

---

Artículo

---

## La incidencia de los conjuntos habitacionales cerrados en la configuración de la morfología del periurbano de la ciudad de Cuenca (Ecuador). caso de estudio: San Joaquín

The incidence of gated residential developments in the configuration of the peri-urban morphology of Cuenca (Ecuador). Case study: San Joaquin Parish

**Fabiana Isabel Torres-Espinoza**

Universidad de Cuenca

[fabianai.torres@ucuenca.edu.ec](mailto:fabianai.torres@ucuenca.edu.ec), <https://orcid.org/0009-0003-6570-8835>

**Ximena Alejandrina Salazar-Guamán**

Universidad de Cuenca

[ximena.salazar@ucuenca.edu.ec](mailto:ximena.salazar@ucuenca.edu.ec), <https://orcid.org/0000-0002-7486-8190>

**Resumen:** La expansión urbana de Cuenca experimentó un notable incremento en las últimas décadas, dando lugar a diferentes formas de urbanizar el territorio. Los conjuntos habitacionales cerrados surgieron como solución de vivienda en las zonas periurbanas, donde su incidencia morfológica en la parroquia San Joaquín es el objetivo de este trabajo. Mediante una metodología cuantitativa y análisis espacial, se estudian estos proyectos arquitectónicos en tres escalas según el aprovechamiento urbanístico del suelo: escala mediata, inmediata e interna. Los resultados evidencian que, a escala mediata, el área presenta características típicas periurbanas con convergencia de manzanas de fraccionamiento bajo y alto. A escala inmediata, el sistema vial sufre alteraciones jerárquicas y funcionales, mientras que la división predial contrasta la homogeneidad interna de los conjuntos con la heterogeneidad circundante. A escala interna, la ocupación prioriza rentabilidad mediante máximo aprovechamiento del suelo, evidenciando reducción significativa o ausencia de áreas verdes, vías y espacios comunales. La investigación demuestra que los conjuntos habitacionales cerrados son enclaves que transforman las dinámicas del territorio periurbano, interrumpiendo el desarrollo continuo y generando fragmentación espacial y segregación física, económica y social.

**Palabras clave:** conjuntos habitacionales cerrados, fragmentación urbana, morfología periurbana, segregación socioespacial, ciudades intermedias

**Abstract:** Cuenca's urban expansion experienced notable growth in recent decades, generating different urbanization patterns. Gated residential developments emerged as housing solutions in peri-urban areas, where their morphological impact on San Joaquín Parish is this study's objective. Using quantitative methodology and spatial analysis, architectural projects are examined at three scales according to land use intensity: intermediate, immediate, and internal levels. Results show that at the intermediate level, the area exhibits typical peri-urban characteristics with converging low and high subdivision blocks. At the immediate level, the road system undergoes hierarchical and functional alterations, while property division contrasts internal homogeneity of complexes with surrounding heterogeneity. At the internal level, occupation prioritizes profitability through maximum land use, showing significant reduction or absence of green areas, roads, and communal spaces. The research demonstrates that gated residential complexes are enclaves transforming peri-urban dynamics, disrupting continuous development and generating spatial fragmentation and physical, economic, and social segregation.

**Keywords:** gated communities, urban fragmentation, peri-urban morphology, socio-spatial segregation, intermediate cities

**Recibido:** 23-07-2024 / **Aceptado:** 01-12-2025 / **Publicado online:** 27-07-2026

**Cómo citar:** Torres-Espinoza, Fabiana Isabel y Salazar-Guamán, Ximena Alejandrina (2026). La incidencia de los conjuntos habitacionales cerrados en la configuración de la morfología del periurbano de la ciudad de Cuenca (Ecuador). Caso de estudio: San Joaquín, Estudios Geográficos, 87 (300), 2026. <https://doi.org/10.3989/estgeogr.2026.1220>

**Copyright:** © 2026 Editorial CSIC. Este es un contenido de acceso abierto diamante distribuido bajo los términos de la licencia de uso y distribución Creative Commons Reconocimiento 4.0 Internacional (CC BY 4.0).

**Información complementaria** ↓

## INTRODUCCIÓN

El periurbano es comúnmente conocido como una interfase entre espacios ya definidos: la ciudad y el campo (Barsky, 2005). No obstante, su complejidad lleva a encontrar varias denominaciones: periferia urbana (Capel, 2013), rururbano (Cardoso y Fritschy, 2012), ciudad difusa (Nel-lo, 1998) y ciudad dispersa (Rufí, 2003), entre otros. Todas estas definiciones comparten similitudes al destacar aspectos como la localización adyacente a centros urbanos y la absorción del crecimiento progresivo de la ciudad (Arteaga, 2005). Asimismo, se entiende como un espacio de transición en constante transformación y heterogeneidad por la convivencia simultánea de actividades urbanas y rurales.

Un aspecto clave en la configuración del periurbano es su papel como receptor del crecimiento urbano, absorbiendo la demanda de vivienda desde la ciudad y el campo. Este proceso genera diversas formas de ocupación: asentamientos informales, desarrollos públicos y proyectos inmobiliarios privados, entre los cuales destacan las urbanizaciones cerradas como modelo predominante en periferias latinoamericanas.

En la región, el rápido proceso de urbanización ha acelerado la transformación de las zonas periurbanas generando problemáticas ambientales y socioeconómicas. La conversión del suelo rural en urbano ha provocado la pérdida de vegetación, la sustitución de áreas agrícolas esenciales para la subsistencia de las ciudades y el incremento de zonas deforestadas con alta erosión. Asimismo, la urbanización ha alterado la morfología del suelo para facilitar la ocupación, afectando las fuentes hídricas mediante contaminación, modificación de cauces, embaulamientos e incluso taponamientos completos. En este contexto, los conjuntos habitacionales cerrados irrumpen en la continuidad del espacio (Roitman, 2004) en entornos de baja ocupación, generando fragmentación, aislamiento y cambios en la configuración del espacio público. La sensación de exclusividad se acentúa por su arquitectura exterior, donde los cerramientos físicos refuerzan su separación del contexto circundante (Becerril et al., 2013).

En lo social, las formas de organización de la vivienda evidencian problemas de segregación, especialmente en soluciones colectivas, y pérdida de valores culturales dados no solo por el cambio en los modos de vida, sino por la irrupción de nuevas formas de cotidianidad que se aíslan de su entorno. A ello se suma el hecho de que estas zonas se convierten en dependientes de la ciudad o “ciudades dormitorio”, cuyas dinámicas las vuelven en muchos casos monofuncionales, lo cual no dinamiza la economía local. Otros aspectos derivados de este carácter dependiente son los incrementos en el número de desplazamientos para llegar a lugares de trabajo y abastecimiento de servicios. Por otra parte, la ocupación tiende a ser espontánea y sin procesos de planificación que optimicen el aprovechamiento del suelo, lo que deriva en una ocupación dispersa con el consiguiente encarecimiento de la dotación de infraestructuras y servicios básicos. Finalmente, se evidencian procesos especulativos sobre el suelo, en la medida en que generalmente se trata de espacios sin dotación de servicios e infraestructuras.

A pesar de ello, el periurbano sigue siendo el inevitable receptor del crecimiento urbano y, por tanto, de la demanda de vivienda. Esta demanda es atendida en gran medida a través de propuestas inmobiliarias masivas conocidas como “barrios cerrados” (Janoschka, 2002) o “conjuntos habitacionales cerrados”, siendo esta última denominación la empleada en el presente estudio.

En este sentido, esta investigación plantea la hipótesis de que los proyectos inmobiliarios cerrados en contextos periurbanos de ciudades intermedias andinas generan transformaciones morfológicas diferenciadas que operan simultáneamente en múltiples escalas territoriales, produciendo patrones de fragmentación específicos que difieren de los documentados en grandes metrópolis latinoamericanas.

La pregunta central que orienta el estudio es: ¿Cómo inciden los conjuntos habitacionales cerrados en la configuración morfológica del periurbano de ciudades intermedias y qué especificidades presentan estos procesos respecto a los patrones ya documentados en la literatura regional?

La selección de la parroquia San Joaquín en Cuenca se justifica porque representa un caso paradigmático de transición periurbana en ciudades intermedias, presenta una concentración significativa de conjuntos habitacionales cerrados en diferentes estados de consolidación, y mantiene aún características rurales que permiten observar los procesos de transformación territorial en curso, a diferencia de periferias ya consolidadas y que han sido estudiadas en otras ciudades.

## ANTECEDENTES TEÓRICOS

En Latinoamérica, la proliferación de conjuntos habitacionales cerrados es una tendencia muy marcada a partir de los años 80's (Janoschka, 2002; Roitman, 2004) donde factores económicos y sociales, como el rol que toma el mercado inmobiliario en la distribución del espacio (Rojo, 2015) y el aumento de la inseguridad, son apenas unas de las causas que influyen en la propagación de estas formas de urbanización en las zonas periféricas de las ciudades dando origen a transformaciones espaciales.

Sin embargo, para entender de manera integral todo el fenómeno derivado de la urbanización por medio proyectos habitacionales cerrados, es fundamental dar una aproximación conceptual a este tipo de conjuntos, estudiar los factores determinantes en el emplazamiento de estos enclaves en periferias, entender los efectos generados en la morfología del entorno circundante y realizar un acercamiento hacia la configuración interna y la relación de este tipo de proyectos con su entorno inmediato.

### Conceptualización de los conjuntos habitacionales cerrados

Los conjuntos habitacionales cerrados pueden ser entendidos como áreas residenciales donde el espacio público ha sido privatizado (Roitman, 2004) o como propiedades privadas que incluyen zonas comunales diseñadas para el uso limitado de un grupo específico de población (Caldeira, 2000). Diversas investigaciones conceptualizan estos proyectos residenciales desde diferentes enfoques, identificando la exclusividad, seguridad y exclusión (Becerril et al., 2013) como principios fundamentales que los definen.

Estos proyectos inmobiliarios se caracterizan por privatizar calles, plazas y parques mediante perímetros amurallados (Roitman, 2004), incorporando sistemas de seguridad para controlar accesos (Blakely y Snyder, 2002) e infraestructura para uso restringido de residentes.

Esta conceptualización puede enriquecerse con definiciones que enfatizan la diferencia entre un espacio "afuera" y "adentro" (Bauman, 2007), denotando la división de grupos poblacionales como "los de adentro" y "los de afuera" (Malizia, 2015). Esta distinción espacial materializa procesos de segregación donde el aislamiento generado separa a los residentes de actores sociales ajenos a los proyectos inmobiliarios (López y Rodríguez, 2005).

Desde esta perspectiva, estos enclaves cerrados constituyen una expresión arquitectónica que promueve el aislamiento entre clases sociales (Janoschka, 2002) mediante cercas y dispositivos de control. A su vez, Dear y Flusty (1998) conceptualizan a estas urbanizaciones como celdas interdictivas (interdictory spaces) que materializan geografías del miedo a través de arquitecturas defensivas.

Complementariamente, se puede hacer referencia a aportes de la Escuela de Los Ángeles (Soja, 2000; Scott, 2019), que analizan cómo la fragmentación urbana responde a procesos de reestructuración económica global. Soja (2000) conceptualiza estos espacios como manifestaciones de la 'postmetrópolis', caracterizada por la polarización social y la privatización del espacio público.

Por último, estos conjuntos representan una propiedad privada para uso colectivo donde el valor del espacio restringido compite constantemente frente al espacio abierto y público de la ciudad (Rojo, 2015). Su delimitación física se materializa a través de paredes, vallas, espacios vacíos o amplios dispositivos de seguridad (Caldeira, 2000).

Finalmente, para este estudio se adopta una definición operativa que integra estas dimensiones: los conjuntos habitacionales cerrados son enclaves residenciales vallados que privatizan el espacio público, implementan dispositivos de control de acceso y promueven el aislamiento socioespacial de sus residentes respecto al entorno periurbano circundante.

## Los conjuntos habitacionales y su entorno

Los conjuntos habitacionales, al contar con un límite vallado (Caldeira, 2000) presentan diferentes relaciones con respecto a su configuración interna y el entorno. Las formas y funciones derivadas del aislamiento de los proyectos residenciales (Thuillier, 2005), son aspectos importantes para entender cómo la opción de habitar dentro de éstos incide en las relaciones de sus residentes con su espacio inmediato y el espacio fuera del perímetro amurallado.

Internamente, el paisaje de los proyectos residenciales cerrados presenta características que difieren de las formas comunes del centro de la ciudad (Thuillier, 2005): vías curvas, lagos artificiales, avenidas bordeadas de árboles, entre otros; creando entornos cuya variedad solo es perceptible desde el interior, no así el exterior, el cual se mantiene monótono. Sin embargo, la tipología predominante está determinada por lotes que se disponen a lo largo de una calle central y de ramales vehiculares secundarias que convergen a la misma (Vidal-Koppmann, 2008). Pero incluso, lo que diferencia a los conjuntos habitacionales cerrados aún más del centro de la ciudad y el periurbano, es su homogeneidad (Thuillier, 2005), este paisaje interior, donde las condiciones de ocupación siguen un mismo patrón, dando completa uniformidad al conjunto.

En cuanto a las funciones internas, los proyectos residenciales vallados tan sólo admiten un uso de suelo residencial y en ciertos casos complementan o destinan superficies a actividades recreativas y comunales; dejando fuera actividades destinadas al comercio y la prestación de servicios (Thuillier, 2005). Como obligatoria observancia de la norma municipal, se dejan espacios libres que toman el rol de zonas comunales que no se integran a la ciudad sino sirven únicamente a quienes residen en los conjuntos habitacionales. Estos factores ponen en evidencia un comportamiento distinto de estos espacios habitables frente a las dinámicas espaciales y sociales propio de las ciudades. Por ende, los conjuntos habitacionales cerrados presentan dinámicas diferentes en su interior con respecto al entorno circundante; homogeneidad, seguridad y armonía exclusiva dentro de los límites vallados; frente a la inseguridad, segregación, pobreza e interacción social que presenta el espacio donde se asientan estas “islas” (Janoschka, 2002) habitables.

Por otro lado, existe un entorno alrededor del conjunto habitacional, donde las relaciones de forma y funciones admitidas presentan una gran brecha con respecto al interior de proyectos residenciales cerrados. El paisaje periurbano circundante se caracteriza por calles, generalmente, de tierra y casas de baja altura, de materiales adobe o ladrillo (Thuillier, 2005) emplazadas junto a lotes agrícolas extensos, donde los proyectos residenciales cerrados con sus edificaciones homogéneas e infraestructura de primer nivel resaltan como una intrusión urbana en este paisaje rural (Guamán, 2021). Sin embargo, estas formas de habitar buscan disfrazar ese contraste (Thuillier, 2005), ocultándose del exterior, pero continuando con una fuerte dependencia de la ciudad.

## ÁREA DE ESTUDIO

La ciudad de Cuenca, ubicada al sur de Ecuador, presenta un fenómeno acelerado de crecimiento hacia la periferia de la ciudad; sin embargo, este proceso no es de tendencia actual. A partir de la década de los 60's, la ciudad empezó a experimentar un importante crecimiento físico y demográfico derivando en la formación de núcleos de población definidos en zonas periféricas (Moscoso, 2017). Este es el caso de San Joaquín, una parroquia cuya evolución data a partir de inicios del siglo XX, pues antes del año de

1945, eclesiásticamente San Joaquín era un caserío perteneciente a San Roque, donde todavía existían grandes haciendas como la “Hacienda del Carmen”, la “Hacienda de los Cherres” y la “Hacienda San José” (Junta Parroquial Rural de San Joaquín, 2021). Estos latifundios se caracterizaban por abarcar una gran extensión de terreno y representar el soporte económico de la mayoría de población asentada en el sector; pues los hacendados contaban con familias dentro de sus terrenos, que realizaban labores de siembra, cosecha y división la cosecha, mediante el sistema de “al partir” (Junta Parroquial Rural de San Joaquín, 2021). Así mismo, para las familias que vivían a sus alrededores, las haciendas representaban su principal fuente de ingresos, situación que paulatinamente marca el carácter de este espacio.

Sin embargo, a medida que la expansión de la ciudad se volcaba hacia la zona oeste de la misma, San Joaquín comenzaría a experimentar una transformación de su morfología, impulsada a su vez por la construcción de vías importantes como lo son el camino a Soldados y Vía a Balzay en el año de 1946 (Rodríguez y Tandazo, 2019). Es así que se iniciaría con la división del territorio perteneciente a las haciendas, y la creación de nuevas vías de cuarto orden, con el fin de dar acceso a todos los predios.

En los años cincuenta, San Joaquín presentó un crecimiento lineal poco consolidado, conformando quintas o cuerdas dedicadas a una agricultura de subsistencia (Durán y Jerves, 2015) semejante a los cultivos dados dentro de las haciendas en años anteriores. La producción obtenida sustentaba parte de la alimentación de sus habitantes (Ilustre Municipalidad de Cuenca, 2011), y el cultivo de hortalizas era poco explorado por parte de los pobladores del sector. En 1972 la horticultura fue promovida tras la visita de los miembros de la organización norteamericana Cuerpo de Paz, quienes capacitaron y asesoraron a los pobladores sobre el cultivo de hortalizas. A su vez, otro factor importante en el desarrollo de la agricultura fue la intervención del CREA (Centro de Reconversión Económica del Austro) que introdujo, en esta época, el uso de agroquímicos en la producción, pasando así del policultivo de maíz y legumbres hacia la producción hortícola.

No obstante, a partir de los 80's, se introduce la idea de crear urbanizaciones habitacionales en el sector, por lo que para 1994, con la petición de la creación de la autopista que atraviesa la anterior Hacienda San José, la urbanización de la parroquia se prioriza sobre las actividades agrícolas (Durán y Jerves, 2015), que hasta el momento habían sido las principales actividades del sector. Este cambio de usos de suelo y tendencias hacia la urbanización del territorio han dado paso a la creación de la estructura urbana presente en los últimos años.

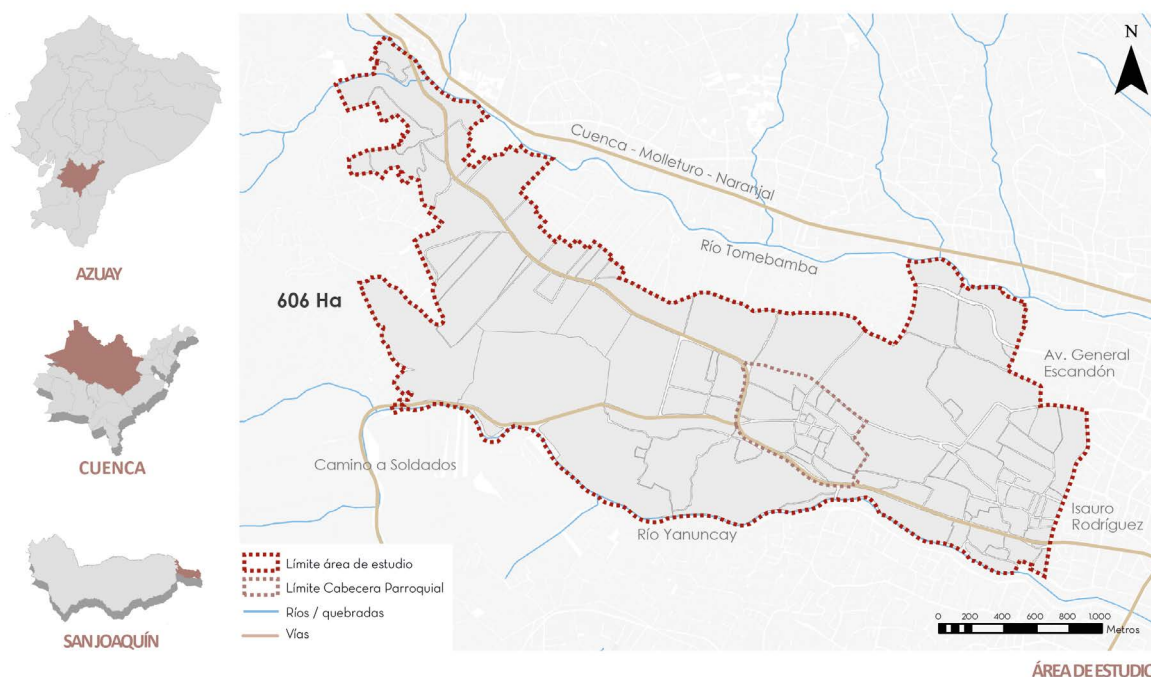
Es así como, la expansión urbana de San Joaquín se presenta como un crecimiento a lo largo de corredores viales (Rodríguez y Tandazo, 2019), principalmente en torno a las vías Carlos Arízaga Vega y la Cuenca-Molleturo-Naranjal. Además, existe una propensión hacia el desarrollo a saltos conjuntamente con el desarrollo en corredor ya presente en el sector (Rodríguez y Tandazo, 2019). Estos factores corroboran la transformación del periurbano y su crecimiento desordenado, es decir se trata de una irrupción, hacia el entorno rural, poco respetuosa del medio físico natural.

Dentro de este marco, los conjuntos habitacionales han proliferado como forma de ocupación del territorio durante el proceso de crecimiento de la ciudad generando una división del espacio periurbano en pequeños espacios cerrados (González y Sánchez, 2017). Aquí, el acelerado desarrollo de la urbanización de Cuenca, conjuntamente con la presencia de proyectos arquitectónicos cerrados, desencadena en fragmentación del espacio y segregación social, interurbana y ecológica (Mejía, 2014). Siendo así, que estos enclaves amurallados poseen características particulares que inciden en la configuración del espacio donde se emplazan.

Con estos antecedentes, la parte de la parroquia San Joaquín que se localiza en el área periurbana de Cuenca (Fig. 1), se muestra como un entorno propicio para la profundización del estudio de fenómenos asociados a la ocupación del suelo y su tendencia a la consolidación a partir de conjuntos habitacionales cerrados.



## LOCALIZACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO. SAN JOAQUÍN, CUENCA, ECUADOR.



Fuente: Elaboración propia. Figura 1

## METODOLOGÍA

Esta investigación desarrolla una metodología cuantitativa con análisis espacial multiescalar, diseñada para capturar la complejidad de los conjuntos habitacionales cerrados en contextos periurbanos de ciudades intermedias. La originalidad metodológica radica en la articulación sistemática de tres escalas mediante indicadores de conectividad que permiten evaluar las interacciones entre niveles territoriales. Este enfoque integrado identifica cómo las transformaciones internas de los conjuntos se propagan hacia el entorno inmediato y alteran la estructura territorial mediata.

Como unidades de análisis se tienen los conjuntos habitacionales, las manzanas y los predios, de los cuales se levantan los respectivos atributos, es decir, aquellos descriptores básicos que constituyen insumos para el posterior estudio. Cada uno de estos elementos adquiere significancia en distintos niveles de observación, estableciéndose tres escalas: mediata, inmediata e interna.

**Escala mediata** (estructura territorial): Analiza la inserción de los conjuntos en la matriz periurbana mediante indicadores de fragmentación espacial y discontinuidad del tejido urbano. Estos proyectos, por su naturaleza aislada y excluyente, pueden interrumpir la red de manzanas y calles existente, generando discontinuidad en el tejido urbano. Este fenómeno limita la accesibilidad interna y externa, dificultando la circulación por la red vial y acentuando la segregación socioespacial.

Con el propósito de analizar y clasificar los grados de intensidad de fraccionamiento de suelo, se recurrió a los datos existentes sobre las superficies de los lotes. El grado de intensidad de fraccionamiento se refiere a la medida en que un lote ha sido dividido en unidades más pequeñas, donde una mayor intensidad indica una división en lotes de menor superficie. Por tanto, se establecieron tres categorías: alto fraccionamiento (120-500 m<sup>2</sup>), medio (500-1000 m<sup>2</sup>) y bajo (>1000 m<sup>2</sup>), correspondientes a diferentes niveles de parcelación territorial.

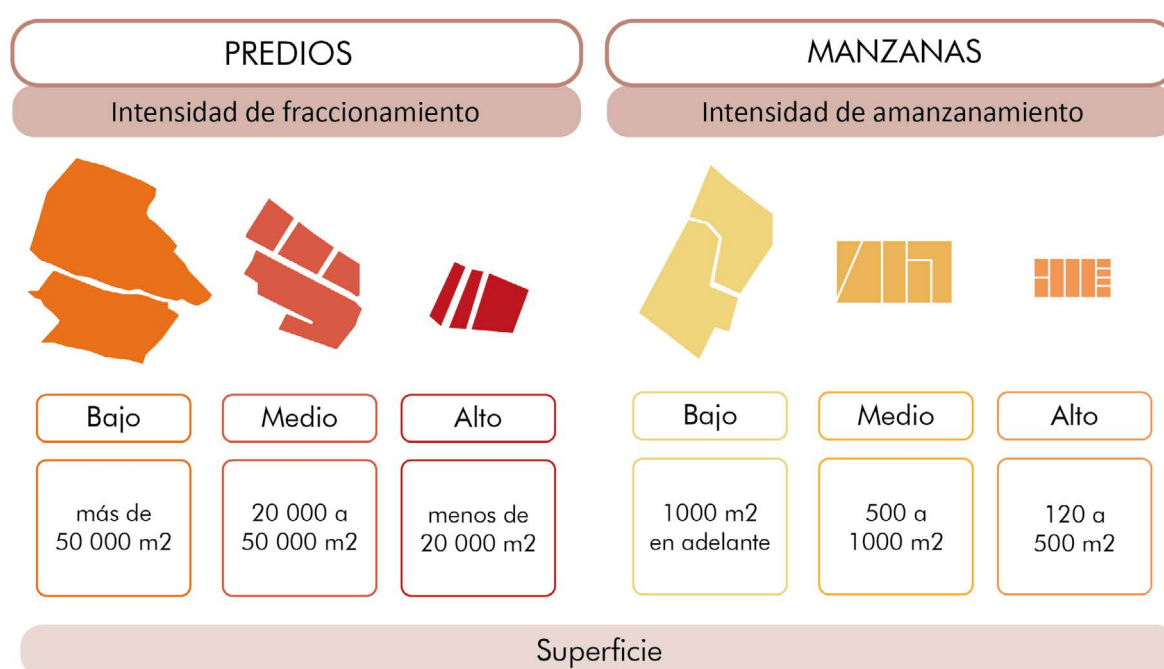
Siguiendo un proceso análogo, se propone una clasificación de la intensidad de amezanamiento, la cual se refiere al grado en que las manzanas han sido subdivididas o presentan un área menor. Manzanas más grandes reflejan menor intensidad de amezanamiento, mientras que manzanas más pequeñas

indican mayor intensidad. Las 103 manzanas del área de estudio se clasificaron en tres niveles: alto (áreas menores a 20,000 m<sup>2</sup>), medio (entre 20,000-50,000 m<sup>2</sup>) y bajo (más de 50,000 m<sup>2</sup>).

La categorización de los grados de fraccionamiento responde a patrones identificados en el área de estudio, pero no constituye una taxonomía universal aplicable a otros contextos periurbanos. Estos umbrales reflejan las características del mercado inmobiliario cuencano y las dinámicas locales de subdivisión predial.

Al cruzar las variables de intensidad de amanzanamiento con el nivel de fraccionamiento de predios (según el número de lotes existentes en cada manzana), se definen 9 grupos resultantes de las combinaciones entre los tres tipos de intensidad de fraccionamiento. Es decir, los predios de baja, media o alta intensidad pueden presentarse en manzanas de baja, media o alta intensidad de amanzanamiento.

#### FRACCIONAMIENTO DEL SUELO Y CLASIFICACIÓN DE INTENSIDAD DE AMANZANAMIENTO.



Fuente: Elaboración propia. Figura 2

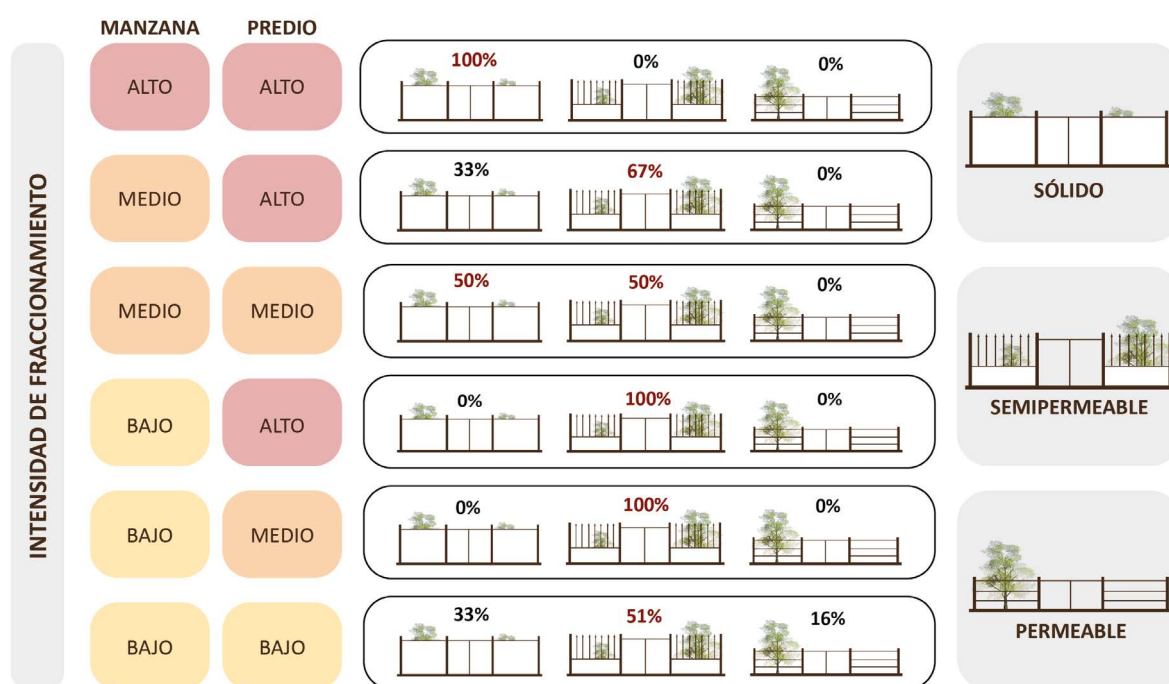
**Escala inmediata** (interfaz urbana): Examina las transformaciones en el entorno directo a través de indicadores de alteración vial, contraste morfológico y grado de aislamiento físico. Estos conjuntos, debido a su densidad y escala, pueden alterar el paisaje urbano mediante la interrupción de los ejes de circulación y su disposición frente al fraccionamiento preexistente, marcando una diferencia entre el espacio interno y externo a los perímetros.

Para la definición del área de influencia del entorno circundante, se ha tomado una distancia de 600 metros a partir de la entrada a cada conjunto habitacional cerrado, con el fin de abarcar la mayor área posible para contrastar el entorno interno y externo.

La tipología de cerramiento (permeable, semipermeable, sólido) captura gradaciones de aislamiento físico, pero no necesariamente se correlaciona de manera lineal con grados de segregación social o exclusión económica, variables que escapan al alcance de este análisis morfológico. Se realiza un análisis del aislamiento de los conjuntos basado en el tipo de cerramiento que presentan, definiéndose las siguientes tipologías:

- Permeable: cerramiento cuyas características físicas permiten la visibilidad total de los elementos al interior del conjunto habitacional.
- Semipermeable: cerramiento con elementos que impiden parcialmente la visibilidad, pudiendo encontrar tramos visibles y no visibles a lo largo de su desarrollo.
- Sólido: cerramiento cuyas características impiden totalmente la visibilidad de elementos al interior de los conjuntos habitacionales.

#### PERMEABILIDAD DEL CERRAMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS



Fuente: Elaboración propia. Figura 3

**Escala interna** (enclave residencial): Evalúa las lógicas de ocupación mediante indicadores de aprovechamiento del suelo, provisión de espacios colectivos y patrones de implantación. Estos desarrollos, comercializados como enclaves de seguridad y exclusividad, pueden ofrecer a sus residentes acceso a servicios y comodidades, pero también crear desafíos.

Se realiza un acercamiento hacia las condiciones de ocupación que presenta cada proyecto residencial, haciendo énfasis en el porcentaje de áreas verdes, el porcentaje de vías y el tipo de implantación con el que cuentan los conjuntos habitacionales cerrados.

A partir de estos elementos, se puede conocer cómo los conjuntos habitacionales cerrados inciden en la transformación del espacio en diferentes escalas, siendo estas complementarias entre sí. Así queda establecida la metodología seguida, ilustrada en la **Figura 4**.



## ESTRUCTURA DEL PROCESO METODOLÓGICO.



Fuente: Elaboración propia. Figura 4

Estas tres escalas de análisis no operan de manera aislada, sino que constituyen un sistema integrado de observación que requiere una traducción operativa clara. Para ello, es necesario establecer una correspondencia explícita entre los conceptos teóricos que sustentan la investigación y las variables empíricas que permiten su medición. Esta síntesis metodológica garantiza la replicabilidad del estudio y la validez de los resultados.

La articulación entre teoría y práctica se materializa mediante la siguiente matriz operativa.

## MATRIZ DE ARTICULACIÓN TEÓRICO - PRÁCTICA.

| Dimensión conceptual             | Variable operativa            | Indicador                               | Escala de análisis |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| <b>Fragmentación espacial</b>    | Intensidad de fraccionamiento | Superficie predial/ amanzanamiento      | Mediata            |
| <b>Discontinuidad urbana</b>     | Alteración sistema vial       | Jerarquía vial/conectividad             | Inmediata          |
| <b>Aislamiento socioespacial</b> | Permeabilidad del cerramiento | Tipología de barrera física             | Inmediata          |
| <b>Lógica de rentabilidad</b>    | Aprovechamiento del suelo     | % áreas verdes/vías/ espacios comunales | Interna            |

Fuente: Elaboración propia. Tabla 1

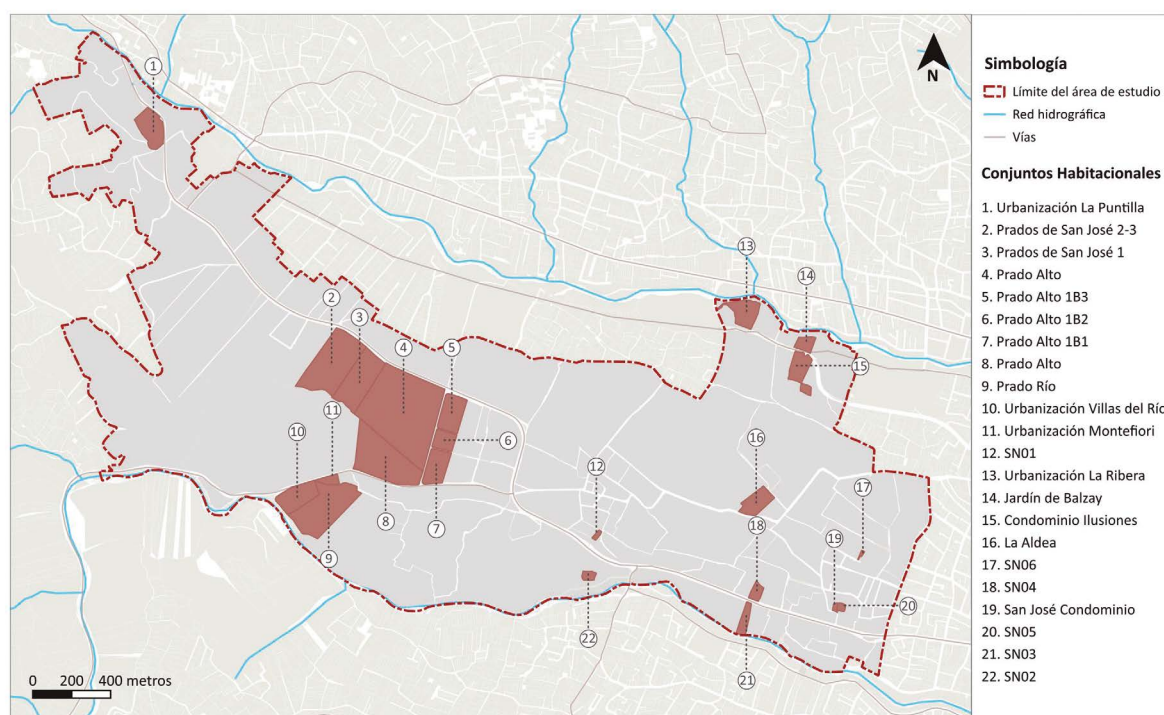
Esta aproximación permite identificar patrones específicos de los conjuntos habitacionales en ciudades intermedias andinas, donde la transición rural-urbana presenta características diferenciadas respecto a las grandes metrópolis latinoamericanas estudiadas previamente.

## RESULTADOS

Los resultados se presentan siguiendo el modelo analítico integrado propuesto, donde cada escala de análisis aporta evidencia empírica sobre dimensiones específicas del fenómeno, mientras que su articulación revela los mecanismos de transformación territorial.

Inicialmente, se identificaron a los conjuntos habitacionales que se encuentran distribuidos a lo largo del territorio, los cuales suman un total de 53 Ha que representa el 9% del área de estudio, siendo 22 unidades como se observa en la **Figura 5**.

## EMPLAZAMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS.



Fuente: Elaboración propia. Figura 5

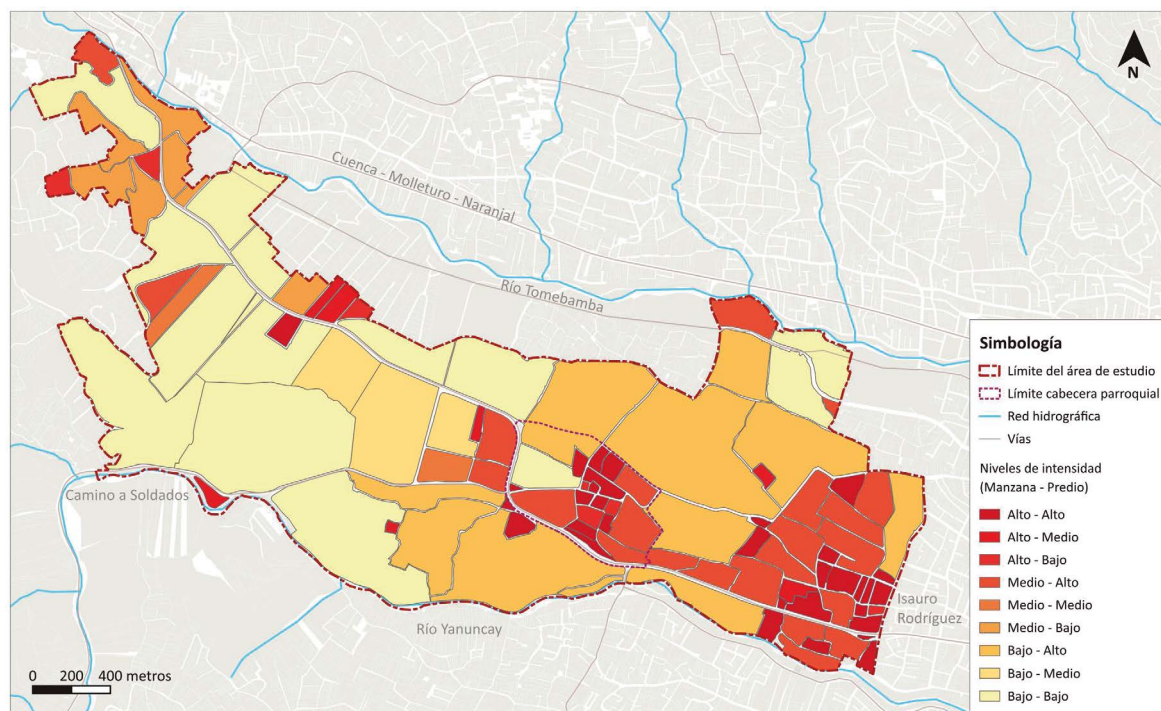
### Nivel mediato: Caracterización del tejido urbano en el área de estudio

La expansión urbana generada por la dinámica de crecimiento de la ciudad hacia la periferia provoca transformaciones no sólo sobre el paisaje periurbano, sino también sobre la morfología de este territorio; esto debido a la expansión de la ciudad sobre lo rural, modificando los usos y ocupación del suelo (Ruiz et al., 2021). En este contexto, ciertas formas de urbanización, como los conjuntos habitacionales cerrados, ejercen un impacto relevante en la transformación de la estructura del periurbano.

Su emplazamiento en el área de estudio muestra una fuerte irrupción que ha reconfigurado el espacio, tanto en términos de la distribución de los usos del suelo como de la integración de nuevas estructuras físicas que alteran la morfología tradicional del territorio. Esta reconfiguración ha generado alteraciones en aspectos fundamentales como la conectividad del territorio, la accesibilidad a servicios y recursos, y la distribución de la población.

El análisis de intensidad de fraccionamiento confirma esta irrupción territorial. Los datos muestran que el 31% del suelo periurbano presenta alto fraccionamiento tanto de manzanas como de predios; el 21% combina fraccionamiento medio de manzanas con alto fraccionamiento predial; el 13% corresponde a bajo fraccionamiento en ambas escalas. Estos patrones revelan una estructura heterogénea característica de zonas de transición rural-urbana (Figura 6).

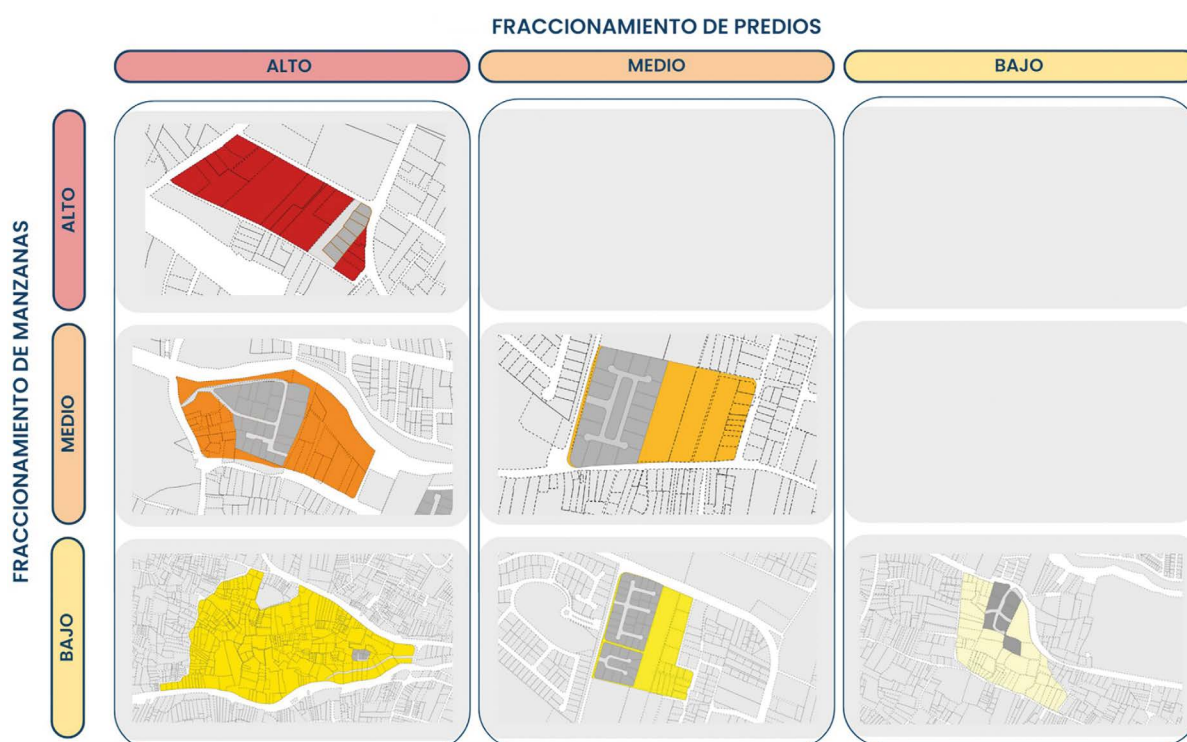
## MAPA DE NIVEL DE INTENSIDAD DE PREDIOS CON RESPECTO A LA INTENSIDAD DE FRACCIONAMIENTO DE MANZANAS



Fuente: Elaboración propia. Figura 6

Ahora bien, en el análisis de la morfología actual del suelo como área de estudio, se identifican ciertos patrones con los que se rigen la mayoría de los espacios periféricos de las ciudades, siendo estos una alta intensidad de fraccionamiento del suelo al borde del límite urbano que continua con una dispersión conforme se aleja de este, además de presentarse una ocupación de forma lineal entorno la vía principal. En este contexto, el estudio de los elementos que irrumpen y transforman este espacio geográfico se han analizado mediante la identificación del lugar de emplazamiento de conjuntos habitacionales cerrados en relación con los diferentes grupos de fraccionamiento del periurbano ya determinados (Fig. 7).

## EMPLAZAMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS EN NIVELES DE FRACCIONAMIENTO.



Fuente: Elaboración propia. Figura 7

En este sentido, los proyectos residenciales se emplazan en un 27% sobre el territorio que muestra una baja intensidad de amezanamiento con un fraccionamiento de predios en un grado medio y alto, cuya ubicación con respecto al área de estudio se encuentra al oeste de la cabecera parroquial de San Joaquín; contrariamente al 9% de conjuntos habitacionales que se encuentran emplazados manzanas de alta intensidad de fraccionamiento, localizados al costado este del área de estudio, próximo al límite urbano de Cuenca. El 64% restante de conjuntos se emplazan en grupos de fraccionamiento de intensidad media y baja tanto de manzanas como de predios (Tabla 2).

## NÚMERO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS EMPLAZADOS EN LOS DIFERENTES GRUPOS DE INTENSIDAD DE FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.

|                             |       | Fraccionamiento de Predios |       |      |       |
|-----------------------------|-------|----------------------------|-------|------|-------|
|                             |       | ALTO                       | MEDIO | BAJO | TOTAL |
| Fraccionamiento de Manzanas | ALTO  | 2                          | -     | -    | 2     |
|                             | MEDIO | 3                          | 2     | -    | 5     |
|                             | BAJO  | 3                          | 6     | 6    | 15    |
|                             | TOTAL | 8                          | 8     | 6    | 22    |

Fuente: Elaboración propia. Tabla 2

Estos patrones cuantitativos revelan una lógica territorial específica: los conjuntos habitacionales no se distribuyen aleatoriamente, sino que siguen una estrategia de ocupación que busca suelo de bajo costo (áreas de baja intensidad de fraccionamiento) con accesibilidad urbana (proximidad a vías principales), generando saltos en el proceso de consolidación urbana que caracterizan la expansión por enclaves.

## Nivel inmediato: Los conjuntos habitacionales y su entorno circundante

Los conjuntos habitacionales cerrados transforman el espacio periurbano a través de la segregación física, económica y social, siendo que se relaciona el emplazamiento de estos proyectos residenciales con los diferentes grupos establecidos según la intensidad de fraccionamiento de manzanas y predios en el suelo periurbano; centrándose así en estudiar el fenómeno de segregación espacial consecuente de la proliferación de este tipo de proyectos arquitectónicos residenciales en su entorno inmediato, mediante el análisis de la red vial próxima y la configuración circundante de la estructura predial.

Se considera que la red vial existente determina la construcción de un trazado específico de cada territorio; así mismo, la circulación a través de estas redes se encuentra definida según la jerarquía de las vías y el porcentaje de abastecimiento de estas hacia cada predio. En este contexto, la irrupción de diferentes formas de urbanización, alteran este sistema vial, transformando las relaciones ya establecidas entre cada elemento del sistema; en este caso, mediante una jerarquización funcional diferente de cada corredor vial cercano al lugar de emplazamiento de conjuntos habitacionales cerrados. Por tanto, cerca del 90% de los corredores viales externos a los conjuntos habitacionales, han sido establecidos previamente o se han transformado en vías locales, con el fin de crear una conexión entre los lugares de vivienda y las principales vías de acceso a la ciudad. Por otro lado, cerca del 85% de las vías internas de estos proyectos inmobiliarios son lineales y de 150 m de longitud (Tabla 3).

En cuanto a la morfología del territorio, se realiza un acercamiento hacia el fraccionamiento de predios, realizando una comparación de la forma de los lotes internos a los límites de los conjuntos habitacionales cerrados, y los predios existentes en la manzana en la que se emplazan estos proyectos residenciales. Este análisis revela patrones contrastantes entre la morfología interna y externa de los conjuntos, aunque es importante señalar que estas diferencias pueden variar según factores como la política municipal de aprobación, el perfil socioeconómico objetivo y la disponibilidad de suelo. En los casos estudiados, más del 95% de conjuntos presentan predios regulares y altamente fraccionados al interior de estos proyectos residenciales, mientras que al exterior predominan predios irregulares, de diferentes superficies y con una menor intensidad de fraccionamiento (Tabla 3 y Figura 8).



## CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS Y SU RELACIÓN CON EL ENTORNO INMEDIATO.

| Intensidad de fraccionamiento<br>Manzana - Predio | Conjuntos Habitacionales | Accesibilidad         |                            |                                                                                       | Fraccionamiento                                                                                                                                                  |                                                                         |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                                                   |                          | Vías externas         | Distancia a intersecciones | Vías internas                                                                         | Pedios externos                                                                                                                                                  | Pedios internos                                                         |
| <b>ALTO - ALTO</b>                                | San José Condominio      | Local a colectora     | 5 m                        | Vía local lineal de longitud menor a 150 m                                            | Manzana irregular, predios de bajo fraccionamiento cóncavos, mientras que los de mayor fraccionamiento predial son más regulares.                                | Predios lineales, regulares de alto fraccionamiento                     |
|                                                   | SN01                     | Vía local             | 13 m                       |                                                                                       | Cuadriláteros regulares de diferentes superficies                                                                                                                |                                                                         |
| <b>MEDIO - ALTO</b>                               | Urbanización La Ribera   | Vía local             | 93 m                       | Vía local que se adapta a la configuración de la manzana y su longitud es mayor 150 m | Manzana irregular. Predios de diferentes superficies                                                                                                             | Pedios organizados cuentan con diferentes superficies                   |
|                                                   | SN05                     |                       | 70 m                       | Vía local lineal de longitud menor a 150 m                                            | Manzana irregular, predios de diferentes superficies. Predios de fraccionamiento bajo son cóncavos, mientras que los de mayor fraccionamiento son más regulares. | Predios de alta intensidad de fraccionamiento, regulares y lineales     |
|                                                   | SN06                     |                       | 130 m                      |                                                                                       | Manzana irregular, predomina predios de alto fraccionamiento, regulares y ordenados                                                                              |                                                                         |
| <b>MEDIO - MEDIO</b>                              | Prado Alto 1 B1          | Vía local             | 70 m                       | Vía local adaptada a la configuración de la manzana                                   | Manzana más regular, fraccionamiento predial regular y ordenado. Predios de diferente área.                                                                      | Pedios de intensidad media, homogéneos y ordenados.                     |
|                                                   | SN04                     | Vía arterial a local  | 180 m                      | Vía local lineal de longitud menor a 150 m                                            | Manzana irregular. Presencia de lotes de distintas superficies, sin patrón definido.                                                                             | Pedios de intensidad media, los predios presentan diferente morfología. |
| <b>BAJO - ALTO</b>                                | Jardín de Balzay         | Vía colectora a local | 102 m                      | Vía local que se adapta a la configuración de la manzana.                             | Manzana irregular, predios de intensidad baja, irregulares y carentes de un orden                                                                                | Pedios de alta intensidad de fraccionamiento, regulares y lineales      |
|                                                   | SN02                     | Vía local privatizada | 30m                        | Vía local lineal de longitud menor a 150 m                                            | Manzana y predios irregulares. Predios de dimensiones y morfología variadas, desde pequeños cuadriláteros hasta predios que no presentan proporciones óptimas.   | Pedios de intensidad media. Presentan diferente morfología              |
|                                                   | SN03                     | Vía arterial a local  | 200 m                      |                                                                                       | Manzana irregular, predios de diferentes superficies, cuadriláteros semirregulares                                                                               | Pedios de alta intensidad de fraccionamiento, regulares y lineales      |

|              |                             |                       |       |                                                                                        |                                                                                                        |                                                                                                                             |
|--------------|-----------------------------|-----------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| BAJO - MEDIO | Prados San José 3-2         | Vía arterial a local  | 85m   | Vía local que se adaptan a la configuración de la manzana y su longitud es mayor 150 m | Manzana más regular, generación de predios homogéneos.                                                 | Fraccionamiento regular y ordenado. Predominan predios de baja intensidad                                                   |
|              | Prado Alto 2                | Vía local             | 162m  |                                                                                        | Manzana más regular, fraccionamiento predial regular y ordenado.                                       | Fraccionamiento regular y ordenado. Predominan predios de intensidad media                                                  |
|              | Prado Alto 1 B3             |                       | 100m  |                                                                                        |                                                                                                        |                                                                                                                             |
|              | Prado Alto 1 B2             |                       | 40 m  |                                                                                        |                                                                                                        |                                                                                                                             |
|              | Urbanización Montefiori     | Vía arterial a local  | 81m   | Vía local lineal de longitud menor a 150 m, atraviesa todo el conjunto                 | Manzana irregular, fraccionamiento predial irregular y desorganizado.                                  | Predios de intensidad media.                                                                                                |
|              | La Aldea                    | Vía colectora         | 40 m  | Vía local lineal con una longitud mayor a 150 m.                                       | Manzana irregular y de baja intensidad, presenta lotes de diferentes superficies, y sin orden definido | Predios de tamaños similares. Presentan diferente morfología                                                                |
| BAJO - BAJO  | Urbanización La Puntilla    | Vía arterial a local  | 30 m  | Vía local lineal de longitud menor a 150 m                                             | Manzana irregular, lotes cóncavos y sin orden establecido                                              | Predios de intensidad alta y diferente morfología                                                                           |
|              | Prados de San José 1        |                       | 122 m | Vía local de longitud mayor, atraviesa el conjunto de forma lineal                     | Fraccionamiento predial más regular y ordenado                                                         | Fraccionamiento regular y ordenado                                                                                          |
|              | Prado Alto                  | Vía local             | 14 m  | Vía local de longitud mayor a 150 m se adapta a la configuración del conjunto          |                                                                                                        | Manzana irregular, fraccionamiento predial irregular y desorganizado, generando polígonos cóncavos de dimensiones distintas |
|              | Prado Río                   | Vía arterial a local  | 81 m  | Vía local lineal de longitud menor a 150m                                              | Predios de baja intensidad de fraccionamiento, y morfología variada                                    |                                                                                                                             |
|              | Urbanización Villas del Río | Vía local             | 143 m |                                                                                        |                                                                                                        |                                                                                                                             |
|              | Condominio Ilusiones        | Vía colectora a local | 160 m |                                                                                        |                                                                                                        | Predios de baja intensidad de fraccionamiento, y morfología variada, organización lineal                                    |

Fuente: Elaboración propia. Tabla 3

## CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS Y SU RELACIÓN ESPACIAL CON EL ENTORNO INMEDIATO.



Fuente: Elaboración propia. Figura 8

Finalmente, se define el aislamiento de los conjuntos habitacionales cerrados con su entorno inmediato a partir de la permeabilidad del cerramiento con el que cuenta cada uno de los proyectos residenciales; y de acuerdo con la manzana en la que se encuentran emplazados, se determina el grado de aislamiento con respecto a su entorno circundante. Además, se visibiliza este aislamiento mediante tres tipos de cerramientos con los que cuentan los conjuntos: sólido, semipermeable y permeable.

Para el grupo de alta intensidad de fraccionamiento de manzanas y predios, existen conjuntos habitacionales cerrados que cuentan con un cerramiento de tipo sólido, ya que corresponden a proyectos de propiedad horizontal emplazados en manzanas que contienen una gran cantidad de edificaciones, por lo que la proyección de estas formas arquitectónicas se inclina hacia generar un aislamiento total del entorno circundante. Por el contrario, para el grupo de un fraccionamiento bajo de manzanas y predios, los proyectos residenciales deberían contar con cerramientos permeables, pues en su entorno existen predios de grandes extensiones de terreno y edificaciones aisladas; no obstante, existe una variedad de tipologías de cerramiento, entre las que se incluye el del tipo sólido que son propios de fraccionamientos intensos del suelo (Fig. 3)

Es así que los conjuntos habitacionales cerrados generan una transformación dual en su entorno inmediato: por un lado, reconfiguran el sistema vial mediante la jerarquización funcional de corredores preexistentes que pasan a ser predominantemente locales; por otro, introducen una lógica de fraccionamiento intensivo y regular que contrasta con la morfología irregular y diversa del tejido periurbano circundante. Esta dualidad se materializa físicamente a través de los cerramientos, cuya permeabilidad no siempre responde a la intensidad de fraccionamiento del entorno, revelando que las estrategias de aislamiento responden más a lógicas comerciales de exclusividad que a condiciones morfológicas preexistentes. Así, la escala inmediata se configura como el espacio donde se hacen visibles las tensiones entre la estructura periurbana tradicional y las nuevas formas de ocupación residencial cerrada.

### Nivel interno: desarrollo espacial interno de conjuntos habitacionales cerrados

Los conjuntos habitacionales cerrados se presentan como núcleos de población en los que su perímetro se encuentra delimitado mediante muros, pues su búsqueda por brindar exclusividad y seguridad a sus residentes frente al entorno circundante (Roitman, 2004) influye en caracterizar el estilo arquitectónico con el que son construidos estos proyectos. A esto se suma que, estas formas de urbanización traen consigo consecuencias en la transformación del espacio, pues se dan fenómenos de fragmentación y segregación (Demajo, 2011), los cuales pueden ser tanto a nivel espacial, económico y social.

En este contexto, como tercer y último nivel de análisis se realiza un acercamiento hacia las características internas de los conjuntos habitacionales cerrados identificados en San Joaquín; pues las condiciones de ocupación de estos proyectos dictan ciertas dinámicas que no sólo influyen en un contexto interno a los mismos, sino que también en su entorno circundante y esto a su vez, en el territorio visto desde una escala mucho más amplia. Este hecho toma mayor relevancia pues, las características de estos conjuntos al ser propiamente urbanas y buscar la máxima optimización del suelo, contrastan notablemente con el carácter de este entorno periurbano, que muestra una ocupación más rural.

Es así como, se plantea un análisis comparativo de las condiciones de ocupación de conjuntos habitacionales según el grupo de intensidad de fraccionamiento en el que se encuentren cada uno de estos proyectos; donde se obtiene que, para el grupo de alto amanzanamiento y fraccionamiento de predios se presenta que el tipo de implantación de edificaciones se da de manera continua con retiros frontales, no existen áreas verdes dentro de los conjuntos ya que se encuentran como proyectos bajo el régimen de propiedad horizontal, y el porcentaje de vías está por arriba del 10% según cada proyecto (Tabla 4).

En contraste, para el grupo de bajo amanzanamiento y bajo grado de fraccionamiento de predios, a pesar de ser lotizaciones en su mayoría mayores a 3000 m<sup>2</sup>, no cuentan con área verde y el porcentaje de vías en la mayoría de los proyectos está por debajo del 10%. Sin embargo, cabe mencionar que en el grupo de bajo grado de fraccionamiento de manzanas y un fraccionamiento medio de predios, se encuentran los conjuntos habitacionales que, si cuentan con un área verde o comunal, pero sigue la misma tendencia de estar por debajo del 10% de área verde requerida (Tabla 4).

#### VARIABLES DE OCUPACIÓN DE SUELO SEGÚN GRUPOS DE FRACCIONAMIENTO DE CONJUNTOS HABITACIONALES CERRADOS

| Grupo de intensidad de fraccionamiento<br>Manzana-Predio | Conjuntos Habitacionales | Variables de Ocupación del Suelo |        |                             |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------|-----------------------------|
|                                                          |                          | Área Verde %                     | Vías % | Tipo de implantación        |
| ALTO - ALTO                                              | San José Condominio      | -                                | 10,8   | Continua con retiro frontal |
|                                                          | SN01                     | -                                | 35,4   | Continua con retiro frontal |
| MEDIO - ALTO                                             | Urbanización La Ribera   | 6,55                             | 18,4   | Pareada con retiro frontal  |
|                                                          | SN05                     | -                                | 48,4   | Continua con retiro frontal |
|                                                          | SN06                     | -                                | 32,4   | Continua con retiro frontal |
| MEDIO - MEDIO                                            | Prado Alto 1 B1          | 9,13                             | 17,6   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | SN04                     | -                                | 31,7   | Pareada con retiro frontal  |
| BAJO - ALTO                                              | Jardín de Balzay         | -                                | 21,1   | Continua con retiro frontal |
|                                                          | SN02                     | -                                | 17,4   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | SN03                     | -                                | 15,4   | Continua con retiro frontal |
|                                                          | Prados San José 3-2      | -                                | 14,6   | Aislada con retiro frontal  |
| BAJO - MEDIO                                             | Prado Alto 2             | 15,56                            | 20,3   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Prado Alto 1 B3          | 1,77                             | 17,9   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Prado Alto 1 B2          | 8,81                             | 13,6   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Urbanización Montefiori  | -                                | 7,1    | Pareada sin retiro frontal  |
|                                                          | La Aldea                 | -                                | 8,6    | Aislada con retiro frontal  |
| BAJO - BAJO                                              | Urbanización La Puntilla | -                                | 8,8    | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Prados de San José 1     | -                                | 5,9    | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Prado Alto               | -                                | 12,1   | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Prado Río                | -                                | 8,5    | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Villas del Río           | -                                | 6,5    | Aislada con retiro frontal  |
|                                                          | Condominio Ilusiones     | -                                | 19,9   | Aislada con retiro frontal  |

Fuente: Elaboración propia. Tabla 4



La paradoja identificada —déficit de espacios colectivos incluso en conjuntos con abundante suelo disponible— sugiere que la lógica inmobiliaria prioriza la multiplicación de unidades vendibles sobre la calidad del espacio residencial, independientemente de las restricciones de superficie. Este patrón cuestiona la narrativa de que los conjuntos cerrados ofrecen necesariamente mejor calidad de vida urbana.

## DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Esta investigación contribuye al debate latinoamericano sobre conjuntos habitacionales cerrados mediante tres aportaciones específicas. En primer lugar, propone un modelo analítico integrado que supera las limitaciones de análisis escalares fragmentados. En segundo lugar, aporta evidencia empírica sobre patrones específicos de ciudades intermedias que difieren de los documentados en grandes metrópolis. Finalmente, identifica mecanismos de propagación de impactos entre escalas territoriales que explican la intensidad transformadora de estos enclaves en contextos periurbanos.

A partir de los resultados obtenidos para cada uno de los niveles de análisis de la incidencia de conjuntos habitacionales cerrados en la estructura urbana del periurbano de Cuenca, se desprenden diversos resultados que constatan ciertos fenómenos de transformación del espacio a partir del emplazamiento de proyectos residenciales en un tejido característico de zonas periféricas. Según Borsdorf et al. (2016), este fenómeno es particularmente pronunciado en América Latina, donde los proyectos inmobiliarios cerrados actúan como catalizadores de cambios significativos en la estructura urbana periférica. Es así como, estos proyectos han sido examinados a partir de las diferentes escalas de análisis planteadas en la presente investigación.

El impacto de los conjuntos habitacionales cerrados en la configuración del territorio se evidencia en la transformación de la estructura urbana a escala mediata. El análisis del fraccionamiento de manzanas y predios muestra que el periurbano funciona como una zona de transición, donde coexisten áreas de alta y baja densidad. Sin embargo, la implantación de estos conjuntos altera este proceso al irrumpir en áreas de baja subdivisión predial, impidiendo una transición progresiva hacia un mayor fraccionamiento. La mayoría de estos proyectos se emplazan en zonas con grandes extensiones de terreno, generalmente destinadas a la actividad agrícola, donde la infraestructura urbana es escasa o inexistente. Este fenómeno responde a una estrategia inmobiliaria basada en la adquisición de suelo de bajo costo, su urbanización y posterior venta a precios elevados, generando altos márgenes de rentabilidad (Romo, 2015). Esta dinámica, documentada también por Shimbo (2019) en el contexto brasileño, revela cómo la expansión inmobiliaria en áreas periurbanas suele fragmentar abruptamente el tejido urbano preexistente.

Si bien, los conjuntos habitacionales cerrados transforman el tejido periurbano, estos muestran una mayor incidencia en modificaciones de mayor impacto en su entorno inmediato —segundo nivel de análisis—, la red vial y el fraccionamiento del suelo. El sistema vial se transforma con la presencia de conjuntos habitacionales, pues el momento de brindar accesibilidad a estos proyectos, se realiza un cambio en las jerarquías viales y las dinámicas de uso de calles aledañas, presentándose casos en los que vías arteriales y colectoras pasan a ser aprovechadas como vías locales. Además, se presenta el caso en el que se construyen nuevos corredores viales, que en un principio se proyectaron con el objetivo de servir a proyectos residenciales cerrados, no obstante, pasan a ser calles que promueven una mejor circulación vehicular por el territorio y garantizan una accesibilidad a un mayor número de predios circundantes, aunque sin una articulación con el sistema vial general. Esto concuerda con los hallazgos de Inostroza (2017), quien argumenta que la expansión urbana fragmentada, impulsada por desarrollos como los conjuntos habitacionales cerrados, a menudo resulta en redes viales ineficientes y desconectadas del tejido urbano circundante.

Adicionalmente, los conjuntos inmobiliarios cerrados plantean un problema significativo de integración y fluidez urbana, especialmente debido a la generación de cruces que, ubicados muy próximos a intersecciones que permiten la circulación vehicular, desequilibran la armonía del tránsito y la funcionalidad de la red vial urbana. Esta dinámica encuentra eco en el trabajo de Sabatini y Salcedo (2007), donde los autores destacan cómo la privatización del espacio urbano a través de los conjuntos habitacionales cerrados puede llevar a conflictos en la movilidad urbana y a una disminución en la accesibilidad general.



del entorno urbano. Asimismo, a pesar de que un predio pueda dar a una vía pública, al estar enmarcado dentro de una urbanización cerrada, su acceso real y funcional se limita a la vía privada interna de dicha urbanización, impactando además en el paisaje circundante. Este diseño, centrado en beneficio de los residentes del proyecto residencial, altera la lógica de tráfico convencional y rompe con la estructura de la manzana, provocando conflictos viales y obstaculizando la cohesión urbana.

Por otro lado, en cuanto al fraccionamiento del suelo, se puede corroborar que estos proyectos, con sus edificaciones homogéneas e infraestructura de primer nivel, resaltan como una irrupción en un espacio rural (Guamán, 2021), a modo de enclaves con cobertura de servicios que muchas veces superan las condiciones de dotación de sus áreas aledañas. Se ha identificado que la morfología predial fuera de estos perímetros vallados, presentan características heterogéneas entre cada elemento exponiendo un fraccionamiento irregular y predios con diversas formas y tamaños. Todo esto en contraste con el fraccionamiento interno de cada proyecto residencial, ya que se presentan lotes organizados, regulares, con dimensiones semejantes y con una disposición planificada al momento de proyectar la futura configuración interna de los conjuntos habitacionales cerrados. La marcada diferencia entre el fraccionamiento interno de los conjuntos habitacionales cerrados y el tejido circundante refleja lo que Janoschka et al. (2014) describen como “islas de riqueza” y lo que Scott (2019) destaca como la coexistencia de enclaves de prosperidad en territorios de marginalidad. Este contraste morfológico no solo representa una ruptura física, sino también una segregación socioespacial que puede tener implicaciones a largo plazo para la cohesión social urbana.

Por último, a escala interna y como tercera aproximación para el análisis, existen diversas formas y funciones que se derivan del aislamiento de proyectos residenciales (Thuillier, 2005), un fenómeno que también es promovido por la permeabilidad del cerramiento con el que cuentan. En este sentido, se ha identificado que existe una tendencia, pues conforme los predios bajan de grado de fraccionamiento del suelo, el aislamiento de los conjuntos habitacionales se hace mucho más evidente, debido a que algunos de estos núcleos residenciales cuentan con un cerramiento sólido en zonas donde los predios adyacentes a estos son de gran escala y las edificaciones cercanas generalmente se encuentran aisladas con una gran distancia entre ellas, es decir que no se considera de vital importancia generar una barrera tan marcada entre el interior y exterior del conjunto. Esta correlación inversa entre el grado de fraccionamiento del entorno y el nivel de aislamiento de los conjuntos habitacionales cerrados se alinea con las observaciones de Roitman y Phelps (2011). Su estudio sobre urbanizaciones cerradas en contextos periurbanos sugiere que el aislamiento físico se intensifica en entornos menos urbanizados como una forma de diferenciación social y como respuesta a percepciones de inseguridad.

En cuanto a la ocupación del suelo, se presentan características que difieren con las lógicas de construcción de un proyecto residencial unifamiliar característico de las áreas circundantes, pues según el nivel de intensidad de fraccionamiento de predios y manzanas, se ha podido identificar un contraste marcado entre dos grupos en lo referente a las condiciones de ocupación. Siendo así que, para un fraccionamiento de alto grado se encuentran en su totalidad proyectos residenciales en los que se aprovecha al máximo el escaso espacio existente; por el contrario, para conjuntos habitacionales cerrados emplazados en manzanas de bajo grado de fraccionamiento, se evidencia que las superficies para áreas verdes, vías y áreas comunales, están por debajo del mínimo o incluso no existen, demostrando así que la ocupación del suelo propuesta por estos proyectos tiende a orientarse hacia la mayor rentabilidad mediante el máximo aprovechamiento, aunque este patrón puede variar según el perfil socioeconómico objetivo y las regulaciones municipales vigentes.

Estos patrones de ocupación del suelo observados, que priorizan la rentabilidad sobre la provisión de espacios públicos, son consistentes con lo que Borsdorf et al. (2016) describen como “urbanismo neoliberal”. Este enfoque de desarrollo urbano, según los autores, tiende a subordinar las consideraciones de planificación urbana integral a los intereses del mercado inmobiliario.

Finalmente, todos estos patrones encuentran similitudes con procesos documentados en contextos mediterráneos. Estudios en España (Muñoz, 2003; Gaja i Díaz, 2008) muestran cómo las urbanizaciones cerradas en áreas periurbanas responden a lógicas similares de fragmentación, aunque con diferencias en el marco regulatorio y la intensidad del proceso especulativo.

En conclusión, este estudio contribuye a la creciente literatura sobre el impacto de los conjuntos habitacionales cerrados en la morfología urbana de zonas periféricas de ciudades intermedias, particularmente en contextos latinoamericanos; y a su vez demuestra que estos son enclaves que transforman las dinámicas del territorio periurbano, irrumpiendo en un desarrollo continuo y generando procesos de fragmentación del espacio y segregación física, económica y social.

#### Información complementaria ↑

##### Fuentes de financiación

Trabajo realizado en el marco del proyecto “Transformaciones en el uso y ocupación del suelo en el periurbano de la ciudad de Cuenca en las primeras décadas del siglo XXI. Políticas para su ordenación territorial”, financiado por el Vicerrectorado de Investigación de la Universidad de Cuenca, Cuenca-Ecuador.

##### Material suplementario

No aplica.

##### Disponibilidad de datos

No aplica.

##### Agradecimientos

No aplica.

##### Declaración de contribución de autoría

Fabiana Isabel Torres-Espinoza: Conceptualización, Curación de datos, Análisis formal, Investigación, Metodología, Redacción – borrador original, Redacción – revisión y edición.

Ximena Alejandrina Salazar-Guamán: Conceptualización, Análisis formal, Investigación, Metodología, Validación, Redacción – revisión y edición.

##### Declaración de conflicto de intereses

Los/as autores/as de este artículo declaran no tener conflictos de intereses financieros, profesionales o personales que pudieran haber influido de manera inapropiada en este trabajo.

##### Declaración de uso de Inteligencia Artificial

No aplica.

## BIBLIOGRAFÍA

- Arteaga Arredondo, I. (2005). De periferia a ciudad consolidada. Estrategias para la transformación de zonas urbanas marginales. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 9(1), 98-111. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18741>
- Barsky, A. (2005) El periurbano productivo, un espacio en constante transformación. Introducción al estado del debate, con referencias al caso de Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 9 (194) <https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-36.htm>
- Bauman, Z. (2007). *Miedo líquido: la sociedad contemporánea y sus temores*. Ediciones Paidós Ibérica.
- Becerril-Sánchez, T., Méndez, J. y Garrocho, C. (2013). Urbanizaciones cerradas y transformaciones socioespaciales en Metepec, Estado de México. *EURE (Santiago)*, 39(117), 191-213. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612013000200009>
- Blakely, E. J., y Synder, M. (2002). Comunidades fortificadas: Amurallamiento y enrejamiento de los suburbios estadounidenses. *EURE (Santiago)*, 28(84), 145-147. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612002008400009>

- Borsdorf, A., Hildalgo, R. y Vidal-Koppmann, S. (2016). Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison. *Habitat International*, 54, 18-27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.033>
- Caldeira, T. (2000). *City of Walls. Crime, Segregation, and Citizenship in São Paulo*. University of California Press.
- Capel, H. (2013) *La morfología de las ciudades. III Agentes urbanos y mercado inmobiliario*. Ediciones del Serbal.
- Cardoso, M. M. y Fritschy, B. A. (2012). Revisión de la definición de espacio rururbano y sus criterios de delimitación. *Contribuciones Científicas*, 241, 27-39. <http://hdl.handle.net/11336/197723>
- Dear, M. y Flusty, S. (1998). Postmodern urbanism. *Annals of the Association of American Geographers*, 88(1), 50-72. <https://doi.org/10.1111/1467-8306.00084>
- Demajo, L. (2011). Barrios cerrados en ciudades latinoamericanas. *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 1(1), 151-160. <https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/view/358>
- Durán, K. T. y Jerves, A. P. (2015). *Expansión Urbana de San Joaquín: 1990- 2012*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22453>
- Junta Parroquial Rural de San Joaquín (2021). *Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Parroquia San Joaquín 2019-2023*. Junta Parroquial Rural de San Joaquín.
- Gajai Díaz, F. (2008). El “tsunami urbanizador” en el litoral mediterráneo. El ciclo de hiperproducción inmobiliaria 1996-2006. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(270). <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-270/sn-270-66.htm>
- González, M. y Sánchez, A. (2017) *Impacto socio-espacial de las actuaciones denominadas Urbanizaciones cerradas y Condominios Horizontales cerrados en la ciudad de Cuenca*. [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca]. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27511>
- Guamán, D. (2021). Barrios cerrados, y sus afectaciones en el espacio público de Cumbayá (Quito-Ecuador). *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, 11(1), 95-114. <http://www2.ual.es/urbs/index.php/urbs/article/view/guaman>
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2011). *Plan de desarrollo y ordenamiento Territorial SAN JOAQUIN*. Ilustre Municipalidad de Cuenca.
- Inostroza, L. (2017). Informal urban development in Latin American urban peripheries. Spatial assessment in Bogotá, Lima and Santiago de Chile. *Landscape and Urban Planning*, 165, 267-279. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2016.03.021>
- Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28(85), 11-20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612002008500002>
- Janoschka, M., Sequera, J. y Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America — a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38, 1234-1265. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12030>
- López, L. y Rodríguez, I. (2005). Evidencias y discursos del miedo en la ciudad: casos mexicanos. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 9(194), 54. <http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-54.htm>
- 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). *Estudios Demográficos y Urbanos*, 30(1), 103-133. [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0186-72102015000100103&lng=es&tlng=es](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102015000100103&lng=es&tlng=es)
- Mejía, V. (2014). *El Proceso de Urbanización en Cuenca, Ecuador*. [Tesis de máster, Universitat Politècnica de Catalunya] <https://upcommons.upc.edu/handle/2099.1/24104>
- Moscoso, E. (2017). *Estudio del uso de suelo en el peri-urbano de la ciudad de Cuenca, desde la estructura urbana, zona de expansión del sector Machángara hacia la Parroquia Ricaurte* [Tesis de pregrado, Universidad de Cuenca] <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27202>

- Muñoz, F. (2003). Lock living: urban sprawl in Mediterranean cities. *Cities*, 20(6), 381-385. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2003.08.003>
- Nel-lo, O. (1998). Los confines de la ciudad sin confines. Estructura urbana y límites administrativos en la ciudad difusa. En J. M. (ed) (Ed.), *La ciutat dispersa* (pp. 35-57).
- Rodríguez, I. y Tandazo, K. (2019). *Análisis comparativo de densificación urbana. Casos de estudio Parroquia San Joaquín y Parroquia Ricaurte, Cuenca - Ecuador*. [Tesis de pregrado, Universidad Católica de Cuenca] <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/8583>
- Roitman, B. S. (2004). Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. *Revista de Geografía Norte Grande*, (32), 5-19. <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=30003201>
- Roitman, S. y Phelps, N. (2011). Do Gates Negate the City? Gated Communities' Contribution to the Urbanisation of Suburbia in Pilar, Argentina. *Urban Studies*, 48(16), 3487-3509. <https://doi.org/10.1177/0042098010397395>
- 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/10.15446/rcdg.v24n1.47776>
- Romo, C. (2015). Las urbanizaciones residenciales cerradas en la periferia de Córdoba. Nuevas modalidades en la expansión suburbana del siglo XXI. *REVISTA PENSUM*, 1(1), 83-97. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10031324>
- Ruff, J. V. (2003). ¿Nuevas palabras, nuevas ciudades? *Revista de Geografía*, (2), 79-103. <https://raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/46133>
- Ruiz, R. A., Alberto, J. A. y Romero, M. B. (2021). Dinámica y transformación del espacio periurbano en la ciudad de Formosa, Argentina. *Geograficando*, 17(2), e102. <https://doi.org/10.24215/2346898Xe102>
- Sabatini, F. y Salcedo, R. (2007). Gated communities and the poor in Santiago, Chile: Functional and symbolic integration in a context of aggressive capitalist colonization of lower-class areas. *Housing Policy Debate*, 18(3), 577-606. <https://doi.org/10.1080/10511482.2007.9521612>
- Scott, A. J. (2019). City-regions reconsidered. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 51(3), 554-580. <https://doi.org/10.1177/0308518X19831591>
- Shimbo, L. (2019). An unprecedented alignment: state, finance, construction and housing production in Brazil since the 2000s. *International Journal of Housing Policy*, 19(3), 337-353. <https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1573960>
- Soja, E. (2000). *Postmetropolis: Critical Studies of Cities and Regions*. Blackwell Publishing
- Thuillier, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *EURE (Santiago)*, 31(93), 5-20. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300001>
- Vidal-Koppmann, S. (2008). *Transformaciones socio territoriales de la región metropolitana de Buenos Aires en la última década del siglo XX: la incidencia de las urbanizaciones privadas en la fragmentación de la periferia*. [Tesis de doctorado, FLACSO. Sede Académica Argentina, Buenos Aires] <https://repositorio.flacsoandes.edu.ec/xmlui/handle/10469/1265>