como espacios que garantizan seguridad.

## **1.7 Análisis de estudios previos de la incidencia de las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la segregación socio-espacial.**

La segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares es un tema de permanente debate, así diversos estudios evidencian sus ventajas y desventajas. A continuación, se describen algunos estudios previos que permiten análisis su importancia para la consideración de políticas públicas que respondan a las necesidades de la población en término de equidad, igualdad y respeto a las diferencias.

## 1.7.1 Antecedentes internacionales

A nivel internacional se han realizado varios estudios sobre la incidencia de las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la segregación socio-espacial, entre los que se destacan estudios realizados en México, Chile, Argentina, mismos que se describen a continuación:

### México

Para los autores Pfannenstein, Anacleto y Sevilla (2017), en su estudio “La ciudad cerrada y su diversificación como reto del Área Metropolitana de Guadalajara, realizado en México” consideran que el fenómeno de las urbanizaciones cerradas se convirtió en un objeto dinámico y complejo que se ha estado transformando durante las últimas décadas, logrando un cambio similar en las ciudades latinoamericanas donde se encuentra. El Área Metropolitana de Guadalajara, México, no ha sido la excepción y padece la re-transformación del concepto.

El “éxito” alcanzado por las urbanizaciones cerradas en Guadalajara llevó a la inclusión de nuevos estratos económicos en este esquema de vivienda fortificada, una inserción que se traduce en el 15% de la ciudad construida bajo la modalidad de espacio de acceso limitado gracias a la imposición de barreras físicas que fragmentan el territorio. Mediante la construcción de una base de datos georreferenciada se ha logrado un análisis preliminar del fenómeno en esta metrópolis mexicana, arrojando resultados que constatan las modificaciones conceptuales que diversos investigadores identificaron y que están causando una estratificación del modelo de vivienda (Pfannenstein et al., 2019).

Así también, Cabrales Barajas y Canosa Zamora (2001), en el estudio “Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara”, los autores hacen una revisión histórica para mostrar sus antecedentes. También se revisan el estado de la cuestión, identificando obras que documentan el fenómeno en varios países de América. Se realiza un intento de definición de los cotos cerrados y se describe su presencia

en la Zona Metropolitana de Guadalajara, proponiendo un debate sobre sus significados sociales y su impacto en la estructuración de la ciudad, lo cual implica analizar las relaciones público-privado (Cabrales Barajas & Canosa Zamora, 2001).

## **Chile**

La investigación realizada por Águila y Prada (2020) llamada “Crecimiento urbano y segregación socio espacial en Valdivia” los autores analizan e interpretan el crecimiento urbano reciente y los procesos de segregación socio-espacial en la ciudad de Valdivia (Chile), y su relación con el avance del mercado inmobiliario. La ciudad, pese a su tamaño medio, crecimiento moderado y buenos indicadores de calidad de vida, estaría reproduciendo lógicas similares a otras urbes de mayor tamaño. Para el estudio se aplica una metodología que combina datos estadísticos con entrevistas en profundidad a actores claves, y se elabora, además, una matriz de restricciones que sintetiza espacialmente y por componentes la segregación existente. Como resultado, se identifican los sectores con mayor y menor crecimiento inmobiliario, ahondando en las formas y tipologías del mismo; así como la percepción de los fenómenos de segregación existentes en Valdivia. De esta manera, junto con un análisis que pone su énfasis en ciudades de menor tamaño y dinamismo, se generaría un aporte metodológico que podría ser aplicado a otros casos de estudio (Águila & Trigo, 2020).

## **Argentina**

Para Roitman (2017), en el estudio “Fragmentación (sub) urbana y diferencias sociales: urbanizaciones cerradas y su rol en la promoción suburbana en Chacras de Coria”, explora las transformaciones geográficas, económicas y espaciales que tienen lugar en las zonas residenciales periféricas como resultado de la construcción de comunidades cerradas. Este último hecho ha generado fragmentación a nivel (sub) urbano, una serie de cambios en el uso del suelo y el surgimiento de desigualdades espaciales. Fundada en una serie de análisis de datos primarios y secundarios, la presente investigación ofrece evidencias que avalan este argumento a través del seguimiento de las transformaciones que están teniendo lugar en



Chacras de Coria, una zona residencial periférica ubicada en el Área Metropolitana de Mendoza (MAM), Argentina (Roitman, 2017).

Autores como Vidal-Koppman y Giusti (2016), en el estudio “Barrios cerrados y ciudades privadas: Nuevas imágenes para una nueva utopía urbanística” muestran que la periferia de la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) se ha ido expandiendo en las últimas tres décadas en base a un modelo de territorios fragmentados, en donde se insertan nuevos formatos de diseño urbano. Los barrios cerrados, clubes de campo y ciudades-pueblo exhiben una nueva morfología arquitectónico-urbanística, la del enclaustramiento; y configuran el continente de un segmento de la sociedad que opta por la autoexclusión (Vidal-Koppmann y Giusti, 2016).

Las ciudades privadas en algunos municipios metropolitanos (ejemplo, Tigre, Pilar, Brandsen) siguen creciendo y consolidándose. Esta transformación en un entorno suburbano según los casos, nos remite a repensar la noción de utopía urbana. Desde los antiguos grabados que muestran la “utopía” de Tomás Moro, pasando por los esquemas de ciudades-jardín de Ebenezer Howard hasta llegar a las contemporáneas ciudades satélites francesas; las imágenes muestran en común esos “archipiélagos” urbanos escindidos de la urbanización preexistente (Vidal-Koppmann y Giusti, 2016).

Sin embargo, más allá de las formas, persiste la idea de comunidades que tienden hacia su autonomía y cuyo ordenamiento socio-territorial se inscribe según sus propias reglas. Las ciudades-pueblo en la RMBA ya llegaron a la docena y las imágenes, tanto las usadas por los desarrolladores como estrategia de promoción, como las que se pueden observar a través de fotos aéreas en investigaciones sobre el tema, reflejan la “huida de la ciudad” hacia “el paraíso ecológico”. Esta situación nos lleva a reflexionar sobre los alcances de una utopía urbana que retoma los postulados del *New Urbanism*, por cierto, bastante desactualizado; y sobre el poder de las imágenes en la generación de una demanda potencial (Vidal-Koppmann y Giusti, 2016).

Los autores realizan un análisis de suplementos y revistas especializadas que, desde mediados de los 90 hasta la actualidad, han ido acompañando el crecimiento de las urbanizaciones privadas. Afirman que, entre las imágenes de estos paraísos artificiales y las imágenes tomadas de la realidad suburbana, se abre una amplia brecha en la que las utopías urbanísticas desaparecen, dejando en su lugar una cartografía de fragmentos donde se visualiza nítidamente la polarización socio-espacial. De tal forma que las imágenes de “la eco-ciudad” o de la “ciudad segura” se contrastan con otro conjunto que presenta áreas degradadas y hábitats empobrecidos, que increíblemente se encuentran configurando el entorno inmediato de estas utopías urbanísticas latinoamericanas (Vidal-Koppmann y Giusti, 2016).

## **1.7.2 Antecedentes nacionales**

### **Quito**

Parrado Rodríguez (2018), en el artículo “Segregación en Quito 2001-2010. Evolución de la concentración de los grupos y composición social de las áreas residenciales”, analiza cómo evolucionó la segregación residencial en Quito durante el último periodo intercensal (2001- 2010). Particularmente, el estudio aborda la mutación de la distribución de los grupos y la composición social de las áreas residenciales de la ciudad, y parte de la segregación residencial como concepto analítico para entender cómo distintas configuraciones sociales en el territorio pueden generar efectos negativos, restricciones u oportunidades para sus residentes (Parrado Rodríguez, 2018).

Metodológicamente, el artículo divide la población en tres estratos (bajo, medio y alto) de acuerdo a la escolaridad del jefe de hogar y, a partir de ellos, examina la evolución de la segregación, utilizando los datos provenientes de los Censos de Población y Vivienda y aplicando tres índices: el de disimilitud, aislamiento e interacción. Los resultados muestran, por un lado, la disminución de la concentración espacial del estrato bajo y alto, pero un aumento de la concentración del estrato medio (Parrado Rodríguez, 2018).

Por otro lado, estos resultados revelan que el estrato bajo es el único para el cual ha disminuido la probabilidad de encontrarse con hogares de su misma condición social y que, además, es el que tiene mayor probabilidad de interactuar con otros hogares en su área residencial. Con estos hallazgos, el artículo identifica aquellas áreas residenciales socialmente heterogéneas en las que ocurre una mayor probabilidad de contacto entre hogares de diferentes grupos (Parrado Rodríguez, 2018).

Por otra parte, el estudio de Santillán (2015), llamado “Quito: Materialidad y ficción de una ciudad segregada. Un balance de la bibliografía disponible” se centra en el proceso histórico de ubicación de grupos sociales en diversas zonas de la ciudad desde inicios del siglo XX. Sin embargo, el estudio de la segregación se debilitó considerablemente a partir de los años noventa, precisamente cuando la dinámica de la ciudad adquirió una lógica metropolitana (Santillán, 2015).

Los estudios incluidos en este artículo recogen aportes significativos en el tema de la segregación, tanto en términos físico-materiales como simbólicas-culturales, con el fin de visualizar una agenda de investigación contemporánea que integre múltiples dimensiones en la producción social de las fronteras *intraurbanas* (Santillán, 2015).

Así mismo, el estudio realizado por Regalado (2015) llamado “Origen estructural de la segregación espacial en Quito: una hipótesis”, estudia las diferencias estructurales que provocan segregación en una ciudad no son solamente consecuencia de las dinámicas del mercado per se, sino que estas dinámicas, dentro del esquema de planificación y de crecimiento, se ven cruzadas transversalmente por las diferencias simbólicas y por los imaginarios originados en el choque cultural que dio nacimiento a las ciudades latinoamericanas. Para empezar a hablar de la segregación espacial en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se debe partir de una visión histórica de cómo se conformó la ciudad, el Quito «moderno» (Regalado, 2015).

La modernidad será entendida como el paso de una realidad meramente agraria —en donde lo urbano se definía más por aglomeración que por diversidad en servicios— a una

realidad mediada por la acumulación y la aplicación de conocimientos, técnicas, riquezas y medios de producción que, a su vez, modifican la estructura social. Esto da lugar al surgimiento de otras clases sociales, otras ideologías y otras instituciones. Para intentar mostrar ciertos factores que hacen que este paso tenga una carga étnica, se utilizará la antropología y a teóricos de la sociología rural que han estudiado los efectos de las fallidas reformas agrarias ecuatorianas (Regalado, 2015).

## **Loja**

El trabajo realizado por Criollo Astudillo (2019) denominado “Segregación socio-espacial en territorios rurales. Urbanizaciones cerradas como agentes de segregación socio-espacial. Hacienda “San Joaquín”. Vilcabamba, Loja-Ecuador”, estudia las causas y consecuencias del surgimiento de conjuntos habitacionales cerrados y el turismo residencial en la zona. Concretamente, el objetivo es estudiar las dinámicas sociales y espaciales generadas por la población extranjera, que reside en el barrio cerrado Urbanización “San Joaquín”. Se realiza un análisis metodológico mixto de carácter cualitativo y cuantitativo, que contempla la evolución reciente de variables socio-económicas medidas mediante datos censales y recolección de información (Criollo Astudillo, 2019).

Dicha información se obtiene a partir de encuestas realizadas a los habitantes de la urbanización, así como los testimonios de diferentes actores sociales que intervinieron en la construcción de ésta. Ambas perspectivas pretenden aportar una visión en conjunto del espacio de la urbanización. Además, se realiza un análisis del espacio urbano interior, con respecto al espacio público, áreas verdes, zonas comunes, infraestructura y vivienda. Se obtiene como resultado que este tipo de conjuntos habitacionales cerrados generan segregación socio-espacial sobre las comunidades y poblaciones que se encuentran próximas a estos (Criollo Astudillo, 2019).

Del mismo modo, el surgimiento de esta nueva forma de vivienda provoca impactos en el espacio público de la parroquia, transformado por la presencia de nuevas tipologías de comercios. Finalmente, se concluye que el turismo residencial de migrantes por estilo de vida

convierte un territorio agrícola en un espacio de residencia de población extranjera de alto poder adquisitivo (Criollo Astudillo, 2019).

## **Cuenca**

En la ciudad de Cuenca, el estudio realizado por Orellana y Osorio (2014) denominado “Segregación socio-espacial urbana en Cuenca, Ecuador”, mide y cuantifica la segregación espacial en la zona urbana de Cuenca, Ecuador, como un piloto para desarrollar una metodología para analizar la estructura socio-espacial de las ciudades ecuatorianas. A partir de los datos del Censo de Población y Vivienda 2010, hemos caracterizado la población según su índice de condiciones de vida (ICV); a continuación, hemos analizado la estructura espacial de la población utilizando índices de segregación espacial global y local por cuartiles según el ICV; además, hemos utilizado un indicador local de asociación espacial (LISA) para medir la autocorrelación espacial y detectar conglomerados espaciales de valores altos y bajos de ICV (Orellana y Osorio, 2014).

Los resultados indican que Cuenca presenta segregación espacial y una fuerte autocorrelación espacial con conglomerados de valores altos y bajos. Esto indicaría la existencia de dos procesos paralelos de segregación espacial urbana en la ciudad, a la vez que demuestra la utilidad de las técnicas de análisis espacial para el estudio de la estructura socio-espacial en las ciudades ecuatorianas (Orellana y Osorio, 2014).

## **1.8 Marco Legal que rige a las urbanizaciones privadas y multifamiliares en Ecuador**

### **1.8.1 Constitución de la República del Ecuador**

La Constitución de la República del Ecuador establece como deber ineludible del Estado promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio (Art. 3, Lit. 7). Reconoce el derecho de todas las personas a vivir en un hábitat seguro y saludable, con vivienda adecuada y digna, independientemente de su situación social y económica (Art. 30). Asimismo, establece el disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos para todas las

personas, bajo principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y, equilibrio entre lo urbano y lo rural (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2008).

Específicamente, el Art. 31 establece el derecho a la ciudad, con base en la gestión democrática, la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2008). El Art. 375 de la Carta Magna establece las responsabilidades del Estado, en todos sus niveles de gobierno, para la garantía del derecho al hábitat y una vivienda digna. Siendo de su rectoría la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda (Asamblea Nacional del la República del Ecuador, 2008)

La Constitución en el Título V, establece los lineamientos generales sobre la organización territorial del Estado. Específicamente en el Art. 264, numeral 2, define como competencias exclusivas de los gobiernos municipales el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (Asamblea Nacional de la República del Ecuador, 2008).

## **1.8.2 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (LOOTUGS), 2016**

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (LOOTUGS), en su Art. 1, establece que su objeto es fijar los principios y reglas que rigen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo tanto a nivel urbano como rural. Promoviendo un desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y, propicia el ejercicio real del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, desde un enfoque social y ambiental de la propiedad con la finalidad de alcanzar un desarrollo urbano inclusivo e integrador para un Buen Vivir (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

Para fines de este estudio se describe algunos conceptos relacionados que permiten entender la temática estudiada, mismos que son detalladas en el Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo, de así:

- **Hábitat.** Es entendido como “entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir”(Asamblea Nacional del Ecuador, 2016)
- **Norma urbanística.** Concepto que refiere a “aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística”(Asamblea Nacional del Ecuador, 2016)
- **Vivienda adecuada y digna.** Viviendas que “cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado, electricidad, gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural” (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).
- **Urbanización.** Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, espacios públicos y equipamientos. (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

Entre los principios rectores del ordenamiento territorial, en los que se enmarca la presente investigación, refiere a la función pública del urbanismo que establece que “las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural” (Art. 5 Núm. 7). Además, el Art. 6, determina el ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo, particularmente el derecho un hábitat seguro y saludable, una vivienda adecuada y digna, derecho a la ciudad, la participación ciudadana, a propiedad en todas sus formas (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

El Art. 7, establece las implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural, determinado entre otros, “el control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo” y la obligación de “conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las

instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016).

En definitiva, desde el punto de vista del ordenamiento territorial la Ley promueve la utilización racional y sostenible de los recursos del territorio, a regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas. En palabras de (Pauta-Calle, 2019) esta normativa busca alcanzar el modelo territorial objetivo, entendido como un “conjunto de reglas a las que deben ajustarse los usos de suelo asignados, y a las actividades que las generan, pero también aquellas no previstas y que pudieran localizarse” (p.44).

### **1.8.3 Ordenanza Municipal que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo (2003).**

En el cantón Cuenca, los diferentes modelos de vivienda son regulados por la Ordenanza Municipal que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca: Determinaciones para el uso y ocupación del suelo, vigencia desde el 19 de mayo de 2003 mediante Registro Oficial N°. 84. Por tal razón, con la finalidad de conocer el marco regulatorio de las urbanizaciones privadas y multifamiliares a continuación se analiza la ordenanza (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2003).

En primer lugar, los considerandos de esta ordenanza describen la necesidad de un desarrollo armónico y socialmente justo del sistema de asentamientos humanos del Cantón, favoreciendo la integración de la ciudad de Cuenca y los asentamientos de su área de influencia, siendo necesario un Ordenamiento Territorial que adopte una normativa clara y precisa para regular las lotizaciones y urbanizaciones en el cantón. En este sentido, su Art. 39 establece que:

Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Sectores de Planeamiento podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3000 m<sup>2</sup>, entendido



el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por la EMUVI (Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca), se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico, entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, pero se observarán las siguientes disposiciones (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2003, p. 19).

Con respecto a la aprobación de las urbanizaciones o conjuntos habitacionales, el Art. 40 establece que:

(...) todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Igual tratamiento tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido (p.26).

Este mandato especifica que la aprobación de las urbanizaciones o los conjuntos habitacionales que son de ámbito privado, se aprueban con las características de ocupación del suelo que rigen para el sector de planeamiento donde se encuentra el lote; siendo así, en las características de ocupación se debería sancionar el diseño del conjunto habitacional como “más amigable” con el paisaje urbano e integrador con el contexto inmediato que lo rodea (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2003). Con respecto a las edificaciones por pisos (multifamiliares), el Art.44 determina entre otros temas que estos deberán presentar estudios que demuestren que el proyecto arquitectónico no afecta la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2003).

Ahora bien, la imagen urbana también son las fachadas de los edificios y los cerramientos que presentan a la ciudad; por eso, la imposición del modelo condominio privado, por parte del sector inmobiliario está generando más dificultades que beneficios por la presencia de un muro entre las personas y la ciudad (Pfannenstein et al., 2017). También,

la normativa analizada, es condescendiente con las construcciones de pisos adicionales en altura, a cambio de una contribución económica o “multa”, solo si se cumple al mismo tiempo todos los ítems del artículo 44. Lo que resulta conveniente en el contexto de una planificación urbanística permisiva (Escudero Gómez, 2018). Por otro lado, en el Art. 46 de la Ordenanza Municipal (2003) se establece que:

En lotes individuales, existentes dentro de manzanas consolidadas (...), se podrá formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en la Ordenanza, sin perjuicio de las intervenciones condominales y de propiedad horizontal que garanticen unidades habitacionales independientes (p.27).

Este artículo refiere de manzanas ya consolidadas donde si se construye un multifamiliar o una urbanización privada está condicionada a 2 pisos de altura máxima y, no se puede acoger al Art. 45; a fin de mantener una planificación de la ciudad eficiente. Por otra parte, en el Art. 51 se sanciona que “los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de un metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros” (p.28). Buscando con ello mantener una planificación armoniosa. Por otra parte, el Art. 83 de la Ordenanza describe que:

A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y predios y predios de la Ciudad y el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N°11 (p.43).

Considerando el mencionado artículo, las “urbanizaciones privadas” y los “multifamiliares”, deben sujetarse a las determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano a fin de garantizar la accesibilidad al medio físico, establecido por el Consejo Nacional de Discapacidad (CONADIS) y el Instituto Nacional Ecuatoriano de Normalización (INEN).

Con referencia a las urbanizaciones fuera del límite de la Ciudad; el Art. 95, literal c) sanciona que:

(...) se emplacen en forma adyacente a las cabeceras parroquiales o en su defecto a las urbanizaciones ya existentes y se logre una adecuada integración espacial con tales asentamientos, en términos de la vialidad, equipamiento y las características de ocupación.

Cuando la urbanización no se emplace de la forma antes indicada, el interesado o promotor se compromete a construir la vialidad necesaria o a mejorar la existente, a fin de integrar adecuadamente el nuevo asentamiento a la red vial intercantonal. (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2003)

De ahí que, se pretende que las urbanizaciones fuera del límite urbano tengan una integración con su entorno inmediato. Sin embargo, al ser de carácter privado y poseer un cerramiento perimetral con muros impermeables, se anula cualquier integración con espacios públicos que disminuiría la segregación socio-espacial de los pobladores del asentamiento. Por otro lado, la Ordenanza sanciona que se debe integrar la vialidad, como lo expresa Roitman (2016) que “se debería exigir a los promotores inmobiliarios para que se responsabilice de realizar los cambios necesarios en la infraestructura vial al fin de evitar congestionamientos vehiculares” (p.21).

Asimismo, el párrafo 4, del Art. 98 de la Ordenanza Municipal (2003) exige que “para todas las edificaciones también tendrán vigencia las disposiciones complementarias dadas para los asentamientos rurales, sobre cerramientos, cubiertas y diseño y emplazamiento en relación al medio físico” (p.46). Así, cuando la urbanización está cercada por muros, barreras, rejas y vallas (Roitman, 2016), se percibe la discontinuidad de las infraestructuras urbanas (Vidal-Koppmann, 2014), por lo que la Ordenanza exige el emplazamiento en relación al medio físico; ya que, de otra manera conlleva implícito, la segregación, el aislamiento y el sentimiento de exclusividad (Criollo, 2019).

Finalmente, en la sección décima cuarta: Edificios a ser enajenados en propiedad horizontal, el Art. 255 del Anexo N°11 de la ordenanza analizada describe en el literal a) que:

Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la

parte que les corresponde, tales como: El terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares (p.394).

En este apartado, los “muros exteriores” no refiere a los muros de cerramiento de todo el perímetro del conjunto habitacional en el que existe propiedad horizontal, sino a los muros exteriores a la edificación, es decir, al uso y goce de las paredes o la fachada de la edificación para existencia, seguridad y conservación de los edificios.

En resumen, la Ordenanza mencionada sanciona la Ocupación del Suelo, a nivel interno del lote o de los lotes que ocupan un conjunto habitacional, que por lo general conllevan el carácter privado, ya que se observa cómo en la actualidad el constante flujo de capital financiero e inmobiliario, y las dinámicas de urbanización contemporánea definen la forma urbana de las ciudades y la manera en que los grupos poblacionales se segregan residencialmente en su interior (Parrado, 2018).

Por tanto, la imposición del modelo de urbanización cerrada o de los multifamiliares por parte del sector inmobiliario y respaldado por la Ordenanza Municipal, en cierto modo, está generando más dificultades que beneficios al territorio, por la presencia de un muro entre personas y la ciudad (Pfannenstein et al., 2017). Y también como lo afirma (Domínguez Valverde et al., 2019) que “este hecho aparentemente común en la sociedad y la ciudad; se convierte en un problema evidente cuando se generan barreras territoriales que evitan por completo la interacción social entre grupos heterogéneos” (p.103).

## **1.9 Conclusiones**

En este capítulo se ha realizado un análisis teórico y de estudios previos que contextualizan la segregación socio-espacial en general y la que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares de manera particular, que permiten exponer las siguientes conclusiones:

- La segregación socio-espacial es un fenómeno que se ha acrecentado con el devenir de los años, generando exclusión física, social y simbólica, que redundando en falta de empleo digno, educación, salud, limitando el ejercicio de los derechos humanos.
- De manera general las urbanizaciones privadas y multifamiliares perpetúa la pobreza y la desigualdad, constituyéndose en una barrera que limita el acceso a los derechos fundamentales.
- Las edificaciones mencionadas incentivan la desconcentración y dispersión de los estratos sociales, conllevando al aumento de la diferenciación y fragmentación en las ciudades, dando como consecuencia limitaciones en el bienestar y calidad de vida de la población.
- Las urbanizaciones privadas y multifamiliares limitan la igualdad de condiciones para el acceso al empleo digno, a la educación y la salud, participación política.
- El Estado es un actor fundamental para evitar la segregación socio-espacial con la promulgación de políticas públicas incluyentes, que privilegie las relaciones sociales sobre la lógica del mercado inmobiliario, sin embargo, las conclusiones de los estudios analizados evidencian que el Estado no cuenta con políticas que frenen este fenómeno y si existen, su aplicación requiere de mayor control y seguimiento.
- Los diferentes estudios realizados a nivel internacional sobre la segregación espacial recurren a diversas metodologías a fin de acercarse al conocimiento de este fenómeno y proponer estrategias para superar o disminuir los diversos problemas que conlleva.
- Los estudios sobre segregación socio-espacial, en el Ecuador, corroboran brechas significativas entre pobre y ricos, evidencian la injusta redistribución de tierras, el incremento de problemas sociales como la migración, pobreza, falta de empleo, acceso a servicios básicos, a educación, salud, relaciones de dominación y dependencia. Además de falta de políticas que mitiguen la especulación del suelo y el despojo de la propiedad de la población, entre otros problemas.
- Respecto al marco legal analizado se puede evidenciar la escasa normativa para su regulación, existen normas poco explícitas que conllevan a interpretaciones según la conveniencia.

## Capítulo 2

### **Diagnóstico de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.**

La segregación socio espacial se materializa en las prácticas cotidianas de los sujetos, es por ello, que, para su análisis, en este capítulo se presentan los resultados de la aplicación de la ficha de caracterización de las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares existentes en la zona urbana del cantón Cuenca. En primer lugar, se presentan las características físicas, económicas y de servicios de las edificaciones aprobadas durante el periodo de estudio. Para luego, presentar los resultados de la investigación sobre la percepción que tienen los habitantes del cantón sobre algunas variables como la interacción social, la privatización de espacios, la inseguridad que puede generar, el acceso a servicios básicos. Además, se investiga sobre las preferencias de ubicación de los mismos y las condiciones económicas de quienes acceden a este tipo de viviendas.

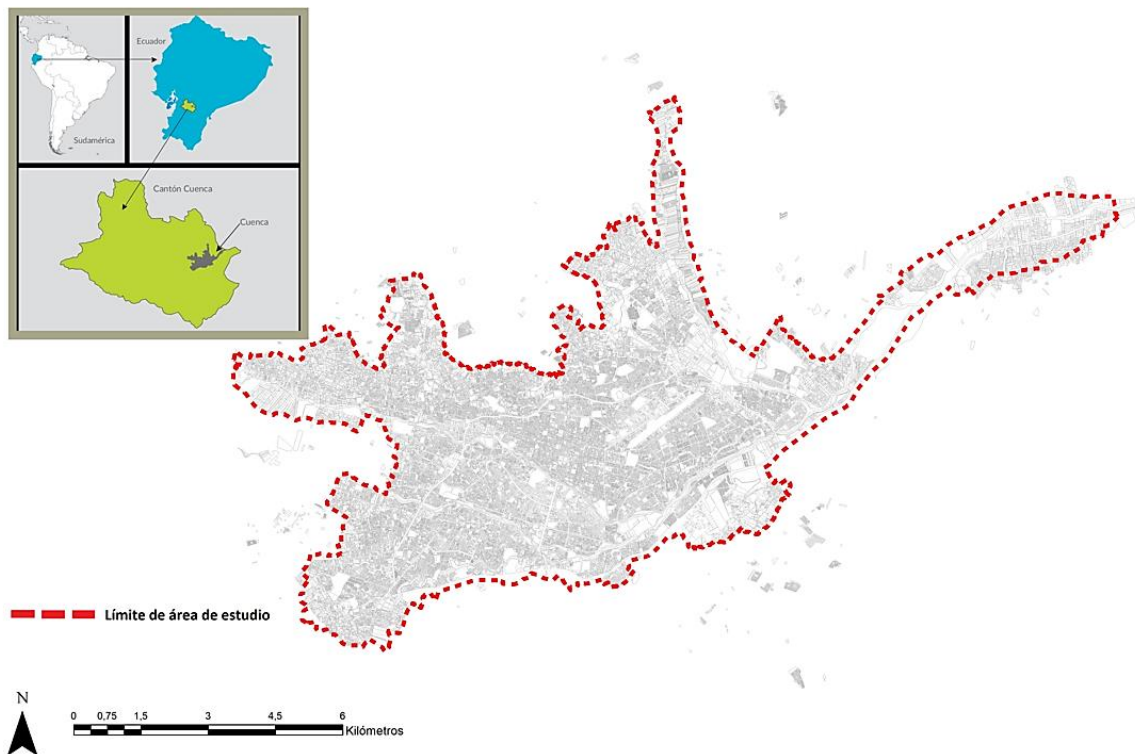
#### **2.1 Delimitación del área de estudio**

La ciudad de Cuenca se encuentra ubicada en la región centro sur del Ecuador, situada entre los 2350 y 2580 msnm. Es la tercera ciudad del Ecuador, con una población urbana, según el último censo nacional del 2010, de 331.888 habitantes y una extensión de 7.300 hectáreas, así, la densidad poblacional bruta es de 45,46 hab. / ha. También, el crecimiento de la huella urbana se ha incrementado, de 46 ha/año en los años 60, hasta 225 ha/año en la última década (IDOM, 2014, p.15, citado en Hermida y Cabrera, 2021).

Con estas premisas, se realiza el estudio de la segregación socio espacial que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la extensión del área urbana de Cuenca, para analizar estos modelos residenciales en donde los grupos sociales con mayores recursos y oportunidades han optado por establecerse en condominios cerrados, por sentimientos de inseguridad, por ocupar zonas exclusivas de la ciudad con mejores servicios y por percepción de alta calidad de vida (Orellana y Osorio, 2014). Así, el límite del área de estudio, coincide con el límite urbano de Cuenca.

**Figura 1**

*Mapa de delimitación del área de estudio*



Elaboración: propia

## **2.1.1 Ubicación geográfica de las urbanizaciones privadas y multifamiliares aprobadas en el período 2016 -2020, en las parroquias urbanas de Cuenca**

El área urbana de la ciudad de Cuenca se encuentra dividida en un total de quince parroquias urbanas: Sucre, Cañaribamba, San Blas, Totoracocha, El Vecino, El Sagrario, Gil Ramírez Dávalos, Machángara, Hermano Miguel, Bellavista, San Sebastián, El Batán, Yanuncay, Huayna Capac y Monay. La menor superficie territorial la tiene la parroquia Gil Ramírez Dávalos con 62.30 hectáreas y la mayor superficie la posee la parroquia Machángara con 1469.45 hectáreas (GAD Municipal de Cuenca, 2020).

Según datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca, en el período de los años 2016 a 2020, han sido codificadas a través de la clave predial, con un total de 920 urbanizaciones privadas y multifamiliares. En la tabla 2 se evidencia que la parroquia con mayor número de urbanizaciones privadas y multifamiliares es la parroquia Yanuncay, misma que cuenta con un área aproximada de 1060,92 ha., de las cuales, 20,67 ha. (correspondiente a 1,93% del área total de la parroquia) están ocupadas por 275 urbanizaciones privadas y multifamiliares.

En segundo lugar, está la parroquia Machángara, con una extensión de 1469,45 ha., de las cuales 17,96 ha. (1,22% del total de hectáreas de la parroquia) están ocupadas por 189 urbanizaciones privadas y multifamiliares. Por el contrario, la parroquia San Blas presenta una menor cantidad de urbanizaciones privadas y multifamiliares (2) que ocupan 0,09 ha. (corresponde al 0,07%) del total de las áreas de la parroquia (122,74 ha).

**Tabla 2**

*Ubicación de urbanizaciones privadas y multifamiliares en Cuenca por parroquias.*

*Periodo 2016-2020*

| Parroquia           | Área por parroquia (ha) | Cantidad de predios ocupados por Urb. Privadas y Multifamiliares | Área total de predios ocupados por Urb. Privadas y Multifamiliares (ha) | Proporción de área de predios de la parroquia que se encuentra ocupada por Urb. Privadas y Multifamiliares (%) |
|---------------------|-------------------------|--|---|--|
| Sucre               | 261,25                  | 26   | 1,81  | 0,69   |
| Cañaribamba         | 113,61                  | 12   | 0,47  | 0,41   |
| <b>San Blas</b>     | <b>122,74</b>           | <b>2</b>   | <b>0,09</b>   | <b>0,07</b>  |
| Totoracocha         | 339,31                  | 28   | 1,69  | 0,50   |
| El Vecino           | 327,97                  | 19   | 1,2   | 0,37   |
| El Sagrario         | 74,77                   | 7  | 0,24  | 0,32   |
| Gil Ramírez Dávalos | 62,30                   | 4  | 0,16  | 0,26   |
| <b>Machángara</b>   | <b>1469,45</b>          | <b>189</b>   | <b>17,96</b>  | <b>1,22</b>  |
| Hermano Miguel      | 656,12                  | 16   | 1,89  | 0,29   |
| Bellavista          | 535,35                  | 58   | 5,45  | 1,02   |



|                 |                  |                    |                |             |
|-----------------|------------------|--------------------|----------------|-------------|
| San Sebastián   | 944,10           | 184                | 14,82          | 1,57        |
| El Batán        | 339,30           | 51                 | 3,47           | 1,02        |
| <b>Yanuncay</b> | <b>1060,92</b>   | <b>275</b>         | <b>20,47</b>   | <b>1,93</b> |
| Huayna Capac    | 372,03           | 31                 | 2,69           | 0,72        |
| Monay           | 489,20           | 18                 | 1              | 0,20        |
| <b>Totales</b>  | <b>7168,42ha</b> | <b>920 predios</b> | <b>73,41ha</b> | <b>0,11</b> |

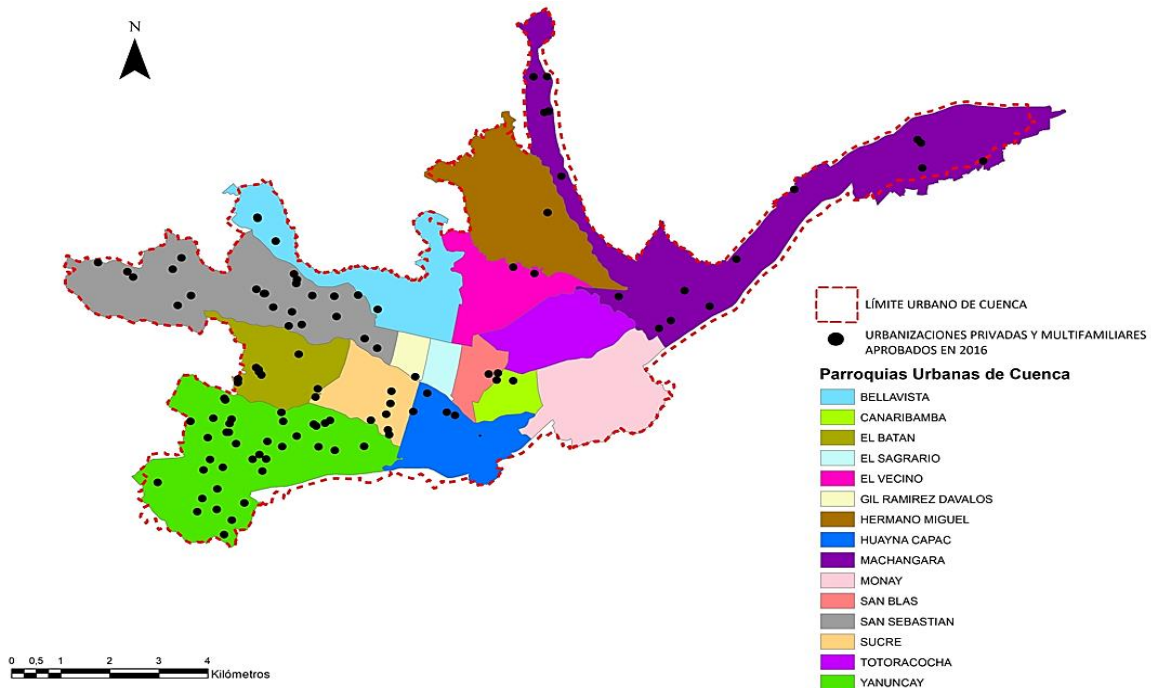
**Fuente:** Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

**Elaboración:** Propia

En la figura 2 se muestra, las parroquias en las cuales se han aprobado la construcción de este tipo de viviendas, observándose que en las parroquias de Monay, Totoracocha y El Sagrario, no se registra ninguna aprobación de urbanizaciones privadas y multifamiliares durante el año 2016.

**Figura 2**

*Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2016*

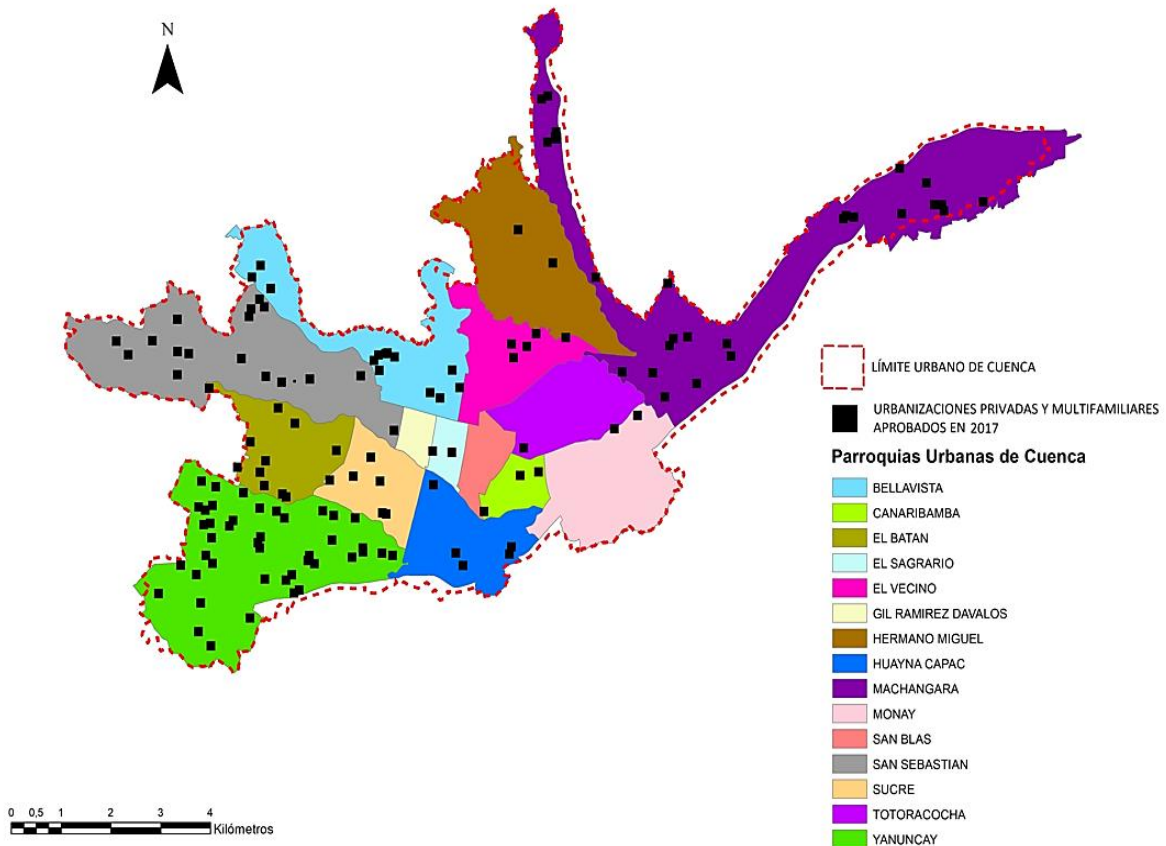


**Elaboración:** a partir de los datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

La figura 3 muestra la ubicación de este tipo de viviendas, aprobadas durante el año 2017, observando que las parroquias de San Blas y Gil Ramírez Dávalos, no registran ninguna aprobación de urbanizaciones privadas y multifamiliares durante el año 2017.

### Figura 3

*Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2017*

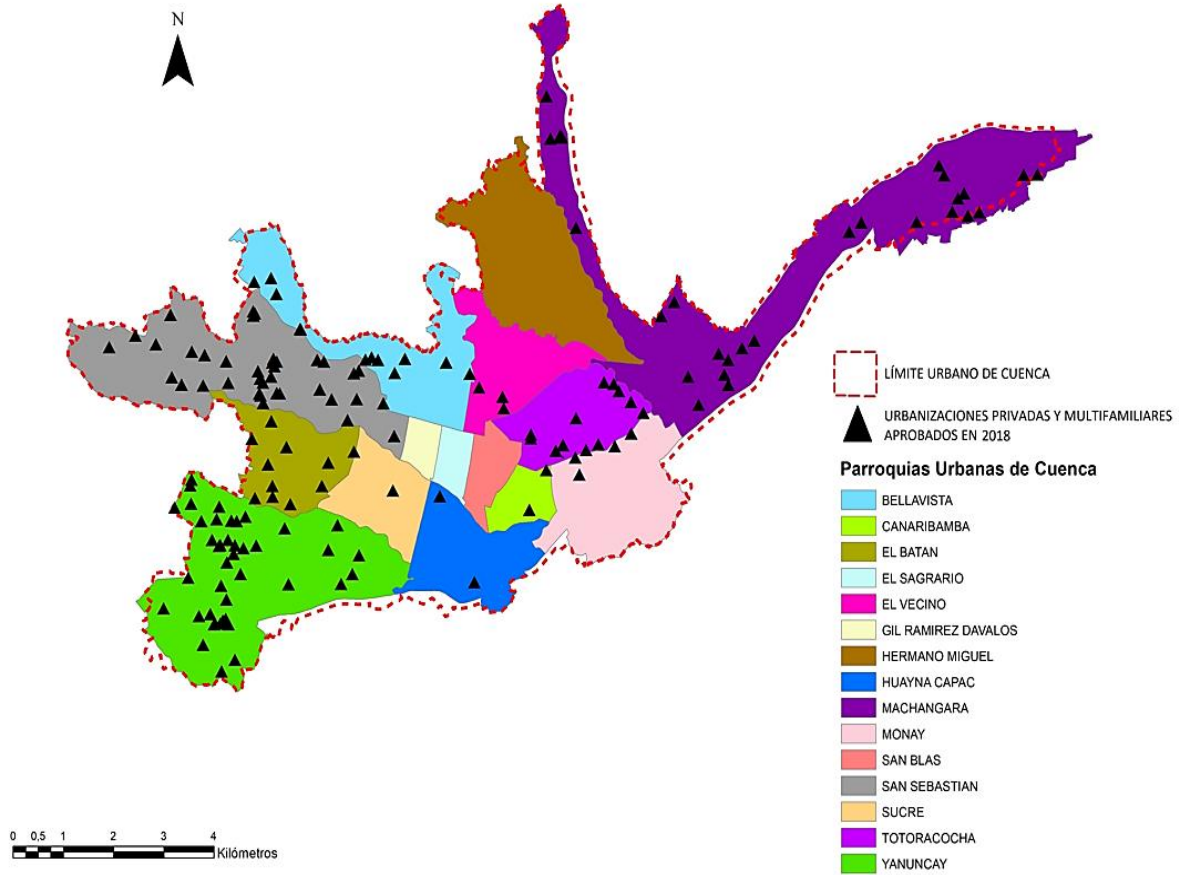


**Elaboración:** a partir de los datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

Asimismo, en la figura 5, se puede observar que las parroquias de El Sagrario, San Blas, Gil Ramírez Dávalos y Hermano Miguel, no registran ninguna aprobación de urbanizaciones privadas y multifamiliares durante el año 2018.

**Figura 4**

*Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2018*

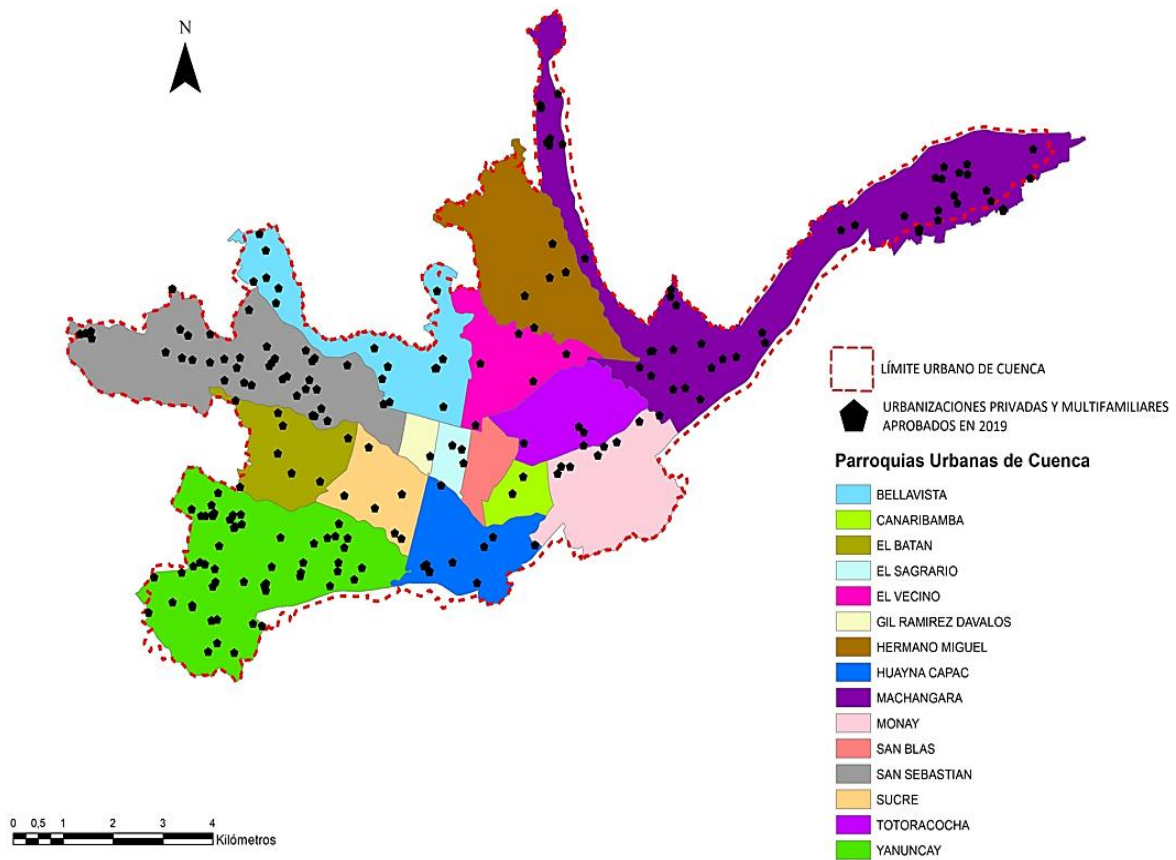


**Elaboración:** a partir de los datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

Finalmente, en las figuras 5 y 6, se puede observar que la parroquia San Blas no registra ninguna aprobación de urbanizaciones privadas y multifamiliares durante el año 2019 y 2020. Cabe destacar que, en cada año de estudio resaltan las parroquias: San Sebastián, Machángara y Yanuncay, como las de mayores porcentajes de aprobación de urbanizaciones privadas y multifamiliares; por lo tanto, son las parroquias que dan una alerta en Cuenca en temas de segregación por estos modelos residenciales privados.

**Figura 5**

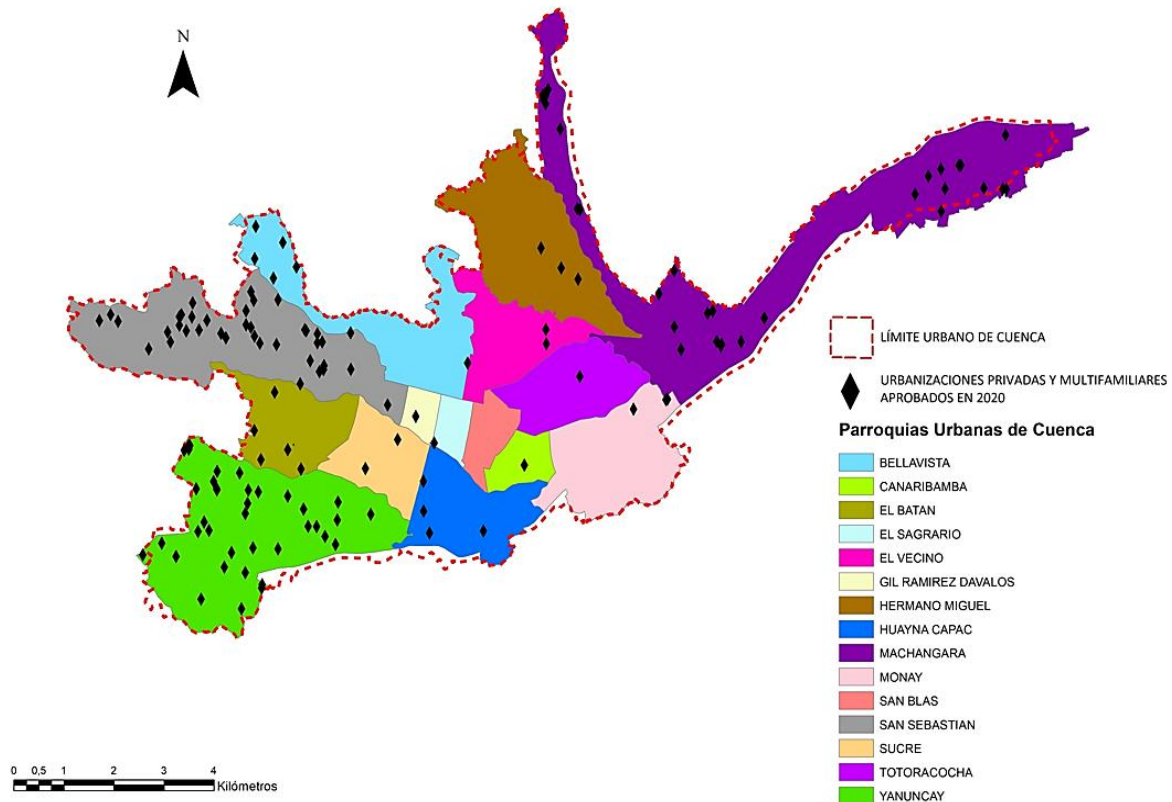
*Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2019*



**Elaboración:** a partir de los datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

**Figura 6**

*Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca en el año 2020*



**Elaboración:** a partir de los datos proporcionados por la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

## 2.1.2 Caracterización de las urbanizaciones privadas y multifamiliares de la ciudad de Cuenca, período 2016-2020

Con la finalidad de identificar las principales características de las urbanizaciones privadas y multifamiliares, la investigación recurrió a la metodología mixta (cualitativa y cuantitativa) que facilitó la utilización de diferentes técnicas y herramientas tanto para el levantamiento de datos como para el análisis de los mismos.

Desde la metodología cualitativa, las estrategias de levantamiento de datos fue la lectura interpretativa de estudios previos sobre las características del tipo de viviendas en estudio. La técnica es “el análisis documental”, que permitió identificar similitudes y diferencias entre los modelos de viviendas residenciales objeto de estudio, a fin de establecer un análisis a la problemática de la segregación socio-espacial por estos tipos de viviendas. En la tabla 3 se describen algunos elementos que caracterizan a las urbanizaciones privadas y a los multifamiliares.

**Tabla 3**

*Características de las urbanizaciones privadas y multifamiliares*

| <b>Dimensión</b>                          | <b>Subdimensión</b>       | <b>Variables</b>          | <b>Caracterización</b>  |
|---|---------------------------|---------------------------|---|
| Multifamiliares y Urbanizaciones privadas | <i>Parroquias urbanas</i> | Edificios multifamiliares | <p>Física</p> <p>Sofisticado sistema de alarmas. Cámaras de seguridad. Los guardias de seguridad están habilitados para portar armas. Se ubican en áreas centrales de la ciudad y son llamadas Torres-Jardín.</p> <p>Social</p> <p>Asociación a grupos económicos de poder adquisitivo medio-alto o alto.</p>   |
|   |                           | Urbanizaciones privadas   | <p>Física</p> <p>Muros, barreras, rejas y vallas. Viviendas unifamiliares áreas privadas para uso colectivo. Privatización de calles Espacios verdes.</p> <p>Social</p> <p>Seguridad a sus residentes, prevenir el ingreso de los no-residentes. Poseen un código de convivencia y reglamento de construcción. Asociación de residentes para la administración de reglas y castigos. Pago de cuota mensual o anual para mantenimiento y prestación de servicios. Grupo social homogéneo. Se ubican por lo general en la periferia de la ciudad.</p> |

**Fuente:** Roitman (2016)

**Elaboración:** autor

Para el levantamiento de datos se utilizó el cuestionario construido para esta investigación a partir del marco teórico descrito. Las unidades de análisis de esta investigación son las urbanizaciones privadas o edificios multifamiliares del cantón Cuenca. El cuestionario considera preguntas cerradas que permitan determinar las características de las urbanizaciones privadas o edificios multifamiliares (ver anexo N° 1). Y, en segundo lugar, se consideran las particularidades de la población del que residen en las unidades de análisis

Para el primer caso, la población de estudio son los 920 predios aprobados entre los años 2016 a 2020, en modalidad de condominio, según datos de la Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021). Sin embargo, se define establecer un muestreo probabilístico por conglomerados, a fin de identificar las urbanizaciones privadas y multifamiliares bajo el parámetro de ubicación, en cada una de las parroquias urbanas. Siguiendo a Díaz et al., (2016), se aplica la siguiente fórmula para determinar el tamaño de la muestra.

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{d^2(N - 1) + Z^2 * p * q}$$

Donde:

n= número de la muestra

N= Tamaño de la población

Z= Nivel de confianza (para un nivel de confianza del 95%, Z=1.96)

p= Probabilidad de éxito o proporción esperada (para una probabilidad del 50%, p=0.5)

q= Probabilidad de fracaso (1-p)

d= Precisión (error máximo admisible en términos de proporción) (Díaz et al., 2016)

De la aplicación de la fórmula se determina una muestra de 272 predios (ver tabla 3). Con este resultado, se realizó el cálculo para cada parroquia aplicando una regla de tres de acuerdo al total de predios. Con estos valores, se establece que para cada parroquia se debe encuestar 18 familias que viven en los predios, con el fin de caracterizar a las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares. Para la aplicación de la encuesta se tomó en cuenta

los conjuntos residenciales de edificaciones de hasta tres plantas y para edificios multifamiliares, edificaciones de cuatro plantas en adelante.

## Figura 7

*Diseño muestral de los predios*

$$n = [920 * (1.96)^2 * (0.5) * (1-0.5)] / [(5\%)^2 (920-1)] + [(1.96)^2 * (0.5) * (1-0.5)]$$

$$n = 883.57 / (2.2975 + 0.9604)$$

$$n = 883.568 / 3.2579$$

$$n = \underline{271.21}$$

**Fuente:** Díaz, Ojeda y Valderrábano (2016)

**Elaboración:** Propia

## Tabla 4

*Distribución de la muestra en el cantón Cuenca según parroquias*

| Parroquia urbana    | Predios (N) | Muestra (n)   | Total predios a encuestar |
|---------------------|-------------|---------------|---------------------------|
| Sucre               | 26          | 7,66          | 8                         |
| Cañaribamba         | 12          | 3,53          | 4                         |
| San Blas            | 2           | 0,58          | 1                         |
| Totoracocha         | 28          | 8,25          | 8                         |
| El Vecino           | 19          | 5,60          | 6                         |
| El Sagrario         | 7           | 2,06          | 2                         |
| Gil Ramírez Dávalos | 4           | 1,17          | 1                         |
| Machángara          | 189         | 55,71         | 56                        |
| Hermano Miguel      | 16          | 4,71          | 5                         |
| Bellavista          | 58          | 17,09         | 17                        |
| San Sebastián       | 184         | 54,24         | 54                        |
| El Batán            | 51          | 15,03         | 15                        |
| Yanuncay            | 275         | 81,06         | 81                        |
| Huayna Capac        | 31          | 9,13          | 9                         |
| Monay               | 18          | 5,30          | 5                         |
| <b>Totales</b>      | <b>920</b>  | <b>271.12</b> | <b>272</b>                |

**Fuente:** Dirección General de Control Municipal de Cuenca (2021)

**Elaboración:** Propia



Una vez levantados los datos se procede a su organización mediante la generación de una base de datos en el programa SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), mismo que facilita el uso de técnicas de estadística descriptiva. Los resultados son presentados utilizando gráficos, tablas de frecuencias de las diversas variables planteadas para esta investigación.

## **2.1.2.1 Principales características de las urbanizaciones privadas y multifamiliares de la ciudad de Cuenca, periodo 2016-2020**

En esta sección se presenta una breve caracterización de las urbanizaciones privadas y multifamiliares de la ciudad de Cuenca, zona urbana, periodo 2016-2020. La información resulta del análisis de la ficha de caracterización de urbanizaciones privadas y multifamiliares diseñada para esta investigación.

En la tabla 5 se muestra que, de las 272 urbanizaciones privadas, 20 están en construcción, 106 son multifamiliares y 146 son urbanizaciones privadas. Se observa que, en la parroquia de Yanuncay se encuentran el mayor número de urbanizaciones (81), de ellas, 3 están en construcción, 40 son multifamiliares y 38 son urbanizaciones privadas. La segunda parroquia con mayor número de urbanizaciones (56), es la parroquia de Machángara, 7 están en construcción, 5 son multifamiliares y 44 son urbanizaciones privadas. Seguida de la parroquia San Sebastián con 54 urbanizaciones (7 en construcción, 5 multifamiliares y 44 urbanizaciones privadas).

La parroquia Bellavista presenta 17 urbanizaciones (13 urbanizaciones privadas, 2 multifamiliares y 2 en construcción. En tanto que la parroquia el Batán, en el periodo estudiado, se han aprobado 15 edificaciones de las cuales, 11 son multifamiliares y 4 urbanizaciones privadas. En el resto de parroquias, las aprobaciones de este tipo de viviendas son menores a 9.

**Tabla 5**

*Distribución de las edificaciones privadas según tipo y parroquia*

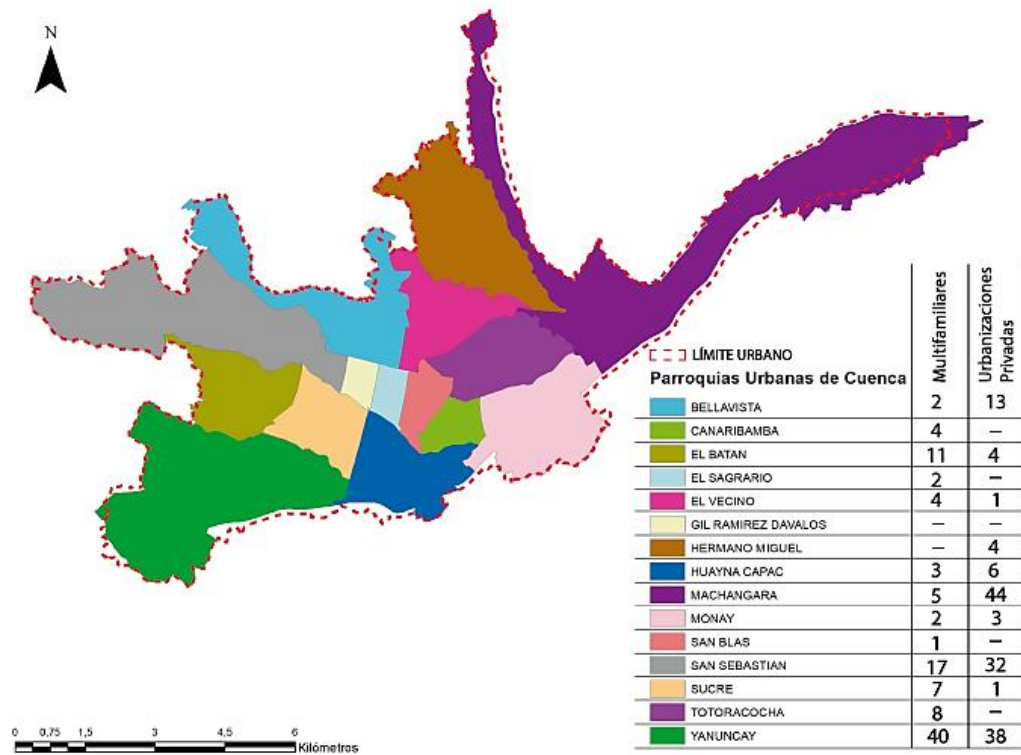
| <b>Parroquia Cuenca.<br/>Urbana</b> | <b>En<br/>construcción</b> | <b>Multifamiliares</b> | <b>Urbanización<br/>privada</b> | <b>Total<br/>general</b> |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Bellavista                          | 2                          | 2                      | 13                              | 17                       |
| Cañaribamba                         |                            | 4                      |                                 | 4                        |
| El Batán                            |                            | 11                     | 4                               | 15                       |
| El Sagrario                         |                            | 2                      |                                 | 2                        |
| El Vecino                           | 1                          | 4                      | 1                               | 6                        |
| Gil Ramírez Dávalos                 | 1                          |                        |                                 | 1                        |
| Hermano Miguel                      | 1                          |                        | 4                               | 5                        |
| Huayna Capac                        |                            | 3                      | 6                               | 9                        |
| Machángara                          | <b>7</b>                   | <b>5</b>               | <b>44</b>                       | <b>56</b>                |
| Monay                               |                            | 2                      | 3                               | 5                        |
| San Blas                            |                            | 1                      |                                 | 1                        |
| San Sebastián                       | <b>5</b>                   | <b>17</b>              | <b>32</b>                       | <b>54</b>                |
| Sucre                               |                            | 7                      | 1                               | 8                        |
| Totoracocho                         |                            | 8                      |                                 | 8                        |
| Yanuncay                            | <b>3</b>                   | <b>40</b>              | <b>38</b>                       | <b>81</b>                |
| <b>Total general</b>                | <b>20</b>                  | <b>106</b>             | <b>146</b>                      | <b>272</b>               |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 8**

*Distribución de las edificaciones privadas según tipo y parroquia*



**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 9**

*Edificaciones privadas del cantón Cuenca en construcción*



**Nota:** La figura muestra viviendas en urbanizaciones privadas que están en construcción. Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Año 2022.

**Figura 10**

*Edificaciones Multifamiliares del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Año 2022.

**Figura 11**

*Edificaciones de urbanizaciones privadas del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Año 2022.

Respecto al tipo de edificación y el número de pisos, en la tabla 5 se puede observar que el 44,12% de las viviendas cuenta con dos pisos. Específicamente, el 70% de las urbanizaciones privadas, las viviendas son de dos pisos, mientras que los multifamiliares en mayor porcentaje 64% tienen un solo piso.

**Tabla 6**

*Tipo de edificación y número de pisos que lo conforman*

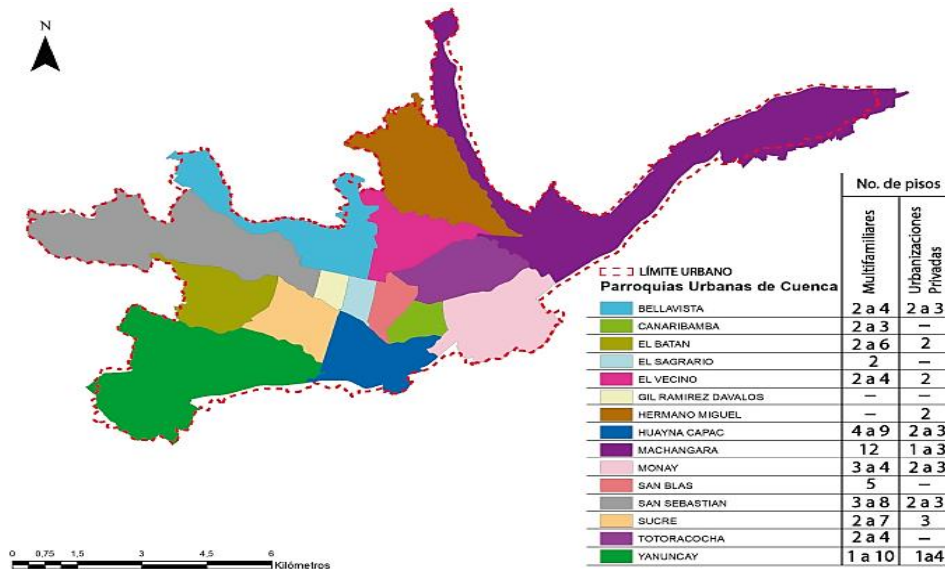
| N° de pisos   | Tipo de edificación |      |                 |            |                      |            | Total general |               |
|---------------|---------------------|------|-----------------|------------|----------------------|------------|---------------|---------------|
|               | En construcción     |      | Multifamiliares |            | Urbanización privada |            |               |               |
|               | N°                  | %    | N°              | %          | N°                   | %          | N°            | %             |
| 0             | 13                  | 65%  | 0               | 0%         | 0                    | 0%         | 13            | 4,78%         |
| 1             | 0                   | 0%   | 68              | <b>64%</b> | 2                    | 1%         | 70            | 25,74%        |
| 2             | 3                   | 15%  | 15              | 14%        | 102                  | <b>70%</b> | 120           | <b>44,12%</b> |
| 3             | 3                   | 15%  | 3               | 3%         | 31                   | 21%        | 37            | 13,60%        |
| 4             | 0                   | 0%   | 2               | 2%         | 3                    | 2%         | 5             | 1,84%         |
| 5             | 0                   | 0%   | 2               | 2%         | 0                    | 0%         | 2             | 0,74%         |
| 6             | 0                   | 0%   | 1               | 1%         | 0                    | 0%         | 1             | 0,37%         |
| 8             | 0                   | 0%   | 1               | 1%         | 0                    | 0%         | 1             | 0,37%         |
| No contesta   | 1                   | 5%   | 14              | 13%        | 8                    | 5%         | 23            | 8,46%         |
| Total general | 20                  | 100% | 106             | 100%       | 146                  | 100%       | 272           | 100,00%       |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 12**

*Tipo de edificación y número de pisos que lo conforman*



**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## Figura 13

*Características físicas de urbanizaciones privadas y edificios multifamiliares del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquias San Sebastián- el Batán. Año 2022.

Del análisis de las características físicas de las edificaciones en estudio se observa que, el 83% están delimitadas con muros y rejas. Del total de edificaciones en construcción, el 20% presentan estos elementos, de igual manera el 79% de multifamiliares y el 94% de las urbanizaciones privadas se caracterizan por tener como delimitantes las rejas y muros.

Al analizar estas edificaciones se observa que el 69% no cuentan con espacios verdes. Específicamente, el 79% de los multifamiliares y el 66% de las urbanizaciones privadas no cuentan con estos espacios. Por otro lado, la tabla 7 muestra que el 48% de estas edificaciones disponen de calles privadas, observándose el mayor porcentaje (70%) en los multifamiliares. Finalmente, el análisis sobre las áreas colectivas, el 82% de las edificaciones en estudio no disponen de estas áreas.

**Tabla 7**

*Características físicas de las edificaciones privadas según tipo*

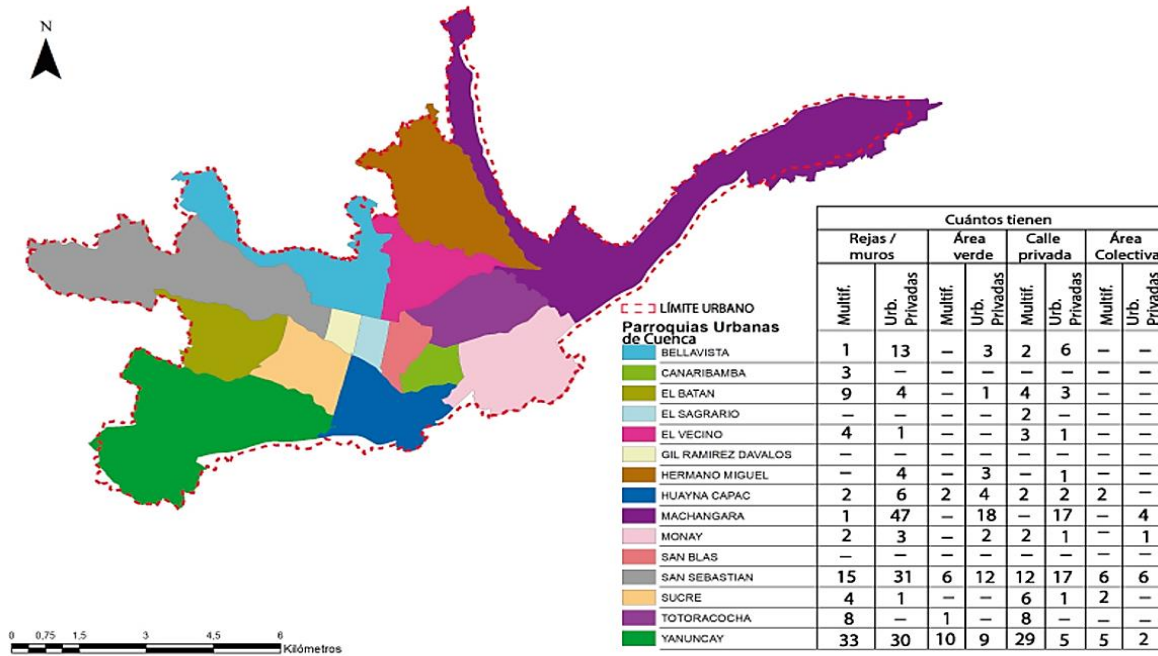
| Características físicas | En construcción |             | Multifamiliares |             | Urbanización privada |             | Total general |             |
|-------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
|                         | N°              | %           | N°              | %           | N°                   | %           | N°            | %           |
| <b>Rejas-muros</b>      |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                      | 1               | 5%          | 21              | 20%         | 9                    | 6%          | 31            | 11%         |
| Si                      | 4               | 20%         | 84              | 79%         | 137                  | 94%         | 225           | <b>83%</b>  |
| No contesta             | 15              | 75%         | 1               | 1%          | 0                    | 0%          | 16            | 6%          |
| <b>Total</b>            | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Áreas verdes</b>     |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                      | 4               | 20%         | 84              | 79%         | 96                   | 66%         | 184           | <b>68%</b>  |
| Si                      | 1               | 5%          | 21              | 20%         | 50                   | 34%         | 72            | 26%         |
| No contesta             | 15              | 75%         | 1               | 1%          |                      | 0%          | 16            | 6%          |
| <b>Total</b>            | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Calles privadas</b>  |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                      | 4               | 20%         | 32              | 30%         | 90                   | 62%         | 126           | 46%         |
| Si                      | 1               | 5%          | 74              | 70%         | 56                   | 38%         | 131           | <b>48%</b>  |
| No contesta             | 15              | 75%         | 0               | 0%          | 0                    | 0%          | 15            | 6%          |
| <b>Total</b>            | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Áreas colectivas</b> |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                      | 4               | 20%         | 88              | 83%         | 130                  | 89%         | 222           | <b>82%</b>  |
| Si                      | 0               | 0%          | 18              | 17%         | 13                   | 9%          | 31            | 11%         |
| No contesta             | 16              | 80%         | 0               | 0%          | 3                    | 2%          | 19            | 7%          |
| <b>Total</b>            | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 14**

*Características físicas de las edificaciones privadas según tipo*



**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 15**

*Características físicas de urbanizaciones privadas del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquias: El Batán, Bellavista, Yanuncay y San Sebastián. Año 2022.



**Figura 16**

*Características físicas de edificios multifamiliares del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquias: Huayna Capac, san Sebastián, Yanuncay. Año 2022.

Al analizar las características económicas de los multifamiliares y las urbanizaciones privadas se evidencia que los mayores porcentajes 45% y 39% corresponde a condiciones económicas “medias” y “medias-altas”. Por el contrario, 2% de urbanizaciones y multifamiliares presentan condiciones económicas “bajas”. Datos que se justifican cuando se analiza el rango de costo del metro cuadrado, observándose que los mayores porcentajes (24%, 19%) de este tipo de viviendas registran valores por metro cuadrado entre \$51 a \$100 y \$101 a \$150. Se debe mencionar que el 30% de este tipo de viviendas pagan alcótuas.

**Tabla 8**

*Características económicas de las multifamiliares y urbanizaciones privadas*

| Características económicas    | En construcción |             | Multifamiliares |             | Urbanización privada |             | Total general |             |
|-------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
|                               | N°              | %           | N°              | %           | N°                   | %           | N°            | %           |
| <b>Condiciones económicas</b> |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| Alto                          | 0               | 0%          | 4               | 4%          | 17                   | 12%         | 21            | 8%          |
| Bajo                          | 0               | 0%          | 2               | 2%          | 3                    | 2%          | 5             | 2%          |
| Medio                         | 4               | 20%         | 52              | <b>49%</b>  | 66                   | <b>45%</b>  | <b>122</b>    | <b>45%</b>  |
| Medio-alto                    | 0               | 0%          | 47              | 44%         | 60                   | 41%         | 107           | 39%         |
| No contesta                   | 16              | 80%         | 1               | 1%          | 0                    | 0%          | 17            | 6%          |
| <b>Total</b>                  | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Rango de costos</b>        |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| De 0 a 50                     | 0               | 0%          | 7               | 7%          | 1                    | 1%          | 8             | 3%          |
| De 51 a 100                   | 2               | <b>10%</b>  | 26              | <b>25%</b>  | 38                   | <b>26%</b>  | 66            | <b>24%</b>  |
| De 101 a 150                  | 2               | <b>10%</b>  | 10              | 9%          | 41                   | <b>28%</b>  | 53            | 19%         |
| De 151 a 200                  | 0               | 0%          | 4               | 4%          | 21                   | 14%         | 25            | 9%          |
| De 201 a 250                  | 0               | 0%          | 4               | 4%          | 6                    | 4%          | 10            | 4%          |
| De 251 a 300                  | 0               | 0%          | 6               | 6%          | 4                    | 3%          | 10            | 4%          |
| De 301 a 350                  | 0               | 0%          | 5               | 5%          | 1                    | 1%          | 6             | 2%          |
| De 351 a 400                  | 0               | 0%          | 8               | 8%          | 2                    | 1%          | 10            | 4%          |
| De 451 a 500                  | 0               | 0%          | 12              | 11%         | 3                    | 2%          | 15            | 6%          |
| De 501 a 550                  | 0               | 0%          | 1               | 1%          | 0                    | 0%          | 1             | 0%          |
| De 551 a 600                  | 0               | 0%          | 14              | 13%         | 6                    | 4%          | 20            | 7%          |
| De 651 a 700                  | 0               | 0%          | 5               | 5%          | 2                    | 1%          | 7             | 3%          |
| De 701 a 750                  | 0               | 0%          | 1               | 1%          | 0                    | 0%          | 1             | 0%          |
| De 701 a 750                  | 0               | 0%          | 0               | 0%          | 1                    | 1%          | 1             | 0%          |
| De 751 a 800                  | 0               | 0%          | 2               | 2%          | 0                    | 0%          | 2             | 1%          |
| <b>No contesta</b>            | 16              | 80%         | 1               | 1%          | 20                   | 14%         | 37            | 14%         |
| <b>Total</b>                  | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Pago de alcúotas</b>       |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| NO                            | 4               | 20%         | 74              | 70%         | 96                   | 66%         | 174           | 64%         |
| SI                            | 1               | 5%          | 32              | 30%         | 49                   | 34%         | 82            | <b>30%</b>  |
| No contesta                   | 15              | 75%         | 0               | 0%          | 1                    | 1%          | 16            | 6%          |
| <b>Total</b>                  | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 17**

*Características económicas de las urbanizaciones privadas del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquias: Yanuncay, Machángara. Año 2022.

**Figura 18**

*Características económicas de los edificios multifamiliares del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquia Yanuncay. Año 2022.

Otras de las características que resaltan en este tipo de viviendas son los servicios a los cuales acceden, así se puede ver, en la tabla 8 que, el 72% de estas viviendas cuentan con “sistema de alarma”. Por otro lado, solo el 13% cuenta con servicio de guardianía.

**Tabla 9**

*Características de servicios de las multifamiliares y urbanizaciones privadas*

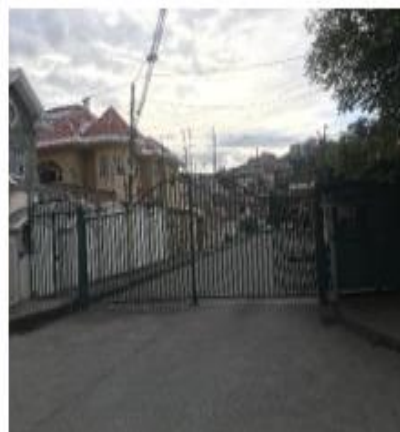
| Característica Servicios    | En construcción |             | Multifamiliares |             | Urbanización privada |             | Total general |             |
|-----------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
|                             | N°              | %           | N°              | %           | N°                   | %           | N°            | %           |
| <b>Sistema de alarmas</b>   |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                          | 0               | 0%          | 31              | 29%         | 24                   | 16%         | 55            | 20%         |
| Si                          | 2               | 10%         | 72              | 68%         | 122                  | 84%         | 196           | 72%         |
| No contesta                 | 18              | 90%         | 3               | 3%          |                      | 0%          | 21            | 8%          |
| <b>Total</b>                | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |
| <b>Guardianía-seguridad</b> |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                          | 2               | 10%         | 84              | 79%         | 126                  | 86%         | 212           | 78%         |
| Si                          | 0               | 0%          | 20              | 19%         | 14                   | 10%         | 34            | 13%         |
| No contesta                 | 18              | 90%         | 2               | 2%          | 6                    | 4%          | 26            | 10%         |
| <b>Total</b>                | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

**Figura 19**

*Características de los servicios existentes en las urbanizaciones privadas del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquia: Machángara. Año 2022.

**Figura 20**

*Características de los servicios existentes en los edificios multifamiliares del cantón Cuenca*



**Fuente:** Tomadas del registro fotográfico generado para esta investigación. Parroquia: Cañaribamba, Sucre. Año 2022.

Finalmente, una característica relevante de este tipo de viviendas es la manera de organización para una convivencia pacífica y ordenada, para ello, el 39% de estas edificaciones cuentan con reglamentos de convivencia.

**Tabla 10**

*Características organizacionales de las urbanizaciones privadas y de los edificios multifamiliares del cantón Cuenca*

| Característica organización       | En construcción |             | Multifamiliares |             | Urbanización privada |             | Total general |             |
|-----------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|-------------|---------------|-------------|
|                                   | N°              | %           | N°              | %           | N°                   | %           | N°            | %           |
| <b>Reglamentos de convivencia</b> |                 |             |                 |             |                      |             |               |             |
| No                                | 4               | 20%         | 55              | 52%         | 87                   | 60%         | 146           | 54%         |
| Si                                | 1               | 5%          | 49              | 46%         | 56                   | 38%         | 106           | 39%         |
| No contesta                       | 15              | 75%         | 2               | 2%          | 3                    | 2%          | 20            | 7%          |
| <b>Total</b>                      | <b>20</b>       | <b>100%</b> | <b>106</b>      | <b>100%</b> | <b>146</b>           | <b>100%</b> | <b>272</b>    | <b>100%</b> |

**Fuente:** Base de datos construida a partir de la ficha de “características de los multifamiliares y urbanizaciones privadas del cantón Cuenca, zona urbana. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## 2.1.3 Segregación socio-espacial por urbanizaciones privadas y multifamiliares: especificidades según parroquias urbanas del cantón Cuenca

Para determinar la segregación socio-espacial por urbanizaciones privadas y multifamiliares, se recurrió a la metodología cuantitativa. La herramienta utilizada, como ya se indicó en el apartado anterior, fue el cuestionario. En su segunda parte se establecen preguntas cerradas y abiertas que permitan acercarse al conocimiento de la percepción de la segregación socio-espacial de quienes habitan este tipo de edificaciones.

La población de estudio es la ciudadanía del cantón Cuenca de las parroquias urbanas. Siendo así que, la población urbana de Cuenca es de 331.888 habitantes (INEC, 2010). Se define aplicar un muestreo aleatorio simple, a fin de escoger a los habitantes de los edificios multifamiliares y de las urbanizaciones privadas; de acuerdo a la caracterización del presente estudio, con el objeto de conocer la segregación socio-espacial en cada una de las parroquias urbanas de Cuenca. De la aplicación de la fórmula se define un total de 384 habitantes a ser encuestados.

**Tabla 11**

*Diseño muestral de los habitantes de las parroquias urbanas del cantón Cuenca*

$$n = \frac{N * Z^2 * p * q}{d^2(N - 1) + Z^2 * p * q}$$

$$n = [331888 * (1.96)^2 * (0.5) * (1-0.5)] / [(5\%)^2 (331888-1)] + [(1.96)^2 * (0.5) * (1-0.5)]$$

$$n = 318745,2352 / (829,72 + 0.9604)$$

$$n = 318745,2352 / 830,6804$$

Con este resultado, para realizar el cálculo para cada parroquia se divide el resultado para las 15 parroquias urbanas, es decir:  $384 / 15 = 25,6$  habitantes. Por lo tanto, se realizaron 26 encuestas en cada una de las 15 parroquias urbanas. Para el análisis de los datos, se recurre también al programa SPSS (Statistical Package for the Social Sciences), que permite la

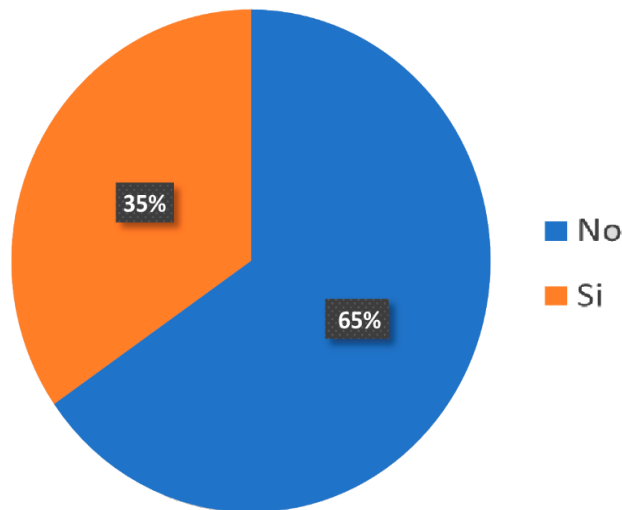
utilización de técnicas de la estadística descriptiva, cuyos resultados son presentados mediante gráficos, tablas de frecuencias, permitiendo un acercamiento al conocimiento de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas del cantón Cuenca.

### 2.1.3.1 Principales resultados sobre la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en las parroquias urbanas del cantón Cuenca

Del análisis de las encuestas sobre la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en las parroquias urbanas del cantón Cuenca, evidencian varios hallazgos que se describen en esta sección. Sin embargo, se considera pertinente, presentar previamente la caracterización de la población participante. De la aplicación metodológica, la encuesta fue aplicada a 384 personas. Del total de personas entrevistadas, el 35% viven en una urbanización privada o en un edificio multifamiliar, en tanto que el 65% indican no vivir en este tipo de viviendas.

**Figura 21**

*Porcentaje de personas que habitan en urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares*



**Fuente:** Elaborada a partir de la base de datos de la encuesta construida para esta investigación. Año 2022

Del total de las personas que “no viven en una urbanización privada o en un edificio multifamiliar” al preguntarles “si les gustaría vivir en este tipo de edificaciones”, el 35% indica que “sí”, argumentado que la principal motivación es la seguridad (28,79%), seguida por el presupuesto (14,39%) y, tercero por la ubicación (12,88%). En tanto que, quienes indican que “no les gustaría vivir en este tipo de edificaciones” (65%), especifican que entre las principales razones están: la “inseguridad” que estas generan es su entorno próximo (34,14%), porque les “gustan de vivir en una casa privada” (12,05%) y, porque “no hay privacidad” (11,65%). (ver tabla 12; Anexo N°4)

**Tabla 12**

*¿Le gustaría a usted vivir en una urbanización privada/edificio multifamiliar?*

|       | <b>Frecuencia</b> | <b>Porcentaje</b> |
|-------|-------------------|-------------------|
| No    | 128               | 35                |
| Si    | 121               | 65                |
| Total | 249               | 100               |

Fuente: Base de datos de la encuesta construida para esta investigación. Año 2022

Elaboración: Propia

Respecto a la percepción de segregación socio espacial, en la tabla 13 se muestran algunas variables y datos que argumentan que, a nivel general, en las parroquias urbanas del cantón Cuenca, las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares no generan segregación socio espacial. Premisa justificada en los datos obtenidos de la encuesta, donde el 53% de personas entrevistadas consideran que la población que habita estas edificaciones no está aislada de su entorno, es decir, existe interacción entre los residentes que habitan este tipo de viviendas con los residentes del barrio o la ciudadela donde están ubicados.

Además, el mayor porcentaje (56%) de las personas encuestadas consideran que este tipo de viviendas no generan impacto en el entorno urbano, ya que no privatizan los espacios de área verde, ni las vías locales. Por otra parte, el 54% de las personas encuestadas opinan



que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada o del edificio multifamiliar presentes en el cantón no crea inseguridad en la vía o en la vereda pública.

Respecto a los servicios con los que cuentan las edificaciones en estudio, el 54% de las personas entrevistadas consideran que en las urbanizaciones privadas y en los edificios multifamiliares existe mejor dotación de servicios públicos. Además, la mayoría (77%) de las personas encuestadas consideran que este tipo de viviendas deben estar ubicadas preferentemente en las zonas rurales del cantón. Finalmente, el 60% afirman que en las urbanizaciones privadas y multifamiliares generalmente viven grupos familiares de la misma condición económica.

**Tabla 13**

*Percepción de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas del cantón Cuenca*

| Ítems  | No  | Si  | Total |
|--|-----|-----|-------|
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 53% | 47% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 56% | 44% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 54% | 46% | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía y tv. pagada | 46% | 54% | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 23% | 77% | 100%  |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de las mismas condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 40% | 60% | 100%  |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Sucre*

Del análisis de los datos, se evidencia que, del total de las personas encuestadas en la parroquia Sucre, el 56 % no viven en una urbanización privada ni en un multifamiliar, en tanto que el 44% si vive en este tipo de edificaciones. Respecto a la motivación para vivir en este tipo de viviendas se indica principalmente que es por seguridad y por el sentido de colectividad. En tanto, que para quienes no les gustaría vivir en este tipo de viviendas se debe principalmente a la falta de privacidad y a los espacios reducidos.

Del análisis de los datos proporcionados por los habitantes de la parroquia Sucre, se puede deducir que en la parroquia existe segregación socio espacial. Situación que se evidencia cuando el 50% de las personas encuestadas coinciden en afirmar que, en este tipo de edificaciones, sus habitantes están aislados, conllevando a la falta de interacción entre sus residentes y quienes habitan en los barrios o en las ciudadelas de la parroquia. Al respecto, expresan que “no hay actividades para interactuar” (E77), “por las políticas de seguridad de las urbanizaciones” (E127), “barreras físicas que generan espacios aislados” (E154), “las familias crean sus vidas al interior de los muros” (E130).

Además, el 67% afirman que las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares presentes en las parroquias causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales. Expresando que “el acceso a las urbanizaciones no es libre” (E128), “solo los residentes pueden ocupar dichos espacios verdes y vías de acceso a las mismas” (E154), “porque pagan una cuota para mantener y tener acceso a estos espacios” (E125).

Por otra parte, el 50 % de las personas encuestadas afirman que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares crea inseguridad en las vías o en las veredas públicas de las parroquias. Indican que estas barreras físicas permiten que “los delincuentes hagan de las suyas” (E128), “generan calles oscuras que permiten la delincuencia” (E129).

Asimismo, el 67% de las personas entrevistadas consideran que en las urbanizaciones privadas y en los edificios multifamiliares no existe mejor dotación de servicios públicos como alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, recolección de desechos, internet, telefonía. Expresando que estas edificaciones “ocupan los mismos servicios de toda la ciudad” (E129), “depende del sector la calidad de los servicios públicos” (E153).

Además, el 83% expresan que este tipo de edificaciones deben estar ubicadas tanto en la zona urbana como rural. Al respecto indican que estas edificaciones deben estar “en la zona urbana porque hay mayor movimiento que en la zona rural” (E125), “en las zonas urbanas para compactar las ciudades” (E274), “la zona rural porque hay mayor espacio” (E155). Y, finalmente, el 67% de encuestados creen que estas edificaciones están habitadas tanto por grupos familiares de la misma condición económica o de diferentes condiciones económicas. Al respecto expresan que “son de la misma condición económica debido a las posibilidades que tienen para adquirirlos” (E152), “de las mismas condiciones económicas, pero se debe considerar que existen distintos tipos de urbanizaciones” (E156).

**Tabla 14**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Sucre*

| Ítem   | Parroquia Sucre |     | Total |
|--|-----------------|-----|-------|
|  | No              | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 56%             | 44% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela? | 50%             | 50% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?                                     | 33%             | 67% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?                        | 50%             | 50% | 100%  |

|  |     |     |      |
|--|-----|-----|------|
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 67% | 33% | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 17% | 83% | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferentes condiciones económicas?   | 33% | 67% | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial” construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia San Sebastián*

En la parroquia San Sebastián, el 79% de las personas entrevistadas indican no vivir en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar, en tanto que el 21% afirman vivir en este tipo de viviendas. Respecto a si le gustaría vivir en este tipo de viviendas, el 55% indica que no porque no hay privacidad, porque prefieren vivir en una casa individual, por las normas de convivencia.

Del análisis de los datos, se puede deducir que en la parroquia existe segregación socio-espacial, ya que el 62% considera que no hay interacción entre quienes viven en este tipo de viviendas y las personas que habitan los alrededores. Al respecto se describe algunas de sus expresiones “porque cierra el espacio de interacción con el exterior” (E56), “porque en la urbanización se cierra al contacto con el resto del barrio y en el edificio no existe contacto con los vecinos” (E60), “se crea dos grupos de personas, las que están dentro de la urbanización y los que están afuera” (E61).

Así también, 67% percibe que este tipo de edificaciones generan impacto en el entorno, ya que las áreas verdes y las vías locales son exclusivas para quienes habitan estas viviendas. Al respecto expresan “porque dejan espacios verdes dentro del mismo lugar donde estas personas pueden interactuar” (E54), “la mayor parte de lugares son cerrados y se amparan bajo el concepto de propiedad privada” (E205), “porque convierten la ciudad en espacios aislados” (E55).

Por otra parte, el 75% coinciden en afirmar que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de este tipo de edificaciones generan inseguridad para los habitantes de la parroquia que circulan en sus alrededores. Al respecto indican que “provoca menos tránsito peatonal, lo que convierte en peligrosa” (E55), “no hay como desarrollar ningún tipo de interacción, se sienten inseguros” (E226), “los muros generan espacios inseguros y oscuros” (E214).

El 65% de las personas entrevistadas afirman que las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares de la parroquia cuentan con mejor dotación de servicios públicos. Expresan que “se hace una mayor inversión para mejores servicios” (E69), “por el hecho de ser privada se prioriza la calidad de los servicios” (E221), “por normativa necesitan equipos que garantizan el abastecimiento constante” (E215).

El 88% considera que estas viviendas deben estar presentes tanto en la zona urbana como rural, entre las razones que expresan están “estas deben estar en áreas rurales para minimizar el impacto que tiene la gran densidad de personas en el área urbana” (E54), “deben estar en las áreas urbanas por la cercanía y porque podrían ayudar a compactar la ciudad” (E63).

Además, el 81% perciben que están habitadas por grupos familiares de las mismas condiciones económicas. Expresan que “están dirigidos a sectores poblacionales específicos, lo que se evidencia en los costos de vivienda y servicios” (E60), “por el estatus de las personas que los habitan” (E211).

## Tabla 15

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia San Sebastián*

| Ítem  | Parroquia San Sebastián |     | Total |
|---|-------------------------|-----|-------|
|   | No                      | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar? | 79%                     | 21% | 100%  |

|  |     |     |      |
|--|-----|-----|------|
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 38% | 62% | 100% |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 33% | 67% | 100% |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 25% | 75% | 100% |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 35% | 65% | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 12% | 88% | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 19% | 81% | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia el Batán*

El 83% de las personas encuestadas de la parroquia indican no vivir en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar. Respecto a la motivación para vivir en este tipo de edificaciones, indican que es principalmente por seguridad. En esta parroquia las personas consideran que no existe segregación socio-espacial generada por las viviendas en estudio. Esta afirmación se argumenta en los resultados de las encuestas, que evidencian que el 79% de personas indica que existe interacción social entre la población que habita estas viviendas y el resto de la parroquia. Al respecto afirman “que los multifamiliares y urbanizaciones privadas están dentro de la ciudad, por lo tanto, sus habitantes se comunican con el entorno cercano” (E112).

El 67% de encuestados afirma que los espacios verdes y las vías no son privatizadas por este tipo de edificaciones, así comentan que “las áreas verdes son compartidas” (E114),

“las vías locales logran interactuar con la ciudad y la urbanización” (E139). También, el 58% considera que los muros, rejas o vallas de las urbanizaciones privadas o edificios multifamiliares no crean inseguridad para la parroquia, ya que “la mayoría de casas y edificios tienen la misma seguridad” (E118). De igual manera, el 58% de entrevistados considera que no existe mejor dotación de servicios públicos en estas viviendas, pues “los servicios que se brinda son iguales para toda la ciudad” (E263).

Por otra parte, el 83% considera que estas edificaciones deben estar ubicadas tanto en las zonas urbanas como rurales del cantón. Al respecto expresan que “deben estar en la zona urbana porque están más cerca de las actividades del día a día” (E113), “deben estar en las zonas rurales debido al espacio que estos ocupa” (E262). Finalmente, el 63% considera que estas viviendas están habitadas por familias de las mismas condiciones económicas, ya que “todos tienen que pagar los mismos precios, por tanto, necesitan cierto nivel económico” (E118).

**Tabla 16**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia El Batán*

| Ítem   | Parroquia El Batán |     | Total |
|--|--------------------|-----|-------|
|  | No                 | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 83%                | 17% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela? | 79%                | 21% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?                                     | 67%                | 33% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?                        | 58%                | 42% | 100%  |

|  |     |     |      |
|--|-----|-----|------|
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 58% | 42% | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 17% | 83% | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 62% | 38% | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Yanuncay*

En la parroquia Yanuncay, el 54% de las personas entrevistadas no viven en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar, mientras que el 46% si viven en este tipo de viviendas. Ante la pregunta si les gustaría vivir en este tipo de vivienda, el 55% indica que sí, siendo la motivación principal la seguridad y la ubicación. En tanto que, quienes indican que no les gustaría, especifican que prefieren vivir en una casa individual.

Por otra parte, los datos obtenidos en la encuesta permiten inferir que en la parroquia Yanuncay no se percibe segregación socio espacial, así para el 55% de personas entrevistadas los habitantes de estas viviendas no están aislados, existe interacción entre estos y los habitantes de los barrios o ciudadelas donde están ubicados. Expresan que “los residentes tienen vecinos que son conocidos e interactúan con ellos” (E367), “porque siempre hay comunicación con los vecinos” (E160).

El 68% afirman que las áreas verdes y vías locales no están privatizadas. Al respecto indican que “que cada urbanización privada o edificio multifamiliar cuenta con áreas verdes y calles específicas. por tanto, no están en la vía pública” (E181). El 67% cree que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares no crea inseguridad en las vías o en las veredas públicas. Indican que “porque



estos espacios están diseñados para brindar seguridad” (E260). Respecto a la dotación de servicios básicos el 59% considera que estos son mejores en este tipo de viviendas, porque “se cuenta con especialistas en estos servicios para que hagan el respectivo mantenimiento a los servicios e instalaciones” (E260).

Por otro lado, el 60% consideran que estas edificaciones deben estar ubicadas tanto en las zonas urbanas como rurales porque “en las zonas rurales para evitar la aglomeración y por más seguridad” (E260), en tanto que, en las zonas urbanas, permite estar cerca de elementos importantes de la ciudad” (E378). Finalmente, el 60% de las personas entrevistadas de la parroquia afirman que este tipo de viviendas están habitadas por grupos familiares de las mismas condiciones económicas porque sus costos.

**Tabla 17**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Yanuncay*

| Ítem   | Parroquia Yanuncay |     | Total |
|--|--------------------|-----|-------|
|  | No                 | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 54%                | 46% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 55%                | 45% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 68%                | 32% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 67%                | 33% | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 41%                | 59% | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 40%                | 60% | 100%  |

---

|   |     |     |      |
|---|-----|-----|------|
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas? | 40% | 60% | 100% |
|---|-----|-----|------|

---

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Bellavista*

En la parroquia Bellavista, el 61% de las personas entrevistadas no viven en urbanizaciones privadas ni en edificios multifamiliares, mientras que 39% vive en este tipo de edificaciones. El 64% prefiere no vivir en este tipo de viviendas porque no existe privacidad, ya que prefiere vivir en una casa individual y porque los costos no son asequibles a todos.

Respecto a la segregación socio espacial, los datos que se presentan permite deducir que en esta parroquia no existe segregación porque según la percepción de las personas entrevistadas el 52% consideran que los habitantes de estas viviendas no están aislados, que existe interacción entre estos y los habitantes del barrio o ciudadela donde están ubicados. Al respecto expresan “toda la gente del edificio necesita de los servicios del barrio o la ciudadela, por tanto, estamos en permanente interacción” (E322).

De igual manera, para el 52% de entrevistados no existe privatización de áreas verdes ni vías locales, porque “cada edificación tiene su propia infraestructura” (E322). Así también, el 57% de entrevistados considera que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas, este tipo de viviendas no crean inseguridad, en la vía o en la vereda públicas, porque la inseguridad no del muro, es un problema de la sociedad” (E318). Asimismo, el 52% de entrevistados perciben que no existe mejor dotación de servicios públicos en este tipo de viviendas, porque “todos tenemos los mismos servicios básicos” (E329).

Para el 83% de encuestados, estas edificaciones deben estar ubicadas tanto en las zonas rurales como urbanas. Expresan que “se deberían generarse donde cumplan las condiciones” (E309). Finalmente, el 7% indica que generalmente estas viviendas están

habitadas por grupos familiares de la misma condición económica, porque generalmente el costo de estas define el grupo familiar que lo habitará” (E326).

**Tabla 18**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Bellavista*

| Ítem   | Parroquia Bellavista |     | Total |
|--|----------------------|-----|-------|
|  | No                   | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 61%                  | 39% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 52%                  | 48% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 52%                  | 48% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 57%                  | 43% | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 52%                  | 48% | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 17%                  | 83% | 100%  |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferentes condiciones económicas?   | 43%                  | 57% | 100%  |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia el Sagrario*

De las entrevistas realizadas a los habitantes de esta parroquia, el 91% indica que no viven en urbanizaciones privadas ni en edificios multifamiliares. El 60% indica que le gustaría vivir en este tipo de viviendas, motivadas principalmente por la seguridad que estos

brindan y por la infraestructura que ofrecen. En tanto que el 40% indica que no les gustaría vivir en este tipo de vivienda porque prefieren una casa particular.

De los análisis de los datos de las encuestas, para el 55% de las personas encuestadas, los habitantes de estas edificaciones o viviendas no están aislados, porque existe interacción entre estos y los habitantes de la ciudadela o barrio donde están ubicados. El 55% afirma que no hay privatización de áreas verdes y de vías locales de parte de este tipo de edificaciones. Sin embargo, el 64% de las personas encuestadas consideran que este tipo de edificaciones crean inseguridad en la vía o en la vereda pública por los muros, rejas o vallas que limitan estas edificaciones, “limitando la visibilidad” (E298). Así también, el 55% perciben que existe mejor dotación de servicios básicos en estas viviendas, porque “pagan para tener mejores servicios” (E289).

Por otro lado, el 100% consideran que deben estar ubicadas en las zonas rurales, porque “porque hay más espacio” (E289). Y, finalmente, el 55% de personas encuestadas considera que estas viviendas están habitadas por grupos familiares de diferentes condiciones económicas, porque “sus costos delimitan al grupo familiar que los habitan” (E294).

**Tabla 19**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia el Sagrario*

| Ítem   | Parroquia El Sagrario |     | Total |
|--|-----------------------|-----|-------|
|  | No                    | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 55%                   | 45% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela? | 55%                   | 45% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?                                     | 36%                   | 64% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?                        | 45%                   | 55% | 100%  |

|  |     |      |      |
|--|-----|------|------|
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 0%  | 100% | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 55% | 45%  | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 55% | 45%  | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial” construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Cañaribamba*

En la parroquia urbana de Cañaribamba el 67% de las personas encuestadas afirman no vivir en una urbanización privada ni edificio multifamiliar. El 83% afirma que les gustaría vivir en este tipo de viviendas porque brindan seguridad y comodidad.

En cuanto a la percepción de la segregación socio-espacial que las viviendas en estudio generan para las personas entrevistadas, **en la parroquia no generan este tipo de segregación**, pues el 72% indica que si existe interacción social entre quienes habitan estas edificaciones y su entorno, llámese barrio o ciudadela, es decir no están aislados. Expresan que “la vivienda está relacionada con la ciudad y, por tanto, no están aisladas” (E271). El 50% de personas encuestadas considera que estas viviendas generan impacto al entorno urbano, manifestándose en la privatización, de espacios de áreas verdes y de vías locales, porque “porque las áreas verdes se comparten” (E119), en tanto, que el otro 50% considera que, si genera impacto, ya que, “generalmente los espacios mencionados suelen ser de uso exclusivo para las personas residentes” (E271).

Así también, el 56% expresa que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de las urbanizaciones privadas o edificios multifamiliares crea inseguridad en su entorno, porque “crean pasillos largos donde nadie puede ver qué pasa al exterior” (E121) y, porque “existe menos espacio para andar con comodidad y escapar frente a posibles percances” (E124). No obstante, el 61% considera que estas viviendas no gozan de mejor dotación de servicios públicos con respecto a su entorno, ya que “todos tenemos acceso a los mismos servicios” (E121).

Por otro lado, el 67% de entrevistados coincide al afirmar que estas edificaciones deben estar ubicadas tanto en zonas rurales como urbanas, ya que, “en las zonas urbanas están cerca de los trabajos, negocios” (E147) y, en las zonas rurales porque hay mayor espacio, privacidad, tranquilidad” (E148). El 56% concuerda al expresar que estas están habitadas por grupos familiares de diferentes condiciones económicas porque “permite organizarse de mejor manera” (E124).

**Tabla 20**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Cañaribamba*

| Ítem   | Parroquia<br>Cañaribamba |     | Total |
|--|--------------------------|-----|-------|
|  | No                       | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 67%                      | 33% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 72%                      | 28% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 50%                      | 50% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 44%                      | 56% | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 61%                      | 39% | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 33%                      | 67% | 100%  |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 56%                      | 44% | 100%  |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Hermano Miguel*

El 59% de las personas encuestadas de la parroquia Hermano Miguel no viven en una urbanización privada o edificio multifamiliar. El 71% manifiesta que no les gustaría vivir en este tipo de viviendas porque no hay privacidad.

Los resultados de la encuesta permiten deducir que, según la percepción de los participantes en esta parroquia, **las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares no generan segregación socio-espacial**. El 59% afirman que este tipo de viviendas no están aisladas, que si existe interacción social entre sus habitantes y quienes viven en su exterior. El mismo porcentaje (59%) indica que estas no impactan en su entorno ni privatizan los espacios de área verde y de vías locales, ya que “poseen lugares propios para su recreación e ingresos” (E82).

Respecto a la generación de inseguridad en las zonas externas de estas edificaciones, el 52% considera que no se crea inseguridad por el cierre perimetral de estas con muros, rejas o vallas, porque “si están bien planificados puede solucionar el problema de inseguridad” (E88). El 72% de entrevistados, considera que estas no tienen mejor dotación de servicios básicos, pues “los servicios brindados son iguales para todos, sin embargo, en este tipo de viviendas existe mayor organización, lo que podría ser percibido como mejor servicios” (E84).

Respecto a la ubicación de este tipo de viviendas, el 86% piensan que estas deben estar ubicadas en las zonas rurales y urbanas del cantón, ya que, “en las dos zonas, a fin de satisfacer diferentes necesidades dependiendo del usuario” (E88). Así también, la mayoría (69%) de personas encuestadas afirman que estas viviendas están habitadas por grupos familiares de la misma condición económica, pues “por lo general los precios definen las personas que habitan estas viviendas” (E92).

**Tabla 21**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Hermano Miguel*

| Ítem   | Parroquia Hermano Miguel |     | Total |
|--|--------------------------|-----|-------|
|  | No                       | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 59%                      | 41% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 59%                      | 41% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 59%                      | 41% | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 52%                      | 48% | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 72%                      | 28% | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 14%                      | 86% | 100%  |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 31%                      | 69% | 100%  |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia El Vecino*

Otra de las parroquias urbanas del cantón Cuenca es el Vecino, en esta parroquia el 67% de las personas entrevistadas afirman no vivir en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar. El 100% indica que les gustaría vivir en este tipo de viviendas por seguridad.

Los resultados de la encuesta permiten determinar que **en esta parroquia no existe segregación socio espacial**, según la percepción de las personas encuestadas, pues, el 50%



concuenda que las personas que habitan estas edificaciones no están aisladas, que, si existe interacción social entre sus habitantes y el barrio, porque “las actividades cotidianas permiten que haya interacción permanente” (E285). En igual porcentaje (50%), consideran que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de estas viviendas no generan inseguridad en la vía ni en la vereda pública. Ya que, “la delincuencia está en todo lado” (E287).

Asimismo, el 83% coincide que estas edificaciones generan impacto en el entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales, ya que buscan espacios en las afueras cuando estas no cuentan con espacios propios” (E285). Además, el 67% afirman que estas tienen mejor dotación de servicios públicos. El 100% coincide al afirmar que estas edificaciones deben estar ubicadas en las zonas rurales. Y el 67% considera que no están habitadas por grupos familiares de las mismas condiciones económicas.

**Tabla 22**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia el Vecino*

| Ítem   | Parroquia El Vecino |      | Total |
|--|---------------------|------|-------|
|  | No                  | Si   |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 67%                 | 33%  | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 50%                 | 50%  | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 17%                 | 83%  | 100%  |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 50%                 | 50%  | 100%  |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 33%                 | 67%  | 100%  |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 0%                  | 100% | 100%  |

---

|   |     |     |      |
|---|-----|-----|------|
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas? | 67% | 33% | 100% |
|---|-----|-----|------|

---

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

### *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Totoracocha*

En la parroquia de Totoracocha, el 80% de las personas entrevistadas no viven en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar. El 75% indica que no les gustaría vivir en este tipo de viviendas porque prefieren una casa individual.

Los resultados de la encuesta evidencian que el 60% indica que desde su percepción las personas que habitan estas viviendas no están aisladas de su entorno, que si existe interacción entre quienes viven en las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares con las personas del barrio o ciudadela en donde están ubicados. Afirma también que estas causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales (60%).

En tanto que, el 60% dice que, para ellos, el cierre perimetral con muros, rejas o vallas, estas edificaciones no crean inseguridad en la vía o en la vereda pública, pues la “la inseguridad existe con o sin muros” (E301). Asimismo, el 60% coincide en afirmar que estas tienen mejor dotación de servicios públicos. El 100% concuerdan que estas deben estar ubicadas, tanto en las zonas urbanas como rurales. Porque “lo rural debe estar protegido como reserva para la conservación de la naturaleza” (E282). Finalmente, el 80% indica que el tipo de viviendas en estudio están habitadas por grupos familiares de la misma condición económica.

**Tabla 23**

### *Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Totoracocha*

---

| Ítem | Parroquia Totoracocha |    | Total |
|------|-----------------------|----|-------|
|      | No                    | Si |       |

---

|  |     |      |      |
|--|-----|------|------|
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 80% | 20%  | 100% |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela?   | 60% | 40%  | 100% |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?   | 40% | 60%  | 100% |
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 60% | 40%  | 100% |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 40% | 60%  | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 0%  | 100% | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferentes condiciones económicas?   | 80% | 20%  | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## *Percepción de segregación socio espacial en la parroquia Machángara*

Del total de personas entrevistadas de la parroquia Machángara, el 75% indica que no viven en una urbanización privada ni en un edificio multifamiliar. El 64% indica que no les gustaría vivir en una ciudadela privada o en un edificio multifamiliar porque no hay privacidad, por los costos y porque prefieren una casa individual.

Los datos de las encuestas muestran que en esta parroquia existe segregación socio espacial según el sentir de las personas encuestadas. Ya que el 57% indica que las personas que viven en estas edificaciones están aisladas, situación que limita la interacción entre sus habitantes con su entorno. Al respecto expresan que “no cualquier persona puede entrar o salir de ese tipo de vivienda. Por lo que requiere de algún tipo de identificación” (E5).

Por otro lado, respecto al impacto en el entorno, el 57% considera que no genera impacto en el entorno urbano ni privatiza los espacios de área verde y de vías locales. Expresan que “causan impacto al romper un barrio tradicional” (E227), “impactan en el tráfico y crean áreas como parques que los niños, donde no pueden acceder si no son habitantes de la urbanización” (E236).

Así también, el 54% coincide que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de estas edificaciones crea inseguridad en la vía o en la vereda pública, porque “crear espacios poco transitados” (E8), “porque crea un solo elemento sólido y difícil de escapar o esconderse ante cualquier situación” (E18) y, porque “estos elementos generan espacios y calles vacías en donde se presta para problemas” (E21). El 63% percibe que estas edificaciones tienen mejor dotación de servicios públicos, porque “cuentan con recursos” (E7), “no solo pagan por su vivienda sino por todos esos servicios...” (E5).

Por otra parte, el 91% de las personas encuestadas afirman que las urbanizaciones privadas o edificios multifamiliares deberán estar ubicadas en las zonas rurales y urbanas, porque aportaría a la consolidación de la ciudad, pero se deberían diseñar de tal manera que no generen segregación (E13). Finalmente, el 55% de personas encuestadas consideran que estas edificaciones están habitadas por grupos familiares de la misma condición económica por sus costos.

**Tabla 24**

*Percepción de segregación socio-espacial en la parroquia Machángara*

| Ítem   | Parroquia Machángara |     | Total |
|--|----------------------|-----|-------|
|  | No                   | Si  |       |
| 1. ¿Usted vive en una urbanización privada /edificio multifamiliar?  | 75%                  | 25% | 100%  |
| 2. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela? | 43%                  | 57% | 100%  |
| 3. ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales?                                     | 57%                  | 43% | 100%  |

|  |     |     |      |
|--|-----|-----|------|
| 4. ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública?  | 46% | 54% | 100% |
| 5. ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía. | 38% | 63% | 100% |
| 6. ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en la zona urbana y rural?  | 9%  | 91% | 100% |
| 7. ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliares habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condiciones económicas?  | 45% | 55% | 100% |

**Fuente:** Base de datos de la encuesta sobre “Segregación socio-espacial “construida para esta investigación. Año 2022

**Elaboración:** Propia

## 2.2 Conclusiones

Durante el periodo 2016-2020 se han aprobado 920 predios destinados a la construcción de urbanizaciones privadas y multifamiliares, distribuidos en las diferentes parroquias urbanas del cantón Cuenca, de su análisis se desprenden las siguientes conclusiones:

Del análisis de una muestra representativa se puede evidenciar que algunas están en construcción, otras corresponden a multifamiliares y a urbanizaciones privadas. Entre las principales características físicas de los edificios multifamiliares resalta la presencia de rejas y muros que delimitan su extensión, no poseen áreas verdes, ni colectivas y, cuentan con vías privadas. Entre las características económicas, este tipo de edificaciones están habitadas por personas de condiciones económicas media y medio-alto. Ya que el costo del metro cuadrado de este tipo de vivienda oscila entre \$51 a \$100. Este tipo de edificios en su mayoría no pagan alcúotas. Respecto a los servicios con los que cuenta en su mayoría cuentan con sistema de alarmas y no poseen guardianía para seguridad.

Por otra parte, las urbanizaciones privadas se caracterizan porque están delimitadas por rejas y muros, no disponen de áreas verdes ni áreas colectivas. En su mayoría no cuenta con calles privadas. Respecto a las características económicas, estos están habitados por personas de condiciones económicas media y medio-alta. El costo por metro cuadrado está entre \$101 a \$150. En la mayoría de las urbanizaciones que forman parte de este estudio no se paga alcuotas. En cuanto a las características relacionadas con los servicios, la mayoría de urbanizaciones estudiadas no cuentan con servicio de guardianía, pero cuentan con sistemas de alarmas. Finalmente, en su mayoría, los edificios multifamiliares y las urbanizaciones privadas no tienen reglamentos de convivencia, a pesar de tener como norma.

Con respecto al estado situacional de la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares, según la percepción de los habitantes de la ciudad de Cuenca, queda en evidencia que, de manera general, que en el área urbana de esta ciudad **no se percibe la existencia de segregación socio espacial, ya que se afirma la existencia de interacción social** entre los habitantes de estas edificaciones y su entorno próximo. **No se percibe impacto en el entorno ni privatización de áreas verdes y vías locales, ni inseguridad por el cierre perimetral con muros, rejas o vallas. No obstante, se percibe una mejor dotación de servicios básicos argumentados por la administración y el pago de los mismos.**

Además, coinciden en afirmar que la ubicación de estos puede ser tanto en las zonas urbanas como en las rurales. En la primera, por la cercanía a los servicios y porque puede aportar a la consolidación de la ciudad. Y en las zonas rurales, por la amplitud, la tranquilidad y los costos. Asimismo, coinciden en su mayoría que este tipo de viviendas están habitadas por personas de las mismas condiciones económicas. Del análisis de la percepción por parroquia, cada una tiene sus propias características que evidencian la presencia de segregación socio espacial.

## Capítulo 3

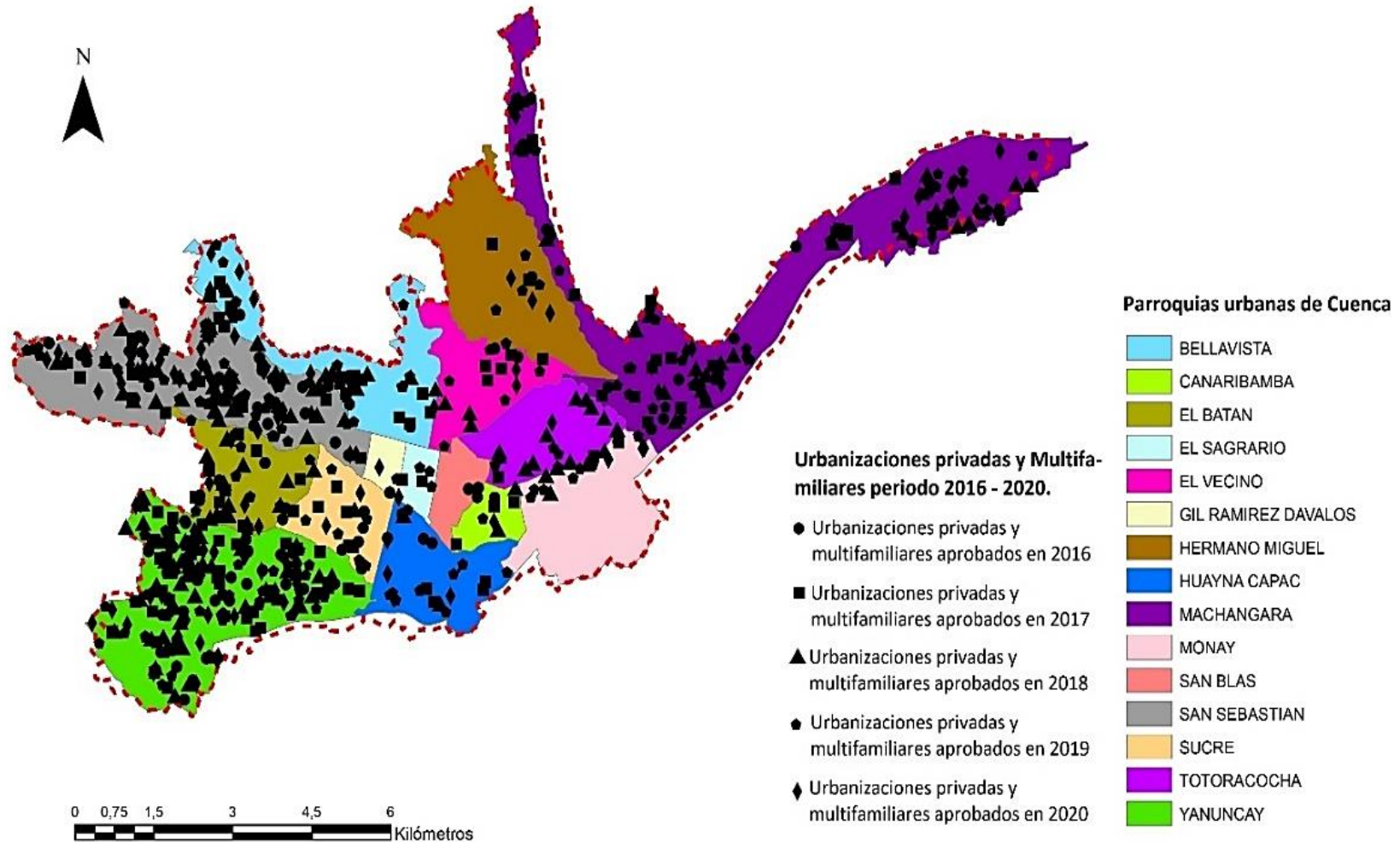
### Síntesis de Diagnóstico

#### **Contraste de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas para los grupos de los cuartiles Q1 y Q4 del área urbana de Cuenca con respecto a las Urbanizaciones privadas y Multifamiliares**

El marco teórico de esta investigación deja en evidencia que la segregación socio espacial es un fenómeno complejo. A partir de esta premisa, se ha estudiado el contraste de la segregación socio-espacial en las parroquias urbanas para los grupos de los cuartiles Q1 y Q4 del área urbana de Cuenca que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares. Los resultados permiten comprobar que las parroquias urbanas de Cuenca con mayor percepción de segregación socio-espacial son: San Sebastián (noroeste) y Yanuncay (Suroeste). Estos resultados concuerdan con las parroquias donde se identificó la aprobación del mayor número de urbanizaciones privadas y multifamiliares. (Ver figura 23)

Figura 22

Ubicación de las urbanizaciones privadas y multifamiliares por parroquias urbanas del cantón Cuenca período 2016 – 2020



Fuente y elaboración: Propia



## 3.1 Criterios, percepciones y elementos para el análisis de la problemática

Con la finalidad de profundizar en el análisis sobre la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en las parroquias urbanas del cantón Cuenca, se recurre a la metodología cualitativa, se define la aplicación de entrevistas a actores claves, mismos que se detallan en la tabla 25.

**Tabla 25**

*Listado de actores claves entrevistados. Segregación socio-espacial*

| N° | Nombre                          | Código | Cargo                                       | Institución                 |
|----|---------------------------------|--------|---|-----------------------------|
| 1  | Ing. Esteban Balarezo           | E1     | Técnico del sistema ambiental               | Municipio de Cuenca         |
| 2  | Arq. Daniel Orellana, PhD       | E2     | Docente Investigador                        | Universidad de Cuenca       |
| 3  | Psic. Ana Cecilia Salazar, Mgs. | E3     | Docente Investigadora                       | Universidad de Cuenca       |
| 4  | Arq. Catalina Albán             | E4     | Técnica de la Comisión de Gestión Ambiental | Municipio de Cuenca         |
| 5  | Dr. Tarquino Orellana           | E5     | Independiente                               | Consultorio privado         |
| 6  | Arq. Esteban Orellana           | E6     | Técnico de planificación                    | Municipio de Cuenca         |
| 7  | Econ. Adrián Calderón           | E7     | Plan Uso y Gestión del Suelo                | Municipio de Cuenca         |
| 8  | Psic. Pablo Osorio              | E8     | Asesor                                      | Cooperación Técnica Alemana |

Elaboración: Propia

### 3.2.1 Procesos de segregación socio-espacial

El análisis de las entrevistas evidencia que existen posiciones contradictorias respecto al proceso de segregación socio-espacial, ya que, para algunas personas entrevistadas las urbanizaciones privadas y multifamiliares no necesariamente generan segregación. Para ellas, este fenómeno es el resultado de procesos más estructurales y no de una forma particular de urbanizar el suelo, por lo contrario, este tipo de viviendas son una expresión de

la segregación. En tanto que, para otras personas, este tipo de edificaciones, conllevan a procesos de segregación socio-espacial, ya que tienden a generar diferencias y desigualdades sociales, pues no son únicamente estructuras físicas y materiales sino son estructuras sociales, donde internamente tienden a homogeneizar, reduciendo la interacción con otros grupos, conlleva a la desintegración social. Al respecto expresan:

(...) tal vez la segregación está un poco antes, antes de la respuesta arquitectónica; la misma realidad está creando condiciones diferentes, que de hecho existen, y en donde la respuesta arquitectónica urbanística es una consecuencia de una cuestión de orden social, o se alimentan mutuamente. (E5)

(...) es un factor, no es el único, ni es el detonante para un proceso de segregación; históricamente se ha dado segregación sin la necesidad de la aplicación de esas figuras. Las urbanizaciones privadas y los condominios estrictamente, pueden ser, en los últimos años figuras que se han utilizado mucho, sobre todo, como una respuesta para poder aprovechar o evadir una normativa urbanística y poder implantar más unidades de viviendas. (E6)

(...) las urbanizaciones privadas y los multifamiliares, son unas de las causas de segregación socio-espacial en los espacios urbanos; hay otras variables, pero como va en la actualidad el desarrollo urbano, es el principal efecto. En este caso tienen efectos que tienen que ver mucho con las administraciones locales, que generan la política pública y la normativa sobre la regulación del uso y la ocupación del suelo. (E7)

Además, expresan que la construcción de urbanizaciones privadas y multifamiliares, favorecen la fragmentación de la ciudad, ya que, polariza a la ciudadanía con poder adquisitivo que se auto segregan en zonas específicas y, a la ciudadanía quizá con escaso poder adquisitivo, trayendo consigo diferencias en las condiciones de vida y en acceso a servicios básicos, espacios públicos (de recreación y verdes) y el ejercicio real de los derechos humanos fundamentales (salud, educación, empleo, etc.) Al respecto:

(...) la segregación socio-espacial genera contrastes sociales y la ciudad se vuelve en una manifestación de privilegios y de beneficios siempre para los mismos sectores, quedando

sectores periféricos desatendidos, postergados, segregados, profundizando la confrontación social entre pobres y ricos. (E3)

(...) no es lo mismo vivir en un condominio en la zona del Tomebamba, que vivir en un condominio en la zona norte de la ciudad, en donde las situaciones son más precarias, diferentes, hasta el precio del suelo cambia, todo eso ha incidido, y por supuesto, cómo está calificada la zona, si es residencial, o popular. Estas condiciones generan segregación socio-espacial. (E4)

### 3.2.2 Efectos generados por las urbanizaciones privadas y multifamiliares

- **Fragmentación de la ciudad.** Al respecto consideran que las urbanizaciones privadas y multifamiliares, son fenómenos urbanísticos y arquitectónicos que limitan el carácter dinámico y colectivo de la ciudad. Amparados en la demanda social de seguridad, este tipo de viviendas contribuyen a la desagregación y fragmentación de la ciudad, ya que por un lado generan una división sistemática de las clases sociales y, por otro lado, constituye un factor de alteración en la continuidad urbana, sin integración en la morfología del sector involucrado y en el uso de sus espacios públicos, plazas, calles, equipamiento urbano, etc., conllevando a la destrucción de la fachada y de la calle como espacio público.
- **Desigualdades y desintegración social.** Para las personas entrevistadas, este tipo de viviendas constituyen un síntoma de la desigualdad social expresada en diversas formas de segregación espacial. La generación de espacios residenciales responde a la búsqueda de lugares seguros y en muchas ocasiones exclusivos, por parte de cierto grupo de la población que posee capacidad de ahorro y endeudamiento. Supone la prevalencia de los intereses particulares sobre las necesidades colectivas de la ciudad. En este sentido se expresa que, este tipo de viviendas “acentúan los contrastes, las diversidades, se alejan las posibilidades de convivencias entre diversos, entre etnias, procedencia, extranjeros” (E5).

- **Pérdida de identidad y sentido de pertenencia a la ciudad.** Este tipo de viviendas provocan la fragmentación del tejido social, ya que va perdiendo coherencia en el funcionamiento entre las partes, deteriorando la identidad urbana y el sentido de pertenencia de la población que lo habita. Esta situación se debe principalmente al control de ingreso y barreras físicas que existen alrededor de estos conjuntos residenciales, ocasionando incluso que las personas del exterior sientan al espacio y a sus habitantes ajenos al barrio.
  
- **Escaso nivel de interacción.** Otro de los efectos negativos de este tipo de viviendas es la poca interacción entre la población que habita estos conjuntos residenciales y los individuos que habitan al exterior de los mismos. Incluso se podría considerar que al interior de los mismos existe limitada interacción por la falta de espacios comunes. Esto principalmente debido “a la falta de espacios comunes como áreas verdes y recreativas” (E5).
  
- **Aislamiento espacial.** Las urbanizaciones privadas y multifamiliares generan aislamiento espacial tanto interna como externamente, y con respecto al resto de la ciudad. Así lo expresan:

(...) Existe una desconexión “emocional” con la vecindad. Es decir, la lógica de la urbanización, es una lógica de desconexión con el entorno geográfico inmediato, que es contrario a lo que debería pretender una ciudad sostenible. (E5)

(...) el hecho de encerrar y amurallar, o separar físicamente el espacio inmediato alrededor de la vivienda, en este caso de una urbanización cerrada, provoca esa desconexión con la ciudad. (E2)
  
- **Inseguridad.** Los muros y rejas generan inseguridad para la población que está fuera de estas zonas residenciales. Al respecto expresan que “por la cantidad de personas que habitan en un multifamiliar, se requiere más vehículos y se produce un tráfico vehicular complicado” (E1).

- **Problemas de movilidad.** Este tipo de viviendas promueven el uso excesivo de vehículos particulares que generan problemas de movilidad en las ciudades. Al respecto expresan que “por la cantidad de personas que habitan en un multifamiliar, se requiere más vehículos y se produce un tráfico vehicular complicado” (E4).
- **Déficit de equipamiento básico.** Este tipo de conjuntos residenciales demandan costos elevados para dotarlos de servicios básicos, infraestructura y equipamiento, por tal razón, en ocasiones presentan déficit de equipamiento básico con respecto al resto de la ciudad.

Se identificaron escasos efectos positivos que generen las urbanizaciones privadas y los multifamiliares, al respecto se puede decir que “los procesos urbanísticos tienen que ver con las demandas y necesidades de la ciudad, y sin duda las urbanizaciones privadas y multifamiliares son una solución para la ciudad, arquitectónica y técnicamente hablando” (E2). Por otra parte, este tipo de vivienda “busca la implementación de formas de vida más comunitarias, en edificios multifamiliares, situación que podría consolidar la ciudad” (E3).

### 3.2.3 Impactos económicos de la segregación socio-espacial

La segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y los condominios, tiene impactos en diversos ámbitos, entre ellos, el económico. En este sentido, el mayor impacto está relacionado con el precio del suelo y la especulación, ya que, los costos del suelo y de las viviendas varía según las clases sociales a quienes van dirigidos este tipo de viviendas. De esta manera, este fenómeno actúa como mecanismo de reproducción de las desigualdades socioeconómicas. Al respecto se expresa que:

(...)entre los impactos tenemos el precio del suelo y la vivienda, por la especulación inmobiliaria, esto quiere decir que, hay muchos más pujantes por la escases del suelo, y si a esto le agregamos una variable adicional y explosiva, como es pujar por suelo mejor ubicados o más céntricos, crean efectos de especulación del suelo a la espera de tener unas rentas potenciales en el futuro, por precios de ventas exagerados que son elegidos por migrantes o por gasto conspicuo por parte de ciertos sectores de la sociedad, pueden hacer la adquisición

de esos suelos a costa no de cumplir una necesidad básica de la vivienda, sino por demostrar su capacidad de gasto. (E7)

### **3.2.4 Impactos ambientales de la segregación socio-espacial**

Entre los principales impactos de la segregación socio-espacial en el ámbito ambiental, se identifica la contaminación del aire, la contaminación auditiva y vehicular. Al respecto, se expresa que “es latente en la urbanización el ruido, más de 80 decibeles para todas las casas adosadas que están dentro de la urbanización; (...), generan estrés, irritabilidad y desórdenes de sueño” (E5). Por otra parte, se considera que en las urbanizaciones privadas y multifamiliares existe una organización significativa respecto a la recolección de residuos, cuentan con contenedores para desechos orgánicos y reciclables, situación que incide en el cuidado ambiental.

### **3.2.5 Problemas jurídicos de la segregación socio-espacial**

Entre los principales problemas de la segregación socio-espacial, a nivel jurídico-legal, está el predominio de una planeación urbana no integral que profundiza la tendencia a la segmentación social. Además, se identifica la ausencia de los gobiernos locales y del Estado, situación que facilita al mercado inmobiliario el diseño de las ciudades. Otro de los problemas es la existencia de políticas y normas que no se ajustan a la realidad y dinámica actual de la ciudad.

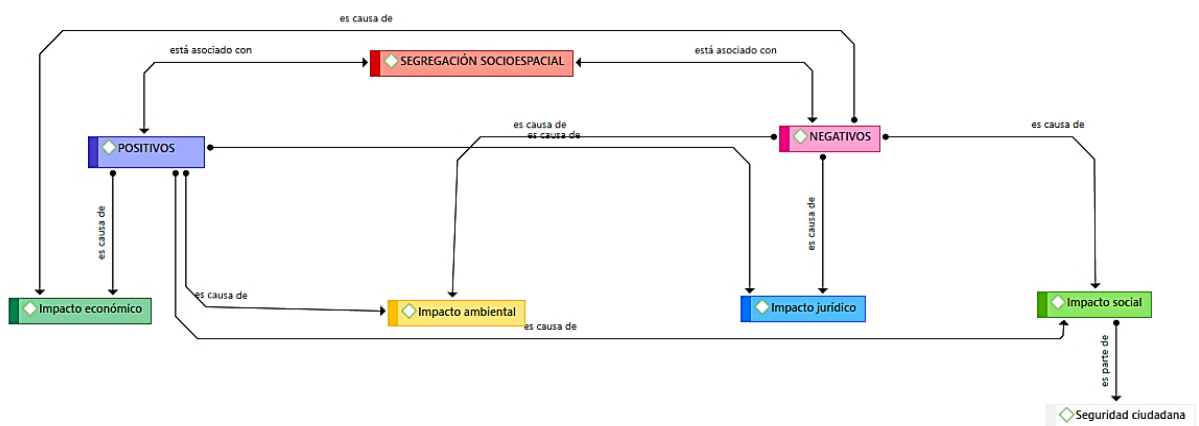
### **3.2.6 Problemas más relevantes de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares.**

En los literales anteriores se describen una serie de problemas de la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares, por tal razón, en este apartado, se enlistan los más relevantes.

- La segregación socio-espacial urbana es un fenómeno social que profundiza la segmentación social, reduciendo las oportunidades de interacción entre los diferentes grupos sociales.
- Genera la desconexión con la ciudad en general y, con el entorno geográfico inmediato, rompiendo la cohesión social.
- Inexistencia de una planificación integral.
- Inexistencia de políticas integrales de desarrollo urbano, que privilegien el bienestar humano sobre los intereses del mercado.
- Este fenómeno social discrimina, empobrece y excluye, a la población, tanto física, social como simbólica.
- Limita el acceso al empleo digno, a la educación y a la salud.
- La connotación urbanística de la ruptura del trazado urbano y la connotación que trae consigo el tejido urbano, la movilidad, el transporte, el acceso a la vivienda y al suelo.
- Si bien, este tipo de viviendas buscan garantizar seguridad, tranquilidad y en algunos casos exclusividad, sin embargo, la inseguridad que generan en las zonas aledañas por sus características (muros continuos, rejas) incrementa el nivel de peligrosidad fuera de ellas.

**Figura 23**

*Red de la segregación socio-espacial. Urbanizaciones privadas y multifamiliares*



**Fuente:** Entrevistas de actores claves  
**Elaboración:** Auto

## 3.2.7 Conclusiones

En este capítulo se ha profundizado en los problemas que la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares conlleva para la ciudad y sus habitantes, según el sentir de actores claves, involucrados en diferentes ámbitos, concluyendo de manera general que, la segregación socio-espacial limita el ejercicio del derecho a la ciudad y el acceso a los derechos humanos fundamentales, favoreciendo la pobreza y las desigualdades. Siendo fundamental, una planificación integral que limite el crecimiento acelerado y desordenado de este tipo de viviendas, donde el gobierno local desempeña un papel fundamental con base en sus competencias.

Específicamente, frente a los problemas sociales, ambientales y jurídicos de la segregación socio-espacial que generan las urbanizaciones privadas y los multifamiliares, se debe implementar estrategias que disminuyan las brechas sociales y espaciales, especialmente, se debe buscar la articulación de los espacios públicos y la conexión del sistema vial, evitando la privatización y propendiendo a la integración de la población que optan por este tipo de viviendas y la población que viven en los alrededores, generando de esta forma cohesión social. En el ámbito jurídico, es importante la reforma de leyes, normas y reglamentos que se ajusten a la dinámica actual de las ciudades.



## Capítulo 4

### Recomendaciones para la disminución de la segregación socio-espacial

A lo largo de esta investigación se ha analizado el marco teórico de la segregación socio-espacial que ha permitido identificar los factores claves que la generan. A partir de lo cual se ha profundizado en la identificación de las características específicas que conllevan a que las urbanizaciones privadas y los edificios multifamiliares generan esta problemática en la zona urbana del cantón Cuenca.

Se ha analizado la percepción de habitantes del cantón sobre la segregación socio-espacial que generan estas edificaciones y finalmente se ha conocido los problemas que genera la segregación socio-espacial desde diferentes ámbitos. Con base en estos resultados a continuación se presentan algunas recomendaciones para disminuir este tipo de segregación con el aporte de los diferentes actores responsables y corresponsables de la planificación sostenible en el cantón.

#### 4.1 Recomendaciones a los gobiernos locales

Considerando, la premisa de López Martínez (2018) “planificar una ciudad concierne a ordenar el territorio a través de la interrelación tanto física como socioeconómica y respetando el medio ambiente” (p. 120), situación que obliga a los gobierno local a asumir el liderazgo necesario para garantizar una planificación sostenible. En este marco, es fundamental que el gobierno local actualice la normativa para que esta responda a las necesidades de la ciudad, pero sobre todo debe determinar las estrategias para la concreción de las políticas en la práctica.

En este contexto, según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo -LOOTUGS- (2016), “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). A partir de este mandato legal, es fundamental diseñar

estrategias que disminuyan la segregación socio-espacial generadas por las urbanizaciones privadas y los multifamiliares, proponiendo entre otros, las siguientes estrategias:

1. **Planificación integral.** La estrategia fundamental es la planificación integral, facilitando a los gobiernos, llevar un desarrollo urbano de manera cohesionada y sostenible, evitando la improvisación en la gestión del suelo y el crecimiento del suelo en las ciudades. Específicamente, en el cantón Cuenca, el gobierno local debe asumir sus competencias en la planificación de una ciudad compacta, limitando el avance de urbanizaciones privadas y multifamiliares sin planificación y de manera improvisada en función de los intereses del mercado.
2. **Normativa y políticas actualizadas.** Se deben reformar las normativas que respondan a las dinámicas actuales de las ciudades, de manera específica, se debe formular políticas de gestión del suelo por porciones o por planes parciales, a fin de anticipar el desarrollo urbano, un poco antes de que llegue el desarrollo inmobiliario. Además, es fundamental la actualización de la Ley de plusvalía vigente, a fin de controlar la compra del suelo por parte de los agentes intermediarios que terminen desplazando a la población residente en las zonas. Así también, se debe reformar la Ley de Propiedad Horizontal, especificando su aplicación únicamente en viviendas multifamiliares.
3. **Controlar la estipulación al interior de las urbanizaciones.** Es necesario el diseño e implementación de reglamentos que controlen la estipulación al interior de las urbanizaciones por medio de los instrumentos de gestión del suelo.
4. **Generación de suelo urbanizado.** En una planificación integral se debe prever suelo urbanizado para la construcción de interés social y vivienda de interés público, a través de las cesiones de suelo y de las cargas y beneficios que reparte el urbanismo.
5. **Limitar la aprobación de urbanizaciones privadas y los multifamiliares** con muros continuos y elementos de seguridad y control (puertas, garitas, entre otros) que privatizan espacios en la ciudad. Por lo contrario, se debe propender, la construcción

de espacios recreativos comunes a fin de fortalecer las relaciones vecinales y evitar la inseguridad y, se deben conectar las arterias viales.

## **4.2 Recomendaciones a las Inmobiliarias**

El sector inmobiliario desempeña un papel central en el desarrollo y crecimiento de las ciudades (Águila & Trigo, 2020). La investigación toma esta premisa para evidenciar la importancia de este sector, que influye en la expansión de los edificios multifamiliares y de las urbanizaciones privadas que en los últimos años ha incidido en el aumento del valor de las viviendas, ya que se han concentrado en la oferta de estas viviendas dirigidas a la población con mayor poder adquisitivo, situación que ha dificultado el acceso a grupos familiares de diferentes condiciones económicas. Por lo tanto, se recomienda establecer incentivos que motiven a este sector a promover tipos de viviendas que no generen segregación y que facilite la inclusión de los diversos grupos sociales.

## **4.3 Recomendaciones en el diseño de Urbanizaciones privadas y edificios multifamiliares**

En este apartado, con base en las premisas de Hermida et al. (2019) y de Pfannenstien et al. (2017) se pretende establecer algunas recomendaciones para el diseño de las urbanizaciones privadas en el área urbana de Cuenca que permita disminuir la segregación socio-espacial, considerando, las relaciones del conjunto habitacional con el entorno urbano y la ciudad, la motivación de los habitantes de las parroquias de vivir o no en una urbanización privada. En la tabla 26 se presenta el criterio, la valoración y las recomendaciones.

**Tabla 26**

*Recomendaciones para disminuir la segregación socio-espacial en la ciudad de Cuenca*

| <b>Criterio</b>  | <b>Valoración</b>  | <b>Recomendaciones</b>  |
|--|--|---|
| Ubicación en la ciudad:<br>El emplazamiento óptimo para urbanizaciones privadas y multifamiliares se encuentra en la zona urbana de la ciudad. Mientras que, el emplazamiento en el periurbano y en la zona rural son considerados negativos al promover la dispersión progresiva de la ciudad y presentar menor acceso a infraestructura y servicios (Hermida et al, 2019). | El 35% de los habitantes de las parroquias urbanas (levantamiento de datos por muestreo), no optarían por vivir en un Multifamiliar o en una urbanización privada, mientras que el 65% lo ven como favorable el residir en estas tipologías de vivienda (Encuesta de la presente investigación, 2022). | Urbanización privada: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área urbana de la ciudad: cercanía a equipamientos de educación, temas laborales, el aprovechamiento de los servicios e infraestructura, y una conexión hacia la ciudad por la trama vial jerarquizada (Pérez-Pérez, 2016)</li> <li>- Implantación homogénea a nivel parroquial: Aprobaciones intraparroquial por la Dirección General de Control Urbano, con límite de aprobaciones por año de urbanizaciones privadas y multifamiliares.</li> </ul><br>Multifamiliar: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Área urbana de la ciudad: estudios de contorno urbano previa aprobación, cercanía a equipamientos y aprovechamiento de servicios. Combinaciones de vivienda unifamiliar y multifamiliar. Cercanía a áreas verdes públicas en un radio de 500 metros.</li> </ul> |
| Espacio Colectivo<br>Se considera óptima la existencia de tres o más espacios colectivos dentro de la urbanización privada o el edificio multifamiliar (Hermida et al, 2019).  | El mayor porcentaje de personas participantes de las encuestas afirman que no hay amplitud en espacio colectivo.   | Urbanización privada: Espacio colectivo multifuncional inter-urbanización e intra-urbanización.<br><br>Multifamiliar: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacios multifuncionales en las torres jardín.</li> <li>- Área pública inter- edificios de encuentro y recreación.</li> </ul>   |
| Relación con la ciudad<br>Se considera óptimo que las urbanizaciones privadas y  | Los habitantes consideran que las urbanizaciones privadas y los  | Urbanización privada:   |

|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>los multifamiliares sean abiertos a la trama urbana, sin la existencia de barreras físicas (Hermida et al, 2019).</p>   | <p>multifamiliares presentan segregación con respecto a la ciudad</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eliminación de la barrera que privatiza la calle, es decir: el portón de acceso.</li> <li>- Área verde semi-privada.</li> </ul> <p>Multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vinculación con el entorno a través de comercios y recorridos artesanales en la planta baja del multifamiliar.</li> </ul>   |
| <p>Diversidad de Usos<br/>Se considera óptima la existencia de uno o más usos diferentes a la vivienda (Hermida et al, 2019).</p>  | <p>Los habitantes no estiman que en las urbanizaciones privadas y multifamiliares se realicen negocios u otro tipo de actividades comerciales a más del uso vivienda.</p>             | <p>Urbanización privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos recreacionales y deportivos abiertos al público los fines de semana.</li> <li>- Espacios de interacción social compartidos.</li> </ul> <p>Multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El uso de área comercial</li> <li>- Espacios para oficinas</li> </ul>  |
| <p>Acceso a vivienda<br/>Se debe implementar programas habitacionales para reducir el déficit cuantitativo de vivienda, considerando la localización de las viviendas y su acceso a determinados bienes públicos urbanos mínimo (Álvarez Rivadulla et al., 2019, p.2).</p> | <p>Los ciudadanos encuestados afirman que si vivirían en estos modelos residenciales por el presupuesto económico que manejan.</p>  | <p>Urbanización privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acceso a viviendas por parroquia, construidas con la ayuda de profesionales arquitectos, gestionadas por el gobierno local.</li> </ul> <p>Multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Construcción de vivienda social en áreas de la ciudad en donde se han aprobado menos multifamiliares.</li> </ul>  |
| <p>El Valor del suelo<br/>La especulación del suelo dirigida por desarrolladores privados; así, el Estado Central juega un papel esencial como generador de segregación o como agente capaz de revertirla (Navarrete et al., 2017).</p>                                    | <p>Para las personas participantes consideran que las urbanizaciones privadas y los multifamiliares están ocupados por las clases medias y altas, por los costos que representan.</p> | <p>Urbanización privada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Costos de suelo con equidad entre las 15 parroquias urbanas de Cuenca.</li> <li>- Acceso a infraestructuras y equipamientos de mejor calidad en las parroquias menos atendidas.</li> </ul> <p>Multifamiliar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equilibrio en los costos del metro cuadrado de departamentos o a su vez compensación en las áreas menos favorecidas.</li> </ul> |

## 4.4 Conclusiones finales

Con base en los resultados obtenidos durante la investigación, en este capítulo, se describen algunas ideas a ser consideradas que aporten a la disminución de la segregación socio-espacial en la zona urbana de la ciudad. Se concluye que la segregación socio-espacial generada por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en las parroquias Yanuncay, San Sebastián y Machángara se constituye en foco latente de segregación con respecto al resto de parroquias urbanas. En estas parroquias se observa el mayor número de predios aprobados por la Dirección General de Control Municipal bajo este modelo residencial. Situación que debe ser considerada por las autoridades para una efectiva planificación.

Por otro lado, si bien, los habitantes de las parroquias describieron que no hay una segregación de mayor importancia; se evidencia con más claridad ese fenómeno urbano cuando se cambia la escala a nivel global de parroquias. Así, se afirma en esta investigación que, la ciudad de Cuenca está experimentando de manera progresiva el grado de segregación socio-espacial a nivel parroquial.

En definitiva, se recomienda a los gobiernos locales el control y la atención de esta masiva aprobación de predios para construir urbanizaciones privadas y multifamiliares, sobre todo en las parroquias con mayor número de aprobaciones entre los años 2016 a 2020. Para lo cual, los resultados se constituyen en fuente de información para quienes apuestan por una distribución espacial equitativa como una oportunidad para contribuir a la generación de una sociedad con composición social del espacio justa y equitativa.

## Bibliografía

- Águila, M. J., & Trigo, J. P. (2020). Urban growth and socioespatial segregation in Valdivia. *Urbano*, 23(42), 32–43. <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.42.03>
- Álvarez Rivadulla, M., Montero, S., & Villamizar Santamaría, S. (2019). Hacia Ciudades Incluyentes: El ODS 11 y el Reto de la Segregación socio-espacial en América Latina. Centro de Objetivos de Desarrollo Sostenible Para América Latina y El Caribe-CODS, 27. [https://www.researchgate.net/publication/338048720\\_Hacia\\_Ciudades\\_Incluyentes\\_El\\_ODS\\_11\\_y\\_el\\_Reto\\_de\\_la\\_Segregacion\\_Socio-Espacial\\_en\\_America\\_Latina](https://www.researchgate.net/publication/338048720_Hacia_Ciudades_Incluyentes_El_ODS_11_y_el_Reto_de_la_Segregacion_Socio-Espacial_en_America_Latina)
- Asamblea Nacional de la República del Ecuador. (2008). Constitución Política de la República Del Ecuador. 54. <http://pdba.georgetown.edu/Parties/Ecuador/Leyes/constitucion.pdf>
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016). Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. Suplemento Del Registro Oficial 790, 5-VII-2016, LOOTUGS, 31. <https://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2016/08/Ley-Organica-de-Ordenamiento-Territorial-Uso-y-Gestion-de-Suelo1.pdf>
- Ballén Zamora, S. (2009). Vivienda social en altura: antecedentes y características de producción en Bogotá. *Revista INVI*, 24(67), 95–124. <http://www.scopus.com/inward/record.url?eid=2-s2.0-77955607665&partnerID=40&md5=47d22c019454da318e03e6b28c79e491>
- Cabrales Barajas, L. F., & Canosa Zamora, E. (2001). Segregación Residencial Y Fragmentación Urbana: Los Fraccionamientos Cerrados En Guadalajara. *Espiral Estudios Sobre Estado y Sociedad*, 7(20), 223–253. <https://doi.org/10.32870/ees.v7i20.1191>
- Canales Cerón, M. (2006). Metodología de la Investigación Social. In *Investigación y Pensamiento Crítico* (Vol. 3, Issue 1). <https://doi.org/10.37387/ipc.v3i1.44>
- Carrión Mena, F. (1987). La urbanización ecuatoriana. 15(60), 113–127. [https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1229617980.la\\_urbanizacion\\_ecuatoriana\\_2.pdf](https://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1229617980.la_urbanizacion_ecuatoriana_2.pdf)
- Castells, M. (1974). La cuestión urbana.

- Contreras, Y., Castillo, O., & Sánchez, A. (2018). Manifestaciones de Fragmentación Urbana vinculadas a Urbanizaciones Cerradas: el caso del Municipio Metropolitano de Zinacantepec, Estado de México, 1990-2012. *Revista de Urbanismo*, 39(39), 1–15. <https://revistaurbanismo.uchile.cl/index.php/RU/article/view/51288/54493>
- Costa, E. B. da, & Scarlato, F. C. (2019). Geografía, método y singularidades revisadas en lo empírico. *GEOUSP Espaço e Tempo (Online)*, 23(3), 640–661. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2019.161552>
- Criollo Astudillo, A. M. (2019). Segregación socio-espacial en territorios rurales. [https://ddd.uab.cat/pub/trerecpro/2019/hdl\\_2072\\_367588/TFM\\_AdrianaCriolloAstudillo.pdf](https://ddd.uab.cat/pub/trerecpro/2019/hdl_2072_367588/TFM_AdrianaCriolloAstudillo.pdf)
- Dammer Guardia, M., Delgadillo, V. y Erazo, J. (2019). La ciudad, espacio de reproducción de las desigualdades. La ciudad, espacio de reproducción de las desigualdades. *Andamios*, 16(39), 7-13. <https://doi.org/10.29092/uacm.v16i39.672>
- Diaz, J., Ojeda, M., & Valderrábano, D. (2016). Metodología de muestreo de poblaciones finitas para aplicaciones en encuestas (Issue October). [https://www.researchgate.net/publication/320565096\\_Metodologia\\_de\\_muestreo\\_de\\_poblaciones\\_finitas\\_para\\_aplicaciones\\_en\\_encuestas](https://www.researchgate.net/publication/320565096_Metodologia_de_muestreo_de_poblaciones_finitas_para_aplicaciones_en_encuestas)
- Escudero Gómez, L. A. (2018). El fracaso del planeamiento urbanístico actual de la ciudad de Toledo: el Plan de Ordenación Municipal de 2007. *Anales de Geografía de La Universidad Complutense*, 38(2), 2133–2339. <https://doi.org/10.5209/aguc.62482>
- Farfán Tocarruncho, W. Y. (2020). Aproximación conceptual de la segregación socio espacial y residencial en ciudades intermedias en América Latina. *Revista Boletín Redipe*, 9(8), 96–115. <https://doi.org/10.36260/rbr.v9i8.1044>
- Fernández Tapia, J. (2020). Segregación socio-espacial y bienestar en las ciudades de México, 2000-2020. *Pacha. Revista de Estudios Contemporáneos Del Sur Global*, 1(3), 120–142. <http://revistapacha.religacion.com/index.php/about/article/view/36>
- GAD Municipal de Cuenca. (2020). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Cuenca – actualización 2020 plan de uso y gestión del suelo del cantón Cuenca. 363. [https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/2012\\_Planificacion\\_Guias\\_Metodologicas\\_inclusion\\_Programas\\_Proyectos-en\\_Planes\\_Inversion-Publica1.pdf](https://www.obraspublicas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/2012_Planificacion_Guias_Metodologicas_inclusion_Programas_Proyectos-en_Planes_Inversion-Publica1.pdf)



- Gutiérrez Capulín, R., Díaz Otero, K., & Román Reyes, P. (2016). El concepto de familia en México: Una revisión desde la mirada antropológica y demográfica. *Ciencia Ergo Sum*, 23(3), 219–228.
- Guzmán Ramírez, A., & Hernández Sainz, K. M. (2013). La Fragmentación Urbana Y La Segregación Social Una Aproximación Conceptual. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, 14, 41–55.
- Hermida, M. A., & Cabrera, N. (2021). Casas y conjuntos. Vivienda social en Cuenca entre 1973 y 2014. [file:///C:/Users/RYZEN 3 MAX/Downloads/Casas y Conjuntos\\_Vivienda.pdf](file:///C:/Users/RYZEN%203%20MAX/Downloads/Casas%20y%20Conjuntos_Vivienda.pdf).
- Hernández, B. (2017). Viviendas multifamiliares de desarrollo progresivo. Un ejemplo de vivienda flexible. [https://trienal.fau.ucv.ve/2017/publicacion/articulos/TC/extenso/TIFAU2017\\_Extenso\\_TC-03\\_BHernandez.pdf](https://trienal.fau.ucv.ve/2017/publicacion/articulos/TC/extenso/TIFAU2017_Extenso_TC-03_BHernandez.pdf)
- Ilustre Concejo Municipal de Cuenca. (2003). Ordenanza que sanciona el plan de ordenamiento territorial del canton cuenca: determinaciones para el uso y ocupación del suelo.
- Jiménez Romera, C. (2015). Tamaño y densidad urbana. Análisis de la ocupación de suelo por las áreas urbanas españolas. Universidad Politécnica de Madrid. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, 268.
- Linares, S. (2013). Las Consecuencias De La Segregación socio-espacial: Análisis Empírico Sobre Tres Ciudades Medias Bonaerenses. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 14(14), 5–30. [http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1853-36552013000100001](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1853-36552013000100001)
- López Martínez, A. (2018). Segregación socio-espacial bajo el nuevo modelo de ciudad en América Latina. Características, perspectivas e implicaciones. *Hallazgos*, 15(30), 99–124. <https://doi.org/10.15332/2422409x.4805>
- Maldonado Gómez, M. C., & Rincón Salazar, M. T. (2007). Acerca de los motivos para vivir en espacios residenciales multifamiliares \* María Cristina Maldonado Gómez \*  
María Teresa Rincón Salazar \*\*\*. 147–180. [https://www.lareferencia.info/vufind/Record/CO\\_96399f830cc5f42f35d02aa24e19c51b](https://www.lareferencia.info/vufind/Record/CO_96399f830cc5f42f35d02aa24e19c51b)

- Medina de Cortillas, D. (2020). Segregación socio-espacial y tipología de barrio para 6 comunas del área metropolitana de Concepción. [http://repositorio.udec.cl/xmlui/bitstream/handle/11594/5713/tesissegregacion-socio-espacial.Image.Marked.pdf? Sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.udec.cl/xmlui/bitstream/handle/11594/5713/tesissegregacion-socio-espacial.Image.Marked.pdf?Sequence=1&isAllowed=y)
- Mena Martínez, L. (2017). Muestra Cualitativa. Una propuesta integradora. *Investigación Cualitativa En Ciencias Sociales*, 3, 180–190.
- Navarrete, L., Jairo, A., & Medina, P. (2017). La segregación socio-espacial en Ciudad Juárez, Chihuahua, 1990-2010 Socio-spatial segregation in Ciudad Juarez,
- Orellana, D., & Osorio, P. (2014). Segregación socio-espacial urbana en Cuenca, Ecuador. *Analítika*, 8, 27–38. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5004620>
- Parrado Rodríguez, C. (2018). Segregación en Quito 2001-2010. Evolución de la concentración de los grupos y composición social de las áreas residenciales. *Cuestiones Urbanas*, 5(1), 61–88.
- Pauta-Calle, F. (2019). ¿Son técnicamente viables los planes de uso y gestión de suelo previstos por la ley ecuatoriana de ordenamiento territorial? *Eídos*, 13, 39–54. <https://revistas.ute.edu.ec/index.php/eidos/article/view/543>
- Pfannenstein, B., Anacleto, E., & Sevilla, S. (2017). La Ciudad Cerrada y su Diversificación como Reto del Área Metropolitana de. *Revista de Geografía Norte Grande*, 68, 163–184. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/rgeong/n68/0718-3402-rgeong-68-00163.pdf>
- Pfannenstein, B., Martínez Jaramillo, J. O., Anacleto Herrera, E. E., & Sevilla Villalobos, S. (2019). Planificación urbana y la influencia de las urbanizaciones cerradas: El Área Metropolitana de Guadalajara, México. *Economía Sociedad y Territorio*, XVIII, 1087–1117. <https://doi.org/10.22136/est20191278>
- Prada Trigo, J. (2011). Privatización del espacio en los nuevos contextos urbanos y socioculturales: El fenómeno de las gated communities. *Lurralde: Investigación y Espacio*, 34, 219–234.
- Reygadas, L. (2008). La apropiación: destejando las redes de la desigualdad, México DF, EditorialAnthropos.pdf.
- Rincón Salazar, M., Maldonado Gómez, M., & Echeverri Velásquez, M. (2010). Seguridad y convivencia en multifamiliares. Una mirada al encerramiento residencial. *Trabajo Social*, 0(12), 193–195. <http://www.scielo.org.co/pdf/soec/n19/n19a16.pdf>

- Roitman, S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía*, 32, 5-19.  
En [http://www.geo.uc.cl/html/revista/PDF/RGNG\\_N32/art01.pdf](http://www.geo.uc.cl/html/revista/PDF/RGNG_N32/art01.pdf)
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva*, 21, 13.  
<https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.918>
- Roitman, S. (2017). Splintering (Sub), urbanism and social, differences: Gated, communities as the, driver for suburban, change in chacras, de coria (mendoza, Argentina) | Fragmentación (sub) urbana y diferencias sociales: Urbanizaciones cerradas y su rol en la promoción sub. *Revista INVI*, 32(90), 159–182.
- Rojas Soriano, R. (1976). *Guía para realizar investigaciones sociales*.  
[www.raulojassoriano.com](http://www.raulojassoriano.com)
- Rubiano Briñez, M. C. (2017). Segregación socio-espacial Miradas cruzadas desde Río de Janeiro, Bogotá y sus áreas de influencia metropolitana. In Universidad Piloto de Colombia.
- Ruiz López, C. F., Méndez-Lemus, Y. M., & Vieyra Medrano, J. A. (2021). Propuesta metodológica para analizar la segregación socio-espacial en el periurbano de ciudades intermedias en México. *Estudios Geográficos*, 82(290), e060.  
<https://doi.org/10.3989/estgeogr.202072.072>
- Santillán, A. (2015). Quito: materialidad y ficción de una ciudad segregada. Un balance de la bibliografía disponible (. In *Cuestiones Urbanas* (Vol. 3, Issue 1, p. 192).  
<http://institutodelaciudad.com.ec/documentos/revistaq/rcv3n1/RevistaIIIVI.pdf>
- Thuillier, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Eure*, XXXI (93), 5–20.  
<https://www.scielo.cl/pdf/eure/v31n93/art01.pdf>
- Vidal-Koppmann, S., & Giusti, M. (2016). Countries y barrios cerrados. Mutaciones socio-territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires. *Eure*, 42(126), 289–293.  
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000200013>

## Anexos

### Anexo 1

#### *Cuestionario de caracterización de las urbanizaciones privadas y multifamiliares*



#### FICHA DE CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIONES PRIVADAS Y MULTIFAMILIARES

**Título de Tesis de pregrado:** Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca, Ecuador (2005-2020).

**Autor de Tesis:** Luis David Clerque

**Directora de Tesis:** Arq. Natalia Pacurucu

**Objetivo de la encuesta:** Realizar una visita a los predios que se han escogido de muestreo para la presente investigación con el fin de caracterizar el modelo de vivienda construido en el lote, siendo así: Urbanización privada o edificio Multifamiliar.

**Compromiso:** Toda información que pueda ser obtenida en la entrevista será única y exclusivamente utilizada para fines de la investigación académica que se realiza en el marco del proyecto de Tesis. Se solicita la ayuda de estudiantes de la Facultad de Arquitectura en calidad de cumplimiento de sus 60 horas académicas según el reglamento de la Facultad.

**Nombre del estudiante:** \_\_\_\_\_

## CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIONES PRIVADAS Y MULTIFAMILIARES

Urbanización privada:  En construcción:  Clave catastral:

# de edificaciones en la urbanización: \_\_\_\_\_ edificaciones.

# de plantas que predomina en la urbanización: \_\_\_\_\_ planta(s).

Sistema de alarmas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Guardiana de seguridad: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Condición económica de los residentes de la urbanización:

Bajo \_\_\_\_\_ Medio \_\_\_\_\_ Medio-alto \_\_\_\_\_ Alto \_\_\_\_\_

Costo comercial promedio de un departamento/ o vivienda en esta urbanización: \$ \_\_\_\_\_

La urbanización posee rejas, muros o vallas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

La urbanización posee áreas verdes privadas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

La urbanización posee vías o calles privadas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Los residentes poseen un reglamento de convivencia: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Los residentes pagan alcóuota: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

La urbanización posee áreas colectivas, como gimnasios, piscinas, canchas, etc.: Sí \_\_\_\_\_

NO \_\_\_\_\_

Edificio(s) Multifamiliar(es):  En construcción:  Clave catastral:

# de plantas del edificio: \_\_\_\_\_ planta(s). (# de pisos que predomina).

# de edificios multifamiliares: \_\_\_\_\_ edificio(s).

Sistema de alarmas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Guardiana de seguridad: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Condición económica de los residentes del/los multifamiliar/es:

Bajo \_\_\_\_\_ Medio \_\_\_\_\_ Medio-alto \_\_\_\_\_ Alto \_\_\_\_\_

Costo comercial promedio de un departamento en este multifamiliar/o conjunto: \$ \_\_\_\_\_

El multifamiliar/o conjunto posee rejas, muros o vallas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

El multifamiliar/o conjunto posee áreas verdes privadas: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Los residentes poseen un reglamento de convivencia: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

Los residentes pagan alcóuota: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

EL multifamiliar/o conjunto posee locales comerciales en la planta baja: Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

El multifamiliar/o conjunto posee áreas colectivas, como gimnasios, piscinas, canchas,

etc. Sí \_\_\_\_\_ NO \_\_\_\_\_

**Preguntas para los residentes del barrio o la parroquia:**

- 1) ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar está aislado y que no hay interacción entre los residentes del conjunto con los demás residentes del barrio o la ciudadela? Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

- 2) ¿Considera usted que la urbanización privada/edificio multifamiliar causan impacto al entorno urbano y privatizan espacios de área verde y de vías locales? Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

- 3) ¿Considera usted que el cierre perimetral con muros, rejas o vallas de la urbanización privada/edificio multifamiliar crea inseguridad en la vía o en la vereda pública? Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

- 4) ¿Considera usted que en la urbanización privada/edificio multifamiliar existe mejor dotación de servicios públicos?, por ejemplo: alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, agua potable, de recolección de desechos, de internet, telefonía y tv pagada. Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

- 5) ¿Considera usted que esta forma de vivienda de las urbanizaciones privadas/edificios multifamiliares deberían estar en el área urbana de Cuenca o en la zona rural del cantón? Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

**Nota:** Los datos obtenidos en esta encuesta son exclusivamente de investigación

6) ¿Le gustaría a usted vivir en una urbanización privada/edificio multifamiliar.

Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

---

---

---

¿Por qué motivo usted decidió vivir en una urbanización privada/edificio multifamiliar?

---

---

---

7) ¿Considera usted que en una urbanización privada/edificio multifamiliar habitan grupos familiares de la misma condición económica o de diferente condición económica? Sí \_\_\_ No \_\_\_ ¿por qué?

## Anexo 2

### Guía de entrevista

#### ENCUESTA SEMIESTRUCTURADA

**Trabajo de titulación:** “Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca (2016-2020)”

**Directora de trabajo de titulación:** Arq. Lorena Vivanco

**Objetivo de la encuesta:** Conocer las problemáticas sociales, económicas, ambientales y jurídicas de la segregación socio-espacial generada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca. Periodo 2016-2020

**Compromiso:** Toda información que pueda ser obtenida en la entrevista será única y exclusivamente utilizada para fines de la investigación académica que se realiza en el marco del proyecto de Tesis. Solicito su autorización para grabar la entrevista, que me permitirá sistematizar la información que usted me proporcione.

Datos generales de las personas informantes

Nombre:

Profesión

Institución en la que labora:

Cargo que desempeña:

## Introducción

Según la revisión bibliográfica, se evidencia que la segregación socioespacial se da cuando el Estado se desliga de sus obligaciones con la sociedad. Cuando se promulgan políticas urbanas y de vivienda que generan accesos desiguales y diferenciados en la ciudad, conllevando a su fragmentación y, a la generación de grupos sociales privilegiados y, espacialmente segregados. Con base a esta problemática la investigación busca conocer de primera mano cuales son los problemas sociales, económicos, ambientales y jurídicos de la segregación socio-espacial generada específicamente por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

Preguntas generales (todas las personas entrevistadas)

Con este antecedente, quisiera que usted, de acuerdo a su experiencia, me comente:

1. ¿Usted considera que las urbanizaciones privadas y multifamiliares generan procesos de segregación socioespacial? ¿Por qué?
2. Desde su percepción ¿qué efectos negativos o positivos generan las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la zona urbana de Cuenca?
3. ¿Cuáles son los problemas más relevantes generados por las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la zona urbana de Cuenca, que usted identifica?

Preguntas específicas (participantes según su experticia)

### Ámbito Social

- ¿Usted considera que las urbanizaciones privadas y multifamiliares en la zona urbana de Cuenca generan desigualdades y desintegración social? ¿Por qué?
- ¿Usted considera que las urbanizaciones privadas y multifamiliares fragmenta la ciudad y, genera grupos sociales privilegiados y, espacialmente segregados? ¿Por qué?

### Ámbito Económico

- A su criterio. ¿Cuáles son los impactos económicos que genera la segregación socioespacial en las áreas urbanas ocasionadas por las urbanizaciones privadas y multifamiliares?

### Ámbito Ambiental

- A su criterio. ¿Cuáles son los impactos ambientales que genera la segregación socioespacial en las áreas urbanas ocasionadas por las urbanizaciones privadas y multifamiliares?



## Ámbito Jurídico

Desde su percepción ¿cuáles son los principales problemas jurídicos que generan la segregación socio-espacial?

Preguntas generales (todas las personas entrevistadas)

4. ¿De los problemas identificados, cuales cree usted son de acción inmediata (corto plazo) y de acciones futuras (de largo plazo)?

5. ¿Cuáles serían las posibles estrategias de solución de los problemas identificados?

## Anexo 3

### *Consentimiento informado*

### **Trabajo de graduación previo a la obtención del título de arquitecto**

**Tema:** “Análisis de la segregación socio-espacial provocada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en la ciudad de Cuenca (2016-2020)”

#### **Objetivo general del trabajo de titulación:**

Conocer la problemática de la segregación socio-espacial generada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca, Periodo 2016-2020.

#### **Objetivo de la Entrevista:**

Obtener criterios, percepciones y elementos que permitan analizar la problemática social, económica, ambiental y jurídica que presenta la segregación socio-espacial generada por urbanizaciones privadas y multifamiliares en el área urbana de Cuenca.

#### **Compromiso:**

Toda información que pueda ser obtenida en la entrevista será única y exclusivamente utilizada para fines de la investigación académica que se realiza en el marco del proyecto de Tesis.

#### **Aceptación de la Entrevista:**

Yo, \_\_\_\_\_ acepto participar voluntariamente en esta investigación, conducida por Luis David Clerque Rosillo, el estudiante de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca. He sido informado (a) del propósito de la investigación y fines de la entrevista.

Se me ha indicado que la entrevista consistirá en responder preguntas, que la misma será grabada y que tomará aproximadamente 30 minutos.

Firma: .....

Cédula: .....

Cuenca, .... diciembre del 2021

## Anexo 4

*Motivación para vivir o no en una urbanización privado o un edificio multifamiliar*

| MOTIVACIÓN                  | NO     | SI     |
|-----------------------------|--------|--------|
| Seguridad                   | 34,14% | 28,79% |
| Casa individual             | 12,05% | 0,00%  |
| No hay privacidad           | 11,65% | 0,00%  |
| Presupuesto                 | 7,23%  | 14,39% |
| Segregación                 | 6,83%  | 0,00%  |
| Mejor infraestructura       | 4,42%  | 1,52%  |
| Normas de convivencia       | 3,21%  | 0,00%  |
| Comodidad                   | 2,81%  | 10,61% |
| Otros                       | 2,41%  | 1,52%  |
| Sentimiento de colectividad | 2,01%  | 0,00%  |
| Ubicación                   | 2,01%  | 12,88% |
| Ruido                       | 1,61%  | 0,00%  |
| Libertad                    | 1,20%  | 0,00%  |
| No conte                    | 1,20%  | 0,00%  |
| Tranquilidad                | 1,20%  | 2,27%  |
| Espacios                    | 0,80%  | 0,00%  |
| Incomodidad                 | 0,80%  | 0,00%  |
| Mejores                     | 0,80%  | 3,79%  |
| Privacidad                  | 0,80%  | 2,27%  |
| Relación interpersonales    | 0,80%  | 0,76%  |
| Alícuota                    | 0,40%  | 0,00%  |
| Amplitud                    | 0,40%  | 3,03%  |
| Gusto                       | 0,40%  | 6,82%  |
| Negocio                     | 0,40%  | 0,00%  |
| Reducido                    | 0,40%  | 0,00%  |
| Estatus                     | 0,00%  | 0,76%  |

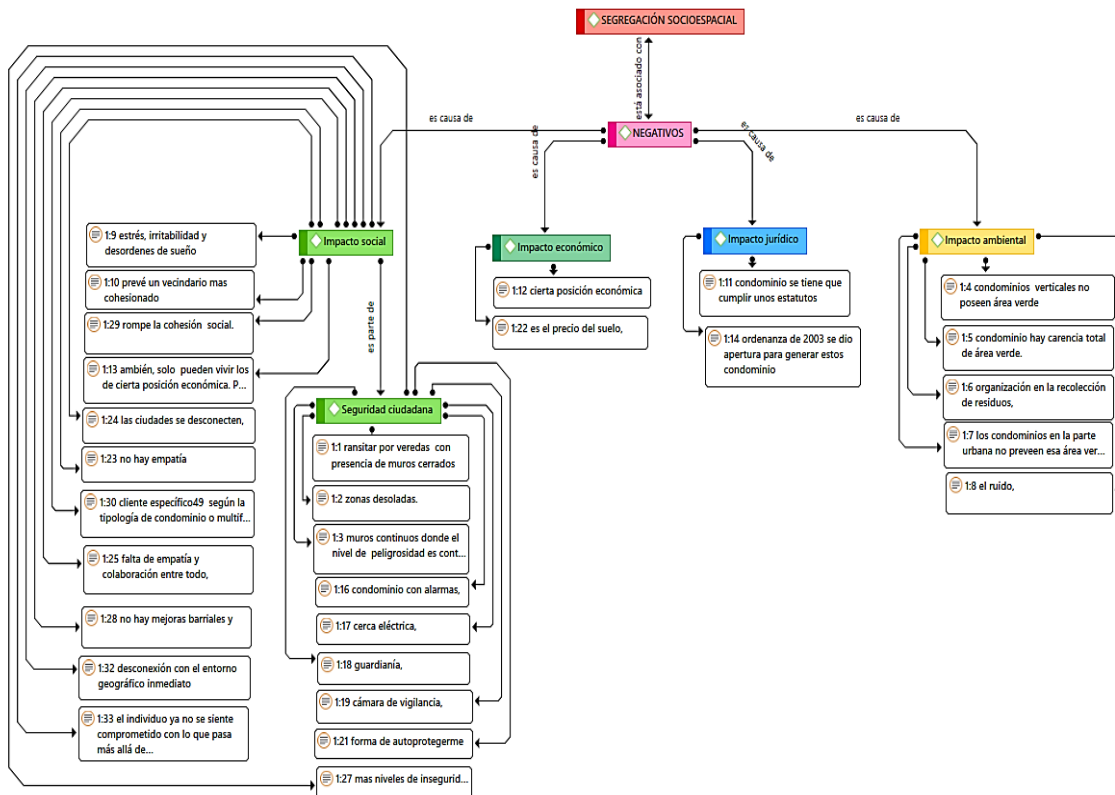
|                    |         |         |
|--------------------|---------|---------|
| Oportunidad        | 0,00%   | 2,27%   |
| Propiedad familiar | 0,00%   | 8,33%   |
|                    | 100,00% | 100,00% |

Fuente: Base de datos de la encuesta construida para esta investigación. Año 2022

Elaboración: autor

## Anexo 5

### Red de la segregación socio-espacial. Principales problemas de la segregación socio-espacial. Urbanizaciones privadas y multifamiliares



## Anexo 6

### Red de la segregación socio-espacial. Estrategias para disminuir la segregación socio-espacial. Urbanizaciones privadas y multifamiliares

