

Artículo Original / Article

Geografía de la fragmentación urbana: las urbanizaciones cerradas en la expansión de Guayaquil, Ecuador

The Geography of Urban Fragmentation: Gated communities in the Urban Expansion of Guayaquil, Ecuador

Teresa Pérez de Murzi* , Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador.

Gaudy Orejuela , Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador.

CÓMO CITAR: Pérez de Murzi, T. y Orejuela, G. (2023). Geografía de la fragmentación urbana: las urbanizaciones cerradas en la expansión de Guayaquil, Ecuador. *Revista de Urbanismo*, (48), 110-134. <https://doi.org/10.5354/0717-5051.2023.67778>

***CONTACTO:** teresa.perez@cu.ucsg.edu.ec

Resumen: El aumento a nivel mundial de las urbanizaciones cerradas ha puesto en el debate las particularidades existentes en contextos diversos y los efectos sobre las ciudades, entre ellos, la conformación de una geografía vinculada con procesos de fragmentación urbana. La masificación, en las últimas décadas, de este tipo residencial en el proceso de expansión de Guayaquil demanda la precisión de las dimensiones de este fenómeno. Este artículo tiene como objetivo establecer la importancia de las urbanizaciones cerradas en la expansión de esta urbe ecuatoriana y su influencia en la fragmentación urbana. Se presentan las particularidades de estos tipos residenciales en cuanto a localización, superficie, número de viviendas, densidad y servicios compartidos. El ámbito seleccionado incluye el área urbana de Guayaquil y las parroquias La Aurora y La Puntilla en los cantones Daule y Samborondón, respectivamente, donde ha tenido lugar la mayor producción inmobiliaria de las últimas décadas. En la investigación se optó por el enfoque cuantitativo; entre las técnicas utilizadas se encuentran la revisión de imágenes satelitales, la aplicación de la herramienta Street View y observación in situ; para el análisis espacial se utilizaron técnicas de los sistemas de información geográfica (SIG). En el inventario se cuantificaron 229 ciudadelas cerradas de características disímiles en cuanto a superficie, densidad y servicios compartidos. La mayoría se apoya en la presencia de importantes ejes viales vinculados con la expansión de la ciudad, conformando fragmentos inconexos que no aportan a la construcción de tejido urbano y que, sin embargo, dependen de lo que pueda ofrecer el contexto en términos de equipamiento.

Palabras clave: Comunidades cerradas, expansión urbana, fragmentación urbana, Guayaquil.

Abstract: The increase of gated communities worldwide has put into debate the existing particularities in different contexts and the effects on cities, such as the conformation of a geography linked to processes of urban fragmentation. The massification of this residential type in the expansion process of Guayaquil in the last decades demands the definition of the dimensions of this phenomenon. This article aims to establish the importance of gated communities in the expansion of this Ecuadorian city and its influence on urban fragmentation. The particularities of these residential types are presented in terms of location, surface area, number of dwellings, density, and shared services. The study area includes the urban area of Guayaquil and the parishes of La Aurora and La Puntilla in the cities of Daule and Samborondón, respectively, where the largest real estate production in recent decades has taken place. In the investigation, a quantitative approach was chosen using techniques such as reviewing satellite images, applying the Street View tool on-site observation, and Geographic Information Systems (GIS) for the spatial analysis. In the inventory, 229 gated communities with dissimilar characteristics in terms of surface area, density, and shared services were quantified. Most of them are supported by the presence of important road axes linked to the expansion of the city, forming unconnected fragments that do not contribute to the construction of the urban fabric and, nevertheless, are dependent on what the context can offer them in terms of facilities.

Keywords: Gated communities, urban expansion, urban fragmentation, Guayaquil.

Introducción

Como producto de la presión sobre el suelo urbano, la ciudad de Guayaquil se ha extendido hacia la periferia, introduciendo nuevos patrones de ocupación e impulsando la producción inmobiliaria en los cantones vecinos¹. La preferencia de los ciudadanos por la vivienda unifamiliar en ciudadelas cerradas² ha propiciado un derroche considerable de suelo, sumado a la privatización y a la fragmentación del espacio urbano.

La fragmentación urbana es un concepto multidimensional que empezó a utilizarse con mayor frecuencia a partir de la década de los ochenta para referirse a un fenómeno que se estaba visibilizando de manera creciente en las ciudades (Prévot-Shapira, 2001). Su significado ha evolucionado en el tiempo y aunque tradicionalmente ha sido considerada como una cualidad negativa, por cuanto denota la fractura en los planos social, espacial y administrativo (Escolano Utrilla et al., 2018), existen visiones distintas que asocian esta percepción con la idealización generalizada de “la unidad como un atributo de la ciudad heredada” (Capron y González Arellano, 2006, p. 67). Además, no se trata de una característica exclusiva de la contemporaneidad, es un proceso vinculado con la historia de la ciudad, por cuanto esta se ha presentado tradicionalmente como un mosaico conformado por diferentes usos, debido a la división social y técnica del trabajo (Valdés, 2001).

Entre los impactos asociados a la fragmentación urbana se encuentran los cambios en las relaciones de proximidad en el tejido urbano (Capron y Esquivel Hernández, 2016; Escolano Utrilla et al., 2018); el predominio de la compartimentación física y funcional debido a elementos divisorios; el entorpecimiento de la unidad urbana y del mantenimiento de los principios de la accesibilidad y libre circulación (Caldeira, 2000).

Desde el punto de vista social, la fragmentación ha sido asociada con la segregación urbana, aunque ambos términos no expresen la misma realidad (Kosak, 2018; Pérez Peñuela, 2021). En la segregación se estudian los diferentes grupos sociales y sus patrones de localización; en el caso de que existan delimitaciones físicas que dividan estos grupos, se produce, a la vez, una fragmentación del espacio y una segregación acentuada (Thuillier, 2005). Sin embargo, también se puede producir la fragmentación espacial y continuidad social cuando las barreras físicas que fracturan el espacio urbano no coinciden con la demarcación de la distribución de los grupos sociales (Kosak, 2018).

Diversos autores han señalado a las urbanizaciones cerradas como las expresiones contemporáneas más evidentes de la fragmentación, por sus efectos en la minimización de la cohesión social y una mayor compartimentación del espacio urbano (Cabral Barajas y Canosa Zamora, 2001; De Mattos, 2007; Hidalgo y Borsdorf, 2005; Pfannenstien et al., 2017; Prévôt-Schapira y Cattaneo Pineda, 2008; Vidal-Koppmann, 2007).

Resulta significativa la propagación que ha tenido el modelo de las ciudadelas cerradas en contextos muy disímiles, a partir de la década de 1970, principalmente. La investigación acerca de este tema se inicia en los noventa en Norteamérica con las publicaciones *Fortress America*, *gated communities in the United*

-
1. Los cantones son las divisiones administrativas de segundo nivel de Ecuador. Están integrados por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas.
 2. Con este nombre se conocen en Ecuador a las urbanizaciones residenciales que poseen cierre perimetral y donde se restringe el acceso mediante diferentes formas de control.

States (Blakely, & Snyder, 1997), *City of Quartz Excavating the future in Los Angeles* (Davis, 2006 [1992]), *Privatopia. Homeowner Associations and the raise of residential private government* (Mackenzie, 1994).

A estas investigaciones pioneras les han seguido otras, impulsadas por la multiplicación de estos tipos residenciales. Publicaciones de diversos países así lo demuestran: Inglaterra (Blandy, 2006), España (Villar Lama y García Martín, 2016), Egipto (Almatarneh, 2013; Salah, & Ayad, 2018), China (Breitung, 2012; Pow, & Kong, 2007; Yip, 2012), Sudáfrica (Landman, & Badenhorst, 2012), Bulgaria (Smigiel, 2013; Stonayov, & Frantz, 2006), entre otros. En Latinoamérica destacan los estudios realizados en Argentina (Janoschka, 2003; Roitman, 2003, 2016, 2017; Romo, 2015; Thuillier, 2005; Vidal-Koppmann, 2007), Brasil (Caldeira, 2000), México (Cabrales Barajas y Canosa Zamora, 2001; Pfannenstien, et al. 2017) y Chile (Hidalgo y Borsdorf, 2005; Rojo, 2015).

En Ecuador, las investigaciones sobre este tema son escasas, muy pocos documentos destacan la importancia de las ciudadelas cerradas en su cuantificación y localización. Son de interés para este artículo, los trabajos realizados por Guamán Guagalango (2021) en Quito y por Armijo (2013) y Orozco Ganan et al. (2021) en la parroquia La Puntilla.

Este artículo tiene como objetivo general establecer la importancia de las ciudadelas cerradas en la expansión de Guayaquil y su influencia en la fragmentación urbana. Como ámbito de estudio se ha considerado el área urbana de esta importante ciudad ecuatoriana además de las parroquias³ La Aurora y La Puntilla, en los cantones Daule y Samborondón, respectivamente, territorios hacia donde se ha expandido la ciudad, y que albergan la mayor producción inmobiliaria de las últimas décadas.

Entre los objetivos específicos se encuentran: caracterizar las ciudadelas cerradas en cuanto a localización, superficie, densidad y servicios compartidos y establecer comparaciones entre las realizaciones localizadas en el área urbana de Guayaquil y las parroquias vecinas.

El texto se estructura en cinco partes: la primera, referida a los aspectos más destacables en cuanto a la conceptualización de la fragmentación urbana y la situación de las ciudadelas cerradas en el ámbito global. A continuación, se detalla la metodología utilizada en las diferentes fases de la investigación. En el tercer segmento, se presentan las condiciones de expansión de Guayaquil y su relación con estos tipos residenciales, destacando los rasgos comunes y singularidades según los ámbitos territoriales considerados. Luego, se discuten los hallazgos con base en las referencias y datos encontrados en la revisión de literatura y, finalmente, se esbozan unas breves conclusiones.

Marco teórico

Precisiones conceptuales en la fragmentación urbana

La fragmentación urbana se visualiza desde dos vertientes, una con énfasis en la desigualdad y el distanciamiento social (Escolano Utrilla et al., 2018), donde el surgimiento de barreras materiales e inmateriales acentúa la ruptura y la separación. Conlleva explicaciones relativas al acceso al mercado del suelo por los

3. Las parroquias constituyen circunscripciones territoriales integradas a un cantón.

diferentes grupos de población, estilos de vida distintos, desequilibrio en la construcción de equipamientos y dotación de servicios (Jiménez Sánchez et al., 2016).

La segunda vertiente se enfoca en las discontinuidades físicas con respecto al tejido urbano, la especialización funcional, cambios de patrones morfológicos, expresiones residenciales distintas con localizaciones diferenciadas (Jiménez Sánchez et al., 2016), la ruptura del gobierno de las ciudades y la privatización de espacios (Escolano Utrilla et al., 2018).

Al referirse a la segunda vertiente, Vidal Rojas (1997) enfatiza acerca de la desagregación física y disociación de las partes que integran el sistema urbano, con distintos matices formales visualizados de forma exclusiva o en combinación: satelización, eclosión, nuclearización, compartimentalización y desestructuración. Estas adjetivaciones del fenómeno responden a los objetivos con que fueron concebidas las unidades territoriales (fragmentos), su función, localización respecto de la ciudad y el grado de autonomía que posean. Sus condiciones inciden en los niveles de ruptura que se establecen con la ciudad, el impulso en la formación de centralidades y la diferenciación económica de los territorios.

La satelización refiere a la constitución de unidades en localizaciones suburbanas o periféricas con el propósito de disociarse de la ciudad. En la eclosión, las unidades territoriales constituyen una prolongación de la ciudad con la consiguiente construcción de avenidas, equipamiento e infraestructuras. La nuclearización corresponde al aislamiento físico-funcional de los sectores en el interior de la ciudad. La compartimentalización es la ruptura de relaciones físico-formales entre barrios en el interior de la ciudad por la constitución de límites administrativos. La desestructuración es la conformación de grandes sectores urbanos como resultado de la tendencia a la policentralidad.

Así, en el esfuerzo de explicar la fragmentación urbana, diversos autores se refieren al proceso que tiene lugar en la configuración de las periferias metropolitanas y expansión de las ciudades en el territorio, refiriendo exclusivamente sus cualidades negativas asociadas a los resultados de discontinuidad espacial. No obstante, esta visualización deja de ser válida cuando se analizan otras opciones ajustadas a la realidad actual para lograr la convivencia entre ciudad y territorio “en términos de dinámicas de intercambios y simbiosis sistémica” (Llop, 2018, p. 36), encuentro de formas en que se puedan tejer las partes, “las costuras, las articulaciones, los flujos” (Capron y González Arellano, 2006, p. 72).

Una aproximación al conocimiento de las ciudadelas cerradas

En las distintas definiciones de las áreas residenciales cerradas destacan como aspectos comunes las restricciones en los accesos, el aislamiento y la protección mediante muros y dispositivos de seguridad, concebidos como parte fundamental de su diseño; de esta manera, se confiere a la ciudad una imagen defensiva, se impone la ausencia de permeabilidad visual o física (Sun et al., 2017) o como refiere Rodríguez Chumillas (2006) se produce la clonación del paisaje, por la “producción masiva indiferenciada, pero consumida y ofrecida dentro del discurso del nuevo estilo de vida del encierro, empaquetada con los símbolos de la seguridad” (p. 28). Justamente, la seguridad es uno de los argumentos más esgrimidos al referirse al origen de las ciudadelas cerradas, el cual ha sido aprovechado por los promotores inmobiliarios en la elaboración de las estrategias de mercado y atracción de mayor número de usuarios (Atkinson, & Blandy, 2005). La fortificación no solo alcanza a las áreas residenciales, las formas de protección y defensa se han extendido a toda la ciudad (Muñoz, 2004), se trata de la denominada *ecología del miedo* (Davis, 2001) que se evidencia a nivel mundial.

En el estudio de las urbanizaciones cerradas se advierten posturas disímiles, algunos autores las asocian con la imagen que ofrecen los paisajes metropolitanos como consecuencia del proceso de globalización (Borsdorf et al., 2016; Ciccolella, 2011; Cuervo, 2003; De Mattos, 2007; Hiernaux, 1999; Lacabana y Cariola, 2001; Torres, 2003) e inclusive como una expresión de la faceta individualista, una de las características de la sociedad posmoderna (Castoriadis, 2006; Marcuse, 2004); también como producto de las crecientes inequidades socioeconómicas y conflictos urbanos (García García, 2012; Smith Bowers, & Manzi, 2006), donde se impone la diferenciación entre grupos que se consideran a sí mismos diferentes (García García, 2012).

En un intento por desentrañar sus orígenes, algunos autores refieren el legado de la ciudad jardín de Ebenezer Howard (1902) en cuanto a la promoción de comunidades privadas administradas por sus habitantes (Webster, 2001). En Latinoamérica se mencionan también antecedentes de las ciudadelas cerradas: los conventillos en Chile, los tugurios en Perú y las vecindades en México, entre otros (Borsdorf, 2003). También se han comparado con la idea de comunidad surgida en Dinamarca en los años sesenta y que se replicaría en otros países de Europa y Asia, aunque como refiere Ruiu (2014) existen claras diferencias basadas principalmente en la intencionalidad de juntarse, el tamaño del grupo y el grado de compromiso para apoyar las dinámicas comunitarias que constituyen el propósito central de estas iniciativas.

Las ciudadelas cerradas, por su parte, han sido adoptadas como tipos residenciales tanto en promociones públicas como privadas, existiendo marcadas diferencias entre localizaciones, espacios y servicios compartidos, diseño, número y amplitud de las residencias. Están integradas por viviendas unifamiliares o multifamiliares con áreas comunes para uso exclusivo de los habitantes. Los precios dependen, principalmente, del tamaño de los lotes, calidad y variedad de las instalaciones y la exclusividad en los diseños. La densidad constituye una de las variables que permite advertir las diferencias económicas de sus ocupantes. La homogeneidad de los habitantes se manifiesta en similares posibilidades económicas para acceder a la compra o alquiler de los tipos de viviendas ofertados y pagar los costos de mantenimiento.

En cuanto al impacto de las urbanizaciones cerradas en las ciudades, existen diferencias derivadas de su localización y tamaño; algunas se inscriben en el tejido de la ciudad constituida, mientras que otras se erigen como motores fundamentales en su expansión y conquista de nuevos territorios (Becerril-Sánchez et al., 2013; Lindón, 2006; Villar Lama y García Martín, 2016). Físicamente, pueden ocasionar la ruptura del tejido urbano; la configuración del trazado y la morfología de las manzanas están supeditadas a la lotificación existente, la propiedad y el mercado del suelo. Los resultados morfológicos son variados, en algunos casos, las consecuencias en la desconexión física y las discontinuidades pueden pasar inadvertidas, en otros, se aprecia una elevada precariedad en la articulación a la malla de la ciudad (Tarchópulos y Ceballos, 2003).

En algunas de las realizaciones descritas en diferentes contextos prevalece la proyección de una imagen irreal o la tematización de la arquitectura y los lugares (Muxi, 2004). Un ideal especialmente utilizado por los promotores de estos tipos residenciales cuando enuncian en los recursos publicitarios, aspectos de distinción, orden y contacto con la naturaleza para captar la atención de quienes desean y pueden formar parte de la exclusividad (Rodríguez Chumillas, 2004).

Generalmente, han sido aceptadas por los gobiernos locales como un “hecho consumado” (Villar Lama y García Martín, 2016); de esta manera, se les permite a los promotores inmobiliarios cumplir con sus objetivos de lucro y a los usuarios lograr la independencia y privacidad, en tanto las administraciones delegan algunas obligaciones inherentes a sus competencias como la construcción de equipamientos. Si bien se

apuntan consecuencias negativas, algunos autores visualizan a las ciudadelas cerradas como algo positivo porque permiten que ciertos bienes de consumo colectivo sean suministrados por el mercado (Foldvary, 1997 citado por Webster, 2001). Cuando se encuentran próximos a poblaciones de menores ingresos, pueden influir en el surgimiento de mayores oportunidades de trabajo y atraer mejoras en la infraestructura para el sector donde se implantan (Rasse, 2015).

Las condiciones de estas formas residenciales son muy similares a nivel global, sin embargo, existen ciertas variantes que han derivado en la construcción de los tipos, aunque, como mencionan Grant y Mittelsteadt (2004) en su clasificación, se podría correr el riesgo de simplificar una realidad que es mucho más compleja. Entre las categorizaciones más frecuentemente citadas se encuentra la presentada por Blakely y Snyder (1997) basada en la función que desempeñan estos tipos residenciales: las urbanizaciones relacionadas con el estilo de vida y la existencia de intereses comunes; las urbanizaciones vinculadas con el prestigio, que se erigen como símbolos de riqueza y estatus, donde se privilegia primordialmente la privacidad y, por último, las urbanizaciones surgidas por razones de seguridad. Además de estos tipos refieren la existencia de otros, según las características de las facilidades ofertadas, el tipo de seguridad y patrones espaciales.

Con el ánimo de ampliar los tipos de urbanizaciones cerradas dibujados por Blakely y Snyder (1997), Grant y Mittelsteadt (2004) definen las posibles variables que podrían servir para establecer una clasificación: tenencia, ubicación, tamaño y tipo de encerramiento, entre otros. Pozueta Echavarrí y Carpio-Pinedo (2018) han construido tipologías de urbanizaciones cerradas basadas en datos de densidad, extensión, propiedad conjunta del terreno, construcción unitaria, tamaño de las viviendas, espacios comunes y temáticas, un ejemplo de ello es la promoción de campos de golf juntamente con las viviendas. Meyer-Kriesten y Bähr (2004) incluyen variables de localización, función, dimensiones de los espacios o la clase social de sus residentes. Almatarneh (2013) se decanta por las características físicas y el precio de venta para establecer una clasificación. En Argentina se han clasificado en clubes de campo o country clubs, barrios cerrados, condominios, clubes de chacras y megaemprendimientos, con base en el origen, tamaño y funcionamiento (Vidal Koppmann, 2007).

Metodología

La investigación es de enfoque cuantitativo; a partir del análisis realizado, se interpreta el proceso de fragmentación de Guayaquil, con base en la localización de las ciudadelas cerradas y sus características. En una primera fase se identificaron las áreas de expansión de esta urbe porteña y la determinación del marco espacial del estudio. Se realizó el análisis de la huella urbana mediante el uso de fotografías aéreas, mapas e imágenes satelitales correspondientes a 1984, 2001 y 2021. El inicio del período de estudio coincide con el despegue de la producción inmobiliaria traducida en las ciudadelas cerradas.

En una segunda fase, y mediante procesos de fotointerpretación, se determinaron las áreas ocupadas por los polígonos de uso residencial, la presencia de edificaciones con uso diferente al residencial y los vacíos. Se realizó la validación de los resultados con la utilización de Street View (Google Maps) y observación in situ, procediendo a elaborar el inventario de las ciudadelas cerradas y las edificaciones destinadas a otros usos en sus inmediaciones. Para complementar datos relativos a la localización, se trazaron radios de 5, 10, 15, 20 y 25 km desde el centro de Guayaquil; en el análisis de la concentración de las ciudadelas se utilizó la densidad kernel, herramienta de geoprocetamiento de ArcGIS.

Para sistematizar la caracterización y generar la cartografía temática correspondiente, se integraron las ciudadelas en un sistema de información geográfica; a cada una se asociaron las variables consideradas, según los diferentes rangos: superficie, número de viviendas y densidad bruta residencial. Se consideraron dos tipos de vivienda: unifamiliar y multifamiliar; se determinó la existencia de un único acceso o de doble restricción para el ingreso a las ciudadelas, los servicios compartidos dentro de sus límites y también se estableció la asociación con algún club o instalación para la práctica deportiva.

Una vez clasificadas las ciudadelas cerradas según cada una de las variables consideradas, se establecieron comparaciones entre las diferentes localizaciones. La delimitación del ámbito de estudio y su diferenciación en zonas de expansión con orígenes y características distintos permitió realizar inferencias acerca de las relaciones que se han generado entre los tipos de ciudadelas cerradas y cada una de las zonas, así como establecer las expresiones que adopta la fragmentación urbana.

Resultados

Este apartado se inicia con la descripción de las características más importantes de la expansión de Guayaquil centrada en los ámbitos seleccionados: dentro de los límites urbanos del cantón Guayaquil y en las parroquias vecinas, lo que permite comprender sus diferencias. A continuación, se establecen las particularidades en la concentración de las ciudadelas cerradas y los tipos predominantes en cada una de las zonas, según las variables estudiadas.

La expansión de Guayaquil. Tres territorios y distintas realidades

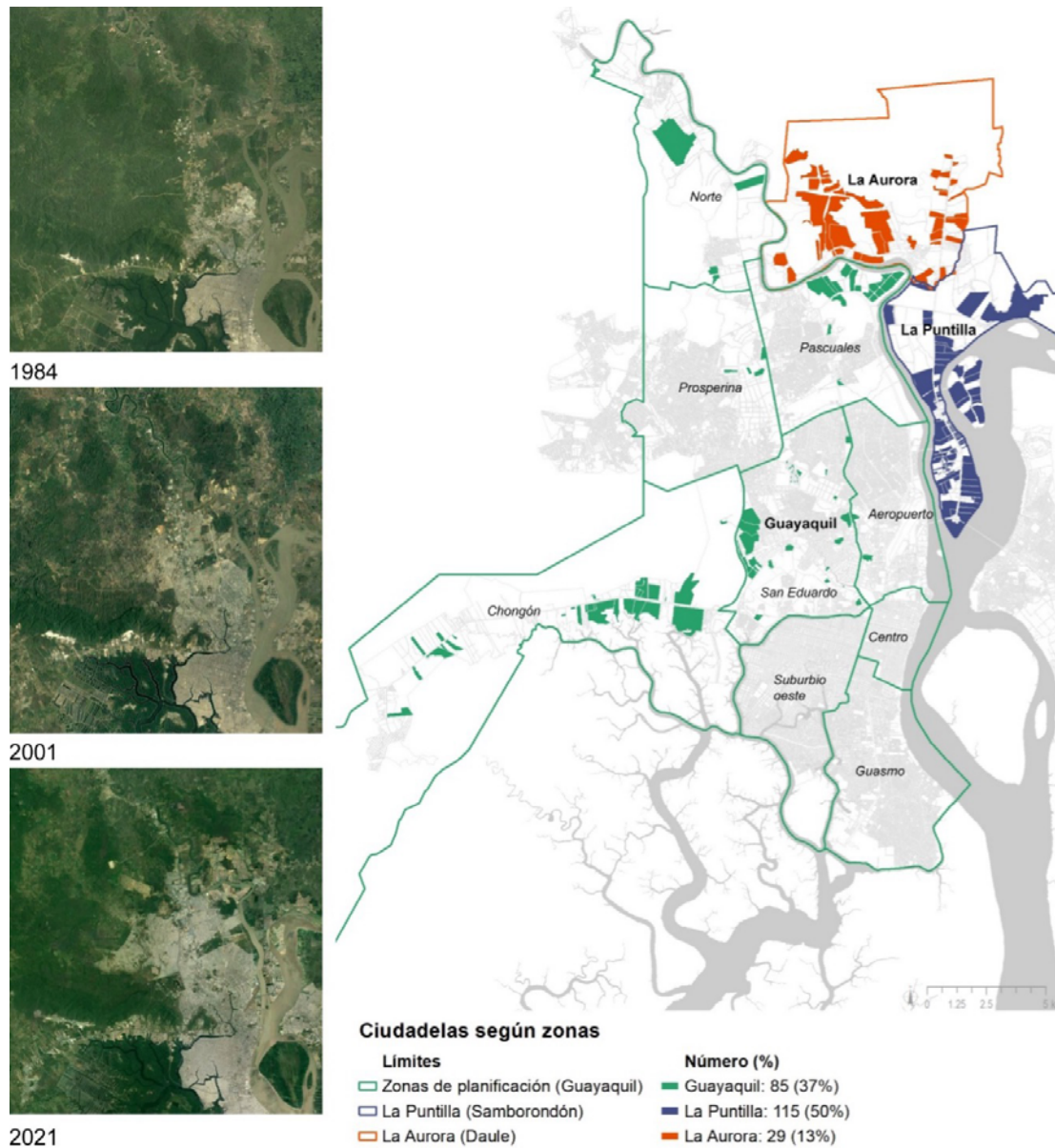
Guayaquil, cabecera del cantón homónimo, constituye la segunda ciudad más poblada de Ecuador y uno de los dos asentamientos humanos de mayor jerarquía⁴. Su posición geográfica estratégica, rol económico y de prestación de servicios en el conjunto nacional, ha impulsado su crecimiento demográfico y determinado la expansión de la huella urbana. Según datos registrados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), al iniciar la década de los cincuenta del siglo XX contaba con 258.966 habitantes, sesenta años más tarde, en el censo del año 2010, registraba una población de 2.278.691; para el 2020 se estimaban 2.723.665 habitantes.

La tasa de crecimiento de esta urbe porteña se mantuvo por encima de los promedios nacionales en todos los periodos intercensales y alcanzó su tope máximo en el periodo comprendido entre 1950 y 1962 con una tasa del 5,67 %. Si bien en las décadas siguientes la tasa poblacional disminuyó, la ciudad no paralizó su expansión, la población guayaquileña migró hacia los cantones vecinos, entre estos Samborondón y Daule; el aumento de la huella sobre estos cantones originó la creación de las parroquias satélites urbanas La Puntilla y La Aurora, respectivamente, las cuales mantienen con Guayaquil vínculos funcionales que superan en relevancia las relaciones con las cabeceras cantonales correspondientes. En la Figura 1 se aprecia la huella de Guayaquil en 1984, 2001 y 2021 y la localización de las ciudadelas en Guayaquil, La Puntilla y La Aurora.

4. El otro asentamiento humano es Quito, capital del país.

Figura 1

Localización de las ciudadelas cerradas en el ámbito de estudio



Nota. Mapa elaborado con Google Maps.

Guayaquil, la conquista de la periferia

En el ámbito del cantón Guayaquil, la expansión de la huella urbana ha estado condicionada por la provisión de infraestructura viaria, la tenencia del suelo y la incursión inmobiliaria por parte de organismos públicos y promotores privados, marcada además por una amplia presencia de asentamientos de origen informal.

A inicios de la década de los ochenta, la división social del espacio era evidente. Al sur, el predominio de asentamientos surgidos al margen de la formalidad denotaba los resultados de una dinámica de

crecimiento que no había podido ser contenida por el gobierno local: zonas Guasmo y Suburbio Oeste, según la delimitación de las zonas propuesta en la Ordenanza de Ordenamiento Territorial del cantón Guayaquil (Concejo Municipal del Cantón Guayaquil, 2012). Al norte y oeste, la impronta inmobiliaria traducida en grandes realizaciones habitacionales de promoción pública y privada —la mayoría de trama abierta— seguía la dirección marcada por la infraestructura vial (zonas Aeropuerto y San Eduardo). En esta década, comienza a cobrar protagonismo la expansión hacia el oeste siguiendo la carretera E-40, vía que comunica a Guayaquil con la provincia de Santa Elena (zona Chongón).

De acuerdo con lo dispuesto por las autoridades del Municipio de Guayaquil, en esta dirección se plantea el crecimiento de la ciudad; con este propósito, se amplía la poligonal urbana (Acuerdo 1259 de 1991) y veinte años más tarde se modifica nuevamente para incluir el proyecto del nuevo aeropuerto internacional (Concejo Municipal del Cantón Guayaquil, 2012).

Así, la última década del siglo XX e inicios del nuevo milenio ha sido determinante en el avance de la producción inmobiliaria. Si bien la ciudad sigue experimentando su crecimiento en dirección hacia el norte y noroeste, el principal soporte geográfico de las más recientes realizaciones habitacionales de inversión privada ha sido la zona Chongón. El tipo residencial escogido es el de las ciudadelas cerradas, aunque también existen algunos asentamientos de origen informal, además de la población de San Pedro de Chongón y otras comunidades de origen rural localizadas a lo largo de la carretera E-40.

El uso residencial es acompañado por otras edificaciones dedicadas al uso industrial, además de estaciones de servicio, ventas de comida rápida, plazas comerciales y establecimientos educacionales; el espacio público es prácticamente inexistente. El paisaje ofrece una diversidad de fragmentos autónomos que “cuelgan” del eje vial. Ante la inexistencia de otras vías que permitan penetrar el territorio y conformar circuitos, las edificaciones han impuesto su propia lógica en la morfología. La existencia de importantes ecosistemas representados por manglares, bosques y matorrales secos, así como una importante actividad extractiva en la zona ha originado diversos conflictos con la actividad inmobiliaria (Pérez de Murzi, 2019).

A pesar de esta situación, el gobierno local insiste en la expansión hacia esta zona. Promotores ofertan nuevas urbanizaciones y el municipio planifica la construcción de conjuntos habitacionales del tipo ciudadela cerrada. De acuerdo con cifras de la empresa MarketWatch, casi el 50 % de las nuevas propuestas inmobiliarias para Guayaquil se orientan hacia la vía a La Costa (Villón Reyes, 2021). El precio promedio de los terrenos para el año 2020 es de \$1.185/m², situándose como una de las localizaciones más costosas para la población con nivel socioeconómico medio (Coba, 2020). En cuanto a las normativas, si bien no se alude directamente a las ciudadelas cerradas, en la Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos se establecen disposiciones para la localización de las garitas de control en el acceso y salida, estableciendo tácitamente la consideración de este tipo residencial (Concejo Municipal del Cantón Guayaquil, 2021).

La Puntilla, un escenario privilegiado para la inversión

La creación de la parroquia satélite urbana La Puntilla en el cantón Samborondón (Acuerdo 0281 de 2005), a 34 km aproximadamente de la ciudad de Samborondón, cabecera cantonal, fue resultado de la incesante actividad inmobiliaria que tuvo lugar en terrenos de vocación agrícola, a partir de la construcción del puente de la Unidad Nacional sobre el río Daule, inaugurado el 25 de julio de 1970. Posteriormente, la ocupación se aceleraría con la construcción de la vía perimetral (1987) que permitió una nueva comunicación con

Guayaquil. La presión sobre el suelo continuó desde entonces, obligando a la municipalidad a ampliar los límites urbanos (Concejo Municipal del Cantón Samborondón, 2006, 2013).

Para el año 2010, esta parroquia albergaba un 44 % de la población del cantón Samborondón; actualmente constituye la zona más urbanizada. Según datos del INEC (2010), en el periodo comprendido entre 1990 y 2010, la población aumentó de 4.578 a 29.803 habitantes en una superficie de 4.454 hectáreas, equivalente al 11,44 % del territorio cantonal. Para el año 2019 se estimaba una población de 85.075 habitantes (Orozco et al., 2021); actualmente, la existencia de extensas superficies de terrenos vacíos y el proceso indetenible de construcción proyecta un gran crecimiento sobre esta zona.

En su origen se mencionan dos haciendas, El Tornero y El Batán, las cuales fueron subdivididas y comercializadas para dar lugar a diversas urbanizaciones. Las primeras áreas residenciales, La Puntilla y Entre Ríos, entre los kilómetros 0 y 1,5 de la avenida Samborondón fueron proyectadas según el patrón abierto, considerando servicios comerciales y educacionales, principalmente. En el resto, predominan las ciudadelas cerradas con viviendas tipo villas y localización puntual de algunos edificios multifamiliares; la inversión ha sido exclusivamente de carácter privado. También existen algunos asentamientos de origen rural, que han ido sucumbiendo a la inversión inmobiliaria.

Esta parroquia se ha perfilado como el sitio elegido por sectores de medio y alto poder adquisitivo. El precio promedio de los terrenos es de \$1.647/m², valor que lo sitúa entre los diez lugares más costosos de Latinoamérica, según estimaciones realizadas por la empresa Properati (Coba, 2020). La estrategia de marketing se enfoca en la oferta de espacios seguros, en contacto con la naturaleza y la provisión de equipamientos variados y de alta calidad: centros comerciales, planteles educativos, restaurantes, clínicas privadas, teatro, universidades, iglesias, hipódromo, hoteles y bancos, apoyando la conformación de una nueva centralidad. La presión sobre el suelo se acrecienta a medida que aumentan las inversiones.

Los rasgos físicos de la parroquia son muy particulares, constituye una franja de territorio confinado entre los ríos Daule y Babahoyo —afluentes del río Guayas—. Estos ríos han marcado de modo determinante su morfología y la manera en que ha tenido lugar la ocupación. La cercanía entre ambos cursos de agua y, en consecuencia, la estrechez que se advierte en parte del territorio ha determinado la preeminencia del trazado lineal y una evidente dependencia con respecto al eje principal representado por la vía E-40 (Transversal Austral)—conocida como vía a Samborondón— y que vincula, además, a la parroquia con el cantón Daule.

La dependencia exclusiva de esta vía para acceder a cada uno de los desarrollos urbanísticos denota serios problemas en el tráfico vehicular⁵, una situación que se ha agudizado en los últimos años y que llevó a la construcción de un nuevo puente sobre el río Daule para comunicar a la parroquia La Puntilla con la ciudad de Guayaquil, inaugurado en mayo de 2018, además de puentes elevados para disminuir el riesgo en el cruce peatonal. Diariamente acude a trabajar una ingente cantidad de obreros de la construcción que afronta grandes dificultades para su desplazamiento; igualmente, se aprecia un importante déficit de unidades de transporte público.

5. Según entrevista realizada al alcalde en marzo de 2022, diariamente circulan 100.000 vehículos por la vía a Samborondón (Sotomayor, 2022).

Uno de los aspectos a destacar en la ocupación de la parroquia La Puntilla es la tardía presencia de la actuación municipal. Cuando comienza la incursión inmobiliaria, las disposiciones eran formuladas en el Concejo Cantonal localizado en la cabecera del cantón; sin embargo, como refiere Armijo (2013), los mayores decisores eran los promotores inmobiliarios.

En relación con las urbanizaciones cerradas, cabe destacar la existencia de una normativa específica (Concejo Municipal del Cantón Samborombón, 2009), donde se describen estos tipos residenciales como “todo desarrollo habitacional destinado a uso residencial, con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento” (artículo 5). En la Ordenanza de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos para la parroquia La Puntilla promulgada el 13 de marzo de 2014, se establece que las urbanizaciones cerradas debían desarrollarse en una superficie máxima de dos hectáreas con predios individuales de más de 300 m².

Parroquia La Aurora. Masificación del mercado del suelo

En el cantón Daule, también se puede apreciar la huella de la expansión de Guayaquil, materializada en la creación de la parroquia satélite La Aurora (Acuerdo 0267 de 2001), a 40 km de Daule, cabecera cantonal. La promoción y construcción de urbanizaciones, principalmente de acceso restringido, ha encontrado condiciones aptas para reproducirse en un territorio dedicado con anterioridad a las labores agrícolas —principalmente cultivo de arroz—. Su vinculación con la ciudad de Guayaquil —mediante un puente localizado sobre el río Daule— y a la parroquia La Puntilla por la vía E-40, desató las apetencias de propietarios de terrenos y promotoras inmobiliarias, lo que dio pie a una incesante ocupación. Ante esta situación, la municipalidad de Daule se vio en la necesidad de aumentar la superficie de la parroquia, de 1.935,15 ha a 8.585 ha (Concejo Municipal del Cantón Daule, 2013). Entre 2018 y 2019 se construyó un nuevo puente entre Guayaquil y la parroquia La Aurora.

Para el año 2020 se estimaba una población de 72.483 habitantes, aproximadamente el 33 % de la población total del cantón (Concejo Municipal del Cantón Daule, 2021). El crecimiento acelerado de la población urbana ha ocasionado una gran demanda de servicios y equipamientos, expulsión de la población dedicada a las labores del campo y retroceso de la frontera agrícola (Concejo Municipal del Cantón Daule, 2021).

A la par de la construcción de las áreas residenciales han surgido algunos equipamientos que conviven con pequeños locales comerciales existentes en la Cooperativa Nueva Aurora, núcleo poblacional que ha quedado inserto dentro de los límites de la parroquia. El mercado del suelo ha desempeñado el rol de agente organizador, su cercanía a La Puntilla ha propiciado la localización de plazas comerciales y otros servicios que intentan emular las particularidades de la parroquia vecina y que probablemente podrían incidir en futuras ocupaciones por parte de sectores sociales de altos ingresos.

La prevalencia de las ciudadelas cerradas en la parroquia La Aurora ha sido destacada en los diagnósticos realizados para la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, incluyendo el último elaborado en 2021. Si bien dentro de las definiciones de estos tipos residenciales se obvia lo relativo a la existencia de cierres perimetrales, en el apartado correspondiente al equipamiento comunal se establece la diferencia entre su localización dentro y fuera del cerramiento de las urbanizaciones (Concejo Municipal del Cantón Daule, 2013).

La localización de las áreas residenciales ha seguido la dirección de dos ejes viales, la avenida León Febres Cordero, paralela al río Daule y la vía que comunica con el vecino cantón Salitre. De esta manera, se ha originado una alta dependencia hacia estas vías; la ausencia de otros enlaces viales y la configuración de los macrolotes han propiciado un trazado vial según la lógica de los promotores. La ocupación se realiza a modo de fragmentos, sin ninguna vinculación entre sí, lo que produce "la ruptura del orden espacial" (Pfannenstein et al., 2017).

Concentración de las ciudadelas cerradas y cercanía al centro de Guayaquil

Los ámbitos de proximidad trazados a partir del centro de Guayaquil evidencian la tendencia a la localización periférica del mayor número de ciudadelas cerradas, específicamente hacia el norte y oeste. Aproximadamente el 61 % se encuentra a una distancia superior a los 10 km: hacia el norte, justo en los límites con el río Daule, hacia el oeste, en la zona San Eduardo (sector Los Ceibos) y sobre la carretera E-40 que comunica con la provincia de Santa Elena. En esta dirección, el patrón de crecimiento es primordialmente tentacular. En la parroquia La Puntilla, las urbanizaciones cerradas se encuentran en un ámbito de proximidad inferior a los 15 km con respecto al centro de Guayaquil. En la parroquia La Aurora, las urbanizaciones se localizan a una distancia entre 15 y 20 km.

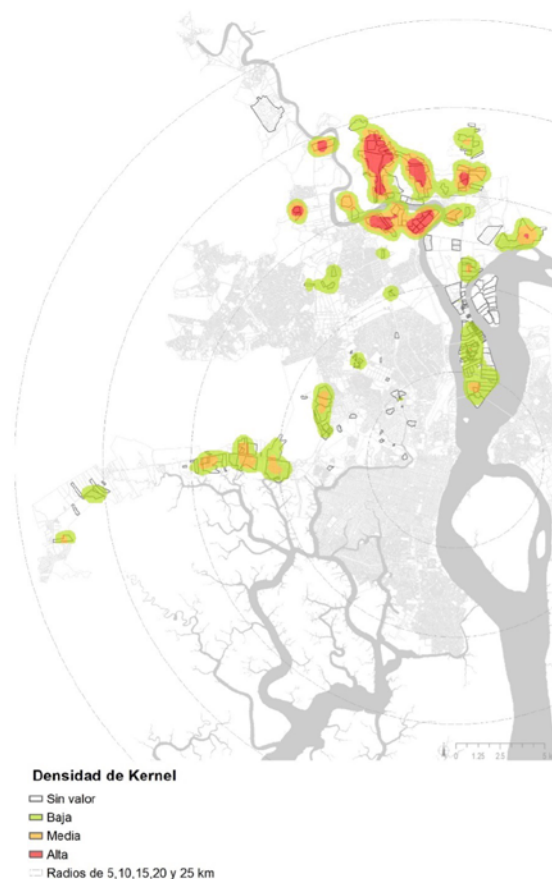
La densidad kernel expresa las variaciones en la concentración de las viviendas de las ciudadelas cerradas; la más alta se localiza al borde del área urbana de Guayaquil, al norte, y en la parroquia La Aurora (Figura 2). Esta situación denota la posible incidencia de estos tipos residenciales en el funcionamiento del territorio donde se implantan, favoreciendo la ruptura del continuo urbano y la dificultad en la conformación de espacios públicos.

Ciudadelas cerradas en el área urbana de Guayaquil

En el análisis de las ciudadelas cerradas localizadas en el área urbana de Guayaquil, es importante diferenciar las que se han implantado en el interior de la ciudad constituida de las localizadas en la zona de expansión hacia Chongón. Si bien en esta última, el número de ciudadelas cerradas representa el 50 % del total existente en el interior de la ciudad, es importante destacar sus matices, por cuanto expresa la tendencia de ocupación en la zona.

Figura 2

Concentración de ciudadelas cerradas y ámbitos de proximidad



Para inicios de 2020 se registraron en la zona de Chongón, 28 urbanizaciones cerradas sobre una superficie de 606,73 hectáreas. Las características son muy variadas, las superficies oscilan entre 1,28 y 131,91 ha y poseen entre 5 y 1.600 viviendas; la densidad bruta edificatoria promedio es de 14,73 viv/ha, con predominio del tipo unifamiliar (71,43 %). Puerto Azul es la urbanización de mayores dimensiones; iniciada a finales de la década de los setenta, se localiza al borde del estero Salado lo que ha posibilitado la incorporación del agua como elemento recreativo, albergando la sede del Yacht Club. Esta urbanización y Torres del Salado son las únicas que poseen algún tipo de equipamiento en su interior; sin embargo, para hacer uso de estas instalaciones se requiere pasar los controles de seguridad en las garitas existentes. La mayoría de las urbanizaciones posee un único acceso (85,71 %).

En el resto del área urbana de Guayaquil, existen 57 urbanizaciones cerradas que ocupan 829,03 hectáreas. El tamaño varía entre 0,27 y las 202,69 hectáreas; el número de viviendas se encuentra entre 10 y 2.432, aproximadamente. La densidad bruta edificatoria promedio es de 24,87 viviendas/ha. Dos de los desarrollos habitacionales son exclusivamente de vivienda multifamiliar y 14 de tipo mixto, lo que explica el aumento de densidad en comparación con la zona Chongón. Un aspecto para destacar en el interior de Guayaquil es la proximidad física de las urbanizaciones cerradas con otros tipos residenciales, incluyendo asentamientos de origen informal con los que se comparten los límites. Un caso particular es el que se evidencia entre Mapasingue Oeste y Los Ceibos; en este último, una puerta en el muro que divide a ambos asentamientos es abierta a determinadas horas del día para dejar pasar a los trabajadores —obreros y empleadas domésticas— al interior de la urbanización privada. En otros sectores de la ciudad se han adaptado las formas urbanas existentes a la condición de aislamiento mediante el cierre de algunas calles, lo que ha incidido sobre la creciente discontinuidad del tejido urbano.

En la zona Norte, actualmente en proceso de ocupación, destaca la urbanización de mayor superficie, Lago de Capeira, con lotes entre 390 m² y 2.000 m², que aún se encuentran a la venta, a pesar de haber iniciado en el año 2000; en esta zona se localizan, además, dos de las ciudadelas cerradas que superan las 1.000 viviendas: Conjunto Residencial Beata Mercedes Molina y Ciudad Santiago, que aumentan la concentración de este tipo residencial. Los accesos se realizan desde la vía que comunica a Guayaquil con la ciudad de Daule, de hecho, a ambos lados de esta importante arteria vial se localizan, además, asentamientos informales, agrupaciones residenciales de origen rural e instalaciones industriales.

Ciudadelas cerradas en Samborombón, sinónimo de lujo y exclusividad

En la parroquia La Puntilla, las urbanizaciones cerradas ocupan aproximadamente 1.275 hectáreas. El 60 % de ellas tiene superficies menores a cinco hectáreas; solo el 5 % supera las 40 hectáreas. El número de viviendas varía entre 4 y 2.971; la densidad bruta promedio es de 10,30 viv/ha. El 90 % de las urbanizaciones cerradas localizadas en la parroquia La Puntilla está integrado por viviendas unifamiliares tipo villas. Las líneas maestras perfiladas por los promotores inmobiliarios presentan a la Puntilla como un sitio atrayente para el uso residencial y empresarial. Las áreas comunes en las viviendas comprenden sala de fiestas, piscina, parque infantil, canchas de tenis, áreas verdes. Algunos de los desarrollos de mayor superficie tienen como atractivo la presencia de campo de golf, club o la incorporación de canales, lagos e islas artificiales. El 6,01 % posee doble restricción en el acceso.

Entre los emprendimientos destacan la Lotización Campestre El Cortijo, los realizados en la isla Mocolí y Ciudad Celeste. El Cortijo colinda con el hipódromo Miguel Salem Dibo e inició su promoción a principios de la década de los ochenta. Posee lotes de hasta 1.500 m² destinados a viviendas unifamiliares, solo un tercio

se encuentra ocupado. La isla Mocolí está localizada sobre el río Babahoyo; posee una superficie aproximada de 295 hectáreas, está dividida en 31 macrolotes a cargo de diferentes empresas dedicadas al negocio inmobiliario, actualmente se encuentra en pleno desarrollo, con una construcción prevista de 4.131 viviendas, y una densidad de 14 familias por hectárea (Concejo Municipal del Cantón Samborondón, 2016).

La promoción de mayor superficie en la parroquia La Puntilla corresponde a Ciudad Celeste, un conjunto de 14 ciudadelas con accesos independientes. Este mega emprendimiento desarrollado por etapas, según un plan maestro, comprende lotes y viviendas —de distintos tamaños y modelos— a menores precios que en el resto de la parroquia. La densidad supera la media obtenida para La Puntilla, a pesar de estar integrada, exclusivamente, por viviendas unifamiliares; cada una de las etapas tiene un promedio de 300 viviendas. En el sector se encuentran varias edificaciones educacionales, comerciales y una estación de servicio. Muy cerca a Ciudad Celeste se está construyendo el Guayaquil Country Club en un terreno de 65 hectáreas con una inversión superior a 40 millones de dólares. El 1 de diciembre de 2020 se aprobaron los criterios de diseño del proyecto urbanístico La Costa, integrado por cinco etapas que comprenden 23 locales, 60 oficinas, 440 viviendas unifamiliares y 150 departamentos; este proyecto es el inicio de lo que se ha denominado el Nuevo Samborondón, lo que permite vislumbrar el gran desarrollo que afronta la parroquia.

Grandes emprendimientos en La Aurora, mayores densidades

Las superficies ocupadas por las ciudadelas cerradas en la parroquia La Aurora oscilan entre 2,87 y 245,68 hectáreas; el número de viviendas por promoción también varía entre 47 y 8.308. El 69 % de las urbanizaciones superan las 10 hectáreas; la mayoría está integrada por viviendas unifamiliares. Entre los emprendimientos de mayor superficie destacan Villa del Rey (110,58 ha), Villa Club (167,19 ha) y La Joya (245,68 ha) compuestas por distintas etapas con accesos independientes. La densidad bruta edificatoria promedio es de 28,44 viviendas/ha.

Cabe destacar que el aumento del número de ciudadelas cerradas en la parroquia La Aurora y la privatización de las áreas verdes, vías y equipamientos llevó a la Municipalidad de Daule a imponer a los promotores urbanísticos la obligación de ceder parte de la superficie para destinarla a áreas verdes y equipamiento colectivo (Concejo Municipal del Cantón Daule, 2013); no obstante, la ausencia de espacios públicos es notoria.

Ciudadelas cerradas. Diferentes matices según la localización

En el ámbito de estudio existen 229 ciudadelas cerradas que ocupan aproximadamente 3.706,71 hectáreas. Del total, 85 (37,12 %) se encuentran en el área urbana de Guayaquil, incluyendo a la zona de expansión Chongón que posee 28; en la Puntilla se encuentran 115, lo que corresponde al 50,22 % y en La Aurora 29 (12,66 %). En cuanto al número de viviendas, se cuantificaron 68.407⁶; la mayor cantidad en la parroquia La Aurora (41,43 %), le sigue el área urbana de Guayaquil con 42,30 % y la parroquia La Puntilla con 16,27 %. En la Tabla 1 se presenta un resumen de los resultados obtenidos.

En términos generales, se acusan importantes diferencias en los ámbitos considerados. En la parroquia La Puntilla existe el mayor número de ciudadelas cerradas de superficie mínima, inferior a 1 hectárea (35), la media es de 11,08 hectáreas; en Guayaquil la media es de 14,54; en Chongón, 21,67 y en La Aurora es de 34,36

6. El número de viviendas es mayor ya que no se obtuvo información de 11 urbanizaciones cerradas.

Tabla 1

Variaciones en las ciudadelas cerradas

Ámbito geográfico	Nº de ciudadelas	Superficie (km²)	Nº de viviendas	Densidad (viv/ha)	Unifamiliares (%)
Guayaquil	57	8,29	20.143	24,87	28,07
Chongón	28	6,06	8.794	14,73	71,43
La Puntilla	115	12,75	11.131	10,30	90,00
La Aurora	29	9,96	28.339	28,44	100,00
TOTAL	229	3.707,17	68.407		

hectáreas (Figura 3). En cuanto al promedio de viviendas, también existen diferencias, el promedio más alto se encuentra en La Aurora con 977 viviendas; le sigue Guayaquil y Chongón con 366 y 338, respectivamente, mientras que en La Puntilla la media es de 103 (Figura 4). En todos los casos predominan las urbanizaciones con vivienda unifamiliar, La Aurora (100 %)⁷, La Puntilla (87,96 %); Guayaquil (71,93 %) y Chongón (71,43 %) (Figura 5). Las densidades son muy similares en Guayaquil y Chongón (14,54 y 14,73 viv/ha), en La Aurora se duplica esta densidad (28,44 viv/ha). El valor más bajo corresponde a La Puntilla (10,34 viv/ha) (Figura 6).

Figura 3

Superficie, ciudadelas cerradas

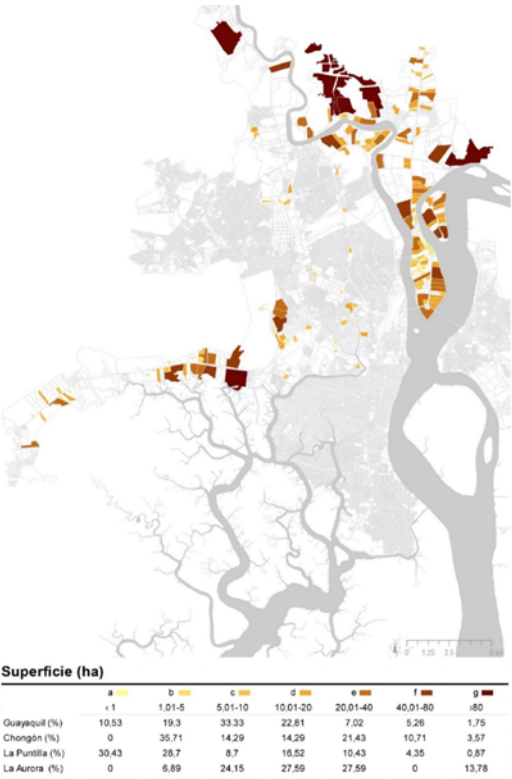


Figura 4

Número de viviendas. Ciudadelas cerradas



7. Actualmente, se está iniciando la construcción de edificios por departamentos.

Figura 5

Tipo de vivienda



Figura 6

Densidad bruta habitacional



De esta manera, las variaciones se plantean, principalmente, en términos de superficie, atendiendo a las características de los macrolotes de que se dispongan; la incursión inmobiliaria en la construcción de las ciudadelas cerradas se ha generalizado, desde pequeños propietarios hasta grandes promotores optan por este tipo residencial, por cuanto representa una opción más rentable. En su localización aprovechan la vialidad existente, sin realizar aportes significativos a la construcción de nuevo tejido urbano, dadas las pocas o nulas exigencias desde las normativas locales.

Las urbanizaciones con superficies inferiores a 1 hectárea no tendrían que afectar el contexto; sin embargo, la concentración de estos tipos residenciales en áreas donde no se ha previsto la dotación adecuada de vías y equipamientos incide necesariamente en el funcionamiento de la ciudad.

Como aspecto común destaca la presencia generalizada de muros infranqueables que marcan los límites, y vigilantes que impiden el paso a los no residentes. La calidad y variedad de los espacios comunes ofertados está relacionada con los precios de las viviendas y no es proporcional al tamaño de la población. En la figura 7 se aprecian algunas imágenes representativas de la constitución de las ciudadelas cerradas en el ámbito de estudio.

Figura 7

Constitución de las ciudades cerradas



(a)



(b)



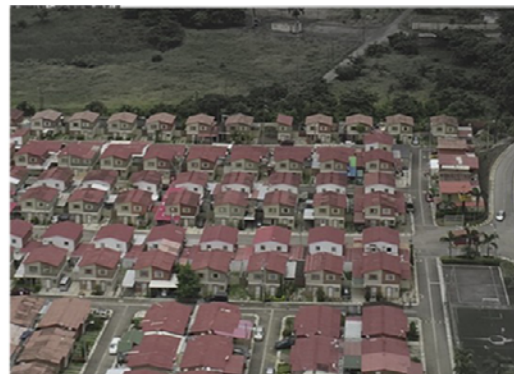
(c)



(d)



(e)



(f)

Nota. Imágenes representativas de la constitución de las ciudades cerradas en el ámbito de estudio: a) dispositivo de seguridad (urbanización Terranostra); b) repetición seriada de viviendas unifamiliares (conjunto Alicante); c) parque infantil (Puerto Seymour); d) plaza comercial en las adyacencias de las ciudades (La Aurora); e) vía interna (Portal al Sol); f) clonación de modelos residenciales (Ciudad Santiago).

Discusión y conclusiones

Guayaquil se ha expandido más allá de los límites administrativos sumando territorio destinado con anterioridad a la actividad agrícola. En esta ocupación acelerada, el principal protagonista ha sido el promotor inmobiliario; los asentamientos poblacionales más recientes, materializados en la vía a La Costa y en las parroquias La Puntilla y La Aurora, comparten las consecuencias de las dinámicas de crecimiento propias de un borde urbano metropolitano; se han originado y crecido con clara dependencia funcional de esta importante metrópoli ecuatoriana.

La implantación de las urbanizaciones cerradas en la expansión de Guayaquil tiende a ser un fenómeno permanente, al igual que en el resto del mundo. Ante esta situación, no existe una postura concreta que permita minimizar los efectos; se ha dejado en poder de los promotores inmobiliarios y propietarios de terrenos, las decisiones sobre la morfología y el funcionamiento de la ciudad. La libre incursión del mercado inmobiliario y la ausencia de planes adecuados que privilegien la estructuración de una imagen integral de ciudad por encima de las regulaciones lote a lote, probadamente obsoletas, inciden en la prevalencia de vías privadas; su imagen se traduce en muros interminables, portones de acceso y garitas. Los proyectos se adecúan a la estructura parcelaria dando lugar a distintas formas y tamaños en los patrones de las agrupaciones.

La presencia de corredores viales ha sido fundamental; estos, al mismo tiempo que facilitan el movimiento pendular entre las residencias y los lugares de trabajo o estudio, han servido para marcar la implantación de los tipos residenciales característicos del paisaje posmetropolitano (Soja, 2008), generando una geografía particular.

La presencia de las ciudadelas cerradas ha potenciado la localización de servicios terciarios especializados acordes a las demandas de los grupos sociales que predominan en los ámbitos considerados, generando nuevas centralidades, de manera similar a lo que sucede en otros contextos (Serrano y Durán, 2020). Estas centralidades se apoyan principalmente en plazas comerciales que actúan como nodos entre fragmentos y donde tienen lugar las interacciones. El espacio público ha quedado rezagado, posiblemente, porque se aspira a que sea sustituido por las ofertas en el interior de las urbanizaciones cerradas.

El reconocimiento de la existencia de diferentes estratos sociales en el ámbito de estudio se basa en los tamaños de las parcelas o áreas de las viviendas ofertadas, así como en la oportunidad de elegir el proyectista o simplemente optar por una de las viviendas realizadas en serie. De igual manera, la disponibilidad, variedad y calidad de espacios comunes dentro del conjunto, es utilizada por los promotores para captar la demanda. Existe una marcada diferencia en la manera cómo se ha asentado la población. Hacia La Puntilla lo hacen los grupos de medio y alto poder adquisitivo, los fragmentos se dan entre un mismo nivel socioeconómico, mientras que, en otras áreas de expansión como La Aurora, las zonas Norte y Chongón, la existencia de poblaciones de origen informal ha incidido en la segregación espacial. La diferencia en la ocupación de las áreas de expansión por grupos sociales distintos ha dependido, principalmente, del control de las variables de mercado por los promotores inmobiliarios, entre estas, tipos de emprendimientos, superficie considerada para los lotes, características de las viviendas e impulso a los grandes proyectos urbanos privados y tipos de equipamientos.

En el ámbito de estudio no se encontraron signos importantes de segregación, la separación es primordialmente física entre grupos de igual condición social, a excepción de algunos pocos casos en el interior de la

ciudad. La decisión de los residentes sobre su autoexclusión responde principalmente a la inseguridad que se percibe en toda la ciudad, repitiendo la causa esgrimida en otros países. Esta situación pudo comprobarse al observar la gradual privatización de las vías en áreas residenciales diseñadas inicialmente con trama abierta.

La amplia variedad de superficies de ciudadelas cerradas apunta a la ubicuidad de tales tipos residenciales en el ámbito de estudio, las que se adaptan a cualquier situación, según la consideración de los promotores. En su implantación van conformando una continuidad, de manera que prolongan de manera interminable los muros y le niegan a la ciudad la permeabilidad física y visual tan necesaria para aportar mayor seguridad al espacio público (las calles), minimizando las condiciones para su uso.

La accesibilidad privilegia la utilización del vehículo privado, la localización ha sido impulsada por la extensión de los ejes viales y no se aprecian cambios acerca de esta dinámica, los vacíos van siendo ocupados con las mismas lógicas. Así, se podría concluir que la fragmentación es primordialmente física, asociada con la eclosión, una de las formas mencionadas por Vidal Rojas (1997); las urbanizaciones cerradas se conforman como una serie de fragmentos “colgados” de las vías que sirven a la extensión de la ciudad y niegan, en su mayoría, la conformación de nuevo tejido.

En el interior de Guayaquil, sin embargo, se advierte un proceso de nuclearización por su aislamiento físico y funcional, aunque este último tiene menos implicaciones para los residentes, por cuanto algunos de los servicios necesarios son proporcionados por el sector donde se insertan. En las áreas de expansión, sin embargo, los habitantes requieren seguir en contacto con la ciudad para beneficiarse del empleo y servicios, propiciando mayor movilización vehicular. Los flujos vehiculares son bastante intensos, demandando propuestas de nuevas formas de comunicación con Guayaquil.

En este artículo se han puesto en evidencia las particularidades que presentan las urbanizaciones cerradas en el proceso de expansión de la ciudad; definitivamente, constituyen el tipo residencial de mayor presencia, con un importante impacto físico y funcional. No obstante, las consecuencias sociales se desconocen, por lo que se imponen otros estudios que permitan comprender las redes de sociabilidad que se tejen en el interior de las ciudadelas cerradas y los efectos en la segregación socioespacial.

Financiamiento

Sistema de Investigación y Desarrollo, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.

Declaración de Autoría

Teresa Pérez de Murzi: Conceptualización, análisis formal, adquisición de fondos, investigación, metodología, administración del proyecto, supervisión, redacción-borrador original, redacción-revisión y edición.

Gaudy Orejuela: Conceptualización, curación de datos, análisis formal, investigación, metodología, visualización, redacción-borrador original.

Referencias bibliográficas

- Acuerdo 1259 de 1991. [Ministerio de Gobierno]. Por el cual se aprueba la Ordenanza Reformativa de Delimitación Urbana de la ciudad de Santiago de Guayaquil. R.O. N° 828, 9 de diciembre de 1991.
- Acuerdo 0267 de 2001. [Ministerio de Gobierno]. Por el cual se aprueba la Ordenanza Municipal que amplía el área urbana de la ciudad de Daule y crea la parroquia satélite La Aurora. R.O. N° 397, 24 de agosto de 2001.
- Acuerdo 0281 de 2005. [Ministerio de Gobierno]. Por el cual se aprueba la Ordenanza municipal de creación de la parroquia urbana satélite "La Puntilla", jurisdicción cantonal de Samborondón, provincia del Guayas, expedida por el I. Concejo Cantonal. R.O. N° 165, 14 de diciembre de 2005.
- Almatarneh, R. T. (2013). Choices and changes in the housing market and community preferences: Reasons for the emergence of gated communities in Egypt. A case study of Greater Cairo Region, Egypt. *Aim Shams Engineering Journal*, 4(3), 563-583. <https://doi.org/10.1016/j.asej.2012.11.003>
- Armijo, T. (2013). *Transformaciones socio-territoriales en la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla. Análisis del negocio inmobiliario privado en la zona; y, del desplazamiento de la clase media y alta guayaquileña* [Tesis de Maestría]. Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.
- Atkinson, R., & Blandy, S. (2005). Introduction: International Perspectives on The New Enclavism and the Rise of Gated Communities. *Housing Studies*, 20(2), 177-186. <https://doi.org/10.1080/0267303042000331718>
- 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., & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press.
- Blandy, S. (2006). Gated communities in England: historical perspectives and current developments. *GeoJournal*, 66(1-2), 15-26. <https://doi.org/10.1007/s10708-006-9013-4>
- Borsdorf, A. (2003). Hacia la ciudad fragmentada: tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana. *Scripta Nova: Revista de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146), 122.
- Borsdorf, A., Hidalgo, R., & Vidal-Koppmann, S. (2016). Social segregation and gated communities in Santiago de Chile and Buenos Aires. A comparison. *Habitat International* 54(1), 18-27. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.11.033>
- Breitung, W. (2012). Enclave urbanism in China: Attitudes Towards Gated Communities in Guangzhou. *Urban Geography*, 33(2), 278-294. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.33.2.278>
- Cabral Barajas, L. F. y Canosa Zamora, E. (2001). Segregación residencial y fragmentación urbana: los fraccionamientos cerrados en Guadalajara. *Espiral*, 7(20), 223-253.
- Caldeira, T. (2000). *City of Walls: Segregation and Citizenship in Sao Paulo*. University of California Press.
- Capron, G. y González Arellano, S. (2006). Las escalas de la segregación y de la fragmentación urbana. *Trace. Travaux et Recherches dans les Amériques du Centre*, (49), 65-75.

- Capron, G. y Esquivel Hernández, M. T. (2016). El enclave urbano, lógica socioespacial de la periferia urbanizada y sus efectos sobre la segregación residencial y la fragmentación urbana. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), 127-150. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54720>
- Castoriadis, C. (julio, 2006). El intelectual como ciudadano. Entrevista realizada por Terre, E. y Malaurie, G. *El viejo Topo*, (222-223), 1-16.
- Ciccolella, P. (2011). *Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización*. OLACCHI; Municipio Metropolitano de Quito.
- Coba, G. (6 de diciembre de 2020). Tres zonas de Ecuador entre las más costosas de Latinoamérica. *Primicias*. <https://www.primicias.ec/noticias/economia/zonas-ecuador-costosas-inmuebles-latinoamerica/>
- Concejo Municipal del Cantón Daule. (20 de mayo de 2013). Ordenanza Complementaria a la Ordenanza que aprobó el Plan de Desarrollo Cantonal y del Plan de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule y que establece el Plan Vial y la Normativa Urbanística sobre el nuevo ámbito territorial de la Parroquia Urbana Satélite La Aurora. *Gaceta Oficial* N.º 18. <https://www.daule.gob.ec/>
- Concejo Municipal del Cantón Daule. (28 de septiembre de 2021). Ordenanza que actualiza integralmente el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2021-2027) e instituye el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Daule (2021-2032). Registro Oficial Edición Especial N.º 1693. <https://www.daule.gob.ec/>
- Concejo Municipal del Cantón Guayaquil. (10 de enero de 2012). Ordenanza de Ordenamiento Territorial del Cantón Guayaquil. *Gaceta Oficial* N.º 28. <https://www.guayaquil.gob.ec/municipalidad-de-guayaquil/>
- Concejo Municipal del Cantón Guayaquil. (8 de julio de 2021). Ordenanza Sustitutiva de Parcelaciones y Desarrollos Urbanísticos (2021). *Gaceta Oficial* N.º 65. <https://www.guayaquil.gob.ec/municipalidad-de-guayaquil/>
- Concejo Municipal del Cantón Samborondón. (4 de mayo de 2006). Ordenanza Modificatoria de los Límites Urbanos de la parroquia La Puntilla. <https://www.samborondon.gob.ec>
- Concejo Municipal del Cantón Samborondón. (20 de agosto de 2009). Ordenanza que regula la creación de conjuntos urbanísticos cerrados, sometidos al régimen de propiedad horizontal. <https://www.samborondon.gob.ec>
- Concejo Municipal del Cantón Samborondón. (19 de septiembre de 2013). Ordenanza Sustitutiva de los Límites Urbanos de la Parroquia Urbana Satélite La Puntilla. <https://www.samborondon.gob.ec>
- Concejo Municipal del Cantón Samborondón. (19 de agosto de 2016). Ordenanza Sustitutiva para el desarrollo urbanístico de la isla Mocolí. <https://www.samborondon.gob.ec>
- Cuervo, L. M. (2003). *Ciudad y globalización en América Latina: estado del arte*. Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social - Comisión Económica para América Latina.
- Davis, M. (2001). *Más allá de Blade Runner. Control urbano: la ecología del miedo*. Virus editorial.
- Davis, M. (2006). *City of Quartz Excavating the future in Los Angeles*. Verso.
- De Mattos, C. (2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. *Nueva Sociedad*, (212), 82-96. <https://nuso.org/articulo/globalizacion-negocios-inmobiliarios-y-transformacion-urbana/>

- Escolano-Utrilla, S., López-Escolano, C. y Pueyo-Campos, A. (2018). Urbanismo neoliberal y fragmentación urbana: el caso de Zaragoza (España) en los primeros quince años del siglo XXI. *Eure (Santiago)*, 44(132), 183-210. <https://mail.eure.cl/index.php/eure/article/view/2271/1086>
- García García, S. (2012). *Co-producción (y cuestionamientos) del dispositivo securitario en Carabanchel* [Tesis doctoral]. Universidad Complutense de Madrid, España.
- Grant, J., & Mittelstead, L. (2004). Types of gated communities. *Environment and Planning B: Planning and Design*, 31(6), 913-930. <https://doi.org/10.1068/b3165>
- Guamán Guagalango, 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>
- Hidalgo, R. y Borsdorf, A. (2005). La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: De la polarización a la fragmentación. El caso de Santiago de Chile. *Geographica*, (48), 5-29. https://doi.org/10.26754/ojs_geoph/geoph.2005481322
- Hiernaux, D. (1999). Los frutos amargos de la globalización: expansión y reestructuración metropolitana de la ciudad de México. *Eure (Santiago)*, 25(76), 57-78. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71611999007600003>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (2010). Censo de Población y Vivienda. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>
- Janoschka, M. (2003). Nordelta-Ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el Gran Buenos Aires. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146), 121.
- Jimenez Sánchez, P. L., Calderón Maya, J. L. y Campos Alanís, H. (2016). Fragmentación y desarrollo habitacional en la Zona Metropolitana de Toluca. En C. Alvarado Rosas, R. Gómez Maturano y R. Hidalgo Dattwyler (Coords), *Expresión territorial de la fragmentación y segregación* (pp. 53-72.). Universidad Autónoma del Estado de Morelos.
- Kosak, D. (2018). Revisitando el debate sobre la fragmentación urbana. Una década y media después de "Splintering Urbanism". *riURB Revista Iberoamericana de urbanismo*, (14), 15-22.
- Lacabana, M. y Cariola, C. (2001). La metrópoli fragmentada: Caracas entre la pobreza y la globalización. *Eure (Santiago)*, 27(80), 9-32. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612001008000002>
- Landman, K., & Badenhorst, W. (2012). *The impact of gated communities on spatial transformation in the greater Johannesburg Area*. University of the Witwatersrand.
- Lindón, A. (2006). La casa búnker y la deconstrucción de la ciudad. *Liminar. Estudios Sociales y Humanísticos*, 4(2), 18-35. <https://doi.org/10.29043/liminar.v4i2.208>
- Llop, C. (2018). Ciudades, territorios metropolitanos y regiones urbanas eficientes. Estrategias y propuestas de proyecto para la regeneración de la Ciudad Mosaico Territorial después de la explosión de la ciudad. La región Metropolitana de Barcelona como laboratorio. En *Ciudad y formas urbanas. Perspectivas transversales* (Volumen 1. Teoría, historia urbana y metodologías urbanísticas) (pp. 23-38). II Congreso Internacional ISUF-H Zaragoza 2018. Hispanic International Seminar on Urban Form.
- Marcuse, P. (2004). No caos, sino muros: El Postmodernismo y la ciudad compartimentada. En Martín Ramos (Ed.), *Lo urbano en 20 autores contemporáneos* (pp. 83-90). Edicions UPC.

- McKenzie, E. (1994). *Privatopia. Homeowner Associations and the raise of residential private government*. Yale University Press.
- Meyer-Kriesten, K. y Bähr, J. (2004). La difusión de condominios en las metrópolis latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, (32), 39-53. <https://revistanortegrande.uc.cl/index.php/RGNG/article/view/43579>
- Ministerio de Economía. Dirección General de Estadística y Censos (1960). Primer Censo de Población del Ecuador 1950. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/institucional/home/>
- Muñoz, F. (7-11 de julio de 2004). *Lock living. Paisajes urbanos de la seguridad* [Sesión de conferencia]. Debate Traumas urbanos. La ciudad y los desastres. Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona, Barcelona, España. www.cccb.org/rcs_gene/francescmunoz.pdf
- Muxí, Z. (2004). *La arquitectura de la ciudad global*. Gustavo Gili.
- Orozco Ganan, C., Guimaraes Román, A. e Hidalgo Molina, D. (2021). Crecimiento urbano de la parroquia La Puntilla, Cantón Samborondón: problemas y estrategias. *Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales*, 1(6), 38-59. <https://doi.org/10.51896/CCS/IGCK3446>
- Pérez de Murzi, T. (2019). *Expansión de Guayaquil hacia el oeste. Entre la dispersión y la fragmentación*. Dirección de Publicaciones, Universidad Católica de Santiago de Guayaquil.
- Pérez Peñuela, B. (2021). Problemática en la delimitación de fragmentación urbana por compartir procesos con otros impactos urbanos. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(2), 143-160.
- Pfannenstein, B., Anacleto, E. y Sevilla, S. (2017) La ciudad cerrada y su diversificación como reto del Área Metropolitana de Guadalajara, México. *Revista de Geografía Norte Grande*, 68, 163-184. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022017000300163>
- Pow, C-P., & Kong, L. (2007). Marketing the Chinese Dream Home: Gated Communities and Representations of the Good Life in (Post-) Socialist Shanghai. *Urban Geography*, 28(2), 129-159. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.28.2.129>
- Pozueta Echavarrí, J. y Carpio-Pinedo, J. (2018). ¿Qué fue de las urbanizaciones cerradas en Madrid durante la burbuja inmobiliaria? En *Ciudad y Formas urbanas. Perspectivas Transversales. II Congreso Internacional ISUF-H, Zaragoza* (pp. 203-213). Prensas de la Universidad de Zaragoza e Institución Fernando el Católico.
- Prévôt-Shapira, M. F. (2001). Fragmentación espacial y social. Conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, 9(19), 33-56.
- Prévôt-Schapira, M. F. y Cattaneo Pineda, R. (2008). Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. *Eure (Santiago)*, 34(103), 73-92. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612008000300004>
- Rasse, A. (2015). Juntos pero revueltos. Procesos de integración social en fronteras residenciales entre hogares de distinto nivel socioeconómico. *Eure (Santiago)*, 41(122), 125-143. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612015000100006>
- Rodríguez Chumillas, I. (2004). ¿"Privatopía" versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano. En O. Gutiérrez (Coord.), *La ciudad y el miedo. VII Coloquio de Geografía Urbana* (pp. 127-152). Universitat de Girona.

- Rodríguez Chumillas, I. (2006). Vivienda social latinoamericana: La clonación del paisaje de la exclusión. *ACE*, 1(2), 20-55. <https://doi.org/10.5821/ace.v1i2.2342>
- Roitman, S. (2003). Barrios cerrados y segregación social urbana. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146), 118.
- Roitman, S. (2016). Urbanizaciones cerradas a escala planetaria. *Prospectiva. Revista de Trabajo Social*, (21), 13-22. <https://doi.org/10.25100/prts.v0i21.918>
- Roitman, S. (2017). Fragmentación (sub) urbana y diferencias sociales: Urbanizaciones cerradas y su rol en la promoción suburbanos en Chacas de Coria (Mendoza, Argentina). *Revista Invi*, 32(90), 159-182. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582017000200159>
- 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://doi.org/10.59047/2469.0724.v1.n1.12749>
- Ruiu, M. (2014). Differences between Cohousing and Gated Communities. A Literature Review. *Sociological Inquiry*, 84(2), 316-335. <https://doi.org/10.1111/soin.12031>
- Salah, N., & Ayad, H. (2018). Why people choose gated communities: A case study of Alexandria metropolitan area. *Alexandria Engineering Journal*, 57(4), 2743-2753. <https://doi.org/10.1016/j.aej.2017.10.008>
- Serrano, C. y Durán, G. (2020). Geografía de la fragmentación en el periurbano de Quito: un análisis de las nuevas centralidades Cumbayá-Tumbaco y San Antonio de Pichincha. *Eure (Santiago)*, 46(137), 247-271. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000100247>
- Smigiel, C. (2013). The production of segregated urban landscapes. A critical analysis of gated communities in Sofia. *Cities*, 35, 125-135. <http://dx.doi.org/10.1016/j.cities.2013.06.008>
- Smith-Bowers, B., & Manzi, T. (2006). Private security and public space: new approaches to the theory and practice of gated communities. *European Journal of Spatial Development*, 4(4), 1-17. <https://doi.org/10.5281/zenodo.5137053>
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis. Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficantes de Sueños.
- Sotomayor, D. (5 de mayo de 2022). Ciudadano: "Saturada y sin rumbo, La Puntilla me ahoga". *Expreso*. <https://www.expreso.ec/guayaquil/ciudadano-saturada-rumbo-puntilla-me-ahoga-127050.html>
- Stoyanov, P., & Frantz, K. (2006). Gated communities in Bulgaria: interpreting a new trend in post-communist urban development. *GeoJournal*, 66(1), 57-63. <http://dx.doi.org/10.1007/s10708-006-9016-1>
- Sun, G., Webster, C., & Chiaradia, A. (2017). Ungating the city: A permeability perspective. *Urban Studies Journal*, 55(12), 1-17. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098017733943>
- Tarchópulos, D. y Ceballos, O. (2003). Formas de crecimiento urbano en Bogotá: Patrones urbanísticos y arquitectónicos en la vivienda dirigida a sectores de bajos ingresos. *Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 7(146), 077.

- Torres, H. (2003). Las transformaciones recientes de Buenos Aires a la luz del contexto global. En A. Catenazzi, A. y J. Lombardo (Comp.), *La cuestión urbana en los 90 en la Región Metropolitana de Buenos Aires* (pp. 131-150). Universidad Nacional de General Sarmiento.
- Thuillier, G. (2005). El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires. *Eure (Santiago)*, 31(939), 5-20. <http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612005009300001>
- Valdés, E. (2001). Los guetos urbanos residenciales. El caso del Country Las Delicias. *Anuario de la Escuela de Historia*, 1(1).
- Vidal-Koppmann, S. (2007). *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 doctoral]. FLACSO Argentina.
- Vidal Rojas, R. (17-21 de marzo de 1997). *Metrópolis en recomposición: Elementos para una teoría de la fragmentación urbana* [Sesión de conferencia]. 6to Encuentro de Geógrafos de América Latina, Buenos Aires, Argentina.
- Villar Lama, A. y García Martín, M. (2016). Ciudad Segregada en España: Urbanizaciones cerradas en Valencia y Sevilla. *Revista Invi*, 31(86), 145-177. <http://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582016000100006>
- Villón Reyes, J. (27 de marzo de 2021). La vía a la costa concentra la mitad de los nuevos proyectos inmobiliarios de Guayaquil. *Diario El Universo*. <https://www.eluniverso.com/noticias/economia/la-via-a-la-costa-concentra-la-mitad-de-los-nuevos-proyectos-inmobiliarios-de-guayaquil-nota/>
- Webster, C. (2001). Gated cities of to-morrow. *Town Planning Review*, 72(2), 149-169. <https://www.jstor.org/stable/40112445>
- Yip, N. M. (2012). Walled without gates: Gated Communities in Shangai. *Urban Geography*, 33(2), 221-236. <https://doi.org/10.2747/0272-3638.33.2.221>