

# ANÁLISIS SOCIAL Y ESPACIAL DE LA VIVIENDA EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD DE CUENCA.

Conjunto habitacional  
"Las Praderas de Bemani"

Escuela de Arquitectura  
Proyecto final de carrera previo a la obtención del título de Arquitecto  
Autores: Karla Sofía Domínguez Valverde; Jorge Luis Morejón Ulloa  
Directora: Ana Rodas Beltrán  
Cuenca, Ecuador - 2019



# DEDICATORIA / AGRADECIMIENTOS

A Dios, quién guía mi vida.

A mis padres, Jorge y Karina, por el apoyo y amor incondicional. Sin su esfuerzo no hubiera podido culminar esta carrera.

A mis hermanos, Jorge e Isabella, por estar siempre pendientes y ser mi inspiración y soporte.

A Giovanni, por acompañarme en estos últimos años y motivarme a seguir adelante.

Karla Domínguez

A Dios, por la vida y por lo que tengo en ella.

A mis padres, Jorge y Ximena, por guiar mi camino con esfuerzo, amor y sabiduría. Con la paciencia necesaria para enseñarme a afrontar las dificultades y disfrutar los éxitos.

A mis hermanos, Ximena y Juan, por el apoyo incondicional a lo largo de mi vida.

A mi abuelo, Humberto, quien me inculcó los valores necesarios para crecer como persona.

Jorge Morejón

Arquitecta Ana Rodas  
Arquitecta Verónica Heras  
Arquitecto Ivan Sinchi

Arquitecta Carla Hermida  
Arquitecto Christian Sotomayor  
Arquitecto Santiago Vanegas  
Arquitecto Pedro Espinosa  
Arquitecto Germán Pérez  
Arquitecto Diego Proaño  
Arquitecto Alejandro Vanegas  
Arquitecto Pedro Samaniego  
Arquitecta Maria Isabel Carrasco  
Arquitecto Sergio Zalamea

Universidad del Azuay





<b>PRESENTACIÓN</b>	viii	<b>01 ANTECEDENTES</b> <i>Contextualización de la segregación en Latinoamérica</i>	4	<b>02 VIVIENDA</b> <i>Análisis de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca</i>	32	<b>03 EFECTOS</b> <i>Análisis social y espacial en el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani</i>	84	<b>04 SEGREGACIÓN</b> <i>Discusión y lineamientos</i>	124	<b>CONSIDERACIONES FINALES</b> <i>Conclusiones y recomendaciones</i>	162
<b>1.1 RESUMEN</b> Palabras clave	ix	<b>1.1 EXPANSIÓN DE LA CIUDAD</b>	6	<b>2.1 VIVIENDA</b>	34	<b>3.1 ANÁLISIS URBANO</b>	86	<b>4.1 DISCUSIÓN</b>	126	<b>BIBLIOGRAFÍA</b>	166
<b>1.2 ABSTRACT</b> Keywords	x	<b>1.2 SEGREGACIÓN</b>	10	<b>2.2 METODOLOGÍA</b>	38	<b>3.2 ANÁLISIS ESTADÍSTICO</b>	90	Ambiente residencial		<b>CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES</b>	176
<b>INTRODUCCIÓN</b>	1	<b>1.3 LA SEGREGACIÓN EN LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS</b>	16	<b>2.3 PRIMERA PARTE</b>	40	Análisis estadístico	92	<i>Interacción entre grupos heterogéneos</i>	126		
		Ciudades latinoamericanas		Identificación y selección	40	Descripción del universo	92	<i>Interacción entre grupos homogéneos</i>	128		
		0.1 Culliacán, México	18	Identificación		Ambiente residencial		Valoración del barrio			
		0.2 Tunja, Colombia	20	Fuentes bibliográficas	42	<i>Interacción entre grupos heterogéneos</i>	94	<i>Satisfacción de elementos barriales</i>	130		
		0.3 Córdoba, Argentina	22	Selección		Ambiente residencial		Segregación social	132		
		0.4 Puente Alto, Chile	24	Análisis cartográfico	44	<i>Interacción entre grupos homogéneos</i>	96	Accesibilidad			
		0.5 Cuenca, Ecuador	26	Línea de tiempo	46	Valoración del barrio		<i>Accesibilidad a equipamientos básicos</i>	134		
		<b>1.4 VARIABLES Y PERCEPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL</b>	28	Conjuntos habitacionales		<i>Satisfacción de elementos barriales</i>	98	Calidad del conjunto			
				0.1 Los Capulíes	48	Percepción de segregación social	100	<i>Equipamiento fregunte y urgente</i>	136		
				0.2 Buenaventura	50	Accesibilidad		Segregación espacial	138		
				0.3 Los Nogales	52	<i>Accesibilidad a equipamientos básicos</i>	102	Segregación general	140		
				0.4 Vista al Río	54	Accesibilidad		Segregación general a nivel de ciudad	142		
				0.5 Rocas de Misicata	56	<i>Satisfacción distancia vs gastos</i>	104				
				0.6 Atlántida	58	Aislamiento espacial		<b>4.2 LINEAMIENTOS</b>			
				0.7 Condominios Narancay	60	<i>Equipamiento fregunte y urgente</i>	106	Lineamientos arquitectónicos			
				Caso de estudio		Aislamiento espacial		<i>Interacción entre grupos homogéneos</i>	146		
				0.8 Praderas de Bemani	62	<i>Tranpsorte vs satisfacción</i>	108	<i>Calidad del conjunto</i>	148		
				Estado actual	64	Percepción de segregación espacial	110	Lineamientos barriales			
				Planificación 2026	66	<b>3.3 ANÁLISIS CARTOGRÁFICO</b>	114	<i>Interacción entre grupos heterogéneos</i>	150		
				Línea de tiempo	68	Sector, San Vicente de Mayancela	116	<i>Valoración del barrio</i>	152		
				<b>2.4 SEGUNDA PARTE</b>	74	Parroquia, Hermano Miguel	118	Lineamientos urbanos			
				Percepción y caracterización	74	Ciudad, Cuenca	120	<i>Sector, San Vicente de Mayancela</i>	154		
				Percepción				<i>Parroquia, Hermano Miguel</i>	156		
				<i>Encuesta</i>	76			Recomendaciones urbanas			
				Caracterización				<i>Ciudad, Cuenca</i>	158		
				<i>Análisis cartográfico</i>	80						

# PRESENTACIÓN

## Resumen / Abstract

En Cuenca, el déficit de vivienda y el costo de suelo ocasionan que la ciudad se extienda hacia su periferia. Como consecuencia los conjuntos habitacionales se construyen cerca del límite urbano. El estudio analizó los efectos sociales y espaciales que genera la ubicación de estos proyectos, específicamente del conjunto habitacional Las Praderas de Bemani y su contexto inmediato. Metodológicamente se planteó una investigación de carácter mixto, los resultados obtenidos evidenciaron la existencia de segregación social y espacial, al interior y al exterior del proyecto. Finalmente, se plantearon lineamientos urbano-arquitectónicos que apuntan a resolver dichos conflictos.

**Palabras clave:** segregación social, segregación espacial, ciudades intermedias, conjuntos habitacionales, satisfacción residencial, vivienda Ecuador.

In Cuenca, the housing deficit and the land values cause it to expand to its borders. As a consequence, the housing complexes are built near the urban limits. This study analyzed the social and spatial effects generated by the location of these projects, specifically of the Las Praderas de Bemani housing complex and its immediate surroundings. A mixed methodology study was applied, and the results obtained evidenced the existence of social and spatial segregation, both inside and outside the project. Finally, urban-architectural guidelines were proposed that aim to resolve these discrepancies.

**Keywords:** social segregation, spatial segregation, intermediate cities, housing complexes, residential satisfaction, Ecuadorian housing.



# INTRODUCCIÓN

En Cuenca, de acuerdo con los datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC, 2011), existe un déficit cuantitativo de 45000 viviendas. Ésta y otras variables como el costo excesivo del suelo, en la zona central de la urbe, ocasionan que la ciudad se extienda hacia su periferia. Como consecuencia los conjuntos habitacionales se resuelven cerca del límite urbano, lo que facilita que se produzca segregación social y espacial en estos condominios y el corazón de la ciudad. Entre estos proyectos ubicados en la periferia se encuentra el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani, que es el caso de estudio escogido.

Por esta razón, la investigación plantea que la segregación afecta negativamente a los usuarios del conjunto habitacional. Además, señala que la separación de estos grupos de clase media produce efectos sociales y territoriales. Las consecuencias sociales son: inseguridad dentro y fuera del proyecto, falta de interacción entre grupos heterogéneos y exclusión de los habitantes de este condominio con respecto al resto de la ciudad; esto ocasiona que la calidad de vida de estas personas disminuya. Por otro lado, los efectos territoriales son: aislamiento espacial, problemas de accesibilidad y fragmentación de la ciudad



causada por esta clase de conjuntos.

Por lo tanto, se busca responder a la pregunta: ¿cuáles son los efectos sociales y espaciales que afectan a los moradores del caso de estudio? Posteriormente el objetivo es analizar estas consecuencias con la finalidad de exponerlas y formular lineamientos o posibles soluciones para la reducción de la segregación en este tipo de conjuntos; para esto, se mide la segregación en la unidad de análisis escogida con instrumentos cualitativos y cuantitativos. La herramienta planteada para medir los indicadores sociales es un método participativo de diálogo social: encuesta. El instrumento propuesto para

determinar los índices espaciales es: análisis cartográfico.



# 01

## ANTECEDENTES

### Contextualización de la segregación en Latinoamérica

Algunos de los problemas de las ciudades latinoamericanas son producidos por su modelo de crecimiento disperso (Janoschka, 2002). La segregación es la causa principal de esta expansión (Rodríguez, 2011). Sus causas y consecuencias son diversas. Específicamente, es el resultado de los barrios cerrados o ciudades satélites y su efecto principal es la fragmentación de las ciudades. En varios países de América Latina como México, Argentina, Chile, Colombia y Ecuador se ha medido la segregación y llegado a múltiples conclusiones. El presente texto tiene como objetivo exponer los temas anteriormente mencionados.

## 1.1 EXPANSIÓN DE LA CIUDAD

Las ciudades de América Latina se han visto expuestas a un conjunto de transformaciones en las últimas décadas: cambios políticos, sociales y territoriales que según Janoschka (2002) son originados por la crisis de los sistemas económicos. Debido a esta serie de variaciones en los modelos tradicionales de las urbes, estas se ven sujetas a un incremento sustancial en su población y territorio (gráfico 1 y 2). De acuerdo con la CEPAL (2010), en la actualidad el 80% de los habitantes latinoamericanos viven en zonas urbanas. A causa de este alto porcentaje demográfico en las metrópolis, se originan problemas que condicionan su correcto funcionamiento.

Las consecuencias de este conflicto según Sabatini (2003) y CEPAL (2012) se deben a dos acontecimientos: el primero, la dificultad que tienen las ciudades para albergar el crecimiento acelerado, tanto territorial como poblacional, dado por la equívoca distribución de los recursos y a un mal planteamiento y manejo de las políticas públicas por parte de las instituciones del estado; la segunda causa es la crisis de la deuda de 1980, que fue nefasta para la economía de la región. Esta trajo consigo problemas de desigualdad, reflejadas en el ámbito social y en el urbano.

El mayor conflicto de las ciudades en

Latinoamérica, afirma Cáceres y Sabatini (citado en CEPAL, 2012), es su expansión acelerada, la cual no corresponde proporcionalmente a su crecimiento demográfico, que es mucho menor. De acuerdo con Di Virgilio y Perelman (2014), este fenómeno es originado principalmente por la escasez de vivienda en la ciudad, ocasionada por diferentes factores económicos y territoriales. Según la CEPAL (2014) el déficit de vivienda afecta a un tercio de las familias de América Latina. El problema de los hogares en la región y las consecuencias que trae consigo, no solo se debe a la cantidad de viviendas que hacen falta, sino a la calidad de estas.

Debido a la falta de residencia y al mal estado en que se encuentran, las familias buscan alternativas para acceder a una vivienda en buenas condiciones. Estas decisiones se enfocan en lo económico, situación que se ve afectada por el incremento del precio del suelo en las zonas céntricas. De acuerdo con Cáceres y Sabatini (citado en CEPAL, 2012) esto ocasiona que las personas accedan a programas de vivienda generados en la periferia de la ciudad, separando estos conjuntos del corazón de la urbe. Es por eso que la ciudad se va transformando y expandiendo aceleradamente, generando consecuencias negativas para sus habitantes.

Los problemas de las ciudades latinoamericanas, referidos por la CEPAL (2012) como “déficits urbanos”, están divididos en cuatro grandes grupos. El primero habla de las condiciones de vida, pobreza urbana y asentamientos precarios dentro de la urbe. La siguiente trata del déficit de servicios básicos, el cual es alto cuando la vivienda se encuentra en la periferia. El tercero indica la falta de movilidad urbana y transporte, la accesibilidad de los habitantes a dicho servicio y como este es fundamental para un correcto funcionamiento urbano. Finalmente, se refiere a la escasez de espacios sociales, comunitarios y públicos en las zonas limítrofes.

La mayor dificultad para el buen funcionamiento de la urbe es la falta de conexión que existe entre la misma y sus partes. Janoschka (2002) plantea que la ciudad latinoamericana actual tiene la visión de una “ciudad de islas”, debido al distanciamiento y la falta de interacción de sus espacios. Esto a causa de que existe una fragmentación en el territorio que ocasiona la dispersión de servicios y funciones urbanas según lo afirma Sabatini, Cáceres y Cerda (2001) y otros autores. Esta separación de varias zonas de la urbe da origen a diversos problemas sociales y territoriales que derivan en la segregación.



Gráfico 1.



Gráfico 2.

**Gráfico 1.** Expansión de la ciudad de Cuenca 1990 - 2001. Fuente: M. Hermida, C. Hermida, Cabrera y Calle (2015).

**Gráfico 2.** Expansión de la ciudad de Cuenca 2001 - 2010. Fuente: M. Hermida, C. Hermida, Cabrera y Calle (2015).





Imagen 1. Expansión de la ciudad de Cuenca. Fuente: Elaboración propia.



## 1.2 SEGREGACIÓN

A principios del siglo XX, la segregación se comienza a estudiar en la Escuela de Chicago (Sabatini et al., 2001). El estudio parte de la ecología humana para explicar los conflictos urbanos a través de una visión orgánica. En 1955, aparecen los índices de Duncan y Duncan, como métodos de cuantificación, en el análisis social, espacial y ecología factorial<sup>1</sup> (citado en Contreras, Garrido y Araneda, 2009). Más adelante, en 1988, Massey y Denton establecen nuevas dimensiones para medir la segregación: uniformidad, exposición, concentración, centralización y agrupamiento<sup>2</sup> (citado en Contreras et al., 2009).

En términos generales, según el diccionario de la Real Academia Española (2011), la segregación es separar a un grupo de personas por razones sociales, políticas y culturales. Sabatini (2003) señala que también influyen factores étnicos, migratorios y económicos. Además, Massey y Denton (1988) afirman que este es un fenómeno multidimensional que se entiende como la separación de dos o más grupos en el territorio. Por lo cual, la segregación se define como la aglomeración de grupos de iguales condiciones socioeconómicas que se encuentran distanciados de grupos heterogéneos, lo que impide que exista una interacción entre ellos.

La estructura social de una ciudad es

dinámica, mientras que su estructura espacial se va transformando con el paso del tiempo (Sabatini y Brain, 2008). Al relacionar ambos términos en el contexto de esta investigación se obtiene un nuevo concepto de segregación socio-espacial, el cual es definido por Sabatini (2003) como un fenómeno dinámico y cambiante que produce efectos positivos (sentimiento de comunidad, entre otros) y negativos (desintegración urbana, entre otros). Además, esta segregación se puede entender como “la separación de diferentes grupos poblacionales en el espacio” (Orellana y Osorio, 2014). De estos conceptos nace la segregación social y espacial.

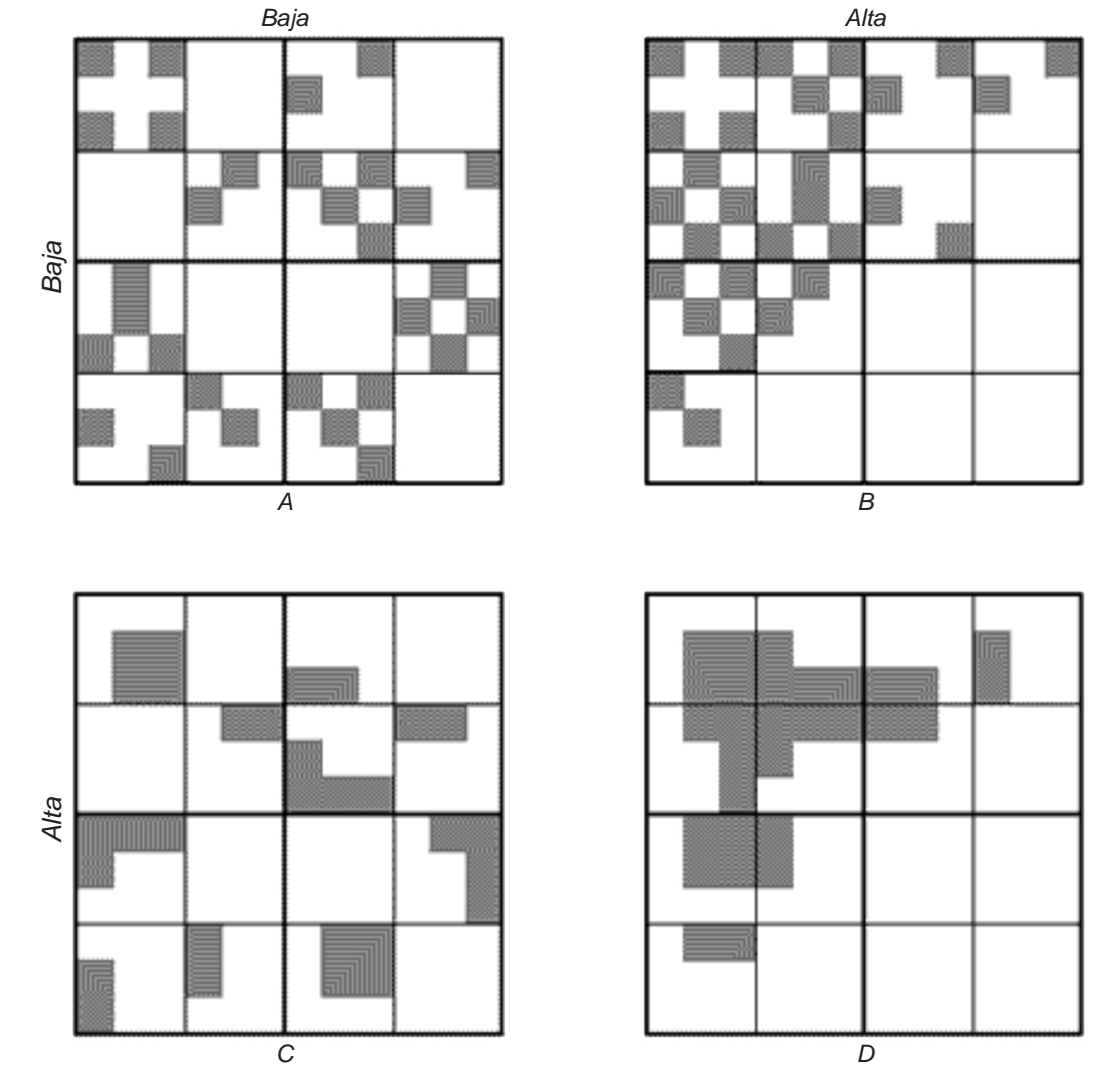
La segregación social o residencial se produce por la ubicación geográfica de los diferentes grupos sociales (gráfico 3). Esta última categoría es definida por Sabatini (citado en Rodríguez, 2001) como: “la aglomeración geográfica de familias de una misma condición o categoría social... o racialmente”. La cual, según Massey y Denton (1988), está compuesta por dos dimensiones: (a) concentración espacial de los grupos y (b) homogeneidad social de las áreas. Sabatini et al. (2001) afirma, que también incluye (c) “la percepción subjetiva que los residentes tienen de la segregación objetiva” (las dos anteriores).

En cambio, la segregación espacial se define

por Orellana y Osorio (2014), como el distanciamiento de las viviendas entre grupos heterogéneos, especialmente entre los grupos socioeconómicos con mayores y menores recursos. En cambio, entre grupos intermedios, la segregación espacial no es un proceso profundo. Además, es un proceso dinámico y la causa y consecuencia de la estructura cambiante de la ciudad. Sabatini y Brain (2008) señalan que esta segregación es usada como un mecanismo para fortalecer la identidad colectiva de los diferentes grupos sociales o “blindaje social”.

Además, la segregación se clasifica en pasiva y activa, así lo señala Orellana y Osorio (2014). La primera se produce por la falta de recursos económicos de ciertos grupos sociales de clase media o baja, que se ven obligados a vivir en la periferia, en donde el precio de suelo es más accesible. Esta segregación es sinónimo de “pobreza, exclusión y marginación” (Fitch y Chávez, 2011); y se da por las políticas actuales de mercado de suelo y el “rechazo de los sectores dominantes” (Rubalcaba y Schteingart, 2012). La presente investigación se enfoca en esta clase de segregación.

Mientras que, la segregación activa o autosegregación, es el resultado de la decisión de grupos con mayores oportunidades económicas, de segregarse



<sup>1</sup> Social areas analysis, spatial analysis and factorial ecology (Duncan & Duncan, 1955).

<sup>2</sup> Evenness, exposure, concentration, centralization and clustering (Massey & Denton, 1988).

**Gráfico 3.** Intensidad de la segregación espacial de un grupo social.

Fuente: Sabatini, Cáceres y Cerda (2001).

**Gráfico 3.**

y agruparse entre iguales. Esta parte de la población se encuentra motivada por una percepción de seguridad dentro de los complejos cerrados. Además, Sabatini y Brain (2008) señalan que otra causa es la búsqueda de una mejor calidad de vida y es por esta razón que se agrupan cerca de “un paisaje, medioambiente y seguridad urbana”. Así, se puede relacionar la segregación directamente con las condiciones de vida que produce la ubicación de las viviendas.

La segregación no tiene que definirse sólo como un hecho negativo, afirma Sabatini (2003) y Méndez (2008). De acuerdo con esto, Marcuse señala que la segregación es positiva cuando es voluntaria y negativa cuando es impuesta. De esta forma, se considera a la segregación positiva como sinónimo de inclusión y la negativa de exclusión. La convivencia entre personas socialmente homogéneas con condiciones de vida favorables ayuda a desarrollar una identidad colectiva y un sentido de comunidad. Esto solo ocurre entre grupos que deciden auto segregarse dentro de recintos que garantizan una buena calidad de vida (citado en Méndez, 2008).

Por otro lado, los efectos negativos perjudican a las personas de clase media o baja, que no cuentan con los recursos necesarios y son obligados a vivir en las

afueras de la ciudad, en donde su habitabilidad y nivel de vida no son los esperados. Sabatini (2003) señala que al principio de los años 80 se ha comenzado a consolidar grandes áreas homogéneas en los límites urbanos de las ciudades latinoamericanas, lo que ha desequilibrado la distribución espacial de la población. Este distanciamiento espacial entre grupos heterogéneos provoca escasas oportunidades de integración y convivencia.

La segregación es el resultado de las políticas de mercado de suelo, la decisión de las entidades privadas sobre el lugar de emplazamiento de estas viviendas y la capitalización de las plusvalías. Además, Contreras et al. (2009) afirman que también influyen las actividades migratorias dentro y fuera de la urbe. Sin embargo, según Sabatini y Brain, (2008) los costos excesivos del suelo y la concentración del capital inmobiliario son los responsables directos de este fenómeno, incluso más que los problemas sociales o las preferencias personales.

Otro motivo de la segregación es la oportunidad que tienen grupos privilegiados de escoger su ubicación en lugares estratégicos de la ciudad, excluyendo automáticamente a quienes no lo pueden pagar. Es decir, existe una predisposición a la agrupación de grupos homogéneos (Peach, 1996). Debido a esto se define a

la segregación como un hecho “natural” o espontáneo (Sabatini y Brain, 2008). Sin embargo, este hecho aparentemente común en la sociedad y la ciudad (gráfico 4); se convierte en un problema evidente cuando se generan barreras territoriales que evitan por completo la interacción social entre grupos heterogéneos (gráfico 5).

Los barrios cerrados o “urbanizaciones cerradas” como lo define Janoschka y Glasze (2003) producen segregación en la ciudad y ocasionan que esta posteriormente se fragmente. Según Roitman (2003) estos barrios son complejos residenciales cerrados entre muros o rejas, vigilados todo el día, aunque, cuentan con espacios comunitarios y organizaciones vecinales. Además, existen dos tipos de urbanizaciones cerradas según Janoschka y Glasze (2003) por un lado los condominios verticales con edificios de apartamentos y por otro las comunidades horizontales de viviendas unifamiliares.

Las urbanizaciones cerradas ocasionan “fragmentación social como consecuencia de la fragmentación material” (Janoschka y Glasze, 2003). Entendiendo a la fragmentación social como las relaciones sociales entre los habitantes de una ciudad, las cuales no se pueden dar porque estas áreas son de acceso restringido (fragmentación material). Esto produce una



Gráfico 4.

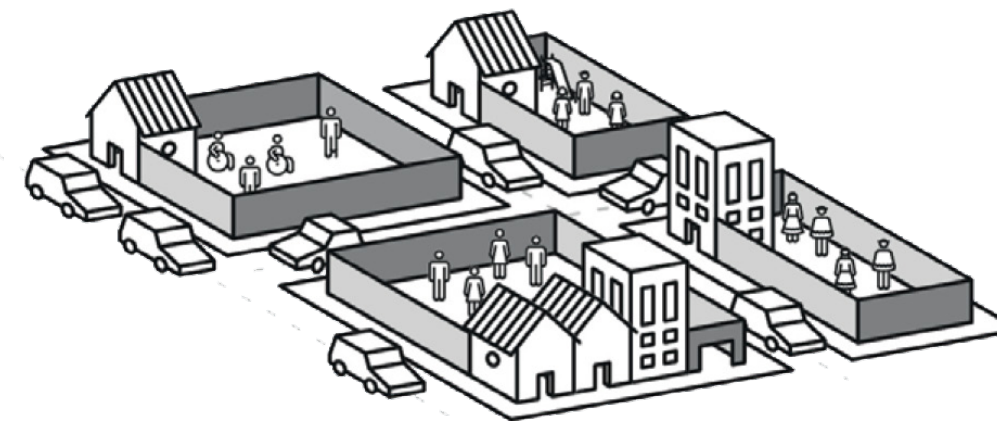


Gráfico 5.

**Gráfico 4.** Segregación espacial: más interacción. Fuente: Hermida, Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle (2015).

**Gráfico 5.** Segregación espacial: menos interacción. Fuente: Hermida, Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle (2015).

privatización del espacio urbano y ocasiona que se comience a diferenciar grupos heterogéneos ubicados en diferentes puntos de la ciudad según sus posibilidades, prioridades y afinidad con grupos homogéneos.

Massey y Denton (1988) afirman que lo que predomina de la segregación socio-espacial en las ciudades son sus efectos negativos, principalmente cuando se debilita la interacción entre grupos sociales heterogéneos. El aislamiento espacial y el distanciamiento entre estos grupos fomenta la desintegración social, que afecta principalmente a grupos vulnerables. Esta expansión habitacional como consecuencia del emplazamiento de conjuntos habitacionales por fuera de los límites urbanos, afecta de manera negativa, tanto social como espacialmente.

Las consecuencias sociales producidas por la segregación socio-espacial según Linares (2013) son: niveles de desempleo, mal desempeño educativo, delincuencia y desprotección social. Por otro lado, las consecuencias espaciales según Sabatini y Brain (2008) son: problemas de accesibilidad y la carencia de servicios y equipamientos de cierta calidad en sus lugares de residencia (gráfico 6 y 7). En un estudio de Brain, Sabatini e Iacobelli (citado en Sabatini y Brain, 2008) se descubrió

que la población está dispuesta a sacrificar el tamaño de su vivienda por una mejor ubicación; por cada kilómetro más cerca de la zona urbana sacrifican 7.5 metros cuadrados.

La principal consecuencia espacial que luego tiene repercusiones sociales es la fragmentación de la ciudad. Los cambios que está sufriendo están ocasionando la creación de un nuevo modelo denominado “no-ciudad” (Dammert, 2004). Este nuevo tipo de urbe también se define como la “ciudad blindada” (Améndola, 2000), la “ciudad de muros” (Caldeira, 2000) o la “ciudad fragmentada” (Janoschka y Glasze, 2003); la cual se caracteriza por la carencia de espacios públicos que posibiliten la interacción social. Además, según Orellana y Osorio (2014) la ciudad fragmentada tiene repercusiones sobre la calidad de vida de la población, sobre todo en el acceso diferenciado a bienes públicos diversos desde los servicios hasta el paisaje.

La expansión de las ciudades afecta a la densidad poblacional. En las zonas internas de la urbe la densidad es mayor a las periféricas, en donde se produce mayor ocupación de suelo, pero habitan menos personas por hectárea. Esta migración intraurbana hacia la periferia en las ciudades latinoamericanas ya es visible a simple vista. Bellet, Melazzo, Sposito y Llop (2015) manifiestan

que actualmente se puede evidenciar un protagonismo de la zona central de la urbe debido a que a pesar de que en los límites urbanos aumenta la población, el trabajo y todos los servicios básicos se encuentran en la “ciudad central”.



Gráfico 6.



Gráfico 7.

**Gráfico 6.** *Alta diversidad de usos.* Fuente: Hermida, Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle (2015).

**Gráfico 7.** *Baja diversidad de usos.* Fuente: Hermida, Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle (2015).



### 1.3 LA SEGREGACIÓN EN LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS

Las ciudades intermedias según la CGLU (Ciudades y Gobiernos Locales Unidos) son aquellas que tienen entre cincuenta mil y un millón de habitantes. Además, acogen al 20% de la población mundial y a un tercio del total de la población urbana. Este tipo de ciudades, afirman Bellet et al. (2015), sirven de mediadoras entre el espacio urbano y rural, adicionalmente son capaces de establecer conexiones entre zonas locales, regionales y nacionales. En consecuencia, estas urbes son sumamente importantes en el desarrollo de los países en Latinoamérica, por concentrar gran parte de su población y encontrarse en constante transformación.

Algunas de estas ciudades latinoamericanas en la actualidad presentan un nuevo modelo urbano, alejándose del patrón tradicional latinoamericano, dado por ciertas características adoptadas en el desarrollo de cada urbe. Uno de estos aspectos según Janoschka (2002) es la propagación de conjuntos cerrados en zonas periféricas, que dan paso a nuevas centralidades y a una división de la ciudad. Además, se produce una diferenciación de carácter social y espacial según la ubicación de estos proyectos dentro del casco urbano.

De acuerdo con Orellana y Osorio (2014) los estudios sobre la segregación se dan con frecuencia

en ciudades grandes, donde es evidente que existe un carácter segregativo. Sin embargo, no se toman en cuenta ciudades intermedias, donde este problema no es tan claro de visualizar.

A continuación, se seleccionaron una serie de investigaciones que analizan la segregación en ciudades intermedias de América Latina que, según Sabatini (1998) son el futuro de región: los países a los que pertenecen estas urbes fueron elegidos debido a que reflejan desde su realidad una síntesis de esta problemática y aportan con insumos para analizar a nivel local (gráfico 8).



Gráfico 8. Ciudades latinoamericanas. Fuente: Elaboración propia.

**Simbología**  
01. Culiacán, México  
02. Tunja, Colombia  
03. Córdoba, Argentina  
04. Puente Alto, Chile  
05. Cuenca, Ecuador

Gráfico 8.



## Ciudades latinoamericanas

### 0.1 Culiacán, México

En México, Pérez, Gil y Bayona (2017) analizan el nivel y el patrón de la segregación residencial socioeconómica de Culiacán y su evolución entre los años 2000 y 2010. Tomando como punto de partida la localización espacial de los distintos grupos sociales bajo los cuales se configura el territorio, como parte de la comprensión del fenómeno segregativo. Culiacán es una ciudad intermedia, por contar con una población de 858.638 habitantes que se distribuyen en 467 colonias<sup>3</sup>, dentro de un área aproximada de 65km<sup>2</sup> (mapa 1).

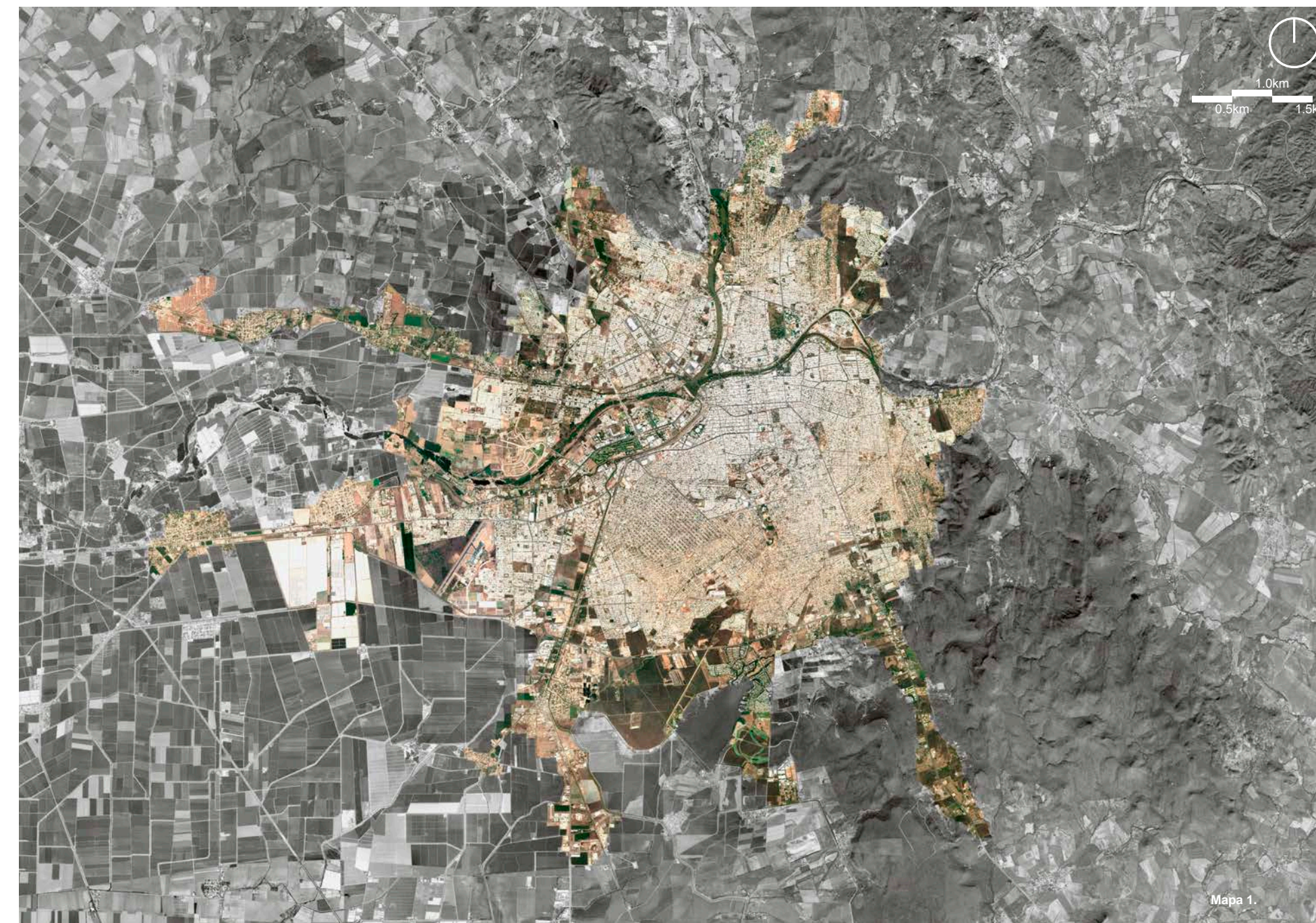
La investigación utiliza unidades espaciales intraurbanas para su análisis. Por lo cual, dentro de las

herramientas para su estudio se encuentran los Censos de Población y Vivienda del año 2000 al 2010 del INEGI. En cambio, para la elaboración de cálculos emplea técnicas de análisis demográfico y de estadística descriptiva. Asimismo, utiliza un software de Sistemas de Información Geográfica para el estudio espacial de este problema. Además, mide cuatro de las cinco dimensiones básicas de la segregación identificadas por Massey y Denton (1988); igualdad, exposición, concentración y agrupamiento.

El estudio llega a la conclusión de que existe segregación en Culiacán, a causa de la ubicación de conjuntos habitacionales de grupos de clase baja y media en las periferias de la ciudad. Al contrario, los grupos con mejores condiciones socioeconómicas se emplazan cerca de la ciudad dotados de servicios. El análisis permite corroborar lo dicho por Sabatini (2003) el cual afirma que los grupos de ingresos medio-altos empiezan a conformar barrios cerrados en zonas periféricas, generando así lo que Borsdorf (2003) califica como “ciudad fragmentada”, debido a la reproducción de estos lugares dentro de la ciudad.

<sup>3</sup>En una ciudad, barrio, cada una de las partes en que se divide. (Real Academia Española, 2011)

**Mapa 1.** Ubicación de Culiacán, México. Fuente: Elaboración propia.





## 0.2 Tunja, Colombia

En Colombia, Giraldo (2016) analiza la segregación residencial en la ciudad de Tunja, capital del departamento de Boyacá, con la finalidad de visualizar las diferencias sociales entre sus habitantes. Tunja tiene un área aproximada de 121,5km<sup>2</sup> (mapa 2) y una población de 191.878 habitantes, hoy con porcentajes altos de crecimiento debido a su desarrollo económico. La zona urbana se encuentra distribuida en ocho sectores, debido principalmente a su topografía. En el sector noroccidental existe una presencia alta de conjuntos habitacionales de clase media y viviendas de carácter social.

El estudio se realiza a partir de Censos Nacionales

de Población y Vivienda del año 2005, a partir de los cuales se plantean tres variables: educación, empleo y deserción escolar en diferentes miembros de la familia; mediante estos se generan seis indicadores de estudio. Estos indicadores son evaluados en once familias de la ciudad de Tunja, con condiciones socioeconómicas diferentes. Para la identificación de estos hogares en la urbe, se realizan mapas de coropletas<sup>4</sup>, cuyos colores se clasifican según el patrón de segregación residencial de la ciudad.

La investigación llega a la conclusión de que en la ciudad de Tunja existe una diferenciación territorial entre el sector norte con amplios recursos y el sector sur de barrios pobres. Según los datos estadísticos y de proyección, estas diferencias en la urbe serán muy marcadas en las próximas dos décadas. Por lo cual, la ciudad se fragmenta en dos zonas, provocando desintegración entre sus habitantes. El primer grupo estará dotado de equipamientos, servicios de salud privados, centros comerciales, universidades, entre otros, esto debido a su estatus económico. Por otro lado, el segundo grupo concentrará población con diferentes carencias sociales.

<sup>4</sup>Representación de los datos a partir de los límites administrativos, que son un producto social, diferenciando sus valores mediante la gradación de colores (González y Abellán, 2006).

**Mapa 2.** Ubicación de Tunja, Colombia. Fuente: Elaboración propia.



Mapa 2.



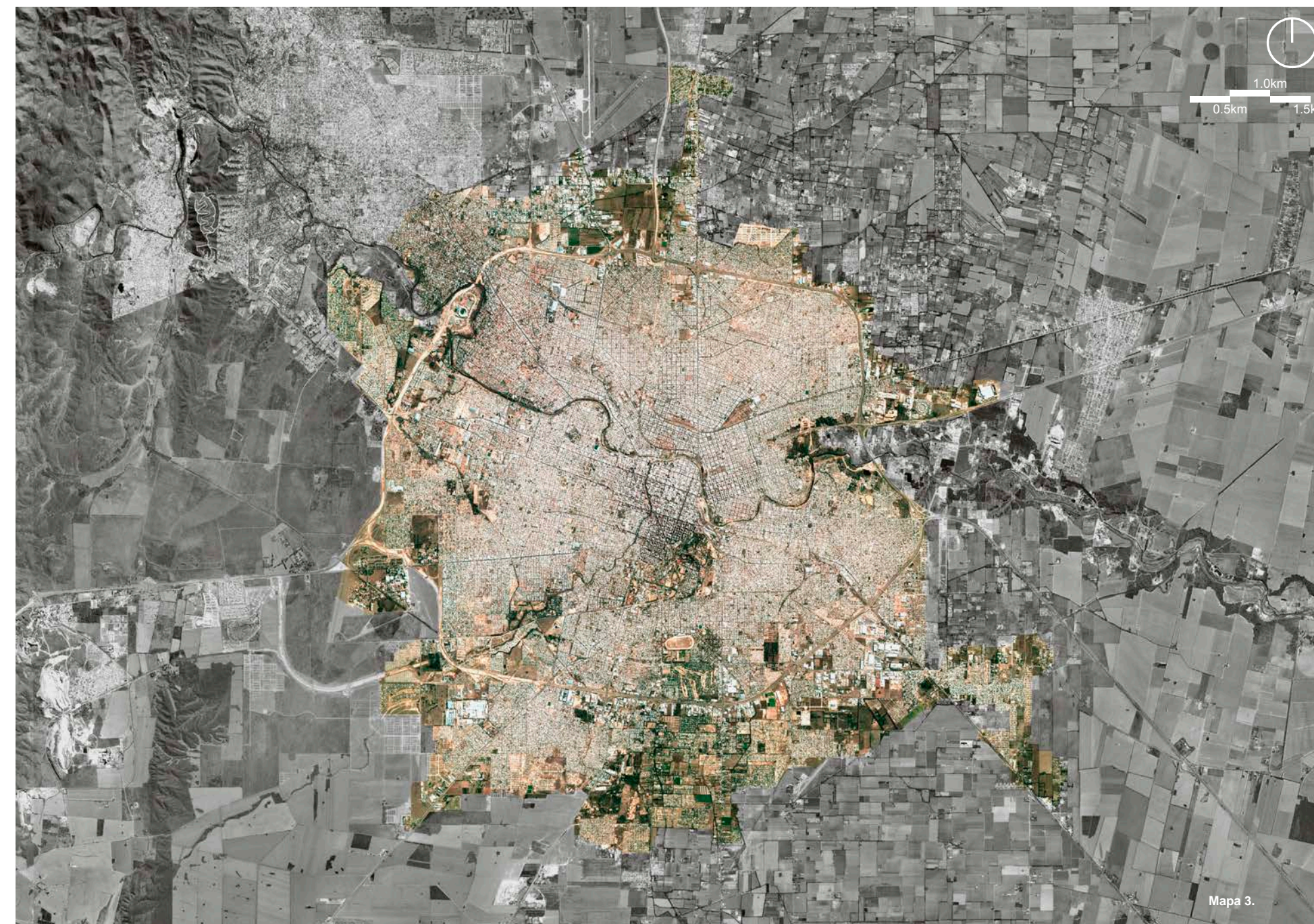
### 0.3 Córdoba, Argentina

La metodología que se plantea para este estudio se basa en Censos Nacionales de población y vivienda de los años 2001 y 2008. Sin embargo, debido a que estos no incluyen indicadores de segregación, se crean nuevas variables a partir de los datos proporcionados por dichos censos. Para esto, se consideran las Necesidades Básicas Insatisfechas de la población (NBI), a partir del nivel de estudio del jefe de hogar. A continuación, se analiza la dispersión de estas familias en la ciudad, mediante varianza y desviación estándar, para establecer relaciones de homogeneidad o heterogeneidad entre las mismas.

Las conclusiones a las que llega la investigación corroboran estudios de Sabatini et al. (2001) que afirman que existe diferentes grados de segregación según la escala de su análisis. Esto indica que, cuando se considera toda la ciudad, se puede visualizar cierto grado de heterogeneidad entre grupos poblacionales. Por el contrario, cuando se estudian zonas localizadas, sobre todo en límites urbanos, el nivel de segregación residencial es alto. Cuando el análisis va dirigido a grupos socialmente frágiles, se comprueba que estos optaron por agruparse en las periferias urbanas.

En Argentina, Marengo y Elorza (2014) analizan las diferencias socioeconómicas que presentan distintas zonas urbanas de la ciudad de Córdoba y su evolución entre los años 2001-2008. Este periodo de tiempo se establece debido a la rehabilitación económica y al desarrollo de indicadores sociales de calidad en la urbe. La investigación determina el grado de segregación residencial en la ciudad y así propone conclusiones que sirvan para el futuro planteamiento de políticas públicas urbanas y de vivienda. Córdoba tiene un área aproximada de 576km<sup>2</sup> (mapa 3) y una población de 1 329.604 habitantes, siendo la segunda ciudad más poblada de Argentina.

Mapa 3. Ubicación de Córdoba, Argentina. Fuente: Elaboración propia.





#### 0.4 Puente Alto, Chile

residencial a cuatro proyectos de vivienda social ubicados en la comuna de Puente Alto en el año 2015. Para producir una herramienta de satisfacción residencial, se establece la escala de Cantril, cuyas variables involucran el indicador de bienestar. Los temas tratados durante las encuestas fueron dirigidos hacia el funcionamiento de la vivienda, accesibilidad, calidad y equipamientos de los conjuntos residenciales. Además, se considera un debate sobre la apreciación que tienen los habitantes de estos proyectos con respecto a las ideas de desplazamiento y olvido.

Como idea final, argumentan que es posible promover desde la política pública procesos de integración socio-espacial que favorezcan a grupos populares, tradicionalmente más segregados. De modo que, se evite la guetización<sup>6</sup> de sus barrios, causa de su desesperanza, violencia e inseguridad. En respuesta, el estado ejecuta diferentes acciones para mejorar la calidad de vida de los habitantes de estas comunas; sin embargo, el modelo de vivienda social que plantea, deja fuera diversas variables, por lo que este tipo de conjuntos quedan inconclusos.

En Chile, Hidalgo, Urbina, Peterson y Paulsen (2016) estudian los problemas de carácter social y funcional en la comuna<sup>5</sup> Puente Alto ubicada en el sector Bajos de Mena en Santiago de Chile. Tomando como partida la satisfacción residencial de los habitantes de este lugar y la incidencia que tiene su localización en la periferia urbana. La razón del análisis de la segregación en este sector, es la ubicación de un alto porcentaje de viviendas de carácter social. Puente Alto cuenta con un área de 88km<sup>2</sup> (mapa 4) y una población de 568.106 habitantes, por lo que es la comuna más poblada de Chile.

El estudio emplea encuestas de satisfacción

<sup>5</sup> Municipio, entidad local (Real Academia Española, 2011).

<sup>6</sup> Gueto: Situación o condición marginal en que vive un pueblo, una clase social o un grupo de personas (Real Academia Española, 2011)

**Mapa 4.** Ubicación de Puente Alto, Chile. Fuente: Elaboración propia.





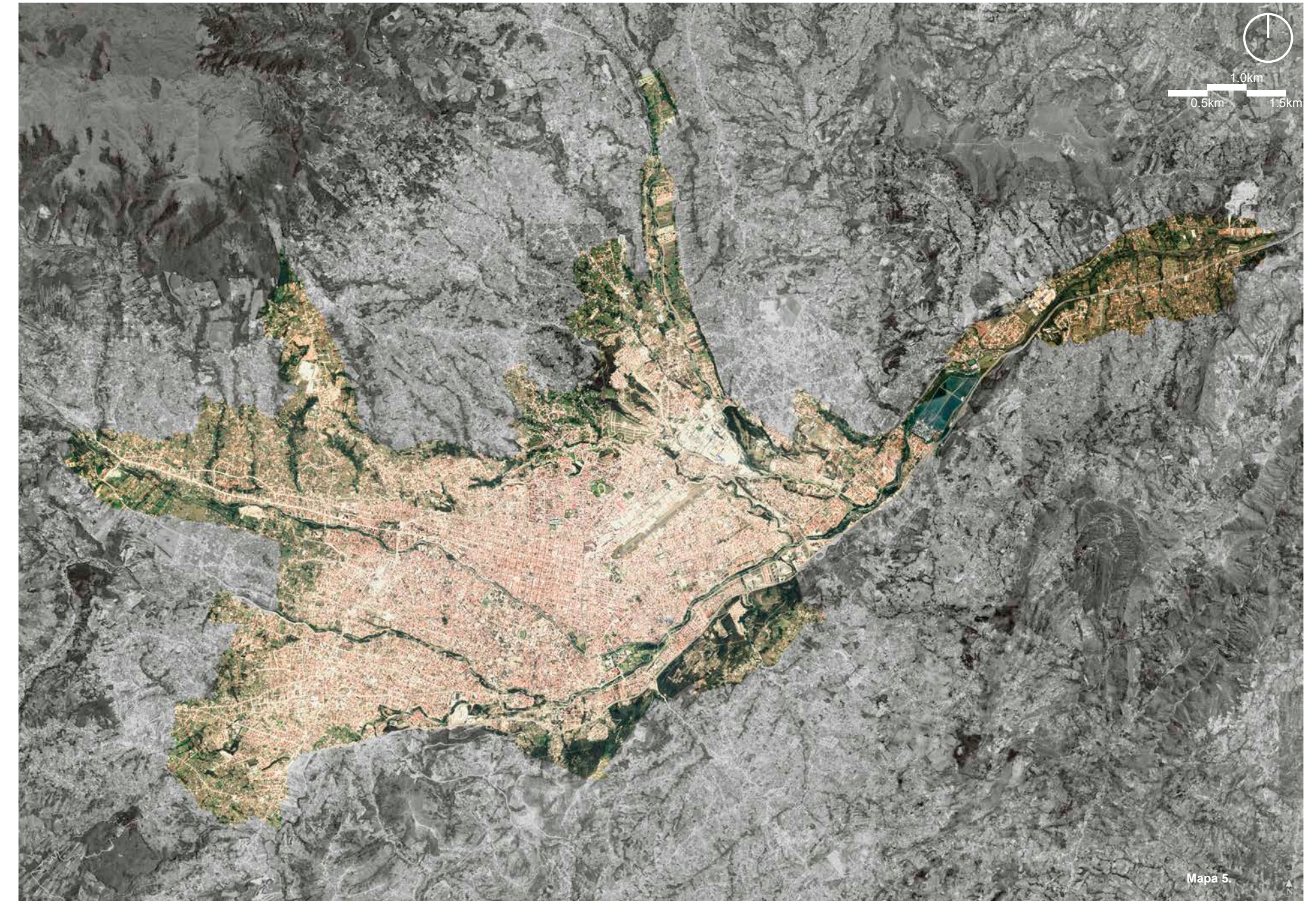
### 0.5 Cuenca, Ecuador

La metodología planteada para esta investigación se basa en datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2010. Para clasificar la población a ser estudiada, se utilizaron índices de condiciones de vida que seleccionaron a la vivienda como unidad de análisis. Además, se consideraron tres dimensiones de la segregación espacial: la primera es el Índice de Segregación Espacial Global (ISEG), que mide la uniformidad. La segunda es el Índice de Segregación Espacial Local (ISEA), que mide la exposición y la tercera, el Indicador Local de Asociación Espacial (LISA) para medir la aglomeración.

Como principal resultado de este estudio, se evidencia un índice de segregación espacial, con respecto a las carencias en las condiciones de vida de los habitantes. Por un lado, se aprecian grupos acomodados en ciertas zonas de la ciudad, como los márgenes del río Tomebamba; por otro, en sectores del borde norte y oeste de la ciudad, se ubican grupos con menores condiciones de vida. Esta segregación podría surgir por el precio especulativo del suelo en la urbe y la adherencia de las parroquias rurales a la ciudad, factores causantes de la dispersión de Cuenca y de su baja densidad poblacional.

En Ecuador, Orellana y Osorio (2014) buscan medir y cuantificar la segregación espacial en el núcleo urbano de Cuenca, con la finalidad, de desarrollar un método para analizar la estructura socio-espacial en las ciudades intermedias ecuatorianas, ya que estudios preliminares estuvieron enfocados en las metrópolis del país. Cuenca y su conurbación tienen un área aproximada de 72km<sup>2</sup> (mapa 5) y una población de 661.685 habitantes, por lo que es la tercera ciudad más grande del Ecuador. Además, cabe mencionar que la ciudad cuenta con 15 parroquias urbanas y 21 parroquias rurales que debido a la expansión se van integrando al área urbana.

Mapa 5. Ubicación de Cuenca, Ecuador. Fuente: Elaboración propia.





## 1.4 VARIABLES Y PERCEPCIÓN DE LA SEGREGACIÓN SOCIO-ESPACIAL

El análisis de la segregación en diferentes ciudades de Latinoamérica, da como resultado ciertas variables que definen a este fenómeno (gráfico 9). Dichas características pueden ser positivas o negativas, según el tipo de segregación. En cuanto a las variables de carácter social, estas se ven determinadas por el nivel de satisfacción de las personas, sus necesidades básicas y el grado de interacción con distintos grupos sociales. Los aspectos territoriales, por su cuenta, se refieren a la ubicación de la vivienda en el barrio y en la ciudad, la accesibilidad, dotación de servicios básicos y la relación con su contexto físico.

Para el estudio de las variables que componen la segregación es fundamental la percepción de los habitantes de las viviendas o conjuntos residenciales. En términos generales, según el diccionario de la Real Academia Española (2011), la percepción es la sensación interior que resulta de una impresión material hecha en nuestros sentidos. De acuerdo con Sabatini (citado en Marengo y Elorza, 2014) la percepción permite identificar la identidad de las personas dentro de los barrios y de la ciudad. Contribuye a la idealización de ciertos lugares de la urbe y generan distinción y desprestigio en distintas zonas de la ciudad.

La percepción se relaciona directamente con

las características sociales de la segregación, debido a que ambas tienen como fuente principal los habitantes de la zona de estudio. En la investigación de Hidalgo et al. (2016) se propone como variable de análisis el ambiente residencial, que se refiere a la relación de las personas con su contexto social. Marengo y Elorza (2014) mencionan que este aspecto brinda resultados sobre la exclusión social que pueden sufrir las personas por falta de correlación entre grupos homogéneos y heterogéneos.

La valoración del barrio es otro aspecto importante para el estudio de la segregación social. Según Hidalgo et al. (2016) este indica la satisfacción de las personas en el lugar en el que habitan, por lo que, se analiza el nivel de interacción entre los residentes de las viviendas, conjuntos habitacionales, barrios y los servicios que ofrece la ciudad. Esta variable involucra otras características de la investigación como la tranquilidad, seguridad, movilidad, calidad de la vivienda y equipamientos. Todos estos aspectos son estudiados a través la percepción que las personas tienen sobre los mismos.

Las variables territoriales se relacionan con aspectos objetivos y de análisis espacial, enfocando el estudio en la ubicación de la vivienda o conjunto habitacional

dentro del barrio y la ciudad. En las investigaciones de Hidalgo et al. (2016); Marengo y Elorza (2014); Pérez et al. (2017) la accesibilidad es una característica indispensable para el estudio de la segregación. Esta variable se refiere a la distancia de la vivienda con respecto a la urbe y el nivel de conexión con equipamientos médicos, educativos, culturales, recreativos, transporte público, lugar de trabajo y demás servicios básicos.

Finalmente, en estudios de Orellana y Osorio (2014); Hidalgo et al. (2016) y Pérez et al. (2017), la calidad de la vivienda es un factor esencial para el análisis espacial de la segregación. Esta característica indica el estado del domicilio a grandes rasgos, su tamaño, calidad de construcción, seguridad, servicios básicos e infraestructura. Por lo que, está relacionada con la satisfacción residencial de los habitantes y la razón de la ubicación de las viviendas en distintas zonas de la urbe. Además, en este aspecto se incluye la relación de la casa, conjunto residencial o barrio con su contexto físico.

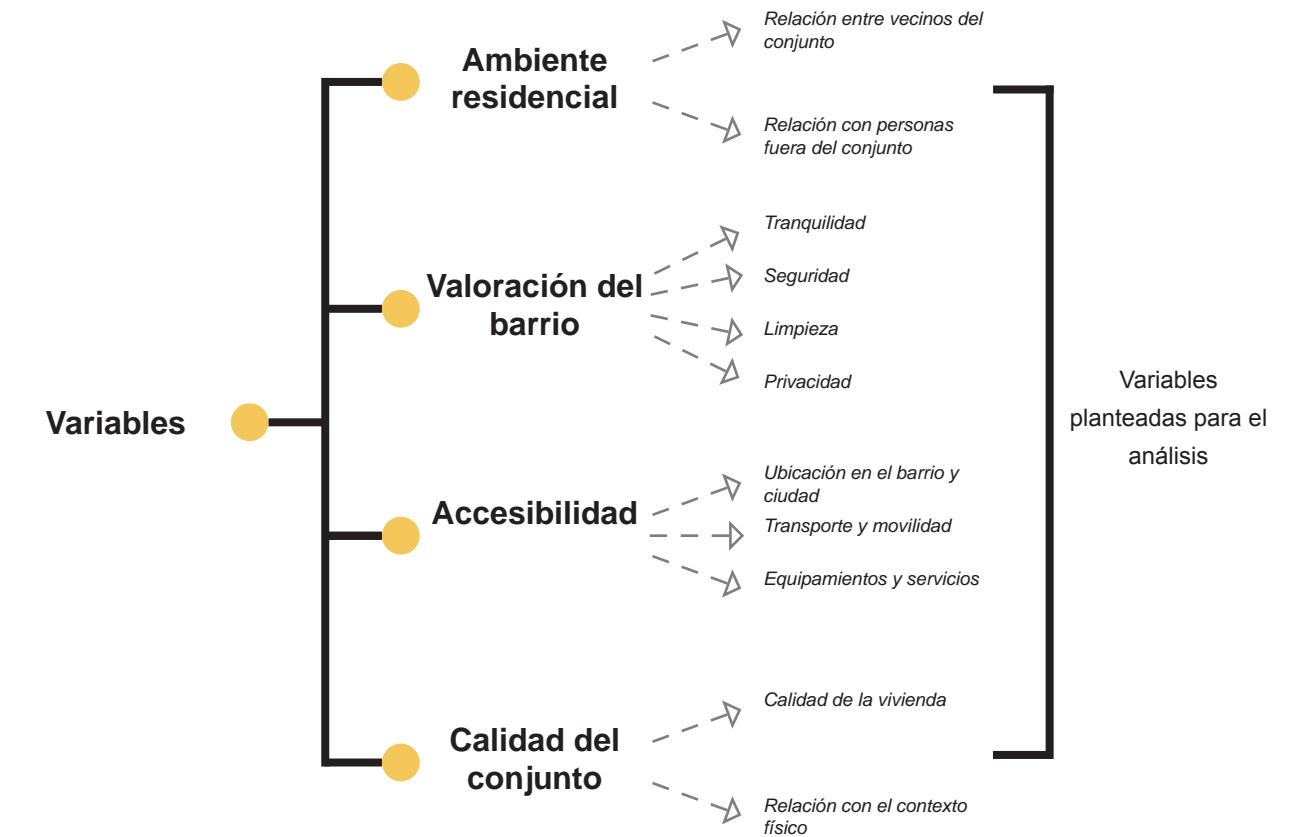


Gráfico 9. Variables. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 9.

Las metodologías planteadas en estudios previos, tienen como base un análisis estadístico de encuestas de satisfacción residencial y Censos de Población y Vivienda. Ambos se refieren a un estudio demográfico de la ciudad, enfocado en la ubicación de viviendas sobre la periferia de la urbe; la calidad de vida de la población y la percepción de sus habitantes. Para esto, se tomaron en cuenta diferentes aspectos que varían según el caso de estudio. Algunos de estos son: ambiente residencial, valoración del barrio, accesibilidad y calidad del conjunto. Mediante el estudio de estas variables se puede medir la segregación socio-espacial en la ciudad.

Los análisis de investigaciones previas sugieren que la segregación es un fenómeno evidente en las ciudades latinoamericanas, indistintamente de su tamaño y población; debido a que las urbes se ven sometidas a una constante transformación demográfica y territorial. Las consecuencias de carácter social y espacial que trae consigo este acontecimiento, se manifiestan en determinadas zonas de la ciudad, donde se agrupan conjuntos de población afines entre sí. Esto indica el grado de importancia que tiene el tema y por esta razón se plantea el estudio de la segregación social y espacial de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca.



# 02

## VIVIENDA

### Análisis de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca

El acceso a una vivienda adecuada es un derecho universal. Las políticas de vivienda, que se han implementado para intentar cubrir la demanda en el Ecuador, no satisfacen las necesidades de los usuarios (Lorenzo, 2009). Estas soluciones se ubican en la periferia, dificultando el acceso a servicios básicos e infraestructura, por lo general, ubicados dentro de los límites de la ciudad (Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle, 2015).

El modelo de crecimiento de la ciudad de Cuenca cambió en pocos años y ocasionó la ubicación de viviendas y condominios fuera de la urbe (Hermida, Orellana, et al., 2015). Hoy, el número

de conjuntos habitacionales es incontable en Cuenca e inciden en el desarrollo de la ciudad.

## 2.1 VIVIENDA

En términos generales, según el diccionario de la Real Academia Española (2011), la vivienda es un lugar cerrado y cubierto, construido para ser habitado por personas. En términos específicos el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC) de la ONU reconoce al concepto de “vivienda adecuada” como “un lugar de aislamiento voluntario, seguridad, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica precisa y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (CDESC, 2000).

Este último concepto forma parte del derecho a una vida digna en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966 (Defensoría del Pueblo, 2013). Éste establece la obligación estatal que tienen las diversas naciones, que lo reconocen, para garantizar una buena calidad de vida a sus habitantes y, en consecuencia, un hábitat digno. Algunos de los países latinoamericanos que se han acogido a este derecho son: México, Colombia, Chile y Argentina.

Así mismo, Ecuador reconoce el derecho de la vivienda dentro de los Derechos del Buen Vivir. El artículo 375 de la Constitución del Ecuador señala que: “El Estado... garantizará el derecho al hábitat y a la

vivienda digna...” (2009). Por otro lado, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (citado en Defensoría del Pueblo, 2013), el déficit cuantitativo (viviendas mejorables) es de 13.7% y el cualitativo (viviendas irre recuperables) es de 33.2%. Estos datos indican el alto porcentaje de viviendas en mal estado y la necesidad de proponer más políticas de vivienda en el país.

A pesar de los alarmantes porcentajes es importante mencionar a los actores de las políticas de vivienda pública: el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS). Entre los actores privados se encuentran las Cámaras de la Construcción, la Banca Privada, entre otros (Defensoría del Pueblo, 2013). Estos organismos ayudan a que familias puedan acceder a una “vivienda digna” ubicada usualmente en conjuntos habitacionales.

Los conjuntos inmobiliarios o condominios son definidos como propiedades horizontales por la Asamblea Constituyente del Ecuador. El artículo 2, indica que cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condominio, en los bienes destinados al uso común de los copropietarios (2009). Esta solución habitacional es muy utilizada por organismos públicos y privados, en diferentes ciudades del país entre ellas, Cuenca.

La ciudad de Cuenca tiene una población aproximada de 600.000 habitantes y una superficie de 15.730 hectáreas. La ciudad es la capital de la provincia del Azuay y se divide en 15 parroquias urbanas y 21 rurales. Su clima es templado, con temperaturas que van desde los 14°C a los 25°C, se encuentra a 2.538 msnm en un valle de Los Andes, y 4 ríos la atraviesan de oeste a este: Tomebamba, Yanuncay, Machángara y Tarqui. En 1999 fue declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO debido a su arquitectura y cultura (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2018).

El modelo de crecimiento de Cuenca cambió en menos de 50 años, a partir de mediados del siglo XX (gráfico 10 y 11). Su crecimiento acelerado, 25.14 veces más grande que 1950, y su baja densidad: 45 habitantes/hectárea; la definen en la actualidad como una ciudad dispersa con todos los problemas que esto ocasiona (Hermida, Hermida, Cabrera y Calle, 2015). Uno de estos es la ubicación en la periferia de viviendas, sobre todo de carácter social, las cuales no cuentan con: “centros de abasto, escuelas, centros de salud, lugares recreativos, etc.” (citado en Hermida, Orellana, et al., 2015).

La vivienda de interés social se comenzó a proyectar en la ciudad en los años 70 gracias al JNV hoy

MIDUVI (Hermida, Osorio, Cabrera y Vanegas, 2016). De igual manera, desde el 2001 la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI-EP) facilita a grupos sociales con necesidades económicas a obtener una vivienda (citado en Hermida et al., 2016). Desde 1970 se ejecutaron múltiples conjuntos habitacionales públicos y privados, que se ubicaron fuera del límite urbano; actualmente, debido al crecimiento de la ciudad, ya forman parte del área urbana (Hermida et al., 2016).

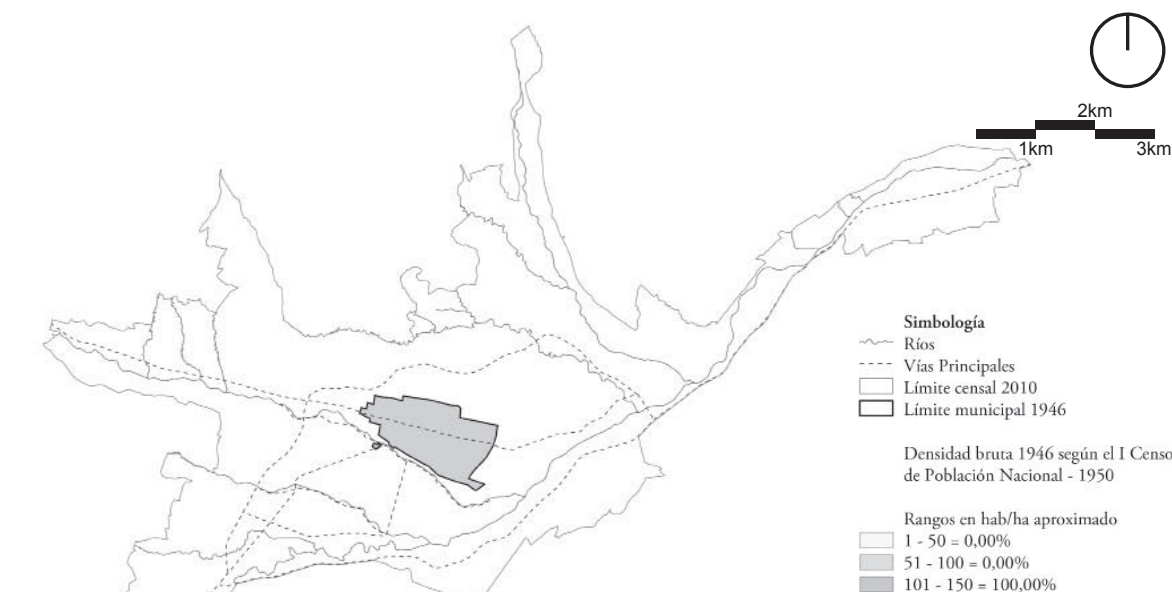


Gráfico 10.



Gráfico 11.

**Gráfico 10.** Densidades brutas históricas de la ciudad de Cuenca desde 1946 hasta 1982. Fuente: Hermida, Hermida, Cabrera y Calle (2015).

**Gráfico 11.** Densidades brutas históricas de la ciudad de Cuenca desde 1990 hasta 2010. Fuente: Hermida, Hermida, Cabrera y Calle (2015).





Imagen 2. Vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca. Fuente: Elaboración propia.



## 2.2 METODOLOGÍA

El carácter metodológico de la investigación es mixto, debido a que se utiliza instrumentos cualitativos y cuantitativos para llegar a un resultado. La metodología se divide en dos partes (gráfico 12). La primera parte es cualitativa; identificación y selección de conjuntos habitacionales, y la unidad de análisis es la ciudad de Cuenca. La segunda parte es cuantitativa; percepción y caracterización de variables, dentro del caso de estudio.

Para la identificación de los conjuntos habitacionales se consultaron diferentes fuentes bibliográficas: literatura, instituciones públicas y observación propia, de estas fuentes se obtuvo una lista general de conjuntos habitacionales. Luego, según los parámetros establecidos se seleccionaron los conjuntos, que a través de un análisis cartográfico se escogió el caso de estudio.

Para la percepción de variables tanto sociales como espaciales se realizaron encuestas dentro y fuera del caso de estudio. Para corroborar la información obtenida de las variables espaciales se utilizó, igualmente, análisis cartográfico. Esta caracterización de variables territoriales se realizó en diferentes escalas urbanas.

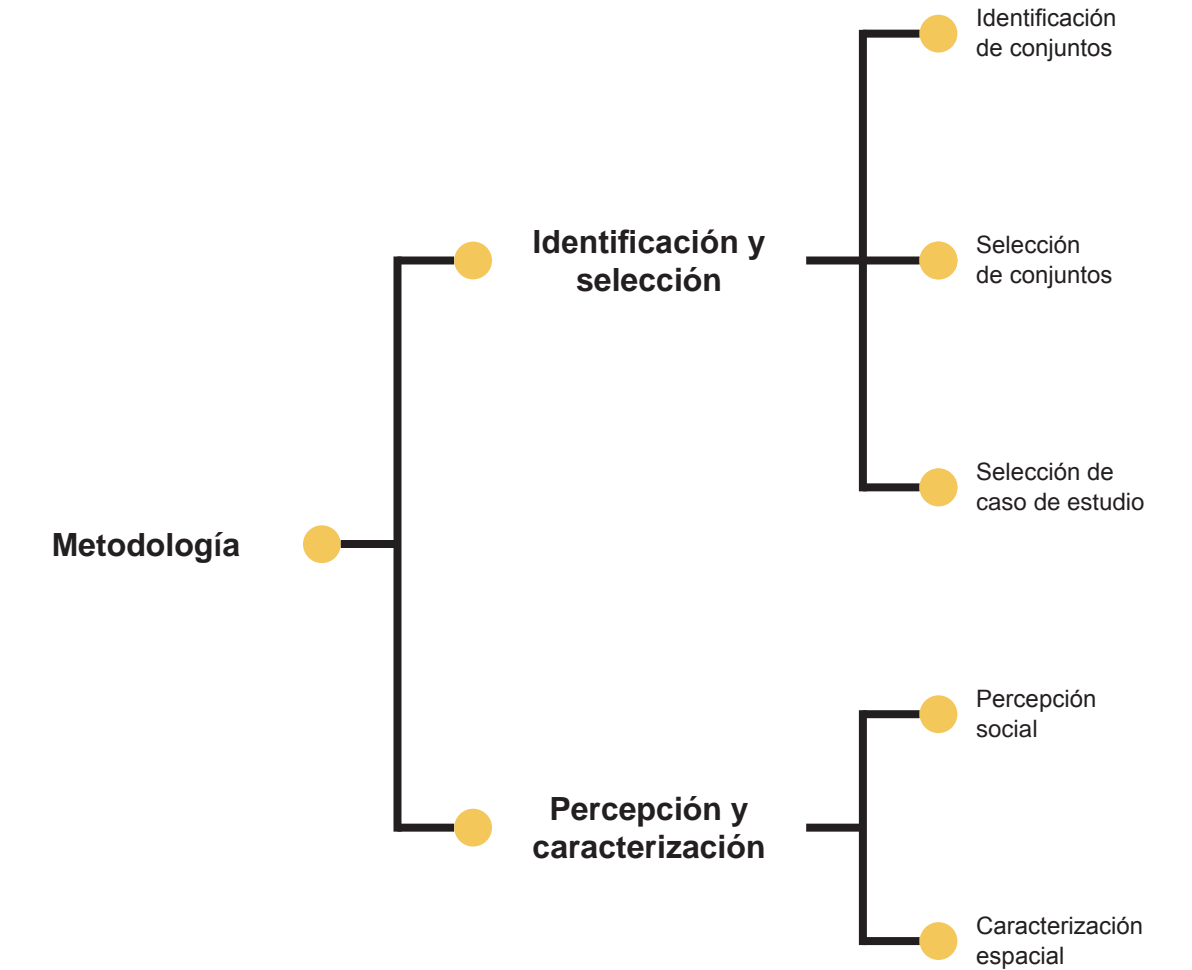


Gráfico 12. Metodología. Fuente: Elaboración propia.



## 2.3 PRIMERA PARTE

### Identificación y selección

Control Urbano y a la zona de Archivos del Municipio de Cuenca (tabla 2) y al final, se identificaron más conjuntos no mencionados en las primeras dos fuentes bibliográficas a través de una análisis cartográfico (tabla 3).

En la segunda etapa: selección de conjuntos habitacionales, se establecieron tres parámetros que los conjuntos deben cumplir para ser seleccionados. El primero es el número de viviendas, seguido del área de construcción, estos parámetros ayudaron a descartar a conjuntos habitacionales de menor tamaño. Por lo cual, la selección de condominios se condiciona a un número mayor a 100 unidades de vivienda y 20000m<sup>2</sup> de construcción. Además, al identificar los conjuntos que cumplen con las condicionantes mencionadas, estos datan desde el 2005, así que, el tercer parámetro es que el año de edificación sea desde el 2000.

Para cumplir uno de los objetivos específicos de esta investigación: identificar y analizar los conjuntos habitacionales ubicados en la periferia de la ciudad de Cuenca y que datan desde el año 2000 hasta la actualidad, se utiliza un instrumento cuantitativo, el análisis cartográfico.

En la primera etapa: identificación de conjuntos habitacionales; primero, se consultó la literatura referida al tema, el artículo científico denominado: Valoración de la sostenibilidad urbana y el habitar en la vivienda pública en Cuenca, Ecuador (Hermida et al., 2016) (tabla 1), después, se acudió al departamento de

Promotores de conjuntos habitacionales		
JNV-MIDUVI	EMUVI-EP	IESS
01. Ciudadela Católica, 1973	13. Los Cerezos, 2004	24. Multifamiliares del IESS, 1979
02. Totoracocha, 1974	14. Los Alisos, 2005	25. Vista al Río, 2014
03. Corazón de Jesús, 1976	15. Los Nogales, 2005	
04. Paraiso, 1982	16. Huizhil, 2009	
05. Retamas, 1984	17. Jardines del Valle, 2010	
06. Totoracocha, 1984	18. Bemani, 2011	
07. Huayna-Capac, 1985	19. Portal del Río, 2012	
08. Bosque de Monay, 1986	20. Capulispamba, 2013	
09. Eucaliptos, 1987	21. La Campiña, 2013	
10. Trigales, 1987	22. Lagunas del Sol, 2013	
11. Patamarca, 1989	23. Miraflores, 2014	
12. Tarqui, 1994		

Tabla 1.

Conjuntos habitacionales	Área de construcción	Viviendas
01. Rocas de Misicata, León & Carpio Construcciones Cia. Ltda.	23.416m <sup>2</sup>	104
02. Bemani, RHR Rock & Hydro Resources Cia. Ltda.	43.686m <sup>2</sup>	110
03. Atlántida, Constructora León, Cordero y Toral Cia. Ltda.	34.668m <sup>2</sup>	158
04. Vista al Río, EMUVI-EP.	68.047m <sup>2</sup>	458
05. Los Capulíes, EMUVI-EP.	39.200m <sup>2</sup>	492

Tabla 2.

Conjuntos habitacionales	Área de construcción	Viviendas
01. Condominios Narancay, entidad privada.	23.416m <sup>2</sup>	104
02. Balcones del Valle I y II, EMUVI-EP.	43.686m <sup>2</sup>	110
03. Buenaventura, León & Carpio Construcciones Cia. Ltda.	32.000m <sup>2</sup>	166

Tabla 3.

**Tabla 1.** *Proyectos de vivienda pública en Cuenca, 1970-2014.* Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 2.** *Conjuntos habitacionales de más de 20000 m<sup>2</sup> de construcción y 100 viviendas.* Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 3.** *Conjuntos habitacionales de más de 20000 m<sup>2</sup> de construcción y 100 viviendas.* Fuente: Elaboración propia.

**Identificación**  
*Fuentes bibliográficas*

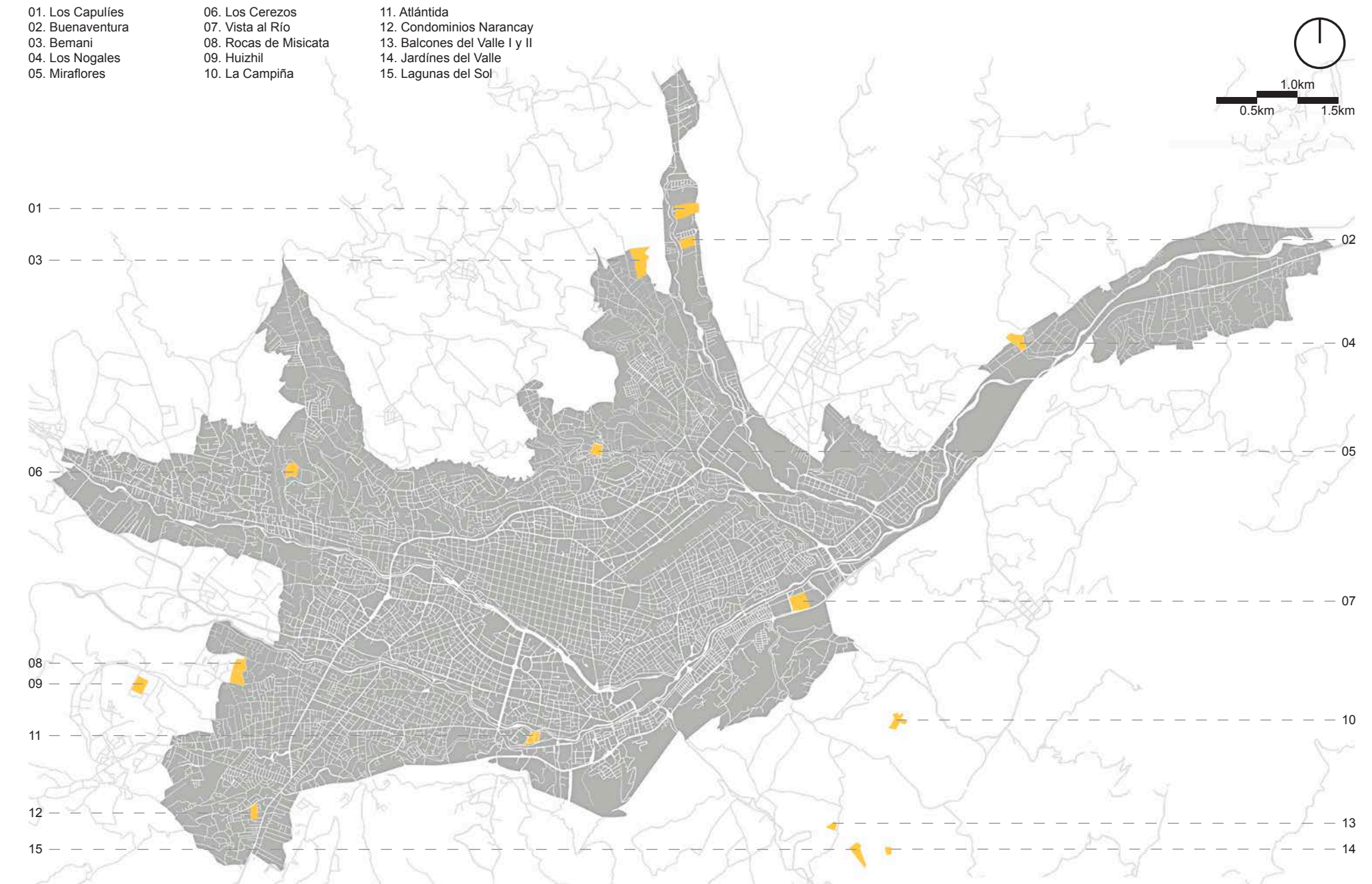
Se identificaron los conjuntos habitacionales a partir de 3 fuentes. El artículo científico de Hermida, Osorio, Cabrera y Vanegas, (2016), señaló 25 conjuntos habitacionales públicos. El Departamento de Control Urbano del Municipio de Cuenca respondió con 5 condominios tanto públicos como privados. El análisis cartográfico arrojó 3 proyectos más. Finalmente, surgieron 15 conjuntos habitacionales que datan desde el 2000 y se ubican en la periferia de Cuenca (mapa 6).

Conjuntos habitacionales	Área de construcción	Viviendas
01. Los Capulíes	39.200m <sup>2</sup>	492
02. Buenaventura	32.000m <sup>2</sup>	166
03. Bemani	34.800m <sup>2</sup>	250
04. Los Nogales	25.085m <sup>2</sup>	173
05. Miraflores (La Floresta 92; Matías Ochoa 46 y Tucumán 44)	11.284m <sup>2</sup>	182
06. Los Cerezos	11.250m <sup>2</sup>	75
07. Vista al Río	68.047m <sup>2</sup>	458
08. Rocas de Misicata	23.416m <sup>2</sup>	104
09. Huizhil	13.320m <sup>2</sup>	72
10. La Campiña	37.000m <sup>2</sup>	85
11. Atlántida	34.668m <sup>2</sup>	158
12. Condominios Narancay	21.500m <sup>2</sup>	112
13. Balcones del Valle I y II	10.850m <sup>2</sup>	70
14. Jardines del Valle	4.800m <sup>2</sup>	30
15. Lagunas del Sol	31.320m <sup>2</sup>	216

Tabla 4.

Tabla 4. (15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas. Fuente: Elaboración propia.

Mapa 6. (15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas. Fuente: Elaboración propia.



Mapa 6.



**Selección**  
Análisis cartográfico

De los 15 conjuntos identificados, se seleccionó a 8 (tabla 5) que cumplen con los siguientes parámetros: metros cuadrados mínimos de construcción (20.000m<sup>2</sup>), número mínimo de viviendas (100u) y proyectos que datan desde el año 2000. Estos son: Los Capulíes, Buenaventura, Los Nogales, Vista al Río, Rocas de Misicata, Atlántida y Condominios Narancay. Y, por último, el condominio más grande y caso de estudio de esta investigación: Bemani (mapa 7).

Conjuntos habitacionales	Área de construcción	Viviendas
01. Los Capulíes	39.200m <sup>2</sup>	492
02. Buenaventura	32.000m <sup>2</sup>	166
03. Los Nogales	25.085m <sup>2</sup>	173
04. Vista al Río	68.047m <sup>2</sup>	458
05. Rocas de Misicata	23.416m <sup>2</sup>	104
06. Atlántida	34.668m <sup>2</sup>	158
07. Condominios Narancay	21.500m <sup>2</sup>	112
08. Bemani	34.800m <sup>2</sup>	250

Tabla 5.

**Tabla 5.** (8) Conjuntos habitacionales que cumplen los parámetros establecidos. Fuente: Elaboración propia.

**Mapa 7.** (8) Conjuntos habitacionales que cumplen los parámetros establecidos. Fuente: Elaboración propia.



Mapa 7.

## Línea de tiempo

Los conjuntos habitacionales seleccionados datan desde el año 2005 (gráfico 13), comenzando con el condominio Los Nogales, financiado por una entidad pública. Años después en el 2011 el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani comenzó con su edificación financiada en un principio por una empresa pública y luego por una privada. Más adelante en el 2014 el complejo residencial Vista al Río inició su construcción financiada por una empresa pública. Asimismo, en el 2015 el resto de proyectos comenzaron con sus obras a cargo de entidades tanto públicas como privadas.

Gráfico 13. Línea de tiempo conjuntos habitacionales. Fuente: Elaboración propia.

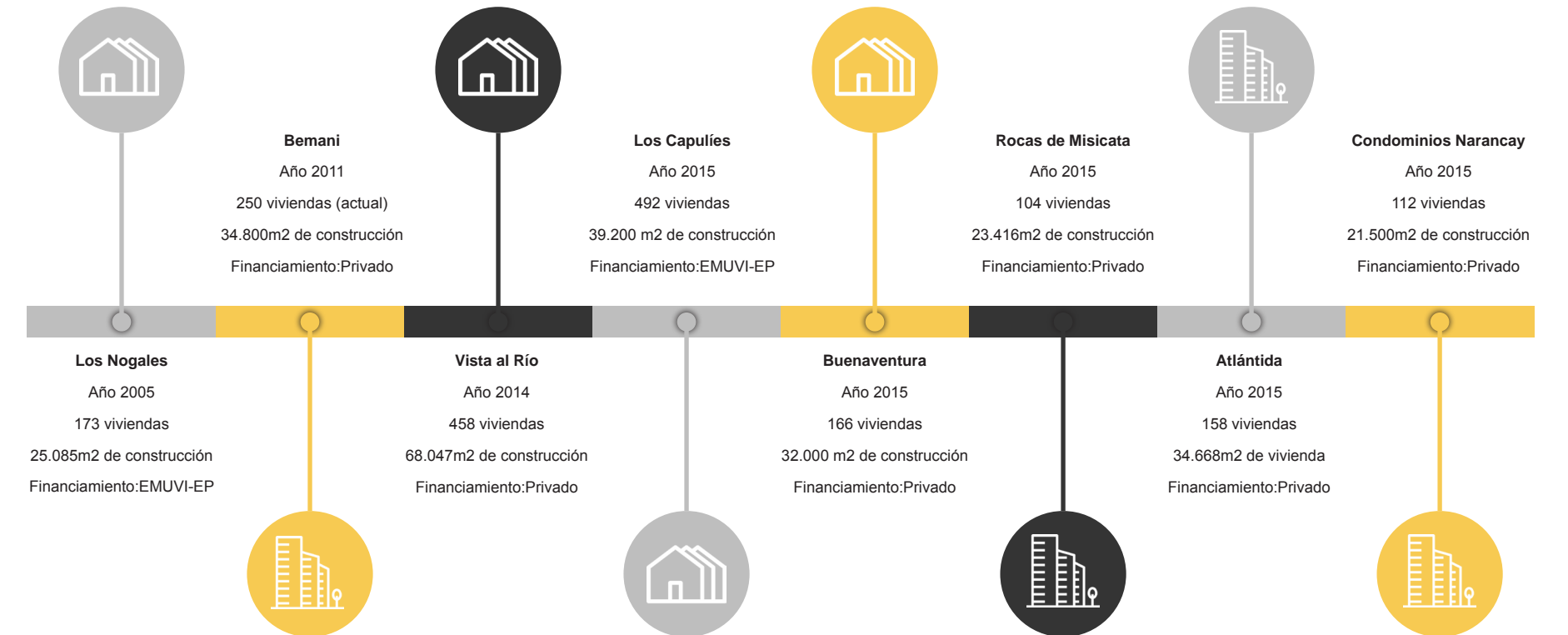


Gráfico 13.



## Conjuntos habitacionales

### 0.1 Los Capulíes

El proyecto de vivienda Los Capulíes (imagen 3) se ubica en el sector de Ochoa León, parroquia urbana Machángara, en el noroeste de la ciudad de Cuenca (mapa 8). Se encuentra a una distancia de 9 kilómetros del centro histórico de la urbe y a diez minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 492 viviendas de dos pisos de altura y un área de construcción de 39.200m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado por la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI-EP), el cual inició su proceso de construcción en el año 2015.



**Mapa 8.** Ubicación conjunto habitacional "Los Capulíes".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 3.** Conjunto habitacional "Los Capulíes".

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 3



## 0.2 Buenaventura

El proyecto de vivienda Buenaventura (imagen 4) se ubica en el sector de Ochoa León, parroquia rural Ricaurte, en el noroeste de la ciudad de Cuenca (mapa 9). Se encuentra a una distancia de 8 kilómetros del centro histórico de la urbe y a nueve minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 166 viviendas de dos pisos de altura y un área total aproximada de 32.000m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado mediante una inversión privada, el cual inició su proceso de construcción a inicios del año 2015.



**Mapa 9.** Ubicación conjunto habitacional "Buenaventura".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 4.** Conjunto habitacional "Buenaventura".

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 4.



### 0.3 Los Nogales

El proyecto de vivienda Los Nogales (imagen 5) se ubica en el sector de Capulispamba, parroquia urbana Machángara, en el noroeste de la ciudad de Cuenca (mapa 10). Se encuentra a una distancia de 10 kilómetros del centro histórico de la urbe y a doce minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 173 viviendas de dos pisos de altura y un área total aproximada de 25.085m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado por la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca (EMUVI-EP), el cual inició su proceso construcción en 2005.



**Mapa 10.** Ubicación conjunto habitacional "Los Nogales".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 5.** Conjunto habitacional "Los Nogales".

Fuente: Elaboración propia.

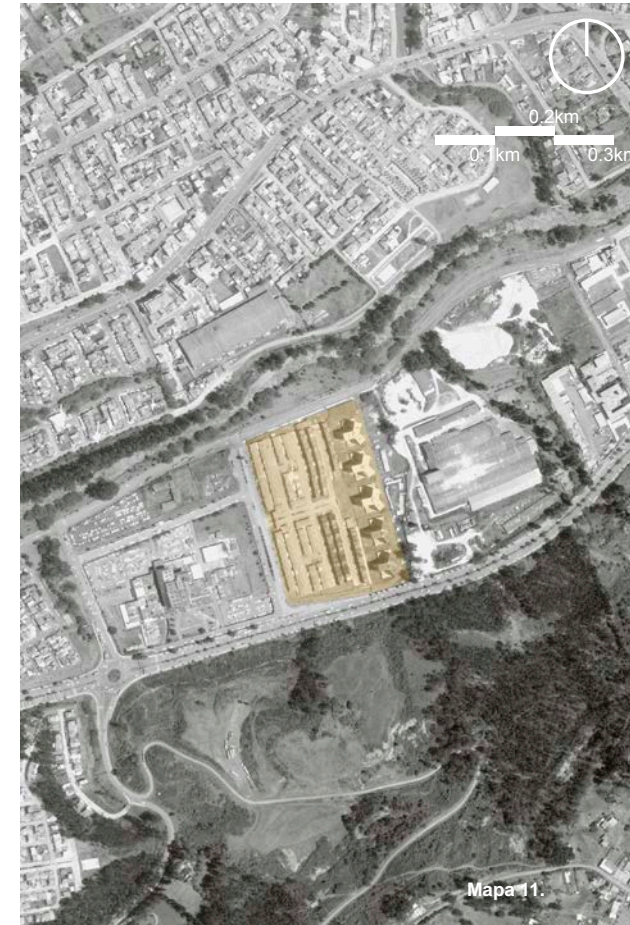


Imagen 5.



#### 0.4 Vista al Río

El proyecto de vivienda Vista al Río (imagen 6) se ubica en el sector el Bosque de Monay, parroquia urbana Monay, en el sureste de la ciudad de Cuenca (mapa 11). Se encuentra a una distancia de 5 kilómetros del centro histórico de la urbe y a seis minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 458 viviendas entre casas de dos pisos y departamentos; tiene un área total aproximada de 68.047m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto administrado por un fideicomiso de la ciudad de Quito y comercializado por EMUVI-EP, el cual inició su proceso construcción en el año 2014.



**Mapa 11.** Ubicación conjunto habitacional "Vista al Río".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 6.** Conjunto habitacional "Vista al Río".

Fuente: Elaboración propia.

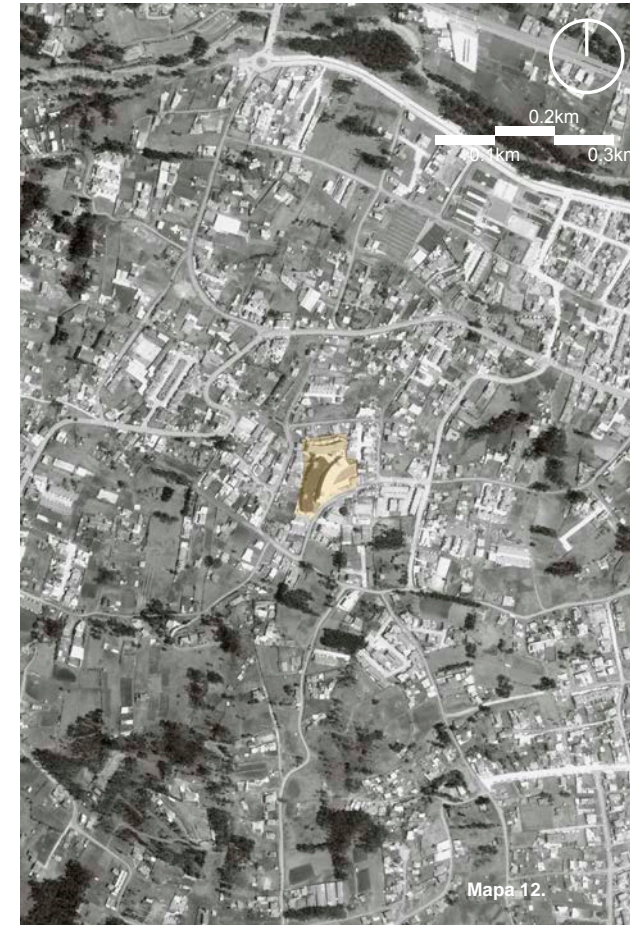


Imagen 6.



### 0.5 Rocas de Misicata

El proyecto de vivienda Rocas de Misicata (imagen 7) se ubica en el sector de Misicata, parroquia rural San Joaquín, en el oeste de la ciudad de Cuenca (mapa 12). Se encuentra a una distancia de 7 kilómetros del centro histórico de la urbe y a veinte minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 104 departamentos distribuidos en 3 edificios y un área total aproximada de 23.416m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado mediante una inversión privada, el cual inició su proceso construcción a mediados del año 2015.



**Mapa 12.** Ubicación conjunto habitacional "Rocas de Misicata".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 7.** Conjunto habitacional "Rocas de Misicata".

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 7.



## 0.6 Atlántida

El proyecto de vivienda Atlántida (imagen 8) se ubica en el sector de Tres Puentes, parroquia urbana Huayna Capac, en el sur de la ciudad de Cuenca (mapa 13). Se encuentra a una distancia de 3 kilómetros del centro histórico de la urbe y a trece minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 158 departamentos en un único edificio y un área total aproximada de 34.668m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado por una inversión privada, el cual inició su proceso construcción a mediados del año 2015.



**Mapa 13.** Ubicación conjunto habitacional "Atlántida".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 8.** Conjunto habitacional "Atlántida".

Fuente: Elaboración propia.

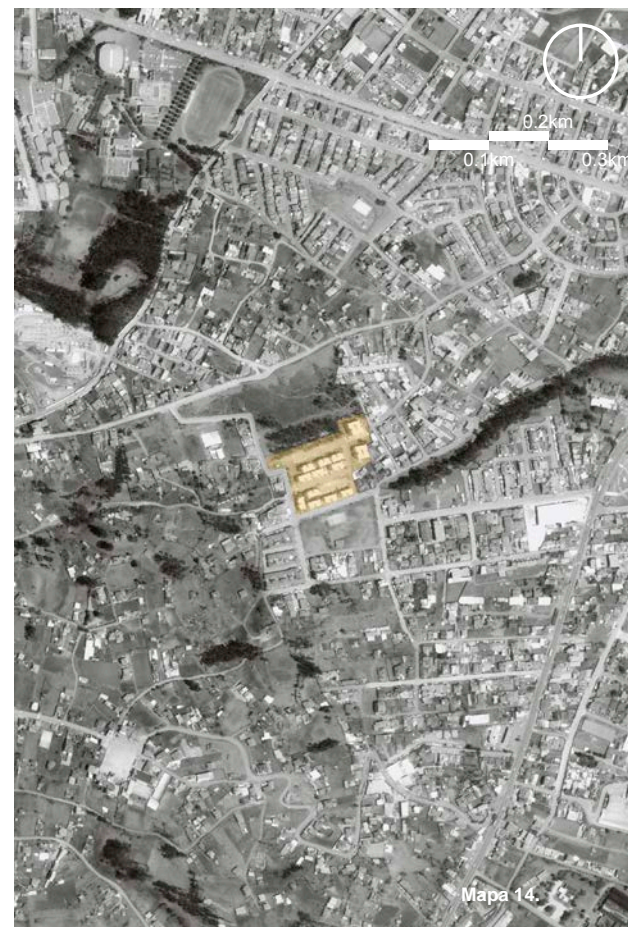


Imagen 8.



### 0.7 Condominios Narancay

El proyecto de vivienda Condominios de Narancay (imagen 9) se ubica en el sector de Narancay, parroquia urbana Yanuncay, en el suroeste de la ciudad de Cuenca (mapa 14). Se encuentra a una distancia de 8 kilómetros del centro histórico de la urbe y a diez y ocho minutos del parque industrial. Este complejo habitacional consta de 112 departamentos distribuidos en 14 bloques y un área total aproximada de 21.500m<sup>2</sup> de construcción. Es un proyecto financiado por una inversión privada, el cual inició su proceso construcción a mediados del año 2015.



**Mapa 14.** Ubicación conjunto habitacional "Condominios Narancay".

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 9.** Conjunto habitacional "Condominios Narancay".

Fuente: Elaboración propia.



Imagen 9.



## Caso de estudio

### 0.8 Praderas de Bemani

El conjunto plantea 46 bloques distribuidos en 14 manzanas y que suman un área total de 10 hectáreas. De las cuales, el 70% está destinado a áreas verdes y sociales (canchas deportivas, parques infantiles), vías y parqueaderos y el 30% sobrante a los bloques de vivienda. Los bloques residenciales tienen entre 5 y 7 pisos, cuentan con ascensor y están conectados entre sí por la circulación vertical. Además, el proyecto busca solventar los equipamientos básicos dentro del mismo; por esta razón incluye una unidad educativa, guarderías, un centro de salud y una casa comunal, la cual cuenta con diferentes funciones.

El conjunto habitacional Las Praderas de Bemani (imagen 10) se ubica vía Mayancela, parroquia Hermano Miguel, en el noreste de la ciudad de Cuenca (mapa 15). Se encuentra a 21 minutos del centro de la urbe y a diez minutos del parque industrial. Este condominio lo comercializa la Inmobiliaria La Pradera y lo construye la Constructora RHR Rock & Hydro Resources Cia. Ltda. Cuenta con guardiana privada las 24 horas y en un futuro con su propio puesto de auxilio inmediato (PAI). Además, es la primera “ciudad satélite” en Cuenca y hasta la actualidad, el proyecto de vivienda más grande en la ciudad, por lo que, se escogió como caso de estudio de la presente investigación.



**Mapa 15.** Ubicación conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani”.

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 10.** Conjunto habitacional “Condominios Narancaiy”.

Fuente: Elaboración propia.

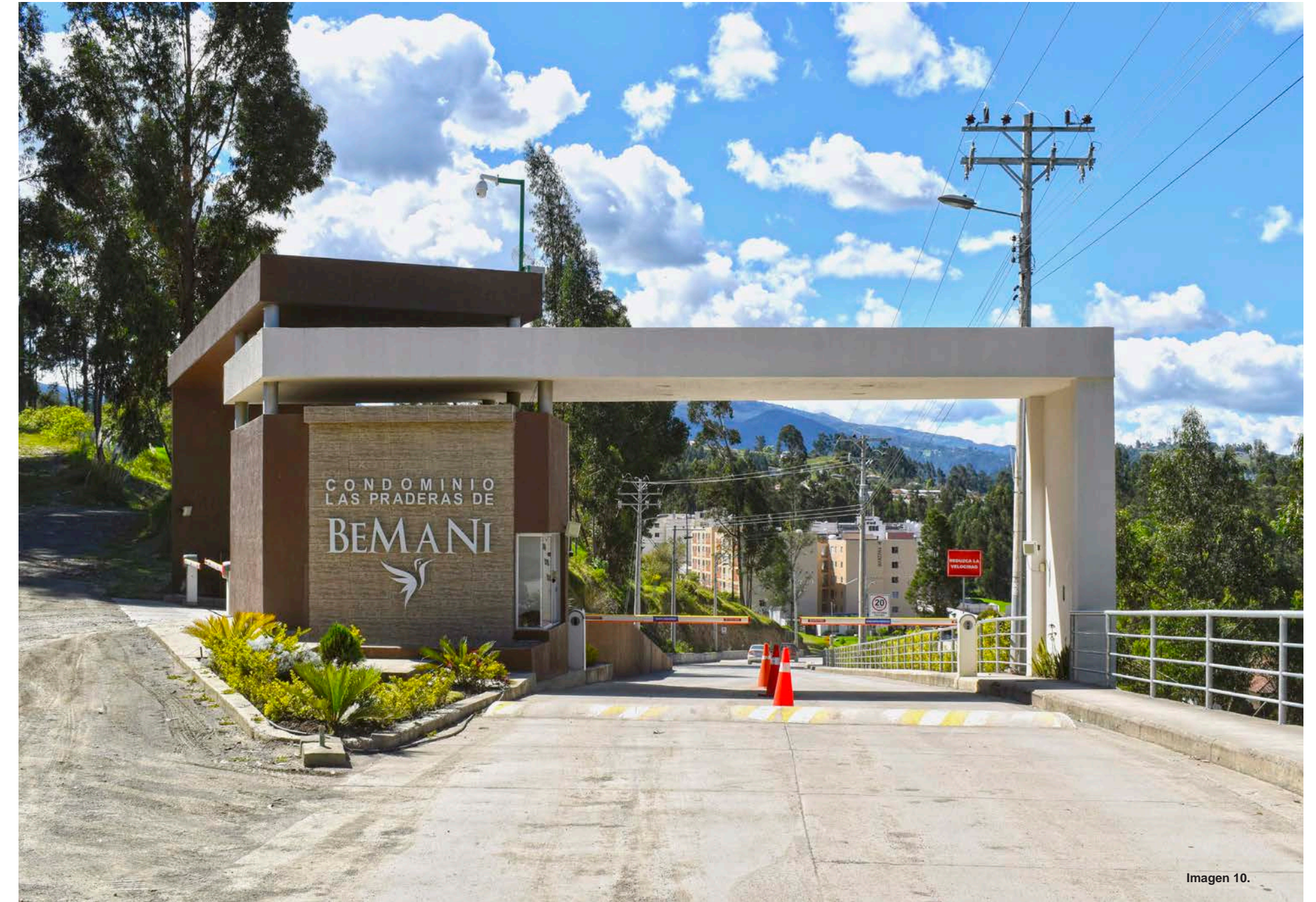
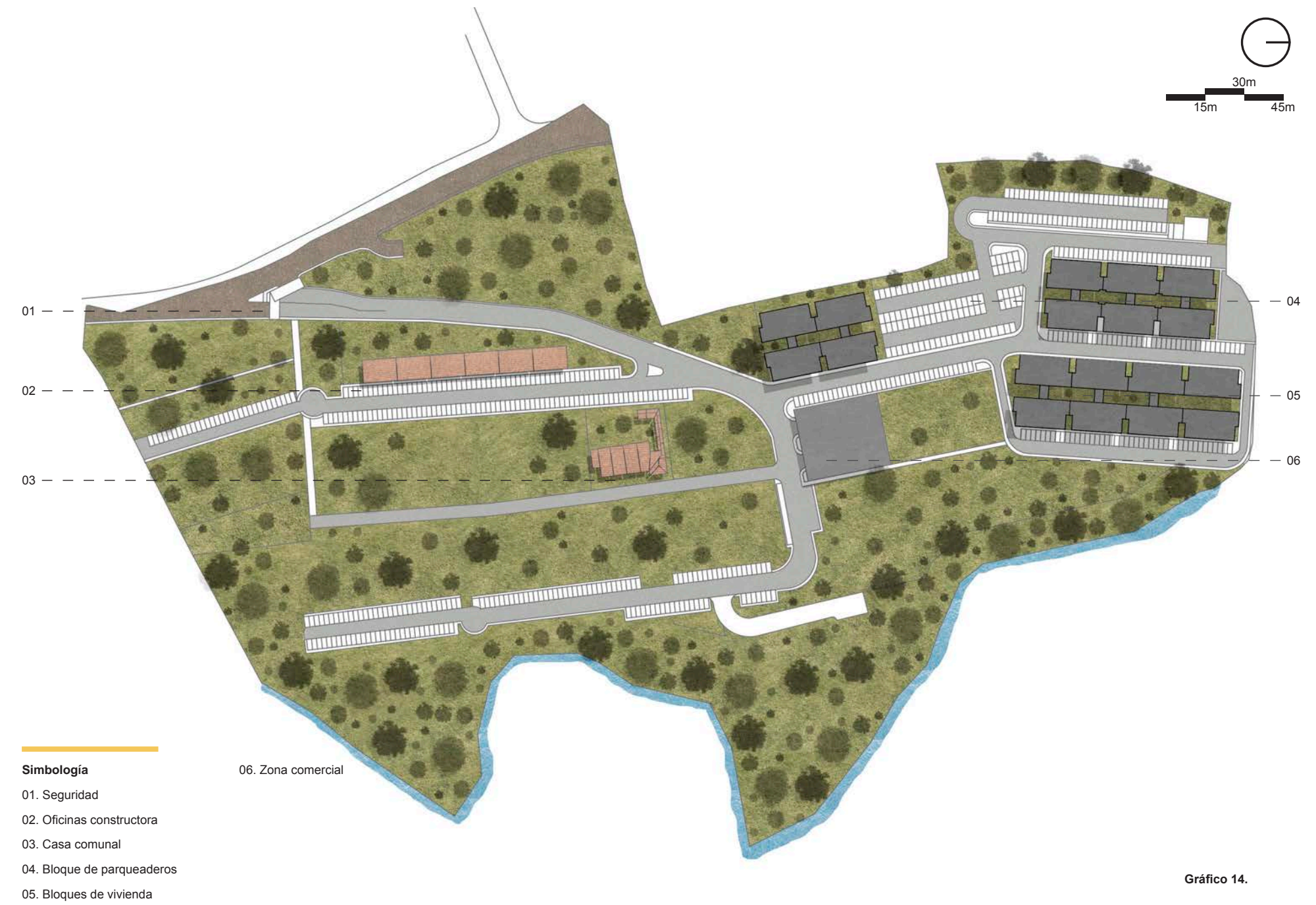


Imagen 10.



*Estado actual*

En la actualidad, a mediados del año 2019, Bemani tiene un total de 18 bloques de vivienda que contienen 400 departamentos, de los cuales 250 se encuentran habitados y el resto continúan en venta (grafico 14). De igual manera, el conjunto cuenta con ciertas áreas comunales ya definidas, un bloque de parqueaderos aún en construcción y gran parte de la infraestructura vial interna. El ingreso al proyecto tiene una vía de 5 m de ancho, actualmente de tierra. En cuanto a los equipamientos y demás funciones planteadas para el complejo residencial, éstas todavía no se encuentran definidas en el sitio, ni en proceso de construcción (Las Praderas de Bemani, 2017).



**Gráfico 14.** *Planta actual 2019 del conjunto habitacional Bemani.* Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 14.**



### Planificación 2026

Este complejo residencial tiene previsto terminar su construcción en el año 2026, con un total de 1128 viviendas, 2 canchas deportivas, 4 bloques de parqueaderos y 90 locales comerciales (gráfico 15). Dentro del conjunto existen diferentes tipos de departamentos, los cuales cuentan con 1, 2, 3 o 4 dormitorios e incluyen lavadora, secadora, extractor de olores y calefón. Además, cada residencia cuenta con uno o dos parqueaderos. El precio de las viviendas varía entre 35.500 y 77.500 dólares, dependiendo del tamaño de las mismas, que van desde suites de 38.12m<sup>2</sup> hasta dúplex de 99.41m<sup>2</sup> de construcción (Las Praderas de Bemani, 2017).

Gráfico 15. Planta 2026 del conjunto habitacional Bemani. Fuente: Elaboración propia.



Gráfico 15.



### Línea de tiempo

El terreno en el que se encuentra emplazado actualmente el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani (gráfico 16), en 2008 fue una hacienda florícola, perteneciente a la familia Puyol. A partir del año 2011 se empieza a desarrollar el proyecto con departamentos de bajo costo. El siguiente año se entregan 126 departamentos, en 2014 se reajusta el número de departamentos de 1300 a 1128. En un principio se tenía previsto concluir las obras en el año 2015, sin embargo, por diferentes factores en el desarrollo del condominio, esta fecha se proyectó para el año 2020 y últimamente al 2026 (M. Padilla, comunicación personal, 29 de mayo, 2019).

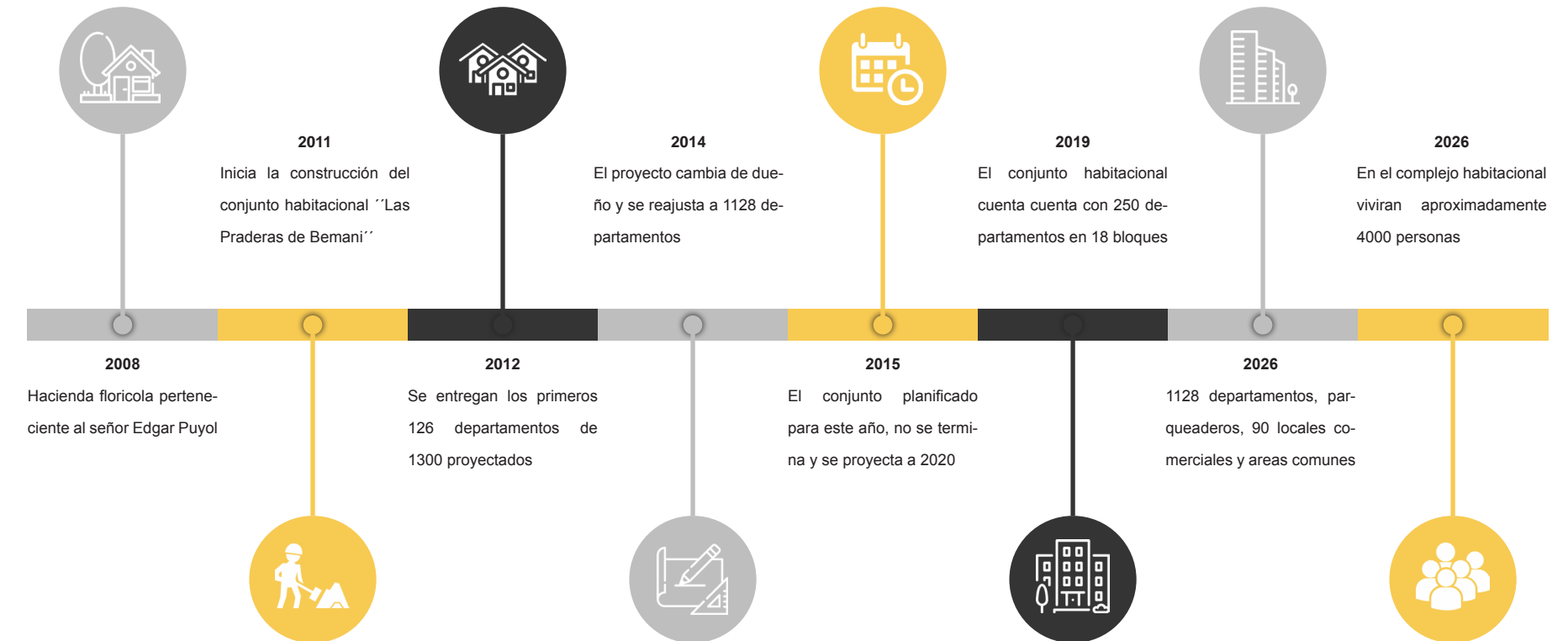


Gráfico 16. Línea de tiempo del conjunto habitacional Bemani. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 16.





Imagen 11.

Imagen 11. Parqueaderos ubicados al frente de los bloques de vivienda del conjunto habitacional Bemani. Fuente: Elaboración propia.

Imagen 12. Minimercado ubicado al ingreso del conjunto habitacional Bemani. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 12.





Imagen 13

**Imagen 13.** Conjunto habitacional Bemani en su estado actual. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 14

**Imagen 14.** Contexto del conjunto habitacional Bemani: viviendas dispersas y sin planificación. Fuente: Elaboración propia.



## 2.4 SEGUNDA PARTE

### Percepción y caracterización

principales para el estudio de la misma. La primera que habla del ambiente residencial, el cual según Hidalgo et al. (2016) se refiere a la interacción de las personas con su contexto social. La segunda trata la valoración del barrio; ésta describe la satisfacción de las personas con respecto a la ubicación del lugar en el que viven. Además, Marengo y Elorza (2014) mencionan que estas características brindan resultados sobre la exclusión de carácter social entre diferentes individuos o grupos.

El enfoque espacial está dado por un análisis territorial y de ubicación de la vivienda dentro del sector, parroquia y ciudad. Dentro de este se consideran dos variables importantes para la investigación. La primera se refiere a la accesibilidad del conjunto habitacional con respecto a los principales equipamientos de la ciudad. La siguiente es la calidad de la vivienda que corresponde al análisis del conjunto a grandes rasgos y las necesidades básicas que debe de solventar el mismo. Estas variables dan como resultado la satisfacción de los habitantes con respecto a la accesibilidad hacia diferentes equipamientos y servicios básicos.

El desarrollo de estos enfoques consta de dos etapas, con un instrumento diferente cada una de ellas. En la primera fase, el estudio es dirigido únicamente a

la percepción de las personas del conjunto habitacional Las Praderas de Bemani y a su contexto inmediato. En la siguiente, se realiza un análisis cartográfico que permite identificar la accesibilidad del complejo residencial a las diferentes funciones y servicios que ofrece la ciudad. El estudio de las variables propuestas mediante estas dos herramientas, permite obtener resultados que se contraponen entre sí, teniendo por un lado la percepción de los habitantes y por otro un análisis urbano.

La unidad de análisis escogida para la investigación es el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani, en donde se plantea estudiar dos enfoques; un social referido al carácter cualitativo y un espacial que alude a una investigación de tipo cuantitativa. Las variables utilizadas para el análisis de estos enfoques (gráfico 17) provienen de las diferentes investigaciones sobre la segregación en Latinoamérica y la relación que tienen con el caso de estudio propuesto.

Las variables sociales se ven definidas por la percepción de las personas sobre el entorno donde habitan, por lo que, se consideran dos características

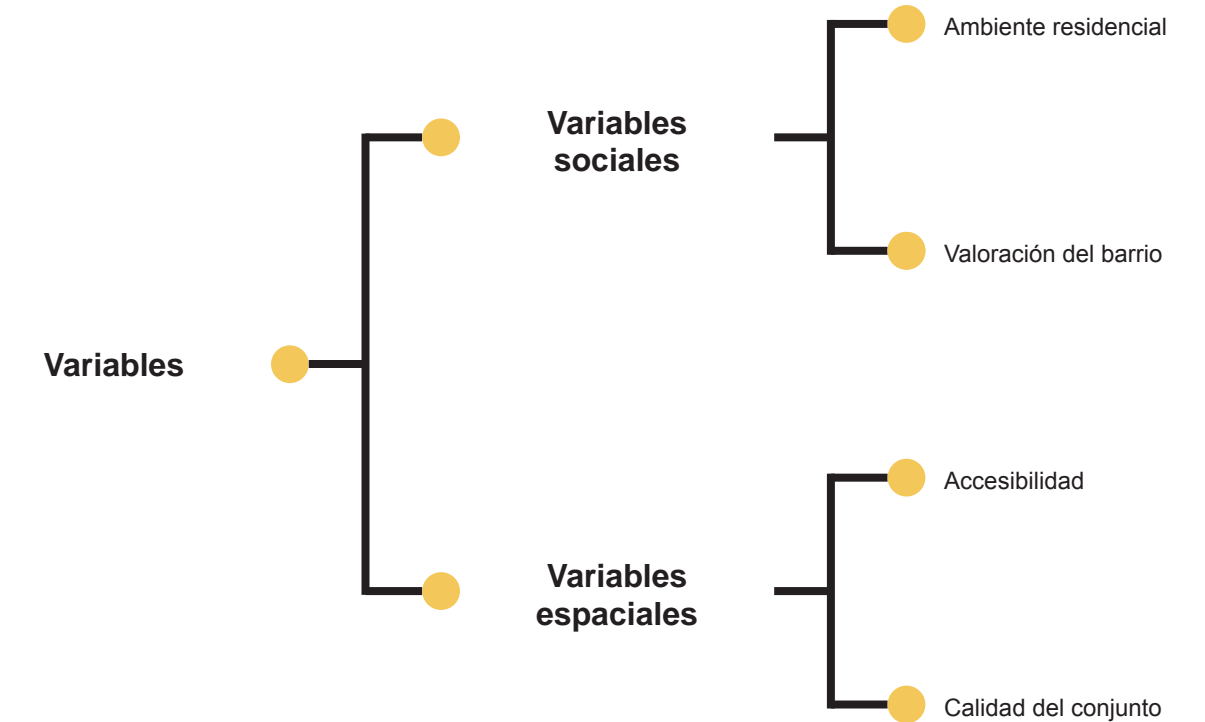


Gráfico 17. Variables sociales y espaciales. Fuente: Elaboración propia.



## Percepción Encuesta

Para la percepción de variables se utilizaron encuestas, las cuales permitieron conocer la apreciación que tienen los habitantes sobre el lugar en el que viven. Esta herramienta se realizó a dos grupos; las personas que habitan fuera del complejo residencial (en la vía de ingreso) y a los individuos que habitan dentro del mismo. Este análisis permitió comprender los diferentes puntos de vista que pueden tener ambos grupos con respecto a la ubicación de este conjunto habitacional y el impacto que tiene en el sector en el que se encuentra emplazado.

Las encuestas para el desarrollo de esta investigación, tienen como objeto conocer la satisfacción residencial de las personas con respecto a su vivienda

y barrio. Como fuente la encuesta se remite al estudio “Sistema medición satisfacción beneficiarios vivienda básica: informe consultoría” realizado por el Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile (INVI, 2002); que considera diferentes variables para conocer el nivel de satisfacción de los habitantes de distintos conjuntos habitacionales. En esta investigación se abordan varias dimensiones de la vivienda, que van desde un nivel micro que habla del estado físico de la vivienda, hasta el macro que analiza la relación de la misma con el entorno.

La metodología que aplica el INVI en su instrumento de estudio se divide en 8 secciones temáticas (tabla 6), que van desde información general y antecedentes hasta preguntas específicas y de evaluación. La investigación se enfocará en las temáticas 4, 5 y 6. La sección número 4 se refiere a la percepción del vecindario, entorno inmediato de la vivienda y de sus vecinos. La número 5 trata la percepción del barrio, conjunto habitacional y de la comunidad. Y, por último, la número 6 que habla sobre la satisfacción con el barrio y el condominio.

La encuesta planteada para la primera fase del estudio tiene 4 secciones, de las cuales 2 corresponden al enfoque social y dos al espacial. Estas temáticas

están basadas en la investigación del INVI en Chile y adaptadas al entorno en el que se desarrolla el caso de estudio, lo cual permite tener una herramienta validada. En el desarrollo de este instrumento, se considera el PDOT de la ciudad de Cuenca para identificar cuáles son los principales equipamientos (tabla 7) que debería tener el sector y la accesibilidad a los mismos a nivel de ciudad. Además, se agregan preguntas sobre movilidad, necesarias debido a la ubicación del conjunto.

Finalmente, se realizó la prueba piloto de la encuesta a personas dentro y fuera del conjunto, con lo que se pudo visualizar ciertos errores en la misma. Uno de ellos se refirió al difícil entendimiento de algunas preguntas y a que ciertas interrogantes quedaban invalidadas por falta de interés de los encuestados. De igual manera, ciertas alternativas que se planteaban no eran correctas, debido a que los habitantes del sector tenían la percepción de otras diferentes, las que fueron agregadas a la encuesta. Por último, se cambió el orden de las preguntas de movilidad para que tengan una mejor secuencia.

En cuanto a la escala de evaluación que tienen las preguntas de la encuesta, se consideraron dos: por un lado, la que va dirigida a las interrogantes sobre la satisfacción de las personas, se utilizó un rango de 4

Temas analizados	Secciones encuesta
Características y evaluación de la vivienda anterior	Sección 1
Características y percepción de la vivienda actual	Sección 2
Evaluación de la satisfacción con la vivienda	Sección 3
Percepción del vecindario - entorno inmediato de la vivienda y los vecinos	Sección 4
Percepción del barrio - conjunto habitacional y de la comunidad	Sección 5
Evaluación de la satisfacción con el barrio - conjunto habitacional	Sección 6
Situación socioeconómica	Sección 7
Marco reglamentario - ley de copropiedad	Sección 8

Tabla 6.

Subtipos de equipamientos	Tipos de equipamientos
Preescolar, inicial, básico, bachillerato y universidad	Educación
Puesto, subcentro y centro de salud, unidad móvil, clínica y hospital	Salud
Cuartel y estación de bomberos, y cuartel y unidad de policía	Seguridad
Guarderías infantiles, cementerios y albergues	Bienestar social
Bibliotecas, casa comunal y centros culturales	Cultural
Parques, plazas, plazoletas, canchas, piscinas, estadio y polideportivos	Recreación
Mercados mayoristas y minoristas, ferias libres y camal municipal	Aprovisionamiento
Correos, oficinas de cobros y de gestión y juntas parroquiales	Administración y gestión

Tabla 7.

**Tabla 6.** Secciones del INVI. Fuente: Elaboración propia.

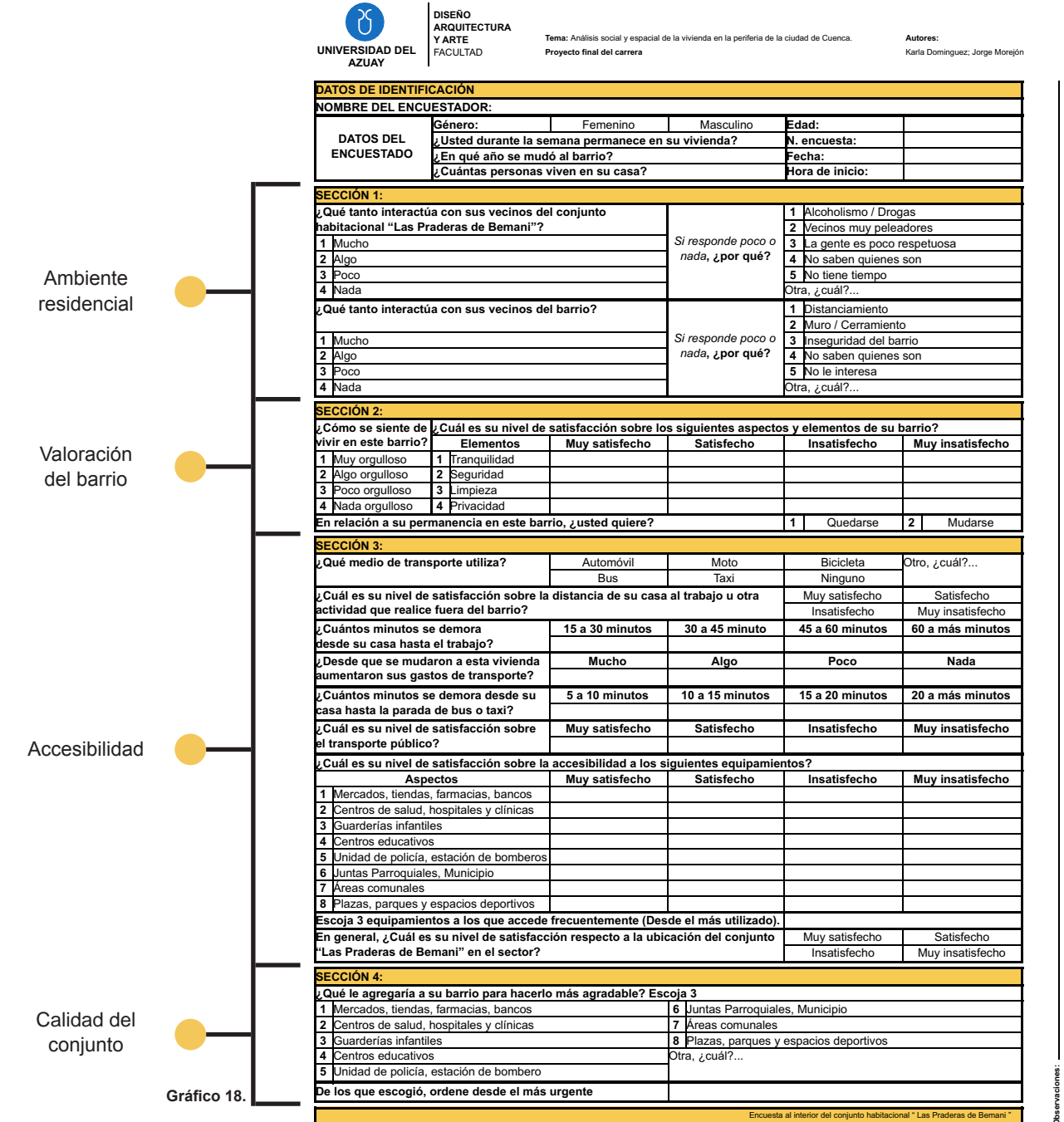
**Tabla 7.** Equipamientos del cantón de Cuenca en el Plan De Ordenamiento Territorial (PDOT). Fuente: Elaboración propia.



opciones, que van desde muy satisfecho y satisfecho hasta insatisfecho y muy insatisfecho. Y por otro, las preguntas que requieren una escala de valoración y que responden a que tanto una persona realiza cierta actividad, se utilizaron las siguientes alternativas: mucho, algo, poco y nada. Al tener al menos 4 opciones en las preguntas se descarta una centralidad en las mismas (gráfico 18).

El universo del estudio está conformado por dos partes, la primera que corresponde al número de viviendas habitadas dentro del conjunto, que son 250. Y la segunda, a las viviendas que se encuentran en el contexto inmediato del mismo, las cuales son 20; esto tomando como referencia la vía de ingreso al complejo residencial. Al calcular la muestra se utiliza un nivel de confianza del 95% y una probabilidad de fracaso de 5%, lo que da como resultado una muestra de 57 viviendas al interior de Bemani y 16 al exterior. Además, al ser encuestas sobre percepción se considera un error del 15% por lo cual aumenta a 67 y 19 viviendas respectivamente.

Gráfico 18. Modelo de Encuesta. Fuente: Elaboración propia.



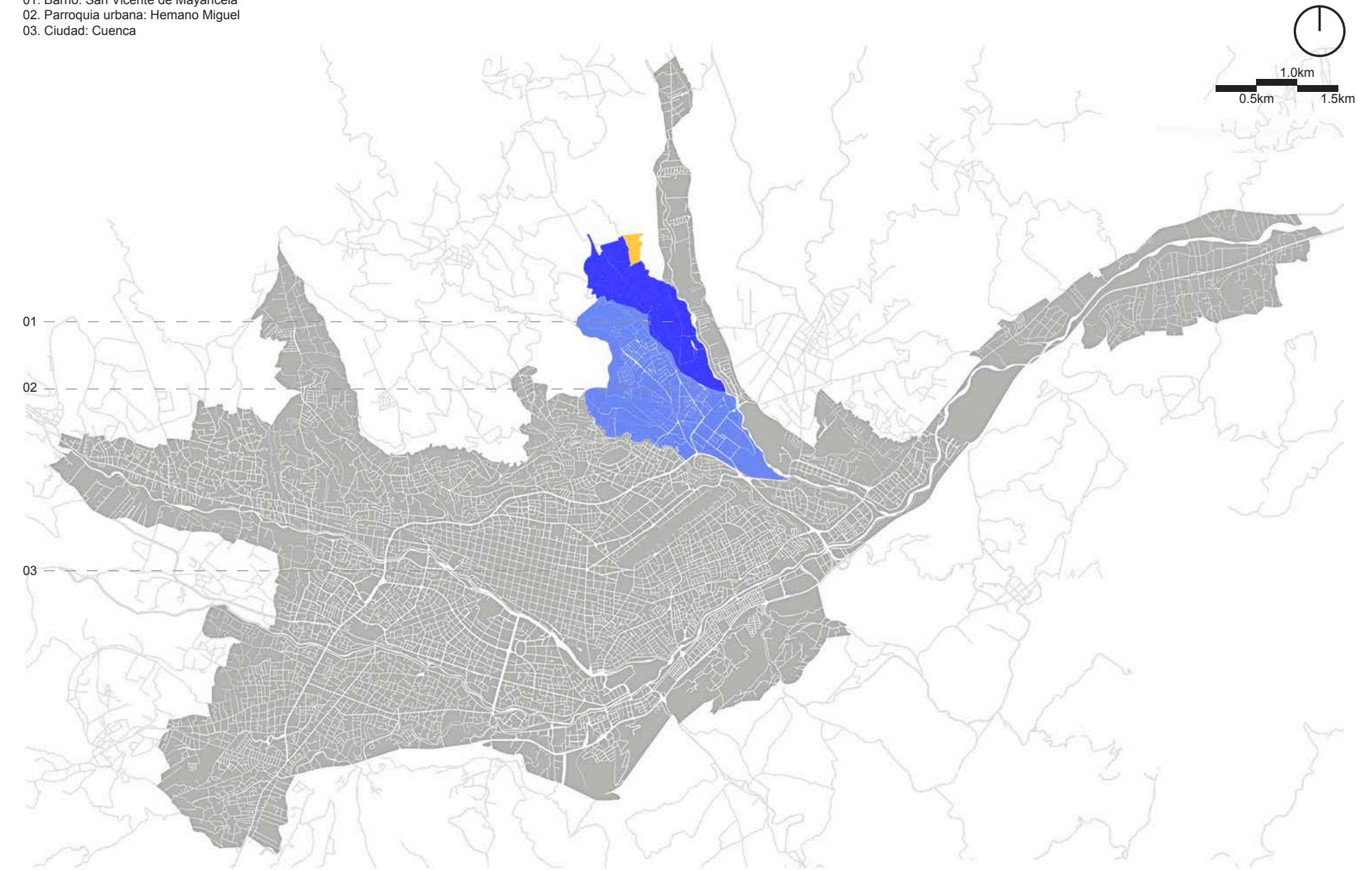
Observaciones:



### Caracterización Análisis cartográfico

Para la segunda etapa, el instrumento que se utiliza es el análisis cartográfico, que se basa en realizar un estudio de los principales equipamientos con respecto al complejo residencial Las Praderas de Bemani; para esto se plantean tres escalas adaptadas del PDOT (mapa 16) para determinar su influencia: el nivel micro (sectorial), que aborda el sector San Vicente de Mayancela; el nivel meso (zonal), enfocado en la parroquia Hermano Miguel y el nivel macro (cantonal), con relación a la ciudad. Para el desarrollo de esta herramienta se consideran los equipamientos básicos de la ciudad y la accesibilidad que se debería tener a estos, según el PDOT del GAD de la ciudad de Cuenca (2016).

01. Barrio: San Vicente de Mayancela  
02. Parroquia urbana: Hermano Miguel  
03. Ciudad: Cuenca



Mapa 16.



La ubicación de los conjuntos habitacionales mencionados previamente, genera consecuencias graves en la ciudad y en sus habitantes. Por un lado, problemas sociales como: inseguridad, falta de interacción y exclusión social. Por otro, conflictos territoriales como: aislamiento espacial, problemas de accesibilidad y fragmentación de la urbe. Estos efectos nacen de una minuciosa revisión bibliográfica y del planteamiento de la hipótesis de estudio; en la cual se sugiere la existencia de dichos efectos sociales y espaciales al interior y exterior de los condominios.

Debido a esto la metodología expuesta sirvió como herramienta para el análisis de dichos efectos

dentro y fuera del conjunto habitacional Las Praderas de Bemani, que es una muestra del resto de complejos residenciales encontrados a nivel de Cuenca. Esto permitió corroborar si existe segregación social y espacial en este tipo de proyectos y en su contexto inmediato.





# 03

## EFFECTOS

### Análisis social y espacial en el conjunto habitacional *Las Praderas de Bemani*

Los grandes proyectos inmobiliarios ubicados en sectores periféricos de la ciudad de Cuenca, años después de su construcción, llegan a formar parte del límite urbano debido a la expansión de la ciudad (Hermida, Orellana, et al., 2015). Los problemas que esto ocasiona a la urbe ya fueron mencionados de forma general anteriormente, pero, ahora se analiza con profundidad los conflictos dentro de estos grandes proyectos y en su contexto inmediato, específicamente, en el conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani” y su vía de ingreso.

Además, se analiza la distancia entre el caso de estudio y equipamientos básicos en tres escalas

diferentes: micro, meso y macro. Todo esto con la finalidad de obtener un índice de segregación social y espacial tanto dentro como fuera del proyecto.

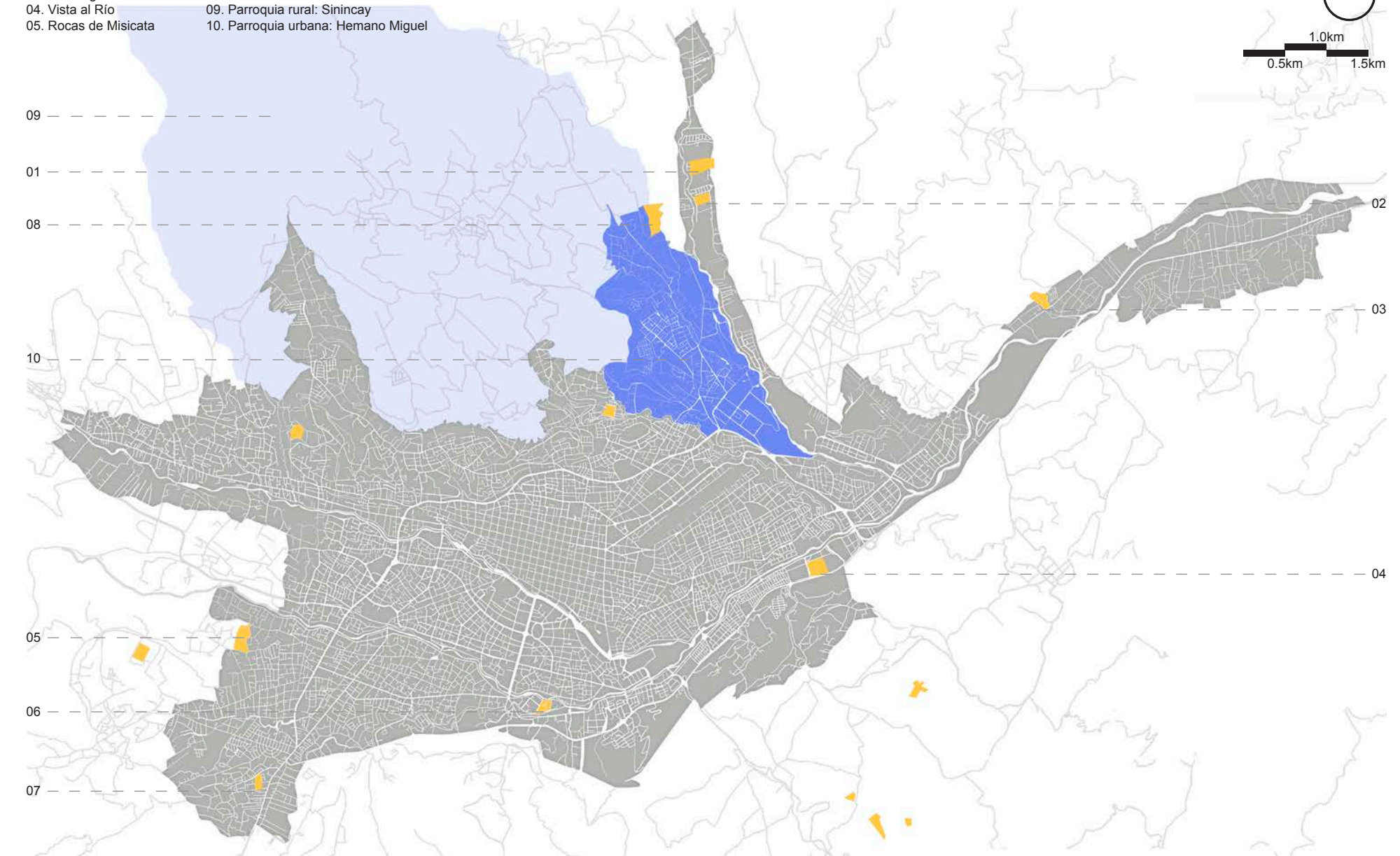


### 3.1 ANÁLISIS URBANO

Los conjuntos habitacionales mapeados se encuentran claramente al borde de la ciudad, incluso algunos fuera de los límites urbanos. Esta dispersión y falta de planificación ocasionan problemas económicos, sociales y ambientales (Hermida, Orellana, et al., 2015). Los efectos más importantes son los altos costos para dotar a esos lugares de servicios básicos, infraestructura y equipamientos según sus requerimientos. Además, otra consecuencia es la mencionada segregación que provoca un sinfín de problemas analizados posteriormente.

Estos conjuntos no cuentan con las condiciones adecuadas para la vida urbana, pero esto no detiene a los promotores inmobiliarios quienes son los responsables de estos grandes proyectos. Específicamente dentro del caso de estudio, existe otro problema, en el 2012 cuando fue aprobado el plan inicial, el proyecto formaba parte de la parroquia rural Sinincay, sin embargo, en la actualidad forma parte de la parroquia urbana Hermano Miguel (mapa 17). Esto indica el grado de influencia que tienen estos grandes proyectos inmobiliarios sobre el crecimiento de la ciudad y como su presencia expande los límites de la misma.

- |                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| 01. Los Capulies      | 06. Atlántida                        |
| 02. Buenaventura      | 07. Condominios Narancay             |
| 03. Los Nogales       | 08. Bemani                           |
| 04. Vista al Río      | 09. Parroquia rural: Sinincay        |
| 05. Rocas de Misicata | 10. Parroquia urbana: Hermano Miguel |



**Mapa 17.** (15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas. Fuente: Elaboración propia.

**Mapa 17.**





Imagen 15. Caso de estudio: conjunto habitacional Bemaní. Fuente: Elaboración propia.



### 3.2 ANÁLISIS ESTADÍSTICO

El estudio tiene como base principal un análisis estadístico paramétrico (gráfico 19), debido al tamaño y distribución normal de la muestra y a que los datos recabados en las encuestas son de carácter cuantitativo. Las variables dependientes en esta investigación son: ambiente residencial, valoración el barrio, accesibilidad y calidad del conjunto. Estos aspectos se analizaron a través de dos variables independientes, el nivel de interacción y la satisfacción de los habitantes al interior y exterior del complejo residencial.

En primer lugar, se utilizó la estadística descriptiva, para realizar un estudio de todas las variables de la investigación y verificar que los datos obtenidos en las encuestas sean confiables y no presenten valores atípicos que puedan causar errores en el análisis posterior. Debido a que el cuestionario realizado presenta preguntas con un rango de cuatro opciones a responder por el encuestado, los valores de los datos son controlados y no presentan ningún tipo de error significativo.

A continuación, se realizó un estudio gráfico mediante histogramas y diagramas de Pareto, que permiten visualizar las frecuencias más representativas de cada variable. Después, se realizaron pruebas de hipótesis para corroborar o rechazar lo planteado al

inicio de la investigación. Para estas pruebas se utilizó un nivel de significancia alfa del 95% y un error beta que no supera el 10%. Por último, se emplearon pruebas de coeficiente de correlación, regresión múltiple y gráficos de dispersión para determinar la relación entre las variables estudiadas. Con la finalidad de determinar el índice de segregación de los habitantes dentro y fuera del conjunto con respecto a la ciudad, la representación de estas relaciones se realizó mediante gráficas dinámicas radiales.

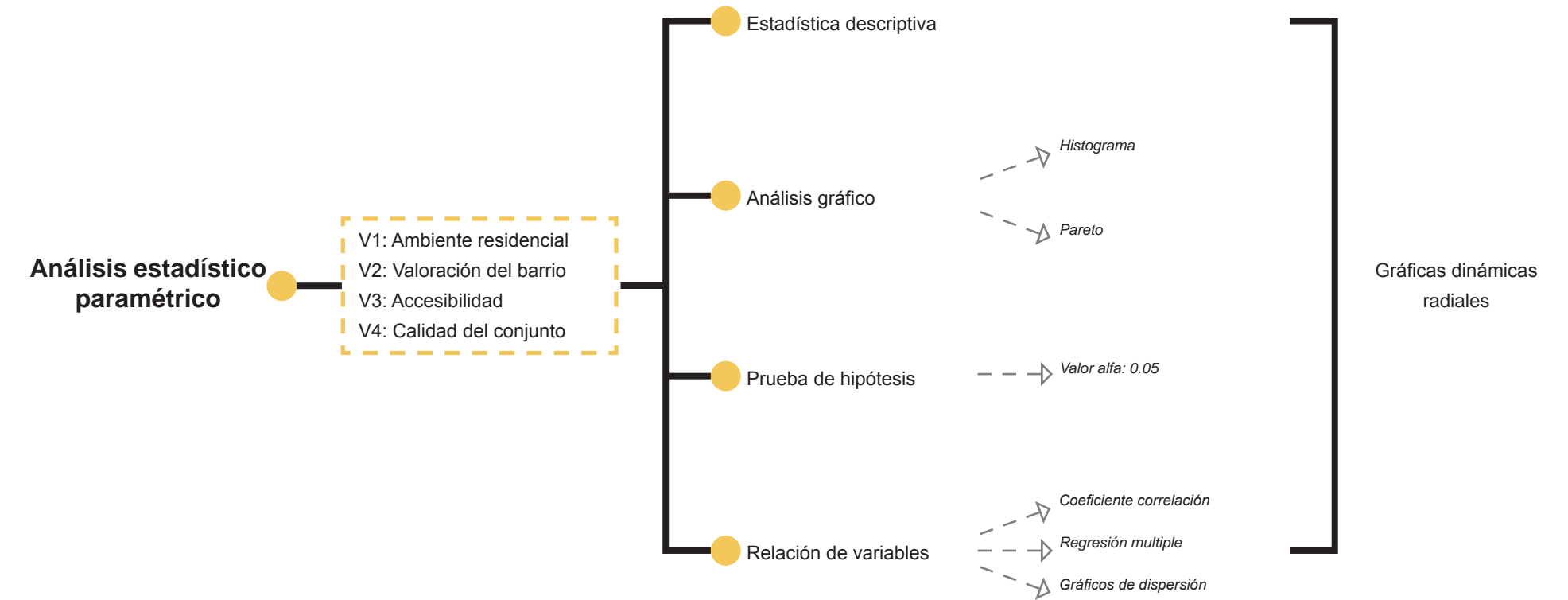


Gráfico 19. Análisis estadístico. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 19.



## Descripción del universo

el análisis representa el 26,8% del total de viviendas en el interior del conjunto y 95% en el exterior del mismo. Entre los participantes, 58 (67%) no permanecen en su vivienda durante el día y 28 (33%) si lo hacen (gráfico 23). El número de habitantes por vivienda (gráfico 22), se distribuye de la siguiente manera: 17 (20%) entre una y dos personas, 23 (27%) entre tres y cuatro, y 46 (53%) entre cinco o más. El año de mudanza al sector (gráfico 24) oscila entre: 21 (25%) personas antes del 2013, 50 (58%) entre el 2013 y 2015, y 15 (18%) después del 2015.

Los encuestados son residentes del caso de estudio, el conjunto habitacional Las praderas de Bemani y de su contexto inmediato; habitantes de la vía de ingreso al conjunto. En el estudio participaron un total de 86 personas, divididas en dos grupos; 67 que habitan dentro del proyecto y 19 que se encuentran fuera del mismo. Cada persona encuestada representa una unidad de vivienda, por lo cual estas fueron realizadas a jefes de hogar: 43 hombres y 43 mujeres (gráfico 20). De los cuales, 61 (71%) personas tienen una edad que varía entre 20 y 40 años, 19 (22%) entre 40 y 60; y 6 (7%) entre 60 y 80 años de edad (gráfico 21).

El porcentaje de individuos que intervinieron en

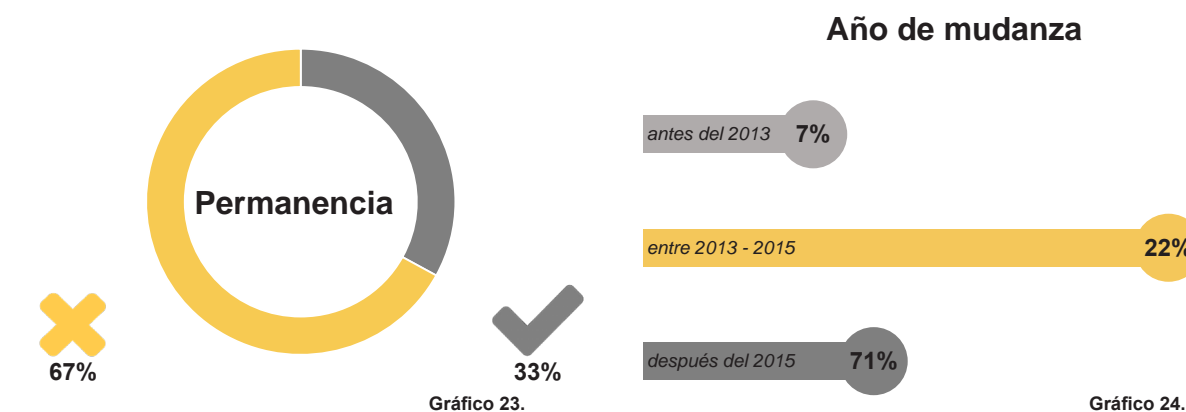
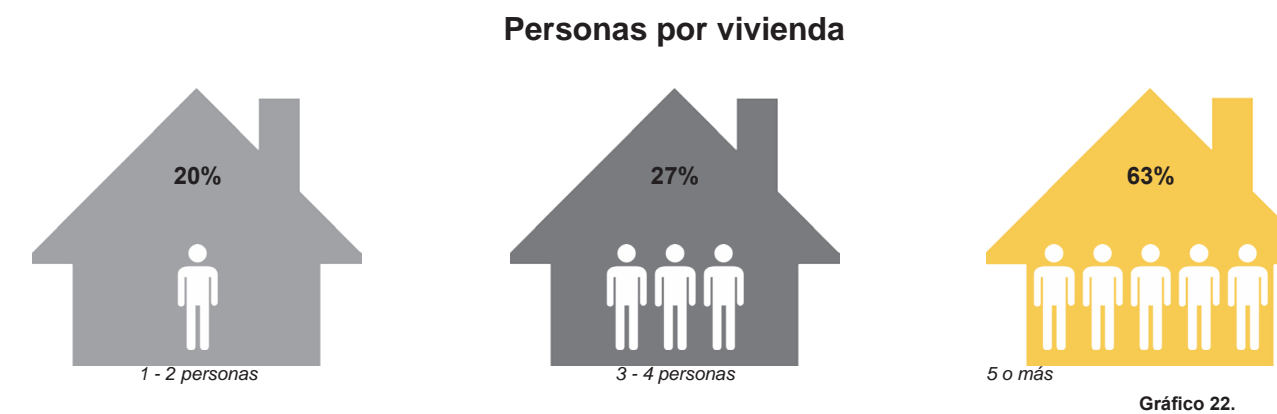
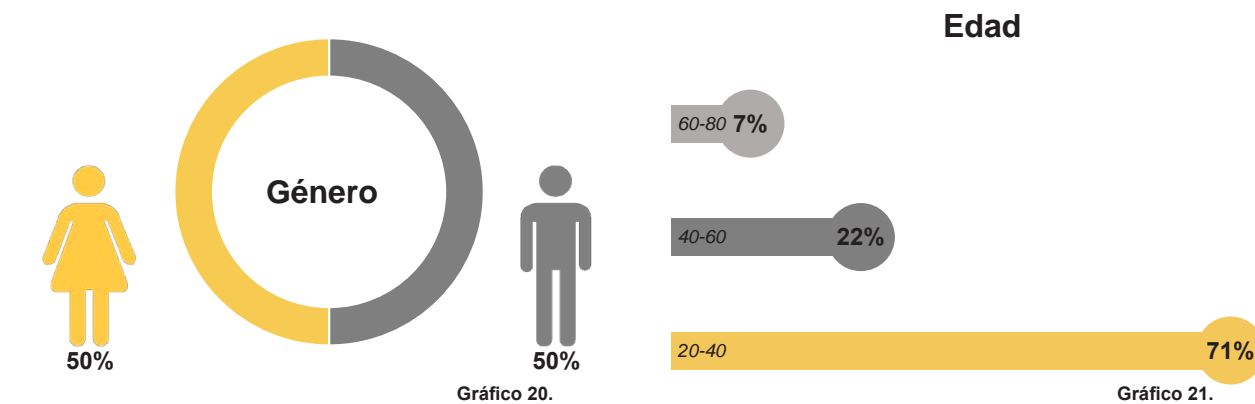


Gráfico 20. Género. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 21. Edad. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 22. Personas por vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 23. Permanencia. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 24. Año de mudanza. Fuente: Elaboración propia.



## Ambiente residencial

### Interacción entre grupos heterogéneos

El estudio de la variable (ambiente residencial) partió de un análisis independiente de la muestra de cada población. Se planteó una relación entre los resultados de las mismas, para poder determinar el nivel de interacción entre los habitantes dentro y fuera del conjunto. En la primera muestra (gráfico 25), se determinó que un 88% (59) de las personas que viven dentro del conjunto no se relacionan con los que viven fuera debido a que no saben quiénes son (gráfico 28). Asimismo, en la segunda muestra (gráfico 26), se obtuvo que el 63% (12) de los individuos que habitan al exterior del conjunto, no sostienen una relación con las personas que viven al interior debido a la misma causa

(gráfico 28). En conclusión, el nivel de interacción entre las dos poblaciones es escasa (gráfico 27), ya que el 83% de ellos no se relacionan entre sí; lo que corrobora la hipótesis de falta de interacción planteada en la investigación.

A partir del análisis estadístico se pudo determinar los posibles problemas espaciales que causan este fenómeno (gráfico 29). Las causas son el control de ingreso y las barreras físicas que existen alrededor del conjunto, lo que ocasiona que las personas del exterior sientan a este espacio y a sus habitantes ajenos al barrio. Además, el sector no cuenta con equipamientos de recreación o culturales (aparte de los que se encuentran dentro del conjunto) donde la gente de ambos grupos pueda relacionarse. La vía de ingreso es el único lugar donde pueden coincidir, pero esto no ocurre debido a su estado y el uso permanente del vehículo privado por parte de las personas que viven dentro del conjunto.

**Gráfico 25.** Interacción interior con exterior. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 26.** Interacción exterior con interior. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 27.** Interacción (interior y exterior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 28.** Interacción (causas). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 29.** Barreras espaciales. Fuente: Elaboración propia.

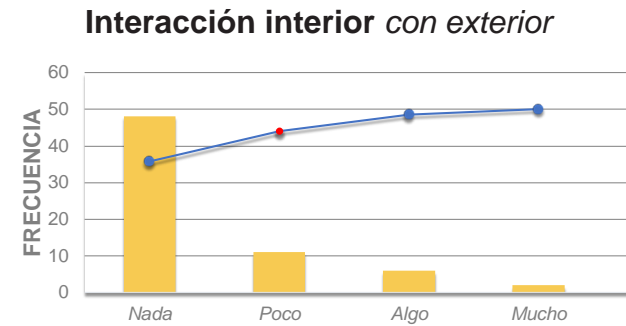


Gráfico 25.

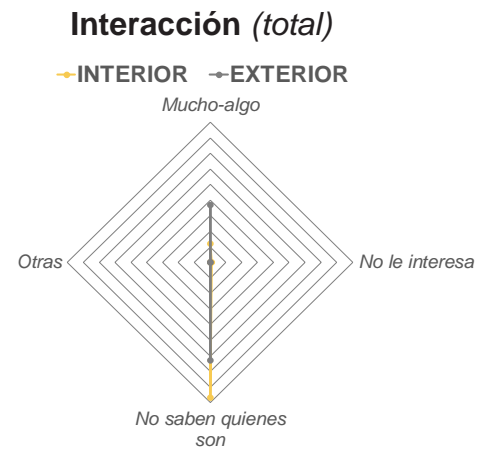


Gráfico 27.

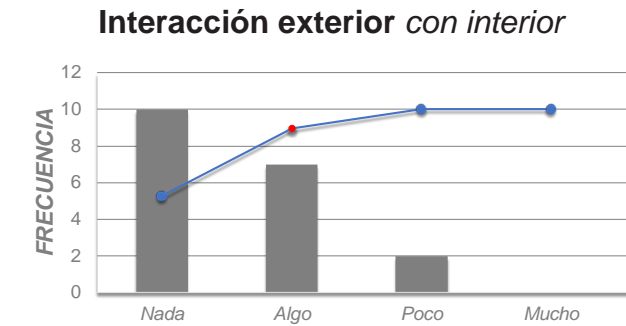


Gráfico 26.

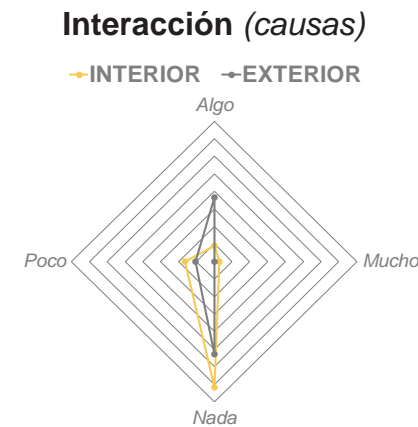


Gráfico 28.

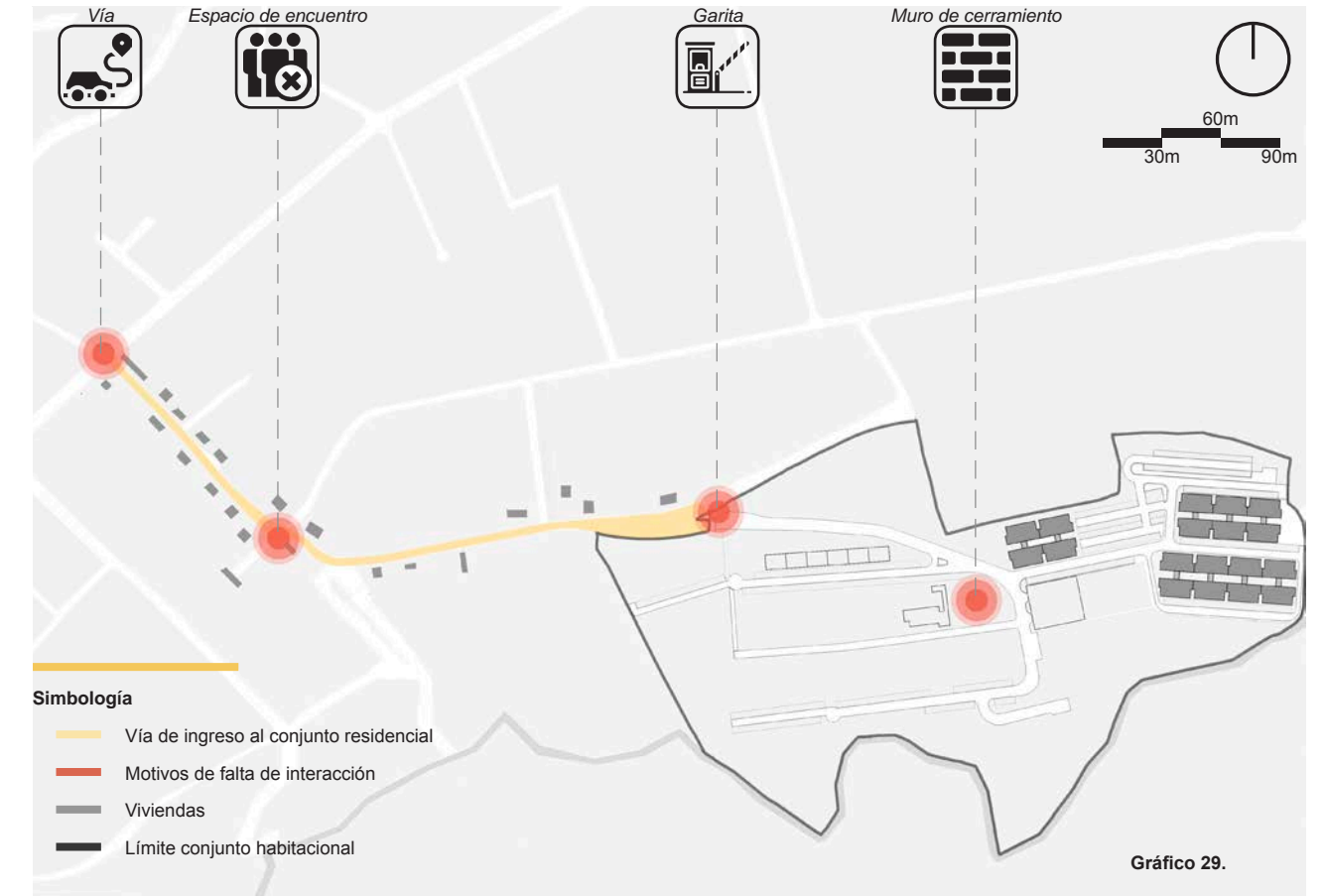


Gráfico 29.



## Ambiente residencial Interacción entre grupos homogéneos

El estudio de la variable también partió de un análisis independiente de la muestra de cada población, para poder realizar un estudio diferenciado de la interacción entre las personas que viven dentro de Bemani y otro de los que habitan fuera. En la primera muestra (gráfico 30), se determinó que un 57% (37) de las personas que viven dentro del conjunto no se relacionan entre sí (gráfico 32), debido a que no saben quiénes son (gráfico 33). Por otro lado, en el estudio de la segunda muestra (gráfico 31), se obtuvo que el 95% (17) de los habitantes que viven fuera del conjunto interactúan entre ellos. Como conclusión, la falta de interacción no solo se presenta entre los habitantes dentro

y fuera del conjunto (grupos heterogéneos), sino también entre grupos homogéneos (habitantes dentro del proyecto).

A partir del análisis estadístico se determinó las posibles razones espaciales por las cuales se presenta este fenómeno. Estas se dividen en dos partes; una a nivel de planta baja en donde se identificó que cada edificio tiene su clave de acceso (gráfico 34), lo que impide el ingreso de personas ajenas y la falta de áreas comunales. Por otro lado, se realiza un análisis a nivel de emplazamiento en donde se determinan otras causas que afectan la interacción dentro del conjunto (gráfico 35). La razón principal, es la ubicación de los parqueaderos frente a cada bloque de vivienda, lo que genera que los habitantes de distintas edificaciones no coincidan en lugares comunes. Además, existe una falta de uso de los espacios de recreación, lo cual se debe, a que no se encuentran en un punto central.

**Gráfico 30.** Interacción (interior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 31.** Interacción (exterior). Fuente: Elaboración propia

**Gráfico 32.** Interacción (interior y exterior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 33.** Interacción (causas). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 34.** Problemas espaciales. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 35.** Problemas espaciales. Fuente: Elaboración propia.

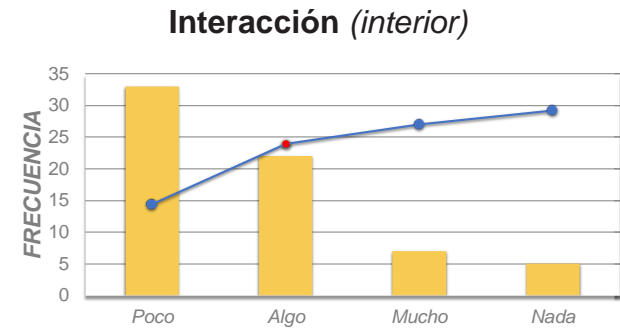


Gráfico 30.

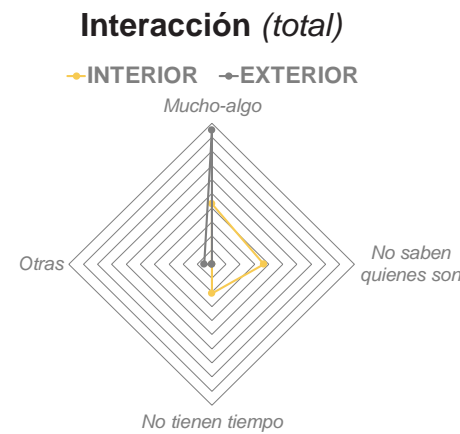


Gráfico 32.

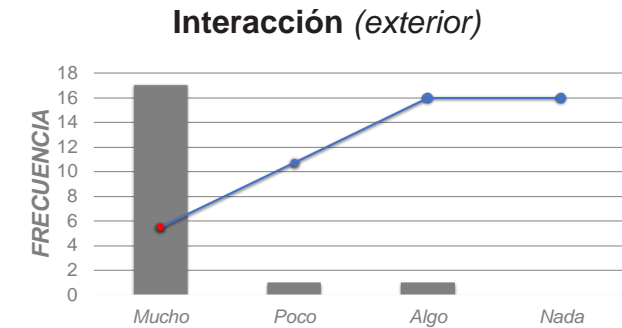


Gráfico 31.

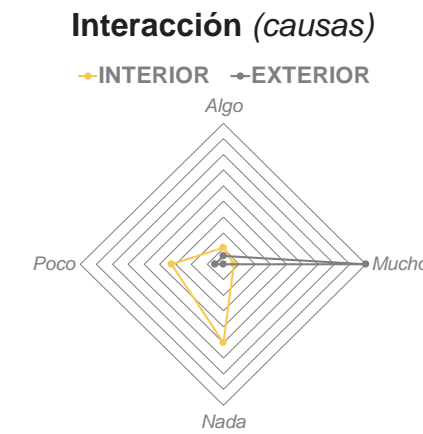


Gráfico 33.

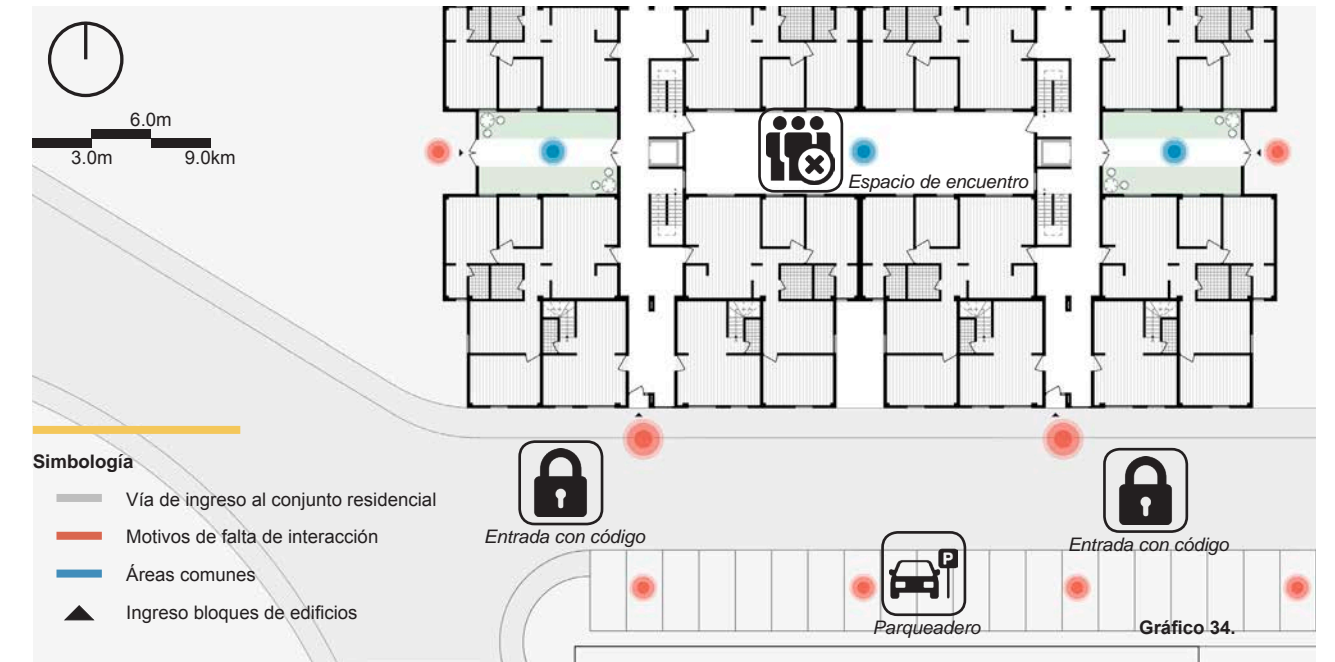


Gráfico 34.



Gráfico 35.



## Valoración del barrio

### Satisfacción de elementos barriales

El estudio de la variable (valoración del barrio) también partió de un estudio independiente de cada uno de los aspectos que la componen, tranquilidad, seguridad, limpieza y privacidad. Surge una relación entre los resultados de estos elementos para determinar el nivel de satisfacción de las personas que viven dentro y fuera del conjunto respecto al barrio en el que habitan. En la primera muestra (gráfico 36), se obtuvo que el 91% (61) de los habitantes que viven al interior se sienten muy satisfechos sobre los elementos del barrio (gráfico 38). De igual manera, en la segunda muestra (gráfico 37), se obtuvo que el 79% (15) de los habitantes que viven al exterior se

siente satisfechos con el sector (gráfico 39). En conclusión, más del 80% (76) de los habitantes de los dos grupos poblacionales se sienten satisfechos con los diferentes aspectos del barrio. Entre estos se encuentra la seguridad, lo cual rechaza la hipótesis, que existe inseguridad dentro y fuera del conjunto, planteada al inicio de la investigación.

A partir del análisis estadístico se determinó las posibles razones espaciales por las cuales se presenta este fenómeno. Al interior del conjunto la gente tiene un mayor nivel de satisfacción de los aspectos del barrio, a causa de elementos arquitectónicos presentes dentro del mismo: la garita, vía asfaltada y el muro que rodea al complejo (gráfico 40). En el exterior las personas también se sienten satisfechas, pero en un menor grado, debido a la falta de iluminación y la vía de ingreso en mal estado (gráfico 40).

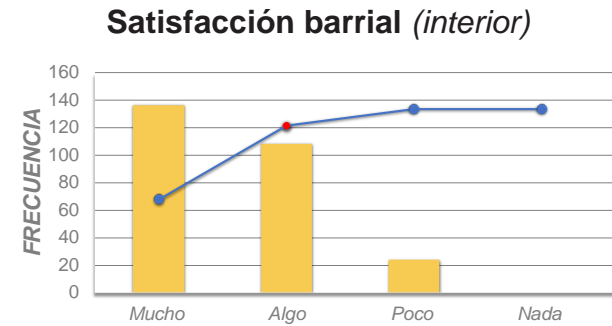
**Gráfico 36.** Satisfacción barrial (interior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 37.** Satisfacción barrial (exterior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 38.** Satisfacción barrial (interior). Fuente: Elaboración propia.

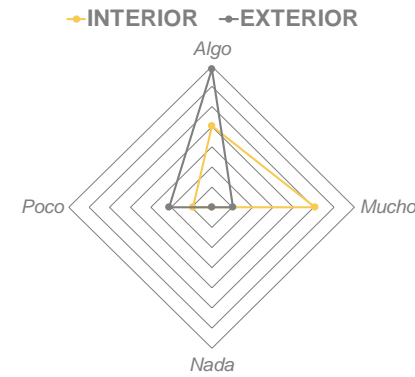
**Gráfico 39.** Satisfacción barrial (exterior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 40.** Problemas espaciales. Fuente: Elaboración propia.

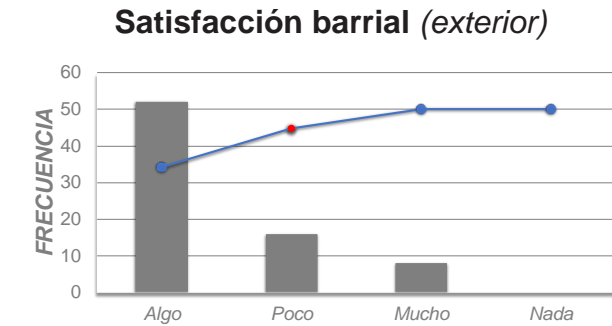


**Gráfico 36.**

### Satisfacción barrial (interior)

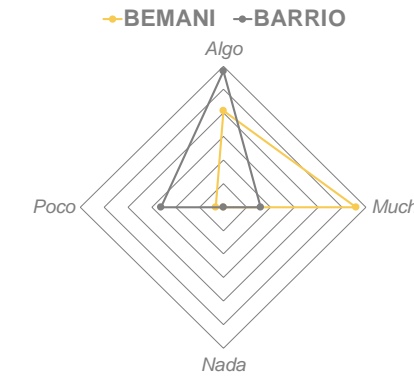


**Gráfico 38.**

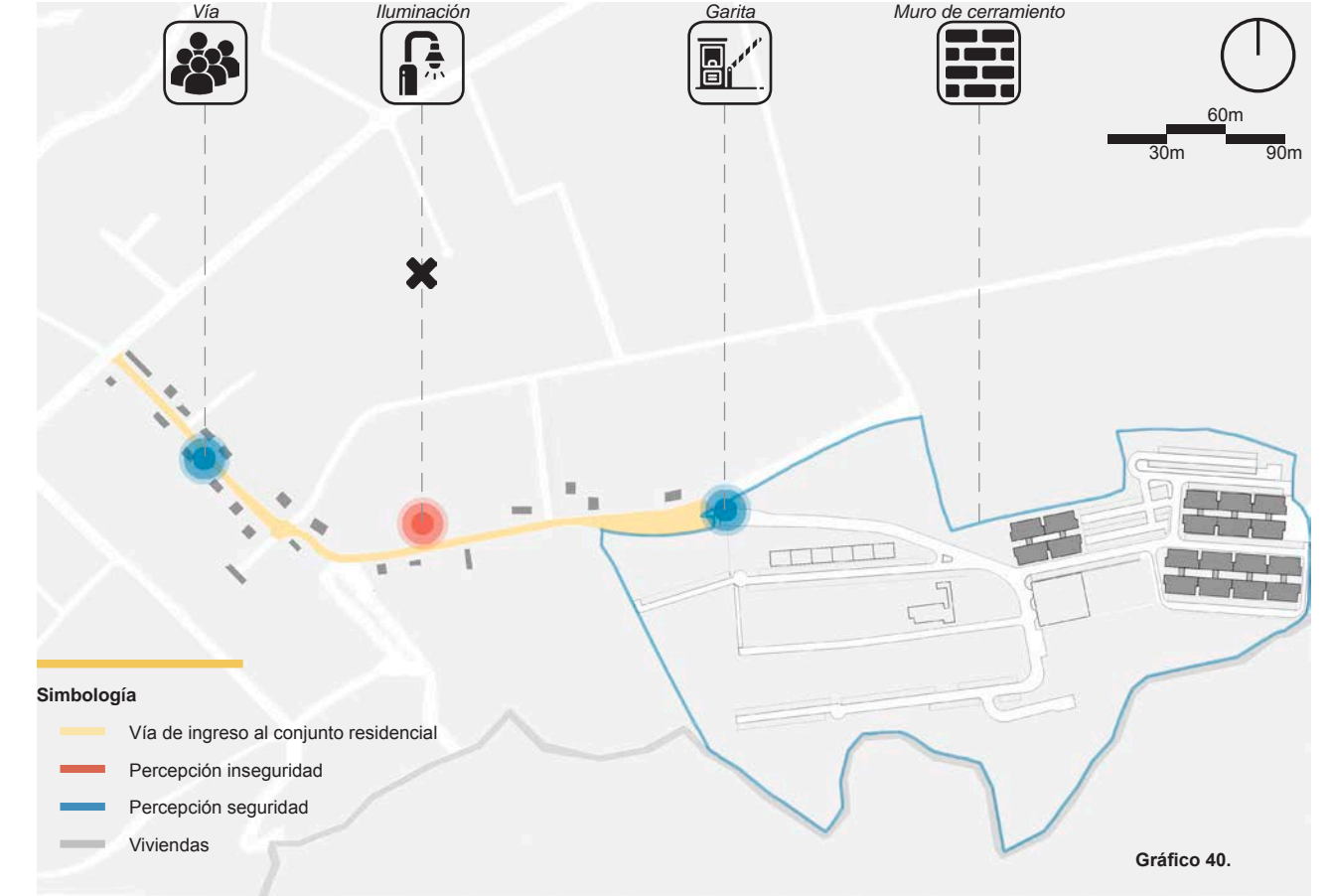


**Gráfico 37.**

### Satisfacción barrial (exterior)



**Gráfico 39.**





## Percepción de segregación social

A partir del análisis estadístico de las variables sociales se determinó el grado de segregación de cada población (gráfico 45). El 52% (35) de los habitantes que viven al interior del conjunto habitacional se sienten socialmente segregados con respecto al resto de la población (gráfico 41). Además, no existe interacción con sus vecinos (gráfico 41 y 43). De igual manera, en el estudio de las personas que viven al exterior se obtuvo que el 69% (13) no se siente socialmente segregado (gráfico 42), debido a la buena interacción entre ellos (gráfico 42 y 43). En conclusión, los residentes del conjunto presentan un mayor grado de segregación social que los habitantes del exterior (gráfico 44).

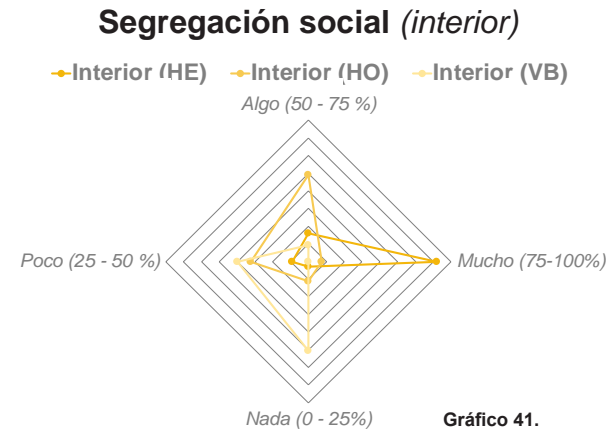


Gráfico 41.

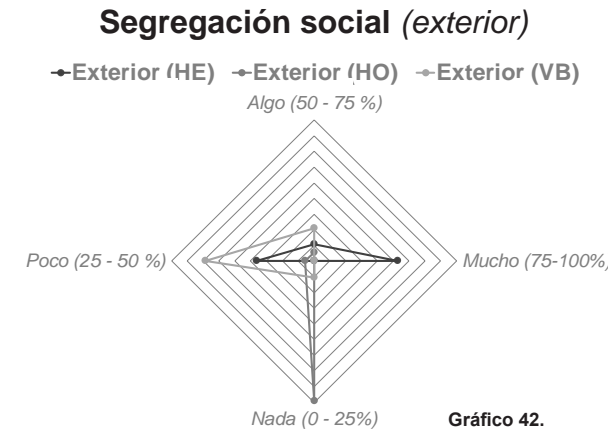


Gráfico 42.

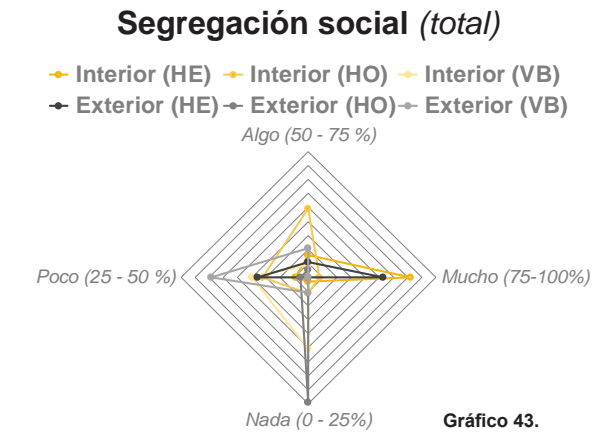


Gráfico 43.

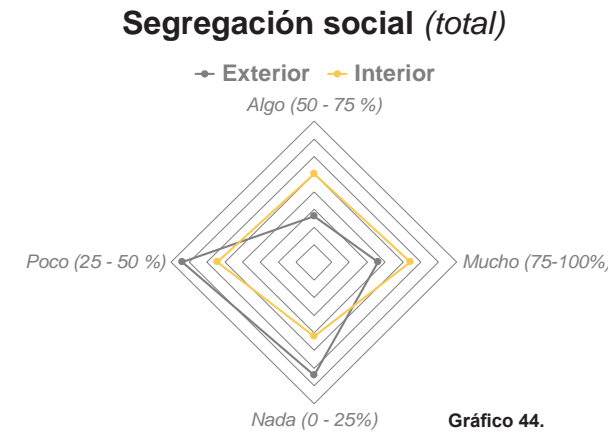


Gráfico 44.

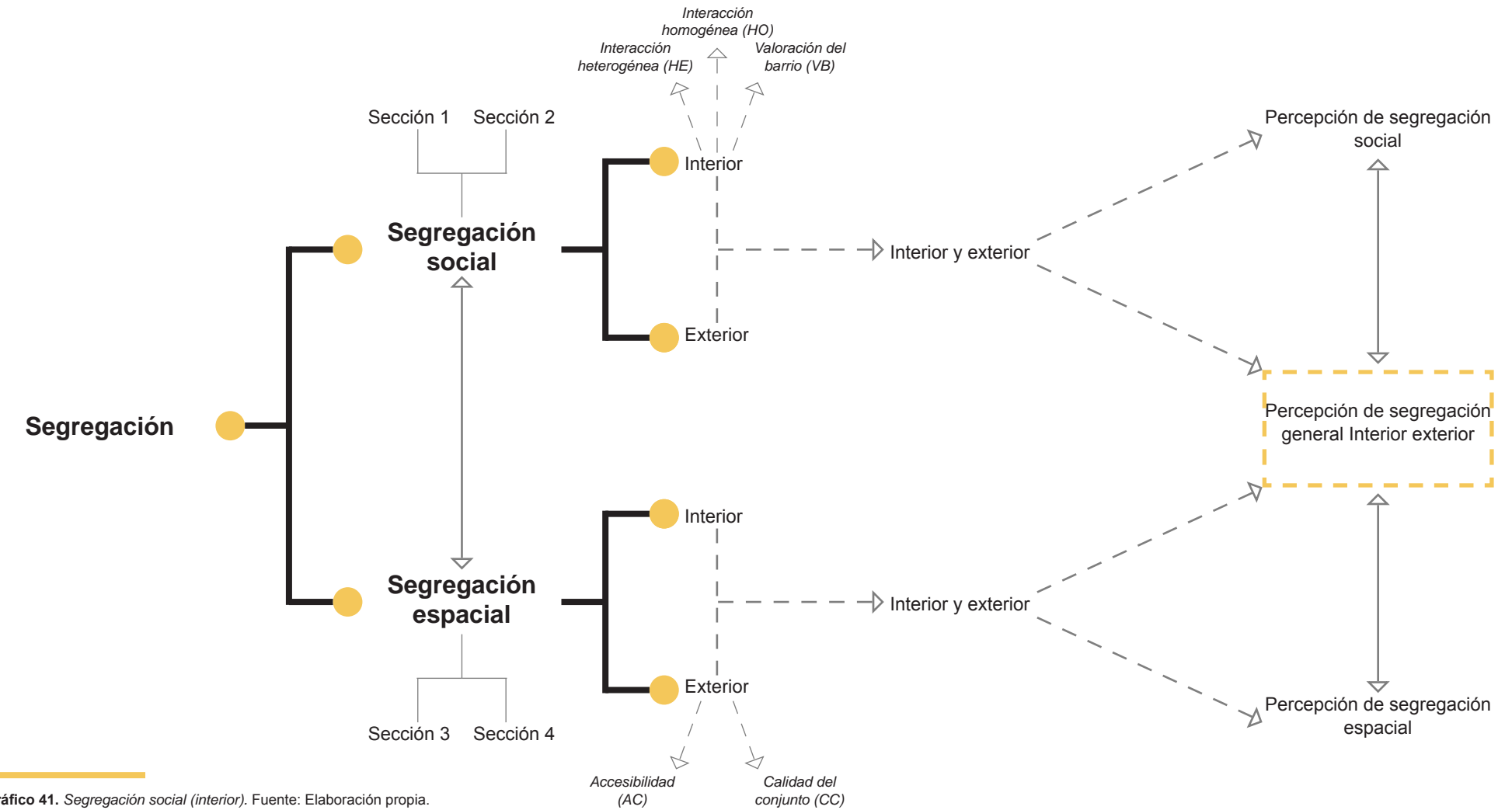


Gráfico 41. Segregación social (interior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 42. Segregación social (exterior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 43. Segregación social (total). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 44. Segregación social (total). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 45. Percepción de segregación social. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 45.



## Accesibilidad

### Accesibilidad a equipamientos básicos

El estudio de la variable (accesibilidad) también partió de un análisis independiente de la muestra de cada población y de los equipamientos involucrados en la investigación: abasto, salud, bienestar social, educación, seguridad, gestión, cultural y recreación. Se planteó una relación entre los resultados para poder identificar el nivel de satisfacción de los habitantes dentro y fuera del conjunto con respecto a la distancia de dichos equipamientos. En la primera muestra (gráfico 46), se determinó que un 52% (35) de las personas que viven al interior del conjunto están insatisfechas con la ubicación de los equipamientos (gráfico 48), a pesar de que poseen algunos de ellos (recreación y cultura). Asimismo,

en la segunda muestra (gráfico 47), se obtuvo que el 74% (14) de la población que vive al exterior está insatisfecha con la localización de los distintos equipamientos respecto a su vivienda (gráfico 48). Además, se identificó cuáles son los que causan mayor nivel de insatisfacción; al interior del conjunto: salud y bienestar (gráfico 49) y al exterior: recreación y salud (gráfico 49). El estudio de esta variable corrobora la hipótesis, sobre los problemas de accesibilidad a equipamientos básicos, planteada en la investigación.

A partir del análisis estadístico se determinó los posibles problemas espaciales que ocasionan este fenómeno. En este caso, según el estudio de los equipamientos del sector (gráfico 50), se observó que se encuentran a una distancia considerable y en su mayoría no cumplen con los requerimientos del PDOT (2016). Además, ciertos equipamientos no se encuentran dentro del sector; estos son: bienestar social y gestión.

**Gráfico 46.** Satisfacción (interior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 47.** Satisfacción (exterior). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 48.** Satisfacción (total). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 49.** Satisfacción (equipamientos). Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 50.** Equipamientos en el sector. Fuente: Elaboración propia.

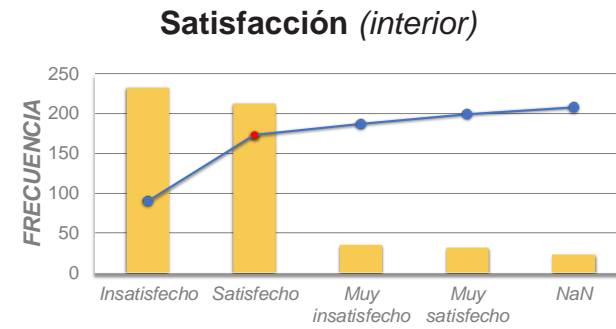


Gráfico 46.



Gráfico 48.

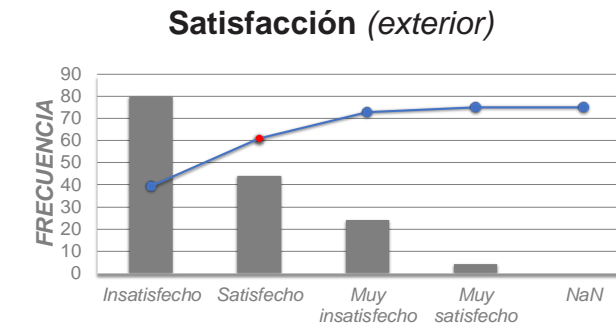


Gráfico 47.

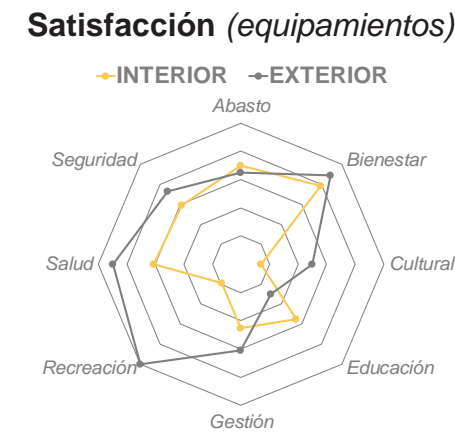


Gráfico 49.

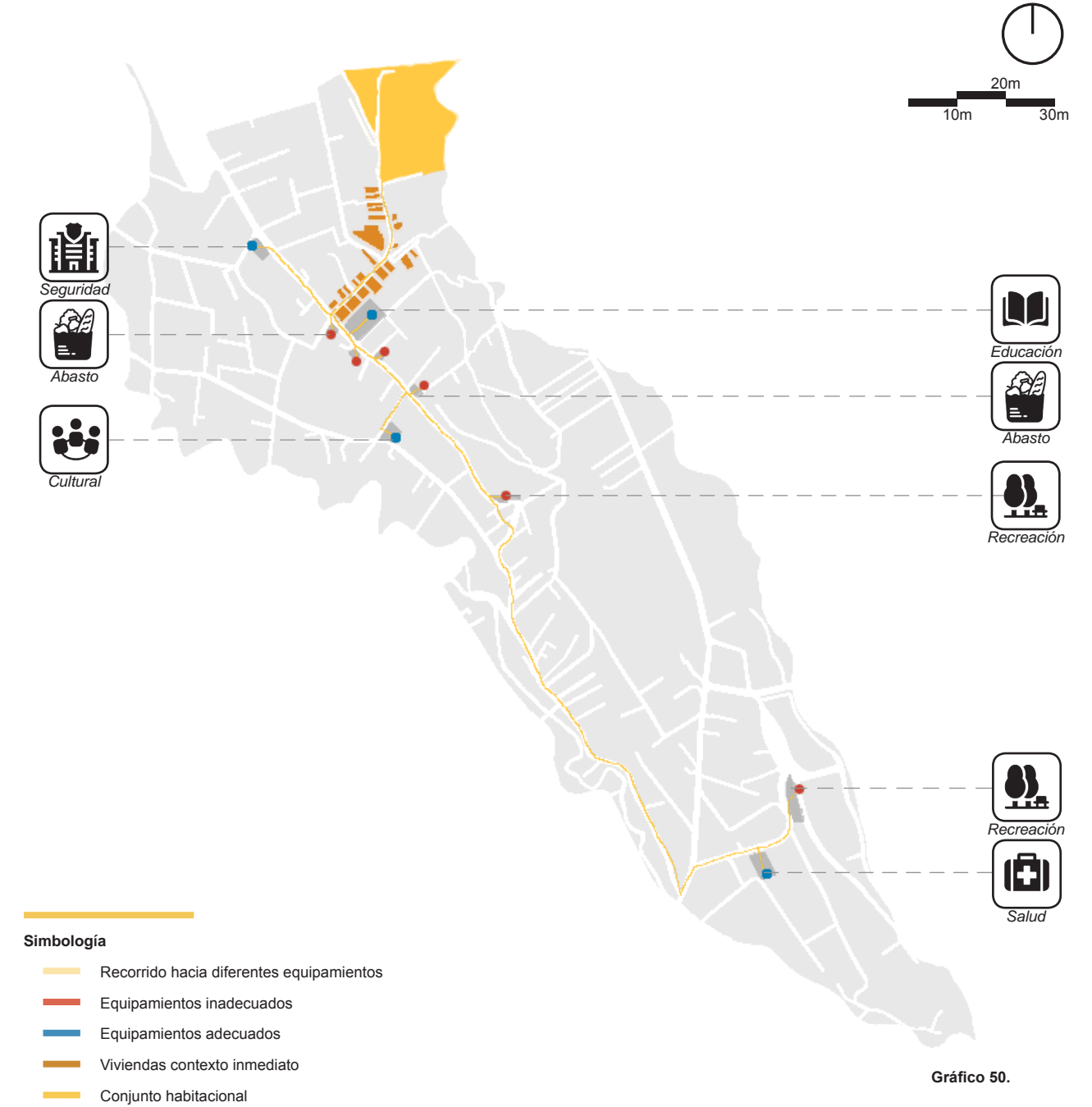


Gráfico 50.



## Accesibilidad

### Satisfacción distancia vs gastos

El estudio de la variable también partió de un análisis independiente de la muestra de cada población y de los aspectos que la componen: satisfacción sobre la distancia al trabajo u otra actividad y el aumento de gastos en transporte desde que se mudaron. En la primera muestra (gráfico 53), se determinó que el 58% (38) de los habitantes del interior se sienten satisfechos con la distancia hacia su trabajo u otra actividad (gráfico 51). De igual manera, se identificó que el 58% (38) de los residentes de Bemani mencionaron que sus gastos aumentaron desde que se mudaron (gráfico 53). Por otro lado, en la segunda muestra (gráfico 54), se obtuvo que el 90% (17) de los habitantes

del exterior se sienten satisfechos con la distancia (gráfico 52). Asimismo, se observó que el 67% (12) de los habitantes fuera del conjunto mencionaron que sus gastos no incrementaron (gráfico 54). En conclusión, existe una relación fuerte entre estos aspectos; mientras más es el nivel de gastos, menor es el nivel de satisfacción respecto a la distancia. Esto se determinó en las personas que habitan dentro del conjunto habitacional, ya que desde que se mudaron a su vivienda actual, sus gastos aumentaron y su nivel de satisfacción con respecto a la distancia disminuyó.

A partir del análisis estadístico se determinó otros posibles factores de carácter espacial que intervienen en la satisfacción de los habitantes. Estos son el recorrido que tienen que realizar las personas desde sus viviendas hasta salir del sector, en transporte público, privado y caminando (gráfico 55).

**Gráfico 51.** *Minutos / distancia (interior)*. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 52.** *Minutos / distancia (exterior)*. Fuente: Elaboración propia

**Gráfico 53.** *Satisfacción distancia (interior)*. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 54.** *Satisfacción distancia (exterior)*. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 55.** *Transporte público vs privado vs peatonal*. Fuente: Elaboración propia.

### Minutos / distancia (interior)

■ 15 a 30 min ■ 30 a 45 min  
■ 45 a 60 min ■ 60 min o más

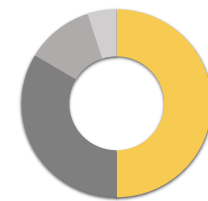


Gráfico 51.

### S. distancia y gastos (interior)

→ Poco (Nada) → Algo (Mucho)

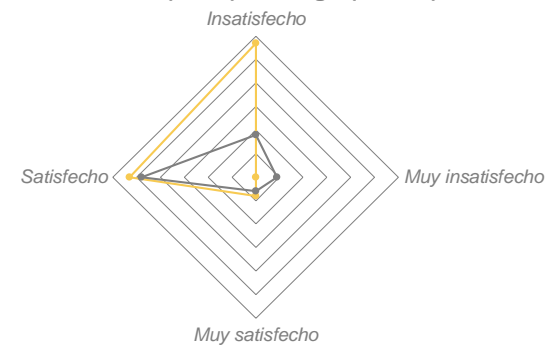


Gráfico 53.

### Minutos / distancia (exterior)

■ 15 a 30 min ■ 30 a 45 min  
■ 45 a 60 min ■ 60 min o más

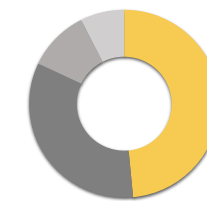


Gráfico 52.

### S. distancia y gastos (exterior)

→ Poco (Nada) → Algo (Mucho)

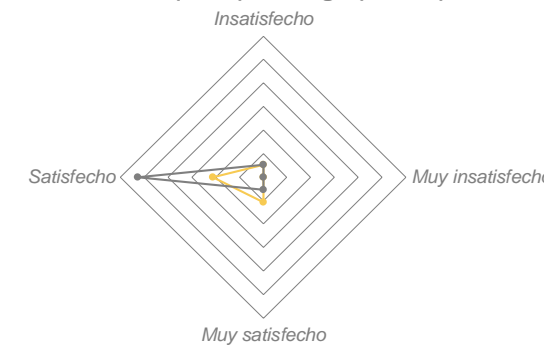


Gráfico 54.

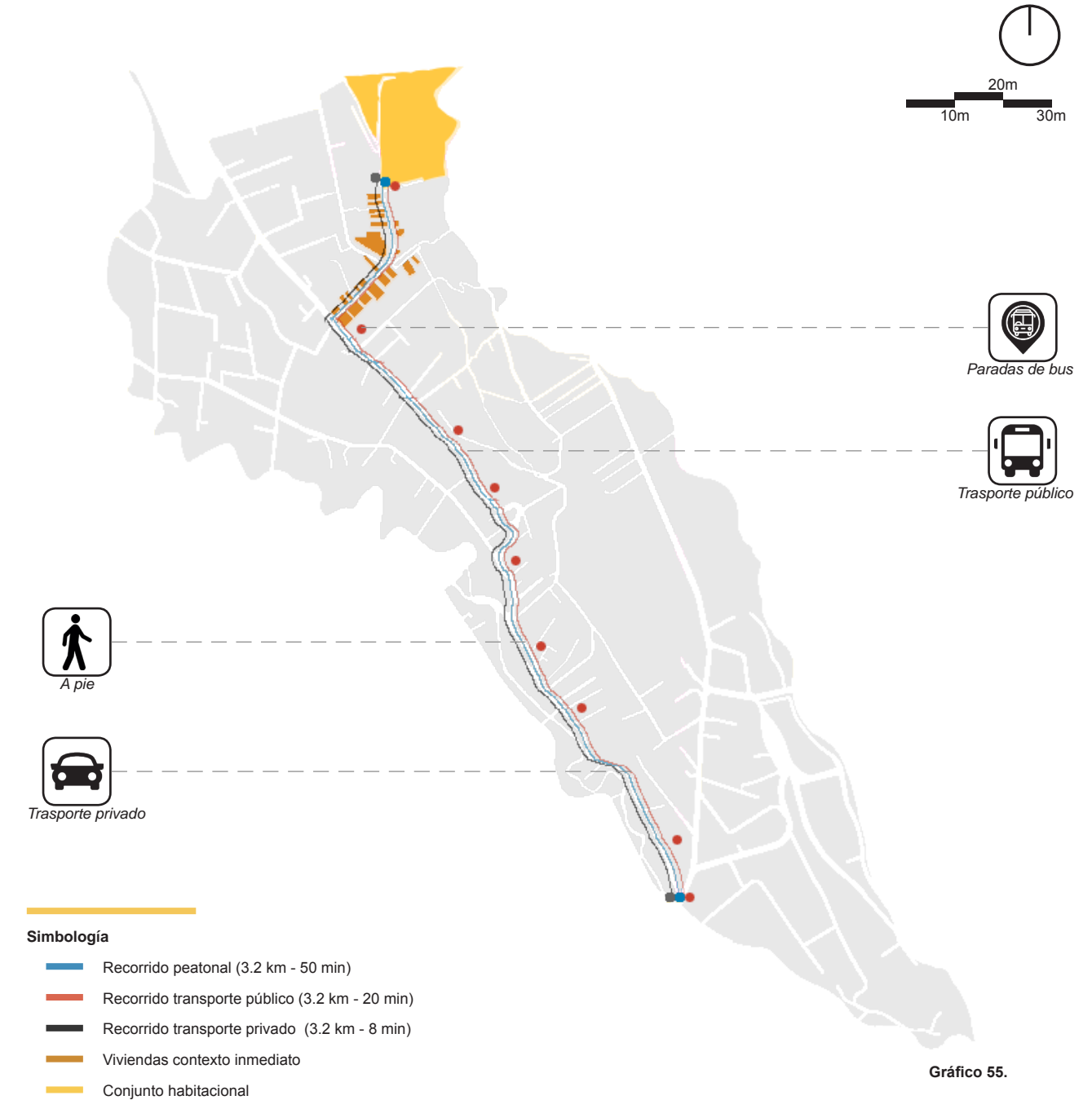


Gráfico 55.

### Simbología

- Recorrido peatonal (3.2 km - 50 min)
- Recorrido transporte público (3.2 km - 20 min)
- Recorrido transporte privado (3.2 km - 8 min)
- Viviendas contexto inmediato
- Conjunto habitacional



### Calidad del conjunto Equipamiento frecuente y urgente

El estudio de la variable (calidad del conjunto) también partió de un análisis independiente de la muestra de cada población y de los equipamientos involucrados en la investigación, mencionados anteriormente. Se planteó una relación entre los resultados para poder identificar el equipamiento de uso frecuente de las personas que viven dentro y fuera del conjunto y el que necesitan de manera urgente para el barrio. Los equipamientos de uso frecuente, para un 80% (60) de los habitantes de los dos grupos, es el de abasto y recreación (gráfico 56 y 58). Por otro lado, el equipamiento más urgente, para un 65% (43) de los habitantes que viven al interior

del conjunto es el de abasto y salud (gráfico 57 y 59); mientras que el 67% (12) de las que habitan al exterior necesitan el de recreación y abasto (gráfico 57 y 59). En conclusión, el equipamiento de uso frecuente es el que se necesita de manera urgente en el barrio. Esto corrobora la hipótesis, sobre el aislamiento espacial de los habitantes dentro y fuera del conjunto con respecto al resto de la ciudad, planteada al principio del estudio.

A partir del análisis estadístico se identificó las posibles razones espaciales por las cuales se produce este fenómeno. Según el estudio de los equipamientos frecuentes y urgentes en el sector (gráfico 60), se determinó que estos no cumplen los requerimientos que se especifican en el PDOT. Por lo tanto, los habitantes de estos dos grupos poblacionales tienen que movilizarse de manera permanente fuera del barrio en busca de estos servicios.

- Gráfico 56.** Equipamiento frecuente (total). Fuente: Elaboración propia.
- Gráfico 57.** Equipamiento urgente (total). Fuente: Elaboración propia.
- Gráfico 58.** Equipamiento frecuente (total). Fuente: Elaboración propia.
- Gráfico 59.** Equipamiento urgente (total). Fuente: Elaboración propia.
- Gráfico 60.** Equipamientos urgentes y frecuentes. Fuente: Elaboración propia.

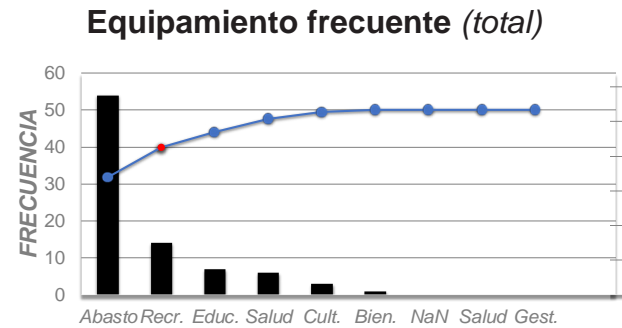


Gráfico 56.



Gráfico 58.

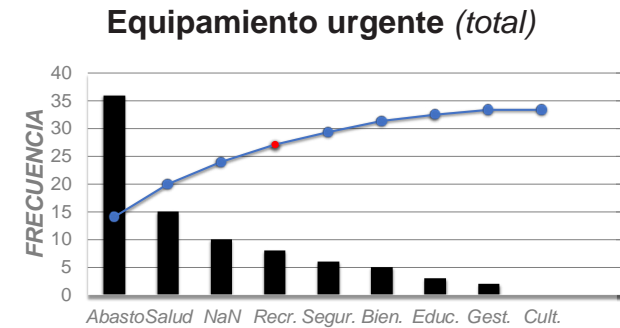


Gráfico 57.

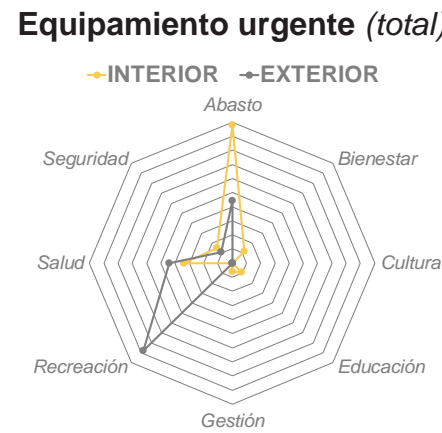


Gráfico 59.

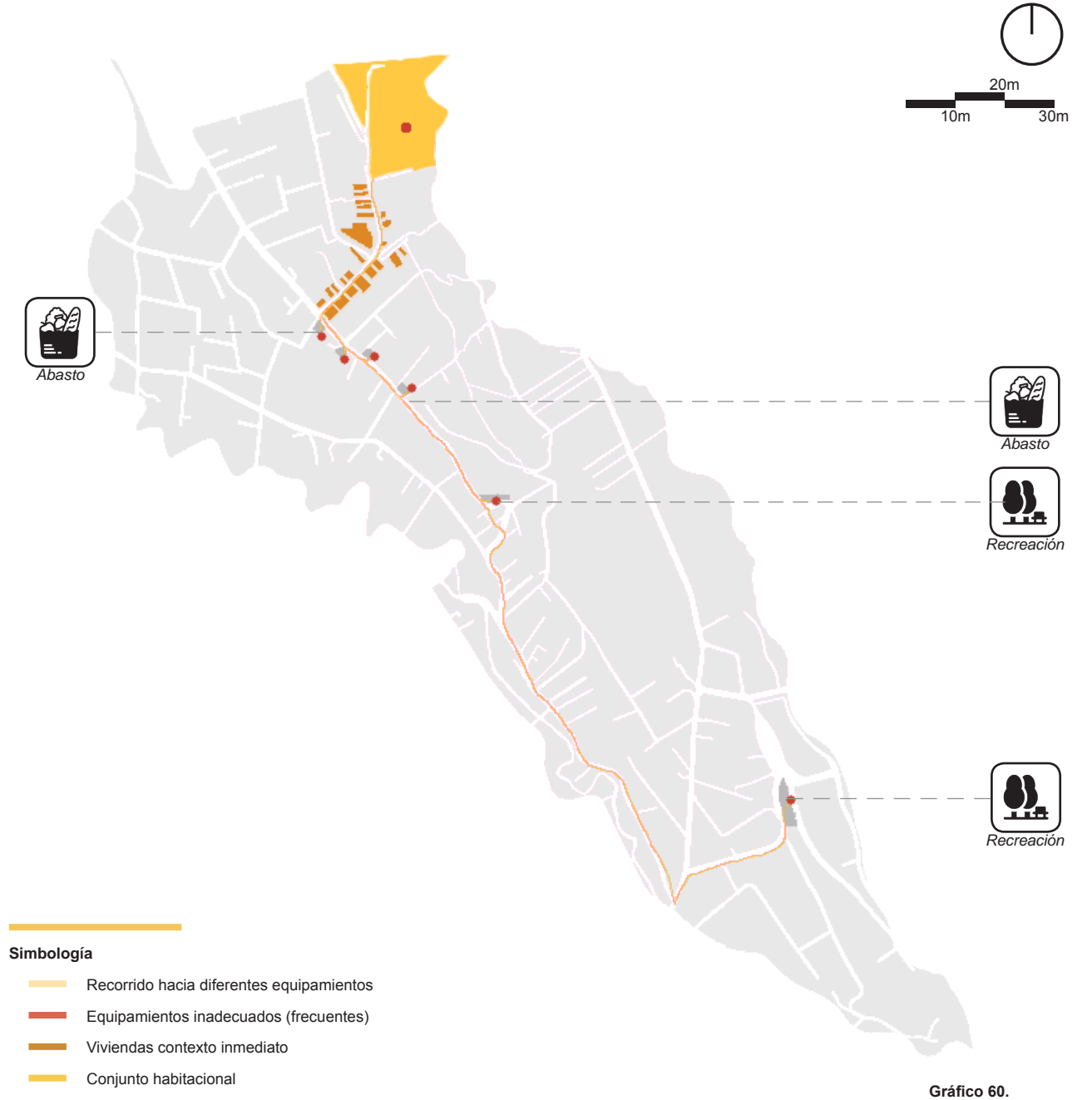


Gráfico 60.

#### Simbología

- Recorrido hacia diferentes equipamientos
- Equipamientos inadecuados (frecuentes)
- Viviendas contexto inmediato
- Conjunto habitacional



### Calidad del conjunto Transporte vs satisfacción

El estudio de la variable también partió de un análisis independiente de la muestra de cada población y de los aspectos que la componen: transporte público o privado y el nivel de satisfacción de la distancia hacia los equipamientos mencionados previamente. Se planteó una relación entre los resultados para determinar si el medio de transporte que utilizan las personas dentro y fuera del conjunto influye en su nivel de satisfacción. En la primera muestra (gráfico 61), se determinó que el 82% (54) de los habitantes del interior usan transporte privado; de igual manera se identificó que el 52% (35) está insatisfecho con respecto a la distancia de los equipamientos (gráfico 63). En la segunda muestra

(gráfico 62), se obtuvo que el 69% (13) de las personas que viven al exterior usan transporte público; asimismo se observó que el 74% (14) se siente insatisfecho sobre la distancia a los diferentes equipamientos (gráfico 64). En conclusión, no importa el tipo de transporte, los habitantes se sienten insatisfechos con respecto a la accesibilidad a los equipamientos. Además, se determinó con cuál de estos se sienten más insatisfechos (gráfico 63 y 64).

A partir del análisis estadístico se identificó las posibles razones espaciales por las cuales se presenta este fenómeno. La primera se refiere a la insatisfacción de las personas que utilizan transporte público, esto debido a la distancia de la parada de bus y que existe una sola línea cada 20 minutos (gráfico 65). La siguiente, que involucra a la insatisfacción de los que usan transporte privado por el mal estado de la vía de ingreso y los gastos de transporte (gráfico 65).

Gráfico 61. Transporte (interior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 62. Transporte (exterior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 63. Satisfacción (interior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 64. Satisfacción (exterior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 65. Transporte público vs privado. Fuente: Elaboración propia.

#### Transporte (interior)

■ Privado ■ Público



Gráfico 61.

#### Satisfacción (interior)

→ T. privado → T. público



Gráfico 63.

#### Transporte (exterior)

■ Privado ■ Público

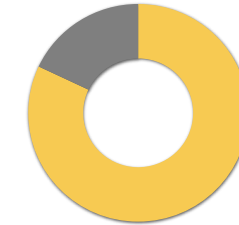


Gráfico 62.

#### Satisfacción (exterior)

→ T. privado → T. público



Gráfico 64.

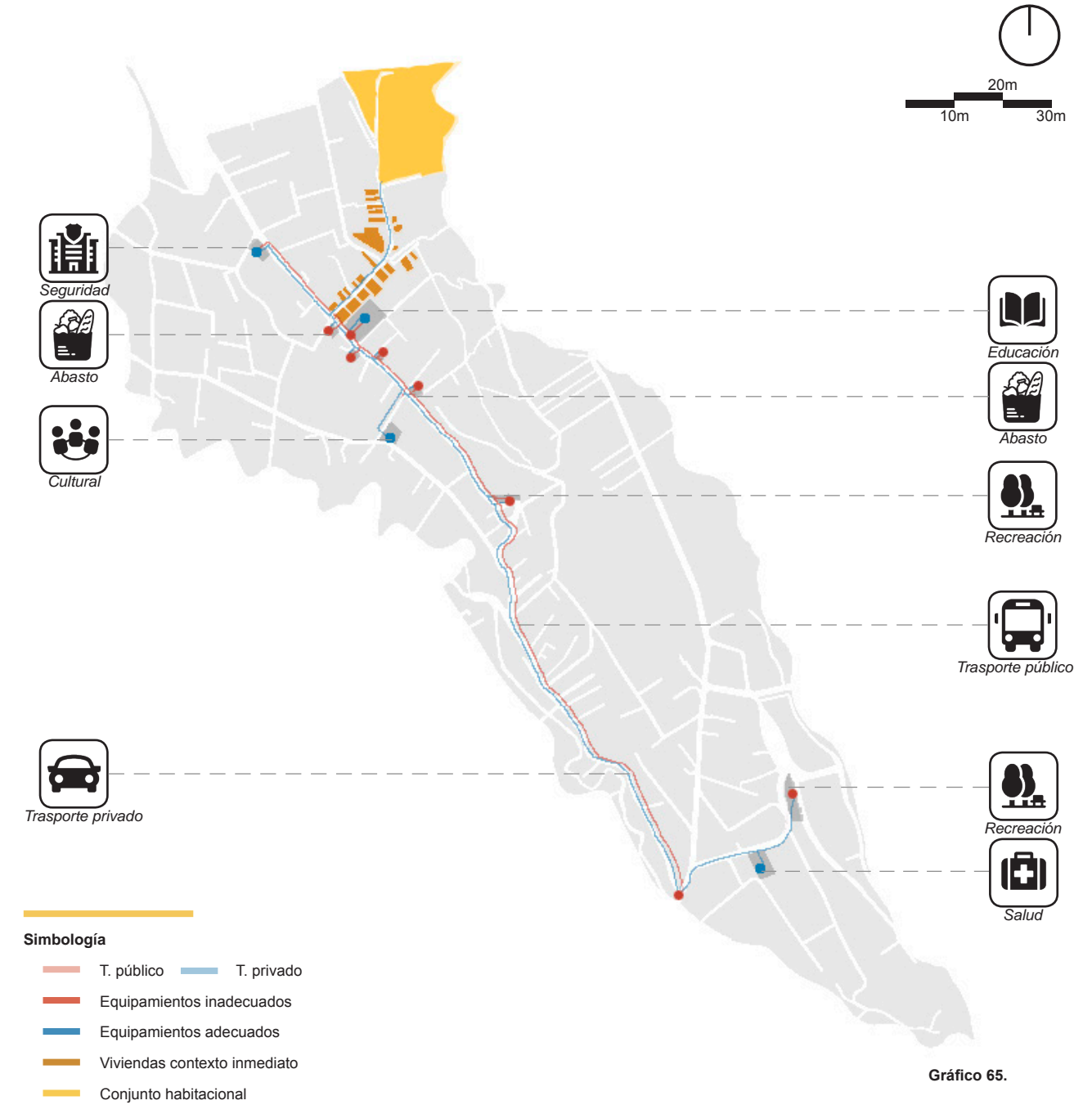


Gráfico 65.



## Percepción de segregación espacial

A partir del análisis estadístico de las variables espaciales se determinó el grado de segregación de cada población (gráfico 70). El 61% (41) de los residentes del conjunto se sienten territorialmente segregados con respecto a la ciudad (gráfico 66). De igual manera, se obtuvo que el 85% (16) de las personas que viven fuera del proyecto se sienten segregadas (gráfico 67). La variable de mayor conflicto para las dos poblaciones es el aislamiento espacial (gráfico 68), debido a la falta de ciertos equipamientos urgentes para los habitantes del sector. En conclusión, los habitantes fuera del conjunto presentan un mayor grado de segregación espacial que los que viven al interior (gráfico 69).

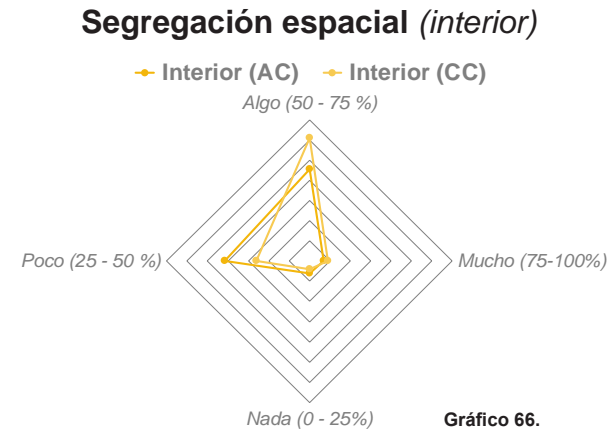


Gráfico 66.

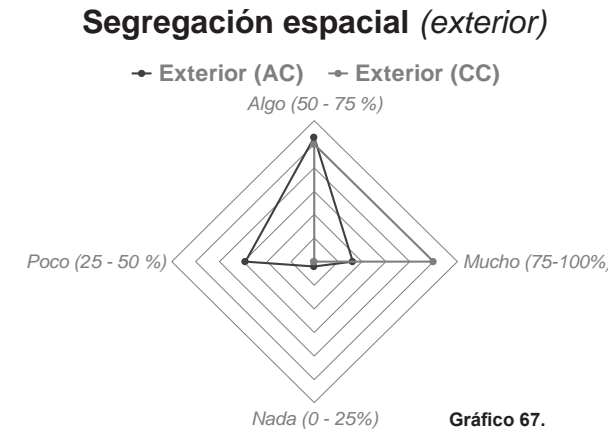


Gráfico 67.

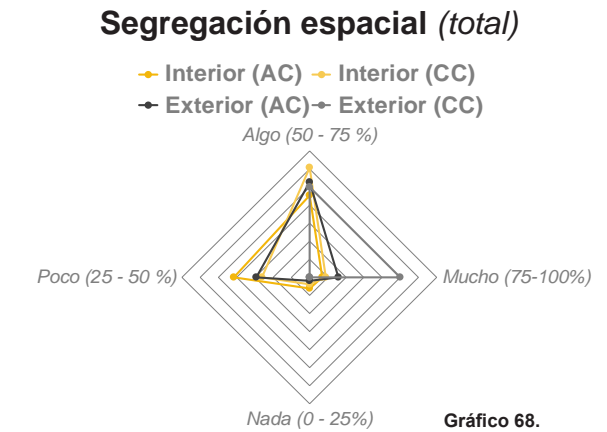


Gráfico 68.

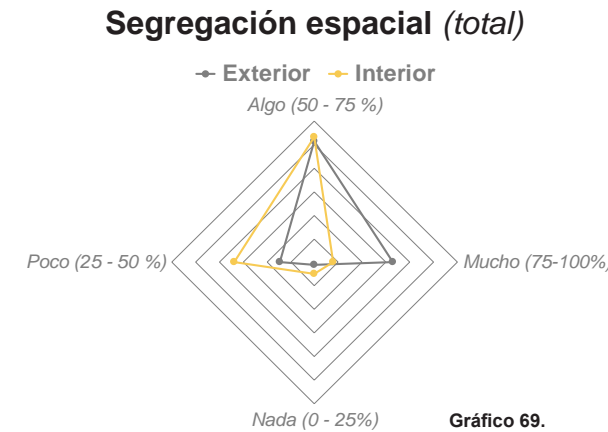


Gráfico 69.

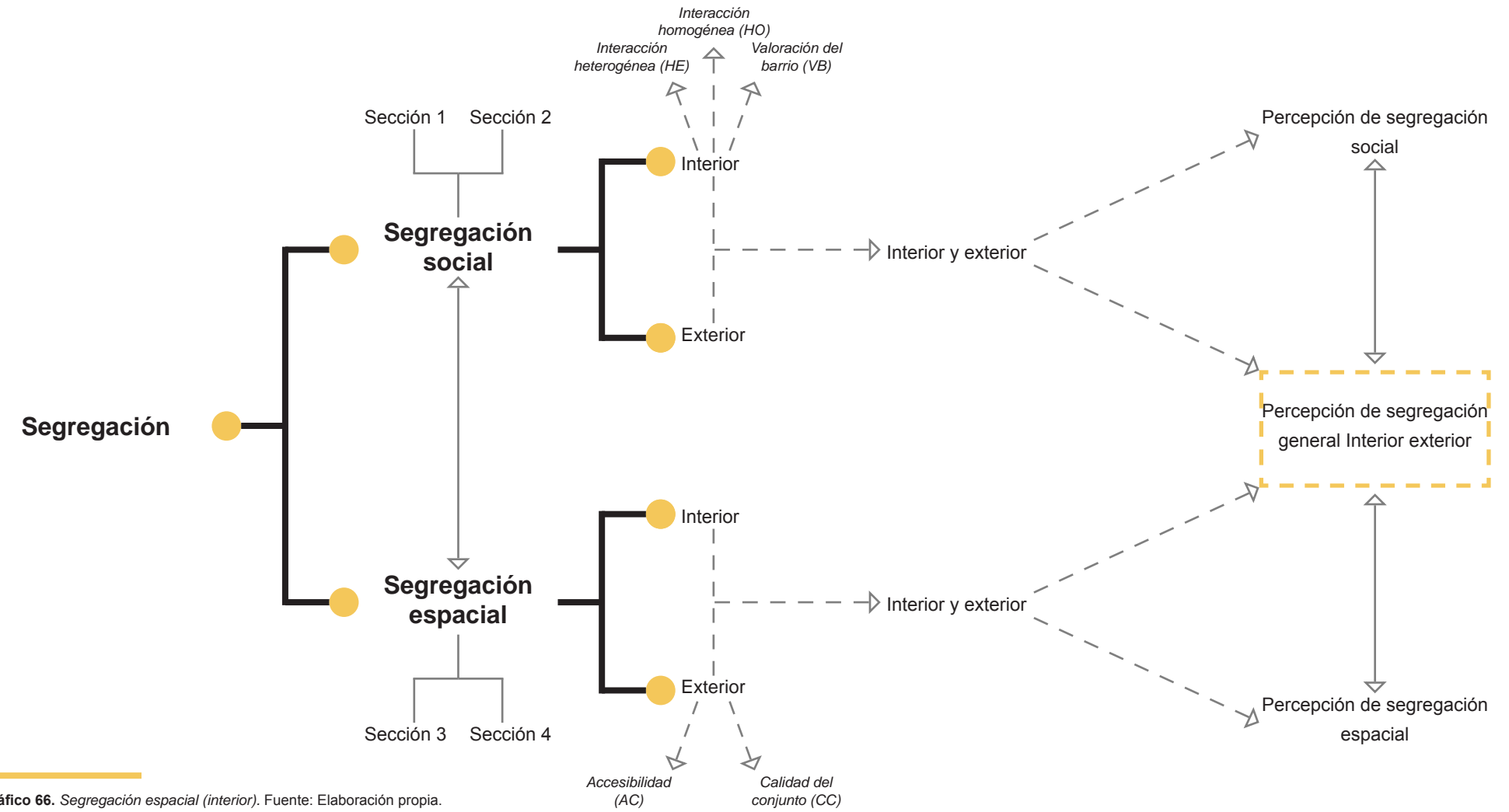


Gráfico 70.

Gráfico 66. Segregación espacial (interior). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 67. Segregación espacial (exterior). Fuente: Elaboración propia

Gráfico 68. Segregación espacial (total). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 69. Segregación espacial (total). Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 70. Percepción de segregación espacial. Fuente: Elaboración propia.





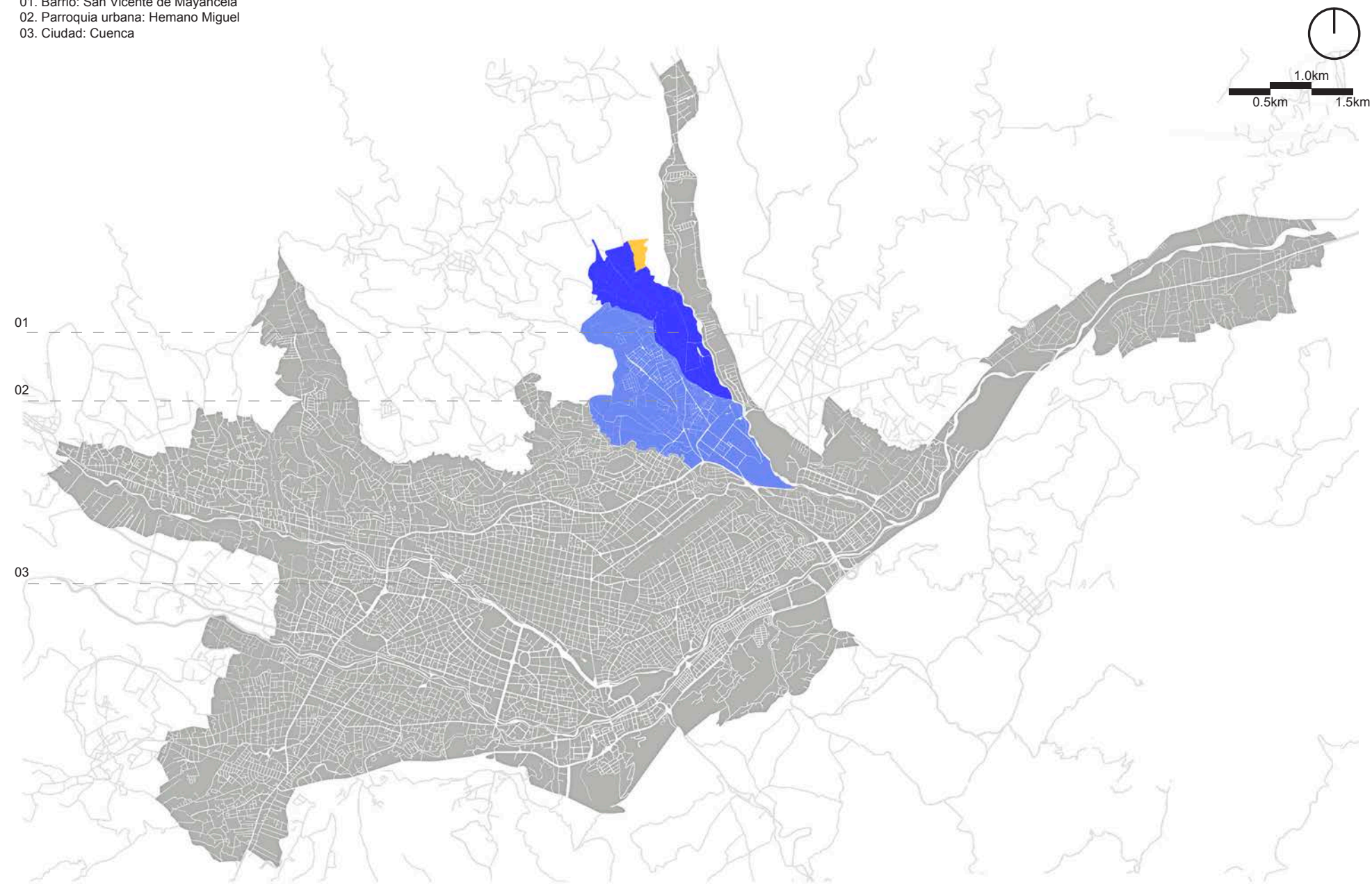
Imagen 16. Conjunto habitacional Bemaní, en segundo plano: conjunto habitacional Los Capulles y Buenaventura. Fuente: Elaboración propia.



### 3.3 ANÁLISIS CARTOGRÁFICO

Se analizó en tres escalas (mapa 18): sector, parroquia y ciudad, las variables territoriales formuladas, las cuales son: accesibilidad y calidad del conjunto. Los equipamientos que intervienen en este análisis corresponden al PDOT (2016), estos son: abasto, salud, bienestar social, educación, seguridad, gestión, cultural y recreación. Por lo que, se realizó un estudio de la distancia hacia cada uno de estos equipamientos y el tiempo de recorrido en transporte público, privado y caminando, de las personas que viven dentro y fuera del conjunto habitacional "Las Praderas de Bemani".

01. Barrio: San Vicente de Mayancela  
02. Parroquia urbana: Hermano Miguel  
03. Ciudad: Cuenca



**Mapa 18.** Mapa 3 escalas: sector, parroquia y ciudad. Fuente: Elaboración propia.

**Mapa 18.**



### Sector, San Vicente de Mayancela

equipamiento de recreación tampoco cumple ya que el PDOT indica que el sector debería tener parques barriales, plazas, plazoletas, entre otros. Lo único que se encuentra cerca es una plaza que no cumple con los requerimientos establecidos debido a su acceso restringido. En conclusión, el sector presenta un déficit de equipamientos básicos con respecto al resto de la ciudad (tabla 8).

En el estudio del sector San Vicente de Mayancela se identificó que no existen todos los equipamientos que debería tener según el PDOT, estos son: bienestar y gestión (mapa 19). De igual manera, se observó que la infraestructura de varios de estos no cumple con los requerimientos planteados por el Municipio de la ciudad, entre los cuales se encuentran el de abasto y recreación. El primero de estos es escaso debido a que solo se pueden encontrar tiendas que no son suficientes para dotar de insumos al lugar; según el PDOT a nivel del sector se debería encontrar un mercado minorista (de productos perecibles y no perecibles). Por otro lado, el

Distancia a los equipamientos					
1. Abasto	1 km	-	15 min	3 min	
2. Salud	3.1 km	20 min	55 min	9 min	
3. Bienestar	-	-	-	-	
4. Educación	1 km	-	15 min	3 min	
5. Seguridad	1.5 km	-	25 min	4 min	
6. Gestión	-	-	-	-	
7. Cultural	2.1 km	-	39 min	4 min	
8. Recreación	1.5 km	15 min	28 min	5 min	

Tabla 8.

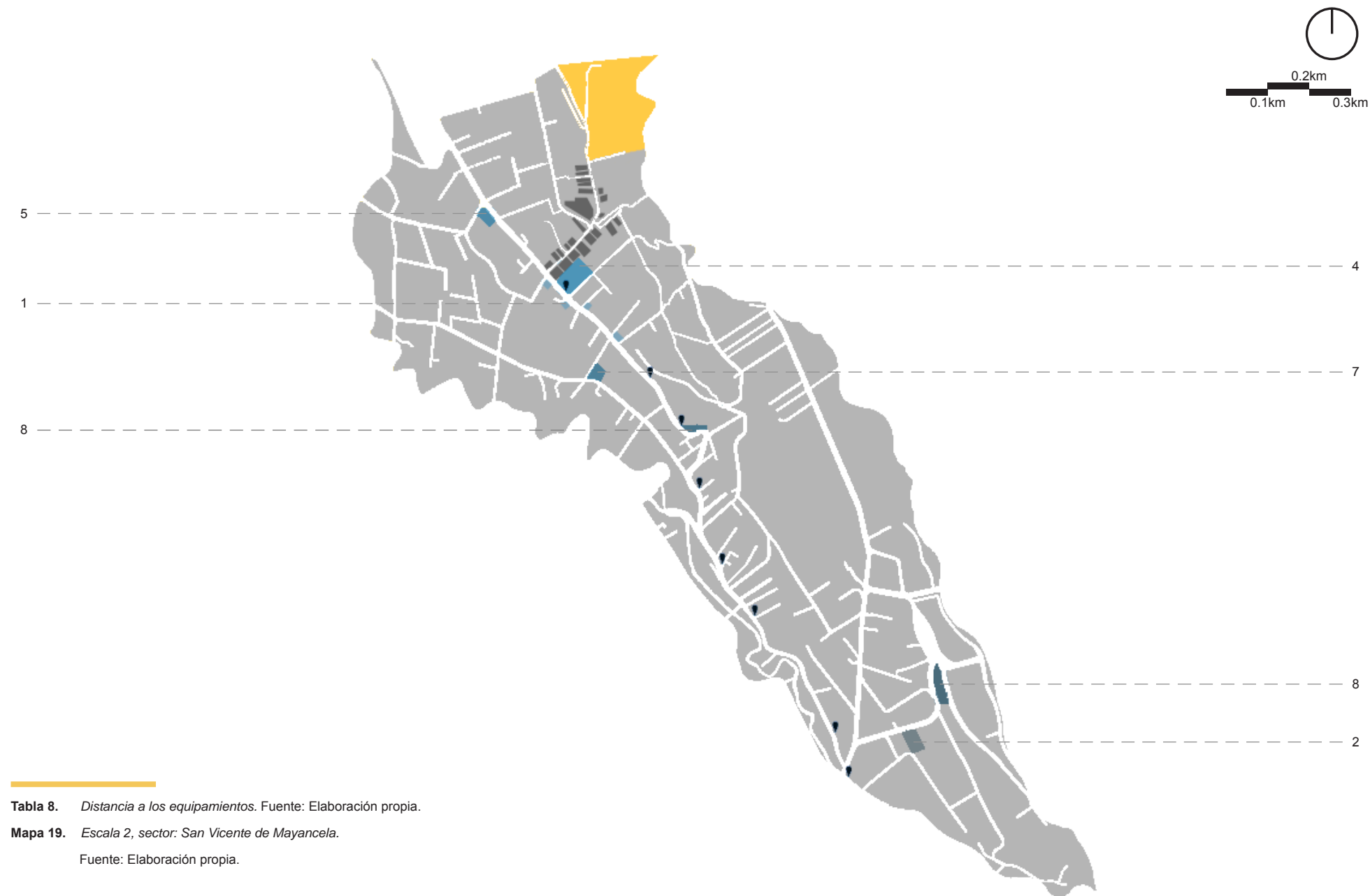


Tabla 8. Distancia a los equipamientos. Fuente: Elaboración propia.

Mapa 19. Escala 2, sector: San Vicente de Mayancela. Fuente: Elaboración propia.

Mapa 19.



### Parroquia, *Hermano Miguel*

20 minutos. Finalmente, la distancia caminando a ciertos equipamientos se vuelve desproporcionada y genera un grado de aislamiento de los habitantes del interior y exterior del conjunto residencial con respecto a la parroquia (tabla 9).

En el estudio de la parroquia Hermano Miguel se identificó que no existen todos los equipamientos que debería tener según el PDOT (mapa 20). En este caso el equipamiento de abasto presente es un mercado minorista, abierto solo un día a la semana, en el barrio de las Orquídeas. Los equipamientos que se encuentran a esta escala son de mejor calidad que los del sector, sin embargo, se evidenció un problema con las distancias hacia los mismos; los de mayor conflicto son los de educación y gestión. Además, existen problemas de accesibilidad a estos equipamientos desde el conjunto habitacional Bemani, debido a que por el sector solo pasa una línea de bus (número 6), cada

Distancia a los equipamientos					
1. Abasto	-	-	-	-	-
2. Salud	3.1 km	20 min	55 min	9 min	
3. Bienestar	2.9 km	25 min	50 min	12 min	
4. Educación	3.8 km	22 min	65 min	11 min	
5. Seguridad	1.5 km	-	25 min	4 min	
6. Gestión	3.4 km	25 min	60 min	10 min	
7. Cultural	2.1 km	-	39 min	4 min	
8. Recreación	2.8 km	24 min	45 min	12 min	

Tabla 9.



Tabla 9. Distancia a los equipamientos. Fuente: Elaboración propia.

Mapa 20. Escala 1, parroquia: Hermano Miguel. Fuente: Elaboración propia.

Mapa 20.



## Ciudad, Cuenca

un requisito indispensable. Por otro lado, usar transporte público no resulta factible debido al tiempo que toma en llegar a los distintos equipamientos, ya que solo existe una línea con un destino único; el centro de la ciudad. En conclusión, la ubicación del conjunto residencial genera graves problemas territoriales con respecto al resto de la ciudad, entre estos la segregación espacial (tabla 10).

En el estudio de los equipamientos a nivel de ciudad se identificó que estos son de buena calidad y cumplen con los requerimientos del PDOT (mapa 21). Sin embargo, las distancias y el tiempo de recorrido para llegar a estos servicios, desde el complejo residencial y su contexto inmediato, son considerables. Al estudiar los equipamientos de uso frecuente (abasto y recreación), se evidencio que existen grandes problemas de accesibilidad, debido a se encuentran lejos del conjunto. Esto señala que las personas de este sector tienen que movilizarse constantemente por grandes distancias para acceder a los mismos. Por lo tanto, el vehículo privado se convierte en

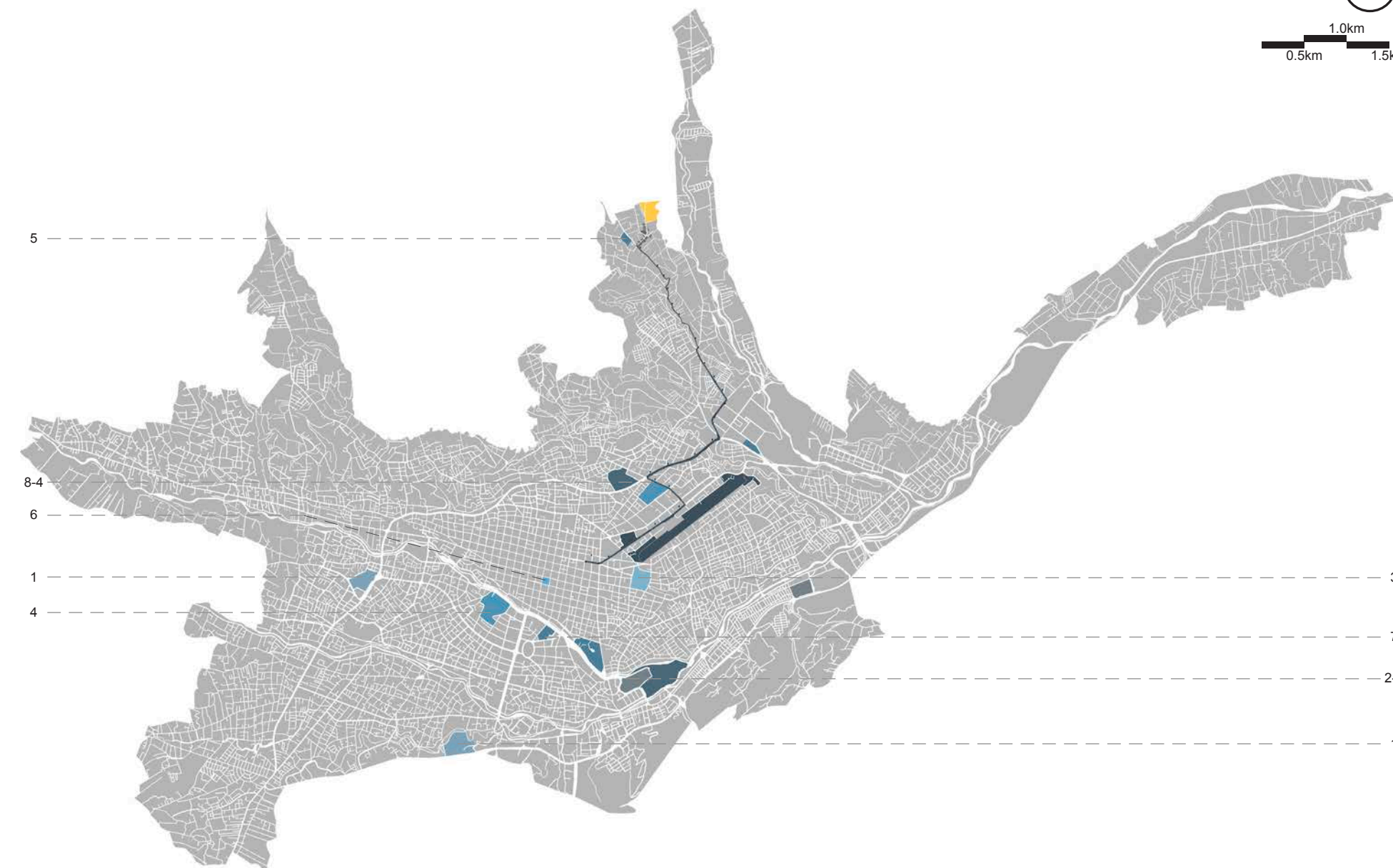
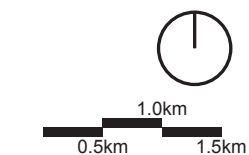
### Distancia a los equipamientos

				
1. Abasto	11 km	80 min	171 min	35 min
2. Salud	9 km	70 min	145 min	30 min
3. Bienestar	7.4 km	60 min	117 min	22 min
4. Educación	8.9 km	75 min	155 min	35 min
5. Seguridad	1.5 km	-	25 min	4 min
6. Gestión	7.5 km	60 min	130 min	30 min
7. Cultural	8.7 km	70 min	150 min	30 min
8. Recreación	5.9 km	50 min	102 min	20 min

**Tabla 10.** Distancia a los equipamientos. Fuente: Elaboración propia.

**Mapa 21.** Escala 3, ciudad: Cuenca. Fuente: Elaboración propia.

**Tabla 10.**



**Mapa 21.**



Los problemas ocasionados por la ubicación de los grandes proyectos inmobiliarios en los límites de la ciudad de Cuenca son graves como ya se corroboraron en el análisis previo. Además, en el interior de estos conjuntos los conflictos no disminuyen. Específicamente en el conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani” y su contexto inmediato, hay graves problemas de accesibilidad e interacción. Estos conflictos influyen en la calidad de vida de las personas, generando un malestar frecuente en los mismos.

Los resultados de las variables de ambiente residencial, valoración del barrio, accesibilidad y

calidad del conjunto son la evidencia de que existe una falta de planificación en este tipo de proyectos, esto debido a que no se considera el impacto que estos pueden llegar a tener en el sector y la ciudad. Y como consecuencia se producen efectos sociales y espaciales en el conjunto habitacional y su entorno.





# 04

## SEGREGACIÓN

### Discusión y lineamientos

A partir de los resultados obtenidos previamente, se da respuesta a la pregunta de investigación ¿cuáles son los efectos sociales y espaciales que produce la vivienda ubicada en la periferia de la ciudad de Cuenca, en los moradores del conjunto habitacional Las Praderas de Bemani? Los efectos sociales encontrados son: problemas de interacción entre los dos grupos estudiados, falta de satisfacción residencial sobre todo con respecto a la seguridad del barrio en los habitantes del exterior del conjunto. Además, las consecuencias espaciales detectadas son problemas de accesibilidad a equipamientos y servicios básicos lo que ocasiona

un aislamiento espacial del conjunto residencial y su contexto inmediato en relación al resto de la ciudad.

Estos problemas sociales y espaciales se respaldan con la interpretación de datos y la corroboración de la hipótesis planteada. La discusión de resultados, se divide en dos partes: variables sociales y espaciales. Además, se formularon lineamientos con el objetivo de exponer posibles soluciones para la reducción de la segregación en esta clase de conjunto habitacionales. Finalmente, se generan conclusiones y recomendaciones para futuras investigaciones.

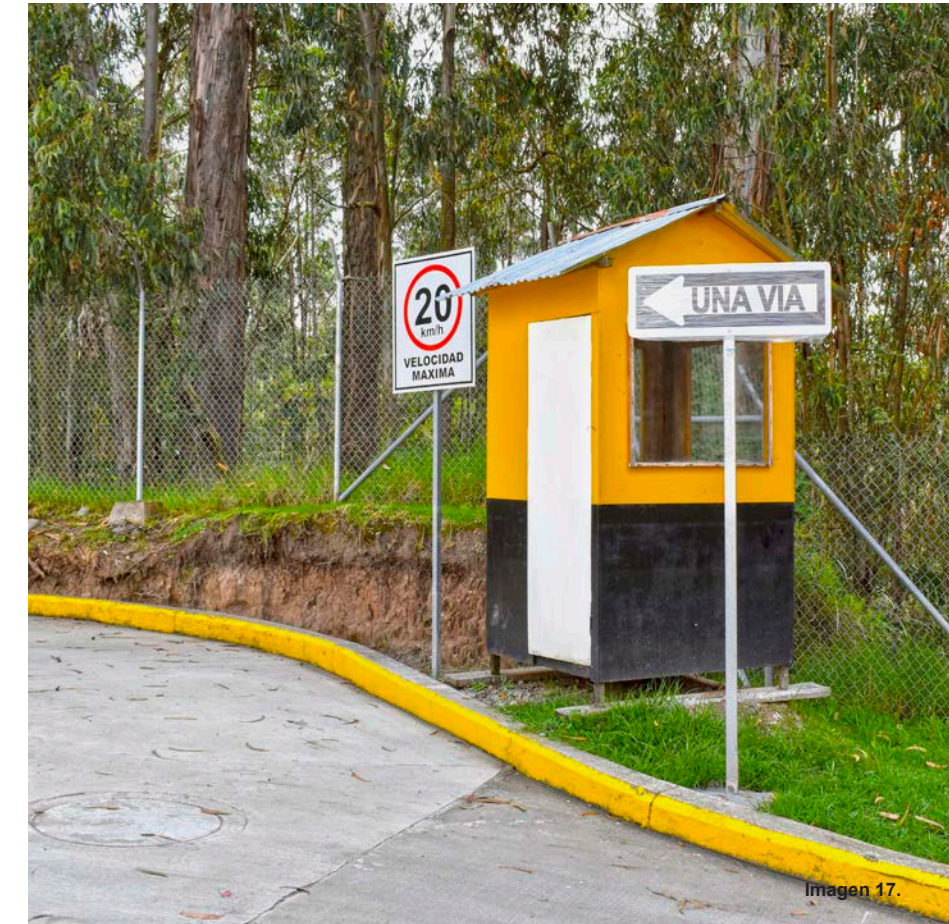


## 4.1 DISCUSIÓN

### Ambiente residencial *Interacción entre grupos heterogéneos*

Este problema social es causado por barreras arquitectónicas, falta de lugares en común, estado de la vía de ingreso y uso preferencial del vehículo privado; lo que se pudo evidenciar en el análisis urbano-arquitectónico realizado anteriormente. Esto se apoya con lo que señala Janoschka y Glasze: los conjuntos habitacionales vallados producen fragmentación social debido a la división espacial causada por barreras físicas (2003). El acceso restringido no permite que estos dos grupos heterogéneos coincidan en algún lugar y se puedan relacionar. Y como consecuencia de este conflicto se produce segregación social.

La primera variable social que respalda la respuesta a la pregunta de investigación es el ambiente residencial. Más del 60% de los dos grupos analizados respondieron que no se conocen. Estos datos indican que existe una falta de interacción entre grupos socialmente heterogéneos, lo que corrobora la hipótesis de que la ubicación de esta clase de conjuntos habitacionales produce efectos sociales y territoriales. Esto se relaciona con lo que indica Sabatini: desde los años ochenta se han consolidado grandes espacios homogéneos en las fronteras de las ciudades, lo que ha generado falta de oportunidades de convivencia entre grupos heterogéneos (2003).

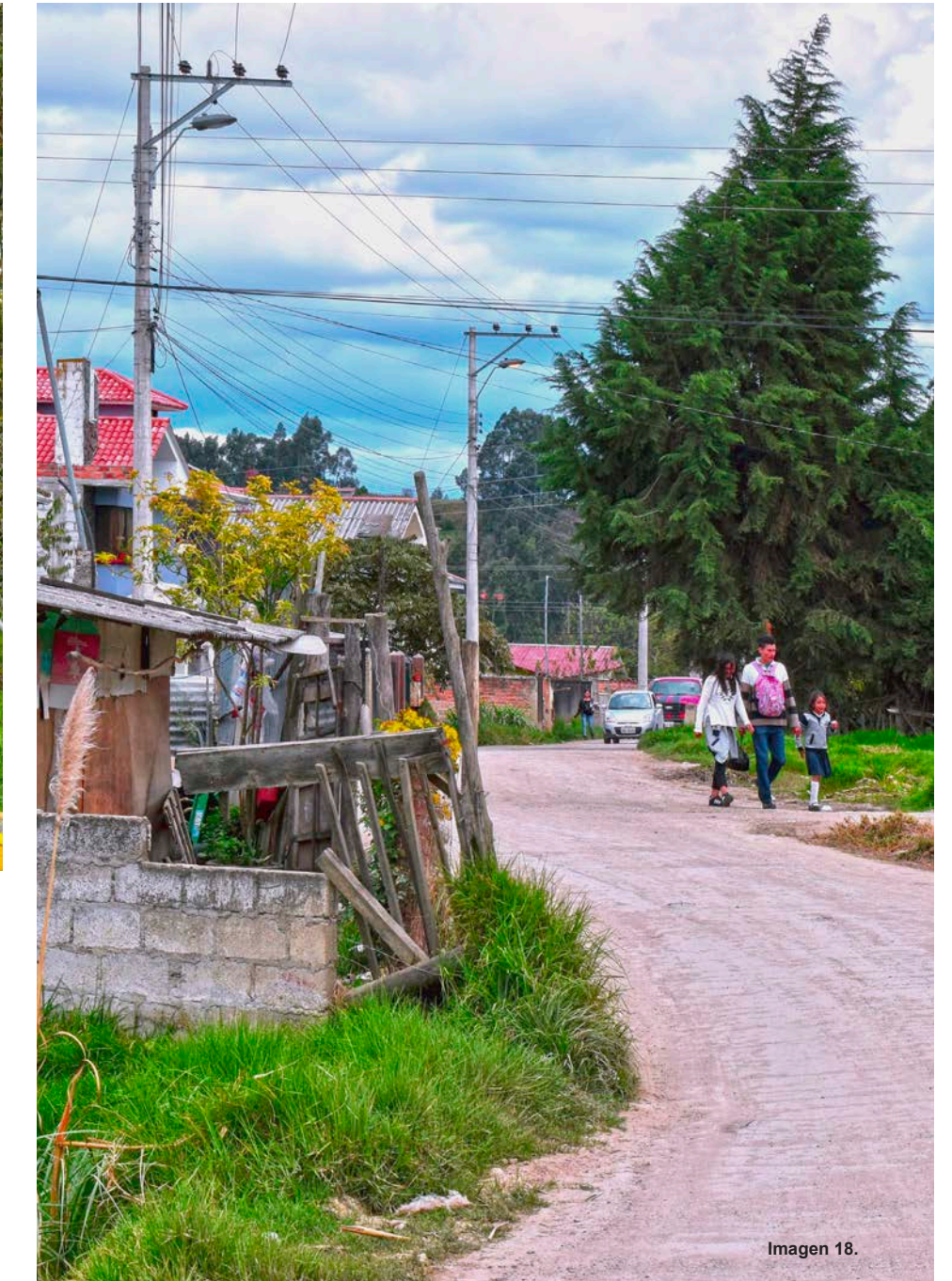


**Imagen 17.** Cerramiento + garita del conjunto habitacional Bemani.

Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 18.** Estado de la vía de ingreso al conjunto habitacional Bemani.

Fuente: Elaboración propia.



**Imagen 18.**



## Ambiente residencial

### *Interacción entre grupos homogéneos*

existe una convivencia constante entre los habitantes.

Esta autosegregación se define como un hecho natural (Sabatini y Brain, 2008) debido a la predisposición que existe a incluir a los iguales y excluir a los diferentes (Peach, 1996), ocasionando a que no se produzcan “vínculos sociales y afectivos” (Rojo, 2015), lo que conlleva a esta falta de interacción. En Bemani el acceso restringido en cada unidad habitacional y la cantidad desmedida de parqueaderos alrededor de los edificios dificulta cualquier oportunidad de interacción; además hace falta un lugar de recreación en un punto central que atraiga a los habitantes. En consecuencia, este problema es un factor más que ayuda a que se produzca segregación social

La variable denominada ambiente residencial no solo se refiere a la convivencia entre grupos heterogéneos, también, a la interacción entre grupos socialmente homogéneos. Más del 50% del segundo grupo analizado, quienes viven al interior del conjunto, no se conocen. Estos datos indican que existe una falta de interacción entre grupos socialmente homogéneos. Debido a que la agrupación de personas socialmente homogéneas debería ayudar a desarrollar una identidad colectiva y sobre todo un sentido de comunidad, algo que no ocurre en el conjunto Bemani. Este problema no se planteó en la hipótesis a causa de que la percepción inicial fue que dentro del conjunto si

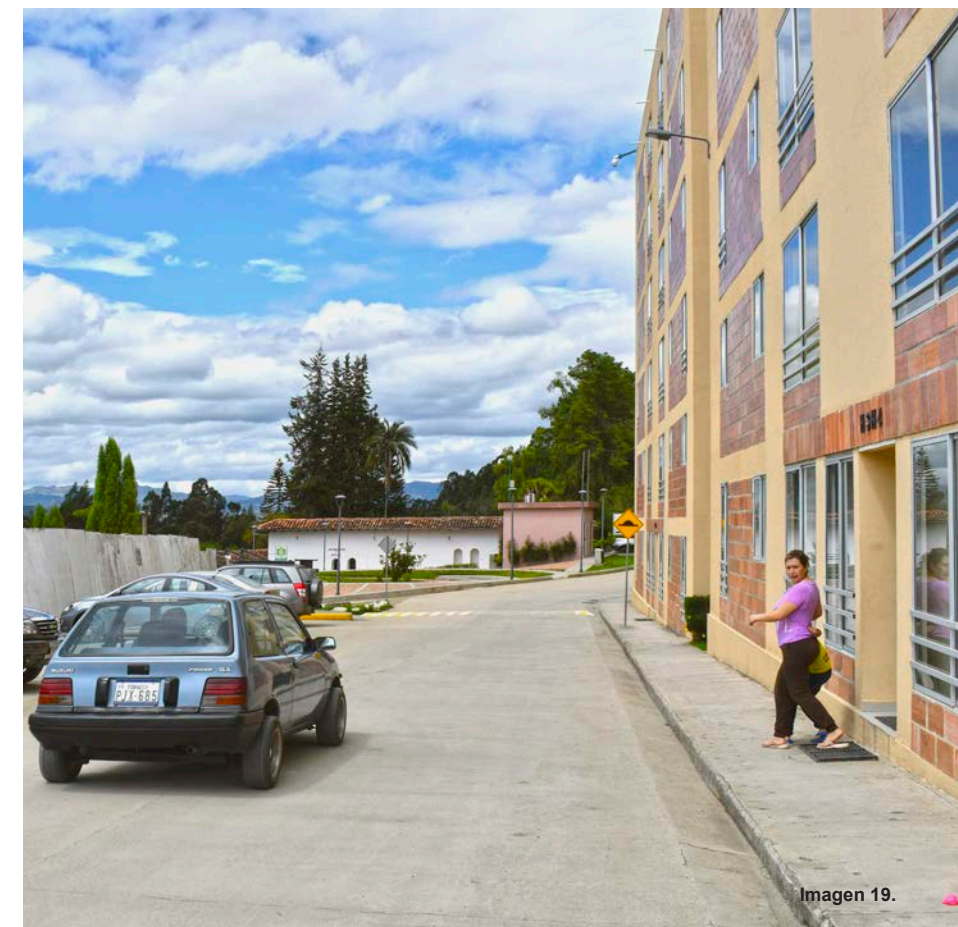


Imagen 19.

**Imagen 19.** *Parqueaderos ubicados al frente de los edificios del conjunto habitacional Bemani.* Fuente: Elaboración propia.

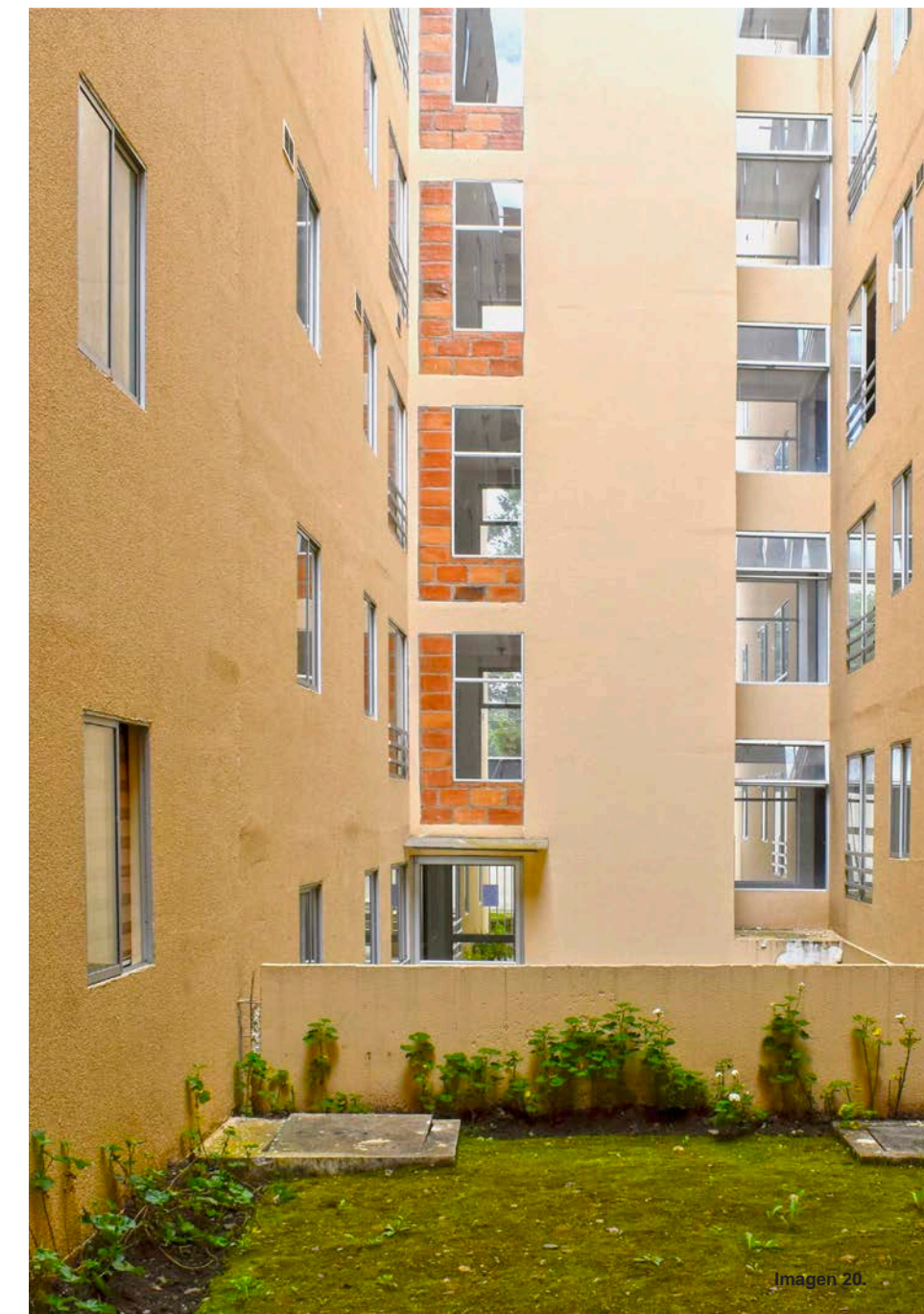


Imagen 20.

**Imagen 20.** *Espacio comunal entre los edificios del conjunto habitacional Bemani.* Fuente: Elaboración propia.



### Valoración del barrio

#### Satisfacción de elementos barriales

percepción de seguridad que dan los complejos cerrados, al dejar de ser solo un efecto visual sino una realidad; pues, de hecho, las personas del interior se sienten seguras.

Por otro lado, la satisfacción con respecto a la seguridad, al exterior del conjunto, se puede explicar a partir del sentimiento de comunidad que existe entre sus habitantes. A pesar que la mayoría señaló sentirse seguro, existe un porcentaje que no debido al estado de la vía y falta de iluminación; un problema que, aunque sea mínimo contribuye a que se de segregación social.

Por último, en la variable social: valoración del barrio, se analizó cuatro aspectos del mismo. Más del 80% de los dos grupos estudiados se encuentran satisfechos con su entorno, de ahí que elementos barriales como tranquilidad, limpieza, privacidad y seguridad no representan mayor problema. En consecuencia, se rechaza la hipótesis que señala que una de las consecuencias sociales, que produce la separación de grupos de clase media, es la inseguridad tanto dentro como fuera del conjunto habitacional Bemani. Sin embargo, al interior del conjunto los habitantes se sienten más seguros que los de afuera. Tal como lo indica Sabatini y Brain (2008): la población busca auto segregarse por la

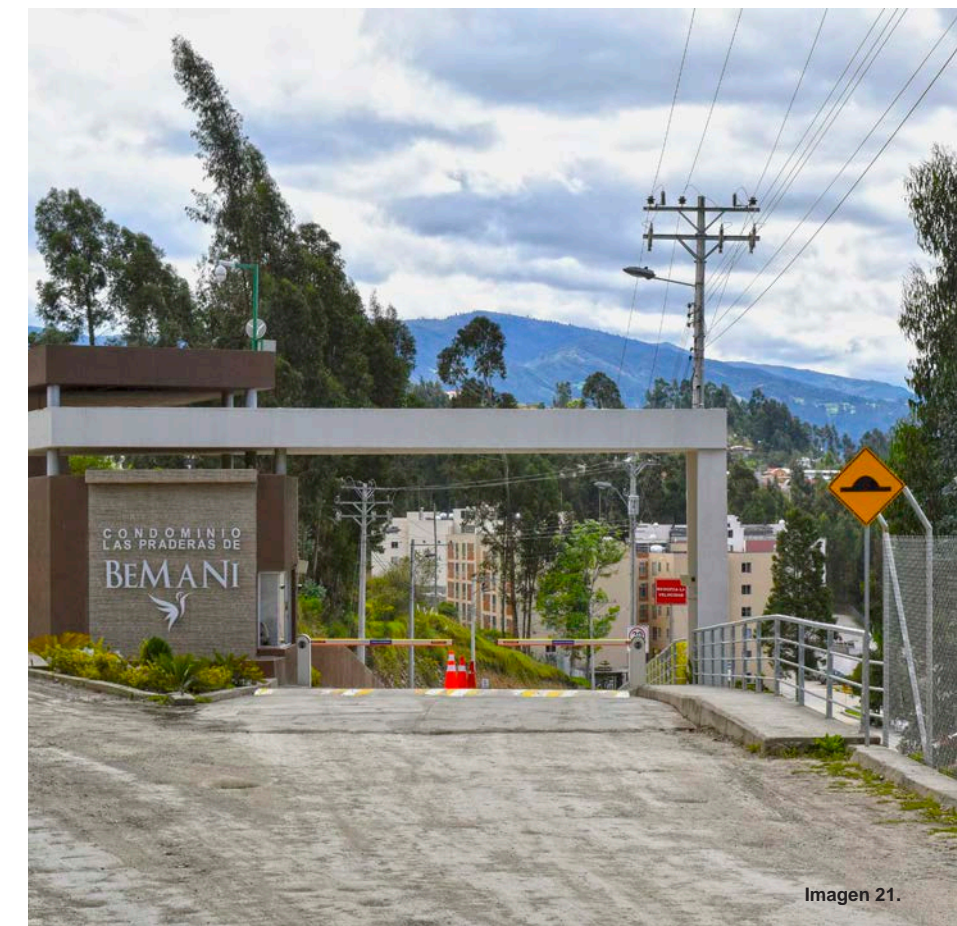


Imagen 21.

**Imagen 21.** Transición al salir del conjunto habitacional Bemani, calle de tierra y falta de veredas. Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 22.** Peatones vs transporte privado en la vía de ingreso del conjunto habitacional Bemani. Fuente: Elaboración propia.

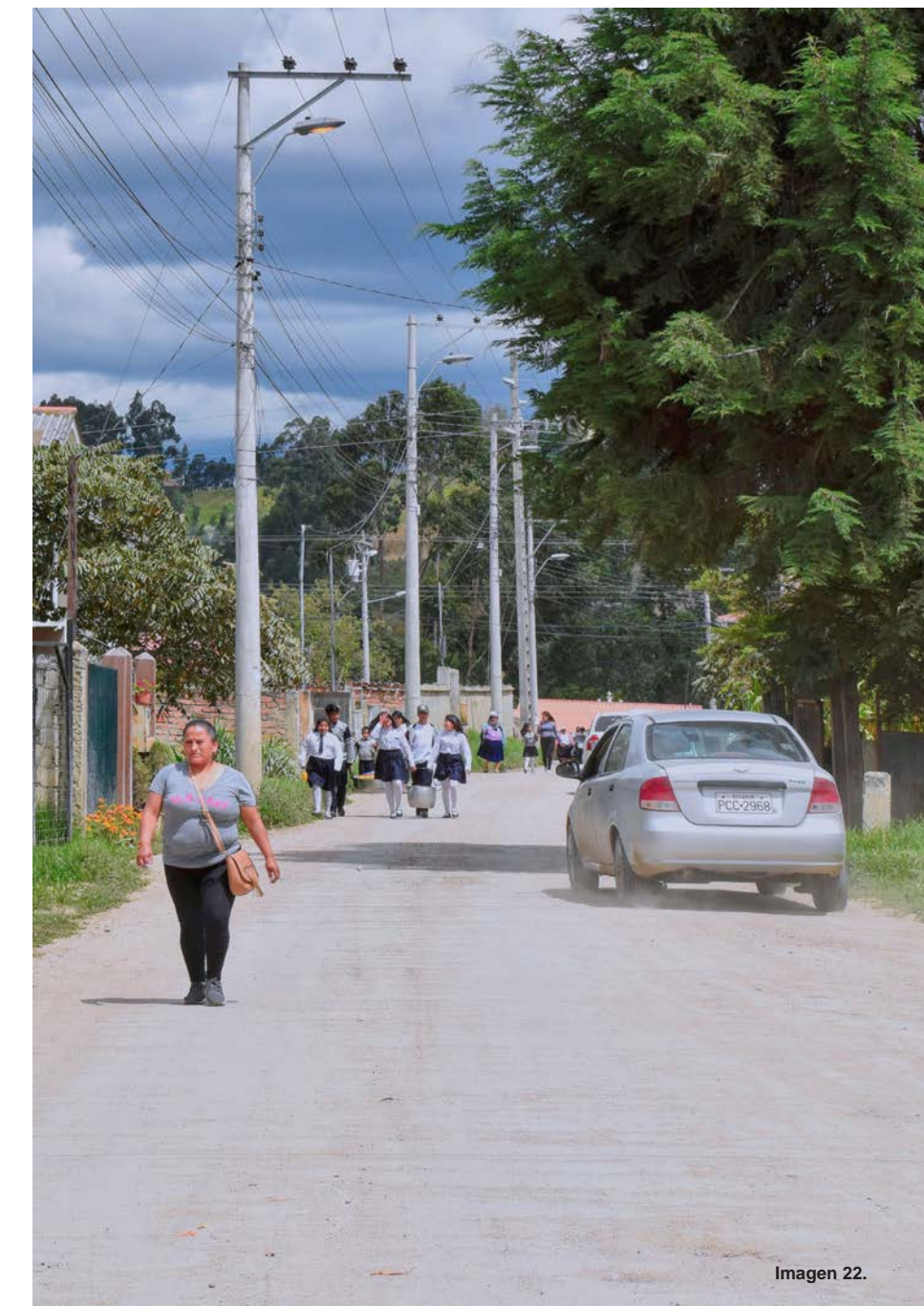


Imagen 22.







## Accesibilidad

### Accesibilidad a equipamientos básicos

Otra de las variables espaciales que respaldan la respuesta a la pregunta de investigación es la accesibilidad. Más del 50% de los dos grupos analizados respondieron que no se encuentran satisfechos con la distancia desde sus viviendas hasta los equipamientos básicos; lo que corrobora la hipótesis que las consecuencias espaciales son: aislamiento espacial, fragmentación de la ciudad y problemas de accesibilidad. Tal como lo que indica Sabatini y Brain: que uno de los efectos espaciales de la ubicación de estos conjuntos es la falta de accesibilidad a los servicios y equipamientos básicos (2008).

La causa de este problema es que el sector

San Vicente de Mayancela no cuenta con todos los equipamientos necesarios según el Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT) de Cuenca y además los que sí existen no cumplen con los requerimientos. Según el PDOT (2016) lo deseable con una población base de 5000 habitantes es que dentro de la escala sectorial exista el mínimo de equipamientos básicos: abasto (feria libre), salud (centro tipo A), bienestar social (guarderías), educación (inicial), seguridad (estación de bomberos y unidad policial), administración y gestión (oficinas de gestión), cultural (casa comunal) y recreación (plazoletas, parques infantiles y parques lineales). Los equipamientos que no cumplen las exigencias del PDOT son: abasto, solo se puede encontrar pequeñas tiendas; seguridad, existe solo una unidad policial (PAI) pero no una estación de bomberos, y recreación, se ubica una pequeña plaza cerrada pero no parques infantiles. Finalmente, los equipamientos que no se encuentran el sector son: bienestar social, y administración y gestión.



Imagen 23. Estado de la vía de ingreso al conjunto habitacional Bemani.

Fuente: Elaboración propia.

Imagen 24. Parada de bus en la vía principal. Fuente: Elaboración propia.



Imagen 24.



### Calidad del conjunto *Equipamiento frecuente y urgente*

Este problema es causado porque los equipamientos tanto frecuentes como urgentes que no cumplen con las exigencias del PDOT. Los frecuentes: abasto y salud (al interior del conjunto), y abasto y recreación (al exterior del conjunto); asimismo los urgentes son iguales a los frecuentes en ambos grupos. Los equipamientos más cercanos que cumplen con los requerimientos del PDOT son: abasto (feria libre) a 11 kilómetros del conjunto, y el de recreación (parque infantil y parque lineal) a 5.9 kilómetros. Lo que evidencia aislamiento espacial como consecuencia de la segregación espacial.

Finalmente, otra variable espacial estudiada es la calidad del conjunto, la cual se analizó a través del equipamiento más frecuente y el urgente. Los equipamientos más utilizados por ambos grupos son los mismos que hacen falta en el barrio. Por lo que, para acceder a los servicios más requeridos tienen que salir del sector. Lo cual corrobora la hipótesis que señala que otra consecuencia territorial es el aislamiento espacial. De igual manera, Orellana y Osorio (2014); Hidalgo et al. (2016) y Pérez et al. (2017) señalan que la calidad de la vivienda es indispensable al analizar la segregación; esto referido a la ubicación del conjunto habitacional con respecto a la ciudad.

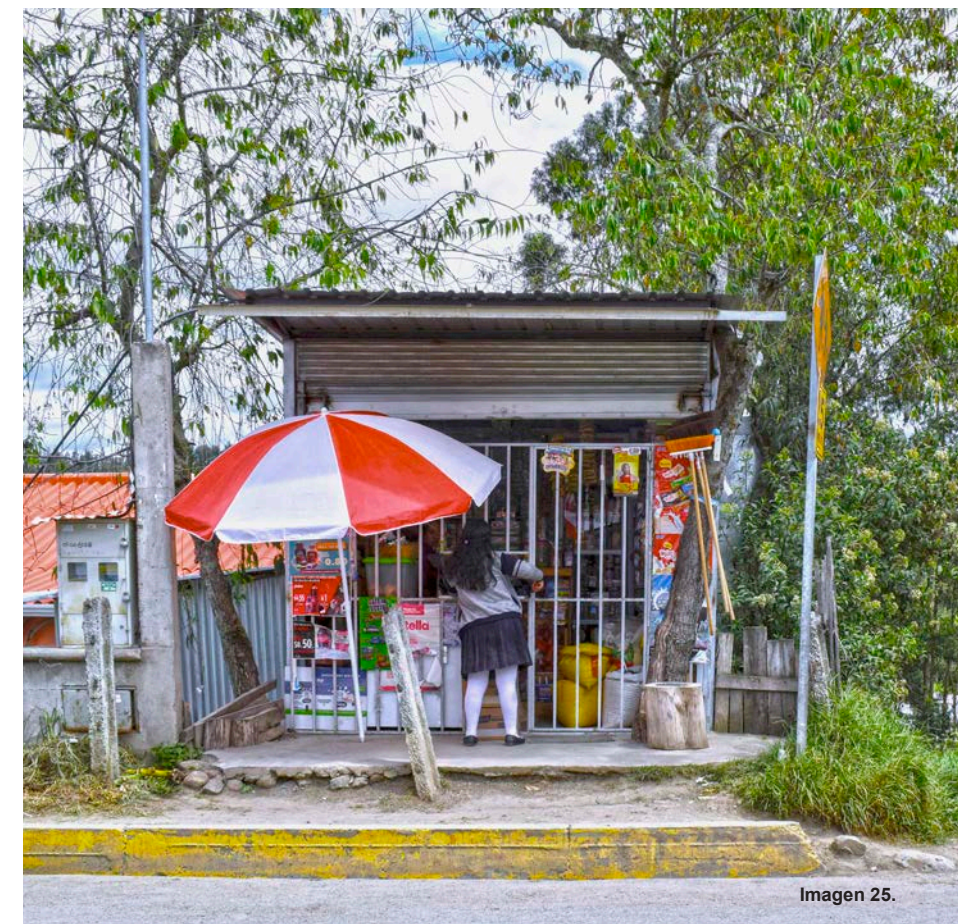


Imagen 25.

**Imagen 25.** Equipamiento urgente del interior del conjunto habitacional

*Bemari: abasto* Fuente: Elaboración propia.

**Imagen 26.** Equipamiento urgente del exterior del conjunto habitacional

*Bemari: recreación.* Fuente: Elaboración propia.



Imagen 26.



## Segregación espacial

distinción de clases sociales entre sus habitantes.

El problema inicial encontrado en el análisis urbano-arquitectónico realizado en el conjunto habitacional y su entorno inmediato es la diferencia del estado espacial entre estos dos lugares, la cual es evidente por los elementos generales del barrio. La percepción inicial es que es un sector de difícil acceso debido al mal estado de la calle, el uso exclusivo del automóvil, la distancia desde el ingreso del conjunto hasta la parada de bus más cercana (1 km), la siguiente parada queda a 3 km, una sola línea de bus (cada 20 min), entre otros. Esto contrasta con lo que se observa dentro del proyecto, ya que desde su ingreso la vía está en buen estado, tiene iluminación apropiada, veredas, áreas verdes y de recreación; lo que conlleva que los habitantes de ambos grupos dividan una diferencia marcada entre los espacios en los que habitan. En conclusión, tanto la percepción de los habitantes dentro y fuera del proyecto como la resultante del estudio cartográfico demuestran la existencia de segregación espacial.

Al finalizar la discusión de las variables espaciales se puede observar los conflictos que provocan que exista segregación en el complejo residencial y su contexto inmediato. Existen dos problemas territoriales: problemas de accesibilidad y falta de equipamientos y servicios básicos en el sector, que corroboran la hipótesis de que existe segregación espacial y que afecta negativamente al conjunto habitacional Bemani y sus alrededores. Además, se pudo evidenciar que existe un fraccionamiento entre ambos espacios como en la investigación de Giraldo (2016) en Tunja, Colombia; donde la ciudad se encuentra fragmentada por esta

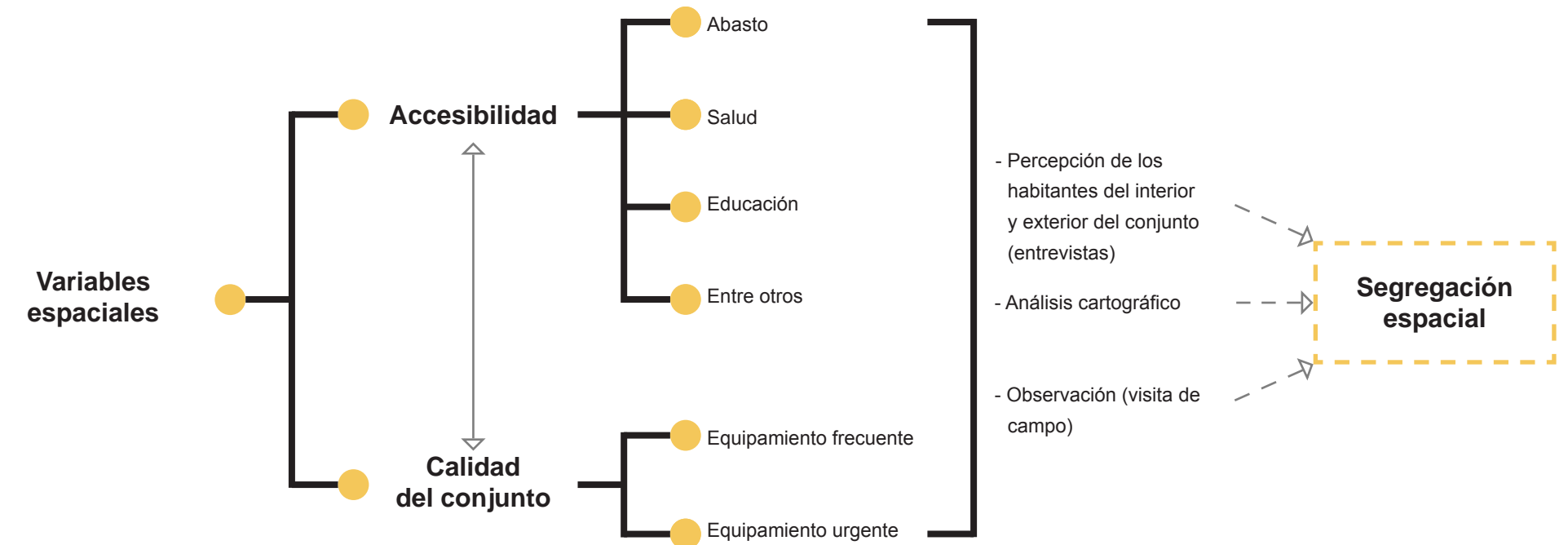


Gráfico 72. Variables espaciales que dan como resultado segregación espacial. Fuente: Elaboración propia.

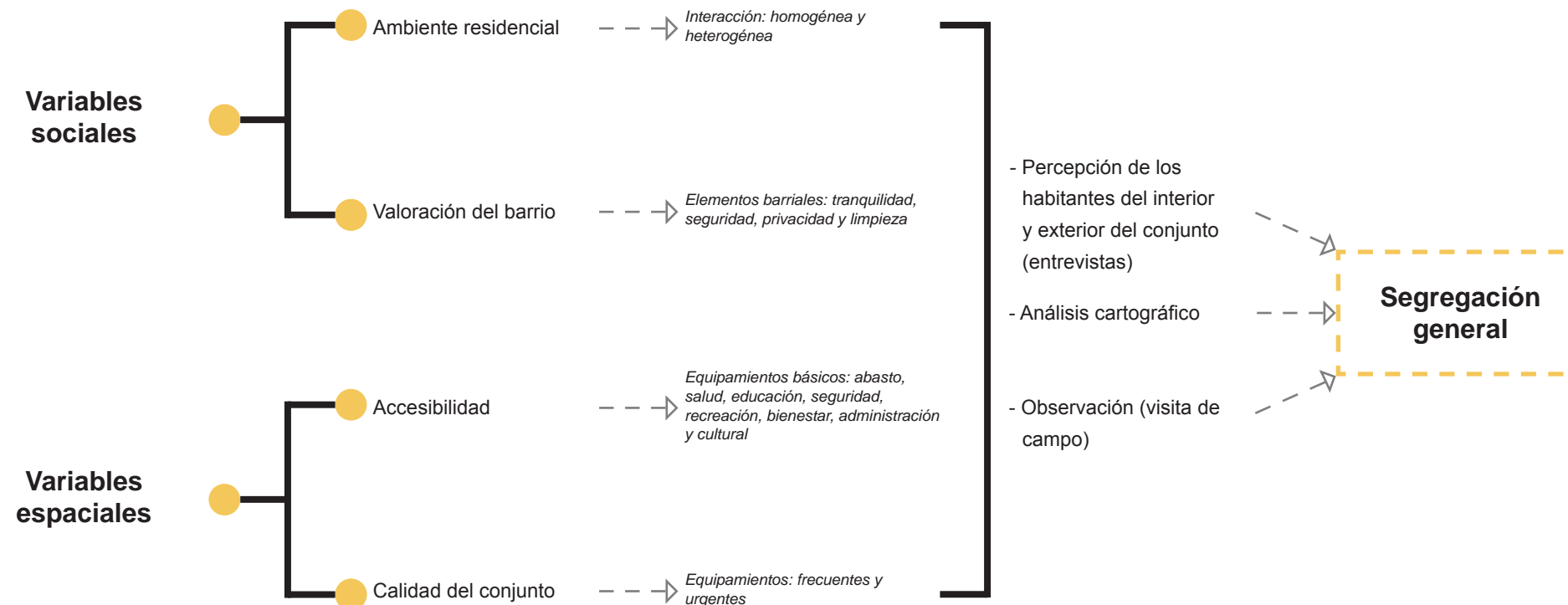


## Segregación general

afecta la calidad de vida de las personas dentro del conjunto habitacional y sus alrededores. Esto se respalda con lo que señala Sabatini y Brain: la segregación se relaciona directamente con las condiciones de vida que produce la ubicación de las viviendas (2008).

Además, la ubicación de este tipo de conjuntos se ve condicionado por las políticas de mercado de suelo de la ciudad, debido a los altos costos de predios ubicados en zonas céntricas de la urbe. Por lo que las entidades públicas y privadas buscan grandes lotes vacíos cerca de los límites de la ciudad para realizar este tipo de proyectos; los responsables de la presencia de este problema. Este tipo de “urbanizaciones cerradas” como lo define Janoschka y Glasze (2003) son las causantes de que exista segregación socio-espacial en la ciudad y que esta posteriormente se fragmente.

A partir de la discusión de las variables sociales y espaciales se determinó la presencia de segregación social y espacial. La segregación de carácter social produce mayor conflicto en los habitantes del interior del conjunto, debido a que no interactúan con sus vecinos del exterior ni el interior del condominio. Por otro lado, la segregación territorial afecta más a los habitantes del exterior, a causa de los problemas de accesibilidad que produce un transporte público deficiente. Además, se pudo evidenciar que dentro del proyecto se utiliza principalmente vehículo privado, lo que genera un aumento en los gastos de transporte desde que se mudaron al barrio. En consecuencia, esto



**Gráfico 73.** Segregación social y espacial que dan como resultado segregación general. Fuente: Elaboración propia.



## Segregación general a nivel de ciudad

La ciudad de Cuenca presenta un crecimiento acelerado, que se deriva en la ubicación de múltiples unidades de vivienda en la periferia de la ciudad (Hermida, Hermida, et al., 2015); lo que ha provocado que el uso del vehículo privado sea indispensable, debido a las grandes distancias entre el centro y las zonas limítrofes. Además, la presencia de estos grandes proyectos inmobiliarios fuera de los límites urbanos, condiciona a que las parroquias rurales posteriormente formen parte del casco urbano. Lo que produce que las zonas rurales pierdan sus características principales y no se pueda diferenciar el límite urbano-rural. Esto genera intermedios

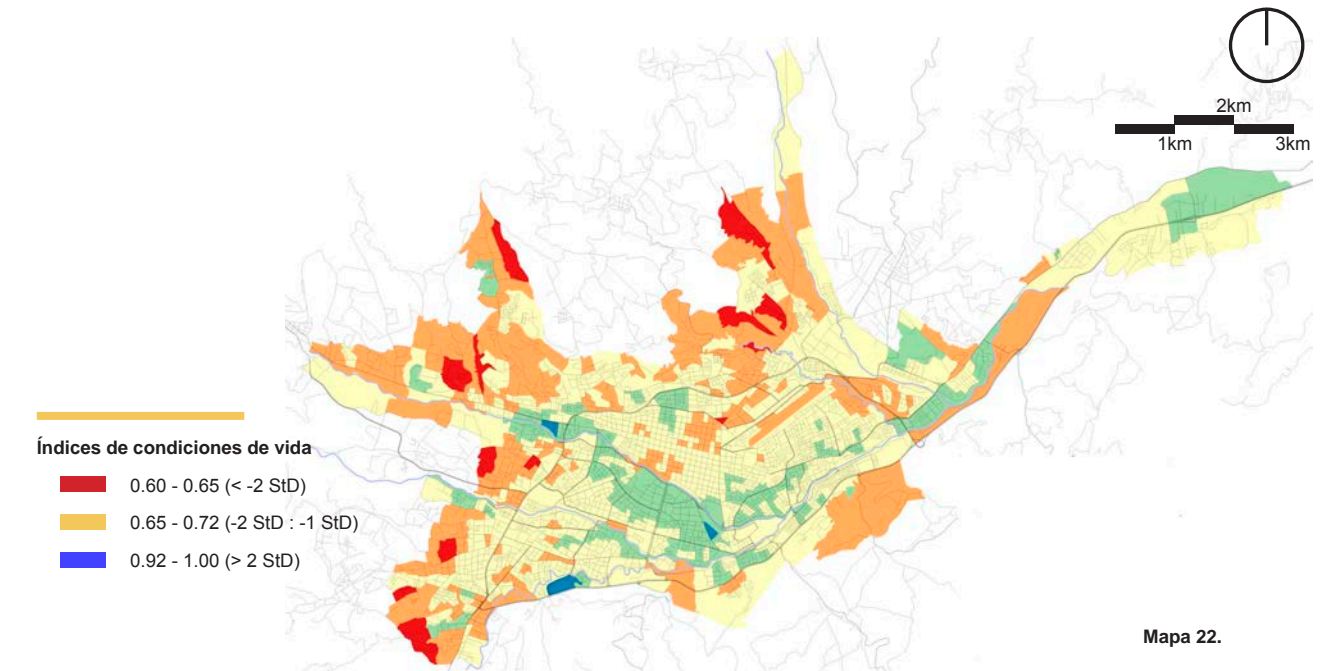
urbanos sin una planificación adecuada y baja densidad, como el caso de estudio planteado en la investigación.

De acuerdo con Orellana y Osorio (2014) en Cuenca existe la apreciación de que no existe segregación residencial, lo que se opone al resultado principal de su investigación: la presencia de segregación en determinadas zonas de la ciudad, la cual afecta a grupos con mayor diferencia socio-económica. Por esta razón, en el presente estudio se analizó un lugar específico de la urbe, el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani y sus alrededores, en donde se evidenció un alto nivel de segregación socio-espacial (mapa 23). Este condominio forma parte de los ocho complejos residenciales con similares características, en los que se podría presentar este fenómeno.

Además, se observó que existe una gran distinción entre grupos privilegiados que se ubican en zonas céntricas de la ciudad, y los grupos vulnerables que se ven obligados a vivir en la periferia. A la misma conclusión se llegó en la investigación en Tunja, Colombia en donde la ciudad se encuentra fragmentada por esta distinción de clases sociales entre sus habitantes (2016).

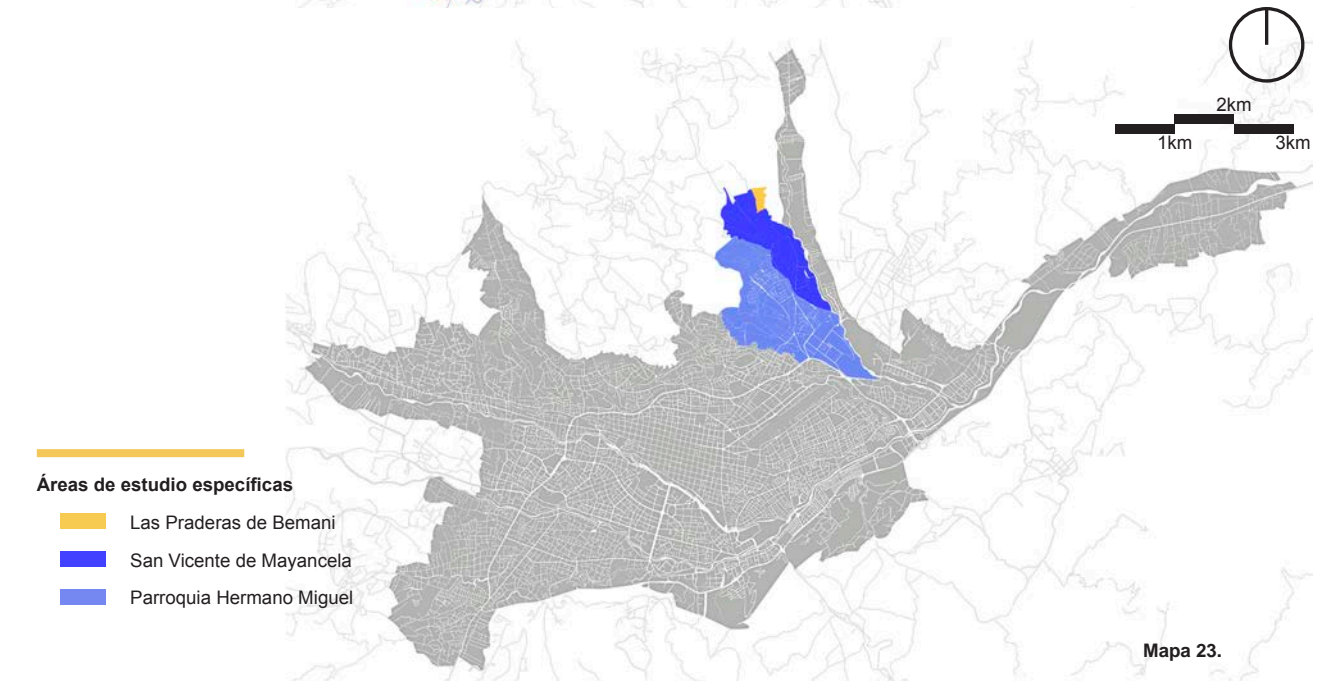
Esto también se comprobó en otro estudio realizado en Cuenca por Osorio y Orellana (2014); se evidenció que existe segregación territorial en

algunos sectores de la ciudad (mapa 22), y como consecuencia, la calidad de vida de los habitantes es baja.



**Mapa 22.** Mapa de los indicadores de calidad de vida en Cuenca. Fuente: Orellana y Osorio (2014).

**Mapa 23.** Mapa de las áreas estudiadas en esta investigación en Cuenca. Fuente: Elaboración propia.





## 4.2 LINEAMIENTOS

A partir del análisis previo se pudieron determinar problemas de carácter social y espacial, los cuales surgen debido a ciertas características del lugar. Para esto se plantearon lineamientos arquitectónico-urbanos que brinden posibles soluciones a dichos conflictos, estas propuestas son específicas para el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani, su contexto inmediato y la ubicación del mismo en la ciudad. Sin embargo, debido a las características similares que presentan el resto de conjuntos mapeados en la periferia de la urbe, las recomendaciones sugeridas en el caso de estudio pueden aplicarse a los mismos.

Los lineamientos arquitectónico-urbanos se desarrollaron a partir de tres escalas, las cuales están relacionadas con los problemas de interacción homogénea y heterogénea, seguridad, accesibilidad y aislamiento espacial. La primera corresponde al nivel arquitectónico, dentro del conjunto habitacional; la segunda responde a los conflictos encontrados a nivel barrial, entre el complejo residencial y su contexto inmediato; finalmente, la tercera se refiere a las posibles soluciones que se pudieron dar a nivel urbano entre el condominio, el sector, la parroquia y la ciudad. Además, se plantean recomendaciones urbanas para la ubicación de futuros proyectos en la urbe (gráfico 74).

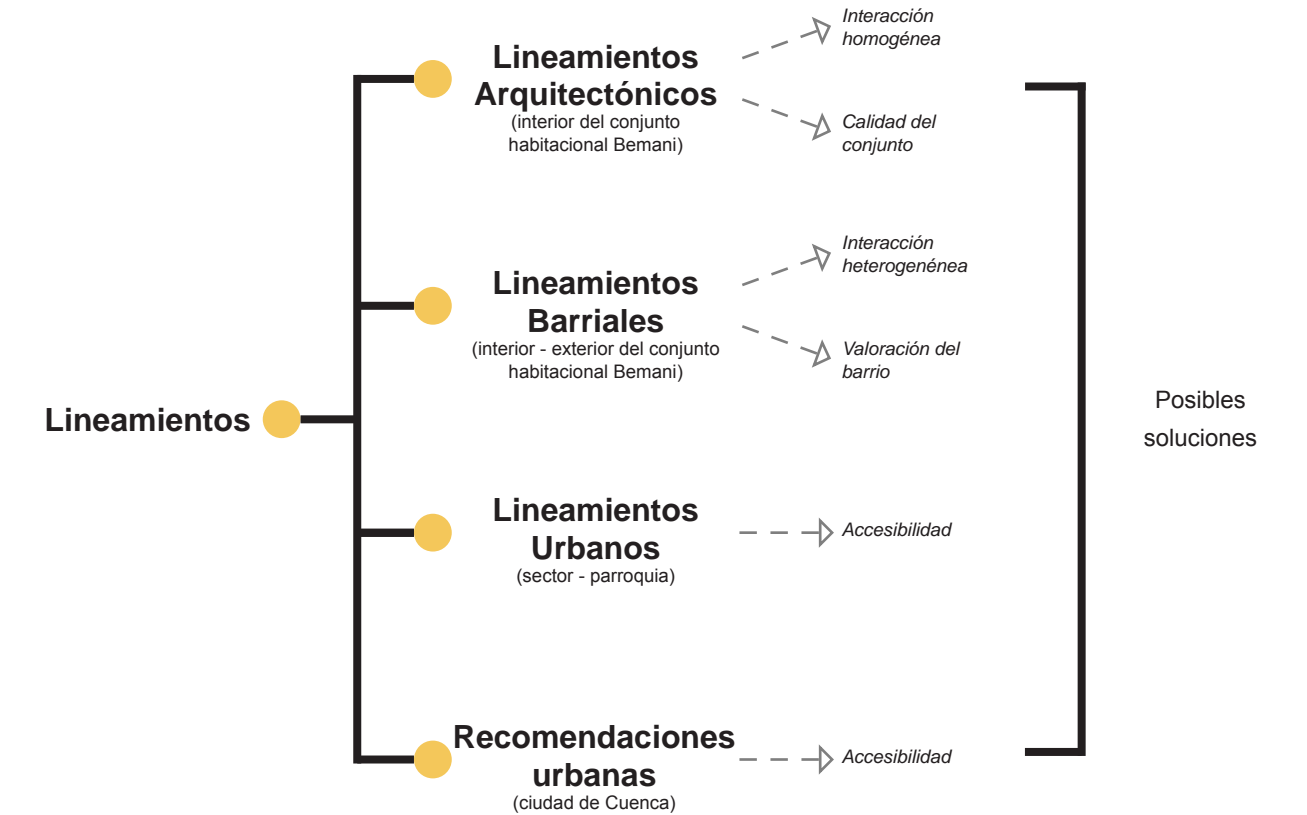


Gráfico 74. Clasificación de los lineamientos propuestos. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 74.



## Lineamientos arquitectónicos

### Interacción homogénea

Mediante el estudio de la variable ambiente residencial se pudo obtener que las personas dentro del conjunto habitacional no interactúan entre sí, lo cual se debe a la falta de planificación de ciertas zonas. Para dar solución a este conflicto se plantearon sugerencias para un correcto funcionamiento de la vía, bloques de vivienda, parqueaderos y espacios públicos; lo que buscó que exista un mayor nivel de correlación entre los habitantes del condominio.

La ubicación de los parqueaderos es un tema importante debido al impacto de los mismos en todo el proyecto, por lo cual se decidió replantear todos estos en un lugar específico, para su correcto funcionamiento

(gráfico 78 y 79 - 4). Esto permitió que las secciones viales puedan cambiar en beneficio del peatón, ya que existe un acceso único a los parqueaderos (gráfico 76); dando como resultado que el resto de vías presenten un uso mínimo del vehículo y se generen espacios donde las personas puedan interactuar (gráfico 77). Además, se planteó que en la planta baja de cada bloque de vivienda exista un área común, para el uso de los habitantes de cada departamento (gráfico 78 - 3). Por último, se propone una conexión de espacios públicos con diferentes usos en todo el conjunto habitacional, con la intención de que las personas utilicen los mismos según sus necesidades y se conviertan en zonas de cohesión social (gráfico 78 y 79 - 6 y 7).

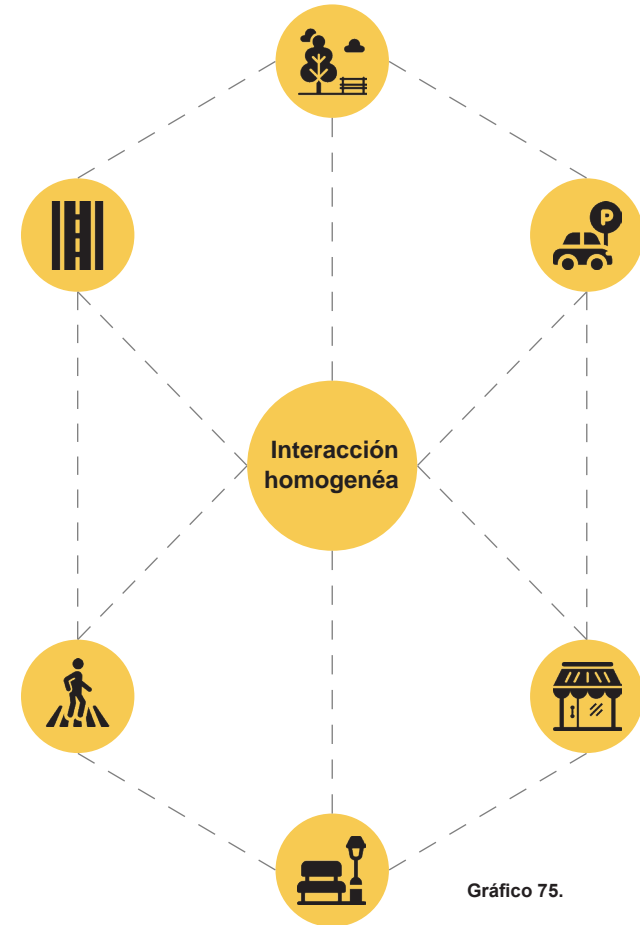


Gráfico 75.

Gráfico 75. Factores que influyen en la interacción homogénea. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 76. Sección vial a-a. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 77. Sección vial b-b. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 78. Axonometría de Bemani. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 79. Planta de Bemani. Fuente: Elaboración propia.

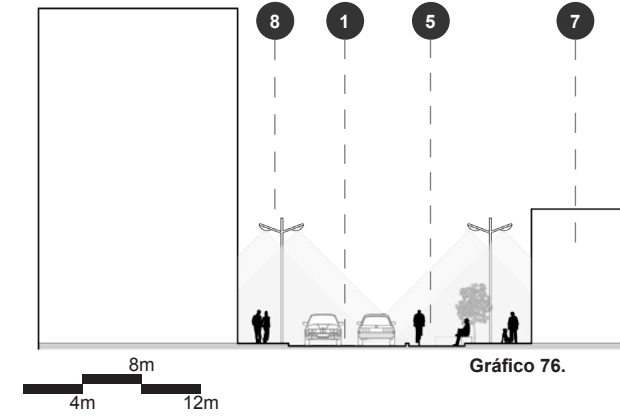


Gráfico 76.

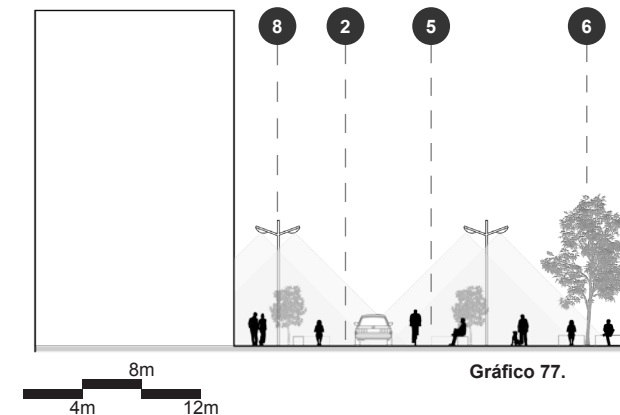


Gráfico 77.

#### Simbología

- |  |                                |
|--|--------------------------------|
| 1. Vía de acceso - uso vehicular         | 5. Espacio público - veredas   |
| 2. Vía - uso peatonal                    | 6. Espacio público - conexión  |
| 3. Área común de los bloques de vivienda | 7. Locales comerciales         |
| 4. Zona de parqueaderos                  | 8. Iluminación y veredas - vía |

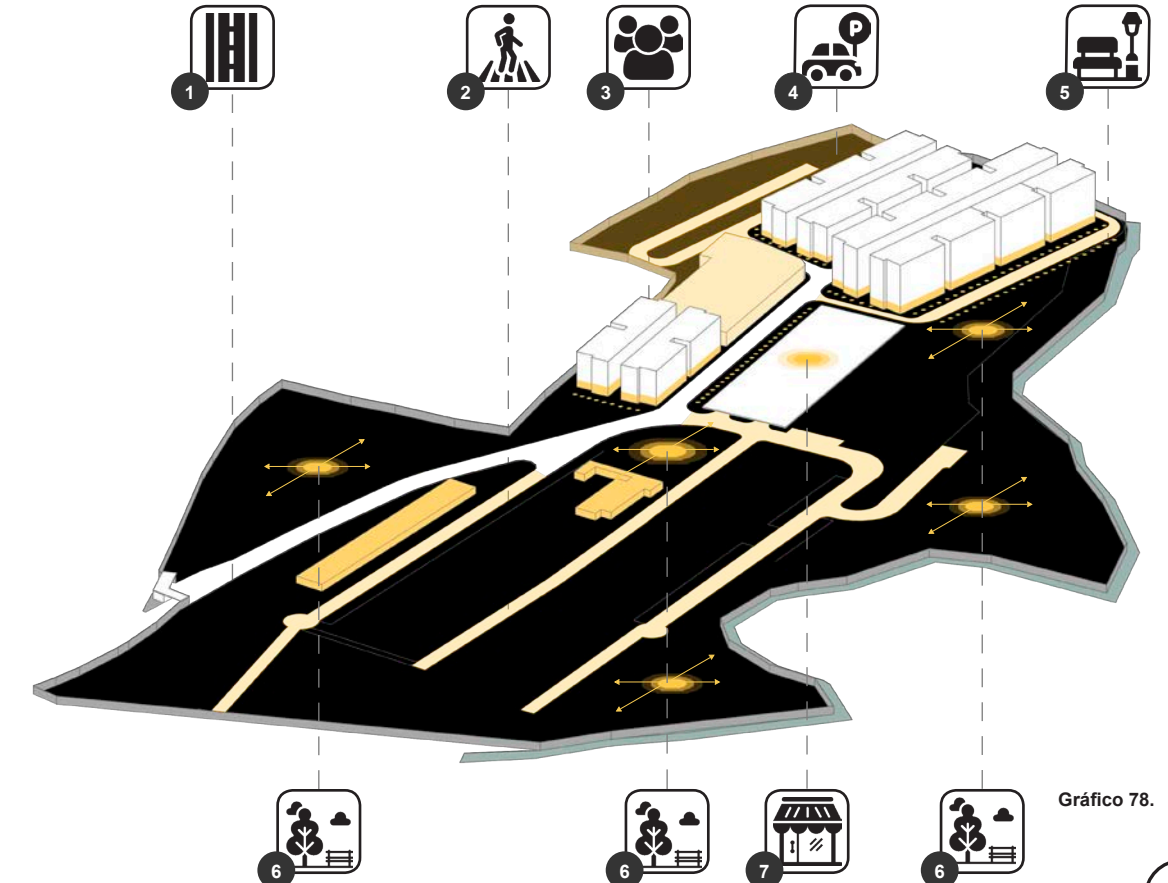


Gráfico 78.

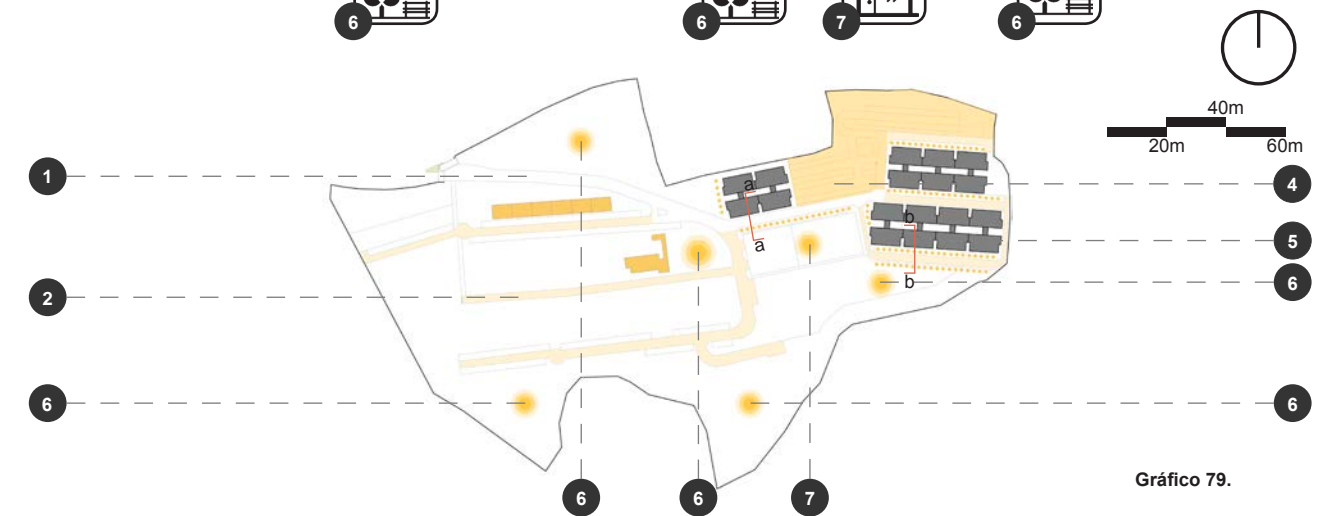


Gráfico 79.



## Lineamientos arquitectónicos

### Calidad del conjunto

A partir del análisis de la variable calidad del conjunto y la proyección de construcción del conjunto habitacional para el año 2026, se pudo determinar conflictos en el emplazamiento del proyecto. Para dar solución a estos problemas se plantearon sugerencias para modificar ciertas zonas en el condominio y lograr que estas presenten un mejor funcionamiento, lo que busca que en un futuro no se vuelvan a generar dificultades en la interacción de los habitantes del complejo residencial.

Las zonas que se consideraron replantear en el proyecto son tres. La primera corresponde a un espacio de conexión entre el condominio y el exterior del mismo,

para lo cual se tiene que eliminar los bloques de vivienda propuestos en este sitio, los mismos que representan problemas en un futuro debido a la topografía del lugar (gráfico 82 y 83 - 3). La segunda representa un exceso de edificios en la parte lateral del conjunto, para solucionar esto se propuso retirar los bloques y conformar un área recreativa, que libere espacio y brinde mayor diversidad al lugar (gráfico 82 y 83 - 6). Finalmente, la tercera se refiere a la zona de comercios y parqueaderos (gráfico 83 - 5), donde se busca conservar únicamente los locales comerciales, relegando el vehículo a un solo lugar (gráfico 82 - 4), y generando espacios públicos que complementen dicha actividad. Además, se plantea un prototipo de manzana que tenga mayor relación entre el espacio público, semipúblico y privado, con la intención de evitar la formación de barreras arquitectónicas (gráfico 81). Esta intervención en el emplazamiento conlleva que exista una pérdida de dinero en el productor inmobiliario, la cual se ve compensada con el aumento de un piso de departamentos en los nuevos bloques vivienda y el incremento en el número de locales comerciales.

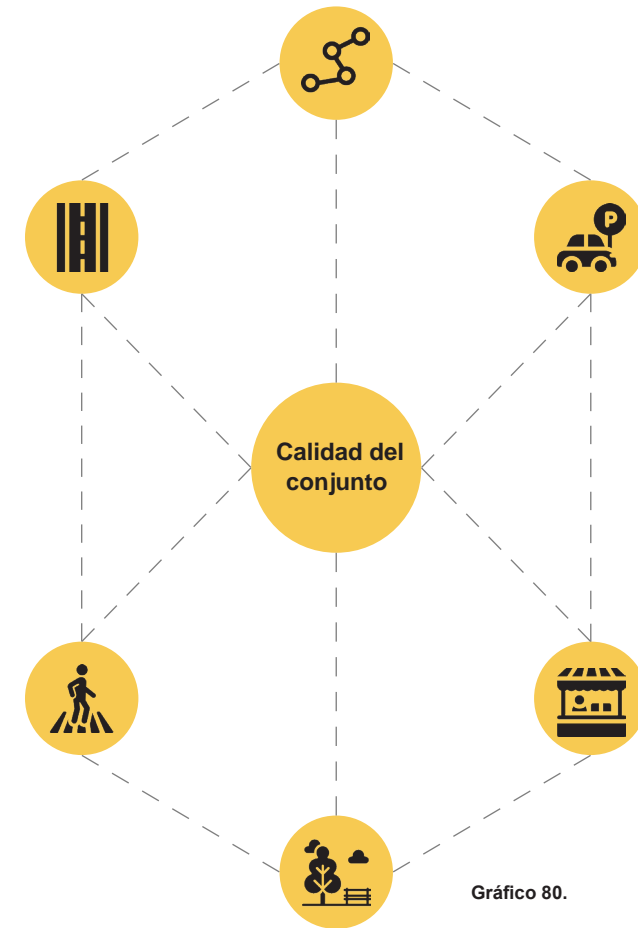


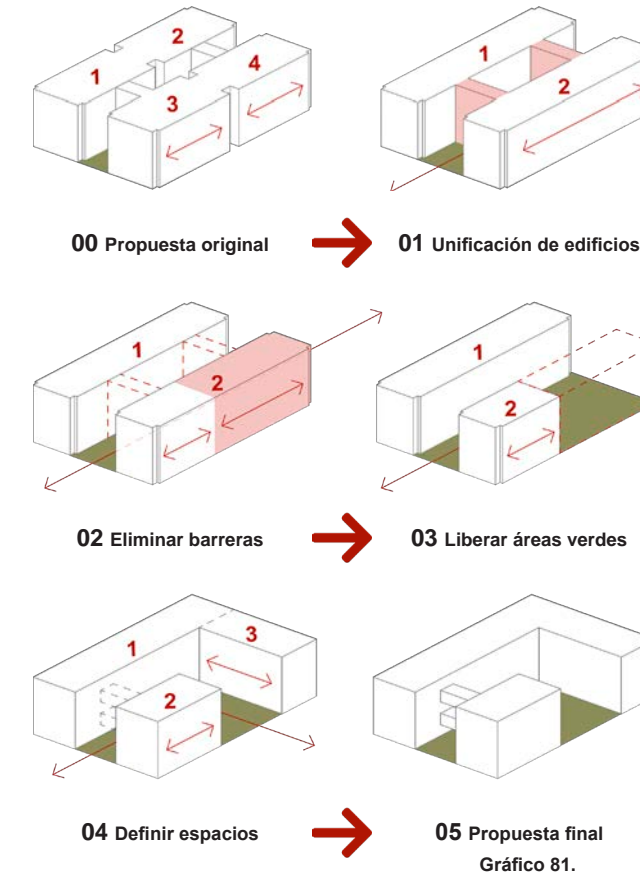
Gráfico 80.

Gráfico 80. Factores que influyen en la calidad del conjunto. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 81. Propuesta de tipología de bloques de vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 82. Axonometría de Bemani. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 83. Planta de Bemani. Fuente: Elaboración propia.



#### Simbología

- |                                      |                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Vía acceso - uso vehicular        | 5. Zona comercial - espacio público   |
| 2. Vía - uso peatonal                | 6. Espacio público - conexión pública |
| 3. Conexión barrio - espacio público | 7. Configuración de manzana           |
| 4. Zona de parqueaderos              |                                       |

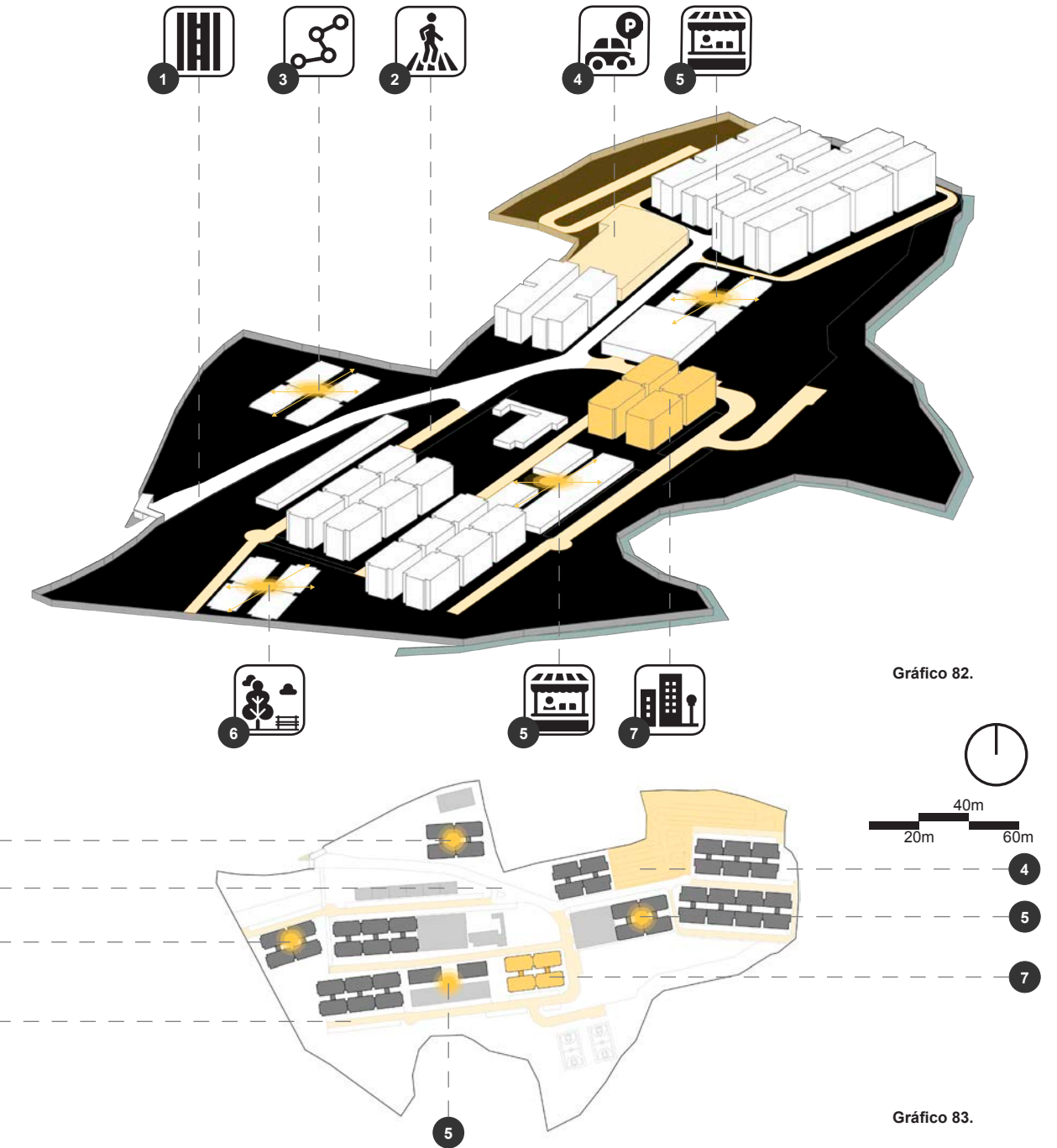


Gráfico 82.

Gráfico 83.



## Lineamientos barriales

### Interacción heterogénea

Mediante el estudio de la variable ambiente residencial se obtuvo que existe una falta de interacción entre los residentes del conjunto habitacional y las personas que viven en su contexto inmediato (vía de ingreso), lo cual se debe a la presencia de barreras arquitectónicas y falta de áreas comunes. Para dar solución a este conflicto se plantearon sugerencias para modificar y crear espacios que ayuden a la integración social entre los habitantes de estos dos grupos. La propuesta parte de que el espacio público es la base para la integración del barrio y sus habitantes; por lo cual se planteó una conexión de equipamientos a lo largo

de la vía de ingreso y dentro del conjunto habitacional. El espacio comunal y recreativo principal se ubica en un terreno actualmente desocupado (gráfico 87 y 88 - 2), en la calle de acceso al condominio (gráfico 85), lo que permite que tenga influencia en las personas que viven al interior y exterior del complejo residencial y en el resto del barrio. Esto se complementa con distintas actividades que se plantearon a lo largo de la vía como tiendas, farmacias, papelerías, peluquerías, entre otras (gráfico 87 y 88 - 5). Esto permite generar una diversidad de usos fuera del conjunto que se conecten con los lugares que se desarrollan dentro del mismo, como centros comerciales, áreas de recreación, zonas comunales, etc. (gráfico 87 - 4 y 7) Para esto se debe eliminar ciertas barreras arquitectónicas como el control de ingreso en la garita (gráfico 86), permitiendo el paso de personas hasta determinada hora del día, lo cual logre que el condominio no pierda sus características y a su vez fomente la cohesión social con sus vecinos. Finalmente se plantea que el muro que rodea el conjunto reduzca su tamaño, pero que no se elimine, esto debido a que en este caso no existen actividades importantes en los terrenos colindantes (gráfico 87 y 88 - 6).

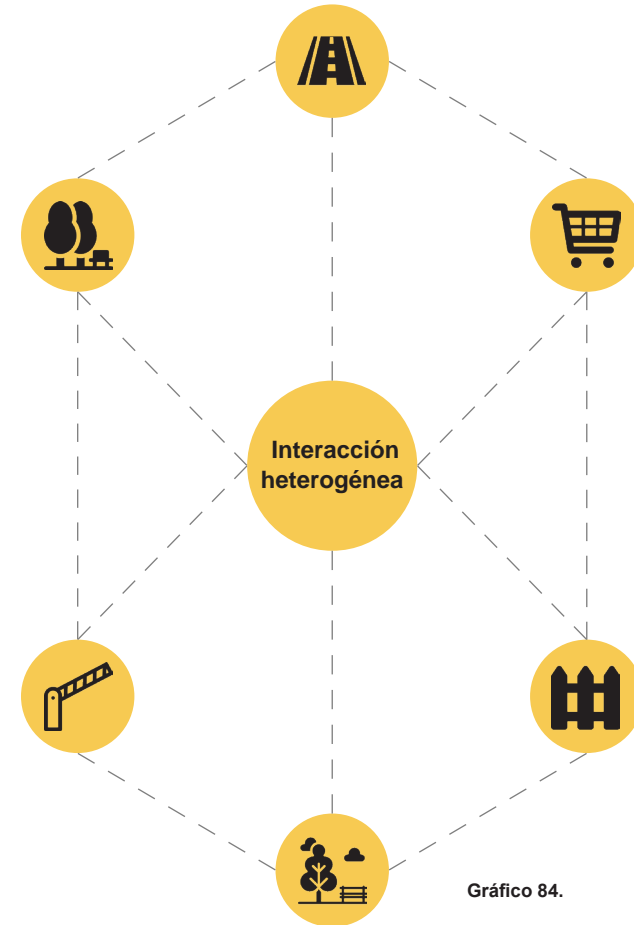


Gráfico 84.

Gráfico 84. Factores que influyen en la interacción heterogénea. Fuente: Elaboración propia.

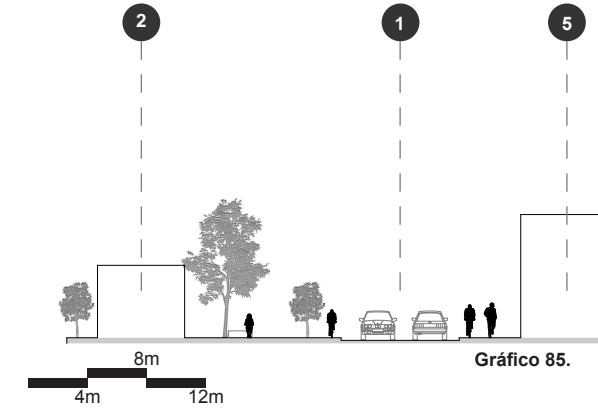


Gráfico 85.

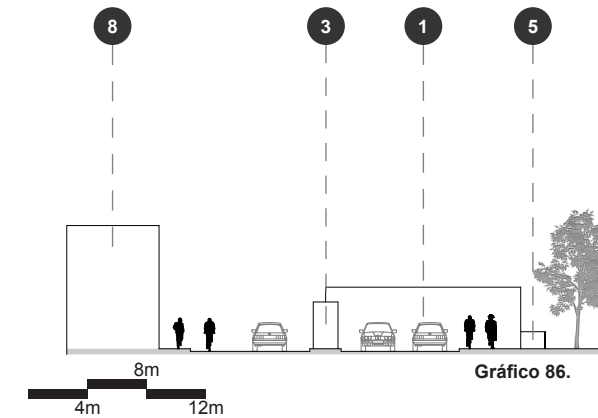


Gráfico 86.

#### Simbología

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| 1. Vía asfaltada                         | 5. Variación de usos         |
| 2. Equipamiento - espacio público        | 6. Replanteo de cerramiento  |
| 3. Vigilancia sin restricción de ingreso | 7. Espacio público de Bemani |
| 4. Centro comercial de Bemani            | 8. Viviendas                 |

Gráfico 85. Sección vial a-a. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 86. Sección vial b-b. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 87. Axonometría del barrio. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 88. Planta del barrio. Fuente: Elaboración propia.

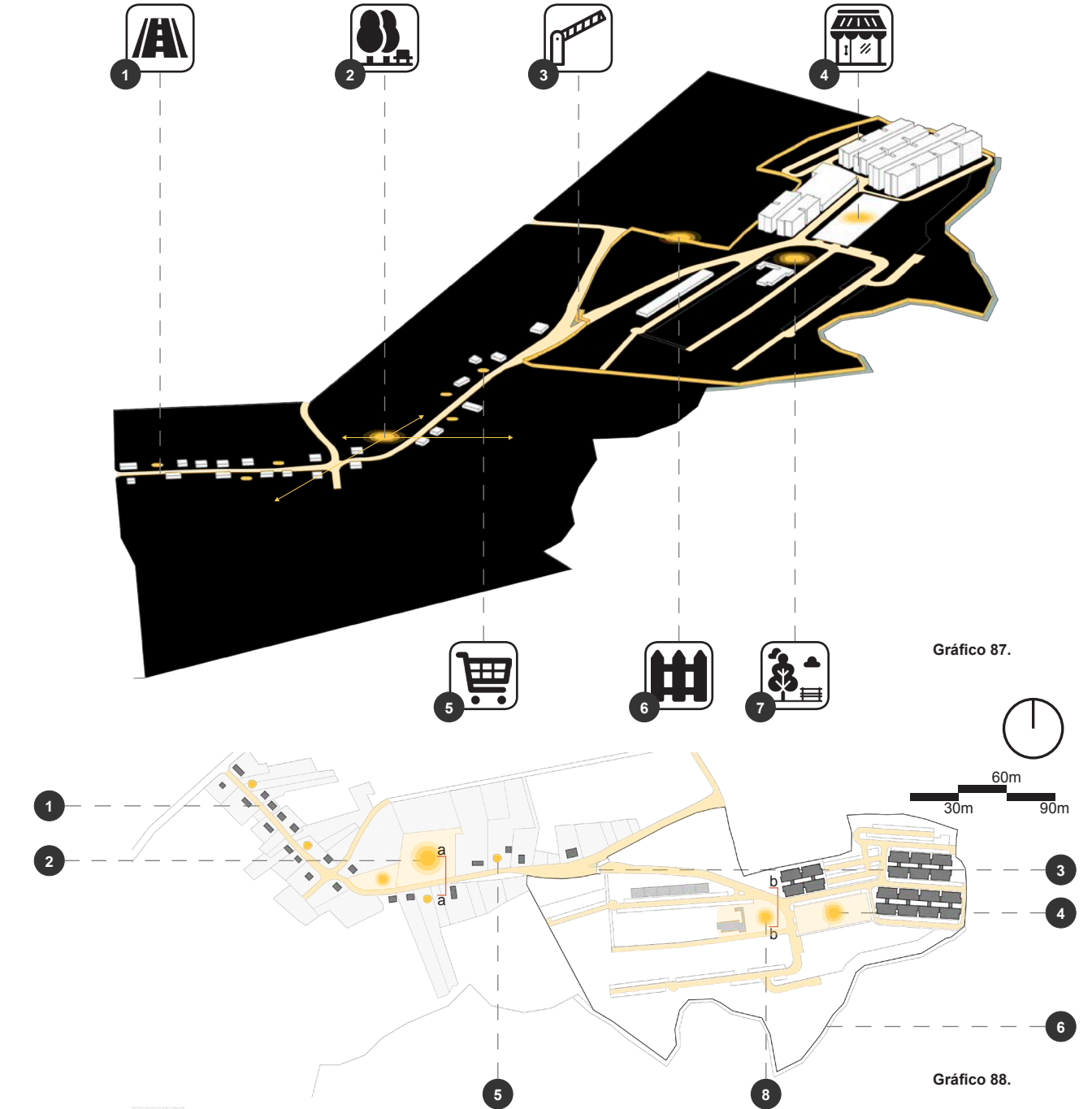


Gráfico 87.

Gráfico 88.



## Lineamientos barriales

### Valoración del barrio

A partir del estudio de la variable valoración del barrio se determinó que existe una diferencia entre la percepción de las personas que viven al interior del conjunto residencial y las que habitan al exterior, esto con respecto a los elementos estudiados: tranquilidad, seguridad, limpieza y privacidad. Esto se debe a las diferencias en cuanto a infraestructura y la calidad de espacios entre estos dos lugares. Para dar solución a este problema se plantearon mejorar y proyectar elementos que aporten a que el barrio mejore su funcionamiento, enfocado principalmente en la variable seguridad. La vía de ingreso al conjunto es el principal

conflicto para las personas dentro y fuera del condominio, debido a que esta se encuentra en mal estado, por lo cual se proyectó una sección vial que cumpla todas las necesidades de los habitantes del sector (gráfico 90 y 91). La propuesta involucra asfaltar la calle, agregar veredas, alcantarillado, recuperar las quebradas para que no sean basureros, mejorar el alumbrado público que actualmente es deficiente y generar distintos usos a lo largo de la misma, para que se realicen actividades durante todo el día y sean las propias personas las que brinden seguridad al lugar (gráfico 92 y 93). Esta intervención en la infraestructura, permite que tanto las personas fuera como dentro del conjunto habitacional estén satisfechas con los diferentes aspectos del barrio, mejorando su calidad de vida.



Gráfico 89.

Gráfico 89. Factores que influyen en la valoración del barrio. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 90. Sección vial a-a. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 91. Sección vial b-b. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 92. Axonometría del barrio. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 93. Planta del barrio. Fuente: Elaboración propia.

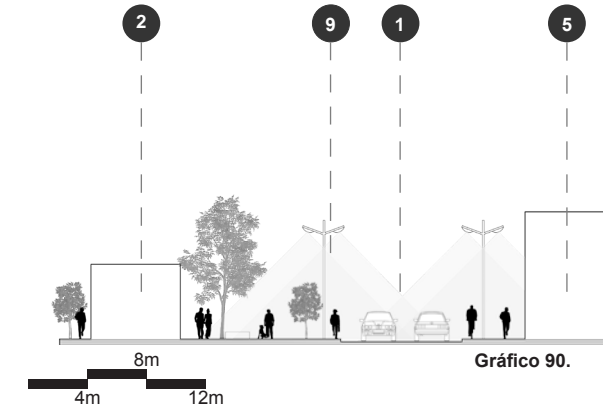


Gráfico 90.

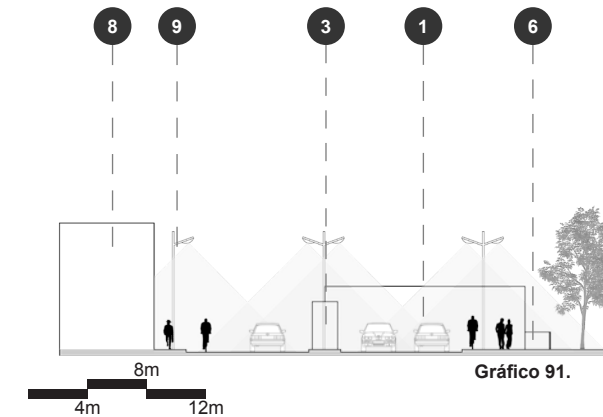


Gráfico 91.

#### Simbología

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| 1. Vía asfaltada                         | 5. Variación de usos             |
| 2. Equipamiento - espacio público        | 6. Replanteo de cerramiento      |
| 3. Vigilancia sin restricción de ingreso | 7. Espacios iluminados de Bemani |
| 4. Ingreso a cada edificio               | 8. Viviendas                     |
|  | 9. Iluminación y veredas - vía   |

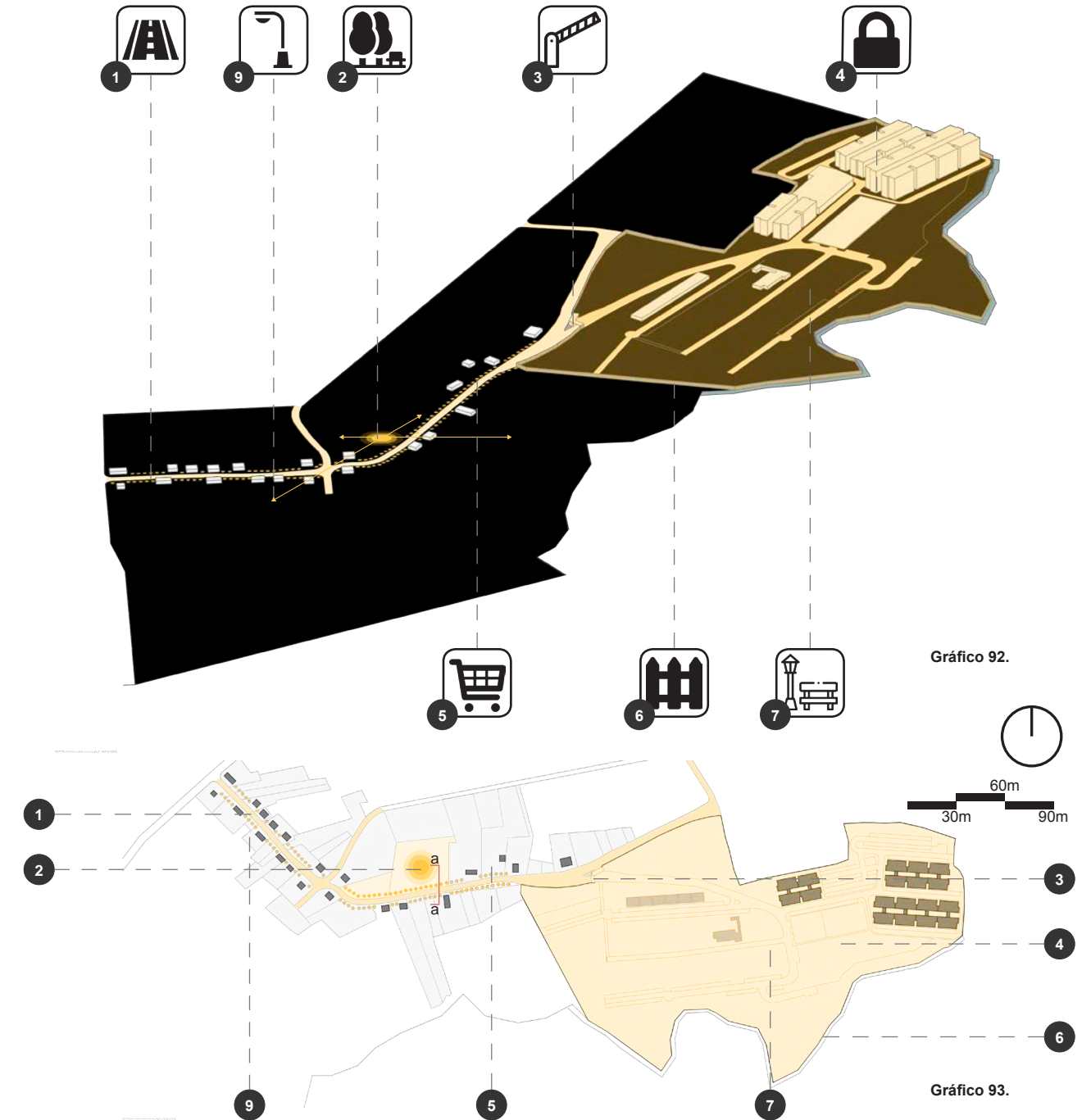


Gráfico 92.

Gráfico 93.



## Lineamientos urbanos Sector, San Vicente de Mayancela

Mediante el análisis de la variable accesibilidad y el estudio cartográfico realizado en el sector, se pudo obtener que los habitantes dentro y fuera del conjunto residencial se sienten insatisfechos con la distancia hacia los principales equipamientos según el PDOT. Esto se debe a la falta de planificación urbana del proyecto y el barrio. Para dar solución a estos conflictos se plantea mejorar, conectar y proponer equipamientos a lo largo de la vía principal de acceso al sector (gráfico 95).

La propuesta urbana consistió en trazar un eje de equipamientos que cumplan las condiciones establecidas por el PDOT y que se conecten con el ingreso al barrio

(gráfico 95). A lo largo de esta vía se plantean nuevos servicios de bienestar social, guardería y biblioteca (4); abasto, feria libre (8); y gestión, oficinas administrativas de la parroquia y municipio (7). De igual manera se propone mejorar equipamientos con deficiencias como el de educación, que debe aumentar su área e infraestructura (5); seguridad, mayores unidades de policía para abastecer al sector (3); cultural, adecuar la casa comunal y establecer una mejor conexión con el barrio (6); y recreación, donde se tiene que eliminar las mallas que condicionan el acceso y generar nuevos espacios dentro del mismo (2). Todo esto enlazado mediante dos ejes de transporte (10), uno al ingreso del barrio y el otro en el acceso a la vía del conjunto habitacional, los cuales consisten en proyectar un sistema de bicicletas públicas, aumentar las líneas de transporte y la frecuencia con la que pasan por este lugar; brindando mayor accesibilidad dentro del barrio.

**Gráfico 94.** Factores que influyen en la accesibilidad del sector. Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 95.** Recorrido desde el conjunto habitacional Bemani a los diferentes equipamientos básicos ubicados en el sector. Fuente: Elaboración propia.

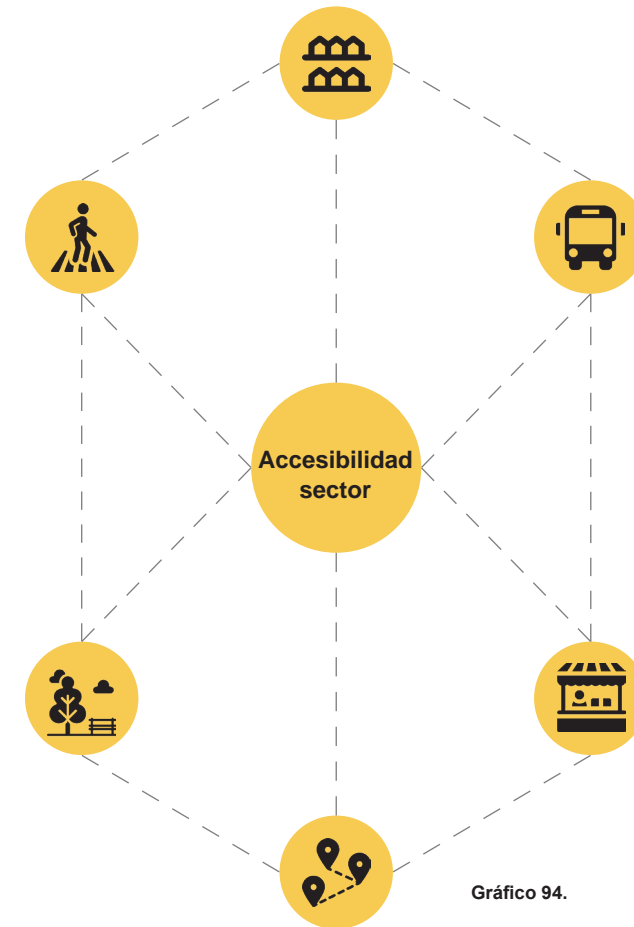


Gráfico 94.

### Simbología

1. Bemani
2. Equipamiento recreativo
3. Equipamiento seguridad
4. Equipamiento bienestar
5. Equipamiento educativo

6. Equipamiento cultural
7. Equipamiento gestión
8. Equipamiento abasto
9. Equipamiento salud
10. Transporte público
11. Recorrido

### Simbología

- Mejorar equipamiento
- Mantener equipamiento
- Nuevo equipamiento
- Transporte

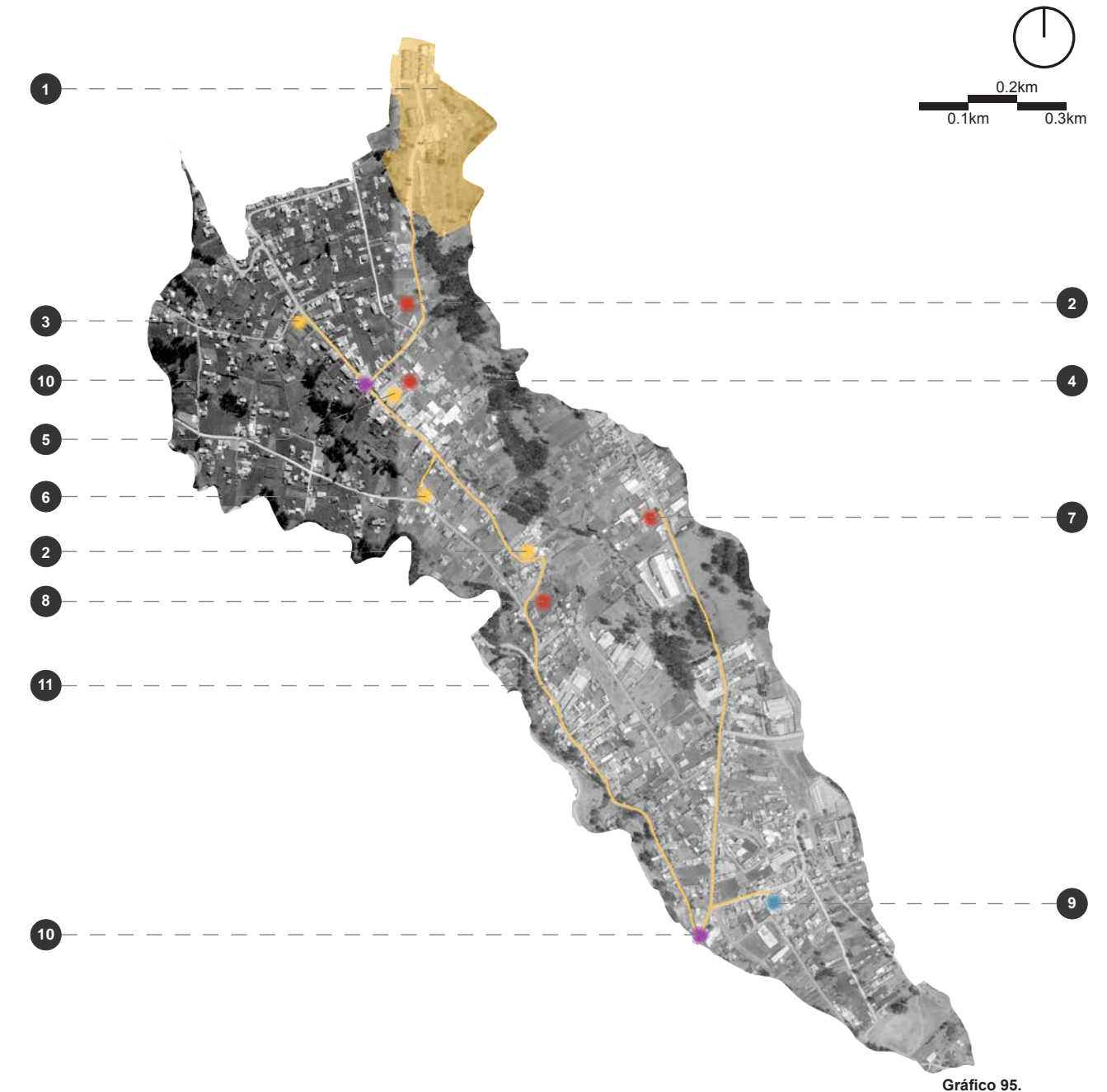


Gráfico 95.



## Lineamientos urbanos

### Parroquia, Hermano Miguel

A partir del estudio de las variables accesibilidad y calidad del conjunto, y el análisis cartográfico realizado en la parroquia, se determinó que las personas que viven al interior y exterior del condominio se sienten insatisfechas con respecto a la distancia de los distintos equipamientos que debería tener la parroquia según el PDOT de la ciudad. Esto se debe a la deficiencia de ciertos servicios y los grandes recorridos que se deben realizar para acceder a los mismos. Para dar solución a estos problemas se plantea adecuar, conectar y proyectar equipamientos a nivel de la parroquia (gráfico 97).

La propuesta parte de la necesidad de relacionar el

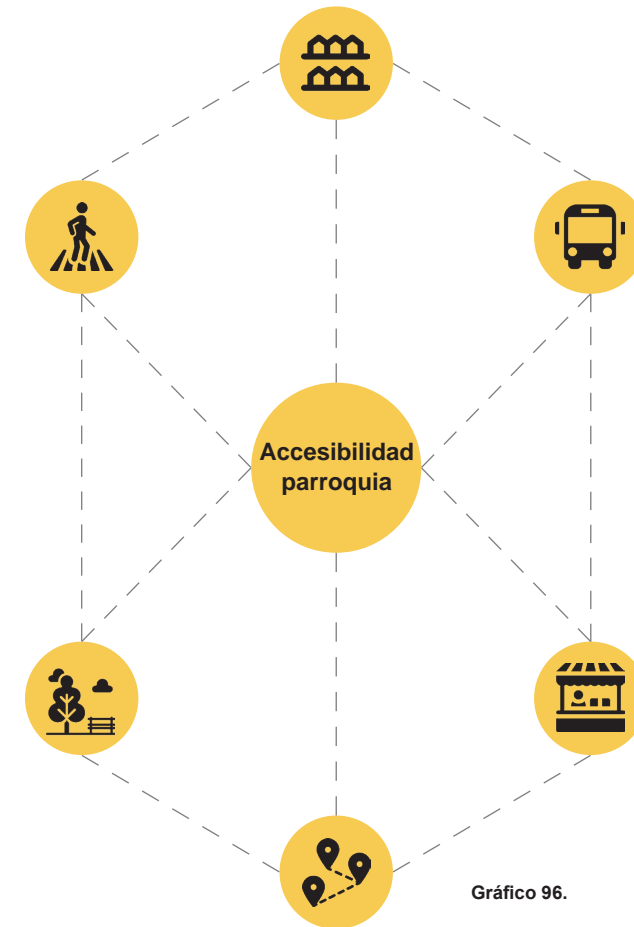
sector con la parroquia, mediante servicios que beneficien a ambos grupos. Por un lado, se plantean nuevos equipamientos en el barrio, como el de abasto, que aporta un mercado minorista o feria libre al lugar (8) y de gestión, oficinas administrativas de la parroquia y municipio (7). Por otro lado, se proyectan nuevos servicios culturales, casa comunal (6); de bienestar social, guardería y biblioteca pública (4); y recreativos, parques lineales, infantiles, plazas, zonas de estancia y canchas deportivas (2); todo esto a nivel parroquial, con la intención de brindar mejores espacios a las personas de ambas poblaciones. De igual manera se busca mejorar los equipamientos existentes que presentan deficiencias en su funcionamiento, los cuales son: recreación, seguridad y educación (2-3-5). Finalmente se conectan todos estos servicios mediante zonas puntuales de transporte público y alternativo (10), que brinda mayor accesibilidad al sector y la parroquia.

**Gráfico 96.** Factores que influyen en la accesibilidad de la parroquia.

Fuente: Elaboración propia.

**Gráfico 97.** Recorrido desde el conjunto habitacional Bemani a los diferentes equipamientos básicos ubicados en la parroquia. Fuente:

Elaboración propia.



**Gráfico 96.**

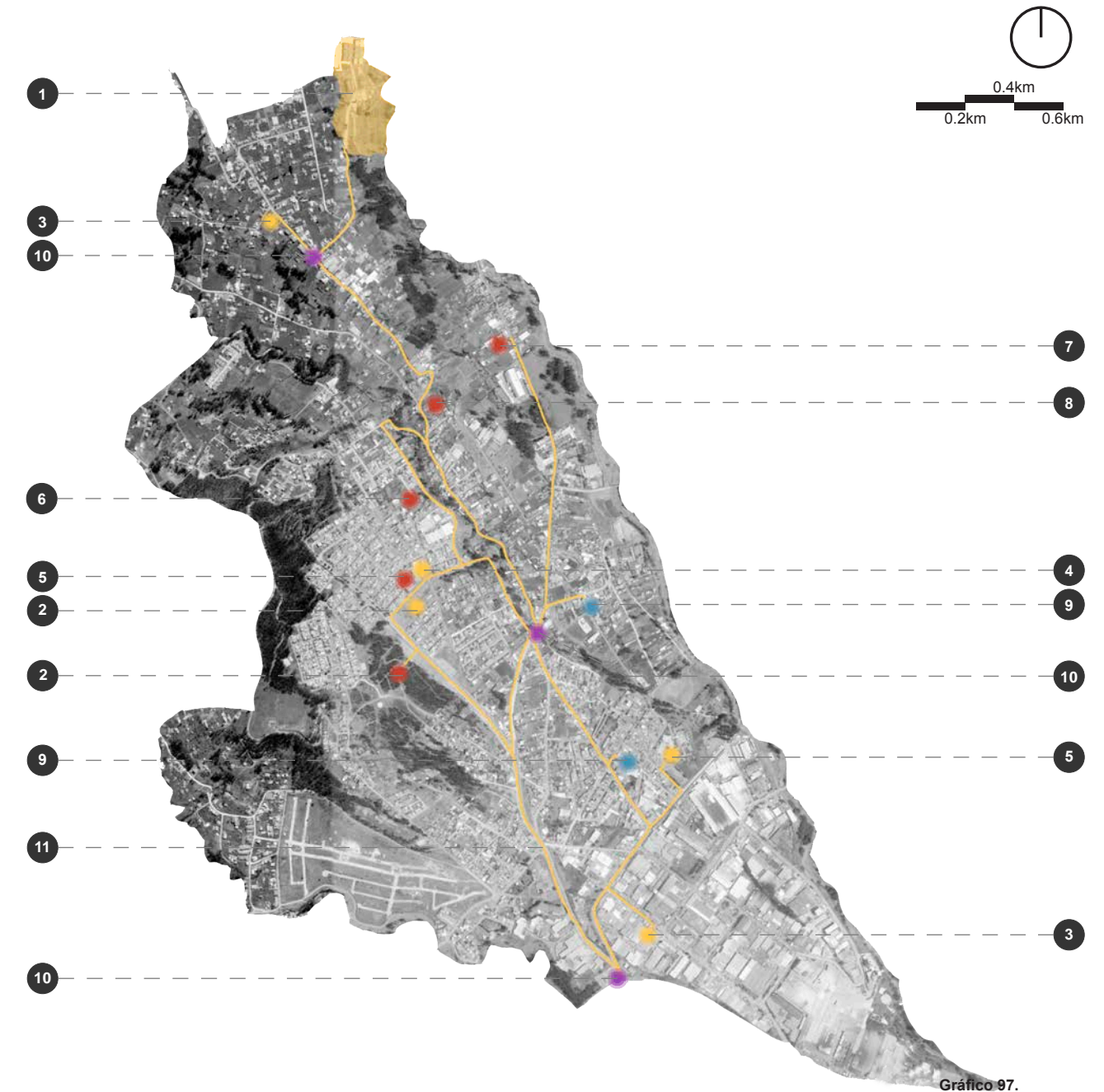
#### Simbología

1. Bemani
2. Equipamiento recreativo
3. Equipamiento seguridad
4. Equipamiento bienestar
5. Equipamiento educativo

6. Equipamiento cultural
7. Equipamiento gestión
8. Equipamiento abasto
9. Equipamiento salud
10. Transporte público
11. Recorrido

#### Simbología

- Mejorar equipamiento
- Mantener equipamiento
- Nuevo equipamiento
- Transporte



**Gráfico 97.**



## Recomendaciones urbanas

A partir del análisis previo de las variables sociales y espaciales se pudieron determinar los problemas de accesibilidad e interacción que tiene el caso de estudio y su contexto inmediato. Estos problemas son consecuencia de la falta de planificación urbana en este tipo de proyectos, debido a que tanto empresas privadas como públicas buscan terrenos en la periferia para reducir costos, sin tener en cuenta los conflictos que su ubicación provoca en el sector y en la ciudad. Para evitar este tipo de problemas se plantean recomendaciones que deberían cumplir los complejos residenciales para su correcto funcionamiento dentro de la urbe.

El emplazamiento de este tipo de conjuntos habitacionales debe tener en cuenta la accesibilidad a equipamientos básicos en el sector y la parroquia, de igual manera debe considerar la distancia hacia los principales servicios de la ciudad (gráfico 99). Los equipamientos de recreación son los principales para las personas que habitan este tipo de condominios, por esta razón el espacio público es indispensable para la interacción de los individuos en estas zonas; además, el servicio al que más recurren los habitantes según el estudio realizado, es el de abasto, por lo que es esencial en estos lugares.

Asimismo, la mezcla de actividades que debe existir en el lugar en donde es emplazado, debido a que es indispensable para el correcto funcionamiento del condominio con el sector y la ciudad, evitando barrios-dormitorio. De igual manera se tienen que plantear espacios de conexión entre los conjuntos y la ciudad para evitar el fraccionamiento de la urbe. Además, es necesario proyectar una densidad estimada en este tipo de complejos residenciales (45-50 viviendas por hectárea) que favorezca una ciudad compacta. Este tipo de conjuntos debe fomentar la vida urbana en la zona en la que sean ubicados, por lo que debería ser abierto al sector y aportar elementos arquitectónicos-urbanos a la urbe.

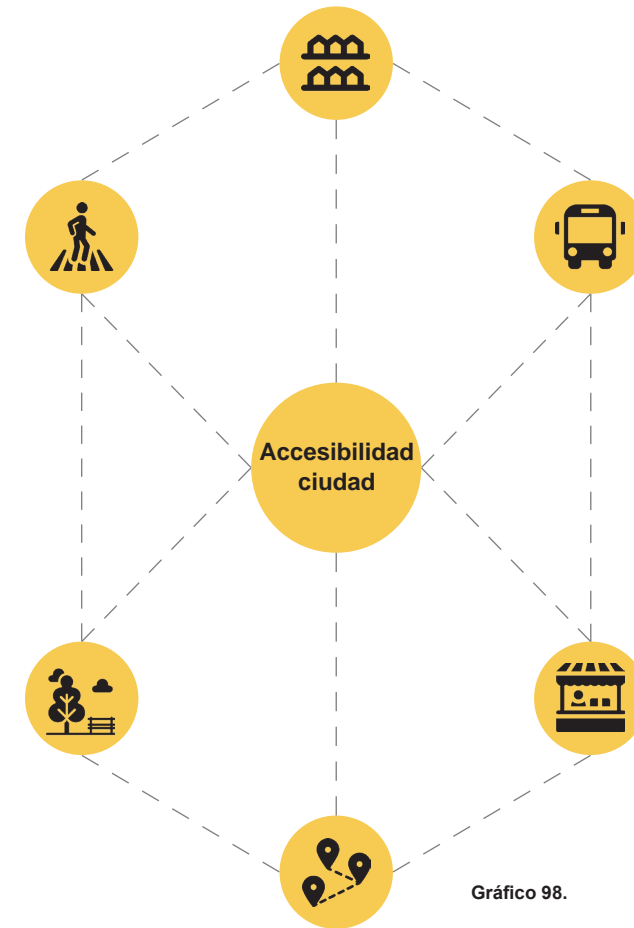


Gráfico 98.

Gráfico 98. Factores que influyen en la accesibilidad de la ciudad. Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 99. Recorrido desde los conjuntos habitacionales a los diferentes equipamientos básicos ubicados en la parroquia. Fuente: Elaboración propia.

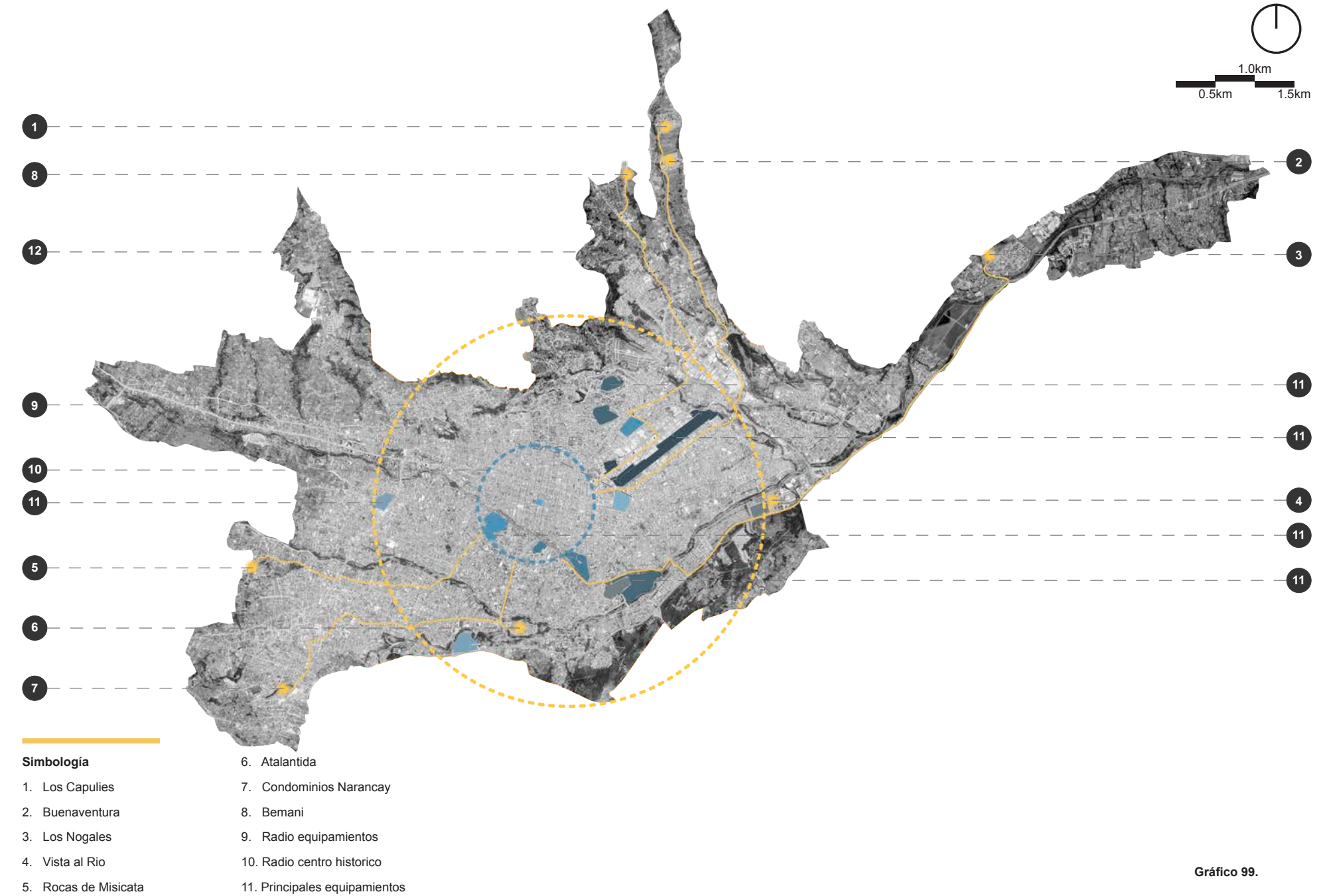


Gráfico 99.



Finalmente, se demostró que existe segregación en el conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani” y su contexto inmediato. Los habitantes del interior del condominio se sienten social y espacialmente segregados. Por otro lado, los habitantes de la vía de ingreso se encuentran territorialmente segregados. Los futuros proyectos inmobiliarios no pueden dejar fuera de la planificación estos aspectos sociales y espaciales para que de esta manera se pueda garantizar una buena calidad de vida a sus habitantes.

Los lineamientos generados permiten plantear posibles soluciones a los conflictos que presentan

actualmente este tipo de complejos residenciales, aumentando la calidad de vida de sus habitantes e integrándolos a la ciudad. De igual manera se proponen ciertas características que deben tener los condominios al momento de su planificación y desarrollo con la finalidad de que sean un aporte para la urbe, aumentando su densidad, uso de suelo y fomentando la vida urbana.





# CONSIDERACIONES FINALES

## Conclusiones y recomendaciones

La segregación afecta negativamente a los usuarios del conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani” y su contexto inmediato. La separación de estos grupos de clase media produce efectos sociales y territoriales. Las consecuencias sociales son: inseguridad dentro y fuera del proyecto, falta de interacción entre grupos heterogéneos y exclusión de los habitantes de este condominio con respecto al resto de la ciudad; esto ocasiona que la calidad de vida de estas personas disminuya. Por otro lado, los efectos territoriales son: aislamiento espacial, problemas de accesibilidad y fragmentación de la ciudad causada por la ubicación de esta clase de conjuntos.

La bibliografía analizada sugiere que estas consecuencias presentes en el resto de ciudades intermedias latinoamericanas: Culiacán, Tunja, Córdoba y Puente Alto y específicamente en el caso de estudio de Cuenca, también se encuentran en el resto de conjuntos habitacionales mapeados: Los Capulíes, Buenaventura, Los Nogales, Vista al Río, Rocas de Misicata, Atlántida y Condominios Narancay. Por esta razón, se plantea ampliar esta investigación y responder una nueva pregunta: ¿Cuáles son los efectos sociales y espaciales que produce la vivienda ubicada en la periferia de la ciudad de Cuenca, en los moradores del resto de proyectos?



Además, se debe tener en cuenta, que la información de los diferentes proyectos arquitectónicos no siempre va a ser facilitada por sus promotores inmobiliarios o constructoras. En el conjunto habitacional Las Praderas de Bemani, el acceso que se obtuvo al conjunto fue limitado, con el pretexto por parte de la constructora que este es un proyecto en construcción y por esta razón, deben controlar que se publica de este conjunto ya que no pueden tener mala publicidad. Esta excusa es razonable en la medida que la inversión en este proyecto es grande, sin embargo, no se puede dejar de exponer los problemas que este tipo de conjuntos ocasionan a sus moradores y al resto de la ciudad.

Por último, se sugiere analizar otras variables tanto sociales como espaciales expuestas en otros estudios de segregación en las ciudades mencionadas anteriormente. Además, reconocer la importancia que tiene este tema e interesarse por exponer más problemas sociales y espaciales y proponer más lineamientos que ayuden a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la periferia de la ciudad de Cuenca. Es necesario proponer nuevas políticas de vivienda que primero satisfagan las necesidades de sus moradores antes que las de sus promotores y que tenga en cuenta las variables expuestas en esta investigación con el propósito de que se eviten estos problemas.





# BIBLIOGRAFÍA

## 01 ANTECEDENTES

### *Contextualización de la segregación en Latinoamérica*

- Améndola, G. (2000). La ciudad postmoderna: magia y miedo de la metrópolis contemporánea (Vol. 28). <https://doi.org/10.2307/29741546>
- Bellet, C., Melazzo, E. S., Sposito, M. E. B., & Llop, J. M. (2015). Urbanización, producción y consumo en ciudades medias. Universitat de Lleida.
- Borsdorf, A. (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Eure*, XXIX(86), 37–49. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=19608602>
- Caldeira, T. (2000). City of Walls. CEPAL. (2010). Población y salud en América Latina y el Caribe: retos pendientes y nuevos desafíos. CEPAL, 121.
- CEPAL. (2012). Población, territorio y desarrollo sostenible. CEPAL.
- CEPAL. (2014). La hora de la igualdad: brechas por cerrar, caminos por abrir CEPAL/ Capítulo V: Las brechas sociales por cerrar. CEPAL, 344.
- Contreras, G., Garrido, S., & Araneda, B. (2009). Tendencias en la segregación residencial en Chile. *Revista de Ciencias Sociales*, XV(3), 407–418. Recuperado de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=28014489004>
- Dammert, L. (2004). ¿Ciudad sin ciudadanos? Fragmentación, segregación y temor en Santiago. *Eure*, XXX(91), 87–96. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612004009100006>
- Di Virgilio, M., & Perelman, M. (2014). Ciudades Latinoamericanas.
- Duncan, O. D., & Duncan, B. (1955). A Methodological Analysis of Segregation Indexes. *American Sociological Review*, 20(2). <https://doi.org/10.2307/2088328>
- Fitch, J., & Chávez, H. (2011). Dinámica territorial segregativa en Monterrey, México: el caso de ciudad solidaridad. ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno, (16), 91–110. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.5821/ace.v6i16.2518>
- Giraldo, C. J. (2016). Patrón de segregación residencial en Tunja 2005 : Aproximación desde las tecnologías de información geográfica y la estadística espacial. *Cuadernos Geográficos*, 55(2), 195–216.
- González, G., & Abellán, C. (2006). Cartográfica Para La Distribución De La Población : Aplicación a La Provincia De Albacete. El acceso a la información espacial y las nuevas tecnologías geográficas, 165–178.
- Hidalgo, R., Urbina, P., Peterson, V. A., & Paulsen, A. (2016). Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos De Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100085>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Janoschka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico.
- Linares, S. (2013). Las consecuencias de la segregación socioespacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 14(14), 5–30. Recuperado de <http://hdl.handle.net/11336/1159>
- Marengo, C., & Elorza, A. (2014). Tendencias de segregación residencial socioeconómica el caso de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008. *Eure*, 40(120), 111–133. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200006>
- Massey, D., & Denton, N. (1988). The Dimensions of Residential Segregation. *Social Forces*, 67(2), 315. Recuperado de <https://doi.org/10.1093/sf/67.2.281>
- Méndez, N. A. (2008). La segregación urbana: una breve revisión teórica para urbanistas. *Revista de Arquitectura*, 10, 34–48. Recuperado de <https://repository.ucatolica.edu.co/handle/10983/15135>
- Orellana, D., & Osorio, P. (2014). Segregación socioespacial urbana en Cuenca, Ecuador. *Analítica, Revista de análisis estadístico*, 8(2), 27–38.
- Peach, C. (1996). Good segregation, bad segregation. *Planning Perspectives*, 11(4), 379–398. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.1080/026654396364817>



Pérez, N., Gil, F., & Bayona, J. (2017). La segregación socioespacial en Culiacán, México (2000-2010): ¿de la ciudad dual a la ciudad fragmentada? *Estudios Demográficos y Urbanos*, 32(3), 547–591. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v32i3.1660>

Real Academia Española. (2011). *Diccionario de la lengua Española*.

Rodríguez, J. (2001). Segregación residencial económica: ¿qué es?, ¿cómo se mide?, ¿qué está pasando?, ¿importa? Recuperado de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/7149>

Rodríguez, J. (2011). Migración interna en ciudades de América Latina: Efectos en la estructura demográfica y la segregación residencial. *Notas de población* (Vol. 37). Recuperado de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/12892>

Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, VII(118), 12. Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm)

Rubalcaba, R. M., & Schteingart, M. (2012). Ciudades divididas: Desigualdad

y segregación social en México. Sabatini, F. (1998). Ciudades intermedias de América Latina y el Caribe: Propuestas para la gestión urbana (IV Direcciones para el futuro). Cepal, 450. Recuperado de <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/31024>

Sabatini, F. (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo, 45. Recuperado de <https://publications.iadb.org/en/publication/15146/la-segregacion-social-del-espacio-en-las-ciudades-de-america-latina>

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación, los guetos y la integración social. *Eure*, XXXIV(103), 5–26. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>

Sabatini, F., Cáceres, G., & Cerda, J. (2001). Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: Tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción, 34.

## 02 VIVIENDA

### *Análisis de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca*

Asamblea Constituyente. (2009). Constitución del Ecuador. Registro Oficial, 218.

CDESC. (2000). Obsevación General No. 4 - Derecho a una vivienda adecuada (Art.1, párr. 1): 13/12/91, 4(1991), 1–7. Recuperado de <http://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

Defensoría del Pueblo. (2013). Derecho a la vivienda en Ecuador, 102.

GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2018). Cuenca «Patrimonio Cultural de la Humanidad». Recuperado 1 de julio de 2019, de [http://www.cuenca.gov.ec/?q=page\\_cuencapatrimonio](http://www.cuenca.gov.ec/?q=page_cuencapatrimonio)

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Cuenca. (2016). Plan De Ordenamiento Territorial, 146.

Hermida, A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. *Eure*, 41(124), 25–44. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>

Hermida, A., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., & Calle, C. (2015). La ciudad es esto: medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables. Recuperado de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21564>

Hermida, A., Osorio, P., Cabrera, N., & Vanegas, S. (2016). Valoración de la sostenibilidad urbana y el habitar en la vivienda pública en Cuenca, Ecuador. *Revista Hábitat Sustentable*, 6(2), 6–29.

Hidalgo, R., Urbina, P., Peterson, V. A., & Paulsen, A. (2016). Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos De Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100085>

INVI. (2002). Sistema Madición Satisfacción

Beneficiarios Vivienda Básica.  
Las Praderas de Bemani. (2017). Conjunto  
Residencial BEMANI. Recuperado  
1 de julio de 2019, de [http://www.  
condominiosbemani.com/index.php/faqs.html](http://www.condominiosbemani.com/index.php/faqs.html)  
Lorenzo, P. G. (2009). Reflexiones Sobre El Derecho  
a La Vivienda En El Ecuador: Una Revisión  
Desde La Realidad Urbana Y El Derecho a La  
Ciudad, 21. Recuperado de [https://flacsoandes.  
edu.ec/web/imagesFTP/1218665587.  
Ponencia\\_final\\_de\\_Pablo\\_Gago.pdf](https://flacsoandes.edu.ec/web/imagesFTP/1218665587.Ponencia_final_de_Pablo_Gago.pdf)  
Marengo, C., & Elorza, A. (2014). Tendencias de  
segregación residencial socioeconómica el caso  
de Córdoba (Argentina) en el período 2001-2008.  
*Eure*, 40(120), 111–133. Recuperado de [http://  
dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200006](http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612014000200006)  
Real Academia Española. (2011).  
Diccionario de la lengua Española.

### 03 EFECTOS

*Análisis social y espacial en el conjunto  
habitacional “Las Praderas de Bemani”*

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal  
del Canton Cuenca. (2016). Plan  
De Ordenamiento Territorial, 146.  
Hermida, A., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., &  
Calle, C. (2015). La ciudad es esto: medición y  
representación espacial para ciudades compactas  
y sustentables. Recuperado de [http://dspace.  
ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21564](http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21564)



## 04 SEGREGACIÓN

### Discusión y lineamientos

Giraldo, C. J. (2016). Patrón de segregación residencial en Tunja 2005 : Aproximación desde las tecnologías de información geográfica y la estadística espacial. Cuadernos Geográficos, 55(2), 195–216.

Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Canton Cuenca. (2016). Plan De Ordenamiento Territorial, 146.

Hermida, A., Hermida, C., Cabrera, N., & Calle, C. (2015). La densidad urbana como variable de análisis de la ciudad. El caso de Cuenca, Ecuador. Eure, 41(124), 25–44. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000400002>

Hidalgo, R., Urbina, P., Peterson, V. A., & Paulsen, A. (2016). Desplazados y ¿olvidados?: contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos De Mena, Puente Alto, Santiago de Chile. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000100085>

Janoschka, M., & Glasze, G. (2003). Urbanizaciones cerradas: un modelo analítico.

Orellana, D., & Osorio, P. (2014). Segregación socio-espacial urbana en Cuenca, Ecuador. Analítika, Revista de análisis estadístico, 8(2), 27–38.

Peach, C. (1996). Good segregation, bad segregation. Planning Perspectives, 11(4), 379–398. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.1080/026654396364817>

Pérez, N., Gil, F., & Bayona, J. (2017). La segregación socioespacial en Culiacán, México (2000-2010): ¿de la ciudad dual a la ciudad fragmentada? Estudios Demográficos y Urbanos, 32(3), 547–591. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.24201/edu.v32i3.1660>

Rojo, F. (2015). Transformaciones urbanas vinculadas a barrios cerrados: evidencias para la discusión sobre fragmentación espacial

en ciudades latinoamericanas. Cuadernos de Geografía - Revista Colombiana de Geografía, 24(1), 121–133. <https://doi.org/https://doi.org/10.15446/rcdg.v24n1.47776>

Sabatini, F. (2003). La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina. Banco Interamericano de Desarrollo, 45. Recuperado de <https://publications.iadb.org/en/publication/15146/la-segregacion-social-del-espacio-en-las-ciudades-de-america-latina>

Sabatini, F., & Brain, I. (2008). La segregación , los guetos y la integración social. Eure, XXXIV(103), 5–26. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300001>

## **CRÉDITOS DE LAS IMÁGENES**



## 01 ANTECEDENTES

### Contextualización de la segregación en Latinoamérica

IMG\_1.001 - (pág. 7) Gráfico 1. *Expansión de la ciudad de Cuenca 1990 - 2001*. Fuente: M. Hermida, C. Hermida, Cabrera y Calle (2015).

IMG\_1.002 - (pág. 7) Gráfico 2. *Expansión de la ciudad de Cuenca 2001 - 2010*. Fuente: M. Hermida et al. (2015).

IMG\_1.003 - (pág. 9) Imagen 1. *Expansión de la ciudad de Cuenca*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.004 - (pág. 11) Gráfico 3. *Intensidad de la segregación espacial de un grupo social*. Fuente: Sabatini, Cáceres y Cerda (2001).

IMG\_1.005 - (pág. 13) Gráfico 4. *Segregación espacial:*

*más interacción*. Fuente: Hermida, Hermida, Orellana, Cabrera, Osorio y Calle (2015).

IMG\_1.006 - (pág. 13) Gráfico 5. *Segregación espacial: menos interacción*. Fuente: Hermida et al. (2015).

IMG\_1.007 - (pág. 15) Gráfico 6. *Alta diversidad de usos*. Fuente: Hermida et al. (2015).

IMG\_1.008 - (pág. 15) Gráfico 7. *Baja diversidad de usos*. Fuente: Hermida et al. (2015).

IMG\_1.009 - (pág. 17) Gráfico 8. *Ciudades latinoamericanas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.010 - (pág. 19) Mapa 1. *Ubicación de Culiacán, México*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.011 - (pág. 21) Mapa 2. *Ubicación de Tunja, Colombia*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.012 - (pág. 23) Mapa 3. *Ubicación de Córdoba, Argentina*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.013 - (pág. 25) Mapa 4. *Ubicación de Puente Alto, Chile*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.014 - (pág. 27) Mapa 5. *Ubicación de Cuenca, Ecuador*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_1.015 - (pág. 29) Gráfico 9. *Variables*. Fuente: Elaboración propia.

## 02 VIVIENDA

### Análisis de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca

IMG\_2.016 - (pág. 35) Gráfico 10. *Densidades brutas históricas de la ciudad de Cuenca desde 1946 hasta 1982*. Fuente: Hermida, Hermida, Cabrera y Calle (2015).

IMG\_2.017 - (pág. 35) Gráfico 11. *Densidades brutas históricas de la ciudad de Cuenca desde 1990 hasta 2010*. Fuente: Hermida et al. (2015).

IMG\_2.018 - (pág. 37) Imagen 2. *Vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.019 - (pág. 39) Gráfico 12. *Metodología*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.020 - (pág. 41) Tabla 1. *Proyectos de vivienda pública en Cuenca, 1970-2014*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.021 - (pág. 41) Tabla 2. *Conjuntos habitacionales de más de 20000 m2 de construcción y 100 viviendas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.022 - (pág. 41) Tabla 3. *Conjuntos habitacionales de más de 20000 m2 de construcción y 100 viviendas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.023 - (pág. 42) Tabla 4. *(15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.024 - (pág. 43) Mapa 6. *(15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.025 - (pág. 44) Tabla 5. *(8) Conjuntos habitacionales que cumplen los parametros establecidos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.026 - (pág. 45) Mapa 7. *(8) Conjuntos habitacionales que cumplen los parametros establecidos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.027 - (pág. 47) Gráfico 13. *Línea de tiempo conjuntos habitacionales*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.028 - (pág. 48) Mapa 8. *Ubicación conjunto habitacional “Los Capulíes”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.029 - (pág. 49) Imagen 3. *Conjunto habitacional “Los Capulíes”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.030 - (pág. 50) Mapa 9. *Ubicación conjunto habitacional “Buenaventura”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.031 - (pág. 51) Imagen 4. *Conjunto habitacional “Buenaventura”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.032 - (pág. 52) Mapa 10. *Ubicación conjunto habitacional “Los Nogales”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.033 - (pág. 53) Imagen 5. *Conjunto habitacional “Los Nogales”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.034 - (pág. 54) Mapa 11. *Ubicación conjunto habitacional “Vista al Río”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.035 - (pág. 55) Imagen 6. *Conjunto habitacional “Vista al Río”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.036 - (pág. 56) Mapa 12. *Ubicación conjunto habitacional “Rocas de Misicata”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.037 - (pág. 57) Imagen 7. *Conjunto habitacional*

*“Rocas de Misicata”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.038 - (pág. 58) Mapa 13. *Ubicación conjunto habitacional “Atlántida”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.039 - (pág. 59) Imagen 8. *Conjunto habitacional “Atlántida”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.040 - (pág. 60) Mapa 14. *Ubicación conjunto habitacional “Condominios Narancay”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.041 - (pág. 61) Imagen 9. *Conjunto habitacional “Condominios Narancay”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.042 - (pág. 62) Mapa 15. *Ubicación conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.043 - (pág. 63) Imagen 10. *Conjunto habitacional “Condominios Narancay”*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.044 - (pág. 65) Gráfico 14. *Planta actual 2019 del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.045 - (pág. 67) Gráfico 15. *Planta 2026 del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.046 - (pág. 69) Gráfico 16. *Línea de tiempo del*

*conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.047 - (pág. 70) Imagen 11. *Parqueaderos ubicados al frente de los bloques de vivienda del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.048 - (pág. 71) Imagen 12. *Minimercado ubicado al ingreso del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.049 - (pág. 72) Imagen 13. *Conjunto habitacional Bemani en su estado actual*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.050 - (pág. 73) Imagen 14. *Contexto del conjunto habitacional Bemani: viviendas dispersas y sin planificación*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.051 - (pág. 75) Gráfico 17. *Variables sociales y espaciales*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.052 - (pág. 77) Tabla 6. *Secciones del INVI*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.053 - (pág. 77) Tabla 7. *Equipamientos del cantón de Cuenca en el Plan De Ordenamiento Territorial (PDOT)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.054 - (pág. 79) Gráfico 18. *Modelo de Encuesta*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_2.055 - (pág. 81) Mapa 16. *Mapa 3 escalas: sector,*

*parroquia y ciudad*. Fuente: Elaboración propia.



### 03 EFECTOS

#### *Análisis social y espacial en el conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani”*

IMG\_3.056 - (pág. 87) Mapa 17. *(15) Conjuntos habitacionales provenientes de fuentes bibliográficas.*

Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.057 - (pág. 89) Imagen 15. *Caso de estudio: conjunto habitacional Bemani.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.058 - (pág. 91) Gráfico 19. *Análisis estadístico.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.059 - (pág. 93) Gráfico 20. *Género.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.060 - (pág. 93) Gráfico 21. *Edad.* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.061 - (pág. 93) Gráfico 22. *Personas por vivienda.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.062 - (pág. 93) Gráfico 23. *Permanencia.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.063 - (pág. 93) Gráfico 24. *Año de mudanza.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.064 - (pág. 94) Gráfico 25. *Interacción interior con exterior.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.065 - (pág. 95) Gráfico 26. *Interacción exterior con interior.* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.066 - (pág. 94) Gráfico 27. *Interacción (interior y exterior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.067 - (pág. 95) Gráfico 28. *Interacción (causas).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.068 - (pág. 95) Gráfico 29. *Barreras espaciales.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.069 - (pág. 96) Gráfico 30. *Interacción (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.070 - (pág. 97) Gráfico 31. *Interacción (exterior).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.071 - (pág. 96) Gráfico 32. *Interacción (interior y exterior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.072 - (pág. 97) Gráfico 33. *Interacción (causas).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.073 - (pág. 97) Gráfico 34. *Problemas espaciales.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.074 - (pág. 97) Gráfico 35. *Problemas espaciales.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.075 - (pág. 98) Gráfico 36. *Satisfacción barrial (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.076 - (pág. 99) Gráfico 37. *Satisfacción barrial (exterior).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.077 - (pág. 98) Gráfico 38. *Satisfacción barrial (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.078 - (pág. 9) Gráfico 39. *Satisfacción barrial (exterior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.079 - (pág. 99) Gráfico 40. *Problemas espaciales.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.100 - (pág. 100) Gráfico 41. *Segregación social (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.101 - (pág. 101) Gráfico 42. *Segregación social (exterior).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.102 - (pág. 100) Gráfico 43. *Segregación social (total).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.103 - (pág. 101) Gráfico 44. *Segregación social (total).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.104 - (pág. 101) Gráfico 45. *Percepción de segregación social.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.080 - (pág. 102) Gráfico 46. *Satisfacción (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.081 - (pág. 103) Gráfico 47. *Satisfacción (exterior).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_3.082 - (pág. 102) Gráfico 48. *Satisfacción (total).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.083 - (pág. 103) Gráfico 49. *Satisfacción (equipamientos).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.084 - (pág. 103) Gráfico 50. *Equipamientos en el sector.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.085 - (pág. 104) Gráfico 51. *Minutos / distancia (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.086 - (pág. 105) Gráfico 52. *Minutos / distancia (exterior).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_0.087 - (pág. 104) Gráfico 53. *Satisfacción distancia (interior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.088 - (pág. 105) Gráfico 54. *Satisfacción distancia (exterior).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.089 - (pág. 105) Gráfico 55. *Transporte público vs privado vs peatonal.* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.090 - (pág. 106) Gráfico 56. *Equipamiento frecuente (total).* Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.091 - (pág. 107) Gráfico 57. *Equipamiento urgente (total).* Fuente: Elaboración propia

IMG\_0.092 - (pág. 106) Gráfico 58. *Equipamiento frecuente (total)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.093 - (pág. 107) Gráfico 59. *Equipamiento urgente (total)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.094 - (pág. 107) Gráfico 60. *Equipamientos urgentes y frecuentes*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.095 - (pág. 108) Gráfico 61. *Transporte (interior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_0.096 - (pág. 109) Gráfico 62. *Transporte (exterior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.097 - (pág. 108) Gráfico 63. *Satisfacción (interior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.098 - (pág. 109) Gráfico 64. *Satisfacción (exterior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.099 - (pág. 109) Gráfico 65. *Trasporte público vs privado*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.105 - (pág. 110) Gráfico 66. *Segregación espacial (interior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.106 - (pág. 110) Gráfico 67. *Segregación espacial (exterior)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.107 - (pág. 110) Gráfico 68. *Segregación espacial (total)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.108 - (pág. 110) Gráfico 69. *Segregación espacial (total)*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.109 - (pág. 111) Gráfico 70. *Percepción de segregación espacial*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.110 - (pág. 113) Imagen 16. *Conjunto habitacional Bemani, en segundo plano: conjunto habitacional Los Capulíes y Buenaventura*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.111 - (pág. 115) Mapa 18. *Mapa 3 escalas: sector, parroquia y ciudad*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.112 - (pág. 116) Tabla 8. *Distancia a los equipamientos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.113 - (pág. 117) Mapa 19. *Escala 2, sector: San Vicente de Mayancela*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.114 - (pág. 118) Tabla 9. *Distancia a los equipamientos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.115 - (pág. 119) Mapa 20. *Escala 1, parroquia: Hermano Miguel*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.116 - (pág. 120) Tabla 10. *Distancia a los equipamientos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_3.117 - (pág. 121) Mapa 21. *Escala 3, ciudad: Cuenca*. Fuente: Elaboración propia.

## 04 SEGREGACIÓN

### Discusión y lineamientos

IMG\_4.118 - (pág. 127) Imagen 17. *Cerramiento + garita del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.119 - (pág. 127) Imagen 18. *Estado de la vía de ingreso al conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.120 - (pág. 129) Imagen 19. *Parqueaderos ubicados al frente de los edificios del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.121 - (pág. 129) Imagen 20. *Espacio comunal entre los edificios del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.122 - (pág. 131) Imagen 21. *Transición al salir del conjunto habitacional Bemani, calle de tierra y falta de veredas*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.123 - (pág. 131) Imagen 22. *Peatones vs transporte privado en la vía de ingreso del conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.124 - (pág. 134) Gráfico 71. *VARIABLES SOCIALES QUE DAN COMO RESULTADO SEGREGACIÓN SOCIAL*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.125 - (pág. 135) Imagen 23. *Estado de la vía de ingreso al conjunto habitacional Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.126 - (pág. 135) Imagen 24. *Parada de bus en la vía principal*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.127 - (pág. 137) Imagen 25. *Equipamiento urgente del interior del conjunto habitacional Bemani: abasto*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.128 - (pág. 137) Imagen 26. *Equipamiento urgente del exterior del conjunto habitacional Bemani: recreación*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.129 - (pág. 139) Gráfico 72. *VARIABLES ESPACIALES QUE DAN COMO RESULTADO SEGREGACIÓN ESPACIAL*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.130 - (pág. 141) Gráfico 73. *SEGREGACIÓN SOCIAL Y*



espacial que dan como resultado segregación general. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.131 - (pág. 143) Mapa 22. *Mapa de los indicadores de calidad de vida en Cuenca*. Fuente: Orellana y Osorio (2014).

IMG\_4.132 - (pág. 143) Mapa 23. *Mapa de las áreas estudiadas en esta investigación en Cuenca*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.133 - (pág. 145) Gráfico 74. *Clasificación del los llineamientos propuestos*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.134 - (pág. 146) Gráfico 75. *Factores que influyen en la interacción homogénea*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.135 - (pág. 147) Gráfico 76. *Sección vial a - a*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.136 - (pág. 147) Gráfico 77. *Sección vial b - b*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.137 - (pág. 147) Gráfico 78. *Axonometría de Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.138 - (pág. 147) Gráfico 79. *Planta de Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.139 - (pág. 148) Gráfico 80. *Factores que influyen en la calidad del conjunto*. Fuente: Elaboración propia.

propia.

IMG\_4.140 - (pág. 149) Gráfico 81. *Propuesta de tipología de bloques de vivienda*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.141 - (pág. 149) Gráfico 82. *Axonometría de Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.142 - (pág. 149) Gráfico 83. *Planta de Bemani*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.143 - (pág. 150) Gráfico 84. *Factores que influyen en la interacción heterogénea*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.144 - (pág. 151) Gráfico 85. *Sección vial a - a*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.145 - (pág. 151) Gráfico 86. *Sección vial b - b*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.146 - (pág. 151) Gráfico 87. *Axonometría del barrio*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.147 - (pág. 151) Gráfico 88. *Planta del barrio*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.148 - (pág. 152) Gráfico 89. *Factores que influyen en la valoración del barrio*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.149 - (pág. 153) Gráfico 90. *Sección vial a - a*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.150 - (pág. 153) Gráfico 91. *Sección vial b - b*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.151 - (pág. 153) Gráfico 92. *Axonometría del barrio*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.152 - (pág. 153) Gráfico 93. *Planta del barrio*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.153 - (pág. 154) Gráfico 94. *Factores que influyen en la accesibilidad del sector*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.154 - (pág. 155) Gráfico 95. *Recorrido desde el conjunto habitacional Bemani a los diferentes equipamientos básicos ubicados en el sector*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.155 - (pág. 156) Gráfico 96. *Factores que influyen en la accesibilidad de la parroquia*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.156 - (pág. 157) Gráfico 97. *Recorrido desde el conjunto habitacional Bemani a los diferentes equipamientos básicos ubicados en la parroquia*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.157 - (pág. 158) Gráfico 98. *Factores que influyen en la accesibilidad de la ciudad*. Fuente: Elaboración propia.

IMG\_4.158 - (pág. 159) Gráfico 99. *Recorrido desde*

*los conjuntos habitacionales a los diferentes equipamientos básicos ubicados en la parroquia*. Fuente: Elaboración propia.

# ANEXOS



ANEXO\_01 - Abstract avalado por el Departamento de Idiomas.

ANEXO\_02 - Modelo de encuesta al exterior del conjunto habitacional Bemani.

ANEXO\_03 - Modelo de encuesta al interior del conjunto habitacional Bemani.


## Social and Spatial Analysis of Housing in the Outskirts of the City of Cuenca

Subtitle: Las Praderas de Bemani housing complex.

### ABSTRACT

In Cuenca, the housing deficit and the land values cause it to expand to its borders. As a consequence, the housing complexes are built near the urban limits. This study analyzed the social and spatial effects generated by the location of these projects, specifically of the “Las Praderas de Bemani” housing complex and its immediate surroundings. A mixed methodology study was applied, and the results obtained evidenced the existence of social and spatial segregation, both inside and outside the project. Finally, urban-architectural guidelines were proposed that aim to resolve these discrepancies.

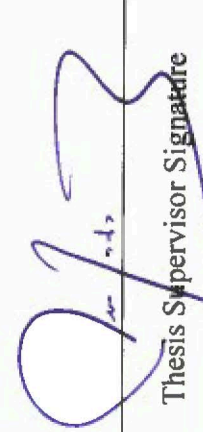
**Keywords:** social segregation, spatial segregation, intermediate cities, housing complexes, residential satisfaction, Ecuadorian housing

  
Student's Signature


Student's Name:  
Karla Dominguez

  
Student's Signature

Student's Name:  
Jorge Morejón

  
Thesis Supervisor Signature  
Ana Rodas, Architect

  
Dpto. Idiomas

  
Translated by  
Andrew Smith



DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
<b>NOMBRE DEL ENCUESTADOR:</b>	
<b>Género:</b>	Femenino Masculino
<b>Edad:</b>	N. encuesta:
<b>Fecha:</b>	Fecha:
<b>Hora de inicio:</b>	Hora de inicio:
<b>SECCIÓN 1:</b>	
¿Qué tanto interactúa con sus vecinos del conjunto habitacional "Las Praderas de Bemani"?	
1 Mucho	2 Vecinos muy peleadores
2 Algo	3 La gente es poco respetuosa
3 Poco	4 No saben quienes son
4 Nada	5 No tiene tiempo
Otra, ¿cuál?...	
¿Qué tanto interactúa con sus vecinos del barrio?	
1 Mucho	2 Muro / Cerramiento
2 Algo	3 Inseguridad del barrio
3 Poco	4 No saben quienes son
4 Nada	5 No le interesa
Otra, ¿cuál?...	
<b>SECCIÓN 2:</b>	
¿Cómo se siente de vivir en este barrio?	
1 Muy orgulloso	2 Satisfecho
2 Algo orgulloso	3 Insatisfecho
3 Poco orgulloso	4 Privacidad
4 Nada orgulloso	5 No le interesa
En relación a su permanencia en este barrio, ¿usted quiere?	
1	2
<b>SECCIÓN 3:</b>	
¿Qué medio de transporte utiliza?	
Automóvil	Moto
Bus	Taxi
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre la distancia de su casa al trabajo u otra actividad que realice fuera del barrio?	
15 a 30 minutos	30 a 45 minutos
Mucho	Algo
5 a 10 minutos	10 a 15 minutos
Muy satisfecho	Satisfecho
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre el transporte público?	
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre la accesibilidad a los siguientes equipamientos?	
Muy satisfecho	Satisfecho
Insatisfecho	Muy insatisfecho
<b>SECCIÓN 4:</b>	
¿Qué le agregaría a su barrio para hacerlo más agradable? Escoja 3	
1 Mercados, tiendas, farmacias, bancos	6 Juntas Parroquiales, Municipio
2 Centros de salud, hospitales y clínicas	7 Áreas comunales
3 Guarderías infantiles	8 Plazas, parques y espacios deportivos
4 Centros educativos	Otra, ¿cuál?...
5 Unidad de policía, estación de bomberos	
6 Juntas Parroquiales, Municipio	
7 Áreas comunales	
8 Plazas, parques y espacios deportivos	
Escoja 3 equipamientos a los que accede frecuentemente (Desde el más utilizado).	
En general, ¿Cuál es su nivel de satisfacción respecto a la ubicación del conjunto "Las Praderas de Bemani" en el sector?	
Muy satisfecho	Satisfecho
Insatisfecho	Muy insatisfecho

Anexo 02.

Observaciones:



DATOS DE IDENTIFICACIÓN	
<b>NOMBRE DEL ENCUESTADOR:</b>	
<b>Género:</b>	Femenino Masculino
<b>Edad:</b>	N. encuesta:
<b>Fecha:</b>	Fecha:
<b>Hora de inicio:</b>	Hora de inicio:
<b>SECCIÓN 1:</b>	
¿Qué tanto interactúa con sus vecinos del conjunto habitacional "Las Praderas de Bemani"?	
1 Mucho	2 Vecinos muy peleadores
2 Algo	3 La gente es poco respetuosa
3 Poco	4 No saben quienes son
4 Nada	5 No tiene tiempo
Otra, ¿cuál?...	
¿Qué tanto interactúa con sus vecinos del barrio?	
1 Mucho	2 Muro / Cerramiento
2 Algo	3 Inseguridad del barrio
3 Poco	4 No saben quienes son
4 Nada	5 No le interesa
Otra, ¿cuál?...	
<b>SECCIÓN 2:</b>	
¿Cómo se siente de vivir en este barrio?	
1 Muy orgulloso	2 Satisfecho
2 Algo orgulloso	3 Insatisfecho
3 Poco orgulloso	4 Privacidad
4 Nada orgulloso	5 No le interesa
En relación a su permanencia en este barrio, ¿usted quiere?	
1	2
<b>SECCIÓN 3:</b>	
¿Qué medio de transporte utiliza?	
Automóvil	Moto
Bus	Taxi
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre la distancia de su casa al trabajo u otra actividad que realice fuera del barrio?	
15 a 30 minutos	30 a 45 minutos
Mucho	Algo
5 a 10 minutos	10 a 15 minutos
Muy satisfecho	Satisfecho
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre el transporte público?	
¿Cuál es su nivel de satisfacción sobre la accesibilidad a los siguientes equipamientos?	
Muy satisfecho	Satisfecho
Insatisfecho	Muy insatisfecho
<b>SECCIÓN 4:</b>	
¿Qué le agregaría a su barrio para hacerlo más agradable? Escoja 3	
1 Mercados, tiendas, farmacias, bancos	6 Juntas Parroquiales, Municipio
2 Centros de salud, hospitales y clínicas	7 Áreas comunales
3 Guarderías infantiles	8 Plazas, parques y espacios deportivos
4 Centros educativos	Otra, ¿cuál?...
5 Unidad de policía, estación de bomberos	
6 Juntas Parroquiales, Municipio	
7 Áreas comunales	
8 Plazas, parques y espacios deportivos	
Escoja 3 equipamientos a los que accede frecuentemente (Desde el más utilizado).	
En general, ¿Cuál es su nivel de satisfacción respecto a la ubicación del conjunto "Las Praderas de Bemani" en el sector?	
Muy satisfecho	Satisfecho
Insatisfecho	Muy insatisfecho

Anexo 03.

Observaciones:



# ANEXOS DIGITALES

## 02 VIVIENDA

*Análisis de la vivienda en la periferia de la ciudad de Cuenca*

ANEXO\_2.001 - *Oficio dirigido al departamento de Control Urbano del Municipio de Cuenca.*

ANEXO\_2.002 - *Respuesta del oficio dirigido al departamento de Control Urbano del Municipio de Cuenca.*

ANEXO\_2.003 - *Emplazamiento general del conjunto habitacional Bemani*

ANEXO\_2.004 - *Plano de manzanas, equipamiento, áreas comunales y topografía del conjunto habitacional Bemani*

## 03 EFECTOS

*Análisis social y espacial en el conjunto habitacional “Las Praderas de Bemani”*

ANEXO\_3.005 - *Correlación de todas las variables.*

ANEXO\_3.006 - *Correlación variables exterior.*

ANEXO\_3.007 - *Correlación variables interior.*

ANEXO\_3.008 - *Estadística descriptiva.*

ANEXO\_3.009 - **Ambiente residencial**  
***Interacción entre grupos heterogéneos***

Contiene:

*Tabla de estadística descriptiva.*

*Prueba z de hipótesis.*

*Gráfico de comparación con su respectiva tabla.*

*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*

*Gráficos de Pareto con sus respectivas tablas.*

*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

ANEXO\_3.010 - **Ambiente residencial**  
***Interacción entre grupos homogéneos***

Contiene:

*Tabla de estadística descriptiva.*

*Prueba z de hipótesis.*

*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*

*Gráficos de Pareto con sus respectivas tablas.*

*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*



**ANEXO\_3.011 - Valoración del barrio**  
**Satisfacción de elementos barriales**

Contiene:

*Tabla de regresión.*  
*Prueba de correlación de variables.*  
*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*  
*Gráficos de Pareto con sus respectivas tabla.*  
*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

**ANEXO\_3.012 - Accesibilidad**  
**Accesibilidad a equipamientos básicos**

Contiene:

*Prueba de correlación de variables.*  
*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*  
*Gráficos de Pareto con sus respectivas tabla.*  
*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

**ANEXO\_3.013 - Accesibilidad**  
**Satisfacción distancia vs gastos**

Contiene:

*Tabla de regresión.*  
*Gráfico de dispersión.*  
*Prueba de correlación de variables.*  
*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*  
*Gráficos de Pareto con sus respectivas tabla.*  
*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

**ANEXO\_3.014 - Calidad del conjunto**  
**Equipamiento fregunte y urgente**

Contiene:

*Tabla de regresión.*  
*Gráfico de dispersión.*  
*Prueba de correlación de variables.*  
*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*  
*Gráficos de Pareto con sus respectivas tabla.*  
*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

**ANEXO\_3.015 - Calidad del conjunto**  
**Tranpsorte vs satisfacción**

Contiene:

*Tabla de regresión.*  
*Prueba de correlación de variables.*  
*Gráficos de histograma con sus respectivas tablas.*  
*Gráficos de Pareto con sus respectivas tabla.*  
*Gráficos de telaraña con sus respectivas tablas.*

