





**UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO**

**MAESTRÍA EN ARQUITECTURA**

**MENCIÓN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS Y URBANOS**

**SEGUNDA COHORTE**

**ARTÍCULO ORIGINAL**

**TEMA:**

**EVOLUCIÓN DEL DESARROLLO URBANÍSTICO EN LA TENDENCIA DE LAS  
URBANIZACIONES CERRADAS DE LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD DE  
PORTOVIEJO.**

**AUTORA: ARQ. BELÉN IRIARTE ANDRADE.**

**TUTOR: ARQ. JUAN CARLOS MERA.**

**CANTÓN PORTOVIEJO - PROVINCIA DE MANABÍ - REPÚBLICA DEL ECUADOR.**

**DICIEMBRE- 2021**

## RESUMEN

El presente trabajo de investigación, tiene como objetivo principal analizar el desarrollo urbanístico de las urbanizaciones cerradas implantadas en la Zona norte de la ciudad de Portoviejo, tomando como límite las avenidas: Miraflores, Reales Tamarindo, José María Urbina y la calle Atanasio Santos, para determinar la incidencia del uso du suelo de los conjuntos habitacionales legalizadas por el GAD Municipal del cantón Portoviejo, a través de indicadores sociales, urbano y arquitectónico.

Evidenciando con muestras de mapeo el crecimiento de la zona norte a raíz del post terremoto del 16 de abril de 2016, en la que se experimentó la migración del comercio y de las personas por salir del casco central de la ciudad, denominada zona CERO, que fue una de las más afectadas, forzando la transformación del uso del suelo.

Así mismo podemos demostrar que la mayoría de edificaciones que se han ido asentado en la zona norte, incumplen con la ordenanza de tipología de cerramiento en urbanizaciones cerradas y de viviendas que colindan con el espacio público, convirtiéndolas en murallas sin transparencia.

**Palabras Clave:** Urbanizaciones cerradas, inseguridad, desarrollo urbanístico, uso de suelo, movilidad.

## **ABSTRACT**

The main objective of this research work is to analyze the urban development of the gated communities implanted in the northern area of the city of Portoviejo, taking as a limit the avenues: Miraflores, Reales Tamarindo, José María Urbina and Atanasio Santos street, to determine the incidence of land use in housing complexes legalized by the Municipal GAD of the Portoviejo canton, through social, urban and architectural indicators.

Proving with mapping samples the growth of the northern area as a result of the post-earthquake of April 16, 2016, in which the migration of commerce and people was experienced to leave the central part of the city, called zone CERO, which It was one of the most affected, forcing the transformation of land use.

Likewise, we can show that most of the buildings that have been settled in the northern area, fail to comply with the ordinance of enclosure typology in closed urbanizations and houses that adjoin the public space, turning them into walls without transparency.

**Key Words:** Gated communities, insecurity, urban development, land use, mobility.

## Introducción

El incremento de urbanizaciones cerradas está aumentando rápidamente en los últimos años, ya que la gente busca seguridad en su privacidad sin pensar en el impacto que causa en el exterior de estas.

La publicación del blog de Libertun, N. (2012). Urbanizaciones Cerradas en Latinoamérica, nos indica que:

La tasa de urbanización de Latinoamérica es de casi el 85%, acomodando a más de 315 millones de residentes en sus ciudades. Un tercio de esta población se localiza en los diez centros urbanos más grandes de la región, cantidad equivalente a la suma de los ciudadanos de todos los países de América Central y el Caribe. Pero el crecimiento de las ciudades está lejos de borrar las diferencias entre quienes las habitan. Los contrastes sociales son profundos y dejan su impronta en la forma urbana.

Podemos observar que las proliferaciones de las urbanizaciones están creando conjuntos habitacionales amurallados trayendo como consecuencia lugares desolados e inseguros en el espacio públicos, desestimulando el transporte de servicio urbano disminuyendo las horas de tránsito.

Estudiando el artículo de Roimant, S. (2016), sobre las urbanizaciones cerradas a escala planetaria, en la revista Universidad del valle, nos indica que:

Las urbanizaciones cerradas generan un mayor uso de recursos escasos como son la tierra urbana y el agua al requerir grandes extensiones de terreno y tener infraestructura que necesita un alto consumo de agua (lagos artificiales y áreas verdes extensas) y además incentivan el uso del transporte privado, ocasionando problemas de congestión vehicular y contaminación sonora y del aire. Esto perjudica a la sociedad en su conjunto.

Las urbanizaciones cerradas en su mayoría tienen implantadas como tipología de cerramientos amurallados sin que estos se relacionen visiblemente con el exterior, en ciertos casos también se incumplen con la normativa de transparencia sin que estos sean sancionados, generando el gran problema en la inseguridad, movilidad, disponibilidad de espacios verdes ambientales y la discriminación de estrato social en el suelo urbano.

Analizando el artículo de Malizia, M. (2015), sobre El estudio de las urbanizaciones cerradas. Una propuesta metodológica aplicada al municipio Yerba Buena (aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, noroeste argentino), en la revista El colegio de México, nos relata que:

Como punto de partida es preciso tener en cuenta que las urbanizaciones cerradas suelen entenderse como parte integrante de fenómenos urbanos más amplios. Fueron concebidas como respuesta a las demandas que caracterizan a un determinado grupo de la sociedad y que se relacionan, principalmente, con la necesidad de habitar lugares seguros y en contacto con la naturaleza.

Estas implantaciones nacen a raíz de la inseguridad, de la desconfianza e intimidación ciudadana, sin embargo, por estos factores también generamos otros impactos como lo son la inseguridad misma, la segregación social; separando a las personas por extracto sociales mostrando a la nueva generación un mundo distinto y apartado de la realidad ya que dentro de estas ciudades cerradas encuentran todo sin necesidad de salir al mundo exterior y nos conllevan al incentivo del uso de transporte privado, haciendo que el transporte público deje de transitar en esa zona apartándola más de la sociedad.

Según Balarezco, C. (2015) “En Ecuador, las urbanizaciones cerradas se popularizaron por ser la tipología de vivienda de las clases altas. Desde finales de los noventa se ha comercializado como dispositivo para optimizar la seguridad”. (p.12)

En la publicación de Ponce, G., Pelegrín, N.), sobre Reconstruir el centro o reconstruir la ciudad. Renovación post-sísmica. Caso de estudio en una ciudad ecuatoriana, en la revista Espacio, nos describe que la ciudad de Portoviejo:

Después del año 1990 la ciudad continuó creciendo a un ritmo acelerado en habitantes, distribuyéndose en forma de ciudad baja y dispersa, adoptando tres modalidades de crecimiento: la ciudad compacta, pero de muy baja densidad en forma de viviendas aisladas en parcela, alineada a la calle pública con el surgimiento de los barrios y repartos; las urbanizaciones cerradas más alejadas de la ciudad consolidada, con calles privativas y un nexo de conexión vigilado con las principales avenidas y; las ciudadelas aprovechando los resquicios entre unos y otras.

La ciudad de Portoviejo capital de la provincia de Manabí, en los últimos 30 años ha venido experimentando un fuerte crecimiento físico espacial desordenado sin ningún tipo de planificación, afectando la malla urbana y post-terremoto del 16 de abril del año 2016, se vio obligada a la transformación del uso del suelo donde áreas que fueron designadas para otras actividades, debieron de albergar al sector más afectado del casco central comercial de la urbe denominado la zona cero, lo cual trajo como consecuencia la migración de la mayor parte del comercio a las zonas residencial y de futura expansión incluyendo las áreas agrícolas de la zona norte de la ciudad, incrementando los conjuntos habitacionales hacia estas zonas.

## **Justificación:**

Esta investigación se enfoca en analizar los fenómenos y las problemáticas causadas por las urbanizaciones cerradas, verificando si el lugar su implantación es correcta de acuerdo a la actividad que se realiza en el espacio y los problemas que se genera por el mal uso de suelo de la zona norte.

Conocer los efectos que causa en los habitantes por las ciudades amuralladas creando estrategias para evitar opacar el espacio público y no dejar que la malla urbana se siga desintegrando y recuperar el tejido urbano ordenado.

Examinando el artículo de Borja, J. (2013), acerca del espacio público, nos dice que:

Los urbanistas deben ser también voces críticas, que denuncien los muros que cierran calles y barrios, la privatización de los espacios públicos, la exclusión de colectivos sociales, las arquitecturas que de facto niegan la posibilidad de espacios públicos como los conjuntos de torres en medio de la nada o los complejos especializados.

Presentar estrategias para relacionar directamente a las urbanizaciones cerradas con el espacio público integrándolo con la sociedad, puede haber urbanizaciones privadas sin ser cerradas.

Indagando el apartado de Perahia, R. (2007), Las ciudades y su espacio público. Nos expresa que:

Tradicionalmente, en nuestras ciudades, el Espacio Público fue concebido como el espacio de la expresión y la apropiación social por excelencia, es el espacio que alberga el cotidiano transcurrir de la vida colectiva. Es el espacio que da identidad y carácter a una ciudad, el que permite reconocerla y vivirla.

Es el sitio que conserva la memoria de sus habitantes en sus espacios naturales, culturales, patrimoniales.



Estos espacios presentan diversidad de formas, dimensiones, funciones y características ambientales. Sin embargo, el espacio público es percibido como un vacío “con forma”, es decir conformado por la edificación y elementos que lo bordean, ya sean espacios de circulación y tránsito, recreación y deporte, reunión e interacción social, contemplación y disfrute del paisaje y la naturaleza, etc.

## **Objetivo General y específicos**

### **Objetivo General:**

Analizar el desarrollo urbanístico en la tendencia de las urbanizaciones cerradas implantadas en la Zona norte de la ciudad de Portoviejo, para determinar la incidencia en los usos de suelos establecidos de los conjuntos habitacionales legalizadas por el GAD Municipal, a través de indicadores sociales, urbano y arquitectónico.

### **Objetivo Específico:**

1. Determinar la compatibilidad del uso del suelo con respecto a los asentamientos de urbanizaciones y la afectación de las áreas productivas agrícolas.
2. Identificar la tipología de diseño constructivo de los complejos habitacionales amurallados.
3. Identificar el comportamiento de la movilidad de tránsito que va a experimentar el sector, mediante indagación de campo.
4. Considerar la inseguridad de la zona vinculada a las urbanizaciones cerradas.

## **Metodología:**

En el presente trabajo se utilizará el tipo de investigación exploratoria, descriptiva, cuantitativa y cualitativo, ya que esta nos permite describir, estudiar y analizar los procesos constructivos (urbanos – arquitectónico), podemos buscar estrategias para poder sugerir adaptar estas urbanizaciones al espacio público sin que dejen de ser privadas, tomaremos como muestra de estudio dentro de los límites de la zona norte, las avenidas: Miraflores, Reales Tamarindo, José María Urbina y la calle Atanasio Santos.

Indagando el documento de García, F. A.; Peralta, M. P. (2013), sobre las Urbanizaciones multifamiliares cerradas y su conexión con el espacio público en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para el análisis de los encerramientos urbanos, nos relata que:

Para materializar esta expansión han sido necesaria la implementación del sistema de transporte público en esta parte de la ciudad a partir tanto de la instalación de paradas del Masivo Integrado de Occidente (MIO) como la de ciclo rutas a pesar de que la gran masa de ciclista se asienta en el distrito popular de Agua blanca (El País, accedido el 02/08/2013), la adecuación medioambiental (preferentemente en lo resultante a la clausura del basurero de Navarro) y la asignación de suelo para áreas comerciales. De este modo se ha establecido una nueva centralidad en la urbe cuya subida de renta del suelo la convierte en un territorio atractivo para la inversión inmobiliaria.

Se realizará un tratado de las urbanizaciones aprobadas del objeto de estudio para verificar si el uso del suelo es lo correcto y evitar que esa zona se siga expandiendo desordenadamente afectando la malla urbana.

Revisando el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Portoviejo. (2016), acerca de las urbanizaciones amuralladas nos cuenta que:

En el caso de Portoviejo no han existido experiencias de este tipo exactamente; sin embargo, la forma de ocupación del suelo generada por los inmobiliarios, a falta de lineamientos estratégicos para desarrollar el territorio por parte del Municipio en administraciones pasadas. Léase ciudadelas, urbanizaciones hasta invasiones- ha sido muy caótico y ha deteriorado el funcionamiento de la ciudad.

Se llevará a cabo entrevistas informales se poseerá como objetivo demostrar la idea del espacio urbano y el grado de individualización que tienen los residentes. Las preguntas podrían apuntar a datos personales, doctrinas para residir en esa urbanización, discernimiento y relación con los vecinos, actividades desarrolladas en el espacio urbano exterior, reconocimiento de locales o lugares próximos de interés, áreas habituales en el tiempo de ocio y consumo, así como la comparación con otras zonas que hayan residido con anterioridad.

En las entrevistas aplicaremos la técnica de los mapas mentales o cognitivos (De castro, 1999). Su ocupación es explicitar cómo los individuos perciben, codifican, construyen y representan el territorio en base tanto a su propia experiencia vital como a los imaginarios existentes sobre, en esta ocasión, algunas de las partes de la urbe.

Kevin Lynch en su obra *La imagen de la ciudad*, quien afirmaba que en la orientación espacial los individuos suelen descubrir algunos elementos. Éstos serían los “nodos”, “hitos”, “bordes”, “sendas” y “zonas”, los cuales debían ser considerados referentes espaciales dentro de la memoria urbana y auténticos materiales configuradores de la igualdad individual y colectiva: en definitiva, forman aquello que Charles Morris denominó “los lugares significativos”.

Con estos datos se intenta que el modelo escogido simbolice a una parte de la vecindad jerarquizando los lugares en función de su importancia y a partir de dos cuestiones: los límites de la zona y el señalamiento de los lugares, objetos, individuos o cosas importantes que estén adentro del objeto de estudio. Con la aclaración y recapitulación la población de una idea del espacio

urbano de contigüidad a partir de las vivencias y percepciones que han sido edificadas mediante la interacción social y la experiencia personal.

## Resultado

El estudio del crecimiento de urbanizaciones cerradas y la problemática de estas, se realiza usando como metodología una encuesta a los habitantes.

De acuerdo a la fórmula de la muestra representativa o estadística:

$$n = z^2 \cdot N \cdot p \cdot q / e^2 (N - 1) + z^2 \cdot p \cdot q$$

Para despejar el resultado de la muestra, tomamos los datos del censo realizado en el año 2013, acorde al número de habitantes de 49.500 correspondiente a la parroquia urbana 18 de Octubre del cantón Portoviejo, con un nivel de confianza del 95% y un 5% de margen de error, lo cual nos dio como resultado una muestra de 381 encuestas a realizar, a través de las siguientes preguntas obtuvimos como resultado:

### ¿En qué tipo de residencia usted vive?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Urbanización Cerrada	97	25.46%
b) Edificio	59	15.49%
c) Vivienda Unifamiliar	185	48.56%
d) Vivienda Plurifamiliar	40	10.50%
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

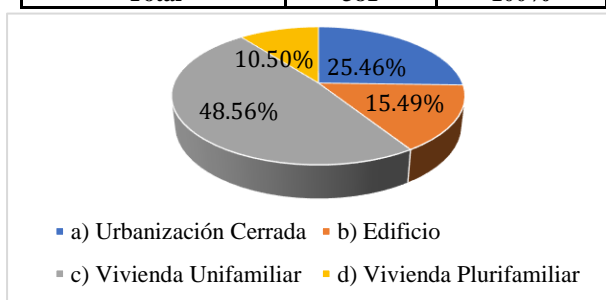


Gráfico 1: *Tipo de residencia. Elaboración propia, 2021.*

El análisis de los datos primarios recolectados nos da a conocer que el 48.56% de viviendas pertenecen a Viviendas unifamiliar y un 10.50% en viviendas plurifamiliar (Gráfico 1). Las observaciones elaboradas en el campo demuestran la existencia de un contraste territorial. El cercado perimetral perteneciente a los barrios cerrados separa la gran parte de estas viviendas.

### ¿Qué tipo de cerramiento tiene su vivienda?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Amurallado - Cerrado	191	50.13%
c) 60% de transparencia	79	20.73%
d) No cuenta con cerramiento	90	23.62%
b) Transparente	21	5.51%
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

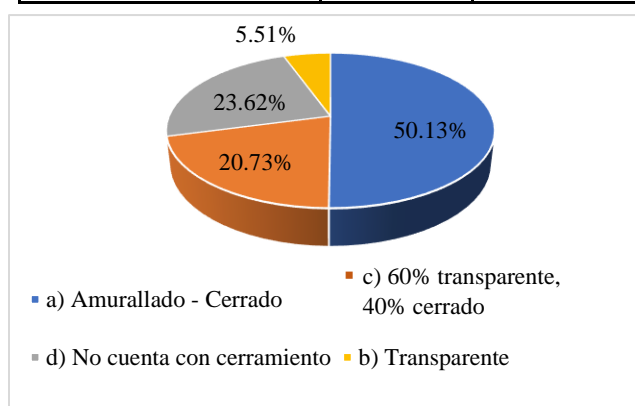


Gráfico 2: Tipo de cerramiento. Elaboración propia, 2021.

Indudablemente podemos notar la gran parte de las personas encuestadas nos manifestaron en un 50.13% que los cerramientos de su vivienda son de tipo amurallados, esto se debe al desconocimiento de la problemática y a la falsa seguridad que estos representan y apenas el 20,73% cuentan con cerramiento con el 60% de transparencia acorde a la ordenanza.

### ¿Por qué usted elegiría vivir en una urbanización cerrada? (opción múltiple)

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Seguridad	242	40.81%
b) Privacidad	121	20.40%
c) Confort	95	16.02%
d) Estrato social	48	8.09%
e) No viviría	87	14.67%
<b>Total</b>	<b>593</b>	<b>100%</b>

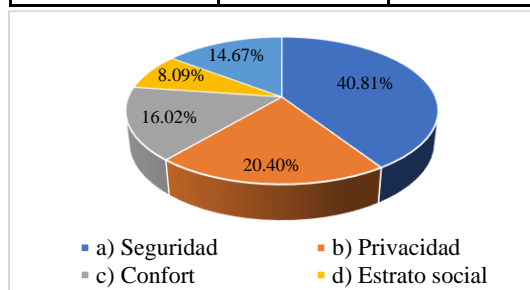


Gráfico 3: ¿Por qué vivir en una urbanización?  
Elaboración propia, 2021.

El 40.81% de los habitantes equivalente a la mayoría, desearía vivir en una urbanización cerrada por la seguridad que esta nos brinda, siguiendo a la privacidad. Este es el concepto que nos venden este tipo de proyectos inmobiliarios y el desconocer las consecuencias, el des aporte que le damos a la ciudad nos dejamos deslumbrar por este tipo de vivienda, pero cuando la habitamos nos damos cuenta de todos estos inconvenientes.

### ¿Qué tipo de transporte utiliza para moverse?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Transporte público	70	18.37%
b) Transporte privado	275	72.18%
c) Moto	28	7.35%
d) Bicicleta	8	2.10%
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

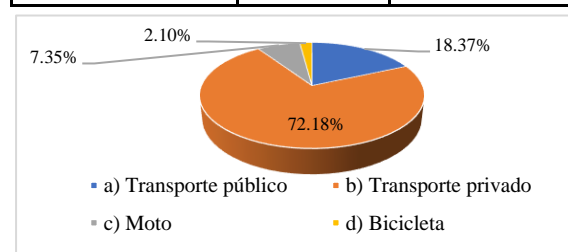


Gráfico 4: Tipo de transporte. Elaboración propia, 2021.

La problemática del transporte igualmente es importante. Si analizamos la diferencia entre las urbanizaciones cerradas y los barrios adyacentes nos chocamos ante dos escenas diferentes. Sobre todo, si se tiene en cuenta los escasos de líneas de transporte público de pasajeros que circulan por la zona y los extensos lapsos que existen entre dos colectivos de una misma línea debido a que el 72.18% de la muestra utiliza el transporte privado. El Grafico 4 nos ilustra el porcentaje de habitantes que usan el transporte público. Debido a este fenómeno los buses dejan de transitar por ciertas zonas. Por lo tanto, cuando queremos recurrir al transporte publico existen problemas asociados a la intransitabilidad y/o deficiencias de las calles internas y cerradas. La situación se invierte cuando consideramos los barrios cerrados y esto nos da como resultado calles desoladas a partir de ciertas horas incentivando la delincuencia del sector.

### ¿Conoce o se le es familiar la problemática de las urbanizaciones cerradas?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Si	166	43.57%
b) No	215	56.43%
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

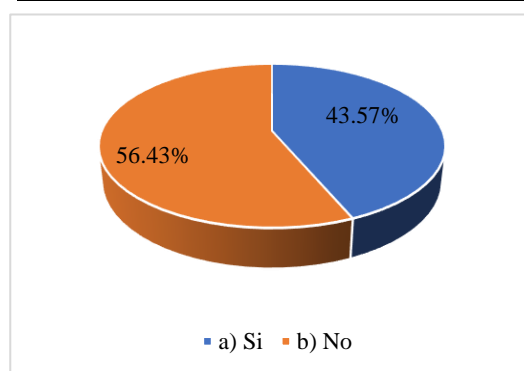


Gráfico 5: *Problemática de las urbanizaciones. Elaboración propia, 2021.*

La mayoría de habitantes desconocen la problemática de las urbanizaciones debido a la falta de educación de parte de las entidades correspondientes que no damos a conocer este tipo de

inconvenientes a las personas, el 43.57% tiene una intuición del problema relacionándolo con temas de pago de alcótuas, con inconvenientes vecinales y desacuerdo con las normativas de las urbanizaciones y un porcentaje mínimo conoce el tipo de problemas de las urbanizaciones como lo son la discontinuidad de la malla urbana, el no aporta miento con el espacio exterior urbano y el incremento de la inseguridad por parte de los cerramientos amurallados al no cumplir con las ordenanzas estipuladas.

### ¿Conoce el anterior uso de suelo de su vivienda y cuál era?

Respuesta	Frecuencia	Porcentaje
a) Residencial	84	22.05%
b) Agrícola	95	24.93%
c) Zona protegida	17	4.46%
d) No	169	44.36%
<b>Total</b>	<b>381</b>	<b>100%</b>

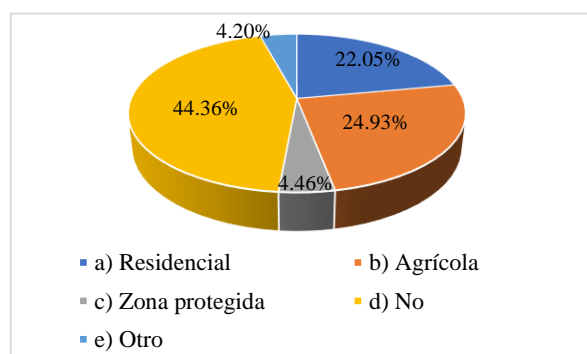


Gráfico 6: *Uso de suelo. Elaboración propia, 2021.*

La falta de interés de conocer el tipo de uso suelo donde vamos a vivir nos conlleva a construir o comprar nuestra vivienda en usos de suelos designados para otras actividades, esto nos trae muchas veces como consecuencia invadir o provocar cambios de uso suelo.

Analizando el crecimiento de la ciudad de Portoviejo señalado en el Plano de la ciudad, elaborado por Augusto González Yllecas, el 13 de julio de 1911, el área urbana consolidada de la ciudad ocupa un espacio limitado por las calles designadas en aquel tiempo como: Salinas,



Villamil, Río Portoviejo, Pacheco, Sucre, Camino a Picoaza, Selva Alegre, Espejo, 5 de junio, Juan Montalvo y Camino del Matadero.



Imagen 1: *Mapa de Portoviejo.*

Fuente: *Fundación Valdivia*

En 1992 se hizo un estudio designado “Ampliación de la Malla Urbana de la Ciudad de Portoviejo” para el periodo comprendido entre 1992 – 2002, el 26 de julio de 1996, la Ilustre Municipalidad de la ciudad de Portoviejo emite la Ordenanza Municipal No. 0340, publicada en el Registro Oficial No. 997, en donde se establece el límite del área urbana de la ciudad que rige hasta la actualidad.

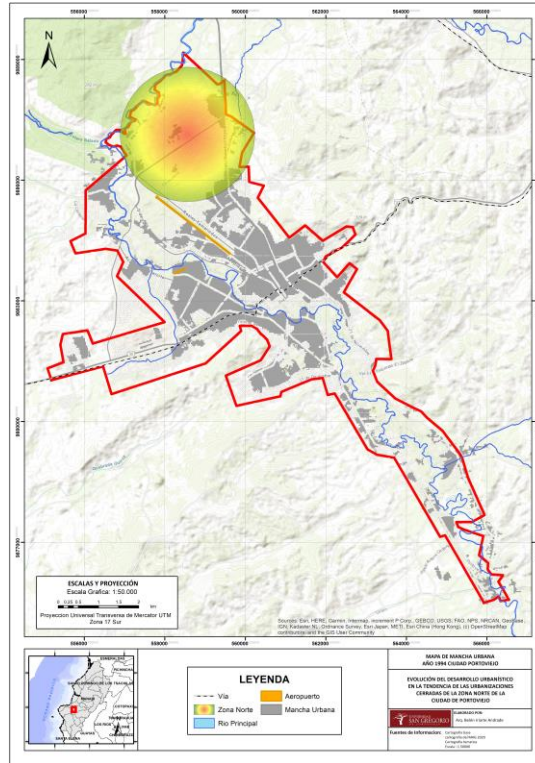


Imagen 2: Mapa de la mancha urbana año 1994.  
Elaboración propia, 2021

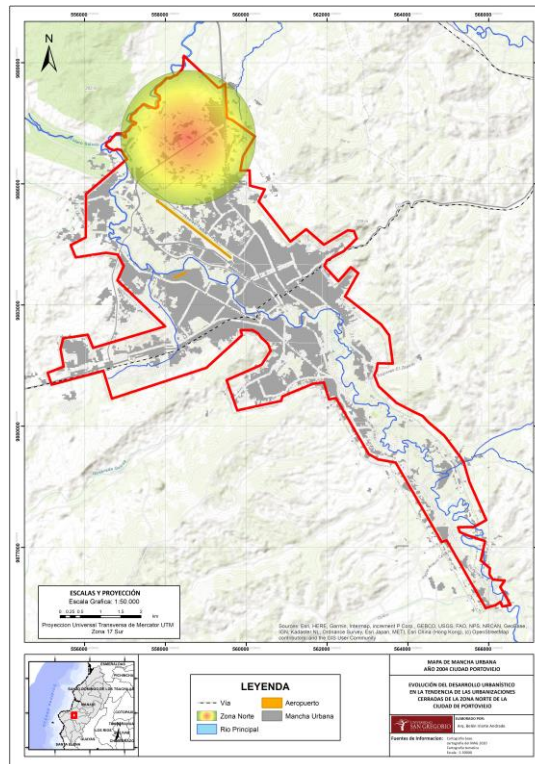


Imagen 3: Mapa de la mancha urbana año 2004.  
Elaboración propia, 2021.



En la Imagen 2, 3, 4 y 5 podemos ver la evolución de la ciudad de Portoviejo, como cada década va ascendiendo donde es notorio el crecimiento en los últimos años pero se jerarquiza en la zona norte, este cambio se da después del terremoto del año 2016 cuando la gente cambió el área de residir y la zona comercial, trasladándola a zonas destinadas a otra actividad convirtiendo su uso de suelo y muchas veces transformando el concepto de un tipo de obra construida, como lo verificamos en nuestro estudio en la Av. Reales tamarindos y la Av. Miraflores.

## **Discusión**

Al terminar con las entrevistas a las personas profesionales residentes de urbanizaciones y las encuestas dirigidas al público en general, nos damos cuenta de que tienen un concepto que las urbanizaciones cerradas nos transmiten seguridad, la falta de conocimiento de las normativas hacen percibirlo de esta manera, más del 50% de los encuestados desconocen la problemática y no están de acuerdo con la ordenanza que nos dice que debemos mantener nuestros cerramientos con el 60% de transparencia, al entrevistar a un profesional de la rama nos indica que está de acuerdo con esta ordenanza porque los cerramientos amurallados dan la sensación de inseguridad y son más propensos a que se genere delincuencia y afectan al ornato de la ciudad.

Las urbanizaciones cerradas dan una solución habitacional, pero a la vez crean un problema en el espacio público con calles desoladas donde poca gente quiere transitar y no contribuyen en el desarrollo armónico de la ciudad solo cumplen la necesidad para residir; en cuanto al transporte público, las personas dicen que, si transitan por estos barrios amurallados, no obstante, más del 70% utilizan vehículo privado, por tanto no están al tanto de lo que sucede en su entorno porque esto es un factor que si afecta a la transportación pública porque influye en que estas

urbanizaciones amuralladas dan la sensación de inseguridad por su estrato social, como consecuencia del sector no experimenta mucha demanda de la población para implementar paradas de buses.

Las personas no tienen el interés de saber para que está destinado su uso de suelo por este motivo un gran porcentaje de asentamiento de viviendas se dan en zonas agrícolas por eso debería de existir un poco más de control municipal debido a que las ciudades crecen y van generando demanda de viviendas que tienen que ser controladas y no afectar el área agrícola ya que esto nos genera una seguridad alimentaria para nuestro cantón y no convendría extenderse la ciudad hacia estos sectores ya que muchos de ellos no cuentan con los servicios básicos, entonces la afectación a estas zonas agrícolas sería muy grave ya que a más de darnos los alimentos también podría ser un pequeño pulmón de la ciudad.

Uno de los entrevistados cree que la solución para este problema es que la malla urbana de la ciudad se extienda pero esto no sería una solución porque existen bastantes terrenos libres que están siendo subutilizados en muchos casos existen terrenos de engordes que muchas personas prefieren tenerlos cercados esperando la oportunidad de venderlo a un precio más elevado y esto debe de controlar la municipalidad, la especulación del uso de suelo por lo tanto existen ciertos asentamiento humanos que no consiguen terrenos baratos precisamente por este motivo y esto genera que la ciudad se vaya extendiendo hacia sectores donde no correspondería de extenderse, esto hace que la ciudad crezca de forma desordenada y no en sectores seguros, sin embargo no debería de extenderse el límite urbano ya que primero debe de consolidarse la zona urbana con respecto a los espacios vacíos que aún están disponibles para estos asentamiento de vivienda u otros equipamientos que requiere la ciudad.

Los aportes que se generaron en este análisis acerca de la problemática de la proliferación de las urbanizaciones cerradas amuralladas es que tenemos que hacer cumplir la ordenanza de que todas estas urbanizaciones tengan el 60% de transparencia y no sean urbanizaciones amuralladas y a más de eso también existe la posibilidad que el frente de estas urbanizaciones implementen áreas comerciales para mitigar dichos efectos.

### **Conclusión**

El desarrollo de la zona norte se dio a partir del pos terremoto del año 2016 como se evidencia en la comparación del mapeo, debido a que la gente se expandió del casco urbano de la ciudad donde fue la parte más afectada, implantados en parte de superficie que no eran designada para residencia, sino que tenía otro uso de suelo.

Este problema se presenta al desconocimiento de las ordenanzas tanto de uso de suelo como normas para la construcción.

Es evidente y condicionante a las problemáticas urbanas de la proliferación de urbanizaciones amuralladas el desconocimiento de los habitantes, así como la falta de aplicación de las ordenanzas por parte de los administradores de turnos.

Analizando los usos de suelos en la delimitación del área que ha sido transformado como convirtiendo zonas residenciales en zonas comerciales y viceversa o zonas agrícolas en zonas residenciales; estos cambios son notorios desde estos últimos 5 años.

## Recomendaciones

Conforme con el análisis realizado se debe hacer programas de difusión con el tipo de ordenanzas que existen y que se pueden aplicar, para el conocimiento de las personas hacia el aporte urbano y darles a conocer la problemática de este tipo de cerramientos y enseñar las zonas de la ciudad designadas con cada tipo de uso de suelo.

No solo nos basta con conocer las ordenanzas sino aplicarlas y romper con esta cadena que está causando problemas en todas las ciudades por el incumplimiento de las normas, apliquemos en los cerramientos el 60% de transparencia, para aportar con el exterior y lograr construir un mejor lugar donde percibamos un sitio seguro lleno de conformidad que nos agrade el circular por ese sector.

Se recomienda el control de la municipalidad con respecto a que estas personas que implantan los conjuntos residenciales buscan terrenos más económicos donde no existen servicios básicos y eso debe de ser controlado por la municipalidad para que esto no se genere y no devoré áreas donde en ciertas zonas son agrícolas, otras zonas de riesgo las cuales tiene cierta mitigación pero no como la naturaleza, entonces debería de haber más control en cuanto a la expansión de estas urbanizaciones para que la ciudad crezca en un manera armónica y pueda consolidar sus áreas que aun están disponibles dentro de la ciudad.

# Anexo

Figura 1: Delimitación del área de estudio. Elaboración propia

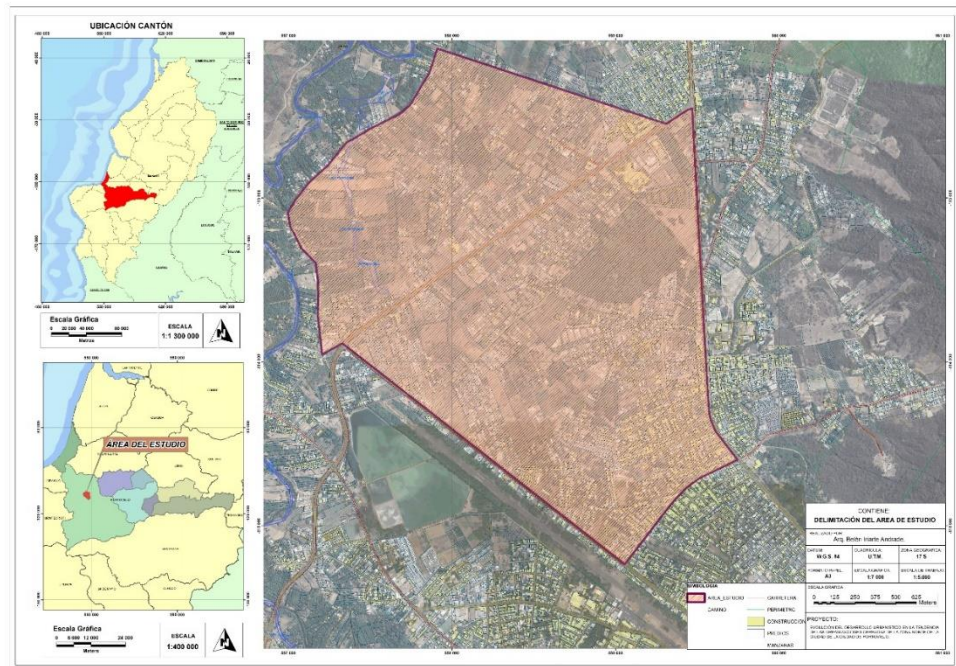
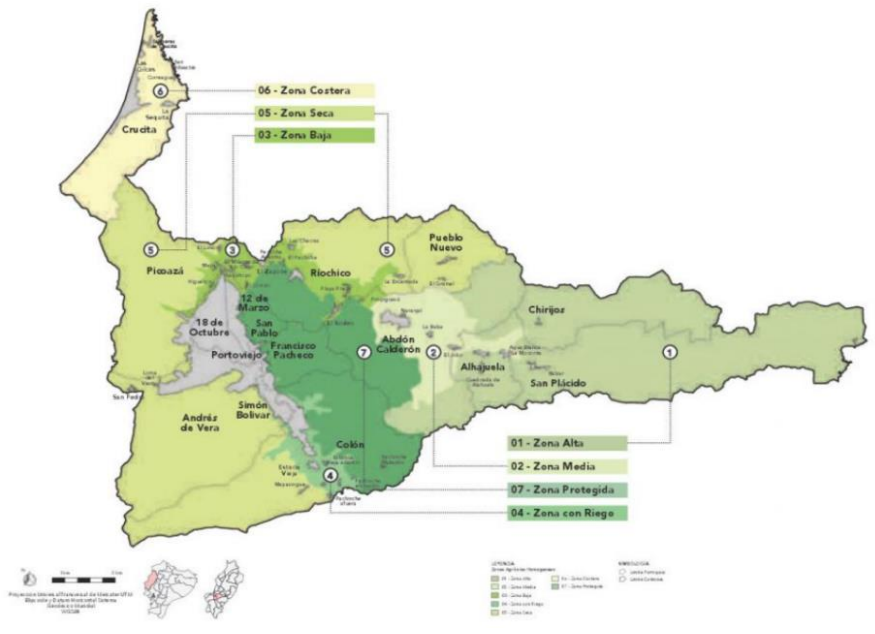


Figura 2: Zonas Agrícolas. Plan 2035

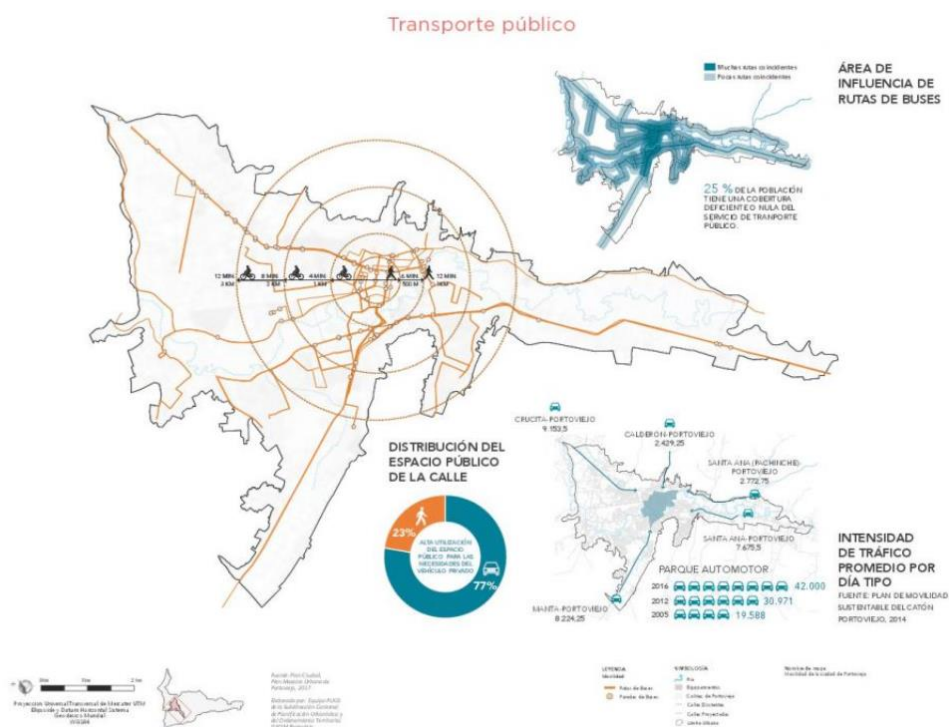
## Mapa Zonas agrícolas homogéneas





El uso de la tierra simboliza las actividades económicas productivas del cantón. Portoviejo tiene una superficie total de 95.774.35 ha, de las que, más del 64% corresponde a áreas de ocupación con fines de protección y conservación; el 35% se dedica a las actividades agrícolas, pecuarias y forestales que se caracterizan de un sistema productivo determinado.

**Figura 3: Vías de circulación. Plan 2035**



La red de transporte urbano aún no integra a todas las centralidades urbanas existentes, teniendo que recorrer en promedio de 800 a 1000m para acceder al servicio, obligando a los portovejenses optar por un vehículo propio.

**Figura 4:** *Av. Manabí.*

**Foto tomada por:** *Arq. Belén Iriarte 2021*



**Figura 5:** *Av. Manabí.*

**Foto tomada por:** *Arq. Belén Iriarte 2021*



**Figura 6:** *Av. Reales Tamarindo.*

**Fuente:** *Google Earth*





**Figura 7:** *Zona Norte. Elaboración propia. 2021*



**Figura 7:** *Av. Miraflores. Elaboración propia. 2021*



## Encuesta

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO				
	<b>MAESTRIA EN ARQUITECTURA MENSION EN PROYECTOS ARQUITECTONICOS Y URBANOS</b>			
	<i>Análisis de caso: Evolución del desarrollo urbanístico en la tendencia de las urbanizaciones cerradas de la zona norte de la ciudad de Portoviejo.</i>			
ENCUESTA DIRIGIDA AL PÚBLICO EN GENERAL				
<b>Responsable de la encuesta:</b> Arq. María Belén Iriarte Andrade				
<b>Instrucciones:</b> Marque con un X la respuesta bajo su criterio. La presente encuesta es de carácter confidencial				
DATOS DEL ENCUESTADO/A				
Género:	Femenino	_____	Masculino	_____
Edad:	14-24	_____	25/40	_____
			41/60	_____
			Más de 60	_____
Nivel de Instrucción:	Primaria	_____	Secundaria	_____
			Universidad	_____
			Cuarto Nivel	_____
DATOS DE LA INVESTIGACIÓN				
<b>1.- ¿En qué ciudad vive usted?</b> a) Portoviejo _____ b) Otra ciudad _____				
<b>2.- ¿En qué tipo de residencia usted vive?</b> a) Urbanización Cerrada _____ b) Edificio _____ c) Vivienda Unifamiliar _____ d) Vivienda Plurifamiliar _____				
<b>3.- ¿Qué tipo de cerramiento tiene su vivienda?</b> a) Amurallado - Cerrado _____ b) Transparente _____ c) 70% abierto, 30% cerrado _____ d) No cuenta con cerramiento _____				
<b>4.- ¿Por qué usted elegiría vivir en una urbanización cerrada? (opción, múltiple)</b> a) Seguridad _____ b) Privacidad _____ c) Confort _____ d) Estrato social _____ e) No viviría _____				
<b>5.- ¿Qué tipo de transporte utiliza para moverse?</b> a) Transporte público _____ b) Transporte privado _____ c) Moto _____ d) Bicicleta _____				
<b>6.- ¿Conoce o se le es familiar la problemática de las urbanizaciones cerradas?</b> a) Sí _____ b) No _____ ¿Por qué? _____				
<b>7.- ¿Ha sido víctima de algún delito en los últimos años en su sector de residencia?</b> a) Dentro de la vivienda _____ b) Fuera de la vivienda _____ c) Ambas _____ d) No, nunca _____				
<b>8.- ¿Cree usted que su cerramiento aporta con el espacio urbano exterior?</b> a) Sí _____ b) Poco _____ c) No _____				
<b>9.- ¿Conoce el anterior uso de suelo de su vivienda y cuál era?</b> a) Residencial _____ b) Agrícola _____ c) Zona protegida _____ d) Otro _____ e) No _____				
<b>10.- ¿Transitaría peatonalmente alrededor de una urbanización cerrada?</b> a) Sí _____ b) No _____ ¿Por qué? _____				

## Entrevistas a residentes de urbanizaciones

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO			
	<b>MAESTRIA EN ARQUITECTURA MENSION EN PROYECTOS ARQUITECTONICOS Y URBANOS</b>		
	<b>Análisis de caso: Evolución del desarrollo urbanístico en la tendencia de las urbanizaciones cerradas de la zona norte de la ciudad de Portoviejo.</b>		
ENTREVISTA DIRIGIDA AL PROFESIONALES			
<b>Responsable de la entrevista:</b> Arq. María Belén Iriarte Andrade			
<b>Instrucciones:</b> Respuesta bajo su criterio.			
DATOS DEL ENCUESTADO/A			
Género:	Femenino <input type="checkbox"/>	Masculino <input type="checkbox"/>	
Edad:			
Nivel de Instrucción:	Tercer nivel <input type="checkbox"/>	Cuarto nivel <input type="checkbox"/>	Quinto nivel <input type="checkbox"/>
DATOS DE LA INVESTIGACIÓN			
1.- ¿En qué ciudad vive usted?			
a) Portoviejo <input type="checkbox"/>			
b) Otra ciudad <input type="checkbox"/>			
2.- ¿En qué tipo de residencia usted vive?			
a) Urbanización Cerrada <input type="checkbox"/>		c) Vivienda Unifamiliar <input type="checkbox"/>	
b) Edificio <input type="checkbox"/>		d) Vivienda Plurifamiliar <input type="checkbox"/>	
3.- ¿Qué tipo de cerramiento tiene su vivienda?			
a) Amurallado - Cerrado <input type="checkbox"/>		c) 60% abierto, 40% cerrado <input type="checkbox"/>	
b) Transparente <input type="checkbox"/>		d) No cuenta con cerramiento <input type="checkbox"/>	
4.- ¿Esta de acuerdo con la ordenanza de cerramiento 60% transparente?			
5.- ¿Qué piensa usted del aporte urbanístico que da las urbanizaciones cerradas a la ciudad?			
6.- ¿Piensa usted que las urbanizaciones afectan a la transportación pública en la implementación de paradas en el			
7.- ¿Qué criterio tiene usted con respecto a los asentamientos de viviendas residenciales en zonas agrícolas?			
8.- ¿Cree usted que se debe ampliar el límite urbano del cantón Portoviejo para dar paso a viviendas residenciales?			
9.- ¿Qué aporte nos daría con respecto a la problemática de la proliferación de las urbanizaciones cerradas			

## Referencias Bibliográficas

Libertun, N. (6 de agosto de 2012). Urbanizaciones cerradas en Latinoamérica. *BID Mejorando vidas*.

<https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/urbanizaciones-cerradas-en-latinoamerica/>

Roimant, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Universidad del valle, Prospectiva*, 21, pp. 13-22

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/5742/574261720001/html/index.html#:~:text=Las%20urbanizaciones%20cerradas%20generan%20un,uso%20del%20transporte%20privado%2C%20o%20casionando>

Balarezco, C. S. (2015). La incidencia de la inseguridad en la segregación a micro escala: la respuesta de la clase media a los problemas de violencia y delincuencia en la ciudad de Quito. *Tesis de maestría*.

<https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/bitstream/10469/8640/2/TFLACSO-2015CSBR.pdf>

Ponce, G., Pelegrín, N. (10 de septiembre de 2020), Reconstruir el centro o reconstruir la ciudad. Renovación post-sísmica. Caso de estudio en una ciudad ecuatoriana. *Espacio*, 41 (0798-1015), p. 53

<http://www.revistaespacios.com/a20v41n34/a20v41n34p04.pdf>

Malizia, M. (2015), El estudio de las urbanizaciones cerradas. Una propuesta metodológica aplicada al municipio Yerba Buena (aglomerado Gran San Miguel de Tucumán, noroeste argentino). *El colegio de México*, vol. 30, núm. 1.

<https://www.redalyc.org/jatsRepo/312/31242738004/html/index.html>

Borja J. (2013), Espacio público, test de la ciudad democrática. Reino de España.

<https://www.jordiborja.cat/espacio-publico-test-de-la-ciudad-democratica/>

Perahia, R. (2007), Las ciudades y su espacio público. *Universidad de Buenos Aires*.

<http://www.ub.edu/geocrit/9porto/perahia.htm>

Castro Aguirre, C. D. (1995). Geografía de la percepción como instrumento de planeamiento urbano y ordenación territorial

García, F. A.; Peralta, M. P. (2013), sobre las Urbanizaciones multifamiliares cerradas y su conexión con el espacio público en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para el análisis de los encerramientos urbanos. *Universidad del Valle – Cidse*, 152, p.10

<http://biblioteca.clacso.edu.ar/Colombia/cidse-univalle/20130923035734/doctra152.pdf>

Martínez, J. A. (2014). Una propuesta metodológica para evaluar la imagen de una ciudad a través de los mapas asociativos.



Plan de Ordenamiento territorial de la ciudad de Portoviejo. (17 de marzo de 2016).  
*Gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Portoviejo*

Maya, M. A (2018); Sobre las Urbanizaciones cerradas. Fragmentación socioterritorial en el periurbano sur del mar de la Plata.

[https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos\\_digitales/11556/maya-urbanizacionescerradas.pdf](https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/11556/maya-urbanizacionescerradas.pdf)

Reyna, A. E. (2017); Sobre los Escenarios de crecimiento urbano 2017 y 2022 de la ciudad de Portoviejo, Manabí – Ecuador a partir de autómatas celulares.

[https://www.utm.edu.ec/investigacion/phocadownload/publicaciones/Publicaciones-](https://www.utm.edu.ec/investigacion/phocadownload/publicaciones/Publicaciones-Regionales/2015/2015%20ESCENARIOS%20DE%20CRECIMIENTO%20URBANO%202017%20Y%202022%20DE%20LA%20CIUDAD%20DE%20PORTOVIEJO%20MANABI%20ECUADOR%20A%20PARTIR%20DE%20AUTMATAS%20CELULARES.pdf)

[Regionales/2015/2015%20ESCENARIOS%20DE%20CRECIMIENTO%20URBANO%202017%20Y%202022%20DE%20LA%20CIUDAD%20DE%20PORTOVIEJO%20MANABI%20ECUADOR%20A%20PARTIR%20DE%20AUTMATAS%20CELULARES.pdf](https://www.utm.edu.ec/investigacion/phocadownload/publicaciones/Publicaciones-Regionales/2015/2015%20ESCENARIOS%20DE%20CRECIMIENTO%20URBANO%202017%20Y%202022%20DE%20LA%20CIUDAD%20DE%20PORTOVIEJO%20MANABI%20ECUADOR%20A%20PARTIR%20DE%20AUTMATAS%20CELULARES.pdf)

Plan Portoviejo 2035. La mejor ciudad para vivir en el ecuador.

<https://content.bhybrid.com/publication/df513425/mobile/>

Garling, T. (1989). La metáfora del mapa cartográfico en los estudios sobre los mapas cognitivos urbanos. In *Anales de Geografía de la Universidad Complutense* (Vol. 9, pp. 21-34).