



**UNIVERSIDAD UTE**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**MAESTRÍA EN URBANISMO, MENCIÓN EN PLANEACIÓN  
URBANA SOSTENIBLE**

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE MAGÍSTER EN URBANISMO CON MENCIÓN EN  
PLANEACIÓN URBANA SOSTENIBLE

**EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA  
MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACIÓN SOCIO  
ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE QUITO**

**AUTOR: LENIN JAVIER DE LA TORRE CRIOLLO**

**DIRECTOR/A: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.**

**Quito, septiembre del 2020**

## **FORMULARIO DE REGISTRO BIBLIOGRÁFICO**

### **PROYECTO DE TITULACIÓN**

<b>DATOS DE CONTACTO</b>	
<b>CÉDULA DE IDENTIDAD:</b>	1002433546
<b>APELLIDO Y NOMBRES:</b>	DE LA TORRE CRIOLLO LENIN JAVIER
<b>DIRECCIÓN:</b>	Av. Jorge Guzmán y Av. Aurelio Espinoza Polit - Ibarra
<b>EMAIL:</b>	lenindlt@hotmail.com
<b>TELÉFONO FIJO:</b>	
<b>TELÉFONO MOVIL:</b>	0983296983

<b>DATOS DE LA OBRA</b>	
<b>TITULO:</b>	EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE QUITO
<b>AUTOR O AUTORES:</b>	DE LA TORRE CRIOLLO LENIN JAVIER
<b>FECHA DE ENTREGA DEL PROYECTO DE TITULACIÓN:</b>	MIÉRCOLES, 30 DE SEPTIEMBRE 2020
<b>DIRECTOR DEL PROYECTO DE TITULACIÓN:</b>	ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.
<b>PROGRAMA</b>	PREGRADO <input type="checkbox"/> POSGRADO <input checked="" type="checkbox"/>
<b>TITULO POR EL QUE OPTA:</b>	MAGÍSTER EN URBANISMO CON MENCIÓN EN PLANEACIÓN URBANA SOSTENIBLE
<b>RESUMEN: Mínimo 250 palabras</b>	La aparición de los conjuntos cerrados en Latinoamérica constituye un fenómeno urbano que ha tomado mucha importancia en las últimas décadas, debido principalmente a la percepción de inseguridad urbana, el deseo de lograr un mejor estatus

social, el acceso privilegiado a infraestructuras verdes, recreativas, como también de servicios por parte de pocos grupos de estratos sociales medios y altos. A este tipo de manifestación se lo denomina segregación socio espacial, generalmente asociada y ocurrente a los grupos con menores oportunidades económicas, y pocas opciones de situarse en el interior del espacio urbano, como producto del alto precio del suelo.

Sin embargo en la actualidad la auto segregación es también una nueva forma de segregación socio espacial en las urbes y diferenciado de la segregación por *“la capacidad de decisión del individuo o las familias para decidir su punto óptimo de localización espacial de acuerdo con su gusto, preferencia o creencias”*.(Navarrete & Peña, 2017).

Por otra parte este fenómeno también es característico de las ciudades ecuatorianas, en donde los conjuntos residenciales cerrados forman parte de los tejidos urbanos en una especie de “mutación en la trama urbana que no solo se deriva en las transformaciones paisajísticas sino que también genera transformaciones en los procesos sociales, es decir, en la urbanidad de

	<p>los habitantes y del entorno”.(Cortez, 2013a)</p> <p>El presente trabajo es abordado con el objetivo de caracterizar la auto segregación vista desde los conjuntos residenciales cerrados como manifestación de este fenómeno socio espacial.</p>
<p><b>PALABRAS CLAVES:</b></p>	<p>Conjunto residencial cerrado, auto segregación, fenómeno urbano, segregación socio espacial, contexto urbano de la ciudad de Quito.</p>
<p><b>ABSTRACT:</b></p>	<p>The emergence of gated communities in Latin America is an urban phenomenon that has become very important in recent decades, mainly due to the perception of urban insecurity, the desire to achieve a better social status, the privileged access to green and recreational infrastructure, as well as services by few groups of middle and upper social strata. This type of manifestation is called socio-spatial segregation, which can be understood as the "separation of different population groups in space". (Orellana, Osorio, 2014). Generally associated with and</p>

occurring in groups with fewer economic opportunities, which have few options for location within the urban space, as a result of the high price of land.

However, at present, self-segregation is also a new form of socio-spatial segregation in cities and differentiated from segregation by "the ability of the individual or families to decide their optimal spatial location according to their taste, preference or beliefs" (Navarrete & Peña, 2017).

On the other hand, this phenomenon is also characteristic of Ecuadorian cities, where closed residential complexes are part of the urban fabric in a kind of "mutation in the urban fabric that not only results in landscape transformations but also generates transformations in social processes, that is, in the urbanity of the inhabitants and the environment" (Cortez, 2013a)

The present work is approached with the objective of characterizing the self-segregation seen from the closed residential complexes as a manifestation of this socio-spatial phenomenon.

<b>KEYWORDS</b>	<b>Gated communities, self-segregation, urban phenomenon, socio-spatial segregation, urban context of the city of Quito</b>

Se autoriza la publicación de este Proyecto de Titulación en el Repositorio Digital de la Institución.



**DE LA TORRE CRIOLLO LENIN JAVIER**  
**C.C. 1002433546**

## **DECLARACIÓN Y AUTORIZACIÓN**

Yo, De La Torre Criollo Lenin Javier, CI 100243354-6 autor del proyecto titulado: El conjunto residencial cerrado: una manifestación de la auto segregación socio espacial del área urbana de Quito, previo a la obtención del título de, Magíster en Urbanismo con mención en Planeación Urbana Sostenible en la Universidad UTE.

1. Declaro tener pleno conocimiento de la obligación que tienen las Instituciones de Educación Superior, de conformidad con el Artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior, de entregar a la SENESCYT en formato digital una copia del referido trabajo de graduación para que sea integrado al Sistema Nacional de información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor.
2. Autorizo a la BIBLIOTECA de la Universidad UTE a tener una copia del referido trabajo de graduación con el propósito de generar un Repositorio que democratice la información, respetando las políticas de propiedad intelectual vigentes.

Quito, 30 de septiembre de 2020

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name and ID number.

**DE LA TORRE CRIOLLO LENIN JAVIER  
C.C. 1002433546**

## INFORME DE APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE TITULACIÓN DE MAESTRÍA

En mi calidad de tutor del Trabajo de Titulación de Maestría, certifico que el presente trabajo que lleva por título **El conjunto residencial cerrado: una manifestación de la auto segregación socio espacial del área urbana de Quito**, para aspirar al título de **Magister en Urbanismo con mención en Planeación Urbana Sostenible**, fue desarrollado por Lenin Javier De la Torre Criollo, bajo mi dirección y supervisión, en la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad UTE; y que dicho trabajo cumple con las condiciones requeridas para ser sometidos a la presentación pública y evaluación por parte del Jurado examinador que se designe.

En la ciudad del Distrito Metropolitano de Quito, a los 30 días del mes de septiembre de 2020



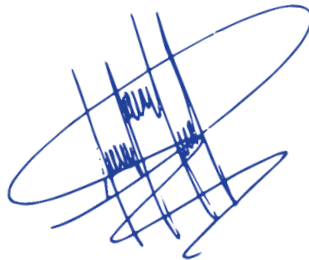
**ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.**  
DIRECTORA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN



## **DECLARACION JURAMENTADA DEL AUTOR**

Yo, Lenin Javier De la Torre Criollo, portador de la cédula de identidad N.º 100243354-6, declaro que el trabajo aquí descrito es de mi autoría, que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional, asumiendo toda la responsabilidad de la información expuesta en el presente trabajo.

Además; y que, de acuerdo a la Ley de Propiedad intelectual, el presente Trabajo de Titulación pertenecen todos los derechos a la Universidad UTE, por su reglamento y por la normatividad institucional vigente.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name and ID number.

**DE LA TORRE CRIOLLO LENIN JAVIER  
C.C. 1002433546**

## **AGRADECIMIENTO**

A Dios, el Gran Maestro, por bendecirnos la vida, por guiarnos a lo largo de nuestra existencia, ser el apoyo y fortaleza en aquellos momentos de dificultad y debilidad y sobre todo por permitirme culminar este anhelado propósito.

A mi esposa, Anita Martínez, por toda la comprensión y apoyo en todo este proceso desarrollado y ser la principal promotora de este sueño, por confiar y creer en mi cuando muchos se rendían y dudaban la culminación de este gran reto.

A la Arq. Marianela Cruz PhD., incomparable faro de luz en este camino, sin cuya guía no hubiera sido posible completar mis estudios.

## **DEDICATORIA**

A mis padres, cuyo amor, enseñanzas y apoyo siempre estarán en lo más profundo del corazón y del espíritu, sin cuyo norte no hubiera logrado avanzar por los caminos que todos los días de esta existencia se tienen que avanzar.

A mis hijos, por ser la inspiración de seguir adelante, y poder darles el ejemplo positivo de continuar, cuando la mayoría ha considerado que tenerles truncaba nuestras carreras, sueños y expectativas.

Julián, Akemi, Sebastián los amo.

## **RESUMEN**

La aparición de los conjuntos cerrados en Latinoamérica constituye un fenómeno urbano que ha tomado mucha importancia en las últimas décadas, debido principalmente a la percepción de inseguridad urbana, el deseo de lograr un mejor estatus social, el acceso privilegiado a infraestructuras verdes, recreativas, como también de servicios por parte de pocos grupos de estratos sociales medios y altos. A este tipo de manifestación se lo denomina segregación socio espacial, la misma que puede ser entendida como la *“separación de diferentes grupos de población en el espacio”*. (Orellana, Osorio, 2014). Generalmente asociada y ocurrente a los grupos con menores oportunidades económicas, los cuales tienen pocas opciones de situarse en el interior del espacio urbano, como producto del alto precio del suelo.

Sin embargo en la actualidad la auto segregación es también una nueva forma de segregación socio espacial en las urbes y diferenciado de la segregación por *“la capacidad de decisión del individuo o las familias para decidir su punto óptimo de localización espacial de acuerdo con su gusto, preferencia o creencias”*.(Navarrete & Peña, 2017).

Por otra parte este fenómeno también es característico de las ciudades ecuatorianas, en donde los conjuntos residenciales cerrados forman parte de los tejidos urbanos en una especie de *“mutación en la trama urbana que no solo se deriva en las transformaciones paisajísticas sino que también genera transformaciones en los procesos sociales, es decir, en la urbanidad de los habitantes y del entorno”*.(Cortez, 2013a)

El presente trabajo es abordado con el objetivo de caracterizar la auto segregación vista desde los conjuntos residenciales cerrados como manifestación de este fenómeno socio espacial.

## **PALABRAS CLAVES**

Conjunto residencial cerrado, auto segregación, fenómeno urbano, segregación socio espacial, contexto urbano de la ciudad de Quito.

## **ABSTRACT**

The emergence of gated communities in Latin America is an urban phenomenon that has become very important in recent decades, mainly due to the perception of urban insecurity, the desire to achieve a better social status, the privileged access to green and recreational infrastructure, as well as services by few groups of middle and upper social strata. This type of manifestation is called socio-spatial segregation, which can be understood as the "separation of different population groups in space". (Orellana, Osorio, 2014). Generally associated with and occurring in groups with fewer economic opportunities, which have few options for location within the urban space, as a result of the high price of land.

However, at present, self-segregation is also a new form of socio-spatial segregation in cities and differentiated from segregation by "the ability of the individual or families to decide their optimal spatial location according to their taste, preference or beliefs" (Navarrete & Peña, 2017).

On the other hand, this phenomenon is also characteristic of Ecuadorian cities, where closed residential complexes are part of the urban fabric in a kind of "mutation in the urban fabric that not only results in landscape transformations but also generates transformations in social processes, that is, in the urbanity of the inhabitants and the environment" (Cortez, 2013a)

The present work is approached with the objective of characterizing the self-segregation seen from the closed residential complexes as a manifestation of this socio-spatial phenomenon.

## **KEYWORDS**

Gated communities, self-segregation, urban phenomenon, socio-spatial segregation, urban context of the city of Quito

## Índice general

INTRODUCCIÓN .....	1
Argumentación:.....	1
Problema científico: .....	3
Objetivo general:.....	3
Objetivos Específicos: .....	3
Enfoque metodológico: .....	4
Resultados esperados. ....	6
1.    CAPITULO I.....	7
1.1    La segregación socio-espacial y sus manifestaciones en la ciudad. Análisis epistemológico.....	7
1.2    Precisiones conceptuales sobre la segregación desde sus múltiples miradas.....	11
1.2.1    La escuela de Chicago.....	11
1.2.2    La Escuela Francesa de la Sociología Urbana.....	13
1.2.3    Sabatini en el contexto latinoamericano .....	14
1.3    Auto segregación socio-espacial.....	16
1.3.1    Los Conjuntos Residenciales Cerrados (CRC) formas urbanas de la ciudad actual. ....	17
1.3.2    La auto segregación y los conjuntos residenciales cerrados como manifestación socio-espacial en la ciudad actual.....	20
1.4    El rol de los conjuntos residenciales cerrados y su influencia en el planeamiento de la ciudad actual y futura.....	23
1.5    Experiencias sobre los conjuntos residenciales cerrados en el contexto regional y el caso específico de Ecuador.....	26
1.5.1    Barrios cerrados en el área metropolitana de Mendoza. ....	26
1.5.2    El caso de Santiago de Chile .....	27
1.5.3    El caso de Quito – Ecuador.....	29
1.5.4    Una comparación necesaria.....	30
1.6    Conclusiones parciales.....	32
2.    CAPITULO II.....	33
2.1    Alcance del diagnóstico .....	33
2.2    Técnicas y procedimientos aplicados .....	34
2.2.1.    Enfoque metodológico .....	34
2.2.2.    Identificación de la muestra .....	35
2.2.3.    Aspectos a medir .....	36
2.2.4.    Recopilación de la información .....	44
2.2.5.    Análisis de la información .....	44
2.2.6.    Transformación de la información.....	45
2.2.7.    Triangulación de la información .....	45
2.2.8.    Resultados .....	45
2.3    Situación de partida y caracterización del área de estudio. ....	45
2.4    Análisis causal de la problemática .....	48

2.5	Identificación de actores involucrados.....	58
2.6	Estudios de casos.....	60
2.7	Procesamiento y análisis de los resultados.....	62
2.8	Resultados .....	64
2.9	Conclusiones parciales.....	65
3.	CAPITULO III.....	67
3.1	Principios rectores: .....	68
3.2	Aspectos claves para revertir el fenómeno de auto segregación en los nuevos conjuntos residenciales cerrados. ....	69
3.3	Recomendaciones enfocadas en los aspectos claves para revertir el fenómeno de auto segregación en los nuevos desarrollos residenciales. ....	72
3.3.1	Dimensión urbano espacial: .....	72
	El tratamiento de la desarticulación urbana .....	72
	La dotación de espacios públicos y áreas verdes de calidad: .....	73
3.3.2	Dimensión perceptiva: .....	74
	Fortalecimiento de las percepciones de seguridad y privacidad.....	74
3.3.3	Dimensión social: .....	76
	Generación de equidad urbano espacial:.....	76
	Fortalecimiento de la calidad de vida: .....	77
3.3.4	Dimensión arquitectónica: .....	77
	Tratamientos en los cierres de los conjuntos residenciales cerrados.....	77
	Generación de equipamiento compartido: .....	78
3.4	Recomendaciones generales para los actores identificados: .....	79
3.4.1	Recomendaciones a los actores del nivel de gestión: .....	79
	El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI.):.....	79
	El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (GAD-DMQ):	80
3.4.2	Recomendaciones a los actores del nivel de ejecución .....	81
3.5	Conclusiones parciales.....	82
4.	CONCLUSIONES GENERALES:.....	83
5.	RECOMENDACIONES .....	85
6.	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	86
7.	ANEXOS.....	11

## Índice de anexos

- Anexo 1: Mapa del área de estudio
- Anexo 2: Mapa de CRC. analizados
- Anexo 3: Mapa de tipología de los CRC.
- Anexo 4: Mapa del indicador de articulación

- Anexo 5: mapa del indicador de espacios públicos y área verde
- Anexo 6: Mapa del indicador de estatus
- Anexo 7: Mapa del indicador de permeabilidad
- Anexo 8: Mapa del indicador de filtros
- Anexo 9: Mapa del indicador de configuraciones edificatorias
- Anexo 10: Mapa del indicador de cantidad de equipamiento

## Índice de tablas

Tabla 1 Estructuración del trabajo investigativo por etapas .....	5
Tabla 2: Matriz de dimensiones e indicadores.....	36
Tabla 3 Matriz de ponderación de infraestructura .....	56

## Índice de ilustraciones

Ilustración 1: Diseño de la investigación .....	5
Ilustración 2 Proceso metodológico .....	34
Ilustración 3 Área de estudio.....	47
Ilustración 4 Mapa del indicador de articulación .....	48
Ilustración 5: Mapa de análisis vial .....	49
Ilustración 6: Ejemplo del vínculo existente entre las grandes vías, los grandes centros comerciales y los conjuntos residenciales .....	49
Ilustración 7 Mapa del indicador de espacios públicos y áreas verdes .....	50
Ilustración 8 Mapa del indicador de localización .....	51
Ilustración 9 mapa del indicador de permeabilidad .....	54
Ilustración 10 Mapa del indicador de filtros.....	55
Ilustración 11 mapa del indicador de configuración edificatoria .....	55
Ilustración 12 Mapa de equipamiento .....	56
Ilustración 13 Mapa de tipología edificatoria.....	57
Ilustración 14 Mapa indicador de estatus .....	58
Ilustración 15: Metodología utilizada en la propuesta.....	67
Ilustración 16: Ejemplo de articulación con la trama existente .....	73
Ilustración 17: Ejemplo de dotación de áreas verdes y espacio público de calidad.....	74
Ilustración 18: Ejemplo de las recomendaciones expuestas .....	75
Ilustración 19: Ejemplos de tratamiento en los cierres .....	78



## INTRODUCCIÓN

### EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE QUITO

#### Argumentación:

La aparición de los conjuntos residenciales cerrados en América Latina, constituye un fenómeno urbano, que ha tomado mucha importancia en las últimas décadas, debido principalmente a la percepción de “inseguridad urbana, el aumento de la desigualdad social, el deseo de lograr estatus y cierta homogeneidad social de algunos grupos sociales y el impulso constructivo por parte de desarrolladores urbanos”.(Roitman, 2017, p. 4)

El surgimiento de este fenómeno residencial en América Latina se remonta a los años 90, donde se producen nuevas condiciones de exclusión y polarización social, que se traducen en cambios visibles en la transformación y formas de producción del espacio urbano, mismos que pueden ser evidenciados en la proliferación de proyectos inmobiliarios privados, espacios públicos cerrados y controlados, renovación o regeneración de espacios urbanos destinados a una actividad específica, creación de complejos urbanos multifuncionales, abandono de espacios tradicionales y la difusión de urbanizaciones cerradas. (Giglia, 2018, p. 71).

Con la aparición de estas nuevas formas de exclusión y polarización social, donde el conjunto residencial cerrado se encuentra inmerso, surge inherente la segregación como proceso de fragmentación social urbana, donde las barreras (muros, rejas, dispositivos de seguridad, entre otros), cumplen con la “privatización del espacio público al impedir que las calles y lugares de recreación sean usados libremente por todo aquel que lo desee”.(Roitman, 2017, p. 2)

A este tipo de manifestación se lo denomina segregación socio espacial, la misma que puede ser entendida como la “*separación de diferentes grupos de población*”

*en el espacio*". (Orellana, Osorio, 2014, p. 28). Generalmente asociada y ocurrente a los grupos con menores oportunidades económicas, los cuales tienen pocas opciones de situarse en el interior del espacio urbano, como producto del alto precio del suelo y muchas veces también por *"políticas de rechazo por parte de los sectores dominantes"* (Orellana, Osorio, 2014, p. 28). Llegando a ser un fenómeno más evidente en las grandes ciudades latinoamericanas contemporáneas.

Sin embargo en la actualidad la auto segregación es también una nueva forma de segregación socio espacial en las urbes y diferenciado de la segregación por *"la capacidad de decisión del individuo o las familias para decidir su punto óptimo de localización espacial de acuerdo con su gusto, preferencia o creencias"*.(Navarrete & Peña, 2017, p. 127).

Por otra parte este fenómeno también es característico de las ciudades ecuatorianas, en donde los conjuntos residenciales cerrados forman parte de los tejidos urbanos en una especie de "mutación en la trama urbana que no solo se deriva en las transformaciones paisajísticas sino que también genera transformaciones en los procesos sociales, es decir, en la urbanidad de los habitantes y del entorno".(Cortez, 2013a, p. 7)

Quito al ser la capital del Ecuador y una de las ciudades importantes debido a la cantidad poblacional asentada en esta ciudad, tiene una preponderancia por la construcción de conjuntos residenciales cerrados, a diferentes clases sociales (alta, media y baja) haciendo de este fenómeno un hecho latente dentro de los diferentes sectores de la ciudad, razón por la cual existe una especial motivación por investigar acerca de esta temática en esta urbe.

Los conjuntos residenciales y la segregación socioespacial, ha sido el interés de varios investigadores, los que poseen diferentes enfoques con relación a esta temática; sin embargo, está claro que existe una dicotomía entre segregación y auto segregación socioespacial, la cual ha se ha convertido en el foco de atención de la presente investigación.

**Problema científico:**

¿En qué, medida el conjunto residencial cerrado, se constituye en una manifestación de auto segregación socioespacial que privatiza el espacio urbano y rompe la continuidad del tejido en el área urbana de Quito?

**Objetivo general:**

Identificar las características de los conjuntos residenciales cerrados en el tejido urbano de la ciudad de Quito, que los convierte en manifestación del fenómeno de auto segregación socioespacial y privatización del espacio urbano actual.

**Objetivos Específicos:**

- Establecer los sustentos teóricos que permitan ampliar el conocimiento sobre el fenómeno de auto segregación socio espacial como manifestación urbana generada por los conjuntos residenciales cerrados.
- Analizar las características de los conjuntos residenciales cerrados en el área urbana de Quito, que les ubica como manifestación de auto segregación socio espacial y privatización del espacio urbano actual.
- Aportar recomendaciones para el desarrollo futuro de nuevos conjuntos residenciales que no generen segregación socio espacial en el área urbana de la ciudad de Quito.

### **Enfoque metodológico:**

La presente investigación determinará las características y repercusiones de los conjuntos residenciales cerrados en el tejido urbano de la ciudad de Quito, que los convierte en manifestación del fenómeno de auto segregación socio espacial y privatización del espacio urbano actual, a partir de la aplicación de un enfoque metodológico mixto que permite “lograr una perspectiva precisa del fenómeno, teniendo una percepción integral, completa y holística”.(Hernández Sampieri et al., 2007, p. 755)

Para profundizar y poder determinar las características de este fenómeno socioespacial, se considera un método inductivo, el mismo que permitirá obtener información directa y un acercamiento con los actores que viven en los conjuntos residenciales cerrados

También se utilizará un enfoque dominante cualitativo a partir de visualizar los impactos de este tipo de intervención a nivel socioespacial., mientras que se utilizará un enfoque cuantitativo, que nos permitirá conocer las repercusiones que este fenómeno posee en el ámbito socio espacial de la ciudad de Quito, obteniendo indicadores porcentuales de los datos cualitativos.

Para esto el tipo de investigación a seguir es la explicativa, que permite conducir a un sentido de comprensión o entendimiento el fenómeno de la auto segregación socio espacial en los conjuntos residenciales cerrados dentro del tejido urbano de la ciudad de Quito, lo que posibilita establecer las causas de dicho fenómeno respondiendo a preguntas como: ¿Por qué ocurre? ¿En qué condiciones ocurre?

Para este enfoque se ha seleccionado una muestra intencional no probabilística y como unidad de estudio se han seleccionado los conjuntos residenciales cerrados de la ciudad de Quito, para lo cual se identifican criterios de análisis de diferentes dimensiones: social, (cantidad de personas que viven en estas formas urbanas, conformación etaria, comportamientos); arquitectónica, (tipologías

edificatorias) y urbanísticas, (formas de ocupación del suelo, presencia de espacios públicos y áreas verdes).

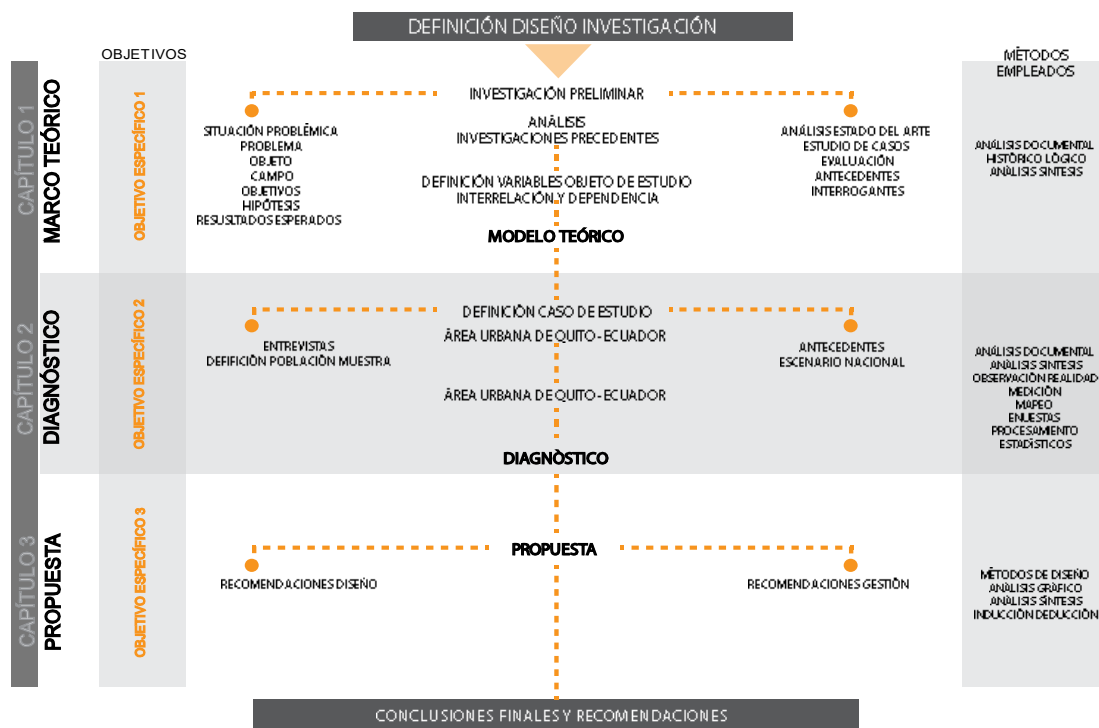
El presente trabajo ha sido estructurado en las siguientes etapas:

Tabla 1 Estructuración del trabajo investigativo por etapas

Etapas	Capítulos	Objetivos
<b>Etapa 1</b>	Marco Teórico	Establecer los sustentos teóricos que permitan ampliar el conocimiento sobre el fenómeno de auto segregación socio espacial como manifestación urbana generada por los conjuntos cerrados.
<b>Etapa 2</b>	Diagnostico	Analizar las características de los conjuntos residenciales cerrados en el área urbana de Quito que los ubica como manifestación del fenómeno de auto segregación socio espacial y privatización del espacio urbano actual.
<b>Etapa 3</b>	Propuesta	Aportar recomendaciones que permita la toma de decisiones frente a este fenómeno urbano.

Elaborado por: Lenin De la Torre

Ilustración 1: Diseño de la investigación



Elaborado por: Lenin De la Torre

**Resultados esperados.**

Contribuir al perfeccionamiento de los planes de desarrollo urbano de la ciudad de Quito mediante recomendaciones que planteen el desarrollo a futuro de nuevos conjuntos residenciales que no generen separación socioespacial en el área urbana de la ciudad y permita la continuidad del tejido urbano, la articulación eficiente de las diferentes zonas residenciales, el uso público y equitativo de la calle, eliminando la segregación socio espacial hacia el logro de la ciudad sostenible que plantea la nueva agenda urbana.

Facilitar los procesos de toma de decisiones de autoridades e instituciones para dar respuesta a las necesidades de la función residencial y por ende mejorar la calidad de vida de las personas y el entorno urbano de la ciudad.

## **1. CAPITULO I.**

### **MARCO TEÓRICO – CONCEPTUAL**

#### **1.1 La segregación socio-espacial y sus manifestaciones en la ciudad. Análisis epistemológico.**

En la búsqueda de la definición y caracterización de la auto segregación, es necesario partir del fenómeno raíz, que es la segregación; por lo cual ésta investigación centra su atención al citar a la Real Academia Española (RAE), la misma que define la acción de “segregar” como “separar o apartar algo o a alguien de otra cosa u otras cosas”, siendo ésta la más básica para su comprensión, sin embargo la segunda definición propuesta por esta institución es la de “separar y marginar a una persona o a un grupo de personas por motivos sociales, políticos o culturales”, ésta última mucho más acorde con el contexto sociológico del fenómeno.

Sin embargo, otros enfoques señalan a la segregación como la ausencia de interacción entre los grupos sociales, siendo este punto de vista una apertura para el estudio de las relaciones de los distintos grupos sociales que se encuentran en un determinado territorio. Por su parte el Banco Interamericano de Desarrollo la define como una “exclusión social cuando un grupo no tiene acceso a las mismas oportunidades”(BID, 2003, p. 16), esta apreciación es muy común entre los varios estudios de segregación, los cuales ven a este fenómeno como una problemática o condición estática en la sociedad, de la que no se puede salir sin intervención del estado.

Es necesario entender que la segregación cumple con características que permiten identificarla como un fenómeno social, ya que tiende a intensificar las diferencias sociales entre los grupos, pudiendo ser, esta característica, positiva si ayuda a la eficiencia y focalización de las políticas estatales. Habitualmente se ejerce contra minorías, sin embargo, se ha visto también que puede ejercer sobre

algunas mayorías, además se encuentra totalmente unida a elementos tipológicos como el racismo.

Es por esta última característica, que el fenómeno de la segregación es un tema que amplía su universo a las diferentes expresiones que se encuentran en la sociedad, las mismas que pueden ser raciales, de género, religiosas, políticas ideológicas, económicas, geográficas, territoriales, urbanas, entre otras. Siendo la más recurrente entre sociólogos, economistas, geógrafos y urbanistas, los estudios sobre la segregación socio-espacial.

Por tal motivo el presente trabajo forma parte del universo de la segregación socio-espacial, también conocida como segregación residencial, definida como “la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad social interna y fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad no solo en términos de diferencia, sino de jerarquía” (Castells, 1999, p. 204),

Sin embargo, en estudios realizados por Sabatini, éstos afirman que existen cambios importantes en el patrón tradicional de segregación, debido principalmente a:

*“Apertura de alternativas de desarrollo residencial para las elites o grupos medios altos fuera de los “barrios de alta renta”, esto es, fuera de las áreas tradicionales de concentración de dichos grupos, muchas veces en medio de asentamientos de bajos ingresos”*(Sabatini, 2006)

Otro punto importante que el autor señala es:

*“Aparición de formas de crecimiento residencial discontinuas respecto de la ciudad, tanto en favor de centros urbanos menores como de la ocupación rural con viviendas campestres que oscilan, en cuanto a su uso, entre residencias de descanso y permanentes, agregando alternativas de crecimiento dominante tipo mancha de aceite”* (Sabatini, 2006)

Las dos apreciaciones anteriores, permiten visualizar un aspecto importante del fenómeno de la segregación, el primero con la “apertura de alternativas de desarrollo de residencia para elites” se hace tangible que la segregación no es



por fuerzas externas, sino por la voluntad del individuo o grupo para separarse, eligiendo dentro de las alternativas existentes, residencias que les permita satisfacer la calidad de vida deseada.

El segundo de los apéndices mencionados por Sabatini, hace mención a la “Aparición de formas de crecimiento residencial discontinuas respecto de la ciudad”, afirmando a su vez que este fenómeno se da al interior de la urbe como en áreas suburbanas, definiendo así a este fenómeno, como un estudio multiescalar, que permite visualizar en mucho de los casos extensas áreas que se amurallan y fragmentan a la ciudad y su trama, dando paso a una “homogeneidad social”(Sabatini, 2006, p. 7) interna que no desea continuar la dialógica con el contexto sino más bien, deja claro la necesidad de separarse de ellos.

Esto deja al descubierto la existencia de un aspecto importante que no se está tomando en cuenta en los estudios mencionados anteriormente, y es que el individuo o grupo tiene la necesidad voluntaria de separarse o auto segregarse, debido a esto, es necesario tener un nuevo enfoque que permita entender ¿Porque el individuo o grupo, hace un ejercicio voluntario de auto separarse de la ciudad?, ¿Cómo influye la auto segregación de los individuos en el espacio?

Por tal motivo, el trabajo de investigación se enfoca desde estas nuevas formas de hacer ciudad y de segregar. Así se toma como objeto de estudio al Conjunto Residencial Cerrado (CRC), mientras el fenómeno de estudio será la nueva noción conceptual, auto segregación.

Entonces el fenómeno de auto segregación, discurre de la segregación por la forma en la que este fenómeno se presenta en la sociedad. La segregación será entendida como una forma forzosa de separar a una persona o a un grupo de personas en el espacio; mientras que la auto segregación es una forma voluntaria de separación de una persona o grupo de personas.

Esta disyuntiva es la que permite diferenciar que la auto segregación es una forma nueva de segregación socio-espacial, la cual posibilita indagar desde una posición más específica, las características de este fenómeno, su comportamiento en el espacio, las causas que la promueven y los impactos o efectos de esta en la ciudad y en la sociedad.

El estudio se enfocará desde cuatro dimensiones, que ayudará a responder las preguntas antes mencionadas, siendo estas:

- Dimensión urbano-espacial: la misma que facilitará caracterizar lo que ocurre en el espacio, con respecto al fenómeno y los CRC.
- Dimensión perceptiva: enfocada a la percepción de la sociedad con respecto al objeto de estudio dentro del contexto urbano.
- Dimensión social: la cual posibilitará responder cuales son las razones que tiene el usuario para auto segregarse.
- Dimensión arquitectónica: que permitirá hacer un estudio más minucioso sobre el objeto de esta investigación y las características que éste encierra.

Es necesario mencionar que frente a estas cuatro dimensiones aparecerá una quinta, la dimensión económica, la cual se encuentra de forma transversal a todas las dimensiones antes mencionadas, por otra parte, este ítem será ampliado y detallado más adelante en el capítulo dos.

De igual manera será abordada tomando en cuenta que la auto segregación socio-espacial no solo es un problema existente, sino que es un fenómeno constituido en la sociedad que tiene efectos positivos como también negativos, teniendo como escala de estudio el área urbana de la ciudad de Quito.

## 1.2 Precisiones conceptuales sobre la segregación desde sus múltiples miradas

### 1.2.1 La escuela de Chicago

El término segregación señala la división espacial en áreas urbanas de distintos grupos de población, la cual ha sido estudiada desde varios enfoques, siendo la Escuela de Chicago una de las más relevantes en el tema a principios del siglo XX.

Esta corriente norteamericana explicó los efectos sociológicos en un proceso de urbanización capitalista, relacionando la vida de los seres humanos con el resto de los seres vivos, basándose en que estos tienen una fuerte competencia por sus propios intereses, y una eterna lucha por la supervivencia. Lo que hace notar el planteamiento de esta escuela es que “de la misma manera como lo biológico hace emerger fenómenos sociales, lo social puede resultar en fenómenos biológicos” (López, 2012, p. 18). Según Robert Park, la población urbana se organiza y se distribuye gracias a un proceso que no está previsto:

*“Las convivencias los gustos personales, los intereses profesionales y económicos tienden infaliblemente a segregar y, así pues, a clasificar la población de las grandes ciudades. De este modo la población urbana se organiza y se distribuye siguiendo un proceso no previsto ni dominado”*(Park, 1999)

Por tal motivo de alguna u otra forma la población o los individuos mantienen una selección con respecto al espacio donde puedan o quieran vivir y desarrollarse.

El autor de esta teoría también explica que:

*“a medida que la población aumenta, la rivalidad y la necesidad económica controlan la distribución de la población, es ahí donde aparecen barrios de clase dominante y el incremento del valor de suelo, los cuales producen procesos segregativos al no poder acceder al suelo por el alto valor de este”*.(López, 2012)

Debido a esta rivalidad por el espacio, es que diversas áreas se hacen más deseables dependiendo de la densidad del sector, los costos del suelo, el prestigio, el contacto con la naturaleza, el estatus social, los gustos las preferencias personales y hasta los prejuicios, son elementos por los que los

individuos se distribuyen en las urbes “tendiendo a segregarse y a unirse entre ellos” (López, 2012, p. 20).

En este caso uno de los conceptos que busca expresar es el de la diferenciación, en el que “la biología alude a la manera en que los organismos vivos se ven obligados a adecuarse a los cambios que tienen lugar en su medio ambiente” (Lezama, 2010, p. 211)

Así el proceso de segregación para la escuela ecologista se expresa “en que los individuos y grupos se distribuyen y se integran socialmente, con el fin de realizar los distintos aspectos de la vida urbana”(López, 2012, p. 20) por tal motivo la segregación establecida por la sociedad responde a una división social del trabajo.

En este sentido, “a medida que continúa aumentando la población también aumentan las diferencias, aparecen nuevos servicios y se genera una lucha competitiva por el espacio, que llega a convertirse en elemento estratégico para localizar las actividades comerciales en el centro y los asentamientos residenciales a las afueras”(Lezama, 2010, p. 218)

En este esquema se puede verificar la forma en que se utiliza el concepto ecológico de dominancia para explicar el fenómeno de la centralidad, ya que en “la ecología animal y vegetal este concepto denota la presencia de especies dominantes dentro de un hábitat determinado” (Lezama, 2010, p. 214). Por tal motivo cada área que emerge de la expansión urbana, se caracteriza particularmente por el grupo social que lo ocupa.

“Así desde los estatus más bajos de la sociedad, por ejemplo, ocupan áreas no servidas o en deterioro, hasta los estatus más altos ocupando zonas privilegiadas”(Barahona & Rojas, 2017, p. 5), de tal forma que cada una de estas zonas se caracteriza también por las conductas sociales específicas que van desde “patologías como el crimen, la inseguridad, los vicios, etc., hasta la más

compleja de las zonas ricas las cuales aluden al éxito y el prestigio social” (Lezama, 2010, p. 216).

### **1.2.2 La Escuela Francesa de la Sociología Urbana**

Manuel Castells, David Harvey, y Henry Lefebvre, son los pioneros en el análisis de los patrones diferenciales enfocados en las estructuras sociales en los años setenta, mismos que aportaron importantes estudios urbanos tomando en cuenta el papel de los actores dentro de la ciudad.

“Lefebvre sostiene que la ciudad es una forma concreta de agrupación y de centralidad”,(López, 2012, p. 22) siendo este (el espacio) el que influye en las conductas y prácticas sociales y es ésta la generadora de segregación. Ya que el autor sitúa su concepción del espacio como un objeto de consumo, el mismo que a su vez se constituye en el contenedor de la lucha de las clases sociales y en el elemento integrador de las fuerzas productivas. A la vez analiza el espacio como un instrumento político y de poder, el mismo que homogeniza y segrega por la operación del estado debido a la jerarquización de la estructura social existente.

Por su parte Harvey sostiene sus estudios de segregación residencial, enfocado en el sistema capitalista de producción y su búsqueda de desigualdades en los mecanismos de este sistema, esta teoría urbana sostiene que “el suelo y sus mejoras son consideradas en la economía capitalista contemporánea como mercancías, y su valor de uso y de cambio se encuentran en una situación especial” (López, 2012, p. 24).

*“Parece que la forma natural de minimizar este tipo de dificultad es buscar un modelo de organización territorial que minimice tanto el contacto social entre individuos con diferentes valores sociales y culturales como la probabilidad de disputas entorno a efectos posteriores. Por lo tanto la organización territorial y vecinal por etnia, clase, estatus social, religión, etc., desempeña un importante papel en la minimización de los conflictos en el sistema urbano” (Harvey, 2014, p. 80)*

El autor de esta teoría argumenta que el uso de los espacios será diferente dependiendo de los grupos poblacionales que los ocupe, ya que cada uno de ellos tiene diferentes características étnicas sociales, religiosas entre otras, y cada una de ellas tiene diferentes intereses sobre el espacio.

Por otra parte, Castells basa su teoría en raíces marxistas para explicar las problemáticas que tiene la sociedad capitalista articulando el sistema económico del espacio, el mismo que se forma por tres componentes: la producción, el consumo y el intercambio. Por tal motivo el autor al referirse a la segregación lo analiza desde el punto de vista capitalista “la distribución de las residencias en el espacio produce su diferenciación social y específica el paisaje urbano, ya que las características de las viviendas y de su población fundamentan el tipo y el nivel de los equipamientos y de las consiguientes funciones” (Castells, 1974).

### **1.2.3 Sabatini en el contexto latinoamericano**

Uno de los puntos en que Sabatini (2003), afianza su estudio es en el cambio del patrón tradicional de segregación, debido a las nuevas dinámicas urbanas como:

- *La apertura de alternativas de desarrollo residencial para las elites o grupos medios altos, los mismos que se ubican fuera del área tradicional de concentración de dichos grupos.*
- *El surgimiento de subcentros comerciales, de oficinas y servicios fuera del centro de la urbe.*
- *Generalización de la tendencia a la subida de los precios del suelo urbano, con el efecto de hacer cada vez menos accesibles la localización de viviendas para grupos de ingresos bajos dentro de la urbe.*
- *Aparición de formas discontinuas, respecto a la ciudad.*
- *Renovación urbana de áreas centrales deterioradas, para usos residenciales y terciarios, como por ejemplo la edificación en altura para grupos medios. (pág. 6)*

De esta manera logra precisar una definición general que se entiende como “la aglomeración en el espacio de familias de una misma condición social, más allá de cómo se define las diferencias sociales”(Sabatini, 2003). Sin embargo, para Sabatini (2003) la segregación también va más allá de lo socioeconómico, por tal

razón requiere de una definición compuesta, que ayude a dar cuenta de aspectos diferenciales. Por tal motivo extiende tres dimensiones en la segregación:

- *El grado de concentración espacial de los grupos sociales*
- *La homogeneidad social que presentan las distintas áreas internas de las ciudades*
- *El prestigio (o desprestigio) social de las distintas áreas o barrios de cada ciudad. (pág. 7)*

Las dos primeras dimensiones son objetivas, las que se pueden lograr representar en planos, sin embargo, la tercera dimensión es subjetiva y se refiere a las imágenes, percepciones, y estigmas territoriales asignados por la población.

De igual forma, Sabatini (2003), realiza su estudio enfocado en cuatro afirmaciones que le permite revelar las causas y efectos de la segregación:

- *La segregación residencial es un fenómeno, no un problema, ya que sus efectos pueden ser positivos como negativos.*
- *La segregación residencial es parte constitutiva de la realidad social, ya que forma identidad social, determina un acceso social diferenciado y forma estilos más comunitarios de vida social.*
- *La escala geográfica en que la segregación ocurre es de gran importancia en sus efectos, debido a que, si la segregación ocurre en escala geográficamente reducida, los efectos negativos de la segregación pueden ser menores o incluso no existir.*
- *La segregación residencial es un proceso, no una situación debido a que es un fenómeno que tiene una razón de ser y, posiblemente, fases de evolución más o menos predecibles. (pág. 8)*

Es así que Sabatini construye una crítica en la que argumenta que la segregación “es un término que muchos urbanistas usan para llamar a la pobreza humana”(Sabatini, 2003, p. 34), siendo esta una definición errónea ya que se la confunde con un simple índice de desigualdades.

De igual forma, reafirma que la segregación es un “fenómeno complejo debido a que se inmiscuye varias dimensiones, escalas geográficas y relaciones ambivalentes que mantienen con la formación de identidades sociales” (Sabatini,

2003, p. 35) e impulsa a realizar estudios sobre las dimensiones subjetivas para la comprensión de los estigmas territoriales, que son de gran importancia hoy en el mundo.

### **1.3 Auto segregación socio-espacial**

Como se ha podido verificar en acápites anteriores, los estudios sobre auto segregación son escasos, sin embargo, se hará un acercamiento conceptual a este fenómeno.

Etimológicamente la auto segregación se compone de dos palabras la primera es el prefijo auto que significa “propio o por uno mismo” según la Real Academia Española, el cual es un elemento composicional que permite nombrar a aquello que es propio o que funciona por uno mismo o de forma individual.

Por su parte la palabra segregación, como se ha visto en acápites anteriores, significa separar o marginar, siendo esta la expresión más básica de su significado. Entonces podría decirse que la auto segregación es la acción de separarse por sí mismo. Sin embargo, llevándola a un área social, es la separación voluntaria de una persona o grupo de personas en un espacio determinado.

Ya en el campo urbanístico, la aparición de este nuevo concepto es gracias al miedo infundido por la criminalidad de las ciudades, y como respuesta a esta problemática social aparecen las nuevas intervenciones urbanísticas, a partir de la publicación del trabajo acerca de:

*“Espacio defensivo de Newton, en la polémica de las urbanizaciones cerradas se discute la cuestión si es o cómo es posible minimizar o evitar la criminalidad a través del medio construido. Dicha línea de discusión se basa en la hipótesis de que es factible diseñar espacios seguros, el objeto central de las acciones urbanísticas relacionadas con dicha estrategia es el aumentar la relación directa entre un espacio y los habitantes que viven en ese espacio”*(Janoschka, 2005, p. 13)

En este sentido se difunde en las ciudades “una nueva forma privada de autogestión de prevención” (Janoschka, 2005, p. 13) en respuesta al crecimiento



de la criminalidad y la violencia urbana, cuya expresión es la proliferación de conjuntos residenciales cerrados por parte de los promotores inmobiliarios “que benefician a sus residentes, brindándoles mayor seguridad y privacidad, como también a los desarrolladores urbanos, quienes obtienen importantes ganancias económicas”.(Roitman, 2017)

*“la auto segregación se acepta como un mecanismo que posibilita el orden urbano – para muchos el único orden posible dentro del caos que, de acuerdo a su percepción, impera en la ciudad – en oposición a los lugares abiertos, los cuales son vistos por los vecinos como focos de tensión y de conflicto y, por esto, cada vez más ajenos a su práctica cotidiana”.*(Janoschka, 2005, p. 152)

De esta manera el usuario de la ciudad en busca de una seguridad subjetiva, tiende a auto segregarse “respondiendo, de esta forma, a una necesidad de mejorar las condiciones de vida dentro de la capacidad de consumo individual de servicios”. (Janoschka, 2005)

Por lo tanto, auto segregación es una nueva forma de segregación socio-espacial, voluntaria, no forzada en un espacio determinado. Con la principal característica de ser un ejercicio de libre voluntad y con la posibilidad de seleccionar el área donde se quiere habitar, buscando preferencias individuales para afirmar la identidad social, y mejorar la calidad de vida.

### **1.3.1 Los Conjuntos Residenciales Cerrados (CRC) formas urbanas de la ciudad actual.**

Como se menciona en el apartado anterior, el conjunto residencial cerrado aparece como una forma de “minimizar o evitar la criminalidad a través del medio construido, el mismo que se encuentra relacionado con el diseño urbanístico de espacios seguros, para el habitar de los usuarios.”(Janoschka, 2005, p. 13)

En este sentido la percepción de inseguridad que tiene la sociedad se “manifiesta de forma espacial en respuesta a la necesidad de mejorar las condiciones de vida, en un intento por establecer un orden convencional dentro del caos urbano” (Janoschka, 2005, p. 14), es así como aparece la modificación del patrón

tradicional que afirma Sabatini, con respecto a la “aparición de formas de crecimiento residencial discontiguas<sup>1</sup>, respecto de la ciudad”, (Sabatini, 2006, p. 6).

Por tal motivo es importante el estudio de la morfología urbana, la cual permite conocer el tejido urbano y sus elementos construidos (calles, espacios abiertos públicos y privados, equipamientos, mobiliarios, el contorno, la traza, el amanzanamiento, el parcelamiento, la apariencia, la textura, etc.), “a través de su evolución, transformaciones, interrelaciones y procesos sociales, los mismos que definen y explican el paisaje urbano y su estructura”.(Zárate, 2011a)

En este sentido es importante mencionar que las formas de implantación del conjunto cerrado, ha tenido impactos sobre la estructura urbana, de tal forma que “niega cualquier relación con la ciudad”(Triviño, 2014, p. 44). O a su vez dialoga con la trama, pero se amuralla con el exterior.

En este sentido, las ciudades latinoamericanas poseen una morfología urbana ortogonal o reticular que se la puede encontrar generalmente en los centros o núcleos históricos, debido a que, “la mayoría de estas ciudades tiene raíz colonial, en el cual las ciudades se emplazan a partir de un centro que generalmente era una plaza principal donde se encontraban localizados poderes estatales, económicos y religiosos” (Zárate, 2011b).

El emplazamiento es en damero o retícula, que es una forma heredada de las ciudades romanas y griegas, donde sus manzanas son cuadradas, mismas que permitían crear lotes amplios al interior impulsando amplios patios dentro de las viviendas. (Zárate, 2011b). Dentro de esta tipología se puede verificar el emplazamiento de conjuntos residenciales cerrados, los mismos que logran articularse con los elementos estructurantes como las calles y los espacios públicos logrando dialogar con la retícula propuesta por la urbe y permitiendo

---

<sup>1</sup> De contiguo: adosado, adyacente, cercano, colindante. / discontiguo: cercano, pero no conectado.

localizar parques y equipamientos conectados a la trama urbana de la ciudad, propiciando una expansión ordenada hacia los extremos de cada eje o calle.

Esta tipología es muy usada todavía en la actualidad, tanto en la planificación urbana como en la planificación de los conjuntos residenciales cerrados, con cambios en las dimensiones de sus elementos, en la forma de lotización y en la forma de amanzanamiento, siendo mucho más compacta la manzana que ha adoptado una forma rectangular.

Por otro lado, la morfología urbana irregular se caracteriza principalmente por la inexistencia de planificación, ya que:

*“Se da principalmente en las periferias de las urbes, creando calles angostas como también anchas, curvas y rectas mismas que tiende muchas veces a superar la topografía del contexto en donde se emplazan, llegando a tener una trama irregular que no sigue un trazo definido” (Capel, 2002, p. 444).*

Desde este punto de vista los conjuntos residenciales cerrados, en muchos de los casos, han sido los protagonistas de la generación “discontigua”(Sabatini, 2006, p. 6) y discontinua del trazado urbano y la desarticulación de los elementos estructurantes de la ciudad, presentando problemas serios en la movilidad y en la accesibilidad, debido al “cierre de vías y a la privatización de espacios públicos”(Roitman, 2017, p. 2), generando:

*“Aparición de formas de crecimiento residencial discontiguas respecto de la ciudad, tanto en favor de centros urbanos menores como de la ocupación rural con viviendas campestres que oscilan, en cuanto a su uso, entre residencias de descanso y permanentes, agregando alternativas de crecimiento dominante tipo mancha de aceite” (Sabatini, 2006, p. 6)*

Muchas veces su amanzanamiento no responde a una retícula sino a las calles que lo definen, llegando a tener una variedad de manzanas irregulares, dentro de los cuales tampoco existe un lotizaje ordenado.

Sin embargo, muchos de los conjuntos residenciales cerrados se establecen en grades áreas de terreno que muchas veces tienen formas irregulares, dentro de la cual implantan formas ordenadas, pero sin dialogar con la trama del contexto, negando de esta forma cualquier relación morfológica con la ciudad. Por esta

situación también es “conocido como un tipo de crecimiento orgánico”(Capel, 2002, p. 165), el mismo que se asemeja a un organismo vivo, el cual crece según la necesidad que tiene.

Esta forma crea espacios no definidos y varios intersticiales (sobrantes, vacíos), no permite una visualización adecuada, aunque permite ir descubriendo espacios que se encuentran mientras surge el recorrido, a su vez se trata de adaptar equipamientos que muchas veces no cumplen con normativas estatales ni de diseño, debido a que se los inserta en espacios sobrantes.

### **1.3.2 La auto segregación y los conjuntos residenciales cerrados como manifestación socio-espacial en la ciudad actual.**

Como se ha venido señalado, el conjunto residencial es el resultado de un cambio en el comportamiento de la segregación, principalmente debido a “alternativas de desarrollo residencial para élites o grupos medios altos fuera de los barrios de alta renta” (Sabatini, 2006, p. 6), es por esto que se hace necesario el estudio de esta nueva forma de ocupación del suelo.

Su origen se remonta a “finales del siglo XX en las Gates Communities, a partir de los años cuarenta empezaron a crecer y desde 1970 su crecimiento ha sido y es uno de los puntos más estudiados” (López, 2012, p. 42), sin embargo, “Desde mediados de los años ochenta en las aglomeraciones de América Latina, la edificación de grandes conjuntos de vivienda, cuyos accesos son controlados y restringidos sólo a quienes habitan en ellas comienzan a aumentar paulatinamente su tamaño” (Hidalgo et al., 2007, p. 115).

En Latinoamérica varias son las connotaciones que estos objetos urbanos tienen “en Chile son conocidos como condominios, en Argentina, barrios privados, en Ecuador conjuntos o urbanizaciones cerradas, en México, fraccionamientos cerrados”. (Cortez, 2013a, p. 26)

Así mismo varios estudios sobre los conjuntos residenciales cerrados han sido analizados y nombrados como “Enclaves fortificados” o “Ciudades amuralladas” mismos que son definidos como “espacios privatizados, cerrados y monitoreados para residencia, consumo, ocio o trabajo” (Caldeira, 2003).

Según Roitman (2017), los conjuntos cerrados son “áreas residenciales cerradas por muros y barreras que cuentan con vigilancia las 24 horas del día, los mismos que impiden el libre acceso a ellos por parte de los no residentes”. (p.3)

La mayoría de estos objetos urbanos están “situados en favor de centros urbanos menores como de la ocupación rural” (Sabatini, 2006, p. 6), sin embargo, “en ciudades latinoamericanas, se puede destacar tres tipos de barrios cerrados los cuales se ubican en sectores tradicionales altos de la ciudad, de implantación en sectores sociales bajos y de colonización en espacios suburbanos”(Mendoza, 2015, p. 125)

Por otra parte, estas nuevas “formas de producción urbana, se encuentran insertas en un proceso mercantil selectivo que se manifiesta en la conformación de variados estilos de vida, basados en la individualidad y en la distancia social” (M. E. O. Hernández & Castillo, 2010, p. 63), siendo la selección del área donde quiere habitar la persona o grupo de personas y el distanciamiento social un rasgo que permite identificarlo con la auto segregación.

En este sentido:

*“en las dos últimas décadas se han instalado nuevos mecanismos de auto segregación que no solo rompen con el patrón tradicional de segregación urbana, sino que responde a experiencias inéditas de desintegración de la actividad social en su conjunto, expresadas en un entorno de crisis de legitimación del Estado y en una fragmentación de la sociedad en comunidades que han sido construidas con base en intereses particulares.”* (Cifuentes, 2005, p. 145)

Es decir que el conjunto residencial cerrado, es el resultado “de las políticas urbanas, las cuales privilegian los intereses particulares por encima de los generales” (Cifuentes, 2005, p. 145) y donde el espacio privado e individual se impone sobre el espacio público.

En este sentido la privatización del espacio público es una característica que distingue a este fenómeno urbano con la existencia de barreras, muros, cercas, garitas, las cuales marcan los límites de lo privado “ impidiendo el libre acceso como también la pérdida de significación social y el desprecio de todo lo que es público” (Roitman, 2017, p. 5) .

Por otro lado, es necesario traer lo antes mencionado, el conjunto residencial cerrado aparece como una forma de “minimizar o evitar la criminalidad a través del medio construido, el mismo que se encuentra relacionado con el diseño urbanístico de espacios seguros, para el habitar de los usuarios.”(Janoschka, 2005, p. 13), por tal motivo se identifica que la seguridad es cada vez un estilo de vida o por lo menos es una percepción importante dentro de la sociedad que movida por “la incertidumbre se manifiesta de forma espacial, a través de la auto segregación urbana, respondiendo a la necesidad de mejorar las condiciones de vida dentro de la capacidad de consumo individual de servicios”(Cifuentes, 2005, p. 147). Por lo tanto se puede distinguir dentro de estos objetos urbanos “la privatización de la seguridad, que aparece como respuesta al fracaso del Estado en la provisión de este servicio” (Roitman, 2017, p. 4)

Otra de las características importantes a tomar en cuenta es la concentración de un mismo grupo social donde “sus habitantes buscan la homogeneidad social y un estilo de vida determinado”.(Roitman, 2017, p. 3) por otro lado la misma autora identifica que “vivir en un barrio cerrado, significa lograr mayor estatus y la posibilidad de estar en contacto con aquellos a los que se quiere parecer”(Roitman, 2017, p. 5), de esta forma se puede también afirmar que los conjuntos residenciales cerrados afianzan la identidad social de sus habitantes donde la auto segregación “es parte de la formación de estilos de vida social, con fuerte sentido comunitario y menos individualista”(Sabatini, 2006, p. 9) por lo menos cumpliéndose esta afirmación al interior de los conjuntos cerrados.

De igual forma es muy importante rescatar, la dimensión subjetiva que menciona Sabatini en su estudio, en el cual, la percepción social, “es una dimensión, relativa

al grado de prestigio de los barrios” (Sabatini, 2006, p. 7) donde los elementos simbólicos cobran sentido para las personas que habitan en el sector o barrio, así varios autores hablan de percepción de seguridad o inseguridad (Roitman, 2017), además de estatus social o incluso de estigmas en el territorio (Sabatini, 2006).

Se hace meritorio reiterar que las características descritas, en este apartado permiten identificar a los conjuntos residenciales cerrados como una manifestación de auto segregación socio-espacial en la ciudad actual.

#### **1.4 El rol de los conjuntos residenciales cerrados y su influencia en el planeamiento de la ciudad actual y futura.**

Este trabajo de investigación tiene un carácter cualitativo y exploratorio, buscando abrir nuevos ámbitos de estudio, donde, el concepto de auto segregación socio-espacial forma parte del fenómeno urbano identificando a los conjuntos residenciales cerrados como el objeto donde se cumplen las características de auto segregación.

Por lo tanto, al estar presentes en el espacio y en la sociedad, es importante tener en cuenta el rol que cumple el conjunto residencial cerrado como herramienta y respuesta frente a los altos déficits de vivienda en el mundo.

En este sentido Naciones Unidas, (2017) estima que para el 2030, tres mil millones de personas más, cerca de un 40% de la población mundial, necesitarán acceso a vivienda. Esto se traduce en una demanda de 96.150 nuevas unidades asequibles cada día, y 4.000 cada hora, estos datos son muy alarmantes, por una parte prevé, que la construcción de vivienda seguirá, no es un tema que está solucionado o estático, por otro lado, se entiende que muchas de las viviendas de esta estadística se emplazaran en las ciudades ya constituidas, lo que generará que las urbes se encuentren más saturadas y con problemáticas más fuertes que las actuales, más aún cuando esta misma organización afirma que

cerca del 60% de la humanidad vivirá en zonas urbanas en los próximos años, se puede observar una incontrolable expansión de las ciudades o a su vez una densificación nunca antes vista en las próximas décadas.

Actualmente las ciudades del mundo están en un proceso de expansión, como se ha descrito y Latinoamérica no es ajena a esta realidad, debido principalmente al creciente proceso de urbanización por parte de promotores urbanos privados.

“En 1950 el 41% de la población latinoamericana residía en las ciudades, al año 2000 fue el 78%: Esto significa que América Latina se ha convertido en el continente con mayor población urbana del mundo” (Carrión, 2003, p. 136) se espera que para el 2025 llegue al 82.2 % (López, 2012, p. 8).

La estadística demuestra que en cincuenta años la población urbana de América Latina tuvo un aumento de casi el doble del total de la población, más aún cuando se afirma que el 82,2% de esta población, residirá en las urbes en pocas décadas, la cifra es muy alarmante y se hace necesario la contribución de estudios que ayuden a mejorar las problemáticas actuales para prevenir las futuras.

Por tal motivo el estudio del fenómeno urbano es importante en la actualidad, debido principalmente a que cada vez hay más población viviendo en las grandes urbes latinoamericanas, las mismas que producen el espacio y generan nuevas relaciones sociales entre sí, como también generan nuevas problemáticas y fenómenos dentro de las que se encuentran la segregación y la auto segregación socio-espacial.

Por otra parte, La Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada del 17 al 20 de octubre de 2016 en Quito, entre varios de sus acápites señala:

*“Desde la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos en Vancouver (Canadá) en 1976 y en Estambul (Turquía) en 1996, y la aprobación de los Objetivos de Desarrollo del Milenio en 2000, hemos constatado mejoras en la calidad de vida de millones de habitantes de las zonas urbanas, entre ellos los habitantes de los barrios marginales y los asentamientos informales. No obstante, la persistencia de múltiples formas de pobreza, las desigualdades crecientes y la degradación ambiental siguen siendo uno de los*



*principales obstáculos para el desarrollo sostenible en todo el mundo, siendo con frecuencia la exclusión social y económica y la segregación espacial una realidad irrefutable en las ciudades y los asentamientos humanos”. (Naciones Unidas, 2017, p. 3)*

Por tal motivo, el Ecuador al ser país miembro y anfitrión de esta última agenda urbana, se ha comprometido a “evitar la segregación espacial y socioeconómica”(Naciones Unidas, 2017, p. 30) verificando que la segregación es un tema que en la actualidad tiene mucha fuerza e importancia, no solo en el ámbito nacional sino también en el contexto global.

Además, el “Plan Nacional de Desarrollo 2017 – 2021 Toda una Vida” se articula a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), de las Naciones Unidas, los mismos que señalan: “De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” (PNUD, 2020), lo que quiere decir que de alguna u otra forma los promotores inmobiliarios seguirán creando espacios accesibles para la compra de viviendas dentro de conjuntos cerrados, los mismos que generan problemáticas sociales y espaciales.

Sin embargo otro Objetivo de Desarrollo Sostenible señala “De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad” (PNUD, 2020), lo que significa que necesariamente el conjunto cerrado debe ser replanteado como un elemento inclusivo para la interacción social y articulado a la ciudad para evitar segregación u otros conflictos.

Es verdad que este fenómeno, urbano de los conjuntos residenciales cerrados fueron originalmente reservados para sectores de estratos altos y medios altos, pero “en la actualidad su uso se ha masificado en una amplia gama de estratos sociales y en diversos contextos geográficos”(Mendoza, 2015, p. 124). Teniendo mosaicos que permiten visualizar formas de agrupación que no tienen relación con tendencias tradicionales de los sectores acomodados de la sociedad, este

fenómeno es quizás el cambio más significativo en la actualidad, el cual demuestra que la auto segregación no solo es un ideal en familias elitistas, sino que también, se está presentando en estratos medios y bajos, siendo los “conjuntos cerrados la tipología de crecimiento urbano característica de la época presente”(Mendoza, 2015, p. 124).

### **1.5 Experiencias sobre los conjuntos residenciales cerrados en el contexto regional y el caso específico de Ecuador.**

En este apartado se analizará el caso de dos ciudades pertenecientes a países latinoamericanos, los cuales ayudarán a comprender el fenómeno de la segregación en el territorio, dejando para el final el caso de Ecuador en el cual, se realizará una comparación del proceso, las causas y consecuencias de este fenómeno socio-espacial entre estos tres países.

#### **1.5.1 Barrios cerrados en el área metropolitana de Mendoza.**

Mendoza es una ciudad perteneciente a Argentina, la misma que se caracteriza por poseer una fuerte clase social media, con un nivel elevado de educación, sin embargo, en las últimas décadas esa característica ha cambiado, ya que este estrato social ha pasado a conformar una parte importante del empobrecimiento social que se vive en el país.

Sin embargo, para el año 2002, “el conglomerado urbano del área metropolitana de Mendoza más rico ganaba 11.5 veces más que décadas anteriores” (Roitman, 2017, p. 6), lo cual acentuó las diferencias entre la clase pobre y la clase más acomodada, “esta última impulsando el surgimiento de los barrios cerrados en la ciudad”(Roitman, 2017, p. 7), pudiendo de esta forma crear una brecha marcada con relación a la vivienda.

El boom de estos emprendimientos se dio a finales de los años 90, llegando a ocupar zonas importantes del Área Metropolitana de Mendoza, con

características de priorizar la función residencial, dejando muy por debajo las áreas verdes o las actividades deportivas. Sin embargo, no son objetos arquitectónicos homogéneos, ya que difieren en su tamaño y servicios ofrecidos.

Por su parte Roitman, (2017) “Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana”, afirma en su estudio, que la segregación socio-espacial es un fenómeno urbano, el cual ha sido asociado a diversas causas siendo la violencia urbana y la inseguridad, las características más relevantes dentro de la sociedad mendocina, para el surgimiento de estos proyectos urbano arquitectónicos.

Por otra parte, el surgimiento de estos conjuntos cerrados tiene que ver con:

*“desaparición en la ciudad del sentimiento de comunidad, el aumento de la desigualdad social, el acrecentamiento de la brecha entre ricos y pobres, el deseo de lograr ciertos estatus y homogeneidad social, el deseo de mayor contacto con la naturaleza y el impulso por parte de desarrolladores urbanos, de una nueva moda, influenciada por la forma de vivir norteamericano”.* (Roitman, 2017, p. 3).

Dentro de las características antes mencionadas dos son las que sobresalen, según el estudio, la violencia urbana y la inseguridad, debido a sus altos índices reflejados en esta ciudad con respecto a otras ciudades de Argentina, siendo los delitos contra la propiedad los más recurrentes.

Frente a esta realidad social, surge como respuesta la implementación de todo tipo de seguridad en las viviendas, y también surge la decisión de excluirse a un barrio privado siendo esta una medida extrema, debido a que se debe asumir gastos extras que solo las clases altas y medias lo podían realizar.

### **1.5.2 El caso de Santiago de Chile**

Por su parte, partir de 1970, se llevó a cabo en Chile, reformas neoliberales que tuvieron en el sector inmobiliario, un impulso importante para liderar la nueva economía, siendo la desregulación del mercado del suelo la principal herramienta para apuntalar el desarrollo urbano.

Este tipo de esquema que presenta (Borsdorf & Hidalgo, 2004) coincide en el esquema presentado por Harvey, donde la globalización se asocia directamente con el dominio económico neoliberal e involucra una creciente desregularización de la economía y de la actividad del sector público, factores que a nivel urbano se manifiestan en la liberalización del mercado del suelo y la especulación inmobiliaria. Por tal razón esta teoría induce que la globalización es la que conforma el espacio residencial en Santiago de Chile.

A su vez el surgimiento de nuevas centralidades, asociadas al emplazamiento de centros comerciales que, junto a la implementación de grandes vías rápidas, impulsaron las estrategias del sector inmobiliario para la expansión urbana por medio de condominios de viviendas unifamiliares como viviendas plurifamiliares, las mismas que están dotadas de una serie de equipamientos y servicios que incluyen vigilancia permanente y áreas de recreación en su interior.

Es necesario mencionar que en el período de “1990 al 2000 se construyeron más de 108.000 viviendas en 2.882 condominios en el Área Metropolitana de Santiago” (Borsdorf & Hidalgo, 2004, p. 30), de las cuales el 75% son plurifamiliares en altura y solo el 25% son viviendas unifamiliares.

Sin embargo, esto se contrapone a la realidad de varias zonas donde no se realizó ningún proyecto inmobiliario por estar implantado en la periferia del Área Metropolitana de Santiago, donde se acentúan los estratos sociales bajos y no existe una accesibilidad vial acorde al resto de la ciudad.

Por otro lado, los efectos de la implantación de conjuntos cerrados en algunas áreas periféricas de Santiago, generaron manifestaciones de dispersión de asentamiento humanos en el medio rural, lo que llevó a la pérdida del suelo agrícola y la carencia de infraestructuras necesarias para el cumplimiento de funciones propias de una ciudad.

Como se ha descrito anteriormente, son estas las principales características las que provocan cambios en la escala geográfica del área metropolitana de

Santiago, los mismos que, se conformaron a partir del centro de la ciudad expandiéndose hacia las periferias y con más fuerza hacia el noreste de la ciudad., emplazándose cerca de los centros comerciales y supermercados más cercanos.

### **1.5.3 El caso de Quito – Ecuador**

Como se ha visto en los casos anteriores, las épocas en estudio son a partir del siglo XX, por tal razón, el estudio de la ciudad de Quito se realizará a partir de esta época, para lograr una comparación adecuada en los procesos desarrollistas de los conjuntos residenciales cerrados.

Es necesario resaltar que la ciudad de Quito ha obedecido a un desarrollo de la mancha urbana en términos longitudinales desde el centro hacia los extremos norte y sur, donde el centro histórico ha perdido sus funciones de centralidad y las periferias se encuentran en un proceso de ocupación, densificación y conurbación, convirtiéndose en una ciudad policéntrica (López, 2012), mismos que han cambiado el paisaje de la urbe generando cambios importantes en el contexto económico, cultural, político y social.

Sin embargo cuando se habla de los conjuntos cerrados, (Cortez, 2013b), afirma que a partir de los años noventa “hay una preponderancia por este tipo de proyectos inmobiliarios que se apoderan tanto de las clases económicas altas como de las medias e inclusive de las clases populares”, siendo este un fenómeno urbano presente en toda la sociedad quiteña.

En el campo urbanístico y social se ha producido también fuertes cambios debido principalmente a la implementación de los conjuntos residenciales cerrados con características de privatización y securitización, los cuales indujeron a la sociedad a nuevos modos de vida que ofrecían estos espacios, “la implementación de estos dispositivos ha hecho de la ciudad un conjunto de islas que no se conectan, ni dialogan entre sí” (Cortez, 2013b, p. 12) ni tampoco con el contexto donde se emplazan.

Entre los motivos que encuentra Cortez en su investigación caracteriza a la seguridad, tranquilidad, privacidad y la calidad de servicios como las principales causas para que la sociedad busque auto segregarse, “sin embargo, también un porcentaje importante indicó que la ubicación y las formas de pago fueron puntos que intervinieron para la decisión de los compradores y usuarios de los conjuntos residenciales cerrados”. (Cortez, 2013b)

Por otra parte es importante señalar que el crecimiento de la población, la pérdida de las funciones de centralidad en varios sectores de la urbe, el apareamiento de nuevas centralidades dentro y fuera del área urbana de la ciudad de Quito (López, 2012), la búsqueda de nuevos asentamientos lejos del núcleo urbano por parte de la sociedad más acaudalada, ha hecho que el boom de la construcción de estos proyectos urbano arquitectónicos, sea una de las formas más importantes para la expansión de la ciudad hacia las periferias.

Estos aspectos han sido los que han caracterizado los procesos de segregación en los diferentes estratos sociales, ubicándose los más elitistas en la zona de los valles, fuera del área urbana de la ciudad de Quito, hacia el norte en zonas de mejor ubicación dentro de la urbe, hacia el sur se han desarrollado proyectos para estratos sociales medios y populares, al igual que en el extremo norte de la ciudad de Quito.

Por tal motivo se puede verificar dentro de la urbe, una fragmentación del espacio marcada por la segregación socio-espacial y manifestada en los conjuntos residenciales cerrados.

#### **1.5.4 Una comparación necesaria**

Como se pudo verificar en los apartados anteriores el fenómeno de la segregación en la ciudad de Quito se ha presentado, al igual que las demás ciudades, a partir de los años noventa, donde existe un importante incremento constructivo de estos proyectos en este periodo de tiempo.

Por otra parte, los conjuntos residenciales de las tres ciudades analizadas, han promovido un desarrollo importante en las áreas urbanas, generalmente direccionadas desde el centro de la ciudad hacia las periferias o hacia lugares mejor ubicados dentro de las urbes.

En este sentido se puede destacar que tanto la ciudad de Quito, como la ciudad de Santiago de Chile, han promovido sus proyectos en zonas centrales como también en áreas de estratos sociales bajos, los cuales han tenido impactos en la morfología urbana y en las formas de interrelación social de esos sectores.

Para Cortez, (2013b), en el sur de la ciudad de Quito, se han promovido los conjuntos residenciales cerrados debido al alto índice de criminalidad existente en la zona, en este sentido, la ciudad de Mendoza se equipara a la ciudad de Quito, siendo los residentes en esos barrios los que han optado por el encierro dentro de las murallas y la colocación de dispositivos que les haga sentir más seguros.

Por otra parte, los modelos económicos implantados en estas épocas, han sido una herramienta fundamental para la dispersión de estos objetos urbanos arquitectónicos, siendo las empresas constructoras privadas, así como también el surgimiento y emplazamiento de grandes centros comerciales fuera del centro de la ciudad, los principales nodos de atracción para la implementación y expansión de estos proyectos urbanos.

Una de las diferencias importantes que se debe señalar es que, en las ciudades antes descritas los estratos sociales medios y altos han sido los ocupantes y usuarios preferenciales de estos proyectos, existiendo una profunda fragmentación en el espacio y en la sociedad, sin embargo, la ciudad de Quito ha presentado en las épocas actuales un creciente avance en los conjuntos residenciales cerrados proyectados a los estratos sociales más bajos.

## **1.6 Conclusiones parciales**

La auto segregación es una nueva forma de segregación social, voluntaria, no forzada en un espacio determinado. Con la principal característica de ser un ejercicio de libre voluntad y con la posibilidad de seleccionar el área donde se quiere habitar, buscando preferencias individuales para afirmar la identidad social, y mejorar la calidad de vida.

El conjunto residencial cerrado es la manifestación de la auto segregación, debido a que es el resultado de un cambio en el comportamiento de la segregación, principalmente porque es una “alternativa de desarrollo residencial”, que induce al usuario o comprador, a la posibilidad de seleccionar el área donde se quiere habitar, buscando mejorar la calidad de vida, sentirse seguro creando espacios privatizados, cerrados y monitoreados, con muros perimetrales los cuales impiden el acceso a personas que no pertenecen a dicho conjunto.

El conjunto residencial cerrado, es un elemento urbano que responde a la necesidad imperante de la sociedad sobre el tema de seguridad, el mismo que constituye la respuesta o solución para una pequeña parte de la sociedad privilegiada, dejando al descubierto el reflejo de la sociedad actual donde prima el individualismo.



## **2. CAPITULO II.**

### **ANÁLISIS – DIAGNÓSTICO**

El presente capítulo centra su atención en identificar y medir aquellos aspectos que permiten evaluar los conjuntos residenciales cerrados como nuevas formas urbanas de la ciudad actual, su vínculo con el fenómeno de la segregación socioespacial y específicamente con una manifestación más detallada como la auto segregación. El análisis se apoya en un sistema de dimensiones e indicadores, que permiten medir el comportamiento físico, espacial y social de este fenómeno, obteniendo datos de dos técnicas aplicadas en el área de estudio, que fueron la base para la descripción de los resultados y la estructura de las conclusiones presentadas.

#### **2.1 Alcance del diagnóstico**

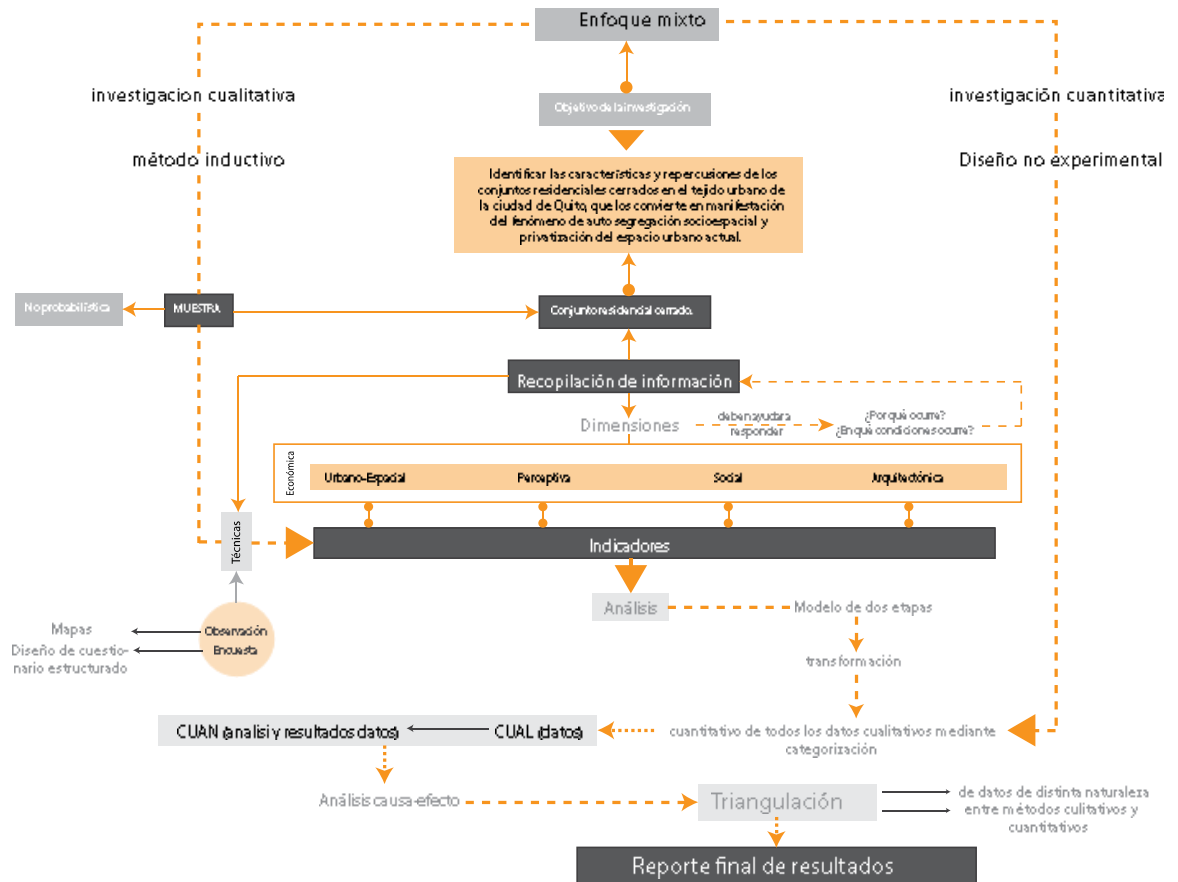
La investigación se enfoca en identificar las características y repercusiones de los conjuntos residenciales cerrados como expresión de la auto segregación y la privatización del espacio público dentro de la trama urbana actual de la ciudad de Quito, tomando para esto los límites establecidos para las Administraciones Zonales del Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, donde se pueden identificar seis zonas, las cuales incluyen dos parroquias hoy catalogadas como rurales, pero que, por su configuración y continuidad urbanística, han sido consideradas dentro del área de estudio, siendo estas parroquias Calderón y San Antonio de Pichincha.

En este sentido, el alcance de la investigación se centra en la identificación, mapificación, recopilación de información, por medio de encuestas y análisis de datos, desde la perspectiva de conjuntos residenciales cerrados.

## 2.2 Técnicas y procedimientos aplicados

Para el inicio de este acápite es necesario explicar el diseño de la investigación, el cual se resume en el siguiente esquema:

Ilustración 2 Proceso metodológico



Elaborado por: Lenin De la Torre.

### 2.2.1. Enfoque metodológico

Como expresa la ilustración 1, la investigación tiene un enfoque metodológico mixto con predominancia cualitativa, el cual posee un diseño no experimental “transeccional o transversal, que permite recolectar datos en un solo momento, en un tiempo único” (Hernández Sampieri et al., 2007, p. 208), sin tener que volver a tomar nuevas muestras en tiempos posteriores.

Desde esta premisa, el método cualitativo, permite dotar a la investigación del valor natural del fenómeno, al comprender el contexto físico y social, por medio de la recolección de información enfocada en aspectos urbanos, arquitectónicos, económicos, con un trazo inductivo que habilita el análisis de la realidad subjetiva de la población, la cual proporciona profundidad al desarrollo investigativo.

Por otro lado, se hace necesario la utilización del enfoque cuantitativo, para la transformación de los datos cualitativos a cuantitativos, lo que permite obtener indicadores numéricos y porcentuales de la información recopilada, para su posterior triangulación entre datos de distintas naturalezas (cualitativos y cuantitativos) los mismos que refuerzan el proceso investigativo y permiten una perspectiva más clara y objetiva del fenómeno en estudio.

### **2.2.2. Identificación de la muestra**

El siguiente paso en el proceso investigativo fue la identificación de la muestra, la cual es no probabilística, y de acuerdo al objetivo planteado para esta investigación, centra su enfoque en los conjuntos residenciales cerrados, los que por sus características arquitectónicas, espaciales, sociales, perceptivas y económicas, constituyen el elemento sustantivo a ser analizados con vista a corroborar su representatividad dentro del fenómeno de la segregación socio espacial con énfasis en la auto segregación como manifestación más detallada.

Con respecto al tamaño de la muestra, se hace referencia que:

*“en los estudios cualitativos el tamaño de la muestra no es importante..., pues el interés del investigador no es generar los resultados de su estudio a una población más amplia. Lo que busca en la investigación cualitativa es profundidad. Por lo tanto, se pretende calidad en la muestra, más que cantidad”*(Hernández Sampieri et al., 2007, p. 562)

*“aclaramos, no hay parametros definidos para el tamaño de la muestra (hacerlo va ciertamente contra la propia naturaleza de la indagación cualitativa) ..... la desición del número de unidades que conformen la muestra es del investigador,*

así como de los factores intervinientes (capacidad operativa de recolección y análisis, el entendimiento del fenómeno y la naturaleza del fenómeno bajo análisis)” (Hernández Sampieri et al., 2007, p. 563)

Por lo tanto, el tamaño o número de casos que fueron analizados son 154 conjuntos residenciales cerrados, distribuidos en el área de estudio, y 460 encuestas aplicadas a la población de la ciudad de Quito.

### 2.2.3. Aspectos a medir

A continuación, se procedió a la elaboración de un sistema de cinco dimensiones con un total de dieciséis indicadores, con sus respectivas variables que faciliten la posterior medición, en este sentido se presenta la siguiente matriz resumen.

Tabla 2: Matriz de dimensiones e indicadores

Dimensiones	Indicadores	Aspectos a medir	Técnica observación	Técnica encuesta	Referencia de indicadores
Dimensión urbano espacial	Articulación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Articulado</li> <li>• Desarticulado</li> </ul>	X		(Colautti, s. f.).
	Cantidad de espacios públicos y áreas verdes (no se toman en cuenta las vías)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• No tiene 0%</li> <li>• Poco 1-9%</li> <li>• Normativo 10 - 15%</li> <li>• Alto 20-40%</li> <li>• Abundante +50%</li> </ul>	X		(Borja, 2011) (D. M. de Quito, 2020)
	Preferencia entre sitios de la ciudad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Norte</li> <li>• Centro</li> <li>• Sur</li> </ul>		X	(Sabatini, 2006).
Dimensión perceptiva	Percepción de seguridad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguro</li> <li>• Inseguro</li> </ul>		X	(Janoschka, 2005, p. 12),(Sabatini, 2003),(Mendoza, 2015)
	Percepción de privacidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existe privacidad</li> <li>• No existe privacidad</li> </ul>		X	(Martínez Barrios, 2016)
	Percepción de imagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios amplios</li> <li>• Espacios mantenidos</li> </ul>		X	(Mendoza, 2015, p. 127)
	Percepción ambiental	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Óptimas condiciones</li> </ul>	X	X	(Irrázaval, 2012)
Dimensión social	Identidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortalece la identidad social</li> </ul>			(Sabatini, 2003)

		<ul style="list-style-type: none"> <li>No fortalece la identidad</li> </ul>			
	Integración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Integración</li> <li>Desintegración</li> <li>División con el barrio</li> </ul>		X	(Mendoza, 2015)
	Estatus	<ul style="list-style-type: none"> <li>Posición perceptiva</li> <li>Altos</li> <li>Medios</li> <li>Bajos</li> </ul>	X	X	(Mendoza, 2015)
	Vínculos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Usuario – usuario</li> <li>Usuario - espacio</li> </ul>		X	(Janoschka, 2005, p. 13)
	Calidad de vida	<ul style="list-style-type: none"> <li>Equipamientos</li> <li>Infraestructura</li> <li>Áreas verdes</li> <li>No mejora la calidad de vida</li> </ul>		X	(Olmos, 2008a). (Vicuña et al., 2019a)
Dimensión arquitectónica					
	Cantidad de permeabilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Permeable</li> <li>No permeable</li> <li>Filtros</li> </ul>	X		(Mayorga, 2017a)
	Configuración edificatoria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pareada</li> <li>Adosada</li> <li>Aislada</li> <li>Mixta</li> </ul>	X		
	Cantidad de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas verdes recreación</li> <li>Sala comunal</li> <li>Piscina</li> <li>Gimnasio</li> <li>BBQQ.</li> <li>Juegos de sala o cine</li> </ul>	X		
	Tipología	<ul style="list-style-type: none"> <li>Unifamiliar</li> <li>Plurifamiliar</li> </ul>	X		
Dimensión Económica	Esta dimensión se la tratara de forma transversal a las demás dimensiones, debido a que el factor económico se encuentra intrínseco en las cuatro dimensiones anteriores.				

Elaborado por: Lenin De la Torre.

## Dimensión Urbano espacial

La dimensión urbano espacial se encuentra reconocida en el estudio de Sabatini, en el cual menciona que “En términos más específicos la segregación requiere de una definición compuesta para dar cuenta de aspectos diferenciales que tienen distintas implicancias, tanto en términos de sus impactos sociales y urbanos como en lo relativo a la política pública”(Sabatini, 2003, p. 1). En este sentido se presentan los siguientes indicadores:

- Articulación o desarticulación voluntaria:

“la articulación urbana conecta, vincula diversas áreas urbanas, cumple un rol conectivo y de sutura al mismo tiempo. La función de una articulación es la de reunir, contextualizar y tejer simultáneamente durante el proceso” (Colautti, s. f.). Por lo tanto, este indicador nos permitió medir la conexión y continuación de la trama urbana y la vinculación que el objeto tiene con relación al contexto inmediato.

- Espacios públicos y áreas verdes:

Para el gobierno autónomo descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito, el espacio público es:

“El escenario de la integración social cotidiana, y es el contexto en el que los ciudadanos ejercen su derecho a la ciudad. En él se articulan elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales, y a través de él se relacionan e integran las distintas áreas y equipamientos del Distrito Metropolitano de Quito” (D. M. de Quito, 2020)

Por lo tanto, este indicador nos permite medir el porcentaje de espacio público y área verde al interior de los conjuntos residenciales cerrados los mismos que permitirán identificar “los lugares de relación o interrelación social, de contacto entre las gentes, de animación urbana, a veces de expresión comunitaria” (Borja, 2011, p. 1)

Siendo en este sentido, los espacios públicos y áreas verdes un indicador por el cual la ciudadanía busque la auto segregación como respuesta a ambientes urbanos deteriorados.

Para este análisis se entiende por espacio público a todos los espacios definidos para la integración social cotidiana al exterior, sin contar la calzada vehicular debido a que se lo interpreta como un espacio diseñado para la circulación y estancia vehicular.

- Preferencia de sitios entre la ciudad (localización):

Este indicador permite identificar “a los grupos que tienen la posibilidad de elegir su localización en la ciudad, buscando el acceso a bienes públicos o colectivos (bienes a los que difícilmente se accede de forma individual) agrupándose en el espacio” (Sabatini, 2006). En este caso la medición y análisis será realizada mediante una encuesta pormenorizada en la que mediante una serie de preguntas serán captadas las opiniones y percepciones ciudadanas respecto a los conjuntos residenciales por que los prefieren como lugar de residencia.

### **Dimensión perceptiva:**

Por otro lado “existe también un carácter subjetivo que se refiere a las imágenes, percepciones, reputación y estigmas territoriales asignados por la población de la ciudad a algunos de sus vecindarios” (Sabatini, 2003, p. 6), confirmando de esta forma, la existencia de una dimensión perceptiva que se origina desde la sociedad, siendo este un ámbito de estudio más subjetivo. Por lo cual se presentan los siguientes indicadores:

- Seguridad:

Para (Janoschka, 2005, p. 12),(Sabatini, 2003),(Mendoza, 2015), entre otros investigadores sobre el fenómeno de segregación socio espacial, constantemente relacionan en sus estudios la problemática de la inseguridad urbana con los conjuntos residenciales cerrados, como respuesta a una percepción por parte de los habitantes, frente a la criminalidad e inseguridad urbana que se puede percibir en las urbes latinoamericanas.

Por tal razón se hace necesaria la incorporación de este indicador para identificar dentro de esta dimensión, que percepción tiene la ciudadanía de la urbe quiteña, frente a esta problemática y si es el conjunto residencial cerrado la respuesta a la inseguridad.

- Privacidad:

Al igual que el ítem anterior la privacidad es un factor influyente en el acceso de las personas hacia los conjuntos residenciales cerrados “En términos generales, los conjuntos residenciales cerrados, benefician a sus residentes brindándoles mayor seguridad y privacidad” (Martínez Barrios, 2016, p. 150)

- Imagen:

Un indicador importante es la imagen que estos conjuntos residenciales brindan a los usuarios, como “beneficios que entrega el tener un hogar estable, a través de una serie de servicios y valores de auto administración que posibilitan asegurar un control del entorno físico y social, crea y mantiene constantemente una imagen prestigiosa del área residencial” (Mendoza, 2015, p. 127)

Por ende, es un aspecto subjetivo proveniente del usuario de los conjuntos residenciales cerrados y de las personas que habitan en el contexto inmediato a estos objetos urbano-arquitectónicos, los cuales lo pueden identificar de forma positiva o negativa.

- Ambiental

Este indicador “es parte de los engranajes que determinan un acceso diferenciado de la población a los bienes públicos de consumo colectivo, tales como el paisaje, el medio ambiente, la seguridad ciudadana y en general la calidad de vida” (Sabatini, 2003, p. 9). Por ende, permite identificar la necesidad, por parte de la ciudadanía, de un ambiente más sano y saludable donde poder vivir, la percepción y disfrute de elementos como el paisaje, las áreas verdes, ambientes más limpios y agradables.

Por ende este indicador va muy relacionado al indicador de área verde debido a que la presencia de vegetación presentan “temperaturas de emisión superficial más bajas, la depuración del aire, concentración de biodiversidad, ventajas



paisajísticas , espirituales y culturales”(Irrarrázaval, 2012, p. 75) , por ende un mejor ambiente para vivir.

### **Dimensión social:**

Es muy importante la apertura de esta dimensión, debido a que la sociedad es el principal usuario de los CRC., los mismos que son los receptores de las diferentes dinámicas que ocurren en el contexto de estos desarrollos arquitectónicos (Sabatini, 2006). En este sentido se presentan los siguientes indicadores:

- Identidad social

“la búsqueda de identidades sociales son procesos, normales o comprensibles”(Sabatini, 2003, p. 8), que muchas veces las personas presentan, como defensa de su identidad o para consolidar la misma. Este indicador permite conocer si los conjuntos residenciales cerrados de la urbe quiteña, tienen esta característica social y en qué grado la población la percibe.

- Integración

Este apartado permite medir la percepción de integración comunitaria que tiene el usuario al acceder a un conjunto residencial cerrado, los vínculos de buena vecindad entre los usuarios de los CRC.

- Estatus

Este indicador permite medir la existencia de estatus, de acuerdo a la multiplicidad de servicios que presente el conjunto residencial cerrado como también al factor económico, el cual permite el acceso a CRC., con más servicios. “De esta manera, los barrios cerrados son presentados muchas veces como el verdadero estilo de vida alternativo en las actuales urbes, en los cuales resaltan el prestigio y la realización de un cierto estatus”(Mendoza, 2015, p. 127)

- Vínculos entre el usuario - usuario y usuario con el espacio

El indicador vínculo existente entre usuarios permite medir que tipo de relación existe al interior de estos objetos urbano-arquitectónicos con relación a los usuarios o habitantes de los CRC. Por otra parte este indicador mide “las acciones urbanísticas relacionadas con la estrategia de aumentar la relación directa entre un espacio y los habitantes” (Janoschka, 2005, p. 13) al interior del conjunto residencial cerrado.

- Calidad de vida

Se entiende por calidad de vida a “un conjunto de satisfactores que al integrarse permiten que un individuo o un grupo de individuos viva y se desarrolle, incluyendo características biológicas, sociales, económicas, culturales, ideológicas y psicológicas” (Olmos, 2008a, p. 52). Para la recopilación de la información relacionada a la investigación sobre la auto segregación, se la tomará de indicadores antes mencionados como: el porcentaje de espacios públicos y áreas verdes implantados dentro de los CRC., percepción de seguridad por parte de los usuarios de estos objetos, además de la percepción de integración y buena vecindad como vínculo entre los usuarios, el ambiente donde se desarrolla y se implantan estos CRC, la calidad de espacios y el mantenimiento de los mismos. (Vicuña et al., 2019a)

### **Dimensión Arquitectónica:**

Por otra parte, se hace necesario la aproximación hacia una dimensión arquitectónica debido a que este fenómeno se presenta en la arquitectura del objeto, como conjunto residencial cerrado, al implementar en su diseño “muros o cercados que rodean al conjunto residencial, puertas y rejas que son barreras físicas” (Roitman, 2017, p. 3) las mismas que impiden el libre acceso y a sus vez privatizan el espacio público, por consiguiente, se refleja los siguientes indicadores:

- Permeabilidad

Para entender este indicador se toma las características definidas por Mayorga, (2017), donde “se fundamenta la permeabilidad con el acceso de los fraccionamientos. Para ello se designa a la ubicación de los ingresos y salidas, la Inter visibilidad, el tipo de cierre que se creó, bloque de vivienda, y la permeabilidad filtrada y administrada que se reconoce con la restricción de paso de los peatones y el control de los ingresos a través de alguna puerta” así como también de dispositivos o elementos que permiten la filtración como por ejemplo las garitas o guardianías, intercomunicadores, etc. En este sentido el indicador evalúa el grado de interacción entre los habitantes del conjunto residencial cerrado y la población que habita fuera de este objeto.

- Configuración edificatoria

Este indicador conduce a descubrir el tipo de configuración más utilizada dentro de los CRC, así como también el ¿por qué? de ese tipo de configuración como forma de ocupación del espacio, así como la configuración arquitectónica del objeto construido.

- Equipamiento

Este indicador mide la calidad y el tipo de infraestructura que tienen los distintos CRC., logrando identificar ciertos patrones demandados por la población usuaria de estos objetos. La calidad se la medirá por la percepción del tipo de mantenimiento que se da a los espacios e infraestructuras, y los elementos que este presta a los usuarios, como mobiliarios, luminarias, señalización.

- Tipología

Este indicador provee mediciones sobre la tipología utilizada en los conjuntos residenciales cerrados, frente a la existencia de viviendas plurifamiliares o

unifamiliares, de igual forma el porcentaje utilizado por los constructores como patrón edificatorio en las diferentes zonas de la ciudad.

### **Dimensión Económica:**

La dimensión económica, se encuentra de forma transversal a todas las demás, debido principalmente a que condicionan la adquisición del tipo de propiedad, sitios dentro de la urbe, servicios, estatus, entre otras características. “En las ciudades latinoamericanas ha predominado la segregación con criterios socioeconómicos o de clases” (Carman et al., 2013, p. 12)

De esta forma se logra acreditar la existencia de las cinco dimensiones planteadas, las cuales tratan de enfocar la totalidad del fenómeno de auto segregación socio espacial.

#### **2.2.4. Recopilación de la información**

Una vez precisados los aspectos a medir, se procedió a la recopilación de la información por medio de dos técnicas, la primera fue la observación, la cual permitió agrupar la información en forma de mapas por medio de los indicadores de las dimensiones urbano espacial y arquitectónica.

La segunda técnica aplicada fue la encuesta, a partir de la cual se recopiló información de las dimensiones social y perceptiva, debido al carácter subjetivo de estas dos dimensiones.

#### **2.2.5. Análisis de la información**

De la información recopilada, el siguiente paso dentro del proceso es el análisis de los datos recabados, dado que este ítem permitió entender el sentido de los conjuntos residenciales cerrados, con respecto a la auto segregación.

En efecto, proporcionó respuestas a incógnitas de ¿por qué la gente los elige como una forma privilegiada para vivir?, ¿que los distingue de otras formas de habitar? A su vez permitió determinar la existencia de un patrón socio espacial distintivo frente a varios indicadores medidos.

#### **2.2.6. Transformación de la información**

Una vez analizados los datos cualitativos y debido al enfoque mixto de la investigación, se hace necesario la transformación de los datos cualitativos a cuantitativos, lo cual permite tener datos numéricos y porcentuales que brinden objetividad a la investigación del fenómeno.

#### **2.2.7. Triangulación de la información**

Concluida la transformación de los datos, se hace necesario la triangulación y análisis entre datos cualitativos y cuantitativos, los cuales permitieron tener una visión más clara y sólida sobre el fenómeno de auto segregación, desde la perspectiva de los conjuntos residenciales cerrados.

#### **2.2.8. Resultados**

Como último paso de este proceso investigativo, se reportan los resultados obtenidos a nivel cualitativos y cuantitativos, mismos que sirven de base de las conclusiones y para la elaboración de la propuesta final.

### **2.3 Situación de partida y caracterización del área de estudio.**

El Distrito Metropolitano de Quito es la ciudad capital del Ecuador, se localiza sobre la región central de la sierra ecuatoriana y se compone de 32 parroquia urbanas y 33 rurales agrupadas en 8 administraciones zonales y una población en la mancha urbana de 2'555.252 habitantes en una superficie de 43.116 hectáreas y una densidad bruta de 59.26 personas / hectárea según la proyección

de según las proyecciones de (*quito-vision-2040-y-su-nuevo-modelo-de-ciudad.pdf*, s. f.)

En este sentido y con las características antes mencionadas, la ciudad de Quito “tuvo durante el último siglo dos momentos históricos cruciales: el primero definido por un predominio de las relaciones capitalistas de producción y un segundo caracterizado por un agudo proceso de transformaciones, deducido por el proceso de modernización capitalista” (Carrión & Espinosa, s. f., p. 504), permitiendo de esta forma que en la urbe proliferen los conjuntos residenciales.

Según datos obtenidos del Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PMDyOT)

*“en la zona urbana el número de viviendas se incrementó en el 29.83% y en el área rural en el 61.09 %, lo cual no necesariamente significa un desplazamiento hacia parroquias rurales sino más bien un crecimiento hacia las parroquias en proceso de consolidación, (especialmente en la zona de Calderón, Tumbaco y los Chillos)”(PMDyOT, 2015, p. 266)*

*“El crecimiento elevado de las últimas décadas, y un modelo de desarrollo urbano muy expansivo geográficamente, ha dado la apropiación de un vasto territorio con baja densidad demográfica, que presenta un alto grado de inequidad de servicios y áreas verdes e infraestructuras...” (PMDyOT, 2015, p. 209)*

Siendo los conjuntos residenciales cerrados una de las formas más utilizadas como expansión urbana, dato que el colegio de arquitectos de Pichincha, entidad colaboradora para la aprobación de proyectos de construcción, lo ratifica en una entrevista para el diario “El Comercio”, en la que se menciona lo siguiente: “Se tramitaron 2987 proyectos de conjuntos privados en un periodo de tres años comprendido entre el 2014 y 2017 donde la mayor parte de estos proyectos se encuentran en Calderón, valles de Tumbaco y los Chillos además en Turubamba”. (El Comercio, 2017)

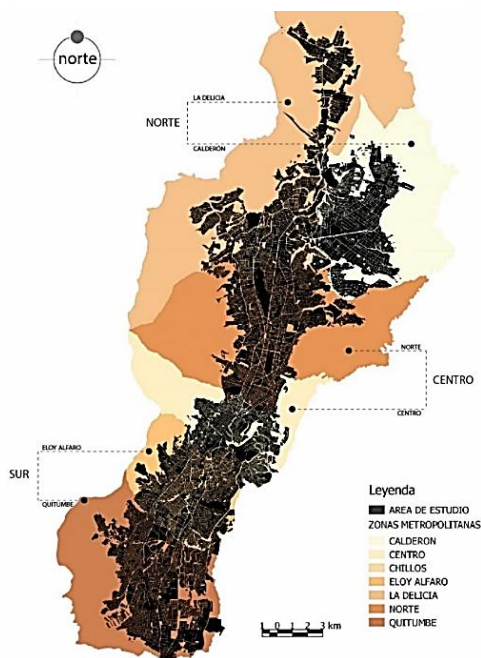
Juntamente con estos modelos económicos que ha atravesado y atraviesa la ciudad, aparecen también fenómenos socio espaciales que se entretajan dentro del convivir urbano, donde, autores como (Cortez, 2013b), (Barahona & Rojas, 2017),(Carrión & Espinosa, s. f.),(Escobar & Quintero, 2018), han identificado la

presencia de segregación socio espacial, sin caracterizar un fenómeno más específico como es la auto segregación.

La segregación socio espacial tiene características de ser un fenómeno que se presenta por las desigualdades o inequidades económicas ostentadas en la población, las cuales son fuerzas externas que obligan o de cierto modo expulsan hacia las periferias a la población de escasos recursos que no puede acceder a mejores ubicaciones y servicios dentro de los núcleos urbanos por los altos costos que este tiene. Mientras que la auto segregación se presenta como una fuerza interna donde el individuo busca separarse del resto de la población.

Por ende, la ciudad de Quito, al ser una metrópoli latinoamericana, que cumple con las características de estos grandes núcleos urbanos, donde una gran cantidad de actividades económicas, gubernamentales y administrativas se entretajan dotando de un mayor nivel de complejidad urbana, social y espacial al interior de la urbe, es el área que permite cumplir con este tipo de análisis, frente a la caracterización de la auto segregación.

*Ilustración 3 Área de estudio*



*Elaborado por: Lenin De la Torre*

Por tal motivo, la ciudad de Quito, se constituye en el área de estudio, ya que aquí se encuentran emplazada la mayor cantidad de población y por características antes mencionadas su estructura para el desarrollo y análisis de la investigación fue el siguiente:

Norte: Administración zonal Calderón y La Delicia.

Centro: Administración zonal Norte y Centro

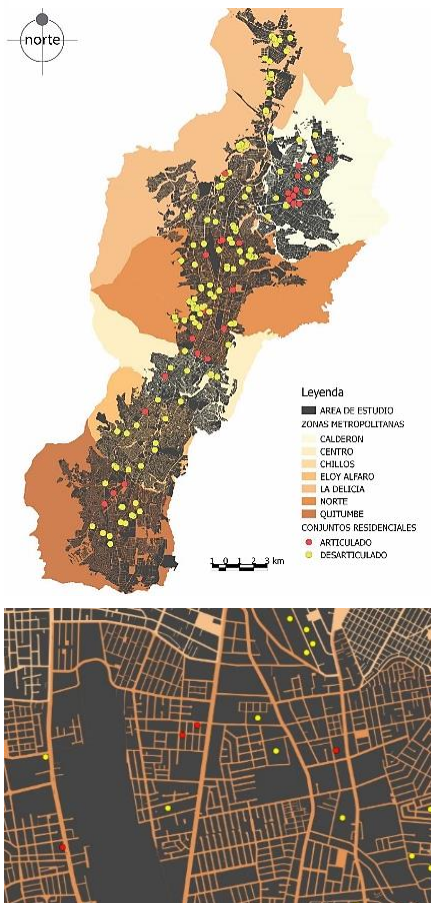
Sur: Administración zonal Eloy Alfaro y Quitumbe.

## 2.4 Análisis causal de la problemática

Como se ha descrito en acápite anteriores, la información recolectada se obtuvo mediante la aplicación de un sistema de dimensiones e indicadores que centran la problemática en la caracterización de la auto segregación socio-espacial, enfocada desde el conjunto residencial cerrado como manifestación de este fenómeno en la ciudad de Quito. En este sentido se presentan los hallazgos encontrados por cada dimensión e indicador:

### Dimensión urbano espacial:

Ilustración 4 Mapa del indicador de articulación



Elaborado por: Lenin De la Torre

- Articulación

En este indicador, de un total de 154 conjuntos residenciales cerrados, el 78.57% de la muestra se encuentran desarticulados de la trama urbana y solo el 21.43 % son articulados al tejido vial.

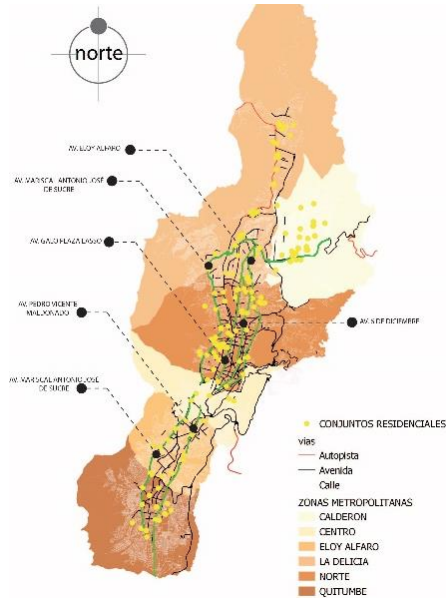
El mapa del área de estudio, verifica que, a lo largo de la ciudad de Quito existe una predominancia de los CRC., desarticulados (color amarillo) de la trama de la ciudad, debido principalmente, a que estos objetos tratan de ocupar grandes áreas de terreno que son amuralladas sin importar el tejido vial del contexto urbano donde se implantan, provocando discontinuidad en la traza y una mezcla de tramas no muy bien articuladas.

En la imagen inferior se puede visualizar, ilustrados de color amarillo, los conjuntos residenciales cerrados desarticulados de la



trama urbana mostrando la diferencia en cuanto al área que posee con respecto a los CRC., que están articulados a una trama existente

Ilustración 5: Mapa de análisis vial



Elaborado por: Lenin De la Torre

Por otro lado, también se realizó un análisis de las vías en las que se emplazan los conjuntos residenciales cerrados encontrando que estos desarrollos urbanos se emplazan cerca de las arterias viales principales de la ciudad de Quito y por ende cerca de los grandes centros comerciales ubicados en estas vías.

En consecuencia, la interpolación de estos tres factores (la desarticulación, la vinculación con las grandes vías y con los grandes centros comerciales) respecto a los CRC., permiten descubrir problemáticas en la movilidad como la generación de tráfico, contaminación ambiental,

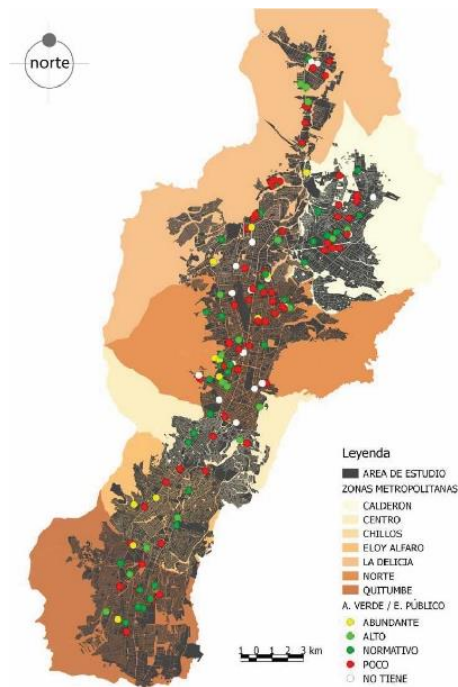
auditiva y la inseguridad peatonal.

Ilustración 6: Ejemplo del vínculo existente entre las grandes vías, los grandes centros comerciales y los conjuntos residenciales



Elaborado por: Lenin De la Torre

Ilustración 7 Mapa del indicador de espacios públicos y áreas verdes



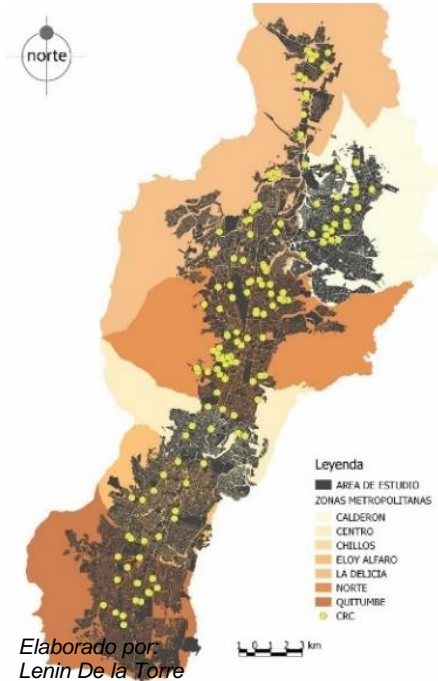
Elaborado por: Lenin De la Torre

- Espacios públicos y áreas verdes:

La investigación arroja una mixticidad en el tratamiento de áreas verdes y espacio público, variando entre los indicadores: no tiene (0%) de color blanco, poco (1% al 9%) color rojo, normativo (10% al 19%) color verde oscuro, alto (20 al 40%) color verde claro, y abundante (+50%), el porcentaje se lo toma en referencia al total del área del terreno. Es necesario volver a recalcar que, para este estudio, se entiende por espacio público a las áreas dedicadas al disfrute de los usuarios, siendo plazas, áreas verdes, áreas recreativas al exterior, dejando fuera de esta categoría a la calzada vehicular, debido que es un espacio diseñado para la estancia y circulación vehicular.

Por lo tanto, se identifica que el 7.80% tienen áreas verdes y espacios públicos de forma abundante, el 11.70% tiene alto tratamiento de infraestructura verde y espacio público, el 23.40% cumple con porcentajes normativos para este indicador, el 46.10% tienen porcentajes designados como poco y, por último, el 11.03% del total de la muestra no tienen áreas verdes ni espacio público al interior del CRC.

Ilustración 8 Mapa del indicador de localización



- Preferencia de sitios entre la ciudad (localización):

Con referencia a este indicador se puede observar mediante el mapa la prevalencia de más CRC desde el centro del área de estudio hacia el norte (zonas administrativas, Norte, la Delicia y Calderón).

En este sentido de un total de 460 encuestados se identificó que el 69.78% de la población encuestada prefieren vivir en el norte de la ciudad, el 18.26 % prefieren vivir en el centro del área estudiada, el 11.96% personas encuestadas prefieren vivir en el sur de la

ciudad.

### Dimensión perceptiva:

Los datos recopilados frente a los indicadores correspondientes a esta dimensión, se la obtuvo mediante la aplicación de una encuesta, la misma que arrojó los siguientes datos.

- Seguridad

De un total de 460 encuestados, se identificó que el 42.92% perciben que los conjuntos residenciales cerrados les brindan seguridad, permitiendo una lectura clara frente a la percepción de inseguridad y criminalidad existente en la urbe quiteña, y la búsqueda de un lugar seguro donde vivir por parte de la sociedad.

- Privacidad:

El 21.24% de la población encuestada percibe que los conjuntos residenciales cerrados les brindan una mejor privacidad, el cual también podría aportar al cierre no permeable del perímetro de los CRC, ya que el usuario busca un ambiente más privado donde desarrollar sus actividades de hogar.

- Condiciones ambientales:

El tercer indicador por el cual la población prefiere vivir en un CRC son las condiciones ambientales que estos ofertan, en este sentido el 18.63%, de la población encuestada percibe el ambiente y las condiciones naturales como principales elementos para vivir en un CRC.

- Imagen:

El cuarto lugar es para el indicador perceptivo de imagen, que la población tiene frente a los CRC, el mismo que hace referente a la amplitud de espacios y mantenimiento de los mismos.

Para el 15.90% de los encuestados, la imagen que tienen los CRC., es la percepción más importante. Sin embargo, el 1.30% de las respuestas obtenidas mencionan otros aspectos como mejor comodidad, o estar cerca de familiares.

### **Dimensión social:**

El análisis de los indicadores que componen esta dimensión, se los obtuvo de la aplicación de la encuesta a una población de 460 personas, teniendo como resultado lo siguiente:

- Identidad, integración y estatus:

La agrupación de estos tres indicadores se debe a que estaban contenidos dentro de una misma pregunta en la encuesta.

En este sentido frente al indicador de identidad, se puede constatar que el 17.51% de la población encuestada piensan que los conjuntos residenciales cerrados son elementos arquitectónicos que permiten encontrar los grupos sociales a los que se autoidentifican o pertenecen.

El 51.31% identifica a los conjuntos residenciales cerrados como elementos de integración comunitaria al interior de los mismos, el 8.76% visualiza que los conjuntos residenciales cerrados, facilitan la desintegración vecinal al interior de dicho objeto y el 15.94% señalan que los CRC., originan división con el resto del barrio.

Con referente al estatus social se obtuvo que el 6,48% identifican que el vivir dentro de un CRC., mejora la posición o su estatus social.

- Vínculos:

Referente a los vínculos entre usuarios, se verificó con la información obtenida en el indicador de integración.

Por otro lado, respecto al vínculo entre el objeto y el usuario, se obtuvo que el 55.65% de los encuestados prefieren desvincularse de los CRC., optando por vivir en viviendas independiente fuera de los CRC., mientras que el 44.35% tienen un vínculo hacia el conjunto residencial cerrado relacionado principalmente a la percepción de seguridad que estos ofrecen.

- Calidad de vida:

Referente a la calidad de vida, en los 460 encuestados se obtuvo que el 20.20% identifican que los CRC, aportan a una mejor calidad de vida por brindar equipamientos como piscinas, salas de recreación, gimnasios.

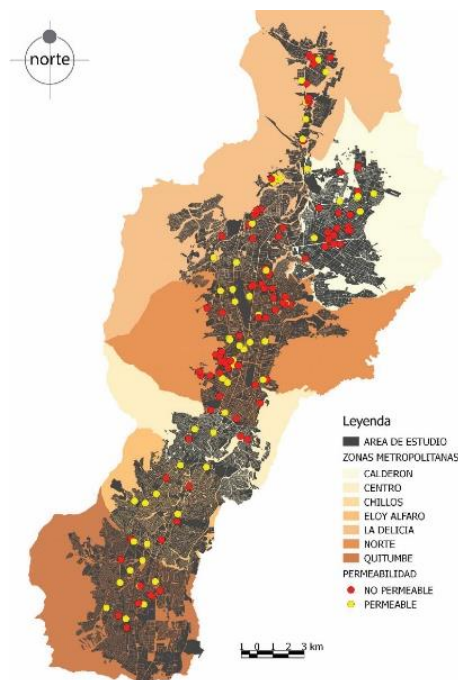
El 33.48%, identifican que los CRC., aportan a una mejor calidad de vida por las infraestructuras que tienen como son calles adoquinadas, luminarias peatonales, señalización, etc.

El 36.80%, señalan a las áreas verdes como el indicador más importante para mejorar la calidad de vida.

Mientras que el 9.52%, señalan que el vivir dentro de los CRC., no aportan una mejor calidad.

### Dimensión arquitectónica:

Ilustración 9 mapa del indicador de permeabilidad



Elaborado por: Lenin De la Torre

- Permeabilidad:

El cierre de los CRC, en el área estudiada es no permeable (color rojo) en la gran mayoría, debido principalmente al uso de muros ciegos al contorno de estos objetos.

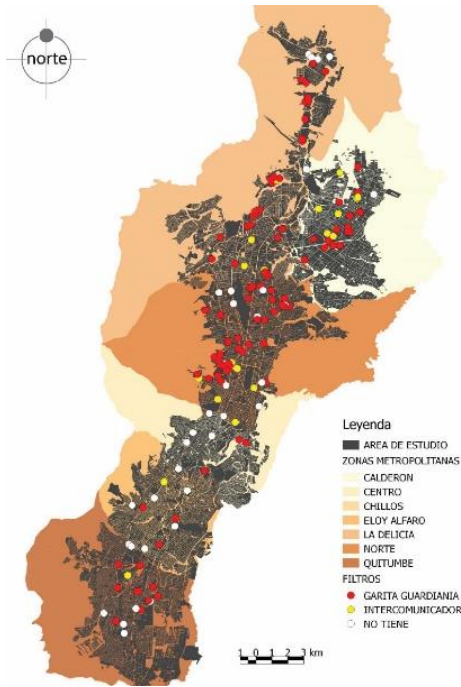
Sin embargo, se puede identificar la existencia de conjuntos residenciales cerrados, que utilizan un cierre más permeable con el exterior, mejorando la percepción de seguridad del transeúnte.

En este sentido de un total de 154 conjuntos residenciales cerrados analizados mediante la observación y mapeados, se identificó que el 63% de conjuntos residenciales cerrados tienen cerramientos no permeables en su perímetro, mientras que el 37% de la muestra analizada tiene cerramientos permeables.

En cuanto a filtros se identificó que el 64.29% de los CRC., tienen garita, mientras que el 13% tienen intercomunicador y el 22.72% no poseen ninguno de estos elementos, dándose principalmente esta situación en el sur de la ciudad.



Ilustración 10 Mapa del indicador de filtros



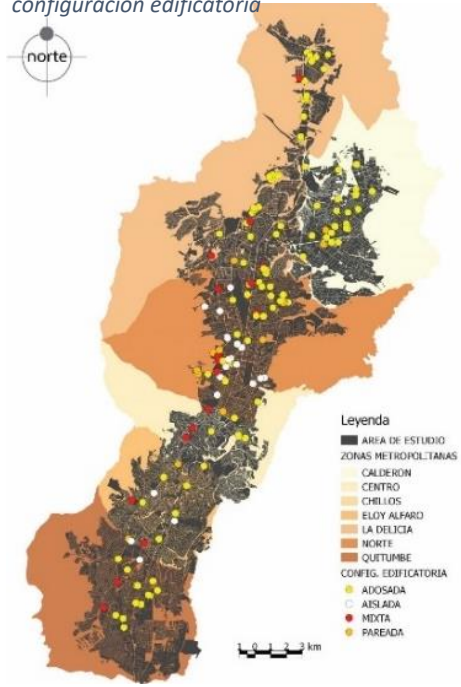
Elaborado por: Lenin De la Torre

Con respecto a los filtros utilizados en los CRC., estudiados podemos encontrar que existe una predominancia en el uso de la garita o guardianía (rojo) para filtrar a los no propietarios o usuarios de estos objetos.

Se puede identificar además hacia el sur de la ciudad mayor predominancia de conjuntos residenciales cerrados que no usan ningún filtro (blancos), los cuales dan a entender que tienen un contacto más directo entre los usuarios y el visitante o la población exterior al CRC.

Por otra parte, se verifica la existencia de CRC., que utilizan el intercomunicador como único filtro entre el usuario y el visitante.

Ilustración 11 mapa del indicador de configuración edificatoria



Elaborado por: Lenin De la Torre

- Configuración edificatoria:

La información recabada por este indicador identifica que el 66.23% de CRC., tiene una configuración adosada (color amarillo).

De la misma forma se distingue que el 13% de los CRC., analizados tienen una configuración aislada (color blanco), debido principalmente a que son edificaciones con vivienda en altura.

Por otro lado, el 13% se identifica como una configuración mixta (edificación adosada y aislada) al interior de los CRC., también generalmente utilizada en la vivienda en altura.

El 7.77% tiene una configuración de vivienda pareada (color naranja), misma que se identifica con más frecuencia del centro extendiéndose al extremo norte.

- Equipamiento:

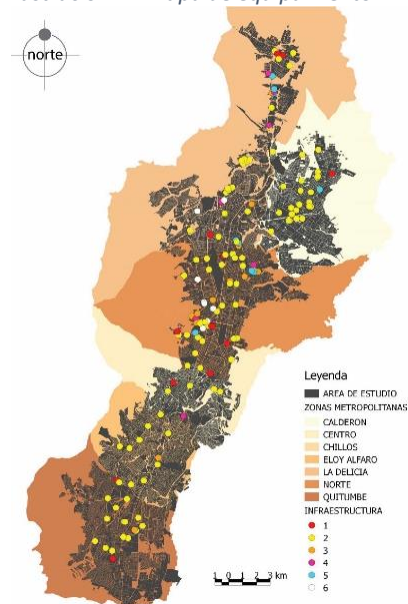
Este índice permite evaluar, la cantidad de equipamiento al interior de los conjuntos residenciales cerrados, en este discernimiento se distingue una escala del 1 al 6, siendo el número 1 la ponderación más baja para este ítem y el número 6 la más alta. Para esto se utilizó la siguiente tabla.

Tabla 3 Matriz de ponderación de infraestructura

Equipamiento	Ponderación
Infraestructura recreativa	1
Infraestructura recreativa + salón comunal	2
Infraestructura recreativa+ salón comunal+ piscina	3
Infraestructura recreativa + salón comunal + piscina + gimnasio	4
Infraestructura recreativa + salón comunal + piscina + gimnasio + BBQ.	5
Infraestructura recreativa + salón comunal + piscina + gimnasio + BBQ. + espacios para juegos de sala o cine.	6

Elaborado por: Lenin De la Torre

Ilustración 12 Mapa de equipamiento



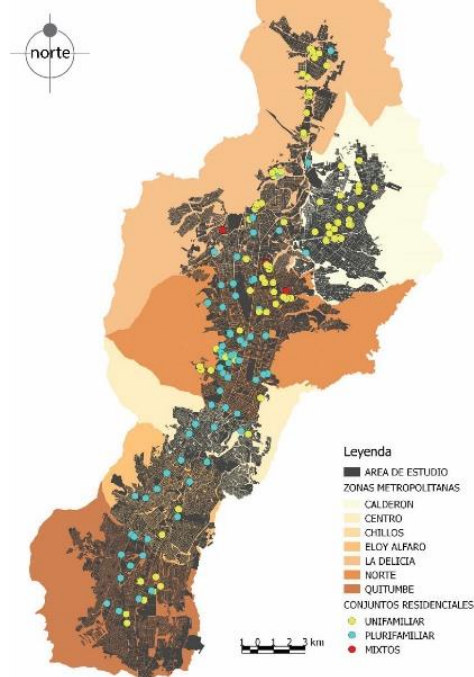
Elaborado por: Lenin De la Torre

Por lo tanto, el análisis de este indicador arrojo los siguientes datos:

El 8.46% tienen infraestructura básica con ponderación de 1 (color rojo), el 66.88% tienen infraestructura con puntaje 2 (color amarillo), el 9.09% tienen infraestructura con una ponderación de 3 (color anaranjado), el 4.54% tienen infraestructura con ponderación 4 (color fucsia), el 5.84% tienen infraestructura con un puntaje de 5 (color celeste), y el 5.19% tienen infraestructura con ponderación 6 (color blanco).



Ilustración 13 Mapa de tipología edificatoria



Elaborado por: Lenin De la Torre

- Tipología edificatoria

Este último indicador genera una división en la forma de construcción de los conjuntos residenciales cerrados en cuanto a tipología el 55.84% de la muestra total son unifamiliares, mientras que el 44.15 % son plurifamiliares.

El mapa muestra predominancia de la tipología unifamiliar en los conjuntos residenciales cerrados de dos zonas, Calderón y San Antonio de Pichincha, al norte de la ciudad.

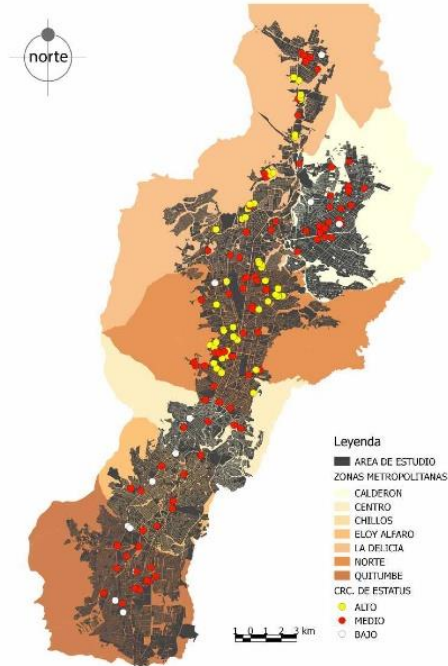
### Dimensión económica:

En cuanto a la dimensión económica se obtuvo que, de un total de 460 encuestas aplicadas, el 41.06% de la muestra, no tuvo la posibilidad de elegir la vivienda donde reside, principalmente por el factor económico, ya que el valor de las viviendas a adquirir era superior al presupuesto designado para la compra de este inmueble.

En este sentido el 27.88% de la población encuestada reconoció que destinaría un valor de hasta cuarenta mil dólares para la adquisición de una vivienda al interior de un CRC. El 30.20% destinaría hasta setenta mil dólares; el 23.09% gastaría hasta un total de noventa mil dólares; mientras que el 11.76% de los encuestados destinaría hasta ciento veinte mil dólares; el 4.36% destinaría hasta ciento cincuenta mil dólares y solo el 2,61% destinaría más de ciento cincuenta mil dólares para la adquisición de una vivienda en un CRC.

Estos valores permiten verificar la existencia de estatus socioeconómicos, a los cuales también están dirigidos los conjuntos residenciales cerrados, siendo más frecuentes, los desarrollos residenciales para estatus socioeconómicos medios y altos como lo muestra el siguiente mapa.

Ilustración 14 Mapa indicador de estatus



Elaborado por: Lenin De la Torre

Por consiguiente, se pudo identificar que el 31.16% de los CRC., analizados son para estatus socioeconómicos altos (color amarillo), mientras que el 62.35 % es para estatus medios (color rojo) y el 6.49% son para estatus sociales bajos (color blanco).

En el mapa se puede observar la supremacía de CRC., para estatus sociales medios (color rojo) a lo largo del área de estudio, mientras que es evidente la aparición de CRC., para estatus sociales altos (color amarillo), en el centro con expansión hacia el extremo norte de la ciudad, siendo muy marcada esta distinción.

Mientras se identifica a lo largo del territorio, objetos para estatus sociales bajos, pero en menor cantidad (color blanco).

## 2.5 Identificación de actores involucrados

Existe una multiplicidad de actores frente al fenómeno de auto segregación socio-espacial como lo menciona (*Segregación Socio-Espacial en las Ciudades Latinoamericanas*, 2019), sin embargo, se ha optado por la división en tres grandes grupos que son:

- El estado
- El mercado

- La sociedad

Donde la sociedad civil está representada por los usuario y beneficiario de los conjuntos residenciales cerrados, los mismos que, como se ha identificado en acápite anteriores, buscan la auto segregación dentro de los CRC., por la percepción de inseguridad en la urbe principalmente, como también por la privacidad, infraestructura y mejor calidad de vida que estos objetos urbano arquitectónicos ofrecen.

El mercado reconocido como los promotores urbanos o inmobiliarios que son ejecutores constructivos de los conjuntos residenciales cerrados, los mismos que, como se ha podido constatar, tratan de emplazar estos proyectos en importantes áreas de la ciudad, buscan escalas de terreno extensa en las cuales se pueda desarrollar proyectos de vivienda masivos, las dotan de infraestructura, que muchas de las veces falta en la urbe, tratando de disminuir todo lo posible el espacio público de encuentro y disfrute, para incrementar los beneficios económicos por parte de los constructores.

Se ha podido constatar la prevalencia de un mercado de vivienda enfocado a los estatus sociales medios y altos, estos cada vez más en la periferia donde el valor del suelo es más barato, relegando la construcción de viviendas sociales a empresas públicas.

En el caso del Estado se ha podido identificar a dos actores importantes dentro del fenómeno.

El Gobierno Autónomo Descentralizado de Quito: el cuál es el encargado de aplicar las políticas metropolitanas para promover el desarrollo organizado de la ciudad y la generación de soluciones habitacionales para diversos estratos socioeconómicos, priorizando la calidad y sostenibilidad del medio urbano, bajo modelos de gestión apropiados, integrales e incluyentes.

Este estamento también es el encargado principal de la planificación, aprobación y muchas veces de la ejecución (por medio de la Empresa Pública de Hábitat y Vivienda) de los proyectos habitacionales públicos de vivienda social.

Sin embargo, el papel de esta institución, se encuentra superado por los promotores urbanos que extienden cada vez más a la periferia los proyectos de CRC. En este mismo contexto se puede notar la falta de control sobre estos desarrollos privados, que cada vez ocupan áreas protegidas, y según lo identificado no hay una correcta planificación y regulación para que estos elementos se articulen con el trazado del contexto urbano.

Y por otro lado el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI: el mismo que es la entidad del estado que ejerce la rectoría e implementación de la política pública de las ciudades, garantizando a la ciudadanía el acceso al hábitat seguro y saludable, a la vivienda digna y al espacio público integrador.

Sin embargo, se ha podido constatar, el incumplimiento de estas características que tiene esta institución debido a que, en los casos analizados la ciudadanía, por la falta de garantías para poder acceder a un hábitat seguro y saludable, elige auto segregarse, por la falta de espacios públicos integradores como también áreas verdes y recreativas al interior de la ciudad, la población opta por buscar espacios que permitan estas actividades, encontrando en los CRC., la respuesta a estas necesidades.

## **2.6 Estudios de casos**

### **Auto segregación y segregación inducida, en el contexto socioambiental del Municipio de Marechal Deodoro.**

Marechal Deodoro, es un municipio brasilero del estado de Alagoas, que forma parte de la región metropolitana de Maceió con una población registrada hasta el 2018 de 51364 habitantes, ocupando el puesto once de las ciudades más pobladas de ese estado. (Bastos & AL, s. f.)

En este municipio la acción de estado es segregante y muy visible (Barra & Silva, 2017), debido a que las viviendas para las clases sociales más pobres se encuentran emplazadas en lugares remotos sin infraestructura urbana y por ende limitaciones en cuanto a servicios.

Sin embargo, existe una gran diferencia inducida por la clase económica alta, donde prima la decisión de separarse y aislarse en áreas privilegiadas para vivir, creando una fragmentación socio espacial y socio económica.

Para (Barra & Silva, 2017), “las clases altas actúan directamente a través del Estado, pues acaba atrayendo a lugares poco privilegiados, las mejores inversiones en vías, transporte, agua, alumbrado, ocio, entretenimiento, entre otros”. Induciendo a la segregación al resto de la población que se encuentra en zonas poco servidas.

La tendencia auto segregante de vivienda que se identifica con la clase alta de este municipio, tiene características como: el habitar en condominios cerrados, con casetas de vigilancia, barreras de acceso, cámaras y alarmas, servicios de ocio e infraestructura al interior de estos condominios, alejándose principalmente de problemas urbanos como la congestión, la violencia, la contaminación y la degradación ambiental, buscando un estilo de vida cercano con la naturaleza, que al mismo tiempo brinde cierto prestigio social , que más a que vivir en un espacio estéticamente armonioso, el mercado ha vendido la idea de un estilo de vida tranquilo y seguro, lejos del caos de la ciudad. (Barra & Silva, 2017)

En este sentido, la clase económicamente dominante actúa a través de la auto segregación, en tal medida que posee las condiciones de adquisición necesarias para seleccionar las mejores zonas donde quiere vivir dentro de este municipio, siendo la más atractiva la zona costera, “que se ha convertido en el principal atractivo de inversión en turismo y especulación inmobiliaria”.(Barra & Silva, 2017).

## **2.7 Procesamiento y análisis de los resultados**

De la información recabada en el acápite anterior, se puede resaltar lo siguiente:

Dentro de la dimensión urbano espacial, se encuentra que una de las características que acompañan a los conjuntos residenciales cerrados es la desarticulación de la trama urbana donde el 78.57% de la muestra tomada se identifica con este rasgo, debido principalmente, a que estos elementos ocupan grandes áreas de terreno, los cuales están basados en la explotación del recurso suelo, para la construcción de estos enclaves, enfocados en un mejor aprovechamiento económico.

En el ámbito de espacios públicos y áreas verdes, se pudo encontrar que el 46.10% de la muestra analizada tienen porcentajes entre el 1 al 9% de área dedicada a los espacios verdes de encuentro. De igual forma se identificó que del total de la muestra el 23.40% de los CRC., cumplen con porcentajes de entre el 10 al 19%. Por lo que se puede notar un mínimo interés por parte de los desarrolladores inmobiliarios en la adjudicación de estas áreas como importantes para mejorar la calidad de vida de los usuarios.

Por otro lado, un dato importante es que el 69.78% de la población encuestada muestra su interés por vivir en el norte de la ciudad, debido principalmente a que hacia ese sector de la ciudad se emplazan más conjuntos residenciales y tienen rasgos de estar dirigidos a una población de estatus socio económico medio y alto

En la dimensión perceptiva el dato más fuerte es con respecto a la percepción de seguridad que brindan los conjuntos residenciales cerrados, donde el 42.92% de la población encuestada, se siente más segura viviendo en un conjunto residencial cerrado, debido principalmente a que contiene en su interior áreas que presenta la ciudad, aunque en escalas muy reducidas como lo identificado en el indicador de espacios público y áreas verdes. En este sentido también es posible recalcar que el 21.24% de la muestra, siente que hay más privacidad en

este tipo de elementos, debido al cierre no permeable que presentan estos elementos y los filtro que poseen.

Respecto a la dimensión social el hallazgo fue que el 51.31% de muestra, identifica a los CRC., como elementos que permiten la integración comunitaria entre los usuarios de estos desarrollos. Por otro lado, el 17.51% del total de encuestados identifica que estos elementos brindan identidad social.

En cuanto a la vinculación entre el usuario y el objeto, se identificó que el 44.35% de la población encuestada tiene un vínculo con los conjuntos residenciales cerrados, mientras que el 55.65% de los sondeados prefiere desvincularse de esta forma de habitar, debido principalmente a que las viviendas independientes fuera de los CRC., ofrecen autonomía a sus usuarios.

Referente a la calidad de vida se obtuvo datos muy homogéneos llegando a la conclusión que el equipamiento, las infraestructuras y las áreas verdes que ofrecen lo CRC., mejoran la calidad de vida de los usuarios.

En la dimensión arquitectónica, referente a la permeabilidad de los cierres se identifica que el 63% de los conjuntos residenciales cerrados poseen un cerramiento no permeable teniendo bordes duros los cuales no permiten una adecuada interacción entre la población y los usuarios del CRC. Por otro lado, se pudo identificar que el 64.29% de los conjuntos residenciales poseen garita de seguridad y un dato importante es que el 22.72 % de los CRC estudiados no poseen ningún tipo de filtro ubicando esta característica hacia el sur de la ciudad con mayor fuerza.

En lo referente a la configuración edificatoria el 66.23% de los CRC estudiados tienen una disposición adosada presentándose a lo largo del territorio en estudio, dentro del análisis se puede observar también que el 13% de estos conjuntos tiene una configuración edificatoria mixta, presentándose con más frecuencia desde el centro del área de estudio hacia el sur, esto se debe a que estos elementos son edificaciones con vivienda en altura.

Referente a los equipamientos identificados al interior de los CRC., se logró identificar que el 66.88% de la muestra, solamente poseen infraestructura recreativa y salón de reuniones, otro dato importante que es menester señalar es que hacia el norte de la ciudad se pueden identificar conjuntos residenciales con una alta gama de equipamientos en el interior de estos elementos, existiendo de esta forma una clasificación muy marcada, con relación a este indicador.

Por último, se identificó un balance entre tipologías edificatorias unifamiliares y plurifamiliares con porcentajes del 55.84% y 44.15% respectivamente, sin embargo, se hace necesario recalcar la presencia de conjuntos residenciales con tipología unifamiliar en el norte de la ciudad, debido principalmente por los procesos de expansión de la ciudad hacia esas áreas.

En el ámbito económico, se identificó un patrón a lo largo del área de estudio relacionado con la implantación de vivienda estatus socioeconómico medio. mientras que se constató la presencia de conjuntos residenciales cerrados para estatus sociales medios y altos hacia el centro norte de la ciudad, que es justamente donde se identificó CRC., con multiplicidad de equipamientos y se obtuvo porcentajes más altos con respecto al lugar donde quiere localizarse la población encuestada.

## **2.8 Resultados**

Los resultados obtenidos en este trabajo investigativo demuestran que, la auto segregación es una forma de segregación social voluntaria, ya que es el usuario de los CRC., el que, en libre ejercicio de su voluntad, opta por la separación, animado por una percepción de seguridad y privacidad que ofertan los conjuntos residenciales cerrados debido a la utilización de muros no permeables y filtros, los cuales son barreras físicas que no permiten la interacción con el exterior.

En este sentido otro resultado que se puede recabar es que, la característica principal que acompaña a esta nueva forma de segregación es la posibilidad de



seleccionar el área donde se quiere habitar, buscando preferencias individuales y singulares como infraestructura, equipamientos, áreas verdes, que mejoren la calidad de vida y fortalezcan la integración comunitaria, brindando a su vez cierto estatus entre la sociedad.

El análisis de los conjuntos residenciales cerrados en la ciudad de Quito demostró que más del 70% de la muestra tomada son entes de desarticulación urbana, debido al cierre perimetral de estos elementos, el cual impide la continuación del trazado vial formando islas desconectadas del contexto urbano.

Por otro lado, uno de los resultados más importantes es la diferenciación muy marcada en cuanto a las características de los conjuntos residenciales cerrados al norte de la ciudad con respecto de los del sur, en cuanto a la utilización de filtros, configuraciones edificatorias, equipamientos e infraestructura y hasta de estatus socio económico a los que se dirigen estos desarrollos inmobiliarios.

De igual forma se puede observar una homogeneidad social al interior de los conjuntos residenciales cerrados, principalmente dado por la posibilidad económica de acceder a una mejor calidad de vida, brindada por los servicios, infraestructura y equipamientos existentes al interior de los CRC.

## **2.9 Conclusiones parciales**

La segregación socio-espacial se constituye en una manifestación cada vez más evidente en las ciudades de Latinoamérica que alcanza formas más específicas como la “auto segregación”, donde las personas eligen por decisión propia encerrarse en este tipo de respuesta urbanística a la función residencial, atendiendo a una lógica de seguridad y estatus social como elementos distintivos, lo que acentúa la fragmentación y las desigualdades.

Los Conjuntos Residenciales Cerrados se constituyen en una clara manifestación de las nuevas formas urbanas y una realidad social representativa de los procesos de metropolización que caracterizan la respuesta a las necesidades

habitacionales de la población que viven en las ciudades latinas y específicamente para este trabajo en la ciudad de Quito, lo que los ratifica como un paradigma del desarrollo y las urbanizaciones actuales y una clara manifestación de la auto segregación socio espacial.

Son los CRC una expresión de la homogeneización social y espacial que da respuesta a un estatus económico y social deseado por las personas y que ven en ellos la respuesta idónea a sus aspiraciones.

Como oferta urbana los CRC proveen respuestas sociales, funcionales y espaciales en relación a la seguridad, y la disposición de espacios confortables tanto en sus áreas verdes, espacios públicos como otras funciones al interior que los hace mucho más demandados y elegidos por las personas reafirmando sin lugar a dudas el fenómeno de auto segregación socio espacial.

La separación voluntaria, es una característica del usuario, la cual permite el distanciamiento con el resto de la ciudad, delimitando lo pobre de lo abundante, lo feo de lo bello, los de estatus bajos de los de estatus altos, una mejor calidad de vida de las necesidades básicas satisfechas o insatisfechas, de la calidad de espacios frente a la necesidad de los mismos, es la dicotomía en un mismo sistema al que se tiene acceso por medios económicos.

Debido al uso de cierres no permeables, la percepción de inseguridad, fuera de los conjuntos residenciales cerrados, es más alta, debido a la inexistencia de bordes blandos y mixticidad de usos, que permita multiplicidad de actividades en torno a la calle.

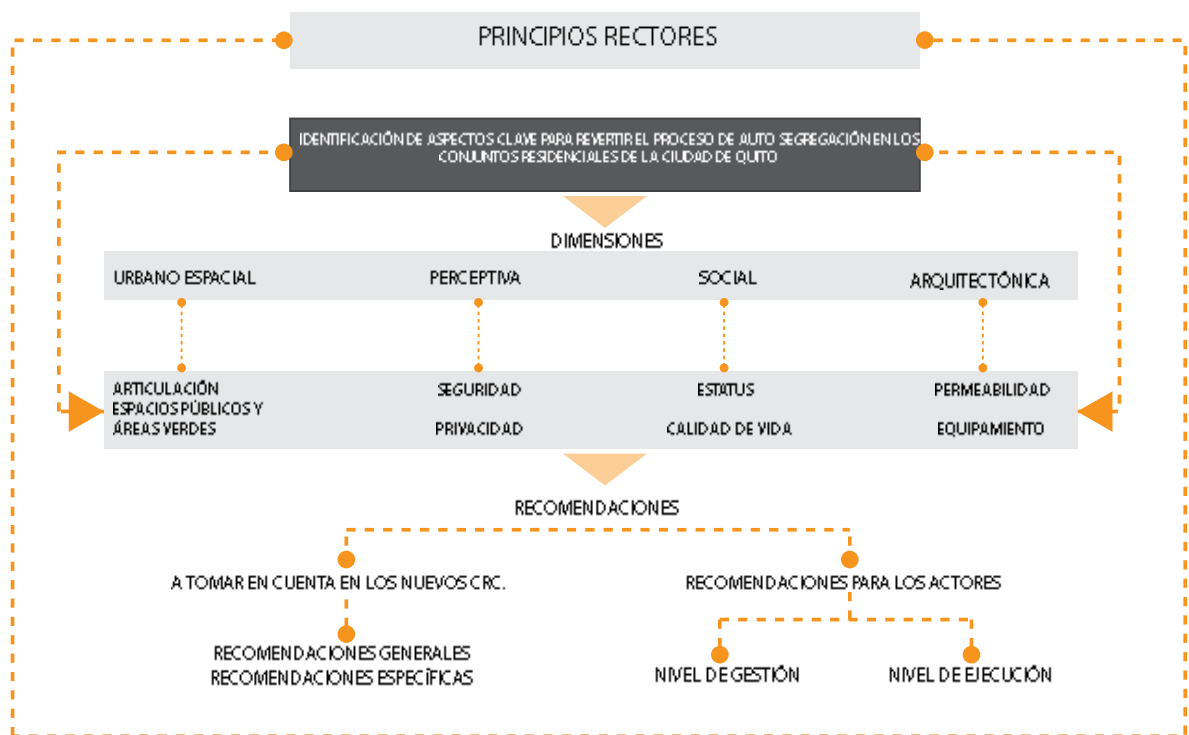
Por tal motivo de continuar con este tipo de desarrollo urbano, se tendría vías no transitables para el peatón, y zonas más desarticuladas pero accesibles al vehículo, dejando al espacio público cada vez más relegado y menos apto para la sociedad.

### 3. CAPITULO III.

## PROPUESTA DE RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS NUEVOS CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS.

Para el abordaje de este capítulo, se presenta el siguiente grafico que resume la metodología a utilizada en la propuesta:

Ilustración 15: Metodología utilizada en la propuesta



Elaborado por: Lenin De la Torre

El presente capítulo tiene como objetivo brindar recomendaciones que permitirán evitar el fenómeno de auto segregación en los conjuntos residenciales cerrados. Para esto se inicia con la definición de principios rectores que son el marco para la elaboración de toda la propuesta, a continuación, se identifican aspectos claves obtenidos del análisis de las dimensiones del capítulo anterior, que permiten elaborar recomendaciones generales y específicas las cuales tienen el

objetivo de revertir el proceso de auto segregación socioespacial, existente en la ciudad de Quito, evolucionando hacia un fenómeno que sea positivo para la ciudad y la sociedad.

Por otro lado, las recomendaciones también se enfocan en los actores identificados tanto para los que se encuentran a nivel de gestión, como para los que se encuentran en nivel de ejecución. En el primer caso, se incorporan todas las instituciones encargadas de la planificación, aprobación y control de este tipo de proyectos inmobiliarios y para el segundo caso se incorporan los desarrolladores urbanos, los cuales construyen este tipo de elementos.

### **3.1 Principios rectores:**

Una vez afirmado la existencia del fenómeno de auto segregación socioespacial manifestada en los conjuntos residenciales cerrados dentro del área urbana de la ciudad de Quito, se hace necesario el planteamiento de principios urbanos rectores que enmarquen las recomendaciones presentadas en acápite posteriores.

En este sentido, se exponen principios orientados a visibilizar una estructura urbana ideal, desde la perspectiva del conjunto residencial cerrado y la reversión del fenómeno de auto segregación socioespacial, teniendo como premisas:

#### ***Desarrollos residenciales accesibles***

Este principio concibe a los conjuntos residenciales como parte integral de la ciudad dentro de la cual, estos elementos deben garantizar el respeto a la estructura urbana existente promoviendo una accesibilidad adecuada que mejore la movilidad peatonal, que brinde equidad en espacios y servicios, con las mismas oportunidades y derechos provocando una mejor calidad de vida para toda la sociedad. De la misma forma deben garantizar el acceso a la vivienda digna y de calidad, sin discriminación social ni económica, evitando barreras

físicas que impidan la interacción social pero que generen seguridad al transeúnte y al usuario por medio de cerramientos más permeables.

### ***El espacio público de calidad***

Este principio promueve la generación de espacios públicos de calidad que fomenten la apropiación y el sentido de pertenencia por parte de la población contribuyendo al encuentro, al compartir y la interacción social, proporcionando áreas seguras e inclusivas, con características culturales propias del entorno, y a su vez que transmita sensaciones de seguridad y de identidad. Por otro lado, este principio debe provocar la cohesión social, y la convivencia comunitaria enfocada en la realización de actividades externas y promovidas por la diversidad de usos diurnos y nocturnos ubicados en estos espacios, los cuales impulsan una adecuada relación entre la calle, las fachadas activas y la población.

### **3.2 Aspectos claves para revertir el fenómeno de auto segregación en los nuevos conjuntos residenciales cerrados.**

Los aspectos claves identificados en el diagnóstico de este trabajo investigativo, surgen del análisis de las mediciones realizadas por la aplicación de los indicadores en las cuatro dimensiones expuestas en acápite anteriores. Estos aspectos claves se caracterizan por ser elementos esenciales, que permiten enmarcar o englobar a otros indicadores y contribuyen revertir las problemáticas generadas nivel espacial como social, las mismas que han llevado a profundizar el fenómeno de auto segregación en la ciudad de Quito.

Es por esta razón que se describen a continuación dos aspectos claves para las cuatro dimensiones expuestas:

### **En la dimensión urbano espacial:**

Tratamiento de la desarticulación urbana y la dotación de espacios públicos y áreas verdes de calidad.

Uno de los fenómenos más llamativos identificados en el diagnóstico, es el alto porcentaje de conjuntos residenciales cerrados desarticulados de la trama urbana, generando zonas discontinuas al interior de la urbe y provocando a su vez problemas en la movilidad urbana, ya que los conjuntos residenciales, en este caso, son tratados como “manchas tipo aceite”.

Por otro lado, es importante volcar la mirada sobre, el bajo porcentaje de áreas verdes y espacio público que tienen los CRC, con respecto a la alta demanda que tienen estos espacios por parte de la población al momento de elegir el CRC., idóneo para habitar.

### **En la dimensión perceptiva:**

El fortalecimiento de las percepciones de seguridad y privacidad en los nuevos conjuntos residenciales, es un aspecto clave en esta dimensión debido a que, dos son los indicadores relevantes y engloban a otros indicadores. Siendo estos, la percepción de seguridad y la percepción de privacidad, ya que la población señala a los conjuntos residenciales cerrados como elementos que brindan estas sensaciones, provocando la decisión de auto segregarse, ante la percepción de criminalidad e inseguridad urbana existente en la ciudad. Por tal motivo se hace necesario revertir estos procesos para evitar este fenómeno socioespacial.

### **En la dimensión social:**

La generación de equidad urbano espacial y el fortalecimiento de la calidad de vida.

Los indicadores relevantes para el desarrollo de la propuesta son, por un lado, el indicador de estatus que permitió visualizar inequidades en los CRC., de distintos puntos de la ciudad, debido a la existencia de CRC., diseñados para estatus sociales altos e implantados en zonas mejor atendidas con servicios, infraestructura y equipamientos de calidad, mientras que se pudo también identificar fuerte concentración poblacional de estatus socioeconómico bajo, en zonas poco atendidas o dotadas con infraestructura deficiente, en donde también se implantaban CRC., para este tipo de estatus.

El segundo indicador importante es la percepción, por parte de la población, de mejorar la calidad de vida, cuando se habita dentro de los conjuntos residenciales cerrados, debido principalmente a que estos desarrollos urbanos se encuentran dotados con infraestructura, servicios, áreas verdes y equipamientos en el mismo espacio, permitiendo dicha percepción.

### **En la dimensión arquitectónica:**

Los aspectos clave para esta dimensión son los tratamientos en los cierres de los conjuntos residenciales cerrados y por otra parte es la generación de equipamiento compartido.

Resaltan los indicadores de permeabilidad con respecto a los cerramientos que tienen los conjuntos residenciales, debido a que estos son los que generan varias problemáticas como inseguridad, discontinuidad en el tejido vial, escasa interacción social, mala movilidad peatonal, en el contexto donde se emplazan. Por otra parte, la dotación de equipamientos al interior de los CRC., son los que promueven el desarrollo del fenómeno de auto segregación.

### **3.3 Recomendaciones enfocadas en los aspectos claves para revertir el fenómeno de auto segregación en los nuevos desarrollos residenciales.**

En consecuencia, a lo expuesto anteriormente, la propuesta, se compone de un sistema de cuatro dimensiones, en las que se identificaron aspectos claves los cuales permiten generar recomendaciones generales y específicas con el propósito de revertir este fenómeno urbano en los nuevos desarrollos residenciales de la ciudad de Quito.

#### **3.3.1 Dimensión urbano espacial:**

##### **El tratamiento de la desarticulación urbana**

Recomendación general:

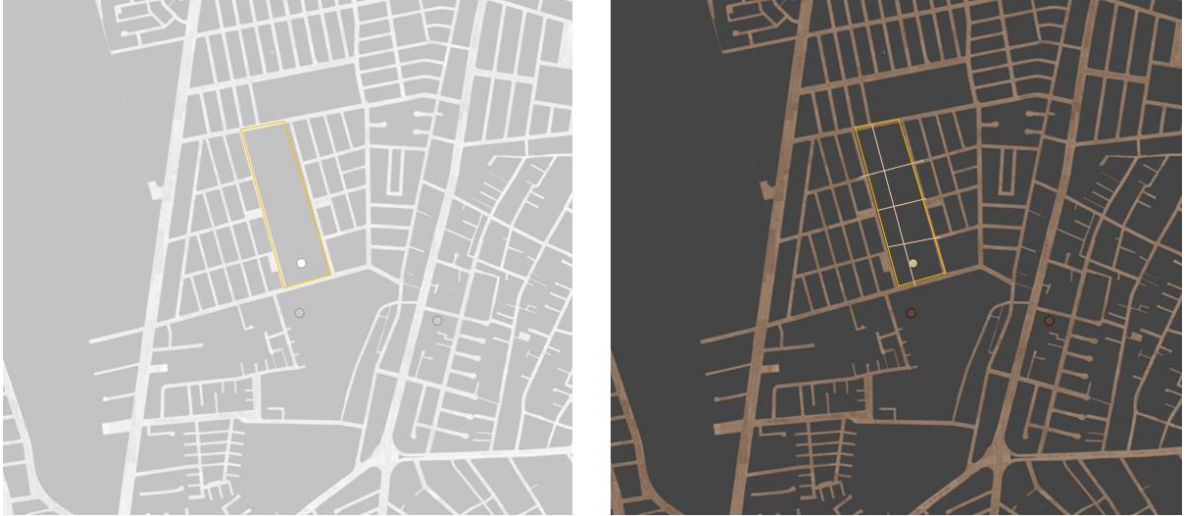
Los nuevos desarrollos habitacionales / urbanizaciones y conjuntos residenciales deben Integrarse a la trama urbana existente, favoreciendo la conectividad y la articulación entre las diferentes partes de la ciudad.

Recomendaciones específicas:

- Generar estrategias para el crecimiento ordenado y articulado de los conjuntos residenciales cerrados, los cuales deben integrarse a la trama de la ciudad.
- Realizar proyectos integrales y detallados que contemplen la articulación de los CRC con la trama existente
- Generar conjuntos residenciales que se encuentre acordes con el área de las manzanas del contexto, evitando el macro amanzanamiento que rompe la continuidad vial y la legibilidad.
- Evitar y controlar la generación de conjuntos residenciales y urbanizaciones fuera de contextos urbanos faltos de planificación, los cuales provocan discontinuidad en la movilidad y expansión no planificada de la urbe.



Ilustración 16: Ejemplo de articulación con la trama existente



Elaborado por: Lenin De la Torre

### **La dotación de espacios públicos y áreas verdes de calidad:**

#### Recomendación general:

Los nuevos conjuntos residenciales cerrados, deben aportar con espacios públicos y áreas verdes de calidad en beneficio de la comunidad y de la ciudad, brindando lugares de encuentro, para actividades de recreación y de ocio, ayudando a elevar los porcentajes de estas áreas que son escasas dentro de la urbe.

#### Recomendaciones específicas:

- Fortalecer y promover CRC., con porcentajes altos destinados a áreas verdes y espacios públicos para el encuentro y disfrute de las personas.
- Generar e Implementar espacios públicos y áreas verdes, de los conjuntos residenciales cerrados como sistemas de jardinerías y parques públicos abiertos, frontales a los conjuntos residenciales cerrados, evitando que estos espacios se encuentren al interior y sirvan solo para los usuarios de los CRC.

- Frente a estas propuestas, las instituciones correspondientes deberán aportar con beneficios atractivos para los desarrolladores urbanos que promuevan estas acciones.
- Promover la generación de espacios públicos activos con la apertura de bordes blandos que permitan una multiplicidad de usos.
- Generar espacios públicos y áreas verdes de calidad, dotándolos de mobiliario que permitan el encuentro y la permanencia de los usuarios.

*Ilustración 17: Ejemplo de dotación de áreas verdes y espacio público de calidad*



*Elaborado por: Lenin De la Torre*

En la ilustración 15 se puede observar a la izquierda la falta de espacio público y áreas verdes, mientras que en la imagen de la derecha se observa la dotación de altos porcentajes de espacio público y área verde.

### **3.3.2 Dimensión perceptiva:**

#### **Fortalecimiento de las percepciones de seguridad y privacidad**

Recomendación general:

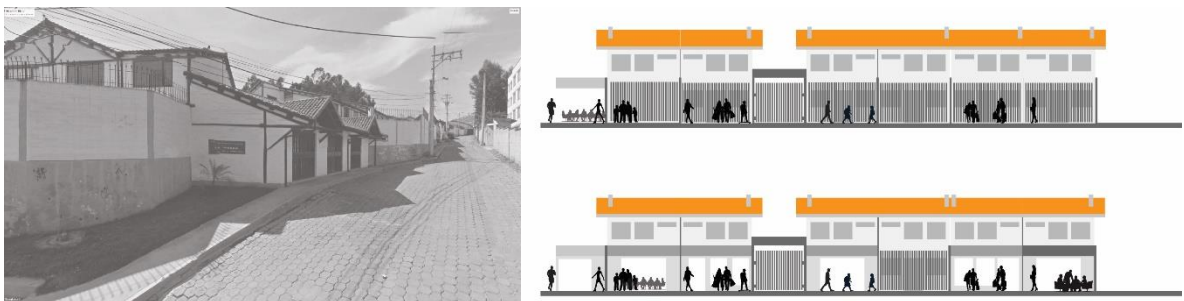
Los nuevos desarrollos habitacionales / urbanizaciones y conjuntos residenciales deben seguir promoviendo la percepción de seguridad, y privacidad beneficiando

a los usuarios de los CRC., ya que son aspecto clave que la sociedad busca para optar por esta forma de habitar.

Recomendaciones específicas:

- Generar en los nuevos CRC., otro tipo de percepción de seguridad, acorde con la apertura de diversas actividades en el espacio público y la generación de fachadas activas.
- Generar visuales directas a las calles por parte de las unidades del CRC., para que existan una mayor percepción de vigilancia y seguridad por parte de los usuarios y vecinos.
- Implementar dentro del diseño del conjunto residencial, usos mixtos en las plantas bajas, que generen actividades diurnas y nocturnas, para tener actividades frecuentes por parte de la población en relación a la calle, logrando tener vida en las aceras y por supuesto mayor percepción de seguridad.
- Planear unidades de vivienda dentro de los CRC., que brinden espacios para la privacidad e intimidad a los usuarios, sin perder la interacción visual con el exterior en los espacios sociales de la unidad.
- Implementar en las viviendas elementos permeables que brinden confort de privacidad sin aislarse del hábitat comunitario en la urbe.

*Ilustración 18: Ejemplo de las recomendaciones expuestas*



*Elaborado por: Lenin De la Torre*

En la imagen de la derecha se puede observar el tipo de cerramiento que tienen los CRC., mientras que en la de la derecha se observa los posibles tratamientos según las recomendaciones expuestas.

### **3.3.3 Dimensión social:**

#### **Generación de equidad urbano espacial:**

Recomendación general:

Los nuevos desarrollos urbanos habitacionales deben concebir espacios que promuevan la diversidad social, que sean inclusivos accesibles y equitativos para toda la población que desea habitar en estas nuevas formas urbanas.

Recomendaciones específicas:

- Estimular la diversidad social dentro de los conjuntos residenciales y urbanizaciones.
- Diversificar urbanizaciones y conjuntos residenciales para todo tipo estatus social, dando vital importancia hacia la población con menos recursos donde existe más demanda de vivienda.
- Construir nuevos desarrollos urbanos para beneficio de estatus sociales bajos y medios.
- Consolidar estos desarrollos en zonas de estatus medio y altos, diversificando el sector y aprovechando la infraestructura y servicios establecidos en el contexto.
- Evitar la fragmentación urbana mejorando los espacios, servicios e infraestructuras de las seis administraciones zonales estudiadas, para evitar preferencias enfocadas en zonas bien servidas con respecto a las menos servidas.

### **Fortalecimiento de la calidad de vida:**

Recomendación general:

Planificar de forma integral el emplazamiento de los conjuntos residenciales, para que no sean soluciones aisladas o enfocadas en lo físico arquitectónico, de tal forma que implique también un estudio general sobre temas relacionados a la calidad de vida como la necesidad de espacios de trabajo, de educación de salud, recreación ocio, entre otros.

Recomendaciones específicas:

- Generar espacios e infraestructura de calidad que aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios y de la población aledaña al CRC.
- Gestionar servicios, equipamiento e infraestructura de calidad, con miras al uso público por parte de toda la población, en conjuntos residenciales destinados a la población de estatus social bajo
- Datar de porcentajes altos de áreas verdes y espacios públicos a los conjuntos residenciales nuevos.
- Evitar altos índices de hacinamiento y la calidad deficiente en viviendas, en los desarrollos habitacionales plurifamiliar, los cuales pueden provocar rechazo por parte de la población a esa forma de habitar.

### **3.3.4 Dimensión arquitectónica:**

#### **Tratamientos en los cierres de los conjuntos residenciales cerrados**

Recomendación General:

Dotar a los futuros CRC., con cierres permeables, los cuales brinden una mayor relación visual con la calle contribuyendo a mejorar la percepción de seguridad y la interacción social.

Recomendaciones específicas:

- Crear normativas que permitan la aplicación de bordes blandos y cierres permeables en los futuros CRC.
- Generar cierres permeables, con el uso de vegetación no frondosa, o materiales que permitan la interacción visual entre el interior del CRC., y el espacio público exterior
- Implementar cerramientos con alturas por debajo de los 90 cm, los mismos que pueden incorporar vegetación y mobiliario para incentivar la permanencia en el espacio público.

*Ilustración 19: Ejemplos de tratamiento en los cierres*



*Elaborado por: Lenin De la Torre*

### **Generación de equipamiento compartido:**

Recomendación general:

Impulsar la creación de equipamientos en los conjuntos residenciales cerrados, generando estrategias para el uso compartido entre los usuarios de los CRC., y la población circundante a estos elementos.

Recomendaciones específicas:

- implementar equipamientos como piscinas, infraestructura recreativa y gimnasios, para el beneficio de los usuarios y la comunidad.

- Promover alianzas entre los conjuntos residenciales y las distintas autoridades para articulación y apertura de estos equipamientos al contexto urbano.
- Diversificar la creación de equipamientos en los distintos conjuntos residenciales cerrados, generando redes con estas infraestructuras que beneficien económicamente a los CRC., y favorezcan a sectores poco atendidos.

### **3.4 Recomendaciones generales para los actores identificados:**

En este apartado se presenta recomendaciones generales dirigidas a los actores identificados dentro de la investigación; las mismas que aportan a un nivel de gestión, donde se encuentran las instituciones gubernamentales encargadas de la rectoría, planificación, aprobación y control de este tipo de proyectos inmobiliarios.

Por otro lado, se realiza recomendaciones dirigidas a un nivel de ejecución, donde se encuentran los promotores y desarrolladores urbanos, encargados de la construcción de los conjuntos residenciales cerrados.

#### **3.4.1 Recomendaciones a los actores del nivel de gestión:**

##### **El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI.):**

Como se ha podido verificar, esta institución ejerce la rectoría e implementación de la política pública de las ciudades, la cual, en la actualidad, no ha garantizado a toda la ciudadanía el acceso al hábitat seguro y saludable, a la vivienda digna y al espacio público integrador, sobre todo este último más notable en el área de estudio y en la existencia de elementos que promueven la privatización del mismo y la auto segregación, como es el caso de los CRC.

Por lo tanto, se recomienda revisar las políticas actuales de la institución y poner énfasis en el fenómeno de la segregación socioespacial, de forma que puedan

ser minimizados los efectos de la fragmentación de los espacios urbanos y conducir al logro de una ciudad más articulada y accesible para toda la población.

Además, se recomienda la creación de políticas, acordes a la propuesta presentada, en acápite anteriores, que permita al conjunto residencial cerrado ubicarse como una alternativa positiva para la creación de vivienda social de alta calidad espacial y urbana.

### **El Gobierno Autónomo Descentralizado del Distrito Metropolitano de Quito (GAD-DMQ):**

La secretaría de planificación, del GAD-DMQ, tiene como objetivo “elevar la calidad de vida de la población del DMQ., por medio de la planificación estratégica e integral del territorio, guiados por principios de democracia e inclusión, por medio de la generación de espacios, servicios y equipamientos públicos de calidad” , sin embargo se ha podido evidenciar que, el papel de esta institución, se encuentra superada por los CRC, debido a la falta de control, de planificación y regulación para que estos elementos cumplan con normativas vigentes.

En este sentido se recomienda que:

- Se Incentive al sector privado en la construcción de conjuntos residenciales que tengan una mejor permeabilidad visual, y que posean bordes blandos, para activar la “vida en las calles”
- Implementar normativas, planificación y control eficaz que permitan tener una trama articulada con el contexto de la ciudad y a la cual todos los desarrollos urbanos deben de alinearse.
- Reformular las normativas y estrategias que permitan el control adecuado de la especulación del suelo urbano, para promover la inserción de conjuntos residenciales asequibles, ubicados al interior de la ciudad.



- Generar incentivos atractivos para los desarrolladores de los conjuntos residenciales cerrados, que aplique las propuestas presentadas en esta investigación en sus nuevos desarrollos residenciales libres de auto segregación.

### **3.4.2 Recomendaciones a los actores del nivel de ejecución**

Los desarrolladores urbanos, son hoy en día, los ejecutores o constructores de la gran mayoría de los conjuntos residenciales cerrados, por lo tanto, son los proveedores de vivienda a la población de la ciudad de Quito.

En este sentido se recomienda:

Que todo conjunto residencial cerrado, debe ser planificado como una parte integral de la gran estructura urbana, evitando enfoques individualistas que generen islas discontinuas al interior de la ciudad.

- El desarrollador residencial, deberá reconocer y respetar, las distintas escalas existentes, a nivel de manzanas y calles, en el contexto inmediato para su respectiva integración de estos elementos al nuevo desarrollo.
- Evitar la ejecución de desarrollos residenciales que promuevan la auto segregación socioespacial.
- Revertir el pensamiento vivandista, de parte de los desarrolladores residenciales basado en soluciones físico arquitectónicas que son manifestadas en los conjuntos residenciales cerrados actuales, pasando hacia visiones más integrales y holísticas enfocadas en elevar la calidad de vida de la población.
- Generar conjuntos residenciales pensados en la gente y en la interacción con los demás, asumiendo liderazgo en la creación de nuevas formas de habitar estos desarrollos residenciales.

### **3.5 Conclusiones parciales**

Son los principios rectores los que, conducen a la investigación hacia la sostenibilidad urbana, ya que permiten un marco adecuado de integración, por parte de los conjuntos residenciales cerrados, a la ciudad, haciendo de esta una urbe accesible que garantiza la equidad y el derecho a la ciudad.

Enfrentar los aspectos claves identificados en este trabajo, con respuesta sólidas, es lo que permitirá alcanzar la verdadera integración del conjunto residencial cerrado dentro de la estructura urbana existente y atenuar el fenómeno de la auto segregación socio espacial en el área urbana de la ciudad de Quito.

Las recomendaciones planteadas como propuesta en este capítulo, son la base concreta para la generación de nuevos conjuntos residenciales cerrados y urbanizaciones habitacionales, libres de auto segregación, donde el espacio público toma un papel importante como generador de integración y encuentro, provocando mayor interacción social entre los usuarios y el contexto mitigado en gran medida el fenómeno de auto segregación.

#### **4. CONCLUSIONES GENERALES:**

Los Conjuntos Residenciales Cerrados se constituyen en una clara manifestación de la auto segregación socio espacial, debido a las características que presentan estos objetos en la urbe quiteña, los mismos que, desde la perspectiva de planificación urbana sostenible no son los más adecuados, ya que generan varias problemáticas a nivel urbano y social trascendiendo de forma sustancial en la eficiencia urbana de esta ciudad.

Sin embargo, teniendo en cuenta que, desde las dimensiones evaluadas en este trabajo investigativo, es la perceptiva la que ha tenido mayor incidencia en el desarrollo del fenómeno de auto segregación, puesto que es una forma de habitar que la gente prefiere dentro del contexto urbano de la ciudad de Quito. En este sentido, la investigación ha considerado pertinente en la actualidad declarar que no se puede eliminar de forma absoluta estos desarrollos urbanos, sino que considera adecuado brindar recomendaciones a corto plazo para minimizar los impactos negativos a escala urbana y social.

Queda claro que la auto segregación es una nueva forma específica de segregación social, caracterizada por ser un ejercicio de libre voluntad, con la posibilidad de seleccionar el área donde se quiere habitar, buscando preferencias individuales para afirmar la identidad social, induciendo al usuario, la búsqueda de mejorar la calidad de vida, con la necesidad imperante sobre el tema de seguridad, donde muros y cerramientos perimetrales son los elementos generadores de esta falsa solución para una pequeña parte de la sociedad privilegiada, dejando al descubierto el reflejo de la sociedad actual donde prima el individualismo.

En el campo urbano, es muy evidente que los indicadores evaluados en esta dimensión, han sido de gran importancia para el trabajo presentado, ya que permitió identificar en el espacio urbano, los efectos que tienen los conjuntos residenciales cerrados en temas de articulación, espacios públicos y áreas verdes, junto a la localización preferida por la población para habitar en estos elementos, los cuales han sido también generadores de otras problemáticas identificadas.

Desde la dimensión arquitectónica, los indicadores de permeabilidad y equipamiento, son los que han tenido mayor relevancia, ya que permitió caracterizar al conjunto residencial como elemento generador de auto segregación.

Se pudo verificar la existencia de patrones espaciales en los indicadores que median la existencia de estatus y la calidad de vida dentro de la dimensión social, teniendo predominio en la concentración de estatus socioeconómicos altos e identificando CRC., mejor equipados en la zona norte de la ciudad.

Con las dimensiones e indicadores propuestos en el trabajo investigativo, se pudo identificar que el conjunto residencial cerrado es el patrón predominante de urbanización que manifiesta modelos de exclusión y auto segregación socioespacial en el área urbana de la ciudad de Quito.

Las recomendaciones referidas a que el espacio público sea el elemento articulador de la integración entre el conjunto residencial y la ciudad existente, es lo que garantiza a los nuevos desarrollos urbanos, la atenuación del fenómeno de auto segregación socioespacial.

## 5. RECOMENDACIONES

Analizar el fenómeno de auto segregación socio espacial desde el enfoque de los conjuntos residenciales cerrados, para la zona este del Distrito Metropolitano de Quito (los valles), ya que no se tomó en cuenta esas zonas, dentro de este trabajo investigativo.

Continuar los estudios acerca de la auto segregación socioespacial, para que se pueda, además de las características encontradas en este trabajo investigativo, también se logre profundizar en la identificación de las repercusiones que tiene este fenómeno tanto a escala urbana como a escala social.

Presentar los resultados de esta investigación a los estamentos gubernamentales, para su respectivo análisis e implementación de las recomendaciones enfocadas en atenuar la auto segregación en los conjuntos residenciales cerrados.

Por otro lado, se recomienda que las administraciones zonales a nivel del Distrito Metropolitano de Quito, tomen en cuenta la propuesta presentada en esta investigación, como parte de la solución a corto plazo, frente al fenómeno de auto segregación socioespacial, para que en un futuro se fortalezca una planificación urbana sostenible e integral, alcanzando la eficiencia de esta ciudad.

Presentar y contrastar los resultados de este trabajo investigativo, en eventos internacionales donde se discuta procesos de segregación para la región de América Latina.

## 6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Barahona, M. J. H., & Rojas, R. (2017). *Tesis para obtener el título de maestría de investigación en Estudios Urbanos*. FLACSO - Ecuador.
- Barra, R., & Silva, J. (2017). *Autosegregación y segregación inducida, en el contexto socio ambiental del Municipio Marechal Deodoro*. 5, 10.
- BID. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. 45.
- Borja, J. (2011). *Alcaldia-de-Quito\_2013\_Boletin-estadistico-mensual-ICQ-n15.-Quito-a-tomarse-el-espaci-publico-y-la-red-verde-de-la-ciudad (1).pdf*.
- Borsdorf, A., & Hidalgo, R. (2004). Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada en América Latina. El caso de Santiago. *núm. 32, diciembre, 2004, pp. 21-37*.
- Caldeira, T. (2003). *Cidade-de-muros*. Editorial 34.
- Capel, H. (2002). *La morfología de las ciudades. I, I*. Ediciones del Serbal.
- Cárdenas O'Byrne, S. (2017). Medir el uso del espacio público urbano seguro. *Sociedad y Economía*. <https://doi.org/10.25100/sye.v0i33.5620>
- Carman, M., Cunha, N. V. da, & Segura, R. (Eds.). (2013). *Segregación y diferencia en la ciudad* (1a. edición). FLACSO ; MIDUVI, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ; CLACSO.
- Carrión, F. (2003). *La ciudad inclusiva* (1. ed). Naciones Unidas, CEPAL : Cooperazione Italiana.
- Carrión, F., & Espinosa, J. E. (s. f.). *La forma urbana de Quito: Una historia de centros y periferias\**. 21.
- Castells, M. (1999). *La cuestión urbana* (tercera edición). siglo veintiuno. <https://leerlaciudadblog.files.wordpress.com/2016/05/castells-la-cuestion-urbana.pdf>
- Cifuentes, M. (2005). *Ciudad e incertidumbre. El cierre de las calles en la Colonia Militar Marte, Mexico D.F.*.pdf.
- Cobos, E. P. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102>

- Colautti, V. (s. f.). *La articulacion como estrategia proyectual.pdf*. Recuperado 24 de julio de 2020, de [http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/wp-content/uploads/2013/02/la\\_articulacion\\_como\\_estrategia\\_proyectual.pdf](http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/wp-content/uploads/2013/02/la_articulacion_como_estrategia_proyectual.pdf)
- Cortez, M. F. P. (2013a). *Tesis para obtener el título de maestría en gobierno de la ciudad con mención en centralidad urbana y áreas históricas*. 119.
- Cortez, M. F. P. (2013b). *Tesis para obtener el título de maestría en gobierno de la ciudad con mención en centralidad urbana y áreas históricas*. FLACSO - Ecuador.
- D. M. de Quito. (2020). *Espacio Público Uio – Sthv*. <http://sthv.quito.gob.ec/espacio-publico-uio/>
- Mattos, C. A. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. *Santiago de Chile*, 20.
- Oliveira, R. B., & Oliveira, J. S. (2017). Autosegregación y segregación inducida, en el contexto socioambiental, Nomunicipio Marechal Deodoro AL. *Vol.5: Congestas 2017 ISSN 2318-7603*, 10.
- Díaz, E. M. (s. f.). Satisfacción con la vivienda en conjuntos residenciales de cooperativas y su relación con variables del mesosistema. *8:3 a 15*, 13.
- Durán, G. (2019). *Recomendaciones de políticas urbanas para el uso y la gestión del suelo en Cuenca* (FLACSO Ecuador). 149.
- El Comercio. (2017, noviembre). *Más viviendas se levantan en tres zonas del norte y sur de Quito*. El Comercio. <http://www.elcomercio.com/actualidad/viviendas-construccion-norte-sur-quito.html>
- Escobar, E. S. C., & Quintero, C. A. M. (2018). Procesos de autosegregación socioeconómica en espacios suburbanos en la ciudad contemporánea. *ISSN 2408-3976*, 16.
- Giglia, A. (2018). Privatización del espacio, autosegregación y participación ciudadana en la Ciudad de México. El caso de las calles cerradas en la zona de Coapa (Tlalpan, Distrito Federal). *Revista Trace*, 0(42), 71-78.
- Gobierno de Chile, & MINVU. (s. f.). *Espacios Públicos\_ Recomendaciones par la gestion de proyect.pdf*.
- González-Sanmamed, M., Estévez, I., Souto-Seijo, A., & Muñoz-Carril, P.-C. (2020). Digital learning ecologies and professional development of university professors. *Comunicar*, 28(62), 9-18. <https://doi.org/10.3916/C62-2020-01>

- Grupo Aduar. (2000). *Diccionario de geografía urbana, urbanismo y ordenación del territorio*. Ariel.
- Harvey, D. (2014). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI de España.
- Hernández, G., & Velásquez, S. (2014). *ViVenda e Qualidade de Vida*. 18.
- Hernández, M. E. O., & Castillo, G. H. (2010). *Nuevas formas de producción urbana: Emprendimientos cerrados Metepec, estado de México*. 6.
- Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2007). *Metodología de la investigación*. McGraw-Hill.
- Hidalgo, R., Borsdorf, A., & Sánchez, R. (2007). *Hacia un nuevo tejido rururbano. Los megaproyectos de ciudades valladas en la periferia de Santiago de Chile*. 25.
- Ibárcena, V. R. I. (s. f.). *CRITERIOS DE DISEÑO Y TRANSFORMACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE PERÚ*. 141.
- Irarrázaval, F. (2012). *El imaginario «verde» y el verde urbano como instrumento de consumo inmobiliario: Configurando las condiciones ambientales del área metropolitana de Santiago*. 31.
- Jacobs, J. (2011). *Muerte y Vida de Las Grandes Ciudades.pdf*. Capitán Swing Libros, S.L, Madrid España.
- Janoschka, M. (2005). *Discursos de inseguridad y la ciudad cerrada: Mitos, realidades y fronteras de un producto inmobiliario «perfecto»*.  
[https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/3253822/Apertura\\_Y\\_Claustrofilia\\_En\\_La\\_Teleciudad\\_Un\\_Explicador\\_General\\_Con\\_Referencias\\_a\\_Hermosillo.pdf?response-content](https://d1wqtxts1xzle7.cloudfront.net/3253822/Apertura_Y_Claustrofilia_En_La_Teleciudad_Un_Explicador_General_Con_Referencias_a_Hermosillo.pdf?response-content)
- Jiménez Martínez, A., & Pardo Gómez, J. (2017). Violencia urbana y dinámica social en Cartagena de Indias: Recomendaciones estratégicas para mejorar la convivencia ciudadana. *Revista Internacional de Cooperación y Desarrollo*, 4(1), 172.  
<https://doi.org/10.21500/23825014.3123>
- Júnior, O. M. (s. f.). *Cidade partida: Segregação induzida e auto-segregação urbana*. 13(33), 10.
- Lefebvre, H. (1969). *LEFEBVRE-El-Derecho-a-La-Ciudad.pdf*. Ediciones Península.
- Lezama, J. L. (2010). *Teoría social, espacio y ciudad / José Luis Lezama*. 434.



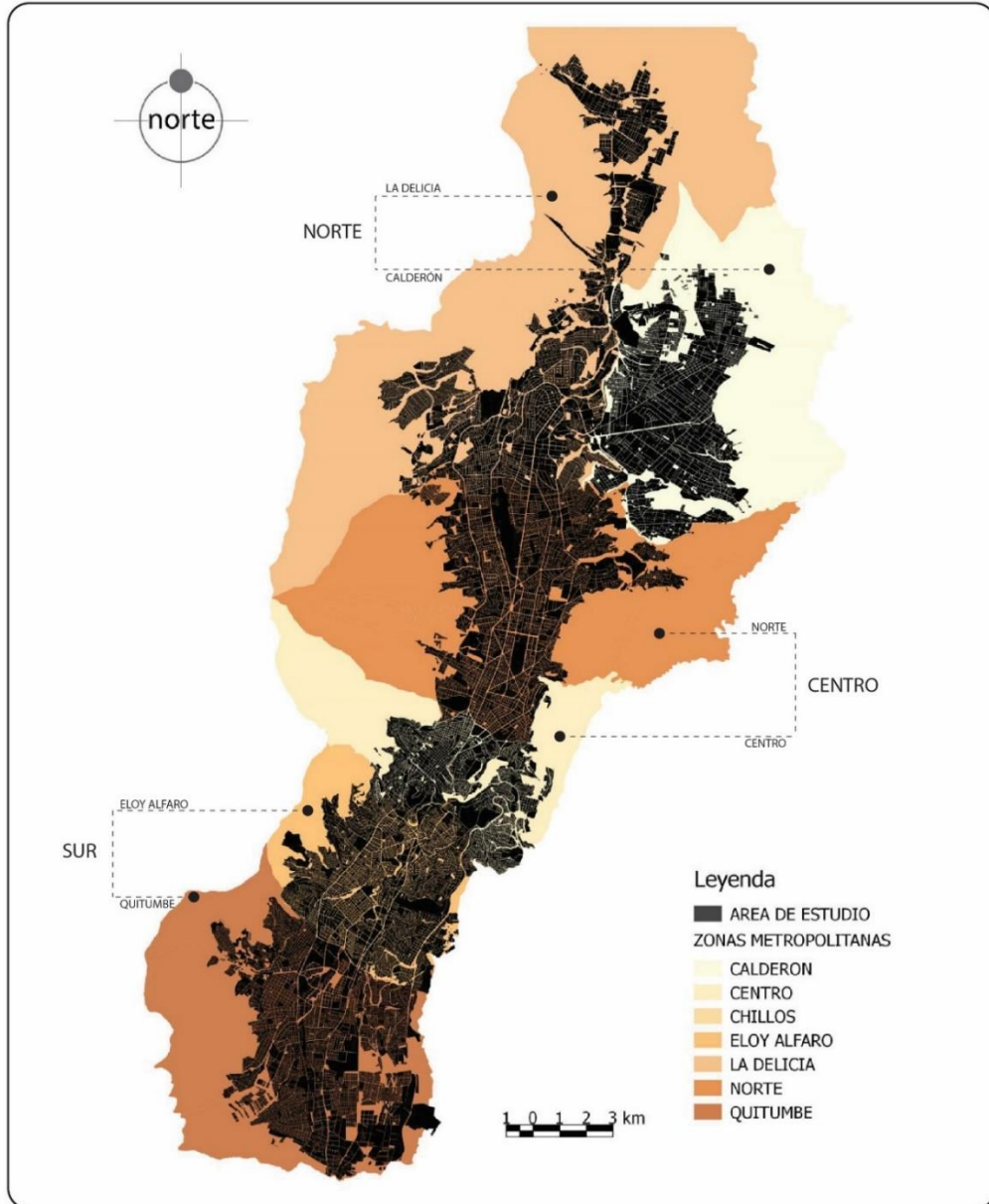
- López Goyburu, P. (1969). El espacio de articulación urbana-rural de Buenos Aires en el siglo XIX. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 11(21).  
<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu11-21.eaur>
- López, N. (2012). *Tesis Para Obtener El Título De Maestría En Gobierno De La Ciudad Con Mención En Desarrollo De La Ciudad*. FLACSO - Ecuador.
- Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. (2015). *Manual de Diseño Urbano*. Equipo editorial Ministerio de Desarrollo Urbano.
- Martínez Barrios, H. E. (2016). Origin, causes and consequences of closed residential complexes in Valledupar-Colombia. *Prospectiva*, 21, 137.  
<https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.923>
- Mayorga, J. L. A. (2017a). *La permeabilidad y movilidad peatonal en los fraccionamientos cerrados de interés social. Villas de la Hacienda, Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, México*. 28.
- Mayorga, J. L. A. (2017b). *La permeabilidad y movilidad peatonal en los fraccionamientos cerrados de interés social. Villas de la Hacienda, Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, México*. 28.
- Mendoza, F. R. (2015). *Transformações urbanas vinculadas a bairros fechados: Evidências para a discussão sobre fragmentação espacial em cidades latino-americanas*. 24, 14.
- Monteiro, D. C., Shibao, F. Y., & Conti, D. D. M. (2020). Socio-spatial self-segregation by housing and the access to citizens' rights. *DOI: 10.15628/Holos.2020.7143*, 19.
- Naciones Unidas. (2017). *Nueva Agenda Urbana*.
- Navarrete, J., & Peña, S. (2017). La segregación socioespacial en Ciudad Juárez, Chihuahua, 1990-2010. *Región y sociedad*, 29(68), 115-152.  
<https://doi.org/10.22198/rys.2017.68.a210>
- Olmos, S. H. M. (2008a). *La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida*. 1, 9.
- Olmos, S. H. M. (2008b). *La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida*. 1, 9.
- Distrito Metropolitano de Quito Ordenanza areas verdes.pdf*. (2018) Distrito Metropolitano de Quito.

- Ordoñez, K. R. V. (2019). *Análisis del modelo de crecimiento urbano a partir de conjuntos y espacios urbanos cerrados, entre la carrera 9ª y la variante norte, de la comuna 2, en la ciudad de Popayán—Colombia*. Fundación Universitaria de Popayán.
- Orellana, Osorio, D., Pablo. (2014). Segregación socioespacial urbana en Cuenca Ecuador. *Analitika*, 8(4), 27-38.
- Park, R. E. (1999). *La Ciudad y otros ensayos de ecología urbana*. Ediciones del Serbal.
- Pírez, P. (2014). La mercantilización de la urbanización. A propósito de los “conjuntos urbanos” en México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 29(3), 481.  
<https://doi.org/10.24201/edu.v29i3.1469>
- PMDyOT. (2015). *Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*.
- PNUD. (2020). *Objetivos de Desarrollo Sostenible | El PNUD en Ecuador*. UNDP.  
<https://www.ec.undp.org/content/ecuador/es/home/sustainable-development-goals.html>
- Quito-vision-2040-y-su-nuevo-modelo-de-ciudad.pdf*. (s. f.). Recuperado 16 de agosto de 2020, de <http://www.rniu.buap.mx/infoRNIU/nov18/2/quito-vision-2040-y-su-nuevo-modelo-de-ciudad.pdf>
- Rameix, N. N., Guarderas, A. B., Albán, J., Heredia, F., Novillo, N., Sarsoza, P., Vallejo, R., Morejón, R., Cobos, P., Aguilar, V., Cadena, E., & Claudio, P. (s. f.). *Augusto Barrera Guarderas*. 106.
- Roitman, S. (2017). *Barrios cerrados y segregación social urbana*. 13.
- Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. 45.
- Sabatini, F. (2006). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina*. 45.
- Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social urbana: Mitos y claves. *EURE (Santiago)*, 34(103).  
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>
- Santillán Cornejo, A. (2015). Imaginarios urbanos y segregación socioespacial. Un estudio de caso sobre Quito. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 8(16), 246.  
<https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu8-16.iuss>

- Santillán Cornejo, A. M. (2017). El sentir frente a la estigmatización territorial. Travesías de topofilia en el Sur de Quito. *Revista INVI*, 32(91), 189-210. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582017000300189>
- Segregación Socio-Espacial en las Ciudades Latinoamericanas*. (2019). Teseo 2019 Buenos Aires Argentina.
- Torrent, H. (2019). Arica, 1950-80: La forma urbana del desarrollo: estructura y lógica de partes en el crecimiento extensivo. *XI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona-Santiago de Chile, Junio 2019*. <https://doi.org/10.5821/siiu.6761>
- Triviño, C. L. (2014). *Los conjuntos cerrados en la conformación urbana de la ciudad contemporánea*. Universidad Nacional de Colombia.
- Velarde-Jurado, E., & Avila-Figueroa, C. (2002). Evaluación de la calidad de vida. *Salud Pública de México*, 44(4), 349-361. <https://doi.org/10.1590/S0036-36342002000400009>
- Vicuña, M., Orellana, A., Truffello, R., & Moreno, D. (2019a). Integración urbana y calidad de vida: Disyuntivas en contextos metropolitanos. *Revista INVI*, 34(97), 17-47. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582019000300017>
- Vicuña, M., Orellana, A., Truffello, R., & Moreno, D. (2019b). Integración urbana y calidad de vida: Disyuntivas en contextos metropolitanos. *Revista INVI*, 34(97), 17-47. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582019000300017>
- von Breyman Miranda, H. (2019). Indicadores de percepción de calidad del entorno residencial: Una herramienta para la planificación urbana. Caso de estudio del cantón de Flores, Costa Rica. *Revista INVI*, 34(95), 101-132. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582019000100101>
- Zárate, M. (2011a). *Book-attachment-2051.pdf*. Universitaria / Ramón Areces. <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:qsRPLmQ-r2sJ:https://www.cerasa.es/media/areces/files/book-attachment-2051.pdf+&cd=3&hl=es&ct=clnk&gl=ec>
- Zárate, M. (2011b). *Book-attachment-2051.pdf*. Universitaria / Ramón Areces. <https://www.cerasa.es/media/areces/files/book-attachment-2051.pdf>
- Zenteno Torres, E. (2018). La percepción del espacio urbano. El aporte de los mapas perceptivos al análisis del barrio ZEN de Palermo (Italia). *Revista INVI*, 33(93), 99-122. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582018000200099>

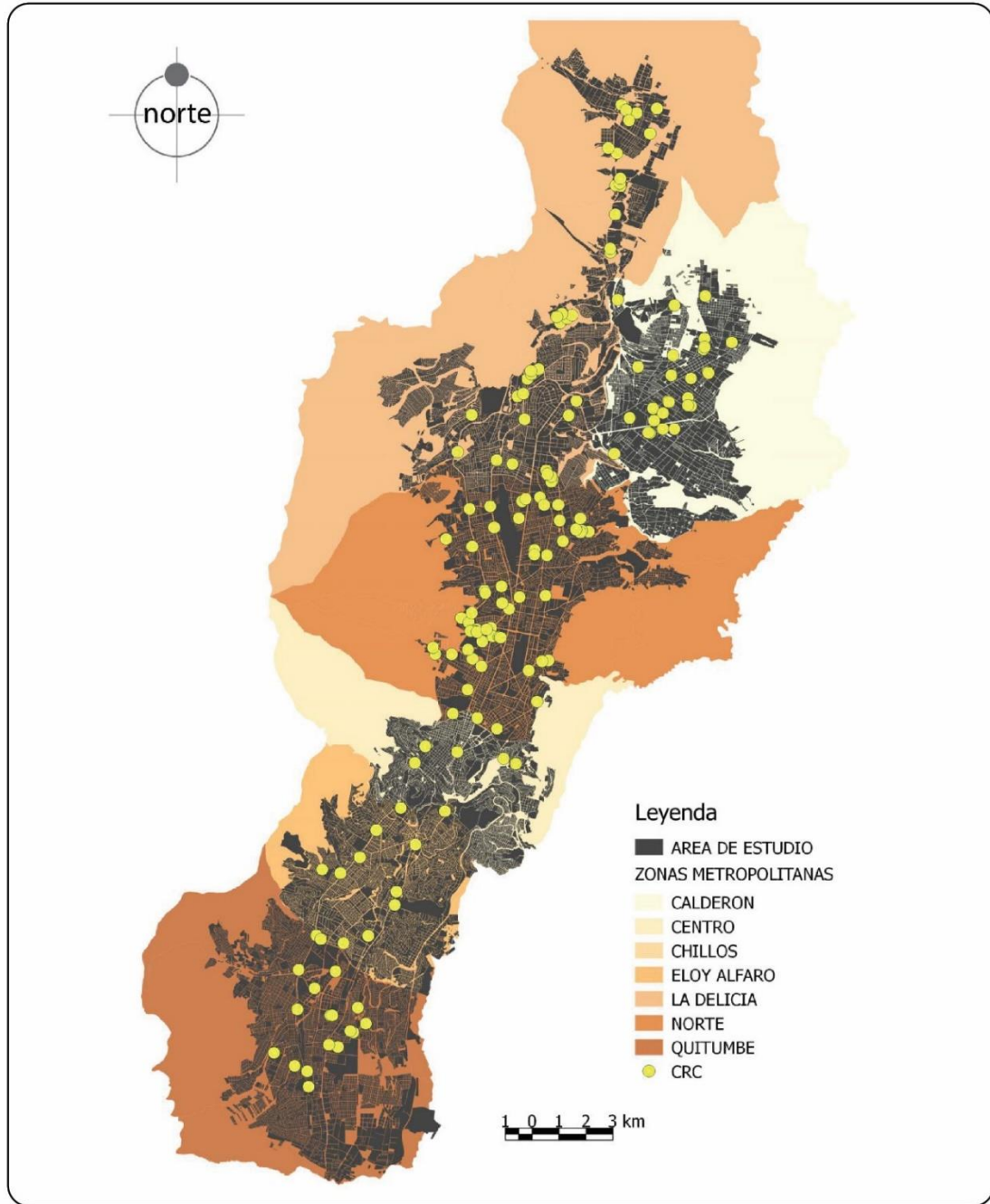
## 7. ANEXOS

Anexo 1: Mapa del área de estudio



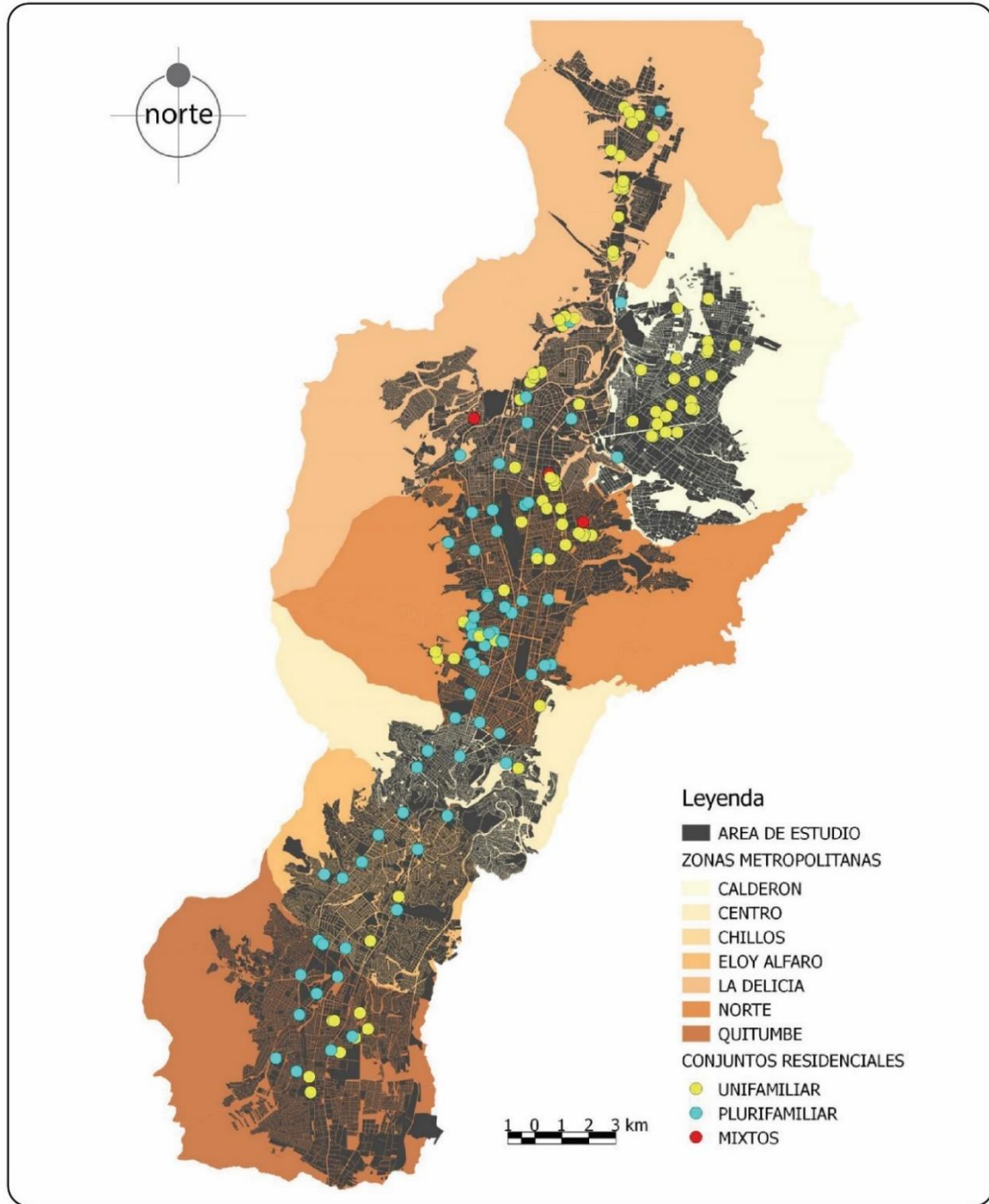
 <b>UNIVERSIDAD UTE</b> FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO <small>MAESTRÍA EN URBANISMO          MENCIÓN EN PLANEACIÓN URBANA SOSTENIBLE</small>	<small>TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN:</small> EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGRIGACIÓN SOCIO ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE QUITO	<small>CONTENIDO:</small> MAPA DEL ÁREA DE ESTUDIO	<small>UBICACIÓN:</small> PROVINCIA: PICHINCHA ÁREA URBANA DE QUITO	<small>FECHA:</small> AGOSTO 2020
	<small>NOMBRE MAESTRANTE:</small> LENIN DE LA TORRE	<small>FUENTES:</small>		<small>LÁMINA:</small> 01 de 10
	<small>NOMBRE DIRECTORA:</small> ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.	<small>ESCALA GRÁFICA:</small> INDICADA		


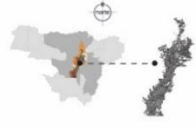
Anexo 2: Mapa de CRC. analizados



 <p>UNIVERSIDAD UTE-EC FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAFISTELA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TITULO DEL TRABAJO DE TITULACION: EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACION DE LA AUTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO: MAPA DE LOS CRC. ANALIZADOS</p>	<p>UBICACION: PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRANTE: LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÍNEA: 02 de 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECTORA: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRAFICA: INDICADA</p>		

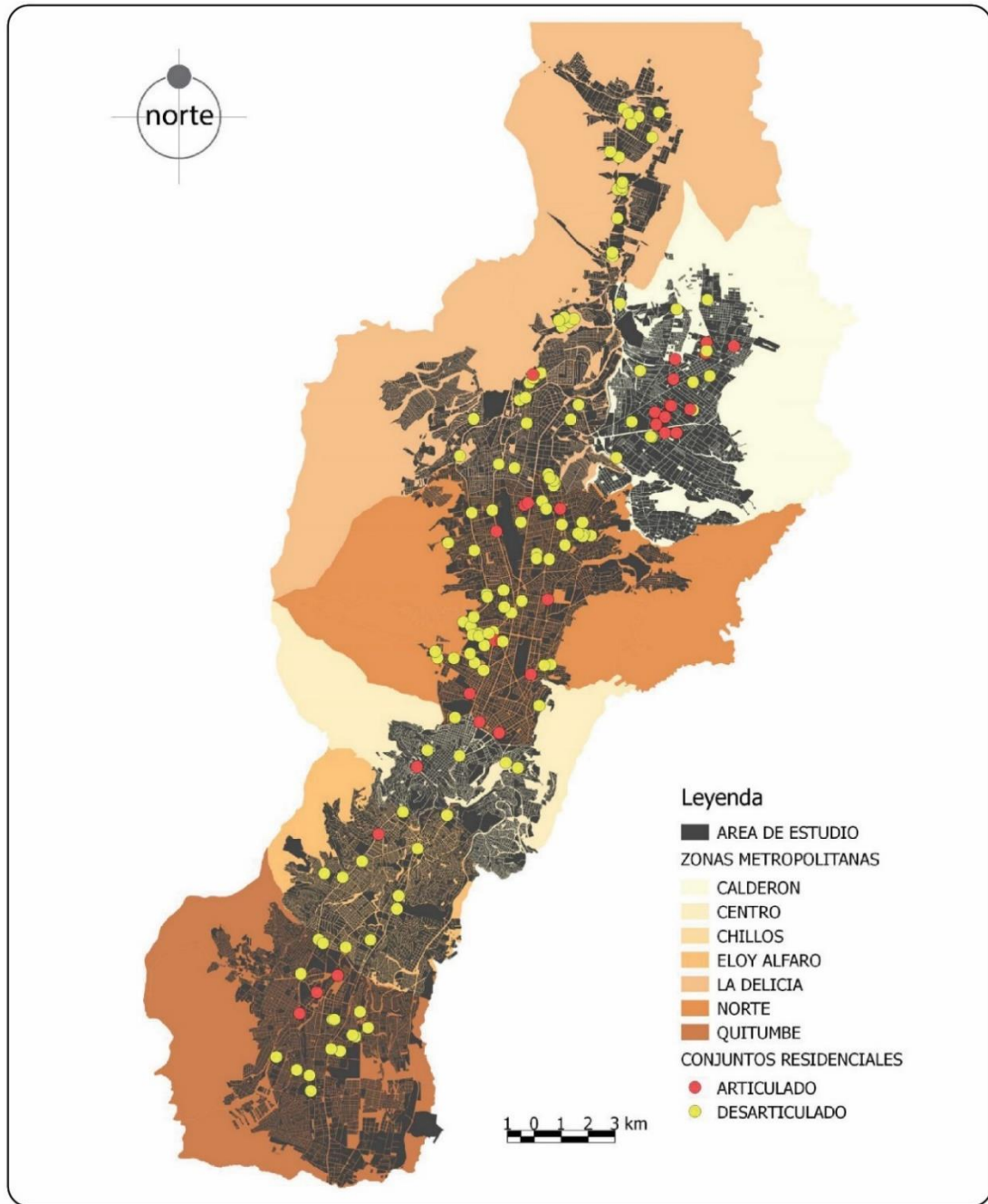
Anexo 3: Mapa de tipología de los CRC.


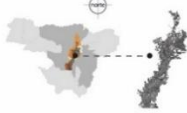


 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN:</p> <p>EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO:</p> <p>MAPA DE TIPOLOGÍA DE LOS CRC.</p>	<p>UBICACION:</p> <p>PROVINCIA - PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA:</p> <p>AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRANTE:</p> <p>LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÁMINA:</p> <p>03 de 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECTORA/L:</p> <p>ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA:</p> <p>INDICADA</p>		

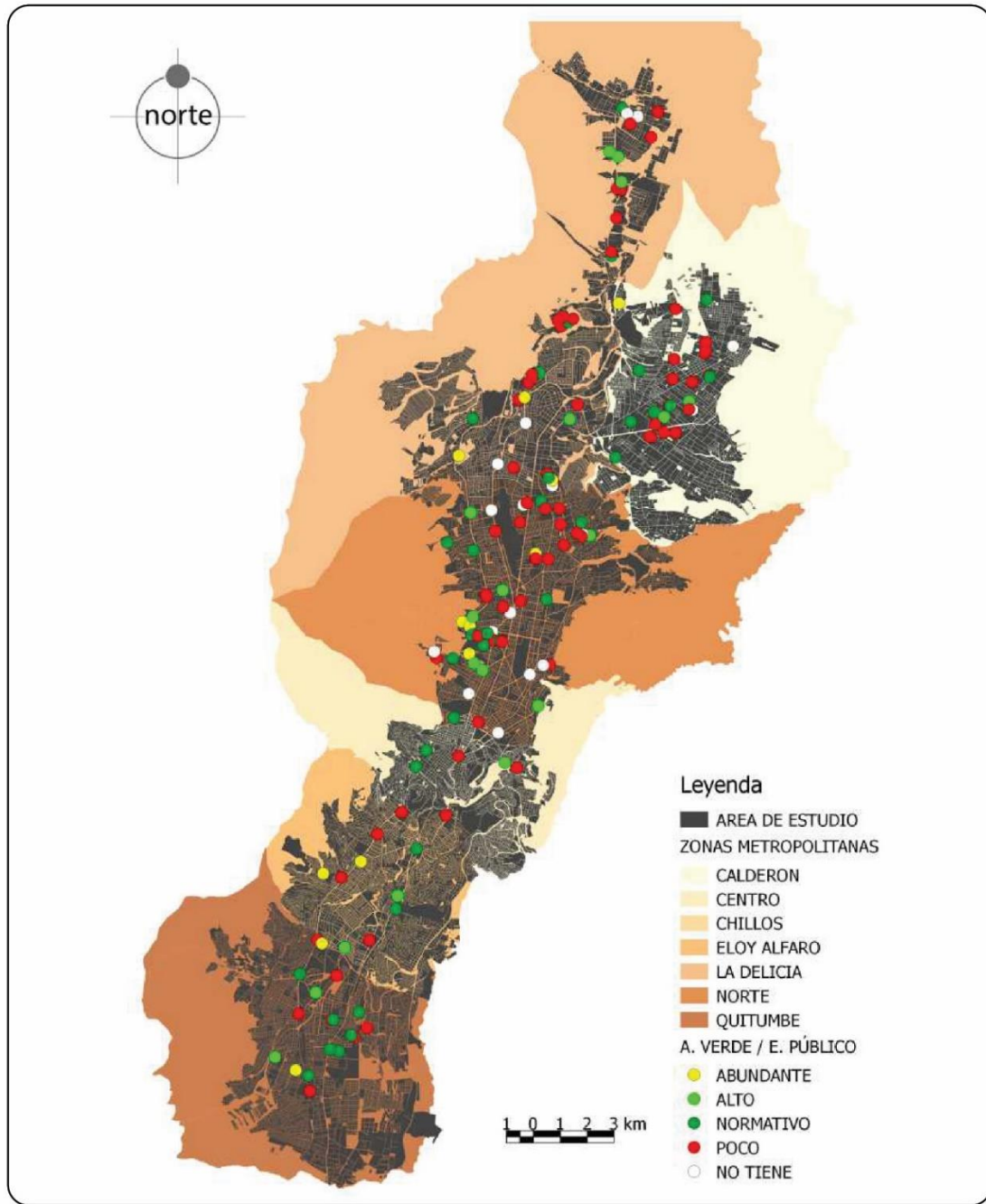



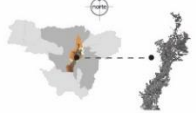
Anexo 4: Mapa del indicador de articulación



 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCIÓN EN PLANEACIÓN URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN: EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA ALTO SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL DEL ÁREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO: MAPA DEL INDICADOR DE ARTICULACIÓN</p>	<p>UBICACIÓN: PROVINCIA: PICHINCHA ÁREA URBANA DE QUITO</p> 	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRANTE: LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>	
	<p>NOMBRE DIRECTOR/A: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA: INDICADA</p>	<p>LÁMINA: 04 de 10</p>	

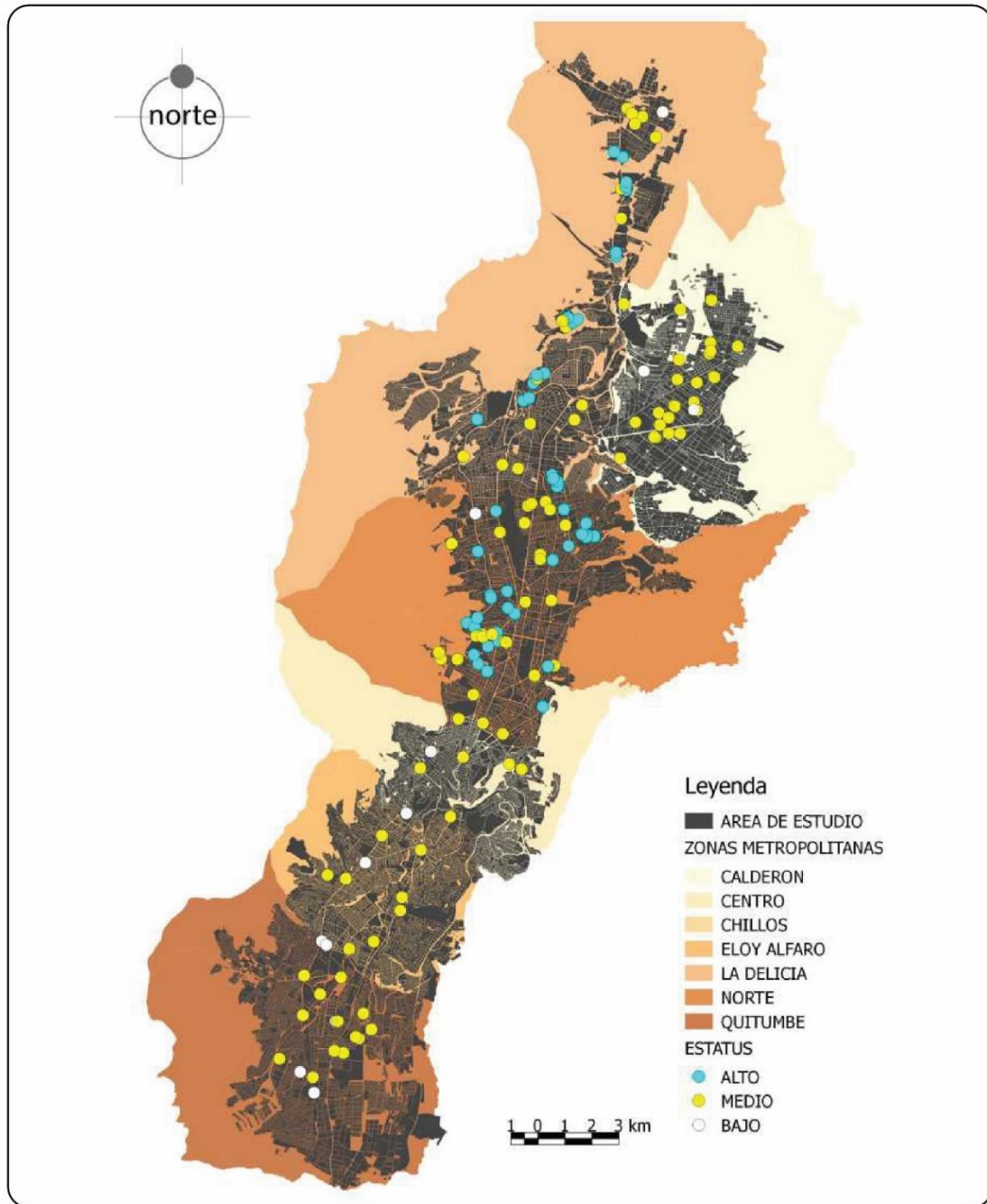
Anexo 5: mapa del indicador de espacios públicos y área verde



 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO O DEL TRABAJO DE TITULACION: EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACION DE LA AUTO SEGRIGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO: MAPA DEL INDICADOR DE AREA VERDE Y ESPACIO PÚBLICO</p>	<p>UBICACION: PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE ILUSTRANTE: LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÁMINA: 05 DE 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECTORA: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA: INDICADA</p>		

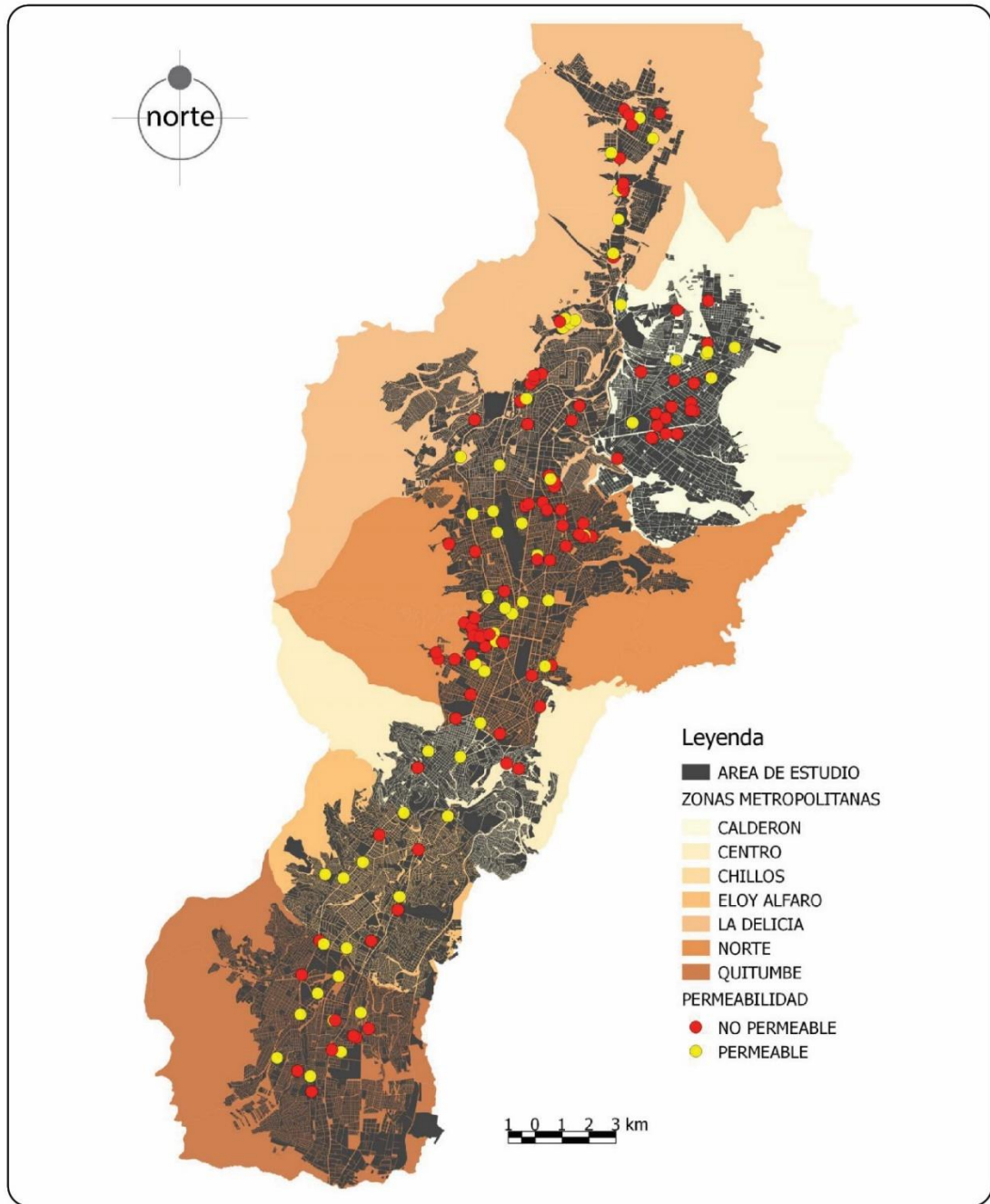


Anexo 6: Mapa del indicador de estatus



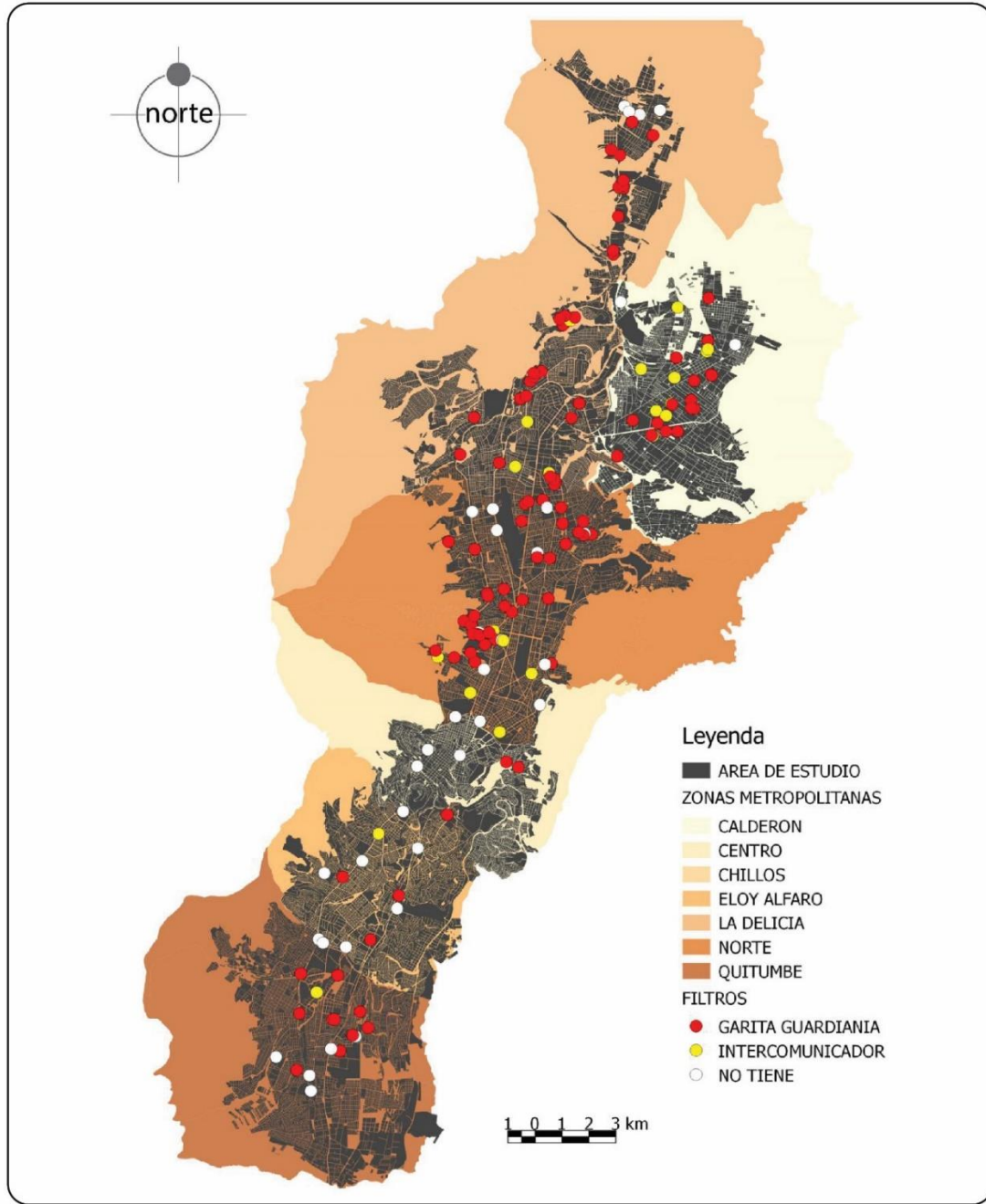
 <b>UNIVERSIDAD UTE</b> FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO <small>MAFSTETA FN URBANISMO          MENCION EN PLANIFICACION URBANA SOSTENIBLE</small>	<small>TITULO O DEL TRABAJO DE TITULACION:</small> EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACION DE LA ALTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO	<small>CONTENIDO:</small> MAPA DEL INDICADOR DE ESTAUS	<small>UBICACION:</small> PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO	<small>FECHA:</small> AGOSTO 2020
	<small>NOMBRE MAESTRANTE:</small> LENIN DE LA TORRE	<small>FUENTES:</small>		<small>LAMINA:</small> 06 <small>DE</small> 10
	<small>NOMBRE DIRECTOR/A:</small> ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.	<small>ESCALA GRAFICA:</small> INDICADA		

Anexo 7: Mapa del indicador de permeabilidad



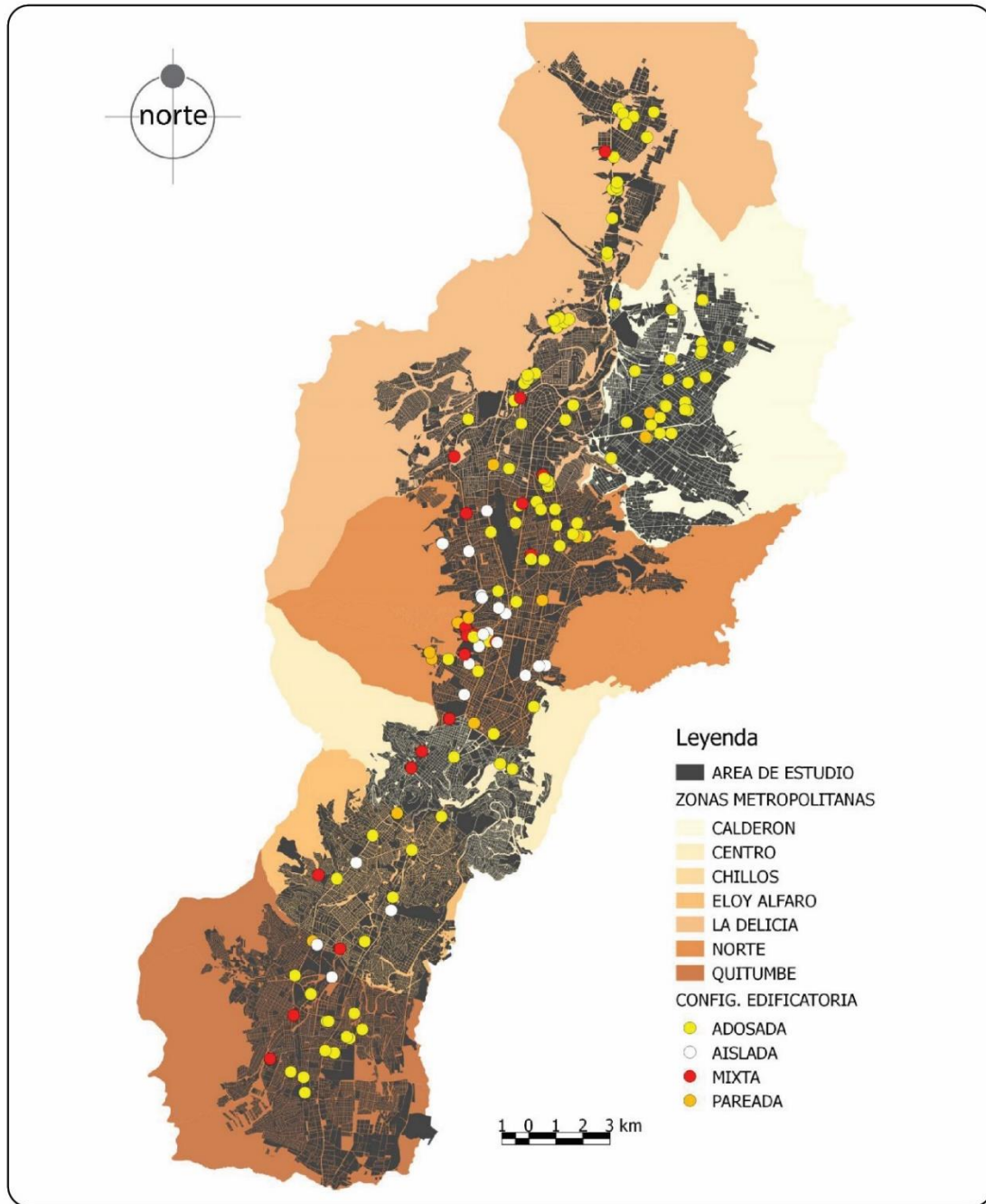
 UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO <small>MAESTRÍA EN URBANISMO                  MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</small>	<small>TÍTULO O DEL TRABAJO DE TITULACION:</small> EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACION DE LA AUTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO	<small>CONTENIDO:</small> MAPA DEL INDICADOR DE PERMEABILIDAD	<small>UBICACION:</small> PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO	<small>FECHA:</small> AGOSTO 2020
	<small>NOMBRE MAESTRANTE:</small> LENIN DE LA TORRE	<small>FUENTES:</small>		<small>LAMINA:</small> 07 / 10
	<small>NOMBRE DIRECTOR/A:</small> ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.	<small>ESCALA GRAFICA:</small> INDICADA		

Anexo 8: Mapa del indicador de filtros



 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO O DEL TÍTULO DE TITULACIÓN: EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACION DE LA AUTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO: MAPA DEL INDICADOR DE FILTROS</p>	<p>UBICACIÓN: PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRANTE: LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÁMINA: 08 DE 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECCION/A: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA: INDICADA</p>		

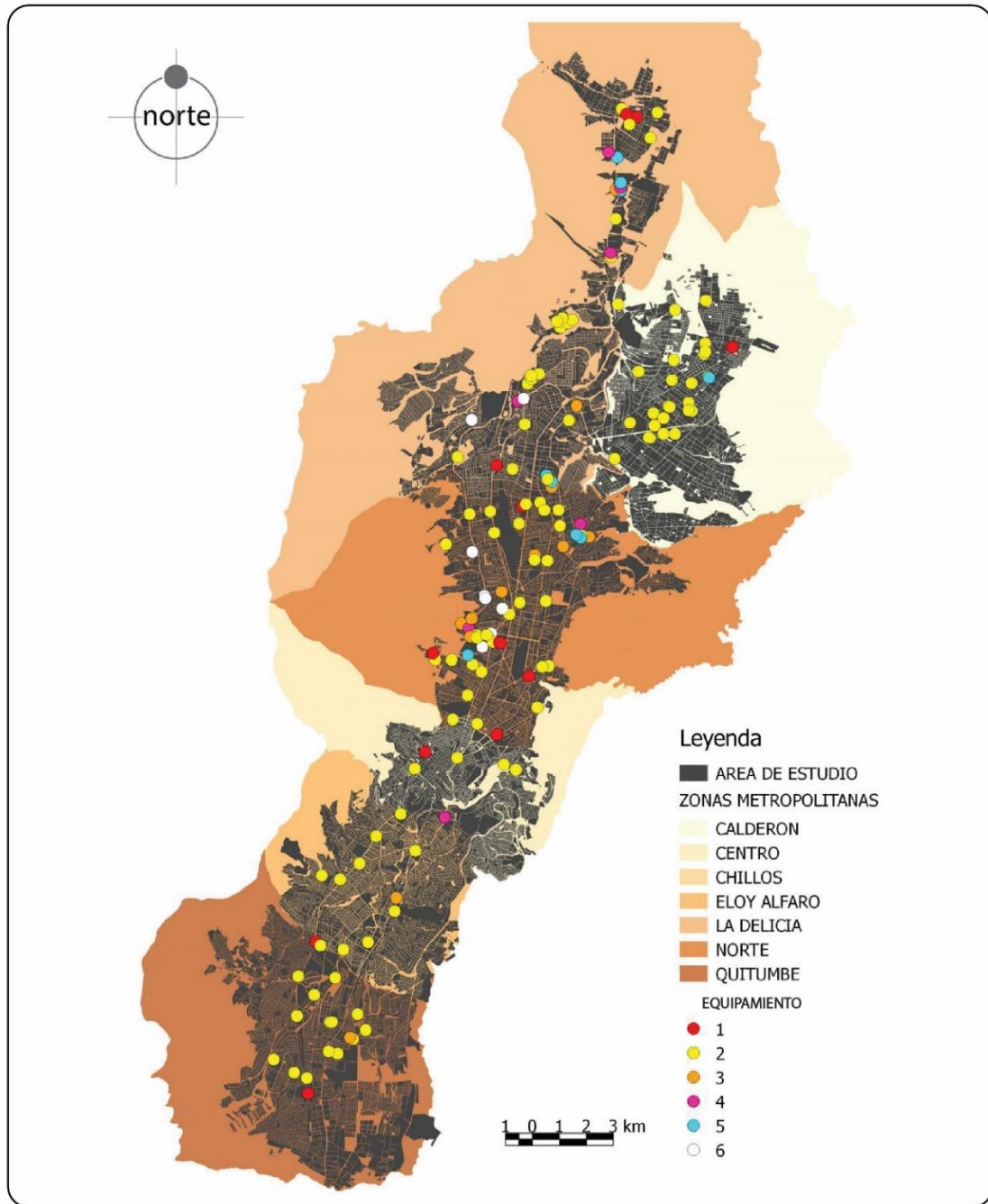
Anexo 9: Mapa del indicador de configuraciones edificatorias


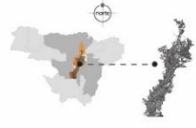


 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN: EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACIÓN SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO: MAPA DEL INDICADOR DE CONFIGURACIÓN EDIFICATORIA</p>	<p>UBICACIÓN: PROVINCIA: PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA: AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRANTE: LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÍNEA: 09 DE 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECTORA: ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA: INDICADA</p>		



Anexo 10: Mapa del indicador de cantidad de equipamiento



 <p>UNIVERSIDAD UTE FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO</p> <p>MAESTRÍA EN URBANISMO MENCION EN PLANEACION URBANA SOSTENIBLE</p>	<p>TÍTULO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN:</p> <p>EL CONJUNTO RESIDENCIAL CERRADO: UNA MANIFESTACIÓN DE LA AUTO SEGREGACION SOCIO ESPACIAL DEL AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>CONTENIDO:</p> <p>MAPA DEL INDICADOR DE EQUIPAMIENTO</p>	<p>UBICACIÓN:</p> <p>PROVINCIA - PICHINCHA AREA URBANA DE QUITO</p>	<p>FECHA:</p> <p>AGOSTO 2020</p>
	<p>NOMBRE MAESTRIANTE:</p> <p>LENIN DE LA TORRE</p>	<p>FUENTES:</p>		<p>LÁMINA:</p> <p>10 de 10</p>
	<p>NOMBRE DIRECTOR/A:</p> <p>ARQ. MARIANELA CRUZ PHD.</p>	<p>ESCALA GRÁFICA:</p> <p>INDICADA</p>		