

**ANÁLISIS DEL MODELO DE CRECIMIENTO URBANO A PARTIR DE
CONJUNTOS Y ESPACIOS URBANOS CERRADOS, ENTRE LA
CARRERA 9ª Y LA VARIANTE NORTE, DE LA COMUNA 2, EN LA
CIUDAD DE POPAYÁN - COLOMBIA.**

KELLY ROXANA VILLAMARIN ORDOÑEZ



**FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE POPAYÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
POPAYÁN
2019**

**ANÁLISIS DEL MODELO DE CRECIMIENTO URBANO A PARTIR DE
CONJUNTOS Y ESPACIOS URBANOS CERRADOS, ENTRE LA
CARRERA 9ª Y LA VARIANTE NORTE, DE LA COMUNA 2, EN LA
CIUDAD DE POPAYÁN - COLOMBIA.**

KELLY ROXANA VILLAMARIN ORDOÑEZ

Trabajo presentado como requisito para optar al título de profesional
en Arquitectura

Director: **M.G. ARQ. JUAN MANUEL PRADO**

**FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DE POPAYÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
POPAYÁN
2019**

Nota de aceptación

Presidente del jurado

Jurado

Jurado

Popayán, Cauca, febrero 2019

DEDICATORIA

A Dios

Que es autor de mis sueños, el forjador de mi camino, el que me acompaña y me levanta de mi continuo tropiezo, al creador de mis padres y de las personas que más amo.

A mi hija Renatha Sarmiento Villamarin

Posiblemente en este momento no entiendas mis palabras, pero para cuando seas capaz, quiero que te des cuenta que de lo que significas para mí, eres la razón de que me levante cada día a esforzarme por el presente y el mañana, eres mi sol que alumbra mi camino y mi principal motivo.

A mis padres

Por haberme forjado como la persona que soy en la actualidad, todos mis logros se los debo a ustedes, gracias por las correcciones en momentos donde no entendía, a mi madre por brindarme siempre su cariño y amor y preocuparse por el bienestar de todos.

A mi familia

A la gran familia que pertenezco orgullosa, a mis abuelitos Luis Carlos Ordoñez y Leopoldina Ramírez, que han sido un ejemplo de vida y de esfuerzo a seguir, a mi hermana que siempre ha sido mi cómplice, a mi sobrina a la que amo con mi vida, pero en especial a mis tíos, Edwin Iván Ordoñez y Luis Rene Ordoñez, que no están físicamente pero siempre y cada día están en mi corazón y en los recuerdos.

A mis compañeros y amigos

Que de una u otra manera aprendimos a conocernos un poco, a distinguir las debilidades y fortalezas de cada uno y lo más importante a trabajar en equipo.

A mis profesores

Por sus conocimientos brindados, por su digna labor y por fomentar la educación de generación en generación, infundiendo valores y difundiendo conocimiento, formando a mejores personas.

AGRADECIMIENTOS

El presente escrito es para expresar mi profundo y sincero agradecimiento a todos aquellos que con su ayuda han colaborado para la realización del presente trabajo, en especial a Juan Manuel Prado, arquitecto y magíster economía urbana, y especialista en pedagogía, director de esta investigación, por la orientación, el seguimiento y la supervisión continua de la misma, pero sobre todo por el apoyo recibido en este proceso. Especial reconocimiento merece el interés del docente, arquitecto Juan Manuel Bonilla, por su descripción de la historia de la ciudad de Popayán, que desde el inicio del trabajo mostro interés y ánimo para la realización del mismo, a María Elena Sandoval que prestó su ayuda en la investigación, la Fundación Universitaria de Popayán, por mejorar la calidad educativa de los estudiantes. También quiero dar gracias a la estación de policía norte, la curaduría urbana No. 1 y 2 y a las personas de la comuna 2 de la ciudad de Popayán quienes brindaron información valiosa para el desarrollo del trabajo. Un agradecimiento muy especial a mi familia y amigos. A todos ellos, muchas gracias.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	22
CAPÍTULO I	24
1. MARCO CONTEXTUAL	25
1.1 Localización y generalidades	25
2. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN	27
2.1 Descripción del problema.....	27
2.2 formulación del Problema	32
3. JUSTIFICACIÓN	33
4. OBJETIVOS	38
4.1 Objetivo general.....	38
4.2 Objetivos específicos	38
5. MARCO TEÓRICO	39
6. MARCO CONCEPTUAL	48
7 MARCO NORMATIVO	53
7.1 POT. Como modelo teórico y practico.....	53
8. ESTADO DEL ARTE	58
8.1 Referente internacional 1	59
8.2 Referentes Internacional 2	62
8.3 Referentes Nacional 1	66
9. METODOLOGÍA	68
CAPÍTULO II	71
10. FASE I	72
10.1 RESEÑA HISTORICA DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE POPAYAN (HACIA LA COMUNA 2).	72
11. FASE II	78
11.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS COMPONENTES URBANOS EN LA COMUNA 2. ...	78
11.2 Componente Espacio público.....	78
11.2 Componente de Seguridad Social.....	89

11.3 Componente Movilidad	92
11.4 Componente de Normativo e índices de Edificabilidad.....	95
12. FASE III.....	102
12.1 Conjuntos cerrados en la comuna 2 de Popayán	102
12.2 Conjuntos a analizar	107
13. FASE IV.....	110
13.1 Tabulación y análisis de la encuesta.....	115
13.2 Análisis comparativo	135
113.2. Compacidad Urbana	142
13.3 Modelos empíricos de la percepción en la comuna 2.....	148
14. FASE V.....	150
CONCLUSIONES	150
RECOMENDACIONES.....	155
BIBLIOGRAFÍA.....	158
WEBGRAFÍA	160

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Municipio de Popayán.....	25
Figura 2. Transversal 9ª y Variante norte. Comuna 2	25
Figura 3. Zona Urbana.....	25
Figura 4. Ponderaciones.....	60
Figura 5. Calificación relativa a la seguridad.....	60
Figura 6. Calificación relativa a la seguridad.....	60
Figura 7. Sentimientos de vulnerabilidad	60
Figura 8. Avenida Constitución	61
Figura 9. La fragmentación y la segregación socio espacial.....	65
Figura 10. Crecimiento Urbano de Popayán	76
Figura 11. Situación de las obras en porcentaje	95
Figura 12. Distribución de precio de la Vivienda	96
Figura 13. Proyecto de Vivienda 1	97
Figura 14. Proyecto de Vivienda 2	97

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. Cementerio El Uvo	80
Imagen 2. Cancha El Placer	80
Imagen 3. Barrio Morinda.....	80
Imagen 4. Urbanización La Arboleda	80
Imagen 5. Barrio Matamoros.....	80
Imagen 6. Barrio Cruz roja	80
Imagen 7. Parque Proyecto Iglesia La Paz	81
Imagen 8. Parque Escuela Metropolitano Villa del Norte	81
Imagen 9. Vereda Gonzales, Cancha más laterales.....	81
Imagen 10. Puente Cruz Roja.....	81
Imagen 11. Calle 65CN. Atrás barrio Cruz Roja	81
Imagen 12. Calle 65CN. Atrás barrio Cruz Roja	81
Imagen 13. Polideportivo de Villa del Viento Polideportivo del Villa del Viento.....	85
Imagen 14. Zonas de Juegos.....	85
Imagen 15. Z. Verde 1 (La cra 9 con cll 64 Bis N)	86
Imagen 16. Ciclovía de Villa del Viento.....	85
Imagen 17. Zona Verde 2 (cra 9 con cll 64 Bis N)	85
Imagen 18. Polideportivo B/Uvo.....	85
Imagen 19. Z. Verde (cll 64 Bis N)	85
Imagen 20.(Antiguo centro recreativo el Bambú).....	85
Imagen 21. Suicidios en el sector norte.	89
Imagen 22.Hurtos en el sector norte.....	89
Imagen 23. Proyección de carrera 9ª vía al Bosque	91
Imagen 24. Corte Vial de la nueva carrera 9ª	93
Imagen 25. Actual carrera 9ª norte. Vía al Bosque	94
Imagen 26.Encuesta aplicada a los conjuntos del sector	113
Imagen 27.Encuesta, parte 2	114

Imagen 28. Debilidades de Popayán hasta el año 2017	135
Imagen 29. Asentamientos en el sector Chuni.....	136
Imagen 30. Descontextualización de los nuevos desarrollos y discontinuidad urbana.....	137
Imagen 31. Segregación socio espacial	138
Imagen 32. Falta de mezcla de usos de suelo urbano.....	140
Imagen 33. Falta de equipamientos.....	141

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Conceptualización.....	51
Tabla 2. Leyes y decretos.....	54
Tabla 3. Sector 10. Espacios Públicos.....	78
Tabla 4. Escenarios recreativos barriales en la comuna 2.....	82
Tabla 5. Crimen Organizado.....	89
Tabla 6. Áreas mínimas de Urb. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar abierta.....	99
Tabla 7. Área mínima de Construcción Multifamiliar abierta.....	99
Tabla 8. Área mínima de construcción Multifamiliar cerrada.....	99
Tabla 9. Porcentajes para cesión de áreas de conjuntos cerrados.....	100
Tabla 10. Espacios Cerrados en la Comuna 2.....	106
Tabla 11. Ocupación.....	112
Tabla 12. Población por sexo.....	112
Tabla 13. Grupo de edades.....	112
Tabla 14. Años de construcción.....	115
Tabla 15. Actividades realizadas dentro del conjunto.....	116
Tabla 16. Problemas constructivos.....	117
Tabla 17. Problemas en la distribución de la vivienda.....	118
Tabla 18. Mejoras en la vivienda.....	119
Tabla 19. Satisfacción residencial.....	120
Tabla 20. Evaluación del emplazamiento.....	121
Tabla 21. Evaluación del emplazamiento.....	123
Tabla 22. Actividades.....	124
Tabla 23. Movilidad.....	125
Tabla 24. Movilidad.....	126
Tabla 25. Situación socio-económica.....	127
Tabla 26. Económica.....	128
Tabla 27. Servicios públicos.....	129

Tabla 28. Social.....	130
Tabla 29. Social.....	131
Tabla 30. Social.....	132
Tabla 31. Social.....	133
Tabla 32. Altura de las Viviendas.....	143
Tabla 33. m2 de espacio público por cada 100 m2 Construidos.....	143
Tabla 34. m2 de espacio público por cada 100 m2 construidos	143
Tabla 35. Licencias Urbanas de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares	145

LISTA DE PLANOS

Plano 1. Espacio Público, Comuna 2.....	84
Plano 2. Ubicación de los conjuntos/barrios cerrados detectados en la comuna 2 de Popayán.....	107

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1. Plano de ubicación de los conjuntos cerrados detectados en la comuna 2 de Popayán.

Anexo 2. Plano de ubicación del sector a intervenir.

Anexo 3. Encuestas realizadas a los habitantes del sector.

Anexo 4. *licencias urbanísticas de los conjuntos cerrados del sector norte.*

Anexo 5. *licencias de construcción de los conjuntos cerrados del sector norte.*

RESUMEN

El presente trabajo de grado tiene como propósito analizar el modelo de crecimiento urbano que tienen los conjuntos y espacios públicos en la carrera 9ª norte y la variante norte, en la comuna 2 de la ciudad de Popayán, teniendo en cuenta los componentes urbanos que plantea el Plan de Ordenamiento Territorial para la buena lectura de la ciudad. Para ello fue importante desarrollar un análisis de referentes internacionales y nacionales con impactos similares y conceptos teóricos sobre la imagen, percepción y la calidad de vida urbana, que permitieron desarrollar la metodología del trabajo encontrando posibles soluciones a la problemática actual de la zona norte de la ciudad de Popayán y posible consideración a la normatividad.

Palabras clave: conjuntos cerrados, espacio urbano, Plan de Ordenamiento Territorial, componente urbano, expansión urbana, compacidad urbana, seguridad, percepción, espacio público.

ABSTRACT

The purpose of this undergraduate work is to analyze the urban growth model that sets and public spaces have in the 9th north race and the north race, in the 2nd commune of the city of Popayán, taking into account the urban components that the Land Management Plan for good reading of the city. For this, it was important to develop an analysis of international and national references with similar impacts and theoretical concepts about the image, perception and quality of urban life, which allowed developing the methodology of the work, finding possible solutions to the current problems of the northern area of the city. city of Popayán and possible consideration of the regulations.

Keywords: closed sets, urban space, Territorial Ordinance Plan, urban component, urban expansion, urban compactness, security, perception, public space.

GLOSARIO

Espacios abiertos: Aquel donde está relacionado con el espacio circundante

Conjuntos cerrados: Nueva forma de agrupación urbana, de viviendas multifamiliares y unifamiliares que otorga áreas de cesión a los propietarios.

Plan de Ordenamiento Territorial: Conjuntos de objetivos, políticas, directrices y normas para orientar el desarrollo urbano del territorio.

Componente urbano: Instrumento para la administración y el desarrollo del suelo urbano y en expansión, integrando políticas de corto y mediano plazo.

Expansión urbana: Tipo de suelo urbano que se propaga hasta la periferia llegando a la zona rural.

Compacidad urbana: Expresión de proximidad de los componentes urbanos que configuran la ciudad, siendo un eje que acompaña la densidad edificatoria, distribución de usos espaciales y los porcentajes.

Seguridad: Una sensación u objetivo al que el hombre anhela constantemente.

Percepción: proceso cognoscitivo que permite al individuo a través de los sentidos interpretar la información del entorno.

Espacio público: Espacio vital y humanizante donde la sociedad se reúne para compartir sus opiniones.

Crecimiento urbano: Aumento la estructura urbana que se a expandiendo.

Migración: Movimiento poblacional que deja un lugar donde habita para establecerse en otro.

Segregación socio espacial: Concepto que hace referencia a las desigualdades sociales

Homogeneización: Política que busca la igualdad en todo ámbito, que cosas diferentes tengan características iguales o homogéneas

Desintegración social: Ruptura progresiva de los lazos de apropiación y actividades de un espacio urbano.

Efectos pares: Teoría que sugiere el impacto de un grupo en la búsqueda del otro par.

Comportamientos disfuncionales: Patrón de personalidad, donde cada ser humano procesa de forma diferente la información de una experiencia vivida, que desencadena conductas inadaptadas, llevando a la persona a sufrir trastornos diversos.

Tendencia degradante: Teoría que abarca situaciones de conflicto mediante la aplicación de principios. (conflicto de aproximación y tendencia a la evitación).

Calidad de vida: Este concepto es utilizado para calificar el bienestar social y económico, utilizado en una generalidad de contextos, como la sociología, ciencias políticas, estudios de desarrollo entre otros.

Discriminación social: Situación en la que un grupo social o persona, es privada de algún derecho o tratada de forma excluyente.

Socialización colectiva: Es un proceso donde una persona, en interacción con otros, desarrollan diferentes maneras de las maneras de ver la vida y se convierten en la esencia para una participación eficaz en la sociedad

Urbanización o barrio cerrado: Es el proceso de crecimiento de las ciudades y su desarrollo y según la norma, los barrios cerrados cuentan con una infraestructura destinada al control del acceso y la seguridad, originando gastos para sufragar el necesario mantenimiento y conservación de áreas sociales dentro de los mismos.

Confort: Elemento que produce bienestar y comodidades. Cualquier sensación agradable o desagradable que sienta el ser humano.

Barreras físicas: Son interferencias que se producen en el ambiente para separar un espacio de otro.

Voluntariedad social: Es una responsabilidad social que sirve a una comunidad o al medio ambiente por decisión propia.

Privatización: Fenómeno que se da en la ciudad, con el fin de formar pequeños espacios cerrados habitacionales y otorgándoles áreas de calidad para el disfrute de unos pocos.

Habitabilidad: Capacidad de un lugar de estar adecuado a las necesidades del hombre y sus actividades.

Zonas comunes: Espacios sociales que existen dentro de un proyecto habitacional cerrado donde solo es posible el acceso a partir de un determinado costo para la conservación de estas zonas y que impiden la formación del espacio público abierto

Sostenibilidad: Desarrollo que satisface las necesidades de las generaciones presentes, sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras.

INTRODUCCIÓN

Una ciudad se define como un lugar con diversidad cultural donde es representada por ciertos tipos de edificios gubernamentales, las personas que lo habitan interactúan cara a cara, en donde los espacios abiertos de uso público se convierten en puntos de encuentro para toda la ciudadanía siendo determinantes en la calidad de vida de las personas.

En la ciudad de Popayán a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, el crecimiento urbano trajo consigo una serie de sucesos importantes que incorporan las nuevas agrupaciones cerradas de viviendas unifamiliares y multifamiliares, a las que actualmente reciben diferentes nombres como: conjuntos cerrados, condominios, urbanizaciones y barrios cerrados, donde el acceso a estos es restringido e impide la entrada a particulares que no pagan por ciertos beneficios espaciales que otorgan estas agrupaciones cerradas, conforme aumenta este nuevo modelo urbano asimismo crece la demanda de los habitantes a favor de la incorporación de nuevos espacios públicos al aire libre.

Actualmente en la comuna 2 de la ciudad se hace evidente un claro ejemplo de lo anterior donde las llamadas agrupaciones cerradas van creciendo y aumentando; transformándose antiguamente de barrios abiertos a barrios cerrados, y hoy en día conocidos como conjuntos cerrados, abarcando porcentajes bajos de la población y expandiéndose hasta llegar a el perímetro urbano. Categorizando la ciudad a partir de conjuntos y estratos sociales, optando por tener mejores posibilidades de habitar que el resto de la ciudadanía los habitantes que viven dentro de los conjuntos cerrados, encargados de darle la espalda a la ciudad, dificultando su adecuada función social y cultural impidiendo la inter-relación y comunicación entre todos los estratos y culturas sociales, sabiendo que a través de la comunicación con el resto de los habitantes se aprende a ser ciudadano. Además los espacios cerrados se

convierten en barreras espaciales que impiden la conformación de espacios abiertos para toda la ciudadanía como elementos promotores de la sustentabilidad y la socialización.

En este documento se hablará de las implicaciones urbanas, ventajas, desventajas y problemáticas que los conjuntos cerrados que han causado en la ciudad de Popayán en la comuna 2, específicamente en la carrera 9ª y la variante norte, haciendo relevancia en la flexibilidad en temas normativos, y de algunos proyectos que se toman como referentes y se convierten en ayudas para la generación de un principio fundamental y una posible respuesta a esta problemática.

CAPÍTULO I

1. MARCO CONTEXTUAL

1.1 Localización y generalidades

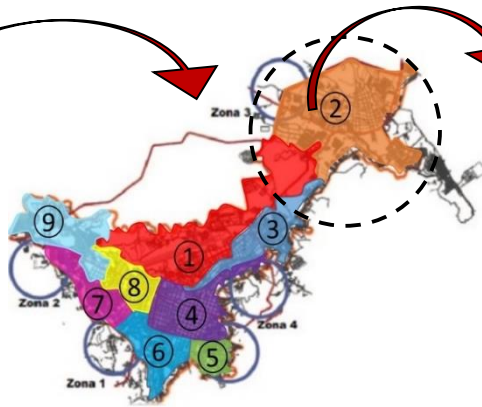
El departamento del Cauca es uno de los treinta y dos departamentos que forman la República de Colombia. Su capital es Popayán. Este se encuentra ubicado al suroeste del país en la región andina y Pacífico. El departamento del Cauca es de vocación agrícola y turística, cuenta con parques naturales que son símbolo de su riqueza natural y patrimonio de la humanidad.

Figura 1. Municipio de Popayán



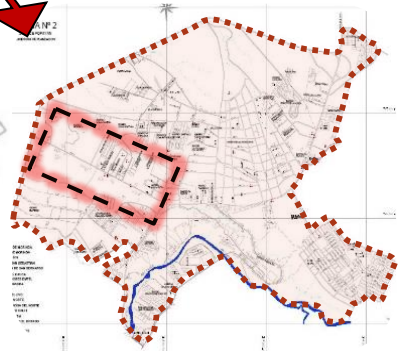
Fuente: Wikipedia

Figura 3. Zona Urbana



Cartográfica POT. (2002)
de Popayán con edición propia

Figura 2. Transversal 9ª y Variante norte. Comuna 2



Fuente: Cartográfica POT.
(2002) de Popayán

El municipio de Popayán está localizado en el valle de Pubenza, al suroccidente del país, con una extensión territorial es de 512 km², su altitud media es de 1760 msnm, su precipitación anual de 1.941 mm, su temperatura es de 14/19 °C. Es una de las ciudades más antiguas, conocida por su arquitectura colonial.

La distribución de la población urbana se divide en nueve (9) comunas, declaradas mediante acuerdo del 6 de julio de 1989. Las cuales están constituidas por 282 barrios.

La comuna 2 está ubicada al norte de la ciudad, cuenta con un nivel socioeconómico medio-bajo, y según los datos del año 2018 del gobierno digital, la comuna 2 se ubica el 53.54% de la población urbana de Popayán, con más del 38% de área construida, además cuenta con una extensión 7.19km² sobre 24.82 km² extensión total del área urbana de Popayán.¹

¹ Gobierno Digital de Colombia, Datos abiertos.

2. PROBLEMA DE LA INVESTIGACIÓN

2.1 Descripción del problema

En general los espacios públicos constituyen formas de intercambio entre las diferentes comunidades. Según Patricia Ramírez Kuri, los espacios públicos son los son un factor determinante en la calidad urbana, expresando la pérdida de las relaciones de los espacios urbanos y sus recursos sociales, donde trae como consecuencia la pérdida del interés general sobre el particular modificando el interés común, siendo un principio fundamental de ley 388 de 1997.

“En la construcción social y simbólica de la ciudad, el espacio público es un elemento fundamental del orden urbano que, en su relación con el espacio privado, expresa la manera como los habitantes usan y tienen acceso a los recursos sociales, y la relación entre estos, la ciudad y las instituciones. Las tensiones en esta relaciones tienen que ver (entre otras cuestiones) con la tendencia a la subordinación de lo público a lo privado como interés general, lo que altera el sentido colectivo de lo público como espacio de todos”².

El plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Popayán P.O.T. plantea la relación del espacio público y el medio ambiente considerándose indisoluble, condición que nos permite reflexionar sobre la forma de construir Ciudad, Territorio y Paisaje, fundamentada en el principio del respeto a la calidad ambiental³; haciendo evidente la importancia que tiene el espacio público para la construcción de ciudad, cierran su límite perimetral con barreras físicas como: muros, rejas, vallas, puertas entre otros, violando el derecho a la participación ciudadana, que está completamente constituida sobre la propiedad.⁴ (Ley 388, 1997,2, p.1,2v), (Alcaldía

² ² Revista Mexicana de sociología, versión impresa ISSN 0188-2503

³ Plan de Ordenamiento Territorial Municipal de Popayán – Documento Técnico

⁴ Alcaldía Municipal de Popayán. Ley 388 1997 p.1-2; Plan de ordenamiento territorial, componente urbano, p. 423

Municipal de Popayán, Plan de Ordenamiento Territorial, Componente urbano, 2002, p.423).

Estos conjuntos cerrados dificultan la conexión espacial con otros espacios contiguos, brindando sensación de seguridad, donde no brindan el 100% de la seguridad, donde no existe desarrollo por el crecimiento de comunidad, y donde no hay cambios en el estilo de vida de los residentes, complementando lo anterior los usuarios en una búsqueda por la seguridad, la distinción con el resto de los espacios urbanos y en la búsqueda de la homogeneidad socio cultural hacia el interior del conjunto, crea un nuevo estilo de gobernabilidad, llevando a imponer sus nuevas reglas y sus nuevas formas de vida cotidiana creando un micro mundo haciéndolo posible gracias a la separación. Donde según Jane Jacobs la segregación y la fragmentación socio espacial le restan “calidad urbana” a la ciudad” donde la calidad procede de la pluralidad de funciones y significados asociados a un mismo espacio (Jacobs 1961).

Actualmente en la ciudad de Popayán las viviendas se han agrupado entre sí, cerrando su perímetro y convirtiéndose en islas habitacionales, segregando al resto de la población que no habita en los conjuntos cerrados, expandiéndose hasta llegar a la periferia y generando barreras físicas con tendencia a la separación espacial y a la desigualdad de los diferentes grupos sociales. Con el paso del tiempo, estos espacios crecen hasta llegar a la periferia de la ciudad, ubicados cerca de las vías rápidas de circulación, dificultando la conexión espacial con otros espacios contiguos, ya sea espacios públicos u otros barrios. Sumado a que se cierran y privatizan sus espacios sociales y habitaciones como respuesta al miedo ya sea inseguridad, a la mezcla de las diferentes clases sociales y culturas, o por moda, convirtiéndose en un ejercicio donde su finalidad es la construcción de un conjunto más seguro y cerrado obteniendo un estatus más alto, adicional son demandados por la población por sus áreas sociales entre otros beneficios que ofrecen estos conjuntos, rompiendo en la generación de una ciudad sostenible y equitativa, al

crear estas barreras físicas que le dan la espalda al resto de la ciudad y la ciudadanía impidiendo el adecuado crecimiento urbano generando un fuerte impacto en la ciudad de Popayán ya que se olvida de contribuir a la generación de espacio público que es determinante para la convivencia y disfrute de la ciudadanía, y según el arquitecto Alberto Saldarriaga Roa, la ciudad pierde su esencia cuando no existe relación entre territorio, ciudad, espacio público y recinto, cayendo en decadencia social, ambiental y económica, ocasionando que el conjunto cerrado fracture la relación que existe entre ciudad y el espacio público al impedir la generación y apropiación del mismo.

La comuna 2 es ejemplo de lo anterior, según el Gobierno digital de Colombia, en la actualidad, la comuna 2 de Popayán se compone de 58 barrios, 3.250 manzanas, 48.783 viviendas y la habitan 199.807 personas, es la comuna con el mayor número de barrios y personas de la ciudad, con el 53% respectivamente, según la clasificación se puede encontrar viviendas de todos los estratos sociales, primando los estratos 2 y 3 con el 86% como es el caso de los siguientes barrios: El Uvo, Capri del norte, Matamoros, Villa del Viento, punta larga, la vereda Gonzales y san Gerardo entre otros, y 3% sobre los estratos 5 y 6, encontramos barrios como: Santa Lucia, Rio Vista, Pinos del Llano, Los Olivares, condominio Pino Pardo, La Riviera entre otros. En la comuna cada grupo social tiene unos espacios determinados incidiendo en las diferentes creencias, costumbres e ingresos, entre otros; “tornándose evidentes las relaciones de poder y subordinación, teniendo la posibilidad de elección residencial los grupos de más altos ingresos para costear servicios de seguridad, esparcimiento y recreación, ubicándose sobre la variante norte las familias con ingresos más altos y privatizando los conjuntos”, impidiendo el acceso a cualquier transeúnte a estos barrios urbanizados⁵”.

⁵ Gobierno Digital de Colombia, Datos abiertos.

Actualmente se ve reflejado la expansión de los conjuntos cerrados en la periferia de la ciudad, estos espacios están otorgando a la población que vivencia estos lugares beneficios espaciales que los aíslan del espacio urbano originando consecuencias espaciales y sociales como la pérdida y apropiación, cuidado y mantenimiento por el espacio público, que no se toma como un espacio para reflejar lo mejor de las actividades humanas, creando una ciudad dividida y fragmentada en espacios cerrados y abiertos que son percibidos de formas diferentes dentro y fuera de estos, presentando diferencias entre el espacio percibido y la concepción del espacio urbano, por ello, se evidencia un gran índice de abandono en las vías vehiculares y peatonales, en los parques y sus mobiliarios, en las zonas verdes y sus árboles, en los ríos y sus rondas, etc.

Sabiendo que la libertad es un derecho de todos, a lo largo del tiempo, las comunidades han adquirido diferentes conocimientos y pensamientos de libertad que se plasman en la privatización de una política de desarrollo urbano, siendo la exigencia por la construcción de los conjuntos cerrados, y que hoy día se refleja en la disminución y participación del gobierno para garantizar los deberes de la ciudadanía como lo es la seguridad, salud y la educación entre otros, haciendo que los habitantes opten por satisfacer los diferentes deberes y garantizar los privilegios que el estado no brinda, formando organizaciones no gubernamentales para la formulación y aplicación de esta política. Adicional a este problema, no existe una entidad encargada del diseño, proyección, regulación y mantenimiento del espacio público llevando a la existencia de espacios inarticulados con el entorno urbano.

Los espacios cerrados limitan la entrada del resto la población que no paga por ciertos beneficios espaciales y al mismo tiempo refleja los vacíos urbanos al situarse en la periferia convirtiéndose en islas habitacionales que favorecen solo al sector inmobiliario y las constructoras ocasionando la pérdida de la continuidad y la desarticulación del espacio público que segregan notablemente el sector norte ocasionando que se pierda la armonía de la ciudad, asimismo se le suman los

límites de la ciudad que no cuentan con equipamiento ni mobiliario que responda a las actividades recreativas, que puedan generarse en ellos limitando los espacios para el uso colectivo de la comunidad.

Se hace necesario analizar el modelo de crecimiento urbano, que se ha venido estableciendo en los últimos años a partir de estos conjuntos y espacios cerrados que claramente están afectando el espacio público, al limitarse al interior de algunos espacios que solo pueden ser disfrutados por unos pocos y que además origina percepciones falsas de la realidad, dando como resultado el origen de un espacio desequilibrado, comprendiendo que la vitalidad de un lugar se mide por la capacidad para ser circulado de un lado a otro, haciéndose de vital importancia el fácil acceso de todas las personas tanto física como visualmente a un determinado espacio.

El modelo de ciudad dispersa que se está generando en la ciudad de Popayán, no es viable puesto que no existe relación entre los componentes urbanos, y la transformación urbana, ya que no considera ni inter-relaciona los componentes ambientales, sociales y económicos, ni temas de morfología urbana, planteando una ciudad cerrada que carece de espacios públicos que son de vital importancia para diversidad de la vida urbana, donde no se promueve la socialización de toda la comunidad.

Al privatizarse el espacio público en beneficio de unos pocos se impide una relación igualitaria, pero requiriendo igual los beneficios que la ciudad abierta y publica que provee de múltiples dotaciones espaciales a todos los ciudadanos, encontrando que parques, plazoletas y zonas verdes no brindan la calidad como elementos articuladores teniendo un mal manejo en cuanto a arborización, dotación y recuperación de parques, plazoletas y zonas verdes. Según el POT de Popayán en la comuna 2 existen 7 escenarios deportivos y 5 escenarios recreativos que no cuentan con un adecuado mantenimiento, sin embargo un número considerable de barrios requieren, de adecuación, reparación o construcción de estos y de zonas

verdes⁶ además estos son gratuitos lo que permite a los pobladores su fácil acceso, asimismo la falta de iluminación del 40% del sector urbano y el 90% del sector rural, no permite el acceso al espacio público en horas de la noche.

Es de vital importancia la interacción e incorporación de los espacios cerrados con todas las comunidades, haciéndose imprescindible esta relación que con el tiempo se ha fracturado creado relaciones espaciales que existen entre espacio perceptible y espacio urbano universal, dando como resultado una relación con el exterior desarticulada y errónea, negándose al disfrute del paisaje vivencial y visual, haciendo necesarios cambios cuantitativos y cualitativos de los espacios públicos dentro del territorio, estableciendo una ciudad amable con la población, continua y articulada con el espacio público.

2.2 formulación del Problema

- ¿Qué impacto tiene el modelo de crecimiento urbano a partir de conjuntos y espacios cerrados, específicamente entre la transversal 9ª norte y la variante norte en la comuna 2 de la ciudad de Popayán?

⁶ *Ibíd.*, p.449.

3. JUSTIFICACIÓN

El presente trabajo pretende explicar el origen, las causas y las consecuencias de los conjuntos cerrados y los espacios públicos cerrados, la importancia de estos espacios al ser privatizados en la comuna 2, entre la carrera 9ª norte y la variante norte de la ciudad de Popayán. Donde se entiende el espacio público como un elemento encargado de promover la socialización y la vida urbana, asimismo se analizó los conjuntos y barrios cerrados de la zona, productores de transformaciones económicas y sociales que han provocado rupturas en el modelo urbano y son los promotores de la inseguridad, la violencia y la pérdida del espacio público. Estos conjuntos han adquirido diferentes nombres a lo largo del tiempo como: conjunto cerrado, condominio, barrio cerrado y urbanización cerrada pero que solo el P.O.T. de la ciudad de Popayán encierra en una sola categoría de conjunto cerrado.

El desarrollo del análisis del crecimiento urbano de la comuna 2 de la ciudad Popayán, está dado a partir de conjuntos cerrados, donde se analizaron en un tramo específico de la comuna, aportando al proceso de construcción colectiva de la sociedad, teniendo en cuenta aspectos sociales, ambientales, económicos, urbanos y normativos, donde los resultados que se obtengan de esta investigación sirvan como referencia y orden, para la integración de las herramientas de planeación de los espacios públicos de la ciudad de Popayán y a la realización de un diagnóstico y un avance en el campo local que hasta la fecha no ha sido analizado ni estudiado, basados en los índices de ocupación y de construcción, los índices de compacidad, dejando en evidencia la flexibilidad de normativa vigente en el P.O.T, e impidiendo la unidad y la inter-relación entre los componentes urbanos que son los encargados de la organización del sistema vial, los espacios verdes, los trazados, equipamientos, la seguridad y pertenencia ciudadana.

El presente trabajo hará énfasis en la flexibilidad de la norma P.O.T. donde sugiere que no existe lote mínimo para los conjuntos cerrados, dificultando en la creación e incorporación de los espacios públicos abiertos, olvidándose de la construcción de ciudad y territorio y haciendo que el constructor opte por esta opción, beneficiando solo a el sector inmobiliario y constructivo, por estas razones el P.O.T. debería de generar un modelo de ciudad compacta donde se pueda densificar los espacios baldíos de la ciudad sin salir del perímetro urbano, convirtiéndose en una medida viable para controlar el crecimiento urbano de la ciudad de Popayán. Por lo tanto, densificar la ciudad pensando en una nueva forma y función de las zonas urbanas cerradas y abiertas contribuirá a tener una ciudad más sana y con menos impactos ambientales y sociales, motivo que resalta la relevancia de este documento.

También se establecerá que los espacios cerrados de nivel socioeconómico medio y alto se emplazan generalmente en zonas exclusivas y caras de la ciudad (comuna 2, autopista norte, entre carrera 9ª norte y la variante norte de la ciudad de Popayán) volviendo difícil la vida cotidiana, densificando en las áreas baldías, obteniendo un estatus más alto y unos privilegios que promocionan intimidad para las familias con mayor éxito económico y protegiendo los valores de las propiedades inmobiliarias. Además de esto, dificultan la continuidad urbana ya que los conjuntos cerrados y los espacios públicos cerrados no se ligan al resto del entorno urbano, si no que se aíslan propiciando problemas de congestionamiento vehicular en las escasas vías primarias existentes, ya que por su lejanía carecen de escuelas, fuentes de empleo y áreas recreativas entre otros.

Durante el desarrollo del trabajo se identificó el impacto que genera la expansión de los conjuntos cerrados que además está tomando fuerza y crece hacia la periferia de la ciudad, lo cual deteriora la imagen urbana y los componentes físicos de la ciudad. Por ello las alternativas de intervención desde lo urbano, social y ambiental presentadas en este trabajo constituyen o encausan un enfoque territorial, que

indica la participación de la comunidad afectada y de las autoridades municipales en general de la comuna 2 de la ciudad de Popayán.

Adicionalmente, los estudios del POT 2002 y el diagnóstico del POT elaborado por la Fundación Universitaria de Popayán –FUP– en convenio con la alcaldía, arrojan pruebas sustanciales donde se evidencia que la ciudad ha crecido hacia la periferia a ritmo de conjuntos cerrados, ofreciendo diversos servicios sociales, creando un imaginario de seguridad separando a las clases sociales y olvidándose de la diversificación y el intercambio cultural para la armonía de la población y el crecimiento urbano y cultural, exponiendo no solo a la comuna 2 si no a la ciudad a la fragmentación espacial, social y ambiental y agravando en el aumento de los índices de ocupación.

Ahora bien, existen leyes y normas para que la ciudad crezca planificada y ordenadamente como: la ley 388 de 1997, que incluye dentro de sus principios la prevalencia del interés general sobre el particular, la ley 9 de 1989 y el plan de ordenamiento de la ciudad de Popayán P.O.T. del 2002, el decreto 1504/98, reglamentario de la Ley que estipula que en cumplimiento de la función pública de urbanismo, los Municipios y Distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo⁷. La comunidad de la comuna 2 expresa que no hay respeto por dichas normas, provocando problemas sociales de exclusión, ambientales y urbanos que no aportan al desarrollo armónico de la ciudad. Por esta razón, existe la necesidad de recuperar espacios para el sector y generar una reestructuración de la normativa puesto que está siendo flexible en temas de ocupación.

El documento analiza los principios fundamentales de la ley 388 de 1997, siendo el primer principio fundamental garantizar la función social y ecología de la propiedad

⁷ Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Popayán – documento técnico

donde se tendrá que garantizar los derechos constitucionales de la vivienda, servicios públicos y la más importante la creación y defensa del espacio público⁸, en cuanto función pública se funda en ejes de participación que son difíciles de mantener dentro de un conjunto cerrado, ya que la participación dentro de este no va más allá de los deberes necesarios de la propiedad, además hace relevancia a la falta del espacio público, donde en la comuna 2 es escaso y el existente se encuentra en mal estado, deteriorando la imagen urbana no solo de la comuna sino también de la ciudad en general, y creando otra imagen donde no existe el sentido de pertenencia hacia lo público, sin considerar que los espacios públicos son determinantes para la socialización de la comunidad; el segundo principio fundamental de la ley ordena que prime la función ecológica de la propiedad, haciendo énfasis en la salud y la seguridad a corto plazo, que dentro del tema de los conjuntos cerrados deja ver la fragmentación entre el medio ambiente y el espacio pero que a pesar de que existe una medida de promoción y cuidado del medio ambiente siempre existirá una ruptura por que compromete la internación entre lo ambiental y lo social. esta ley facilita la construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares cerradas en conjunto, donde el acceso a los espacios sociales y recreativos son de acceso solo para los propietarios y se olvidan de la generación de un espacio público abierto a toda la ciudadanía que cuente con confort e involucre la socialización dejando ver el incumplimiento de la norma al “no articular sus preocupaciones sociales y económicas con un impulso medioambiental actualizado, necesario para colmar el vacío entre las teorías del medioambiente y de la planeación, cuya simbiosis es fundamental para garantizar el desarrollo sostenible (Allen & You, 2002). Por último el tercer principio de la ley involucra un equilibrio entre las cargas y los beneficios, trazando un posible camino para la construcción de una sociedad más consciente de la relación entre los grupos sociales y su territorio, donde su éxito dependa de cómo se apliquen los procesos de planificación, situándose estratégicamente en un punto de equilibrio entre dos

⁸ Ley 388 de 1997.doc

extremos: el campo constructivo y el campo socio-ambiental que promueva y apoye la generación de un espacio público abierto y vivencial para toda la comunidad e involucre la construcción pensada desde lo ambiental y social involucrando temas sostenibles, de manera que se logre ordenar el territorio.

Adicional en el análisis se establecen teorías urbanas donde su enfoque se caracteriza por la relación entre la forma urbana y la apropiación que los ciudadanos del espacio urbano, siendo el tamaño de las manzanas, disposición de las calles y organización del espacio público, las cuales inciden en la diversidad y vitalidad de los lugares, como algunas de las cualidades que identifican y perciben la ciudad y los espacios dentro de la misma.

A partir de estas aproximaciones se han establecido las características físicas que deben tener los elementos que definen el tejido urbano según Victoria Gasteiz, como casco antiguo, ensanche, bloque y mixto e industrial⁹, los cuales inciden en la diversidad y vitalidad de los lugares, como algunas de las cualidades que identifican la ciudad en concordancia con el papel que cumplen, en términos de percepción del espacio de la ciudad.

⁹ AGENCIA DE ECOLOGIA URBANA DE BARCELONA. Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Victoria-Gasteiz. [en línea], 18 de febrero de 2017 [revisado 26 de abril de 2018]. Disponible en internet:http://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Alcaldia_de_Victoria-Gasteiz_ND_La_Compacidad_Urbana_1.pdf

4. OBJETIVOS

4.1 Objetivo general

Realizar un análisis del modelo de crecimiento urbano a partir de conjuntos y espacios cerrados, específicamente la comuna 2, entre la transversal 9ª norte y la variante norte de la ciudad de Popayán.

4.2 Objetivos específicos

- Realizar un diagnóstico del modelo de crecimiento urbano actual con respecto a los conjuntos y espacios cerrados en la ciudad de Popayán.
-
- Analizar de forma cualitativa y cuantitativa los conjuntos y espacios cerrados de la comuna 2 de la ciudad de Popayán.
-
- Verificar y analizar la normatividad vigente, para ver sus implicaciones en el tema.
-
- Plantear conclusiones y recomendaciones a partir de los resultados, que aporten al modelo crecimiento urbano de la ciudad de Popayán.

5. MARCO TEÓRICO

Dado que este trabajo se centrará en el crecimiento urbano causado por la llegada y expansión de los conjuntos cerrados a la ciudad de Popayán, se hizo énfasis en los principales ejes viales de la comuna 2 : la carrera 9ª norte y la variante norte, donde la fragmentación urbana por los conjuntos cerrados es evidente, trayendo consigo consecuencias graves para la ciudad, como la privatización y desarticulación del espacio público, la segregación socio-espacial, el individualismo y el miedo al otro, inicialmente el problema empieza por el encierro de los conjuntos con vallas o cercas, perimetrales y vigilancia, que además categorizan la ciudad en grupos sociales, donde los conjuntos cerrados con más espacios sociales, espacios recreativos y áreas verdes, adquieren más estatus social e imposibilitan el acceso físico y visual al público a dichos espacios cerrados. ¿pero qué pasaría si estos espacios fueran abiertos?, beneficiarían en gran medida a los habitantes del sector y a la comuna en general, apoyando a una adecuada relación social, cultural y ambiental evitando la fragmentación espacio-sociedad y socio-ambiental que existe actualmente.

Por lo anterior es fundamental dar cuenta de la definición de crecimiento urbano. “Por empezar el crecimiento urbano es el aumento absoluto del número de personas que viven en las ciudades”¹⁰, teniendo en cuenta la migración de personas desde las áreas rurales a la ciudad y por la reclasificación de áreas rurales en áreas urbanas, además según la **teoría económica de la universidad de Barcelona sobre el Crecimiento urbano y globalización**, evidencia como las ciudades están siendo desarticulada por la renovación urbana, donde estas experimentan transformaciones debido a los procesos de globalización económica y cultural siendo los sistemas productivos y los avances tecnológicos en las telecomunicaciones y la movilidad privada, alterando y transformado el uso del

¹⁰ Arkiplus. Artículos sobre arquitectura, construcción, paisajismo y decoración.
<http://www.arkiplus.com/crecimiento-urbano>.

territorio por diferentes grupos sociales, hasta el punto de que hoy día se hable de una nueva relación entre la sociedad y el territorio.

La arquitectura de los últimos años ha presentado transformaciones donde se distinguen una serie de empresas multinacionales ubicadas en las ciudades con sus nodos esenciales, “estas ciudades comienzan a experimentar una transformación marcada por la transición desde una estructura compacta auto centrada, de claro gradiente densimetrítico centro periferia, hacia una ciudad difusa, definida por el entrecruzamiento de redes múltiples”¹¹.

Es a partir de la perspectiva anterior que existen en las ciudades contemporáneas importantes crecimientos urbanos que pasaron de ser formales a informales, siendo contenedores de flujos de distinta naturaleza ya sea: flujos de información, de capitales, de materias primas, etc. Haciendo difícil definir los límites de las ciudades, donde se entiende como fragmentación o dualidad social en la ciudad, donde se agrandan las diferencias entre personas altamente capacitadas y bien remuneradas y personas que ejecutan trabajos medios o bajos con un salario básico o por menores que coloca en evidencia un aumento de las desigualdades, de la exclusión social, de la segregación residencial, y teniendo como finalidad una tendencia hacia la fragmentación de actividades y recursos, en palabras de Soja (1991): “nuevas formas de metropolaridad, desigualdad y marginalización en medio de una extraordinaria riqueza”.

Otro factor que ha caracterizado la transformación espacio-sociedad y socio-ambiental de la actualidad, es el uso del automóvil y el transporte público, cambiando la morfología urbana, donde colaboran a el éxito de las empresas inmobiliarias que se han vuelto muy importantes en la configuración de la imagen y

¹¹ DE MATTOS, Carlos A. Transformación de las ciudades latinoamericanas: ¿Impactos de la globalización? EURE (Santiago) [en línea]. 2002, vol.28, n.85 [citado 2019-02-08], pp.5-10. Disponible en: <https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612002008500001&lng=es&nrm=iso>.

estructura urbana, en el motor del crecimiento urbano, a través del aumento de proyectos residenciales. Y como consecuencia de estos proyectos, la plusvalía urbana se ha tomado como criterio urbanístico de una ciudad cada vez más fragmentada, en busca de terrenos periféricos, con modelos de barrios cerrados que se ubican en las periferias e incomunicados del resto de las ciudades trayendo consigo impactos en el tejido urbano al originar la formación y el crecimiento de zonas de pobreza y marginalidad, favoreciendo el crecimiento de una ciudad difusa y la formación de islas urbanas y multi-centricas y mono-funcionales.

Dentro de la planeación de esta sociedad capitalista se enfrentan dos paradojas sobre la propiedad teorizados por Richard Foglesong (1996) que ilustra “**la contradicción de la propiedad**” considerando la propiedad como un bien colectivo, pero al mismo tiempo un derecho privado. Esta ambivalencia ocasiona una contradicción de las funciones de la planeación siendo la primera la acumulación de capital, y la segunda se ve frenada al poner límites a ciertos espacios puesto que ya que se limita el capital y se imponen límites a la realización de principios generales, como segundo principio se encuentra la contradicción **capitalista-demócrata** reflejándose en la intensión del estado intenta socializar el control del espacio urbano para salvaguardar las estructuras del capitalismo que podría alcanzar una crisis de nivel financiero, social y hasta fiscal. Las paradojas de Foglesong entre el capital, y el estado democrático, representan el riesgo de los espacios público.

Ahora ya sabemos que el crecimiento urbano con el tiempo ha ido fragmentándose y conformando los barrios privados o también llamados conjuntos cerrados y constituyendo diferentes grupos sociales con mayores índices de éxito que otros grupos sociales más bajos, cerrándose al resto de la ciudad con barreras espaciales que segregan al resto de la sociedad que no habita en dichos conjuntos limitando el espacio público y volviendo difícil la vida en la ciudad. Por lo anterior Linares define

y nos deja ver las consecuencias de la segregación socio espacial de la siguiente manera.

“La segregación socio espacial es un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueve la desintegración social, lo cual es considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres.”¹²

Cuando se privatizan los conjuntos cerrados, se impide una relación igualitaria de las diferentes clases socio-económicas dando como resultado la desarticulación del espacio público, y por consiguiente impiden el proceso de desarrollo de los niños y jóvenes, así se origina un mecanismo de difusión de comportamientos entre un individuo y otro, llamado **“efecto de pares” de Santiago Linares, teoría de la asociación diferencial**, esto fue corroborado por muchos estudios sociológicos que explican que dichas teorías explica el 51% de la varianza del comportamiento colectivo y muestra como la intensidad del contacto con los jóvenes tiene con el grupo de pares es diferentemente proporcional a el impacto que tienen en ellos los comportamientos desviados de diferentes amistades que se encuentra asociada a la situación de pobreza, tendiendo a un aumento en la probabilidad en que las personas que viven constantemente en estas situación presenten comportamientos disfuncionales (inactividad, abandono escolar, embarazo adolescente etc.)

¹² Linares, Santiago. Artículos Las consecuencias de la segregación socio espacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). Vol 14. Versión online: cuad.urbano. jun 2013).

Según **la teoría de asociación diferencial de Karl Marx y Engels** sobre el delito, donde se aprende hacer ciudadano a través del proceso de socialización pero también se aprende hacer delincuente en un proceso de socialización paralela, en estudios realizados por la escuela de Chicago sobre el delito (integrada por Robert Park, Ernest Burgess, Clifford Shaw, Henry McKay, Frederic Thrasher, William Thomas, entre otros), presentó una serie de investigaciones desde una mirada sociológica sobre la cuestión delictiva, se deja en evidencia los mecanismos de producción y reproducción de la cultura, donde estudian la formación de una banda delincuencial en los mecanismos de socialización callejera, formándose a partir de la socialización de niños y adolescentes por otros jóvenes mayores como una consecuencia del fracaso de las instituciones de la sociedad, (familia, escuela, iglesia).

La socialización en las calles es transmitida de generación en generación como un complejo de rasgos culturales, valores, actitudes, técnicas y motivaciones de la cultura de la banda delincuencial en este caso, abandonados a su suerte por los adultos y el resto de la sociedad y la influencia del comportamiento en busca de sus pares, una vez iniciado el fenómeno este tiende a incrementarse con efecto de bola de nieve llamada “**tendencia degradante**” la incapacidad del entorno social para enfrentar la formación de este fenómeno acelera el ritmo del mismo, deprimiendo las esperanzas de una mejor calidad de vida por la vía legal haciendo más atractiva la entrada a una banda.

Como conclusión de **la teoría de asociación diferencial** se presentan dos ejemplos donde el primero de ellos es la discriminación social entre vecinos que son delimitados por muros perimetrales y crecen con un estilo de vida mejor que el de sus vecinos, y el segundo ejemplo se forma en una institución educativa donde se excluyen a los niños y jóvenes de bajos recursos y no se les brinda una atención adecuada e igualitaria.

El proceso de socialización colectiva, por el cual los adultos de la comunidad actúan como modelos de rol para los miembros más jóvenes. En áreas residenciales habitadas por población de altos ingresos, los adultos exitosos transfieren a los niños y jóvenes valores que permiten visualizar su propio éxito en el futuro. Por el contrario, un barrio caracterizado por una alta tasa de desempleo implica que los niños y jóvenes crecen sin tener un modelo de rol adecuado para la posterior inclusión exitosa en el mercado laboral.

Proceso de socialización institucional. Este proceso subraya el efecto que tienen los adultos pertenecientes a las instituciones que sirven a las comunidades segregadas. Profesores, directores de escuela, autoridades locales, etcétera, afectan a los niños por medio de la manera en que ellos y sus prácticas institucionales juzgan las capacidades de los niños y adultos de la comunidad.¹³

Lo anterior es ejemplo de la discriminación social que se presenta y es explicada mediante procesos sociales de segregación donde los niños pobres se consideran disfuncionales desde el momento de la evaluación educativa siendo socializados como personas que no llegaran a ser parte importante o influyente para el futuro, mientras que los niños que habitan en barrios agrupados son presionados para lograr un futuro para progresar y prosperar.

Como se ha mencionado a lo largo del trabajo se propone realizar un análisis que recorra los temas de la fragmentación espacial y social causado por la obstrucción del espacio público, que posee barreras físicas que apartan a el resto de la sociedad, que carece de los recursos suficientes para costear por los servicios que dichas agrupaciones otorgan dando como resultado un comportamiento disfuncional.

¹³Ibíd.

El foco elegido para el trabajo presentara más atención a la segregación socio espacial entendida esta como un fenómeno y no necesariamente un problema, esto dependiendo de la visión teórica que se presenta para explicar las relaciones sociales y los efectos concretos que esta produce en la sociedad; articulando nociones de sociología, estudios culturales, urbanismo, y el paisaje urbano.

A lo largo del trabajo se utilizaran las nociones de discurso propuestas por **Durkheim (1967) sobre la solidaridad**, entendida como la diferenciación de áreas residenciales no reflejan un inconveniente, pudiendo ser una forma de integración social, en la medida en que la separación espacial de los grupos sociales esté asociada a la existencia de vínculos que definan los individuos de una sociedad, y de la **teoría de Santiago Linares sobre el efecto de pares**, donde existe el mecanismo de difusión de comportamientos impedido por las relación igualitaria que no se presentan en la sociedad.

Durkheim desarrolla el concepto de **“anomia la división del trabajo social”** identificando el momento en el que los vínculos sociales se debilitan y la sociedad pierde su fuerza para integrar y regular adecuadamente a los individuos, generando fenómenos sociales tales como el suicidio.

Este concepto tuvo un gran impacto en la teoría sociológica y fue retomado por otros teóricos como Talcott Parsons, perspectiva en torno al sentido de la acción social, orientada a el cambio social a partir del actuar de las personas sobre la sociedad y la forma en que ésta influye sobre los individuos.

se debe de tener en cuenta, la relación de las personas con las normas, debido a que el uso e interés de éstas pueden estar subordinadas al sistema de referencia moral, planteándose considerar la acción implicando una tensión entre lo normativo y lo condicional, ya que “como proceso, la acción es, de hecho, el proceso de

alteración de los elementos condicionales en la dirección de la conformidad de las normas”¹⁴

resumiendo, su teoría está enfocada en la estructura de los sistemas sociales y culturales, una evolución que se encuentra relacionada a la tendencia de la voluntariedad de la sociedad que se encuentra localizada en colectividades interrelacionadas en dos modelos que definen la relación de las unidades básicas de los sistemas sociales, las normas y los valores morales. Considerando que los valores ejercen presión y dominio sobre las normas, definiendo las relaciones de una colectividad, sabiendo que las normas son instrumentos de los valores y las normas regulan las relaciones de conflicto.

Finalmente se encuentra los procesos y modelos empíricos de asociación como el de la percepción y los procesos de reconocimiento desde el espacio y las formas que produce la percepción, a perspectiva de Lefebvre se distingue el espacio urbano en tres espacios: (percibido, concebido y vivido) y los derechos a la apropiación y a la participación dentro del conjunto cerrado y fuera del conjunto cerrado.

Donde el espacio percibido dentro del conjunto cerrado es limitado por barreras concretas y específicas. Estos elementos perimetrales y de seguridad enmarcan el contexto en el que se disponen elementos suaves como las relaciones sociales. El espacio social es percibido como homogéneo ya que sus variables como el nivel ingresos y clase social se diversifiquen dentro de estos espacios cerrados son pocas, y los elementos fuera del conjunto se perciban como negativos. Creando un espacio percibido fracturado entre dimensiones internas y externas. El espacio concebido es una consecuencia de la división entre el espacio percibido dentro y fuera del conjunto. Y finalmente, el espacio vivido es la consecuencia del espacio percibido y concebido; donde la variable de la estratificación juega un papel

¹⁴ Talcott Parsons: *“La estructura de la acción social”*, (1968); Madrid.

importante ya que posee un patrón de segregación en la ciudad, que por años se ha reflejado de tal manera que se puede decir que el conjunto cerrado es el encardo de la segregación.

6. MARCO CONCEPTUAL

Para sumergirnos en el proyecto es necesario hacer las siguientes precisiones: Borsdorf, 2003 y Janoschka, 2006 define: el análisis de la fragmentación socio-espacial (también llamada ambiguamente fragmentación urbana) que tiene como patrones extremos la guetificación de barrios pobres y las urbanizaciones privadas y cerradas. Es decir que la fragmentación socio espacial está unida a la fragmentación urbana puesto que son un fenómeno causado en este caso por la separación de áreas destinadas para la vivienda, este proceso se da por causalidad de las comunidades cerradas o conjunto cerrados, definidas por Edward Soja como: “Áreas residenciales con acceso restringido en las que normalmente los espacios públicos están privatizados, convirtiéndose en conjuntos de seguridad con perímetros marcados, habitualmente con muros o vallas y con entradas controladas que intentan prevenir su penetración por parte de los no residentes”.¹⁵

Para una mayor claridad, se tiene en cuenta lo definido por el Artículo 63 del Código de Régimen de Propiedad Horizontal de 2001.

Estos conjuntos han privatizado el espacio público que existe dentro de estas hasta el punto de ocasionar problemas sociales, generacionales y espaciales que afectan a no solo a una determinada parte de la población si no que a toda esta, y los problemas que desencadenan como resultado el surgimiento del individualismo, el miedo al otro y la inseguridad.

Asimismo, cabe destacar el desarrollo de una cultura de inseguridad y de miedo, como han puesto de manifiesto diferentes autores,¹⁶ la cultura del miedo no es la

¹⁵ Soja, Edward W. Postmetrópolis: estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Traficantes de Sueños, 2008. p.442

¹⁶ Bauman, 2007; Beck, 1998; Brunn, 2006; Montaner, 2006; Oliver-Fracua, 2006.

única explicación a este movimiento hacia el “encerramiento urbano” sí que estaría detrás de buena parte de las razones que llevan al mismo (Brunn, 2006; Montaner, 2006; Oliver-Fracua, 2006) como una falta de confianza en la seguridad que provee el sector público. En este sentido, para algunos residentes de las gated communities, la búsqueda de seguridad y el miedo suponen la construcción de barreras físicas y tangibles: puertas, cámaras y garitas de vigilancia, contratación de seguridad privada que les lleva a separarse de manera tajante de su entorno, creándose unas “islas de seguridad en espacios a veces golpeados por la inseguridad y la violencia, desentendiéndose de los problemas de su entorno. De esta forma, la ciudad genera un cambio según Oliver-Fracua, 2006 transformándose en un mosaico de espacios fragmentados a los que no todo el mundo puede acceder libremente, la cohesión del entorno urbano se debilita y la interacción entre los diversos colectivos se debilita progresivamente. Por otro lado, esta situación supone también la globalización y mercantilización de la seguridad, convirtiéndose en un bien de consumo que se incorpora al uso residencial como cualquier otro servicio (pistas de tenis, zonas verdes o plazas de garaje) pero, como señala Carmen Bellet (2007) un bien de consumo sólo accesible a quienes pueden pagarlo¹⁷.

Por otro lado, las ciudades hoy día carecen de habitabilidad, causada por la construcción de los conjuntos cerrados, donde se ocupa hasta el último centímetro del lote trayendo consigo implicación en el medio ambiente y en la sociedad, olvidándose de la construcción vertical y cediendo más espacios para servicios complementarios, espacio público, y de movilidad. Según la constructora oikos vivir en conjuntos cerrados tiene diferentes ventajas entre ellas se encuentran apartamentos que ofrece zonas comunes y además cuenta con acceso a parques, gimnasios, canchas múltiples y senderos peatonales, en este tipo de construcciones las áreas de construcción son más altas que las áreas de construcción por lo que

¹⁷ BELLET, Carmen. Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía. En: Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Enero 2007.

beneficia más al medio natural que los conjuntos cerrados con viviendas de 2 y 3 pisos puesto que ocurre lo contrario, ocupan más área para las viviendas y dejan poco para los servicios complementarios teniendo graves consecuencias convirtiéndose en una tendencia, aumentando la desigualdad social la falta de presencia del estado, la percepción de inseguridad, la búsqueda de la homogeneidad social y la búsqueda de un estatus social más elevado. Entre las consecuencias sobre el tejido urbano se pueden mencionar tres:

- **Segregación socio espacial:** donde la construcción de barreras y la seguridad privada ofrecen la división de los estratos sociales y de los espacios que deberían ser públicos se fragmentan promoviendo la construcción de una cultura anti-ciudad y un desarrollo de ciudades excluyentes poniendo en peligro la calidad de vida de todos los habitantes.
-
- **El uso exclusivo del automóvil:** Las comunidades cerradas se han convertido en estructuras que promueven el uso de vehículos particular ya que son áreas que requieren largos desplazamientos a tiendas, lugares de trabajo y otros servicios.
- **Inseguridad:** los conjuntos cerrados fueron construidos para crear un ambiente de seguridad, pero a pesar de esto, crean espacios inseguros para los habitantes del exterior poniendo las necesidades particulares sobre las necesidades generales de la ciudad, Jane Jacobs, dice que la falta de “ojos en las calles” genera problemas de seguridad en el espacio público.
- **Impacto ambiental:** el crecimiento de estos conjuntos cerrados a categorizado el crecimiento urbano localizándose en las zonas periféricas de la ciudad. Convirtiéndose en una tipología que se puede considerar como una amenaza al medio ambiente, ya que este tipo de expansión urbana de baja densidad representa un uso poco eficiente del suelo.

Para mayor claridad en la tabla se presentan las siguientes definiciones que se encuentran a lo largo del trabajo.

Tabla 1. Conceptualización

Términos	Conceptos
<p>Conjunto o urbanización cerrada</p>	<p>Se entiende como el proceso en el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado con servicios públicos e infraestructura vial privada con conexión de acceso a la red vial urbana, pero presentando el cerramiento físico del área, con vigilancia y controles que sólo permiten el acceso y libre disfrute de sus edificaciones y áreas libres a los respectivos copropietarios o empleados de conformidad a esta reglamentación. (Acuerdo 06 normas POT 2002. P165).</p> <p>La privatización del espacio urbano, anteriormente público, es lo que los distingue como nuevo fenómeno residencial urbano.</p>
<p>Conjunto o urbanización abierta</p>	<p>Se entiende como el proceso en el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado de servicios públicos e infraestructura vial integrados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado o comunal y público inherentes a la actividad a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con las normas vigentes. A partir de seis (6) unidades de loteo o vivienda se deberán efectuar las cesiones a título gratuito al Municipio de Popayán para las áreas exigidas de zonas</p>

	verdes, comunales y vías según la presente reglamentación. (Acuerdo 06 normas POT 2002. P165).
Barrio	es el proceso en el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado de servicios públicos e infraestructura vial, Aldo Rossi apunta que para la conformación social, “el barrio es una unidad morfológica y estructural; está caracterizado por cierto paisaje urbano, cierto contenido social y una función propia; de donde un cambio de cada uno de estos elementos es suficiente para fijar el límite del barrio” ¹⁸ .
Barrio cerrado	Áreas residenciales cerradas por muros y barreras, que cuentan con vigilancia las 24 horas del día, diseñados para promover seguridad a sus residentes y prevenir la entrada de personas desconocidas al mismo. Pasa de ser un barrio a transformándose con el paso del tiempo en un conjunto cerrado, mientras que el ultimo nace como conjunto cerrado dotado de una serie de espacios sociales (Roitman Sonia, 2003).
Espacio urbano	Son aquellos al aire libre que se encuentran entre los edificios y permiten la comunicación, tránsito e interacción social de los habitantes dentro de la ciudad. Estos pueden ser de carácter público, semi-público, y privados siendo delimitados por el paramento de los edificios y/o barreras físicas naturales que los colindan ¹⁹ . Es en los espacios urbanos donde los habitantes realizan actividades importantes de su vida cotidiana derramando

¹⁸ Rossi, A. 1971. La Arquitectura de la Ciudad. p118.

¹⁹ Campos, Jose Angel. Para leer la ciudad, el texto urbano y el contexto de la arquitectura, Facultad de Arquitectura UNAM. Mexico, 2005. P. 73

	de manera pública los hechos pasados presentes y futuros que enmarcan la historia de la ciudad.
--	---

Fuente: Elaboración propia.

7 MARCO NORMATIVO

7.1 POT. Como modelo teórico y practico

El POT es una herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio. Tiene como objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente. Reúne un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo, señalando las diferentes acciones urbanísticas, además según la ley 388 de 1997 “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas,

emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”. Reglamentado por el Decreto Nacional 879 de 1998 ²⁰.

Las ciudades deben crecer ordenadamente, de manera tal que los recursos con que se cuentan para el desarrollo de la comunidad se empleen eficientemente y de manera sostenible en el tiempo. El POT pone de presente que no todo está permitido y que lo que sí está, debe ser en función de la obtención del desarrollo más equitativo posible.

Basado en lo anterior se presenta un cuadro de las leyes y decretos que aporten al desarrollo de este trabajo, estipulando lo siguiente:

Tabla 2. Leyes y decretos

LEY- DECRETO	TEMA
---------------------	-------------

²⁰ “Ley 388 de 1997 (julio 18).

<p>(NACIONAL)</p> <p>Ley 388 de 1997. (Julio 18)</p>	<p>En esta ley, en el numeral 3, del artículo 1 -Objetivos se plantea: “Velar por la creación y la defensa del espacio público”. Aportando a la utilización del suelo por parte de sus propietarios, y el ajuste a la función social de la propiedad permitiendo hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente.</p> <p>Adicional la ley define conjunto cerrado según el Artículo 63 del Código de Régimen de Propiedad Horizontal de 2012 como “conjuntos de edificios, casas y demás construcciones integradas arquitectónicamente y funcionalmente, que comparten elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, recreación, reunión, instalaciones técnicas, zonas verdes y de disfrute visual; cuyos propietarios participan proporcionalmente en el pago de expensas comunes, tales como los servicios públicos comunitarios, vigilancia, mantenimiento y mejoras”. El acceso a tales conjuntos inmobiliarios se encuentra restringido por un encerramiento y controles de ingreso.²¹ Perdiendo la capacidad de socialización entre los habitantes del exterior y el interior de los conjuntos, formando ambientes de inseguridad.</p>
<p>(NACIONAL)</p>	<p>Establece normas para la formulación de planes de desarrollo municipal.</p> <p>En el capítulo II - Del espacio público, expone el concepto, condiciones de uso, los componentes y elementos que lo conforman.</p>

²¹ República de Colombia. Código de régimen de propiedad horizontal. 2001, artículo 63.

<p>Ley 9 de 1989. (Enero 11)</p>	<p>Asimismo, el artículo 5° resalta la relevancia del interés colectivo manifestado y conveniente y que constituyan zonas para el uso o el disfrute colectivo.</p> <p>Mejorando la calidad de vida, el desarrollo social y económico y potencializando la cultura.</p>
<p>(DECRETO)</p> <p>Plan Maestro de Movilidad (noviembre 2009)</p> <p>Popayán-Cauca</p>	<p>El Plan de Movilidad, tiene dos tipos de estrategias: la primera enfocada en los diferentes modos de transporte: peatones y bicicletas, para el transporte público colectivo e individual, y para movilidad de carga. La segunda cuenta con estrategias transversales a los diferentes modos de transporte, enfocadas a garantizar la seguridad vial; a la movilidad inteligente que se enfoca en brindar información, gestionar y controlar el tráfico; así como al transporte particular.</p> <p>Aportando a mecanismo sociales, su bienestar, sus condiciones de convivencia, y la disponibilidad, calidad y equidad de la movilidad buscando la unión social.</p>
<p>Plan de Ordenamiento Territorial – P.O.T. Popayán-Cauca (2002)</p>	<p>El P.O.T. es un instrumento de gestión para la planeación de la ciudad con visión estratégica a largo plazo. Se inspira en el imaginario de ciudad que recoge aspiraciones para un mejor futuro, buscando consolidar a Popayán como una ciudad estructurada, y en armonía con su territorio, desde sus componentes urbanos.</p> <p>El P.O.T. se compromete al desarrollo municipal, el compromiso institucional y la voluntad política, planteando</p>

	soluciones a situaciones urbanas y rurales, en busca de mejorar la calidad de vida de los payaneses.
Plan de Desarrollo Alcaldía de Popayán (2016-2019)	<p>Su objetivo es invertir en la ciudadanía en sus cuatro líneas estratégicas: cambio social para la paz, desarrollo económico influyente y competitivo para un Popayán eco-eficiente generando condiciones para crear confianza en la administración pública.</p> <p>Aportando a la participación ciudadana, permitiendo la construcción de una sociedad con cultura de paz y pertenencia ciudadana.</p>

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a la normatividad, este trabajo hará énfasis en la ley 388 de 1997, donde sus principios fundamentales no están siendo cumplidos debidamente dentro de este tipo de conjuntos cerrados, ya que se pierden las relaciones entre el medio ambiente y la sociedad, fragmentando la ciudad desde adentro, donde la construcción de estos conjuntos cerrados se convierte tan solo en un factor económico que beneficia en gran medida al sector constructivo e inmobiliario donde estos sectores se enriquece a costa del beneficio de unos pocos, encargados de construir y vender a una determinada población de la ciudad, que cuente con recursos suficientes para comprar una vivienda en estos conjuntos, y que además posee un aparente beneficio de seguridad al estar delimitado por un cerco y vigilancia constante y olvidándose de las pequeñas familias de escasos recursos que no pueden acceder a estos beneficios espaciales que se desarrollan al interior de los conjuntos cerrados.

Adicional a lo anterior el P.O.T. de la ciudad de Popayán, está siendo complaciente en temas de ocupación, construcción y en temas de compactación urbana, siendo

este último el eje que juzgan la realidad física del territorio y las soluciones formales que se adoptan, principalmente en temas de densidad edificatoria, distribución de los usos de suelo y porcentajes de espacios verdes y de vías.

El P.O.T. no evidencia ninguna norma para neutralizar el crecimiento de los conjuntos cerrados hacia la periferia de la ciudad, ya que en sus normas no sugiere lote mínimo para estos, contrario a lo anterior, en los conjuntos abiertos si existe dicha norma, llevando a los constructores a irse por la construcción de los conjuntos cerrados para poder densificar y encontrar una rentabilidad al construir los conjuntos dotados de espacios sociales y áreas verdes, cercados con barreras físicas que impiden el acceso al resto de la población y creando espacios accesibles solo para gente selecta o del mismo grupo social.

El POT también nos sugiere unas normas para el sistema de espacio público, que actualmente afronta importantes carencias, las cuales se pueden describir de la siguiente manera: “Una progresiva preferencia por el disfrute de escenarios cerrados, alejados de las ofertas naturales del territorio, con la consecuente generación de áreas desarticuladas y la pérdida de la convivencia urbana”²². Todo esto reflejándose en la comuna 2 donde la pérdida de espacio público es inminente debido a la creación de los conjuntos cerrados donde ya no existen espacios públicos abiertos y se ha perdido todo tipo de relaciones sociales y equánimes con el medio ambiente, olvidando el sentido de pertenencia con los espacios públicos, y alterando la imagen urbana y el orden público fracturando las relaciones sociales urbanas y ambientales.

8. ESTADO DEL ARTE

²² Municipio de Popayán - Plan de Ordenamiento territorial – Documento ejecutivo. 2002, P 30.

8.1 Referente internacional 1

8.1.1 fraccionamientos cerrados residenciales, productores de inseguridad urbana subjetiva. México ciudad de Colima.

Variable

- **Localización y generalidades**

Colima es una ciudad mexicana, capital del estado de Colima, es la ciudad y municipio más poblado del estado, una de las ciudades con mejor calidad de vida del país y la cabecera del municipio. Cuenta con una población de 350.383 habitantes.

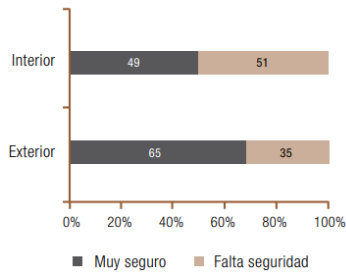
Colima Villa de Álvarez se ha ubicado en las estadísticas delincuenciales por debajo de la media nacional; se ha posicionado entre los primeros cinco lugares de la media nacional.

Se desarrolla un modelo urbano-arquitectónico que no ha respondido a condiciones, particularidades locales o datos de la inseguridad objetiva de la conurbación y efectos adversos a la solución del problema de la inseguridad urbana de la ciudad conurbada Colima-Villa de Álvarez.

- **Espacio público:**

En los fraccionamientos cerrados se ven claramente elementos de cierre experimentando una nueva forma de vivir el espacio urbano, por esta razón se indago acerca de las prácticas, la experiencia espacial y el espacio vivido identificando de los elementos espaciales percibidos experimentados por el individuo, con el fin de conocer, mediante las imágenes, la preferencia de su uso en la rutina diaria.

Figura 5. Calificación relativa a la seguridad.



Fuente:
Ana Isabel
Galaviz.
Universidad

de colima,2014

Figura 4. Ponderaciones

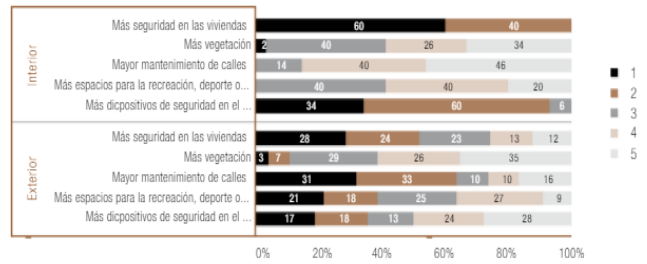


Figura 7. Sentimientos de vulnerabilidad

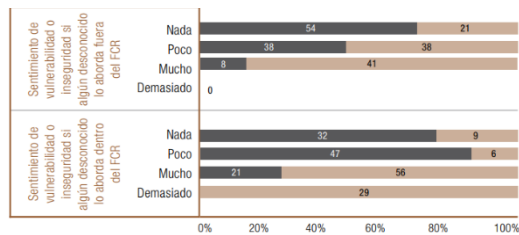
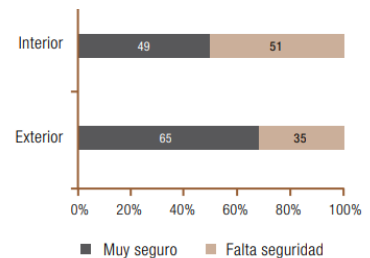


Figura 6. Calificación relativa a la seguridad



Fuente: Ana Isabel Galaviz. Universidad de colima,2014

• **Urbano:**

En el análisis de una encuesta se mostró al encuestado “la acera “A”, correspondiente a las banquetas de los fraccionamientos cerrados, esta cuenta con arborización y está franqueada con un muro perimetral; la acera “B”, que corresponde a la banqueta contraria a la unidad de análisis, con dimensiones similares, menor arborización, con mixtura de usos y menor longitud de cuadras”.²³

²³ GALAVIZ MOSQUEDA, Ana Isabel, VALLADARES ANGUIANO Reyna y CHÁVEZ, Martha. Fraccionamientos cerrados residenciales, productores de inseguridad urbana subjetiva. En: Cuadernos de vivienda y urbanismo, enero-junio 2014, vol. 7, núm. 13, p. 5.

(1 Galaviz Mosqueda, Valladares Anguiano, y Chávez, 2014 p. 5). Se concluyó de los datos obtenidos que un 72% de los residentes del exterior prefieren la acera "B". Considerando que al transitar a pie o en vehículo les otorga mayor comodidad y tranquilidad.

Figura 8. Avenida Constitución



Fuente: Ana Isabel Galaviz. Universidad de colima,2014

- **Conclusiones:**

-

Los fraccionamientos cerrados de clase alta no responden a las necesidades locales; donde los habitantes realizan calificaciones del espacio urbano con su percepción y sus imaginarios. Según la respuesta de la población del interior del fraccionamiento un 51% consideró que a su fraccionamiento le faltaba seguridad, a diferencia de 65% de la población del exterior consideran a su fraccionamiento muy seguro. Haciendo hincapié en que la necesidad de encierro de los habitantes, solo se basa en un pensamiento ideal que solo puede ser satisfecho mediante el cerramiento de los límites perimetrales de los fraccionamientos.

Las condiciones de cerramiento y aislamiento socio-urbano de estos fraccionamientos facilitan e incitan tendencias de riesgo inexistentes, además influenciando el pensamiento al crear unas barreras físicas o también llamadas

barreras de incertidumbre. Con todo esto se marca una tendencia a la paranoia permanente, que aumentará los muros físicos y fortalecerá los muros sociales, al acentuar la cultura del miedo como una pieza fundamental de la estructuración y producción del espacio socio-urbano

8.2 Referentes Internacional 2

8.2.1 Espacios públicos y espacios cerrados en la ciudad de México

Este referente nos muestra la evolución y las consecuencias de los conjuntos cerrados en las mega ciudades, poniendo dos ejemplos en diferentes contextos que llegan a las mismas conclusiones, el primero es la Villa Olímpica, una unidad habitacional y el segundo el de Tlapuente un fraccionamiento ecológico exclusivo, los dos se encuentran en la delegación de Tlalpan en el sur del Distrito Federal.

Metodología

Utiliza una metodología descriptiva donde cuenta la historia y expone las características principales de cada espacio cerrado, explorando en dos formas de representarse y de vivir la ciudad, a partir de la antropología enfocado en la palabra de los actores y la observación de sus prácticas sociales.

Villa Olímpica

Fue construida como residencia para los atletas de las olimpiadas en 1968, ubicada cerca al anillo periférico de la avenida de los insurgentes, la villa fue dotada de infraestructura y servicios como piscina, cine y tienda, la unidad se compone de 904 departamentos, al principio se caracterizó por una homogeneidad socioeconómica, con una elevada calidad funcional y urbana. con el paso del tiempo ocurrieron

ciertos cambios en los residentes debido a que varios propietarios empezaron a rentar sus departamentos, puede decirse que, por su lejanía.

En la actualidad la unidad hospeda una población de clase media y baja y a extranjeros.

La idea de una diferencia social y cultural entre el adentro y el afuera, afianza la imagen de una pequeña ciudad, fortificada respecto al afuera, diferenciada y agradable en su interior, una isla de urbana alejada de los equipamientos principales y que ya n de ciudad.

Tlalpuente

Es un asentamiento situado a la orilla del bosque del Ajusco, sobre la vieja carretera a Cuernavaca, y consta de 160 hectáreas. En sus orígenes la viuda de un importante propietario decidió donar a la hacienda los comuneros de San Andrés, a un grupo de personas de clase media alta, que con el tiempo se interesaron en este lugar con el propósito de hacer un asentamiento ecológico, conformando terrenos de entre 5000 y 10000 metros cuadrados, convocando a sus amigos con la perspectiva de crear un asentamiento dentro del bosque, en contacto con la naturaleza. En los años ochenta, los vecinos de Tlalpuente se organizaron en una asociación y se auto-impusieron para constituir la primera ZEDEC en el país (zona especial de desarrollo controlado), donde en su entrada hay vigilantes y plumas, que pueden levantarse mediante una tarjeta magnética que poseen todos los residentes, actualmente cuenta con una densidad poblacional de 8 habitantes por hectárea, en los últimos años los habitantes han tenido que luchar contra quienes quisieran eliminar parte del bosque para hacer desarrollos de casas en condominios o departamentos.

Resultados

- Pese a sus diferencias socioeconómicas, morfológicas, y en los dispositivos de cierre, ambos asentamientos presentan ciertos rasgos comunes en cuanto a la manera como sus habitantes se auto-representan y a como conciben su relación con el exterior.
- En ambos casos la elección del lugar fue motivada por el deseo de algo diferente, lejos de la ciudad con la intención de vivir en el bosque, la emoción del contacto con la naturaleza, el aislamiento, el silencio, alejándose del caos, la contaminación, la inseguridad etc. En el caso de Villa Olímpica la construcción fue realizada con la intención de vivir en un conjunto moderno, funcional, verde, tranquilo, ordenado y bien ubicado.
- En los dos casos se refleja la existencia de sujetos que escapan al control o que no pasan por él, aun siendo inofensivos, fortalecen la idea de que los dispositivos de seguridad se hacen para disminuir mas no eliminar las probabilidades de ingresos a los no deseados, así se produce y se construye la idea del sujeto indeseable.

Conclusiones

En los dos casos, tanto frente a las amenazas externas como frente a los inconvenientes diarios, el problema general es que los habitantes se encuentran obligados a resolver sus propios asuntos, por sus propios medios. Con varias ideales y perspectivas diferentes como: la búsqueda de distinción con el afuera, búsqueda de seguridad y de la homogeneidad socio económicas y socio cultural hacia el adentro en un ejercicio que tiene como ganancia el poder adquisitivo. Es a partir de estas necesidades que se genera una crisis del espacio público frente a una crisis del adentro, ocasionando un desequilibrio y una división de dos espacios

“el adentro” y “el afuera” creando una creciente segregación socio espacial que involucra dos factores fundamentales siendo el primero una crisis de integración que es el resultado de las desigualdades y el no vivir como una sociabilidad, el segundo factor es una crisis de identificación donde existe la necesidad de reconocerse como un conjunto fortificado y exclusivo, alejado aparentemente de los peligros del afuera, que genera como resultado final una crisis de la forma urbana.

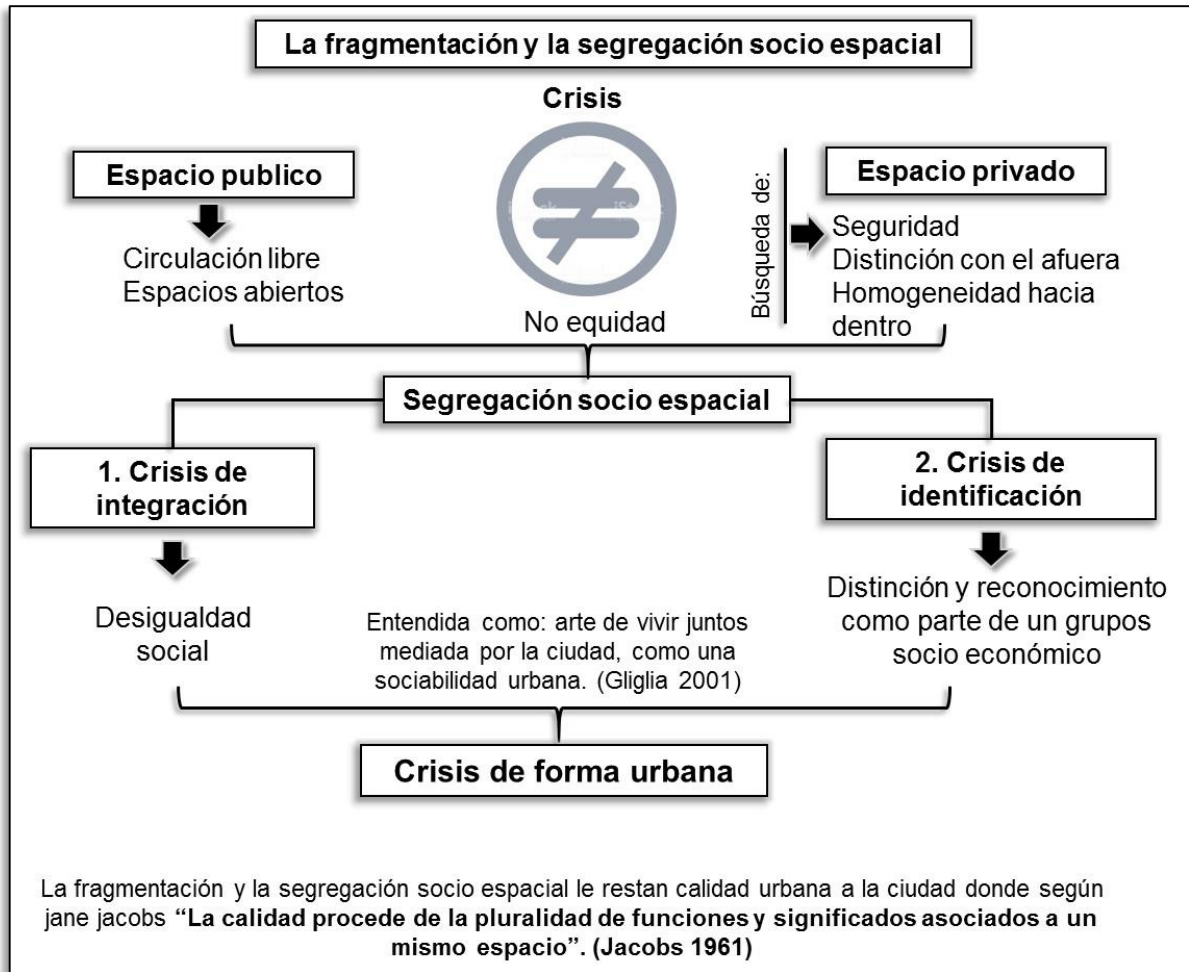


Figura 9. La fragmentación y la segregación socio espacial

Fuente: Elaboración propia

8.3 Referentes Nacional 1

8.3.1 Urbanizaciones cerradas y su vinculación con el espacio exterior en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para su análisis.

Variable

Localización y generalidades

“La ciudad de Cali es considerada la séptima urbe más insegura del mundo, con 1720 homicidios por año y una tasa del 77.90 por 100.000 habitantes, según el informe del año 2012 elaborado por el Consejo Ciudadano para la Seguridad Pública y la Justicia Penal.²⁴”

En cuanto a las urbanizaciones multifamiliares cerradas en Cali, la primera evidencia de su existencia fueron las construcciones de villas en barrios residenciales. Éstas eran “casas sin patio, pero con antejardines cerrados con rejas” productos de las políticas modernizadoras emprendidas en la década de los cuarenta del siglo XX, las cuales terminaron en los años 50 con la construcción de edificios en el centro de la ciudad. Sin embargo, fueron la Unidad Residencial República de Venezuela (construida en 1957) y la Unidad Santiago de Cali, de 1970 (destinadas a ser las residencias de los deportistas de los Juegos Panamericanos) las que se convirtieron en las primeras urbanizaciones cerradas, se contempladas abiertas.

²⁴ GARCÍA JEREZ, Francisco Adolfo y PERALTA ARDILA, María del Pilar. Urbanizaciones cerradas y su vinculación con el espacio exterior en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para su análisis. En: Prospectiva, octubre del 2014, núm. 19, p. 221

- **Metodología de análisis:**
- **Fase 1:** acercamiento a los barrios para obtener una visión más específica sobre el rol funcional y simbólico que estos asumían.
- **Fase 2:** Retomar la propuesta de Pierre Mayol y su énfasis en las prácticas espaciales en lo que él denomina “los beneficios simbólicos esperados”.
- **Resultados:**

Se llevaron a cabo entrevistas informales y semi-estructuradas, que tuvieron como objetivo evidenciar la concepción del espacio urbano y el grado de identificación que poseen los residentes, todo ello mediante lo oral.

Conclusiones:

La ciudad de Cali ha devenido paulatinamente en una urbe de vecindades fragmentadas y carentes tanto física como simbólicamente de espacios públicos. Junto con la influencia de la ciudad modernista también las altas tasas de inseguridad por el narcotráfico y las desigualdades sociales, replicándose a nivel social hacia los espacios interiores y privados.

A pesar de que la administración local ha promovido la reapropiación ciudadana del espacio no se ve reflejado en la ciudad, se piensa que la mejor medida para estimular esa reapropiación es el uso y el significado que otorgan los propios vecinos a los espacios urbanos de proximidad en las prácticas cotidianas, promoviendo interacciones y estimulando interacción social y la confianza.

9. METODOLOGÍA

La estrategia metodológica seguida por este trabajo de grado investigativo consistió en una combinación de técnicas y métodos de orden cualitativo y cuantitativo. Las técnicas cualitativas se basan en la observación de campo tendiente a detectar los fraccionamientos cerrados en la comuna 2 de la ciudad de Popayán específicamente en la transversal 9ª norte y la variante norte, permitiendo la descripción de ellos, además se utilizaran fuentes de recolección de información el documento del POT realizado en compañía con la universidad FUP, estadísticas, base de datos, censos y libros, además se utilizaran instrumentos de recolección de información ayudados el plano general de la ciudad de Popayán que permitirá establecer los conjuntos cerrados y espacios públicos cerrados en el escenario urbano (ver anexo I y II), apoyados por una encuesta de satisfacción residencial que empleara un guion de preguntas que se aplicara en el área a intervenir entre (la transversal 9ª norte y la variante norte), desprendiéndose patrones de ubicación de los espacios cerrados al interior de la comuna en general, facilitando la descripción de los espacios y posteriormente el manejo estadístico de la información obtenida. Este trabajo se desarrollará en las siguientes 4 fases de información:

Primera fase: la contextualización, donde se describe el problema y los elementos teóricos; en el libro diseño urbano teoría y método de Gustavo Munizaga, nos da una visión de los problemas urbanos y de los usuarios a quienes se les diseñan, lo que ocasiona que los proyectos sean repetitivos y estén destinados a distintos grupos sociales teniendo que adaptarse al proyecto y no al contrario, asimismo el libro charlas en el capitolio de la habana cuba sobre el nuevo urbanismo de Andrés Duany, muestras varias versiones de la problemática de los suburbios en diferentes ciudades y la enfrenta con la realidad de Cuba quien está pensada urbanísticamente y se convierte en un modelo para el diseño urbano, estas teorías serán aplicables a

dar posibles soluciones a la expansión de los espacios cerrados del sector a intervenir y de la comuna 2 de la ciudad de Popayán.

Segunda fase: se realizará la especificación de los componentes urbanos locales, la huella urbana desde las dimensiones que presenta el P.O.T. (social, cultural, económico y ambiental), en tramos específicos de la comuna 2, donde se comunica el sector norte y donde se encuentran las problemáticas, todo esto apoyado de la ayuda de la fotografía como recurso adecuado para capturar los elementos físico naturales y artificiales.

Tercera fase: se llevara a cabo una descripción de los conjuntos y espacios verdes cerrados de la comuna 2, donde se analizaran los porcentajes de estas áreas, en conjuntos con un mapeo general de todos los conjuntos cerrados y espacios públicos cerrados y abiertos (ver anexo I), delimitando el área de intervención y sectorizándolos en grupos sociales por estratificación, esta fase se apoyara también de la fotografía para capturar los elementos materiales y simbólicos presentes tanto en los conjuntos cerrados como en los espacios públicos cerrados, software en fotografía satelital facilitando comprender el impactos de los conjuntos cerrados y espacios públicos cerrados en el entorno urbano, y dentro de las técnicas cualitativas se realizara una entrevista estructurada realizada a los residentes de los conjuntos y barrios cerrados (ver anexo III), finalmente se analizaran las copias de las licencias urbanas y de construcción cedidas por las curadurías urbanas 1 y 2 (ver anexo IV Y V), sobre los conjuntos cerrados construidos sobre la transversal 9ª norte y la variante norte de la ciudad.

Cuarta fase: se expone una propuesta basada en la perspectiva de Lefebvre, de los 3 tipos de escenarios: (percibido, concebido y vivido), de la agencia financiera de desarrollo (Findeter) y su documento estudio de la huella urbana, basada en un marco urbano social, que expone los problemas, las consecuencias y las posibles soluciones para mitigar la huella urbana de la ciudad de Popayán de los últimos

años, y finalmente se establecerán las conclusiones y recomendación de todo el análisis realizado en el documento.

CAPÍTULO II

10. FASE I

10.1 RESEÑA HISTORICA DEL CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE POPAYAN (HACIA LA COMUNA 2).

El crecimiento de la ciudad de Popayán se origina en el periodo que abarca los años de 1537 al 1700, estructurándose a partir de un núcleo ortogonal alrededor de la plaza mayor (actual parque caldas), creciendo hacia el noreste y hacia el suroeste hasta llegar a la loma de Cartagena, junto al río molino, permitiendo el desarrollo de los futuros crecimientos urbanos, posteriormente se consolidan las iglesias que configuran los límites barriales surgiendo el camino hacia el tambo con una parcelación de 9 manzanas en el sector chuni, finalmente la malla sigue creciendo en este periodo hasta la creación del hospital.

el siguiente periodo comprende los años de 1700 al 1800, periodo en el que la ciudad crece hacia Cali, adquiriendo más importancia, consolidando las manzanas fundacionales del centro y ocupando terrenos hacia el sur, posteriormente entre los años de 1800 al 1907 la ciudad se expande hacia el suroeste en dirección hacia el río ejido, y en el año 1848 se desarrolla el cementerio central, después crece hacia la pamba equipándose de comercio y servicios.

Al llegar el próximo periodo, se inicia un proceso expansivo que abarca los años de 1907 al 1936, con la construcción del acueducto y la creación de los centros educativos, se incorporan crecimientos aislados hacia el norte, la malla urbana se expande al sur, hacia el barrio Alfonso López dándose un crecimiento espontáneo, en forma de parcelaciones residenciales de clase media consolidándose cada vez más.

En los años 1936 al 1945 se construye el aeropuerto, y se crean las primeras políticas para la construcción de viviendas, encargadas de recaudar ahorros, analizar los préstamos y el sistema de financiación para la compra estas, con la financiación del banco central hipotecario, apoyado por el instituto de crédito territorial se crean las primeras urbanizaciones en la ciudad, como el modelo, las américas, caldas, estas políticas capturaron enormes recursos orientados en constructoras e inversionistas generando la expansión edificatoria expresado en la construcción de varios proyectos como la creación el barrio pandiguando y la esmeralda, hacia la carretera sobre Cali, actual carrera 6 y hacia el sur, la normal de señoritas y la plaza de ferias, posteriormente se venden lotes y se conforman los servicios complementarios como el liceo nacional de barones, la escuela industrial, franciscanas, salesianas, el estadio Ciro López, la plaza de toros. Y con la llegada del próximo periodo entre los años de 1945 al 1976, se realiza una nueva pista en el aeropuerto, y el trazado de la carrera 9 (panamericana), la ciudad crece ampliándose con nuevos barrios limítrofes hacia el río ejido, y se consolidan núcleos veredales de puelenje y julumito.

Entre los años de 1976 al 1983 llega un periodo decisivo que marca un antes y un después en la ciudad, puesto que conlleva a cambios no solo constructivos si no de calidad de vida, ya que la ciudad es azotada por un fuerte terremoto que produce una dispersión urbana, trayendo cambios significativos para el desarrollo de la misma. Se construye la central de transportes y se extienden nuevos barrios hacia la panamericana, hacia el sur hasta la quebrada pubus, a el occidente se consolida la vía hacia el tambo y hacia el norte las nuevas urbanizaciones de los barrios bellavista y la paz convirtiéndose en polos de atracción.

El periodo posterior al terremoto comprendido entre los años de 1983 al 2001, se caracteriza por la llegada de más de 28.000 asentamientos creando que la ciudad crezca y se alargue, la ciudad pasa por un proceso de reconstrucción con la llegada de grandes constructoras, inversionistas e intervenciones de remodelación y

cambios en los materiales constructivos de las construcciones existentes causando el cierre de la galería central y la construcción de otras galerías como la G. Alfonso López, G. La esmeralda y la G. Del barrio Bolívar.

Con la aparición de la modernidad, se incorporó los antejardines y garajes además se crea un cambio en el sistema de crédito basado en el fundamento industrial y en un fundamento capitalista de “máxima ganancia y mínima inversión”. con la llegada de nuevos asentamientos se da un cambio de mentalidad y una necesidad de protección causando la producción de nuevos desarrollos residenciales aislados como lomas de granada, la vereda Gonzales y los primeros conjuntos cerrados como campo bello, puerta de hierro, torres del rio y conjuntos abiertos como loma linda y Pomona, adicional a estas nuevos cambios se construye el nuevo acueducto en el norte de la ciudad creando un impacto para el crecimiento de los conjuntos de clase media y alta.

La ciudad se transforma encontrándose en un periodo de re-consolidación de los sectores urbanos, que engloba desde el 2001 al 2005, con la construcción de la variante norte y el comercio informal, se genera el boom edificatorio, originando un impacto y un foco de desarrollo inmobiliario en el sector norte donde se concentra una oferta alternativa a la del centro, siendo las urbanizaciones, como bosques de morinda y villa del viento y la formación de conjuntos cerrados. Y entre los años del 2005 al 2011 con la construcción de la variante norte y la accesibilidad, la comuna 2 se desarrolla en lotes cerrados con construcciones residenciales en altura modificando el modelo de ocupación habitual, el alto grado de densificación de esta comuna causa problemas de accesibilidad y accidentalidad en dirección hacia el centro histórico.

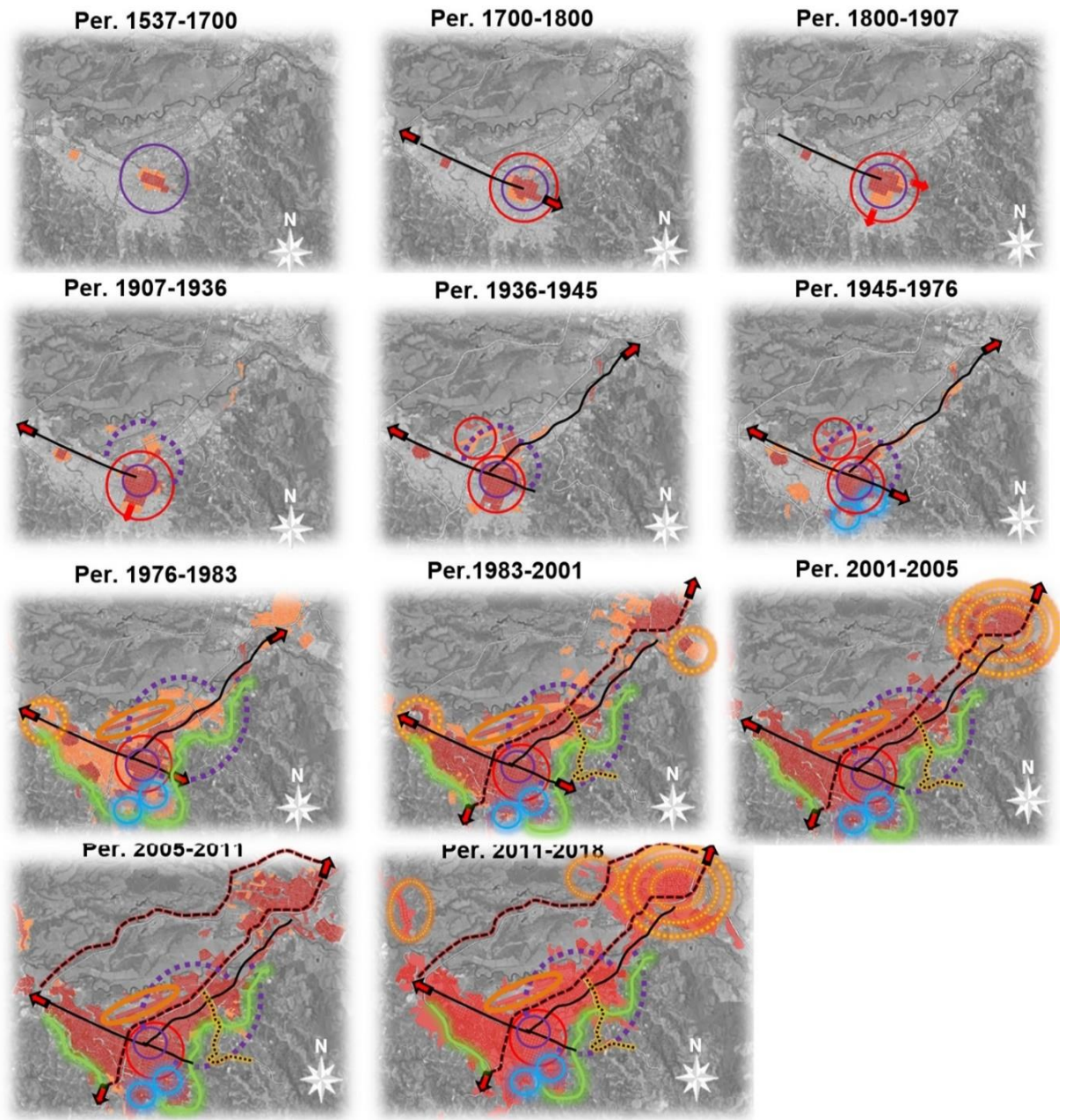
Finalizando el último periodo del 2011 al 2018 se produce una inercia expansiva aprovechando al máximo los espacios residuales de la ciudad, la comuna 2 continua con el mayor índice en edificabilidad en altura adicional se produce una expación

en el sector de la hacienda chuni y la calle 5ta, la vivienda informal se expande, y los crecimientos dispersos se expanden hasta los cerros tutelares²⁵.

Es importante destacar que el sector constructivo que se expanden con gran rapidez a llevado a consolidar la comuna 2 convirtiéndola en polo de desarrollo, en “ciudades dentro de otra ciudad” y limitando las leyes del mercado y construyendo réplicas de conjuntos cerrados, condicionando al usuario a optar por el precio y el área que más se ajuste a sus necesidades, elaborando productos sin acabados completos permitiendo que muchas familias aseguren la adquisición de metros cuadrados construidos.

²⁵ Estudios base del Municipio de Popayán. Iniciativa de ciudades sostenibles y competitivas

Figura 10. Crecimiento Urbano de Popayán



Fuente: Elaboración propia

El crecimiento y la evolución de la ciudad de Popayán trajo consigo una serie de cambios y modificaciones en el proceso de la vida de carácter religioso, político,

social, de orden y seguridad pública, cargado como una ola expansiva en dirección hacia el norte de la ciudad que cuenta con un mayor índice de edificabilidad en altura y que abarca la vía a santa rosa más allá del área del complejo deportivo.

La historia de la ciudad de Popayán evidencia los vacíos urbanos que se reflejan en la actualidad, donde el crecimiento urbano es fragmentado y desorganizado, en la figura 9, evidencia la realidad de una ciudad segregada, donde el sector norte se encuentra separado de la zona centro encargada de focalizar las actividades de comercio y empleo. El sector norte, forma un modelo de ciudad extendido hacia la periferia en la que la movilidad depende de un solo eje (carrera 9 y 9ª norte), siendo los encargados de jerarquizar los conjuntos cerrados y de fomentar la expansión de los estratos medios y altos 3 4, 5, y 6 segregando al resto de la ciudad bajo modelos de ocupación de alta calidad, a diferencia de que la zona sur de la ciudad que concentra los estratos más bajos 1 y 2 y las carencias de infraestructura y acceso de servicios.

11. FASE II

11.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS COMPONENTES URBANOS EN LA COMUNA 2.

11.2 Componente Espacio público

El espacio público, considerado como parte integral del tejido urbano y es un espacio de representación cultural y social, no se evidencia eficientemente en la zona norte de la ciudad de Popayán en la transversal 9ª norte y la variante norte. Según el documento técnico de espacio público del P.O.T. de 2002, para el diagnóstico cuantitativo de espacio público se tiene el inventario de áreas verdes, parques, y escenarios recreativos construidos y establecimientos educativos divididos en 12 zonas de las cuales a la comuna le corresponden 8.52 hectáreas de un total de 96.7 hectáreas.

Tabla 3. Sector 10. Espacios Públicos

Sector	Ubicación	Área (m2)	Total (m2)
Diez	Cementerio El Uvo	6.000	85.202
	Cancha El Placer	6.000	
	Cancha San Bernardino	4.232	
	Urbanización La Arboleda	3.428	
	Barrio Morinda	3.475	
	Barrio Cruz Roja	535	
	Barrio La Florida	1.619	
	Barrio Matamoros	1.885	
	Parque Proyecto Iglesia La Paz	9.111	

	Parque Escuela Metropolitano Villa del Norte	8.731	
	La Paz Parque, Separador, Laterales	23.559	
	Vereda González, Puente Cruz Roja	10.335	
	Bello Horizonte Puente Cruz Roja	2.000	
	Parque Nuevo La Paz	3.600	
	Calle 65 CN atrás del barrio Cruz Roja	600	

Fuente: Plan de ordenamiento de Popayán - Documento técnico de espacio público. 2002. p. 439.

La tabla anterior muestra el diagnóstico de espacios públicos teniendo como base el inventario de áreas verdes, parques y escenarios recreativos, donde la ciudad de Popayán se dividió en 12 sectores de los cuales a la comuna 2 le corresponde el sector 10, donde se ubican 15 espacios públicos, entre ellos separadores viales, zonas verdes, canchas deportivas, espacios recreativos construidos y de establecimientos educativos.

El sector correspondiente a la comuna 2 evidencia 15 espacios públicos de los cuales se encuentra encerrada en un recuadro rojo, la cancha san Bernardino, aclarando que esta no hace parte de la comuna 2, por lo que a esta no le corresponden 85.202 m², si no 80.878 m² de espacio público, el cual en su mayoría requieren de intervención de la estructura física para la mejora de la imagen urbana y el disfrute de la población, dejando a la deriva la imaginación para cada espacio.

En las siguientes imágenes se evidencia el precario y actual estado de cada uno de los escenarios públicos que hacen parte de la comuna 2, nombrados en la anterior tabla.

Imagen 1. Cementerio El Uvo



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 2. Cancha El Placer



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 3. Barrio Morinda



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 4. Urbanización La Arboleda



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 5. Barrio Matamoros



Fuente: (google, 2019)

Imagen 6. Barrio Cruz roja



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 7. Parque Proyecto Iglesia La Paz



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 8. Parque Escuela Metropolitana Villa del Norte



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 10. Puente Cruz Roja



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 9. Vereda Gonzales, Cancha más laterales



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 12. Calle 65CN. Atrás barrio Cruz Roja



Fuente: (google maps, 2019)

Imagen 11. Calle 65CN. Atrás barrio Cruz Roja



Fuente: (google maps, 2019)

Todos estos espacios no se encuentran en buen estado, y los proyectos como el parque escuela metropolitana de villa del norte y parque proyecto iglesia la paz no se encuentran en desarrollo, y las imágenes 2,3 y 4 evidencian un fuerte deterioro del espacio público existente, y carecen de accesibilidad peatonal, espacios de recreación, donde no existe sentido de pertenencia de los habitantes, considerado un basurero y en algunos momentos el estacionamiento de vehículos públicos; muchos de los espacios anteriormente nombrados no cuenta con vías pavimentadas o se encuentran en mal estado como se demuestran en las imágenes 1,5,8,11 y 12, y sus espacios públicos son solo espacios verdes en un pésimo estado o vacíos urbanos que están en el olvido, no solo por la población sino también por el estado.

Ahora se presenta una tabla de los escenarios recreativos que existen en la comuna 2, siendo escaso o nulo.

Tabla 4. Escenarios recreativos barriales en la comuna 2

Escenario recreativo	Comuna
Centro Social el Bambú	2
Club los patojos	2
Club el Bosque	2
Campo de Golfito	2
Centro Recreativo Comfamiliar	2

Fuente: Plan de ordenamiento de Popayán - Documento técnico de espacio público. 2002.

En la tabla anterior se presentan 5 escenarios recreativos de carácter público privado, donde se encierra con un recuadro rojo el Centro Social el Bambú, lugar inexistente y que hoy día se lleva la construcción de un conjunto de viviendas, limitando a la comuna 2 a solo 4 espacios públicos de carácter recreativo.

A partir de la falta de espacios públicos es necesario considerar la siguiente reflexión de Mc Loughlin y Echeniche, la ciudad es el resultado de un cumulo de relaciones **espacios-actividades** y **comunicación-canales**, y se la asocia a las concepciones de desarrollo sustentable.

A partir de esta concepción se puede determinar la importancia de los espacios públicos donde en estos espacios, la población realiza actividades recreativas o de ocio e interactúa con el resto de la población y disfruta de una atmósfera natural, los parques urbanos y sus diferentes escalas en la ciudad, representan las múltiples dinámicas del entorno, consolidando y potencializando la ciudad.

De la mano de la perspectiva de Lefebvre se hace más fuerte la necesidad de renovar e incorporar espacios públicos, donde los habitantes determinan el espacio a través de la percepción, por elementos visuales existentes, convirtiéndose en un canal que califica la satisfacción del espacio urbano y evoca imágenes en la memoria del habitante.

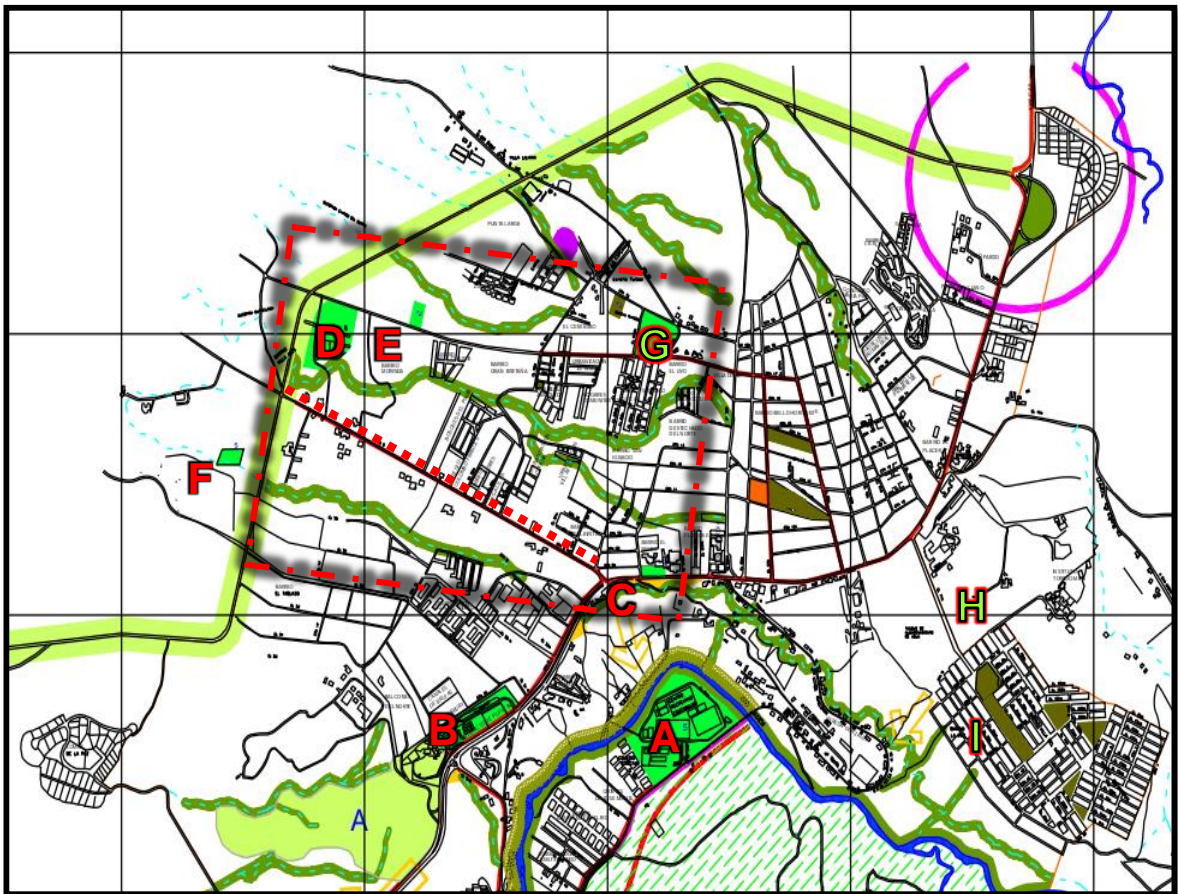
Por otro lado, el POT plantea la proyección de recursos naturales y los elementos artificiales que potencian las demandas y manifestaciones de la vida colectiva. Según el documento cuarto “Espacio público” del POT, estas manifestaciones se dan desde el intercambio informal inmediato a la vivienda, pasando por el encuentro de la libre expresión de la vida cultural, hasta los encuentros comunitarios y cívicos.

Así mismo el espacio público facilita y soporta la producción económica, la competitividad y la movilidad de una población, permitiendo comunicación interna de la ciudad y de esta con la región. De esta manera la relación del “espacio público y medio ambiente” se considera indisoluble, condición que nos permite reflexionar sobre la forma de construir ciudad, territorio y paisaje.

Lo que permite, según Lynch, conformar una serie de elementos que hacen de un lugar o espacio identificable con el usuario, la legibilidad y el entendimiento de ciudad desde distintos puntos sobresalientes y fácilmente identificables dando la importancia decisiva al espacio urbano de modo que pueda utilizarse para analizar el modelo de crecimiento urbano a partir de espacios cerrados, utilizando los ejes viales de la carrera 9ª y la variante como sendas estratégicas para la distinción de estos espacios y conjuntos cerrados y su afectación en la disminución de los espacio públicos de la calidad.

En el plano 1, se presenta la ubicación de los espacios públicos anteriormente nombrados.

Plano 1. Espacio Público, Comuna 2



C. Centro social El Bambú

D. Club los Patojos

- E. Mini Golf
- F. Club de Upesca (del Bosque)
- G. Cancha El Uvo
- H. Cancha Sena
- I. Cancha la Paz

Según el componente urbano del POT de Popayán elaborado en el año del 2002, la comuna 2 está dotada con varios espacios públicos y 6 escenarios recreativos, como se evidencia en la imagen anterior. Actualmente cuenta solo con 8 de ellos de los cuales 5 son privados y 1 de ellos está en construcción de vivienda (el centro recreativo el bambú), y las zonas verdes, parques y plazas son escasas, adicional a esto, es una comuna que se está densificando con vivienda, y los espacios abiertos urbanos que se hallaron durante el análisis de este año 2018 en el mes de julio fueron escasos, donde solo tres escenarios deportivos barriales son aptos para el disfrute de los habitantes de la zona, de los que son totalmente gratis el ingreso de los habitantes del sector, sin considerar que varios de ellos solo son áreas verdes sin ningún tipo de intervención y otras no existen, también es importante destacar que en la zona a intervención no existen espacios públicos, solo se encuentran áreas comunes y zonas verdes infantiles dentro de los conjuntos, barrios e urbanizaciones cerradas.

A continuación, se presentan varias imagines del espacio público de la comuna 2.

Imagen 14. Zonas de Juegos



Imagen 13. Polideportivo de Villa del Viento Polideportivo del Villa del Viento.



Imagen 16. Ciclovia de Villa del Viento



Fuente: Elaboración propia

Imagen 15. Z. Verde 1 (La cra 9 con cll 64 Bis N)



Fuente: Elaboración propia

Imagen 18. Polideportivo B/Uvo



Fuente: Elaboración propia

Imagen 17. Zona Verde 2 (cra 9 con cll 64 Bis N)



Fuente: Elaboración propia

Fuente: Elaboración propia

Imagen 19. Z. Verde (cll 64 Bis N)

Fuente: Elaboración propia

Imagen 20. (Antiguo centro recreativo el Bambú)



Fuente: Elaboración propia



Fuente: Elaboración propia

En las imágenes anteriores se evidencia la falta de áreas verdes, plazas y plazoletas, donde no hay intervenciones paisajísticas ni recreativas, que contribuya a la distracción y ocio de los habitantes en los espacios abiertos urbanos principalmente en sus tiempos libres, con excepción del polideportivo del barrio la paz que cuenta con zona infantil y gimnasio al aire libre y el Polideportivo del barrio el Uvo, diagnóstico que es incoherente a lo establecido por el POT.

El documento técnico de espacio público prevé la generación de plazas y plazoletas como apoyo a las sub-centralidades en especial frente a edificaciones con usos institucionales para generar puntos de encuentro (mobiliario para información, señalización, teléfonos públicos, bancas, etc), pero hasta hoy día no se refleja esta situación en el sector a analizar a pesar de que se están llevando la construcción de nuevos planes desarrollo.

Complementario a lo anterior, el documento técnico del componente urbano, prevé en el sistema de centralidades del norte sector bellavista entre las acciones y estrategia de espacio público se caracterizan por:

- Contribuir con la dotación y tratamiento del espacio público, y la cualificación de los equipamientos sociales al desarrollo de la zona norte, potencializando su identidad y su sentido de pertenencia.
- Ampliar significativamente la oferta, variedad y calidad del espacio público abierto y construido, procurando su adecuada apropiación por parte de la comunidad educativa del sector y de todos los habitantes de la zona norte²⁶.

²⁶ Plan de Ordenamiento Territorial, Componente Urbano, p. 373

Este tipo de intervenciones públicas en muchas ocasiones se da de forma conjunta con otros tipos de intervención, de carácter comercial, religioso, cultural, entre otras, presentando una apropiación del espacio en su sentido de identificación simbólica.

11.2 Componente de Seguridad Social

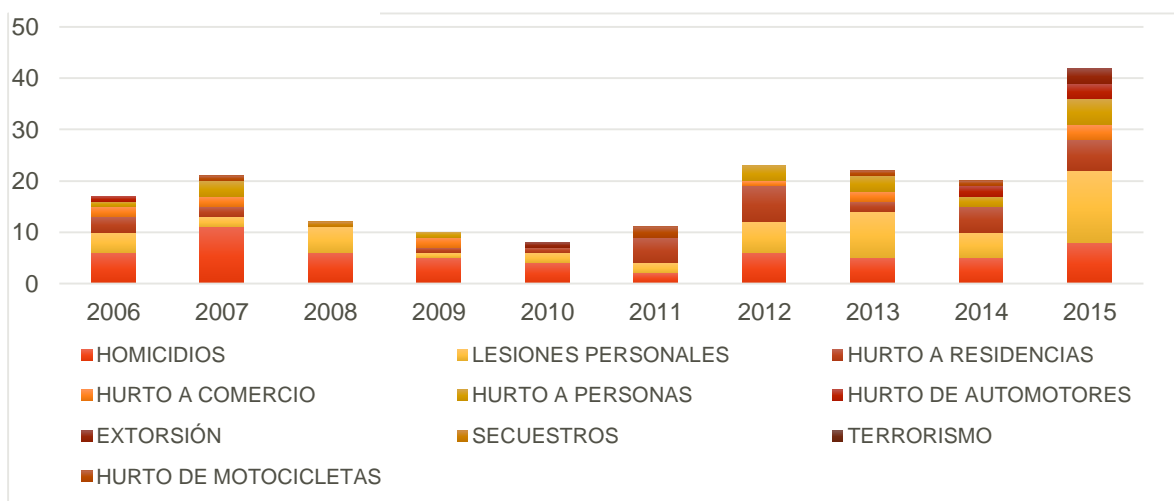
La seguridad y la tranquilidad no son las únicas razones para vivir en un espacio cerrado, la percepción de protección y orden, se consiguen a partir de la separación social, atribuida por los controles de acceso, y muros de cierre, argumentando la defensa del negocio inmobiliario y el temor al crimen.

La verdad es que este miedo se obtiene de impedir la presencia de grupos sociales diferentes en el sector, y de socializar con los vecinos. Esta es la forma como los conjuntos cerrados manifiestan un proceso de segregación social.

Según el diario el cauca y la estación de policía norte, en la comuna 2 se han presentados bastantes índices de crimen organizado donde los principales barrios son 13 de octubre, villa del viento y el sector de bella vista.

Según el periódico el nuevo liberal, Popayán es la ciudad con mayor desigualdad por ingresos a nivel del país. El indicador Gini, pone a Popayán con un 51% seguido de Bucaramanga con un 43% con una alta cifras con mayor desigualdad, según los criterios de la ONU de habitad.

Tabla 5. Crimen Organizado



Fuente: Gobierno digital de Colombia

Históricamente la ciudad de Popayán ha presentado índices de diferentes crímenes, encontrando con mayor frecuencia los delitos de lesiones personales y el de hurto a residencias con aumentos significativos desde el 2012 hasta el 2015, años de los que se tiene información.

Según la policía del cuadrante norte los casos delictivos en la zona norte siguen en aumento.

Imagen 22. Hurtos en el sector norte

Capturan ladrón en el norte de Popayán

Martes, Marzo 27, 2018 - 08:10

El hurto se presentó en el sector de Bella Vista en la Comuna Dos de esta ciudad. El sujeto identificado como Divir de Jesús Romero Zuleta de 22 años de edad, se movilizaba en una motocicleta por la Transversal Novena cuando se le acercó a una ciudadana de 35 años y residente en el barrio Bello Horizonte. Mediante la modalidad de 'raponazo', el hombre le hurtó un bolso donde la fémina llevaba un celular valorizado en 600 mil pesos y demás pertenencias.

Con lo que no contaba el sujeto residente en el barrio Villa Córdoba de la capital caucana, era que muy cerca de ahí, uniformados del Cuadrante 6 del CAI La Paz de la Estación Norte, adelantaban labores de patrullaje. Los policiales se percataron de esa situación y emprendieron la persecución contra el supuesto delincuente que metros más adelante del lugar de los hechos, fue interceptado.

Así, Divir de Jesús fue capturado y las unidades lograron recuperar los elementos hurtados al igual que inmovilizar la motocicleta utilizada para la comisión del delito. El hombre terminó siendo conducido a las instalaciones de la URI de la Fiscalía General donde fue judicializado por el delito de hurto calificado

Fuente: Diario el Cauca

Imagen 21. Suicidios en el sector norte.

En aumento suicidios en Popayán

20 junio, 2018 2128

Compartir    



Las autoridades de la capital del departamento del Cauca, dieron a conocer los caso de dos suicidios que han generado preocupación debido a que estos ocurrieron en menos de una semana, donde las víctimas son dos mujeres, causas que siguen siendo investigados.

El primer caso se trata de Eliana López Navia una joven de 26 años de edad, que decidió terminar con su vida usando una soga y ahorcándose en el baño de su apartamento ubicado en Bosques del Márquez, en la vía que de la Piedra Norte lleva a Alpina.

Otro de los casos ocurrió en el barrio Ciudad Jardín donde María Fernanda Erazo estudiante de Fisioterapia decidió quitarse la vida tomando varias pastillas, en su apartamento.

Fuente: Diario el Cauca

Solo se pudo obtener información del diario el cauca ya que esta información es confidencial donde fue imposible acceder a estadísticas para un análisis adecuado, en las anteriores imágenes se presentan información acerca del crimen organizado y la violencia en la zona norte de la ciudad de Popayán, en la comuna 2.

Basado en lo anterior la teoría de la tendencia degradante comprueba que los niños y jóvenes, son llamados a buscar sus pares, en un intento de socialización en la búsqueda de su complemento, aprenden a ser ciudadanos, pero también aprenden

a ser delincuentes, efecto que aumenta como bola de nieve. Este es el resultado de la discriminación social entre los vecinos que son delimitados por muros perimetrales creciendo con un estilo de vida mejor y aires de grandeza que el de sus vecinos.

11.3 Componente Movilidad

Nuevos planes de desarrollo en el sector

Según el plan de movilidad futura S.A.S Consorcio Cauca 2017, de la ciudad Popayán se llevará a cabo una rehabilitación vial sobre la transversal 9ª y la variante que abarcará 1.350 metros lineales de los que se realizará la construcción de 4 carriles incluyendo un ciclo ruta, este plan favorece tanto al sector constructivo como a los habitantes de la zona, puesto que facilita el servicio de transporte público y las actividades comerciales a potencializar convirtiéndose en un nuevo polo de desarrollo para la ciudad.

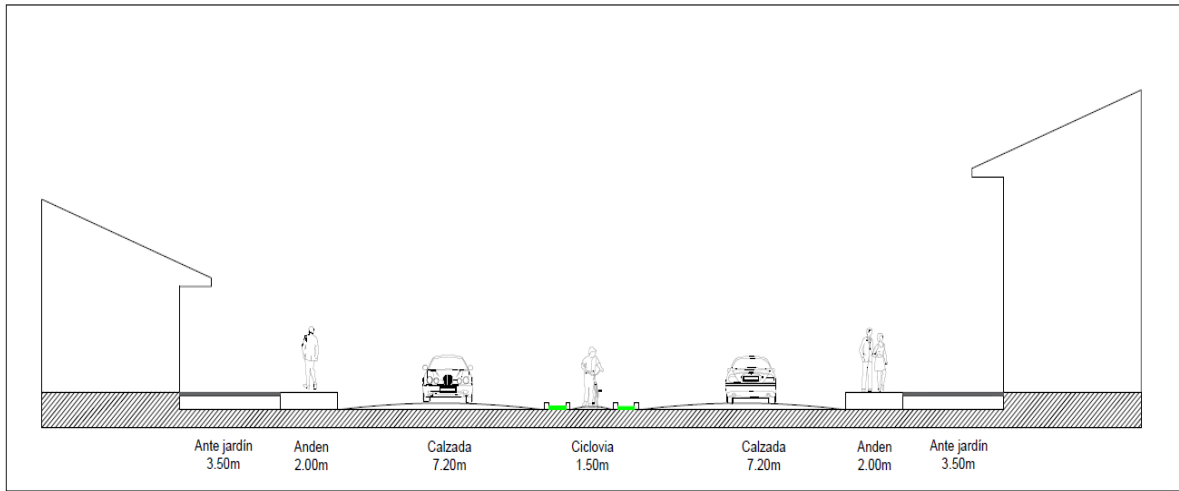
A continuación, se presenta la proyección de como quedara la nueva vía hacia la variante norte.

Imagen 23. Proyección de carrera 9ª vía al Bosque



Fuente: Movilidad Futura S.A.S

Imagen 24. Corte Vial de la nueva carrera 9ª



Fuente: Elaboración propia

Según el plan de movilidad futura se propone la ampliación de la transversal 9. Desde el plan vial de 1994 se ha considerado la ampliación de esta vía hasta la Variante, por lo cual la Secretaría de Planeación y las Curadurías Urbanas han reservado el corredor vial necesario para la construcción de la vía con un perfil de dos calzadas y un separador central.

Otro punto del plan de movilidad, fue el diseño y construcción de las vías lentas paralelas a la Variante. Para lograr que esta, cumpla su función de vía alterna para el tránsito Nacional, se hace necesario protegerla y aislarla de los urbanismos del sector mediante la construcción de vías lentas paralelas que impidan su conexión directa con las vías locales.

A continuación, se presenta la imagen de la actual carrera 9ª norte.

Imagen 25. Actual carrera 9ª norte. Vía al Bosque



Fuente: (google maps, 2018)

<https://www.google.com/maps/@2.4824153,76.5765187,3a,75y,311.88h,82.2t/data=!3m6!1e1!3m4!1sHhPqKwclsWWm4NI--o0ENg!2e0!7i13312!8i6656>

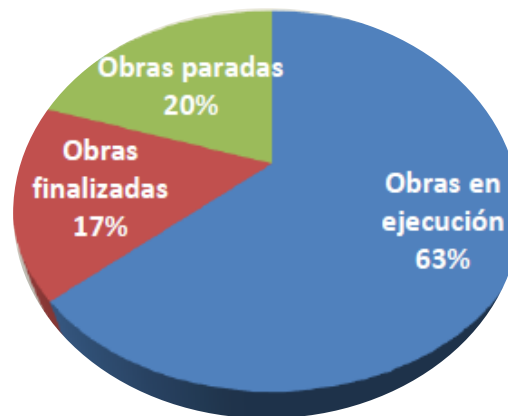
Actualmente la estructura vial del sector norte se encuentra en obra, las imágenes anteriores muestran cómo se encontraba la carrera 9ª norte, evidenciando la falta de antejardines y andenes en pequeños tramos de la vía, haciéndose necesaria la incorporación de una propuesta peatonal y vehicular en este sector, esta importante arteria desemboca en la variante norte, esta carretera tan importante conecta municipios de sur a norte como Pasto y Cali, y se encarga contener el flujo vehicular dentro de la ciudad, pero que el paso de la carrera 9ª norte a la variante se ha vuelto crítico llegando a tener accidentes críticos para poder acceder a las viviendas que están sobre estas vías, y que se encargan de ser las productoras de la vivienda en conjunto residencial, donde su expansión es incontrolable, más allá del perímetro urbano, demostrando la incapacidad del estado de controlar la ocupación del suelo urbano y rural, y en la creación de mecanismo para mitigar los vacíos urbanos. que a pesar de que la variante norte ha ayudado a liberar el tráfico proveniente del centro histórico, pero que ha creado un modelo de ciudad insostenible facilitado a la segregación espacial.

11.4 Componente de Normativo e índices de Edificabilidad

Edificabilidad

Según el censo de edificaciones del 2015 para el área urbana de la ciudad de Popayán, obtuvo 402.427 m² de construcción en fase de ejecución, 104.975 m² de obras finalizadas y 125.107 m² de obras paralizadas revelando el crecimiento de edificabilidad para el año del 2015, crecimiento que ha incrementado potencialmente hacia el sector norte y áreas de expansión.

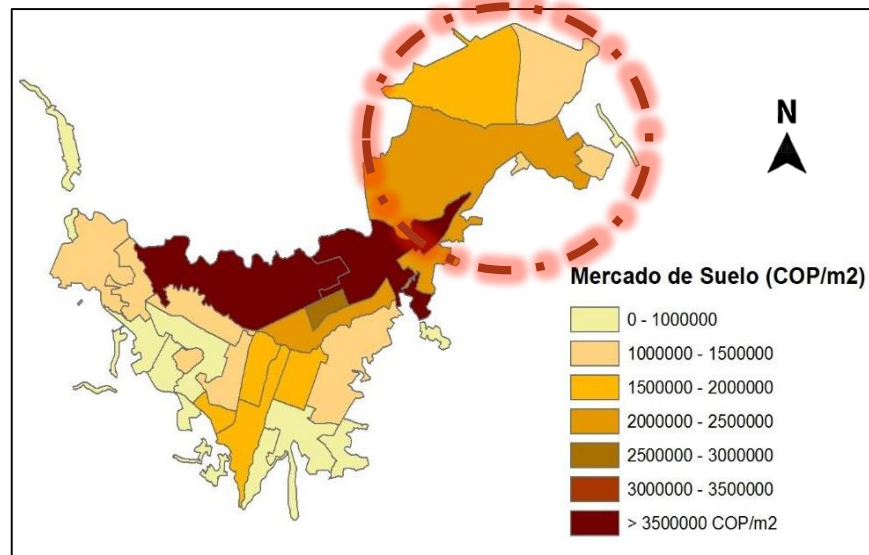
Figura 11. Situación de las obras en porcentaje



Fuente: ICER Cauca, 2015

El siguiente mapa de la zona urbana de la ciudad presentan un panorama expansivo en las superficies de los precios de las viviendas, en las áreas de expansión en sector norte, específicamente en la comuna 2, presenta valores de más 1 millón de pesos hasta los 2.5 millones de pesos por m² construido, y en la avenida panamericana actual carrera 9, en las áreas cercanas al terminal de transportes, el aeropuerto, presentan valores de más de 3.5 millones de pesos, en barrios como campo bello la vivienda alcanza valores de más 500 millones, y en las áreas occidentales pasando por la carrera 17 hasta la variante sur el precio del suelo construido es de menos de 1 millón hasta 1.5 millones y en algunos casos hasta los 2 millones .

Figura 12. Distribución de precio de la Vivienda



Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán, Huella Urbana.

Observando que las promociones de vivienda de estratos 5 y 6 es elevada y los precios marcan una diferencia con los estratos 1 y 2, entre dos a tres millones por m², se comprueba una mayor presión del precio del mercado en sectores céntricos cercanos a la panamericana junto al aeropuerto hasta el año 2015 y hoy día costos elevados en promociones inmobiliarias de los conjuntos cerrados hacia la zona norte de la comuna 2.

Los precios del mercado del suelo construido presentan un incremento hacia el sector norte, pasando por toda la carrera 9 y llegado a la sub centralidad del norte de bellavista pasando por la carrera 9^a hasta la variante norte, para corroborar estos datos se ha realizado una búsqueda de las promociones de vivienda nueva y las promociones de vivienda usada.

Debido a los precios del suelo y a la falta de control urbano, la ciudad no es capaz de generar el parque de viviendas previsto en el P.OT. dentro del perímetro urbano.

Ejemplo de Viviendas Unifamiliares

Figura 13. Proyecto de Vivienda 1

Nombre del proyecto:	Acuarelas del Bosque Club Residencial
	
Localizacion:	Via al Bosque
Tipologia:	Unifamiliar
Constructor:	Arinsa arquitectos e ingenieros S.A.
No. De Viviendas:	111
locales Comerciales:	
Area:	
Precio:	\$220.000.000

Fuente: Elaboración propia

Ejemplo de Vivienda Multifamiliar

Figura 14. Proyecto de Vivienda 2

Nombre del proyecto:	Bosquez del marquez
	
Localizacion:	Transersal 7. Via al Club campestre
Tipologia:	Multifamiliar
Constructor:	Proinsac
No. De Apartamentos:	44
No. De Torres:	1
No. De Pisos:	15
Area:	4700 m2
Precio:	\$560.000.000

Fuente: Elaboración propia

En los cuadros se evidencia el aumento de los precios de vivienda multifamiliar de estratos 5 y 6 llegando a tener un valor de más de \$560.000.000 a diferencia de los conjuntos de vivienda unifamiliar de estratos 3 y 4 donde su valor aproximado es de \$220.000.000, estos dos conjuntos poseen áreas comunes similares, donde las únicas diferencias marcadas son las excelentes visuales que tienen el conjunto torres del marques, a diferencia del otro conjunto que se encuentra en un área periférica pero que está rodeado además de otros conjuntos, de zonas comerciales. Cabe destacar la marcada diferencia de precios de estos dos conjuntos siendo \$340.000.000, precio equivalente a comprar una vivienda en el sector norte de la ciudad.

Ahora veremos la actuación del estado al apoyar la creación de un nuevo estilo de gobernabilidad al interior de los conjuntos cerrados, mediante la flexibilidad en su normativa.

La expansión de los conjuntos cerrados se da con ayuda de las normas generales del P.O.T. En el capítulo 4: normas para el cerramiento de unidades inmobiliarias artículo 195, refiere entre sus normas el área total del lote máximo para conjuntos cerrados es de 1 hectárea sin embargo por las condiciones topográficas del terreno, la conformación del sector y otros factores debidamente sustentados, no es sea posible continuar las vías que rodean el proyecto, ni se afecte el buen funcionamiento de los servicios públicos, se podrá autorizar el cerramiento de áreas mayores, con un previo estudio del caso, por parte de la Curaduría Urbana²⁷. A diferencia de los conjuntos abiertos, donde si existe lote mínimo, favoreciendo la construcción para los espacios cerrados, donde las constructoras juegan un papel importante, densificando a tope el predio, obteniendo beneficios para la inmobiliaria, en dos factores principales, la aceleración en el número de compraventas y el incrementos de precios en las transacciones adicional a esto se le suman las rentas

²⁷ (Alcaldía de popayan, 2006)

de alquiler, siendo fantástico para las inmobiliarias, a esto se le suma que van a tener más metros cuadrados para construir, pero realmente en este ejercicio quien sale perdiendo es la ciudad de Popayán, descuidando el espacio público y la habitabilidad ya que el inmobiliario no va a poner servicios complementarios, y estos servicios generan más gastos ocasionando problemas de movilidad por su lejanía.

En las normas del P.O.T el título 2 del uso residencial de los procesos de urbanización, el capítulo 2 presentan las áreas mínimas de construcción para conjuntos abiertos y cerrados.

Tabla 6. Áreas mínimas de Urb. Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar abierta

ÁREAS MÍNIMAS URBANIZACIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR ABIERTA					
ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL	ÁREA M ² Mínima de Lote	FRENTE ML Mínimo	ALTURA Máxima Permitida	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
AR-5	180	10	3 pisos	200%	80%
AR-4	144	8			
AR-3	112	7			
AR-2	84	6			
AR-1	60	5			
Usos compatibles: Los que se determinan para la zona de ubicación según la tabla 18. Usos restringidos: Los demás que hacen parte de la presente reglamentación.					

Fuente: Acuerdo 06 de 2002 normas del POT.

Tabla 7. Área mínima de Construcción Multifamiliar abierta

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN MULTIFAMILIAR					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m ²	55 m ²	65 m ²	80 m ²	-	80%
ALTURA PERMITIDA					
Frente mínimo hasta 7.00 ml		Frente mínimo 7.00 – 14.00 ml		Frente mínimo 14.00 ml, o más	
3 pisos		5 pisos		5 pisos o más	
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.					

Fuente: Acuerdo 06 de 2002 normas del POT.

Tabla 8. Área mínima de construcción Multifamiliar cerrada

ÁREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN URBANIZACIÓN MULTIFAMILIAR CERRADA					
Apartamentos una alcoba.	Apartamentos dos alcobas.	Apartamentos tres alcobas.	Apartamentos cuatro alcobas	Índice de Construcción	Índice de Ocupación
35 m ²	55 m ²	65 m ²	80 m ²	-	80%
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA. La altura máxima permitida se regirá de acuerdo a las normas de la zona donde se ubica el proyecto según el estudio de microzonificación sísmica de la Ciudad de Popayán y en toda circunstancia será bajo la normativa del Código Colombiano de Construcciones Sismo-Resistentes, Ley 400 de 1.997 y Decreto 33 de 1.998, Normas Colombianas de Diseño y Construcción. Cualquier proyecto de edificios multifamiliares situados en el cono de aproximación del Aeropuerto de Popayán quedará sujeto a la aprobación previa de la Aeronáutica Civil, en cuanto a la altura máxima permisible.					
En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento. En el sistema de urbanización multifamiliar cerrada se aceptan todas las tipologías de vivienda.					

Fuente: Acuerdo 06 de 2002 normas del POT.

En las tablas anteriores 4, 5 y 6 se presentan las áreas mínimas de lote para la construcción de conjuntos de viviendas, la tabla 4 presenta lotes mínimos para viviendas unifamiliares y bifamiliares en conjunto abierto, en AR 1 de 60m² hasta AR 5 de 180 m² donde su altura máxima es hasta 3 pisos, la siguiente tabla 5 presenta áreas mínimas en multifamiliar abierto, mostrando apartamentos de 3 alcobas de 65m² y de cuatro alcobas de 80 m² mínimo, y la altura mínima es de 3 pisos hasta más de 5 pisos, finalmente la tabla 6 presenta la norma para conjuntos multifamiliares cerrados, con los mismos valores de los metros cuadrados de la anterior tabla y dejando la altura reglamentada de acuerdo a las normas de la zona donde se ubique el proyecto, además en las normas del P.O.T no se encuentran tablas que presenten áreas mínimas de construcción para el loteo de las viviendas de los conjuntos unifamiliares cerrados.

En la siguiente tabla se presentan los porcentajes para cesión de áreas de conjuntos cerrados.

Tabla 9. Porcentajes para cesión de áreas de conjuntos cerrados

PORCENTAJES PARA CESIÓN DE ÁREAS.					
Área Residencial.	AR-5 Hasta 38 Unidades de vivienda.	AR-4 Hasta 47 Unidades de vivienda.	AR-3 Hasta 56 Unidades de vivienda.	AR-2 Hasta 71 Unidades de vivienda.	AR-1 Hasta 89 Unidades de vivienda.
Vivienda Unifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Bifamiliar. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parquaderos en superficie. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada seis (6) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Vivienda Multifamiliar. Parquaderos en sótano. Al exceder el número de viviendas establecido para cada uno de los residenciales por hectárea, debe incrementarse el porcentaje de cesión en un uno por ciento (1%) por cada cuatro (4) viviendas. Las fracciones cederán el porcentaje equivalente.					
Porcentaje de cesión. Sobre el área bruta del lote.	14%	17%	20%	25%	32%
Zona Verde de Cesión.					
Porcentaje para áreas de Servicio Comunal.	30%				
Porcentaje para áreas de Zona Verde.	70%				

Fuente: Acuerdo 06 de 2002 normas del POT.

Sabiendo que los estratos AR-3 Y AR-4 son los más demandados por los habitantes de la ciudad para la construcción de conjuntos cerrados, en la tabla 7 se muestran los porcentajes para cesión de áreas, encontrando un porcentaje de cesión que disminuye con el aumento del AR, donde los estratos altos como el AR 5 ceden un 14% mientras que el AR 1 cede un 35% y el AR 2 un 25% y los medios como el AR 3 ceden un 20% y el AR 4 un 17% de cesión sobre el área bruta del lote.

En este ejercicio normativo se evidencia la facilidad de construir sobre el suelo urbano, donde los famosos conjuntos cerrados involucran al constructor a optar por estos nuevos modelos que se caracterizan por una imagen fragmentaria y dispersa que no se constituye a través de los elementos básicos que son: calle, cuadra, manzana, parque entre otros, sino que incorpora nuevos conceptos como el bloque, la célula y el área común que terminaron constituyéndose como un modelo ideal para la construcción de una ciudad en todos los grupos sociales y olvidándose a la generación del espacio público para todos como un principio necesario para la vida en comunidad y la armonía entre lo funcional y la naturaleza.

Para las inmobiliarias el reglamento de construcción les resulta un apoyo guiándolas a irse por la generación de conjunto cerrado argumentando la flexibilidad para la escoger un lote de más de 1 hectárea y con dimensiones más generosas en el tamaño de las viviendas y de los lotes. Adicional, las constructoras inmobiliarias les resulta interesante satisfacer el exigente sector de clase media y alta que no acepta viviendas pequeñas, el estilo de vida y el estatus no se corresponden a dimensiones reducidas en el espacio residencial, por tanto la competencia es fuerte entre las inmobiliarias para ganarse los favores del cliente, para esto incorporan materiales extras en los conjuntos, entre ellos la seguridad y la creación de paisajes tranquilos y al mantenimiento de zonas comunes.

12. FASE III

12.1 Conjuntos cerrados en la comuna 2 de Popayán

En el siguiente cuadro muestra los datos obtenidos del análisis de todos los conjuntos, urbanizaciones y barrios cerrados que se encuentran en la comuna 2, y los nuevos proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar cerrada, que se extienden sobre la vía a santa rosa, cerca al complejo deportivo de juegos. Basado en los planos urbanos de la ciudad de Popayán y en el análisis cuantitativo se evidencia el crecimiento de estos espacios obteniendo como resultado un total de 81 conjuntos cerrados según el análisis cuantitativo realizado en la comuna 2, de los cuales se escogieron 13 al azar, para analizar ubicados sobre la carrera 9ª y la variante norte.

Conjuntos cerrados

No	Espacio	Categoría
1	Conj. Claros del Bosque	Conjuntos Cerrados
2	Conj. Torres del Bosque	
3	Conj. La Reserva del Bosque	
4	Conj. Acuarelas del Bosque	
5	Conj. El Rincón del Bosque	
6	Conj. Asturias	
7	Cond. Versalles	
8	Conj. Bariloche	
9	Conj. Balmoral	
10	Conj. Villa Alejandra	
11	Conj. Bosques del Pinar	
12	Cond. Monserrat	

13	Cond. Torres de Milano	Conjuntos Cerrados
14	Cond. Campo Aragón	
15	Conj. Los Arrayanes	
16	Conj. La Rioja	
17	Cond. San Fernando Campestre	
18	Cond. Monte Lugano	
19	Conj. Monte Mayor	
20	Conj. Mallorca	
21	Conj. Antigua real Etapa I	
22	Conj. Antigua real Etapa II	
23	Conj. Antigua real Etapa III	
24	Conj. Altos de Morinda	
25	Conj. Altos de Antigua	
26	Cond. Habitanya	
27	Cond. Portachuelo	
28	Conj. Rio Verde	
29	Conj. Plazuelas de la Hacienda	
30	Conj. Pinos del Llano	
31	Conj. Flores de Guayacán	
32	Conj. Santa Sofía	
33	Conj. Santa Paula	
34	Conj. San Sebastián	
35	Conj. Aires de Pubenza	
36	Conj. El Pontón	
37	Conj. Quintas de Palmeto	
38	Conj. San José	
39	Cond. Campo Alegre	
40	Conj. Entrepinos	
41	Conj. Villa del Bosque	

42	Conj. Plazuelas de la Hacienda	Conjuntos Cerrados
43	Conj. María paz	
44	Conj. Guayacanes del Morinda	
45	Conj. Guayacanes del rio	
46	Conj. San Fernando	
47	Conj. L" Grands	
48	Conj. El Portal del Tablazo	
49	Conj. Canales de las brujas	
50	Conj. Quintas de San Miguel	
51	Conj. Canterbury	
52	Cond. Rincón Coomeva	
53	Condómino Bosques del Márquez	
54	Conj. Caminos de Calibio	
55	Conj. Villas de Santa María	
56	Urb. Santa Ana	
57	Urb. El Uvo	
58	Urb. Santa Lucia	
59	Urb. Los Olivares	
60	Urb. El Encanto	
61	Urb. La primera Aldea	
62	Urb. Santa Ana	
63	Urb. El Catillo o Robledal	
64	Urb. Luna Blanca	
65	Urb. Villa Hermosa	
66	Urb. San Gerardo	
67	Urb. Luna Blanca	
68	Urb. Capri	
69	Urb. Rio Vista	
70	B/Portal de las Orquídeas	

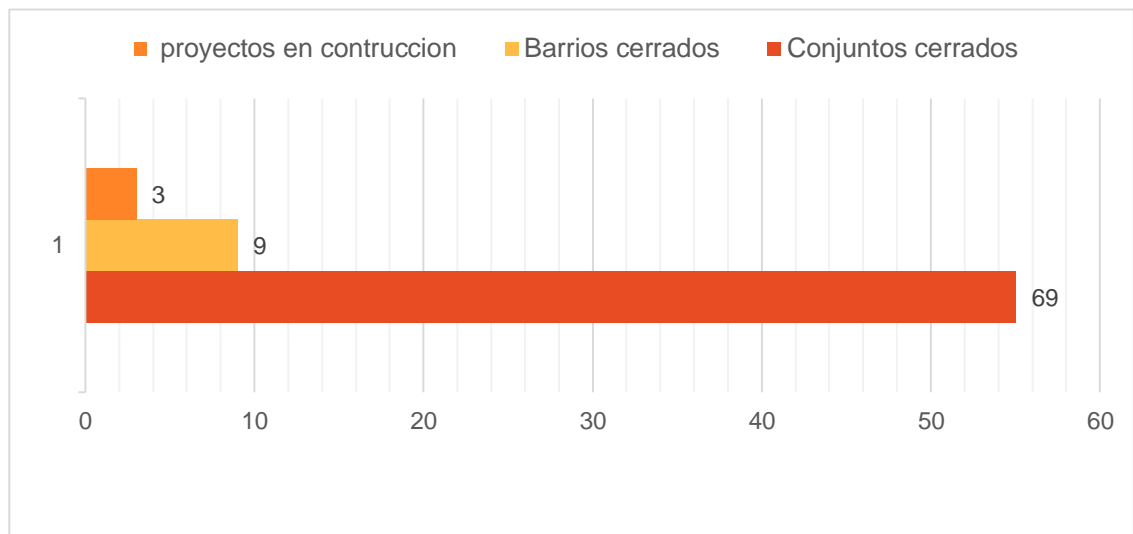
71	B/ San Ignacio	Barrios Cerrados
72	B/ La gran Bretaña	
73	B/Villa del Viento etapa I	
74	B/Brisas del Bosque	
75	B/Villa del Viento etapa III	
76	B/Pino Pardo Real	
77	B/Villa Claudia	
78	B/Bosques de Morinda	
79	Proyecto Monte Sol	Proyectos en Construcción
80	Conj. Camino Viejo	
81	Proyecto Avitar	

Los espacios cerrados tienden a crecer y expandirse, no solo en la comuna 2 sino también en la ciudad de Popayán, pero es especialmente en esta comuna que a lo largo de la historia que se ha reflejado su crecimiento, densificándose cada vez más, en los últimos 20 años los espacios cerrados se han convertido en un fenómeno significativo para la ciudad de Popayán. Es claro, que las razones del éxito de los espacios cerrados tienen un trasfondo urbano ecológico, social y económico que integra estas ramas y que están presentes no solo en la ciudad si no en el país, particularmente siento el resultado no solo de la inseguridad, sino también de mercadotecnia fortaleciendo este resultado expansivo de los últimos años, adicional a estos factores la población de la ciudad también los demanda como respuesta a el riesgo y como alternativa para la obtención y el sostenimiento de un status más alto.

Para el caso de la comuna 2 el crecimiento de los espacios cerrados es alto, en las visitas de campo realizadas en agosto del 2018 se detectaron 81 espacios cerrados, los cuales en su mayoría tienen una antigüedad menor a 20 años, siendo las más

antiguos barrios cerrados, ubicados en otras comunas de la ciudad, como puerta de hierro y Pomona, no nacidos como tal, sino que con el paso del tiempo fueron cerrándose por cuestiones de seguridad y protección de la plusvalía del sitio.

Tabla 10. Espacios Cerrados en la Comuna 2



Fuente: Elaboración propia

En la tabla se evidencia un factor de crecimiento bastante alto sobre estos espacios cerrados abarco con 55 de ellos los conjuntos y condominios cerrados sobre los barrios y urbanizaciones en la zona con una diferencia de 41 conjuntos siendo una onda expansiva sobre esta comuna. Tendiendo al crecimiento los nuevos proyectos de viviendas cerradas que se encuentran en proceso de construcción.

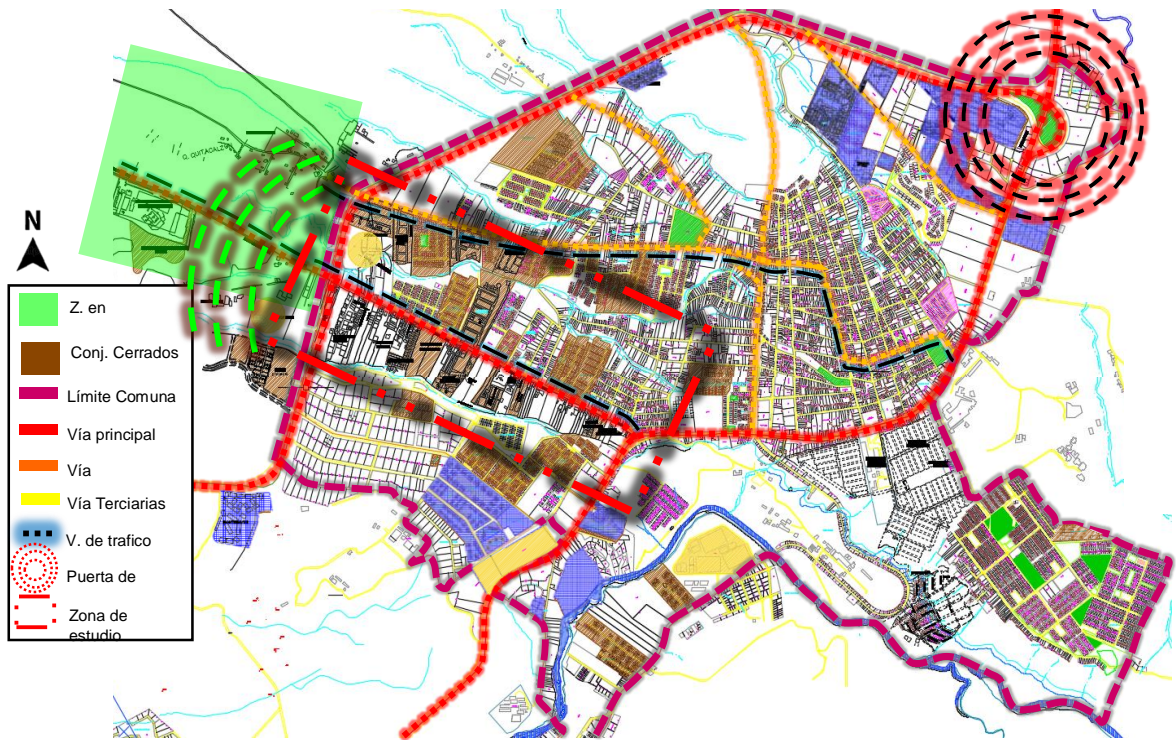
En este proceso claramente se evidencia la preferencia por estos espacios cerrados. Los barrios como villa del viento que han sido cerrado con el paso del tiempo no poseen zonas comunes que les pertenezcan a sus propietarios, pero que adquieren el nombre de conjuntos cerrados, sin ser una propiedad horizontal siendo solo una urbanización dejando ver en evidencia el vacío normativo que existe en la actualidad en el P.O.T de la ciudad de Popayán.

12.2 Conjuntos a analizar

Para la elaboración de este trabajo de grado se requirió la información de fuentes primarias donde se utilizaron una serie de encuestas basadas en objetivos definidos en temas constructivos, de espacio público, accesibilidad y socio económicos en la zona de estudio. Posteriormente se realizó la interpretación de los datos, predominando la idea del crecimiento y la expansión de las viviendas en serie y la carencia de espacio público en el sector.

Con el apoyo de la curaduría urbana 1 y 2, se pudo obtener información de las licencias urbanas de 13 conjuntos cerrados ubicados en el sector analizar, de los cuales se llevó a cabo una encuesta a los habitantes de los conjuntos o barrios, donde la información obtenida se analizó y grafico en diagramas de barras de la siguiente manera.

Plano 2. Ubicación de los conjuntos/barrios cerrados detectados en la comuna 2 de Popayán



Fuente: Elaboración propia.

- Sector I
- Sector II
- Sector III

Los conjuntos cerrados se concentran en 3 sectores de la comuna: el sector I, en el barrio el placer entre las calles 73n y calle 74, con estratos 1 y 2, el sector II, vía al bosque, (zona de estudio), hasta alcanzar parte de la variante norte, con estratos 3 y 4 y el sector III, que a su vez se divide en dos zonas, hacia la carrera 9ª y la transversal 7 y hacia la calle 73n, calle 78 y carrera 9ª hasta la puerta de entrada de la ciudad con estratos 5 y 6. En el primer sector se encontraron 2 conjuntos cerrados considerados de nivel bajos, en el segundo 51 de nivel medio y en el tercero 28 de nivel alto.

Es indudable en la comuna 2 los conjuntos cerrados son la principal oferta y demanda. El modelo cerrado tiene un éxito en la ciudad, en los medios de comunicación locales es reiterativo el mensaje de la seguridad y el alcance de un mejor estilo de vida, al menos la mayoría de las urbanizaciones detectadas de origen reciente tienen la cualidad de mantener sistemas de seguridad, guardias privados y casetas de acceso. Siendo un producto demandado por la población por cuestiones de seguridad, aunque con serias limitaciones, al menos en los conjuntos cerrados de nivel medio se percibe que funcionan adecuadamente.

Los conjuntos de clase baja son dos, conjuntos maría paz y conjunto san Sebastián presentando rasgo interesante en cuanto a la seguridad siendo un barrio peligro y en periodo de construcción, estos conjuntos no poseen zonas comunes ni portería, solo existe un cerramiento perimetral donde cada habitante del conjunto cuenta con una llave de acceso al cerco.

Los conjuntos cerrados están orientados primordialmente a la clase media y alta, el espacio de los conjuntos crea espacios más tranquilos, seguros y mejor

confortables. Esas características propician que sean demandados, los precios de las viviendas son altos tomando en cuenta sus dimensiones, por ejemplo, unas viviendas en el sector del bosque tienen un precio mínimo de 160 millones.

Algunos conjuntos cerrados residenciales de nivel alto como pino pardo real, pinos del llano, flores de guayacán, santa Sofía y santa paula, entre otros no presentan equipamientos de lujo como otros a sus alrededores, más bien son modestos y poco ostentosos.

En términos generales en la comuna 2, los conjuntos cerrados se consolidan como la oferta principal para la clase media y alta, este producto es muy demandado por estas clases sociales, estos conjuntos cerrados en el sector no mantienen niveles altos de densidad poblacional ni se presentan tan herméticamente cerrados, puesto que según los habitantes del sector el acceso peatonal es fácil, pero el acceso vehicular es más difícil, y según (Caldeira, 2000) “cuanto más segura y cerrada es la propiedad más alto es el estatus”, pensamiento que nos hace reflexionar sobre la perspectiva de los habitantes de los conjuntos conformados con este nuevo estilo de vida y evitando la sociabilidad con el resto de los habitantes del afuera, que da como resultado una crisis de la forma urbana entendida como “la crisis de la urbanidad como arte de vivir juntos mediada por la ciudad, es decir como sociabilidad urbana” (Gliglia 2001).

Retomando a Bourdieu las comunidades cerradas son vistas como espacios donde la distinción se precisa de equánime en los residentes de poseer capital económico, social y cultural, las comunidades cerradas se expresan simbólicamente mediante la exclusión de lo ajeno lo negativo de la ciudad, en el momento que se levantan los muros y rejas perimetrales se constituyen espacios de exclusión de lo indeseable y de la igualdad de un estilo de vida mediante las restricciones a el acceso a zonas comunes y áreas de recreación además de establecer la apropiación del espacio privado por el público.

13. FASE IV

El proyecto se respaldó con la aplicación de técnicas de campo para el desarrollo del mismo, utilizando un instrumento básico en este caso es la encuesta, que identifica la percepción, creencias y actitudes de las personas a las que se encuesta.

La encuesta está referenciada por dos autores utilizados para la elaboración de este instrumento como lo son Haramoto y la universidad politécnica de Catalunya basados el nivel de agrado y desagrado que las personas sienten por el ambiente donde residen y su entorno.

El diagnóstico se realizará teniendo en cuenta los siguientes pasos:

1. Diseño de la Técnica de Investigación.

La Encuesta, fue la herramienta seleccionada para la toma de datos a la población en que vive dentro de los conjuntos y espacios cerrados.

2. Diseño de Muestreos.

Se utilizó un sistema aleatorio - sistemático: En este procedimiento se aplicó a las personas del sector al azar, el objetivo de la encuesta era evaluar la calidad de vida urbana. Para el caso de esta investigación se realizó la encuesta de uno a tres personas de cada conjunto cerrado existente en el recorrido de la transversal 9ª y variante norte.

3. Aplicación de la encuesta

Una vez diseñada la encuesta se aplicó a los habitantes de la comuna 2, definida en la muestra, se aplicó con el fin de conocer el punto de vista en cuanto a los

conjuntos cerrados que se convierten en barreras físicas, impidiendo la creación, el fortalecimiento del espacio público y el goce para los habitantes del exterior. Estos espacios se segregan del resto de la ciudad donde cada vez se expanden más en esta comuna, y se convierten en un atractivo tanto para los compradores como para las empresas constructoras que generan zonas sociales atractiva para venta de los mismo.

4. Sistematización de los datos obtenidos.

Por medio de la herramienta de Excel, se sistematizaron las encuestas, se graficaron los resultados arrojados, y se realizó el análisis correspondiente.

5. Análisis y Conclusiones

En este punto se determinaron prioridades para la investigación y se definieron conclusiones, que arrojaran determinantes para el análisis del modelo de crecimiento urbano a partir de conjuntos y espacios urbanos cerrados.

Datos generales

- Para calcular el tamaño de la muestra el tamaño de la población total (199.807 hab), con un nivel de confianza de (85%) y un margen de error de (12%), para un tamaño de muestra de 36 personas, encuestadas en el sector del bosque, de la comuna 2 de la ciudad de Popayán, para corroborar estos datos se utilizó la página (SurveyMonkey, 2019). Con un porcentaje de 44% hombres y 56% mujeres.
- El mayor porcentaje obtenido por edad, fue del 36% en el grupo de los 21 a los 30 años, equilibrado entre hombres y mujeres, que estuvo más abierto al dar su opinión y respondió la encuesta, sin ningún inconveniente.

- La ocupación de los encuestados presenta en un 14% estudiantes universitarios, 8% estudiantes de colegio, 8.28%, 8% pensionados, profesionales 64% y 6% amas de casa.

Tabla 11. Ocupación

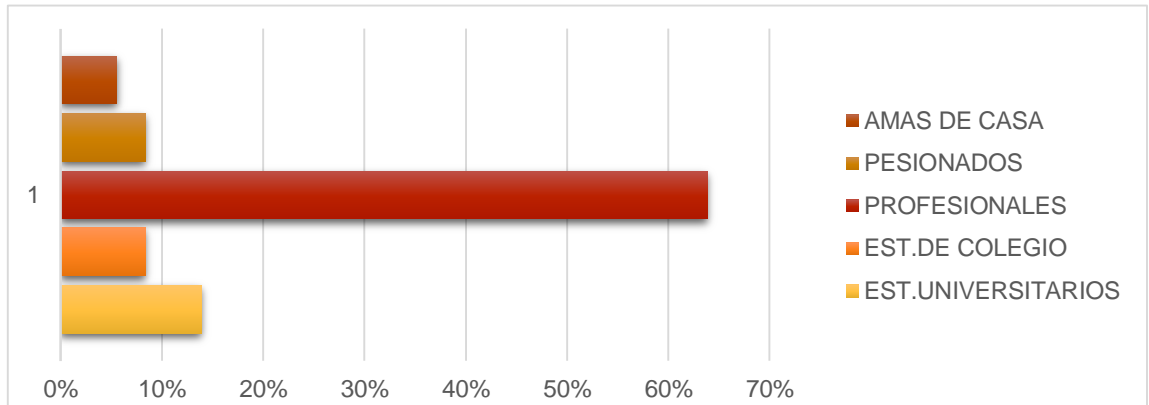


Tabla 12. Población por sexo

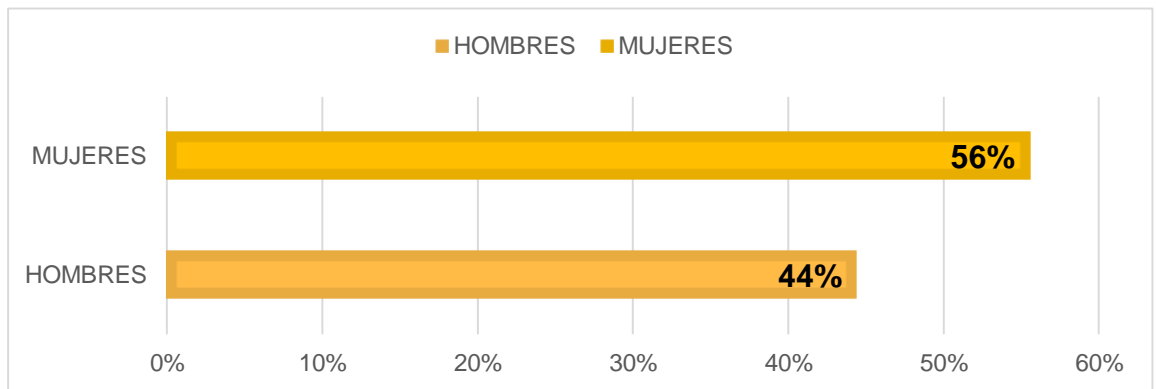
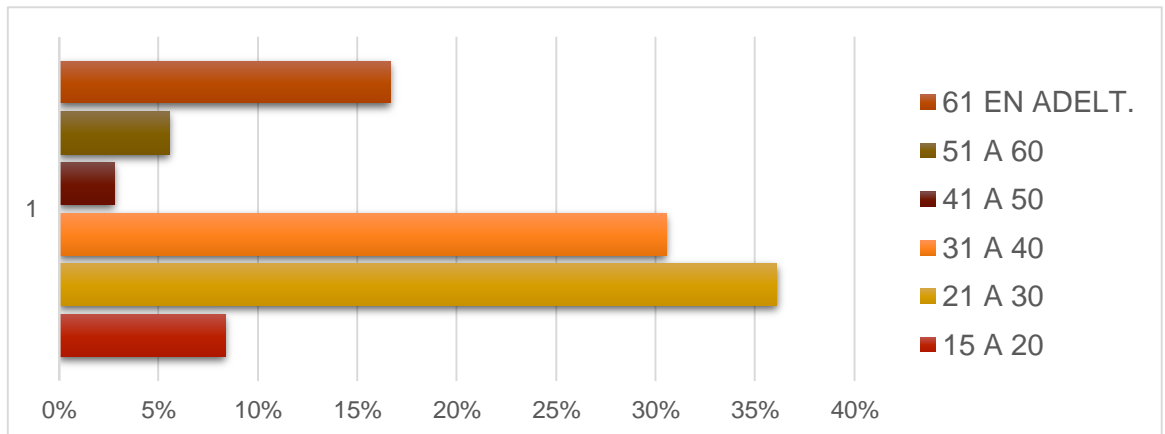



Tabla 13. Grupo de edades



Encuesta aplicada

CONJUNTO/BARRIO:		ENCUESTA RESIDENCIAL			FECHA:	
Modelo 1						
Datos personales						
Hombre	Mujer	Edad	Nombre			
Año en el que accedio a la vivienda			Nivel de educacion (Basica, Bachiller, Universitario, Otro):			
Situacion laboral: en que situacion se encuentra actualmente						
Trabaja:	Cual es su profesion?			A que se dedica actualmente		
Satisfaccion Residencial						
Propia	Alquilada	Menos de 5 años		Mas de 10 años		
Vivienda/Torre		No. De pisos	Habit. x vivienda			
Que espacios interiores posee su vivienda actual				A que dedica su tiempo libre.		
Sala	Estudio	Practicar algun deporte				
Comedor	Terraza	Caminar				
Cocina	Sala de television	Pasear				
Patio	Otro	Jugar				
Habitaciones	Dormir/Descansar					
Garaje	Otro					
A tenido algun problema constructivo en la vivienda desde que se la entregaron? Cual?(Grietas, humedad, otros):						
Observa usted algun problema en cuanto a distribucion de la vivienda:						
Que le mejoraria a la vivienda para sentirse totalmente satisfecho:						
Evaluacion de emplazamiento del conjunto residencial						
Esta satisfecho/a con el barrio donde vive	Mucho	Medio	Poco	Nada		
Que importancia le da a los siguientes aspectos de su barrio.						
Aspectos	Alto	Medio	Bajo	Nada		
Tranquilidad/Silencio						
Indice de Seguridad						
Indice de Belleza						
Indice de Limpieza						
Interaccion con los vecinos						
Accesibilidad: movilidad reducida						
Presencia de comercio y supermercado						
Calidad de Parque, plazas y Areas verdes						
Espacios deportivos y de recreacion por fuera						
Indice de Delincuencia						
existencia de Basureros y recoleccion de						
Estado en que se encuentran las vias						
Espacios deportios dentro del conjunto						
Jardines de infancia y colegios cerca						
Iluminacion						



FUNDACION UNIVERSITARIA DE POPAYAN




Imagen 26. Encuesta aplicada a los conjuntos del sector

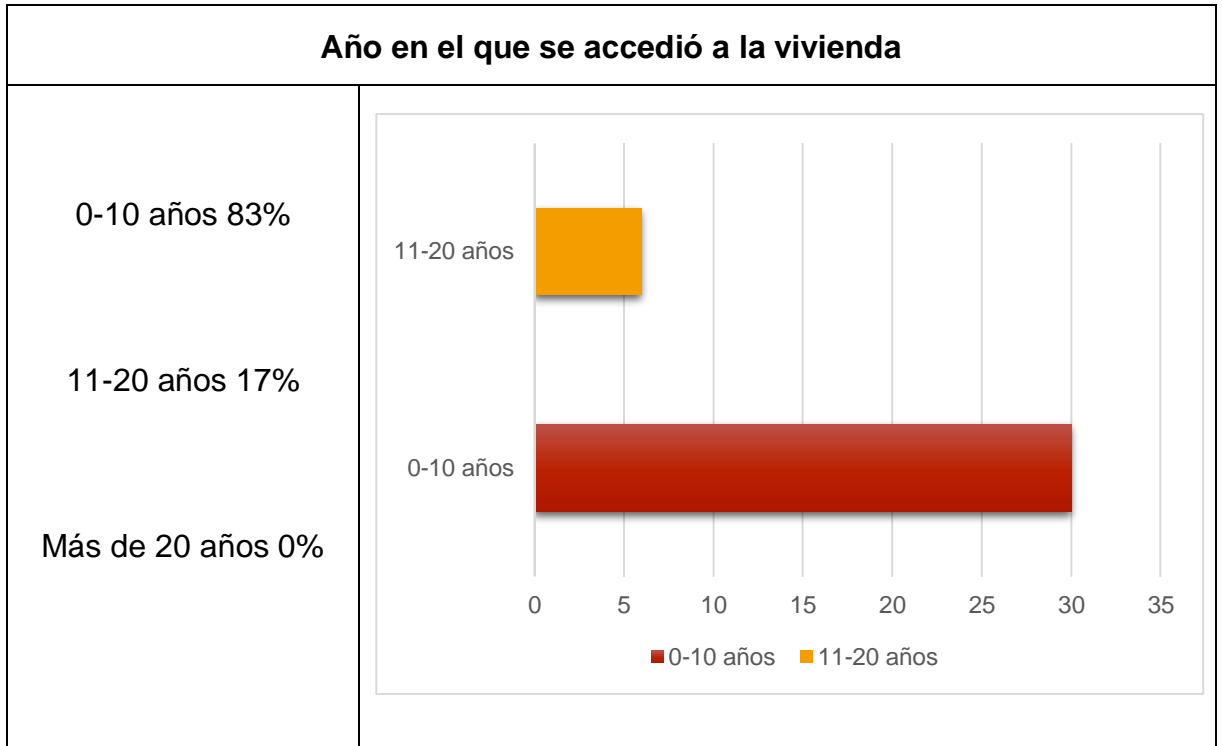
Que le agregaria a su barrio para hacerlo mas agradable?														
Marque con una X las actividades que le son dificiles de realizar debido a su lejania con														
Pagar cuentas, tramites en general								Ir a bibliotecas						
Emergencia y otros servicios de salud								Hacer deporte, ir al gimnasio						
Pasear y recrearse								Ir a farmacias						
Compras de comida y viveres								Ir a centro religioso						
compras de otros productos								Salir/llegar de noche por la inseguridad						
Ir a el trabajo								Salir/llegar de noche por la lejania del tranp.						
Llevar a los niños a la escuela								Ir a actividades culturales						
ir a el colegio o universidad								Nada, esta en un sector accesible a todo						
Como calificaria el servicio de transporte publico en el sector?														
Muy bueno						Bueno						Deficiente		
Posee auto propio?		SI				No								
Como se traslada regularmente ?														
Caminando						Bicicleta						Automovil		
									Transp. Pub					
												Otro		
Situacion socio-economica														
Cree que el lugar donde vives ha ayudado a mejora la condicion economica de su familia?								Si				No		
Como:														
Cual es el ingreso mensual de la familia?														
Desde que se mudaron a esta vivienda han aumentado los gastos basicos de servicios?						Posee el mismo trabajo desde que se mudo a la vivienda actual?								
Estas conforme en el lugar donde vives?. Porque?														
Porque quieres vivir en un conjunto cerrado?														
Porque crees que la comuna 2 se volvio importante para la urbanizacion de los conjuntos cerrados?														
Observaciones:														

FUNDACION UNIVERSITARIA DE POPAYÁN

Imagen 27. Encuesta, parte 2

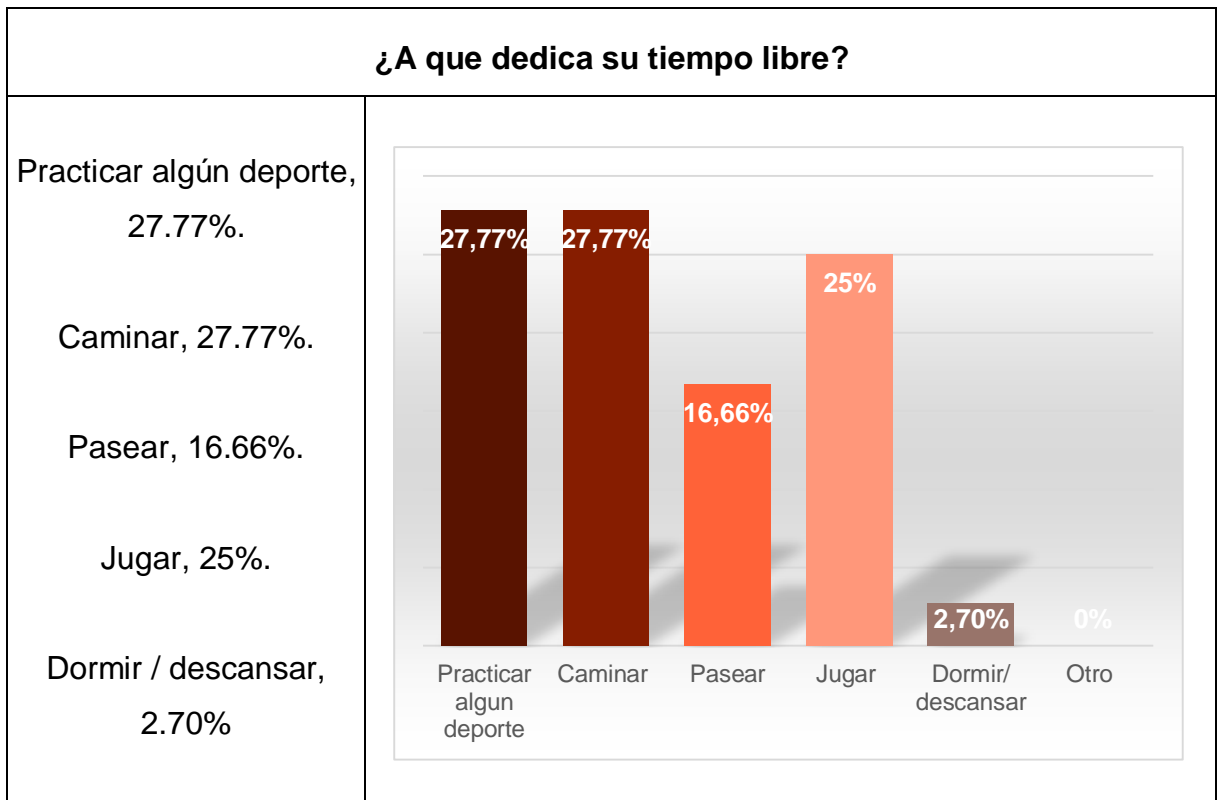
13.1 Tabulación y análisis de la encuesta

Tabla 14. Años de construcción.



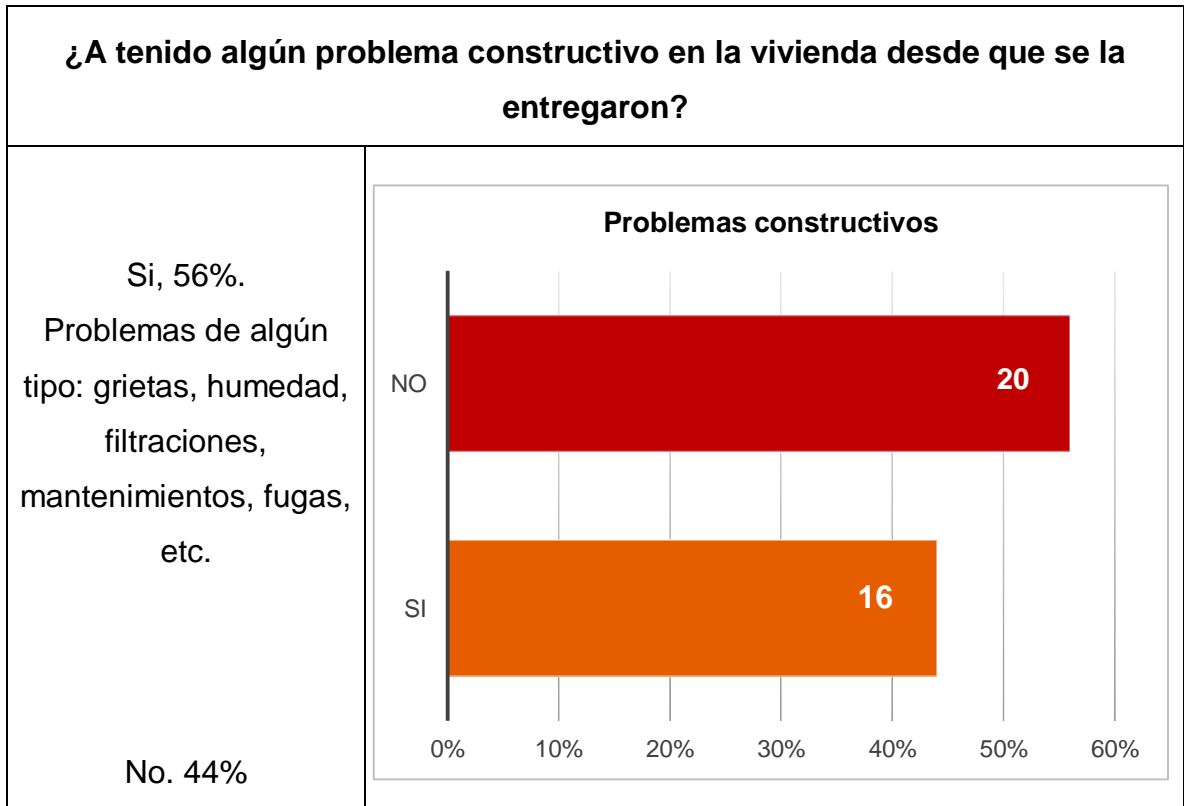
Teniendo en cuenta la población encuestada, el 17% son viviendas de más de 11 años hasta los 20, mientras que el 83% de las viviendas tienen 10 o menos años de construcción y no se encontraron viviendas de más de 20 años. Concluyendo que el 83% de las viviendas que se encuentran en la zona son nuevas o se encuentran en periodo de construcción.

Tabla 15. Actividades realizadas dentro del conjunto



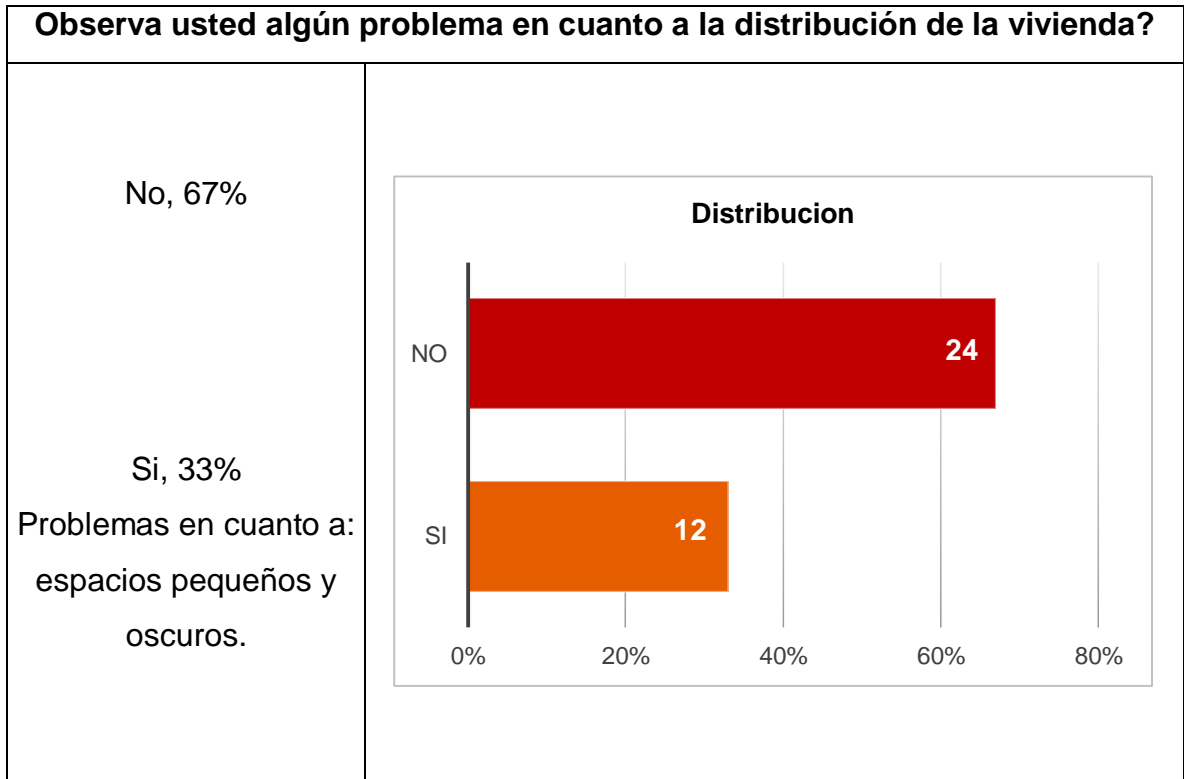
La actividad con mayor porcentaje a la que se encuestado se dedican a practicar algún deporte con un 27.77%, con preferencia a realizar esta actividad por fuera del conjunto o barrio cerrado, seguido por los adultos mayores con el mismo porcentaje de 27.77% por la preferencia en zonas comunes, parques, áreas verdes del conjunto, en el tercer lugar, jugar en todo el conjunto con un 25% con preferencia de los niños y las mujeres dedicadas a el hogar, seguido de pasear con un 16.66% por fuera del conjunto, y finalmente los que descansan con un 2.70%. Concluyendo que la comunidad que habita el sector del bosque prefiere realizar actividades recreativas por fuera de los conjuntos cerrados.

Tabla 16. Problemas constructivos



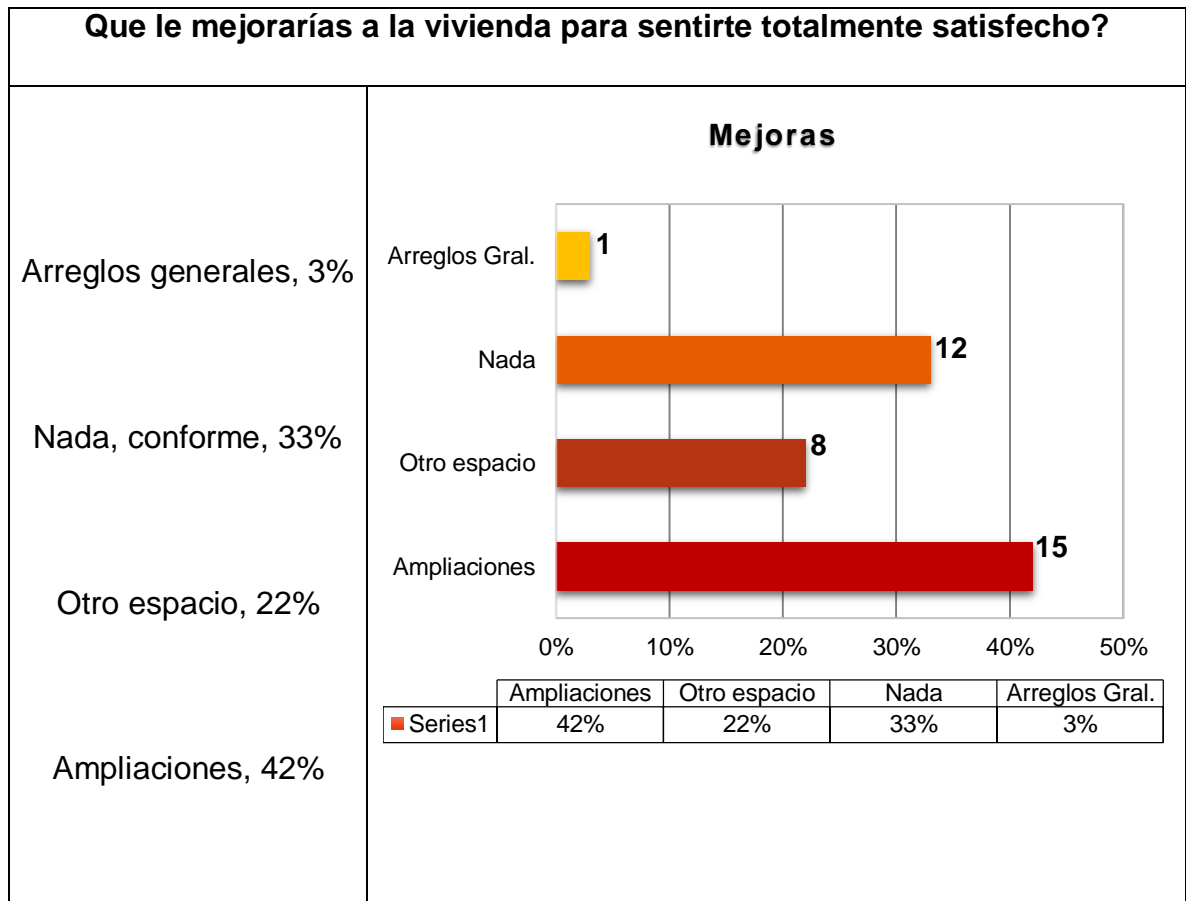
De la población encuestada 20 de ellos con un porcentaje del 56% afirman no haber tenido ningún tipo de problemas en la vivienda desde que se la entregaron mientras que 16 personas con un 44% afirman haber tenido problemas constructivos de algún tipo, desde grietas, humedad, filtraciones, manteniendo de las instalaciones hasta fugas de gas. Se concluye que el 56% de las viviendas se encuentran en buen estado de habitabilidad.

Tabla 17. Problemas en la distribución de la vivienda.



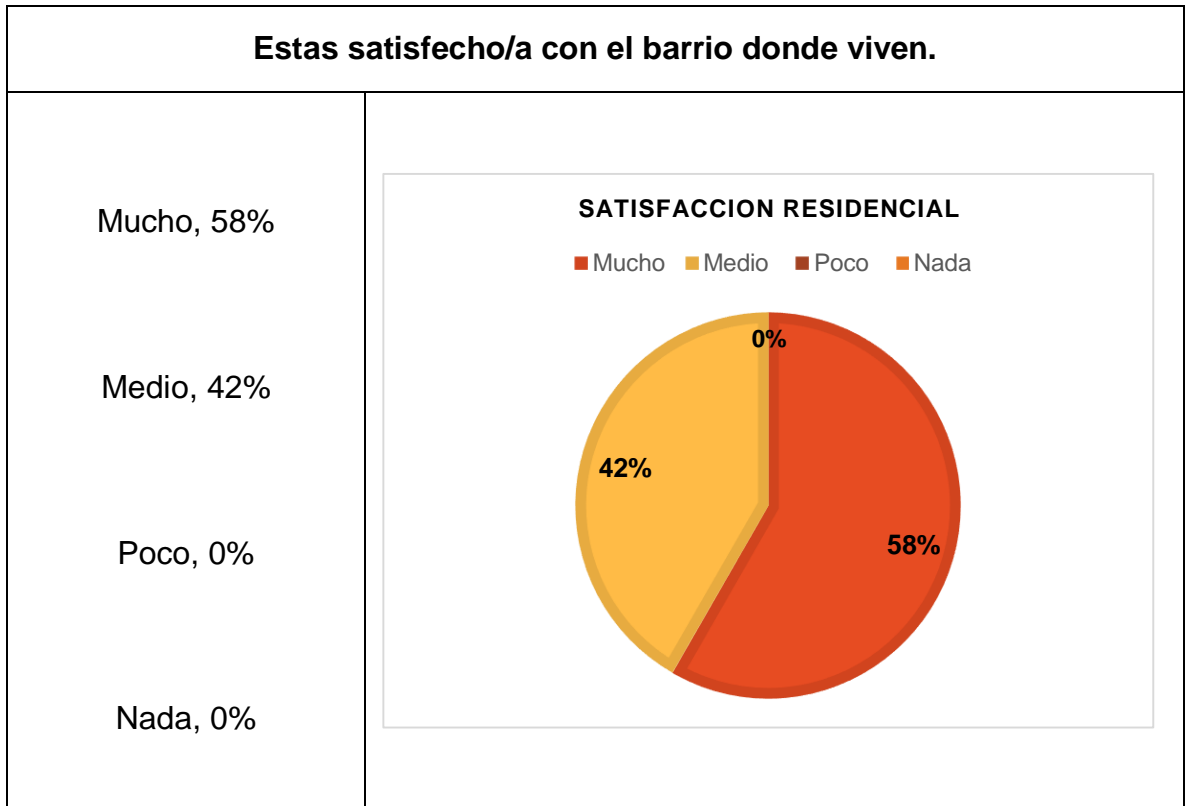
De acuerdo a la tabla anterior, el 67% de la población encuestada no presenta ningún tipo de problema con respecto a la distribución de la misma o está conforme con ella, mientras que un 33% presenta problemas referidos a espacios muy pequeños en cuanto a habitaciones, patio, y garajes y espacios mal diseñados puesto que no cuentan con las medidas necesarias para un adecuado acceso a ellas como los baños. Se concluye que el 67% de las personas no han presentado problemas en cuanto a la distribución de las viviendas y está conforme con el espacio en el que habita.

Tabla 18. Mejoras en la vivienda.



respecto a la población encuestada, el 42% de las personas refieren sentirse totalmente satisfechas con sus viviendas, si realizan ampliaciones de algún área de la vivienda, tales como: las habitaciones, sala, y garaje, seguido por la inclusión de otro espacio con el 22% y solo el 3% refiere a la realización de arreglos generales en cuanto a la fachada. Se concluye que 12 personas con un porcentaje de 33% están conformes con la vivienda ya que la han diseñado a gusto propio y no necesitan ningún arreglo o ampliación de ningún espacio.

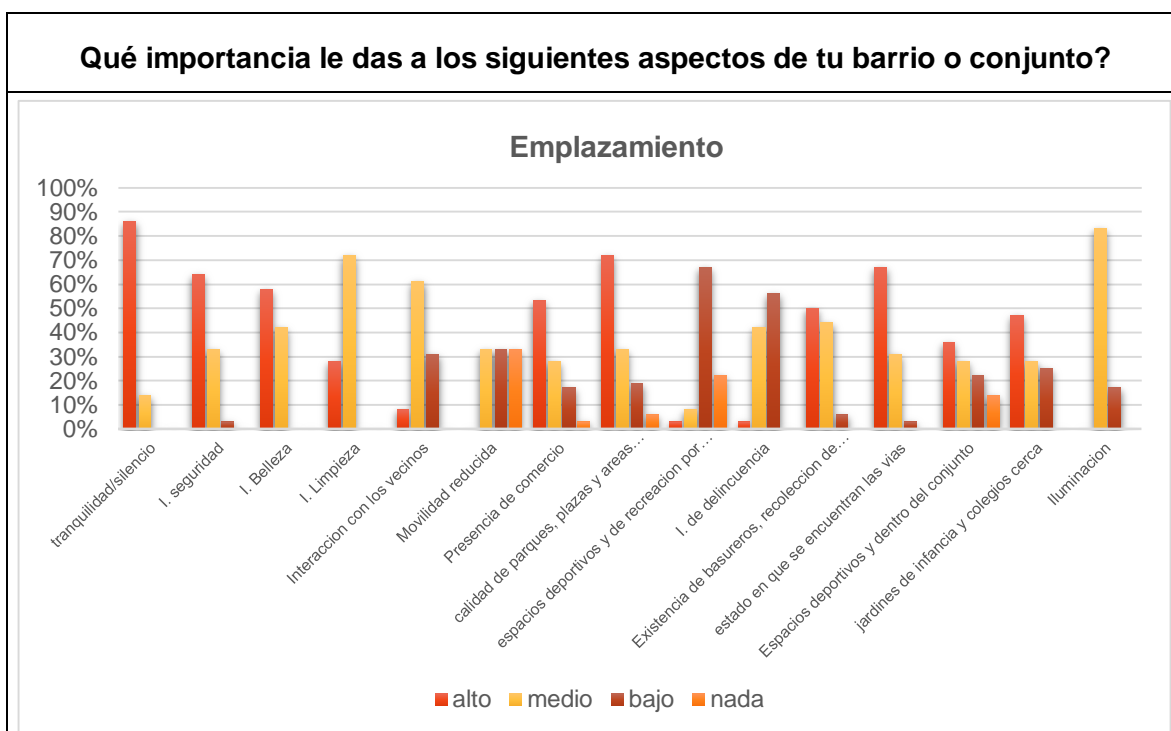
Tabla 19. Satisfacción residencial



Basado en la anterior gráfica, 21 personas con un porcentaje de 58% están satisfechas en el barrio donde viven, seguido por 15 personas con el 42% tienen un nivel medio y no existen personas de poco y nada satisfechas con el barrio o conjunto cerrado, concluyendo que el 42% están muy satisfechas en el lugar donde habitan.

Cabe destacar que las personas encuestadas afirman sentirse bien en los conjuntos cerrados por la cercanía a los lugares comerciales y a gusto con el sector por ser tranquilo y silencioso.

Tabla 20. Evaluación del emplazamiento



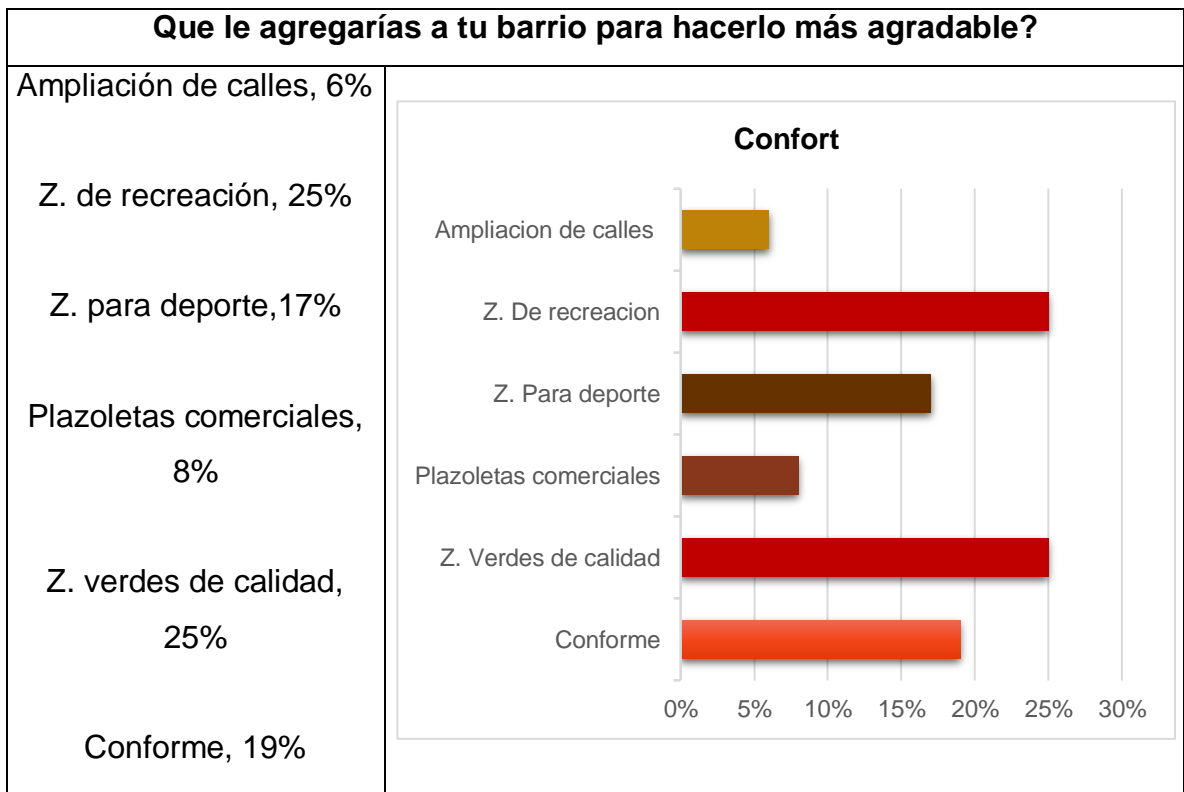
Aspectos	alto	medio	bajo	nada	total
tranquilidad/silencio	86%	14%	0%	0%	100%
I. seguridad	64%	33%	3%	0%	100%
I. Belleza	58%	42%	0%	0%	100%
I. Limpieza	28%	72%	0%	0%	100%
Interaccion con los vecinos	8%	61%	31%	0%	100%
Movilidad reducida	0%	33%	33%	33%	100%
Presencia de comercio	53%	28%	17%	3%	100%
calidad de parques, plazas y areas verdes	72%	33%	19%	6%	100%
espacios deportivos y de recreacion por fuera	3%	8%	67%	22%	100%
I. de delincuencia	3%	42%	56%	0%	100%
Existencia de basureros, recoleccion de	50%	44%	6%	0%	100%
estado en que se encuentran las vias	67%	31%	3%	0%	100%
Espacios deportivos y dentro del conjunto	36%	28%	22%	14%	100%
jardines de infancia y colegios cerca	47%	28%	25%	0%	100%
Iluminacion	0%	83%	17%	0%	100%

De las gráficas anteriores se puede afirmar que las personas que habitan el sector poseen un grado alto de tranquilidad con un 86% frente a un 14% de nivel medio, de acuerdo a la seguridad un 64% refieren sentirse muy tranquilos mientras que un 33% indican un grado medio y solo el 3% se sienten intranquilos con un grado bajo, referente a la belleza, el 58% afirman estar totalmente satisfechos con un grado alto frente al 42% con grado medio de conformidad, con respecto a la limpieza los habitantes están conformes con un grado medio del 72% frente a un 28% de grado alto, en cuanto a la interacción con los vecinos del sector, los habitantes afirman estar relacionados con un grado medio y un 61%, seguido por un 31% con grado bajo y solo el 8% poseen un grado alto de interacción.

Respecto a la movilidad reducida, los habitantes afirman tener el mismo nivel de conformidad, obteniendo en los niveles medio, bajo y nada con un 33% respectivamente, con respecto a la presencia de comercio en el sector el 53% está conforme con un grado alto, seguido con el 28% con un grado medio, posteriormente un 17% con un grado bajo y finalmente un 3% afirman que no existe comercio cerca, de acuerdo a la calidad de parques, plazas y áreas verdes dentro de los conjuntos un 72% poseen un grado alto, seguido de un 33% con grado medio, posteriormente un 19% con un grado bajo y un 6% no presentan zonas de recreación, referente a los espacios deportivos y de recreación por fuera de los conjuntos un 67% afirman que es bajo, seguido por un 22% que no existe, un 8% que es de grado medio y tan solo un 3% que son de grado alto, con respecto a el índice de delincuencia un 56% afirman que es bajo, seguido por un 42% de grado medio y solo un 3% refieren sentirse totalmente tranquilos, de acuerdo la recolección de basuras y existencia de basureros un 50% afirman estar bien dotados con un grado alto, seguido por un 44% de nivel medio y un 6% de nivel bajo, en cuanto a la a el estado en que se encuentran las vías internas los habitantes refieren sentirse totalmente satisfechos con un 67% de grado alto seguido por un 31% de grado medio y solo el 3% con un grado bajo, de acuerdo a los espacios deportivos dentro de los conjuntos un 36% refieren que son de grado alto, seguido

por 28% de grado medio, posteriormente un 22% con un grado bajo y un 14% afirman no tener estos espacios, referente a los jardines de infancia y colegios cerca un 47% afirman estar dotados con ellos teniendo un grado alto, seguido por un 28% de grado medio y un 25 de grado bajo, finalmente con respecto al grado de iluminación un 83% afirman estar conformes con un grado medio frente a un 17% de grado bajo. Se concluye que los conjuntos y barrios cerrados donde se entrevistaron a los habitantes se encuentran es un grado medio alto, con un nivel de 8 aspectos de grado alto sobre 14 de ellos, y sin contar los espacios deportivos y áreas verdes que están por fuera de los conjuntos, que refieren estar en un nivel bajo e inexistente.

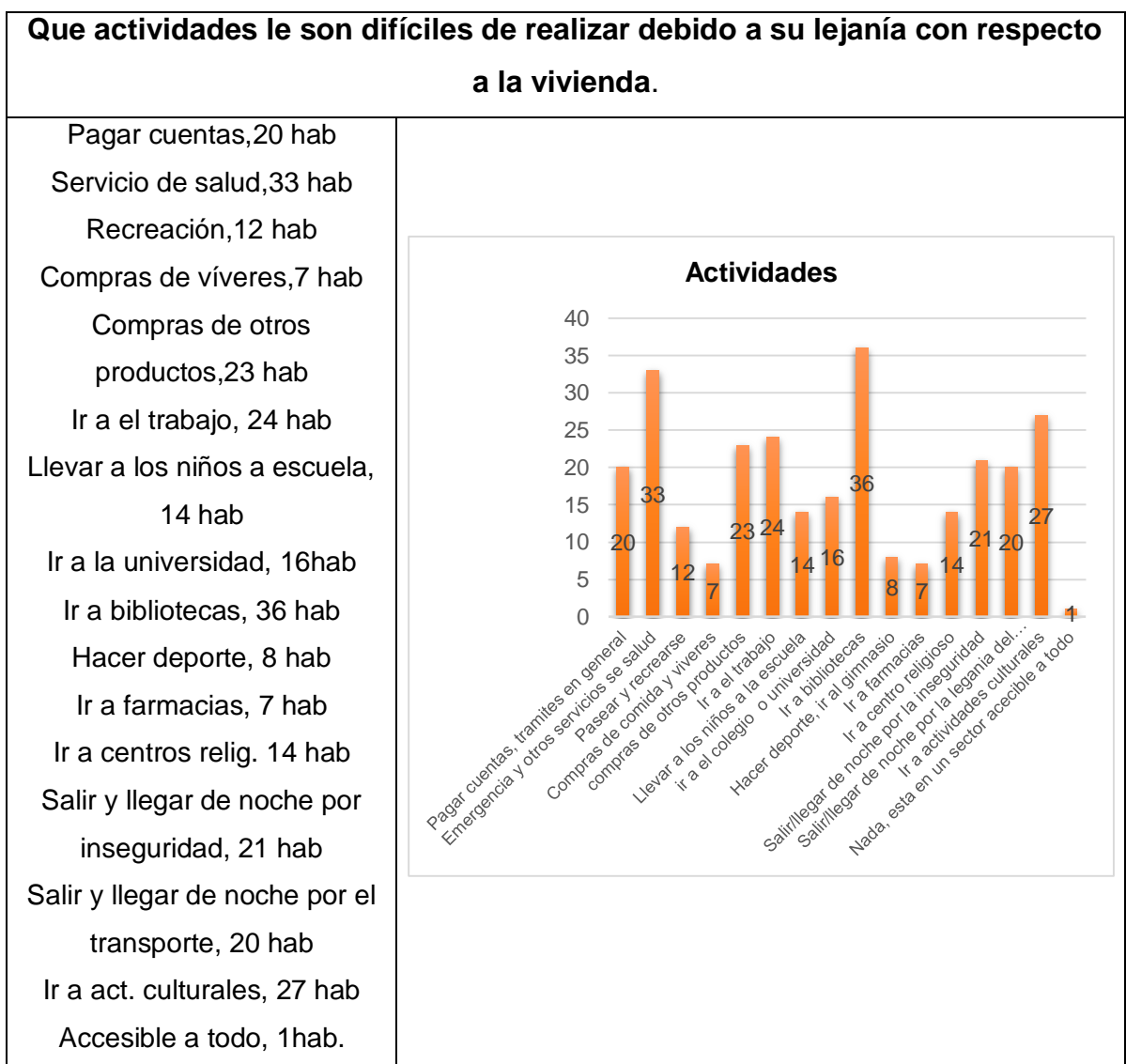
Tabla 21. Evaluación del emplazamiento. (pregunta con respuesta libre)



En el diagrama de barras se puede observar que, 18 personas prefieren las zonas de recreación y las áreas verdes de calidad con un 25% cada zona, seguido de 7

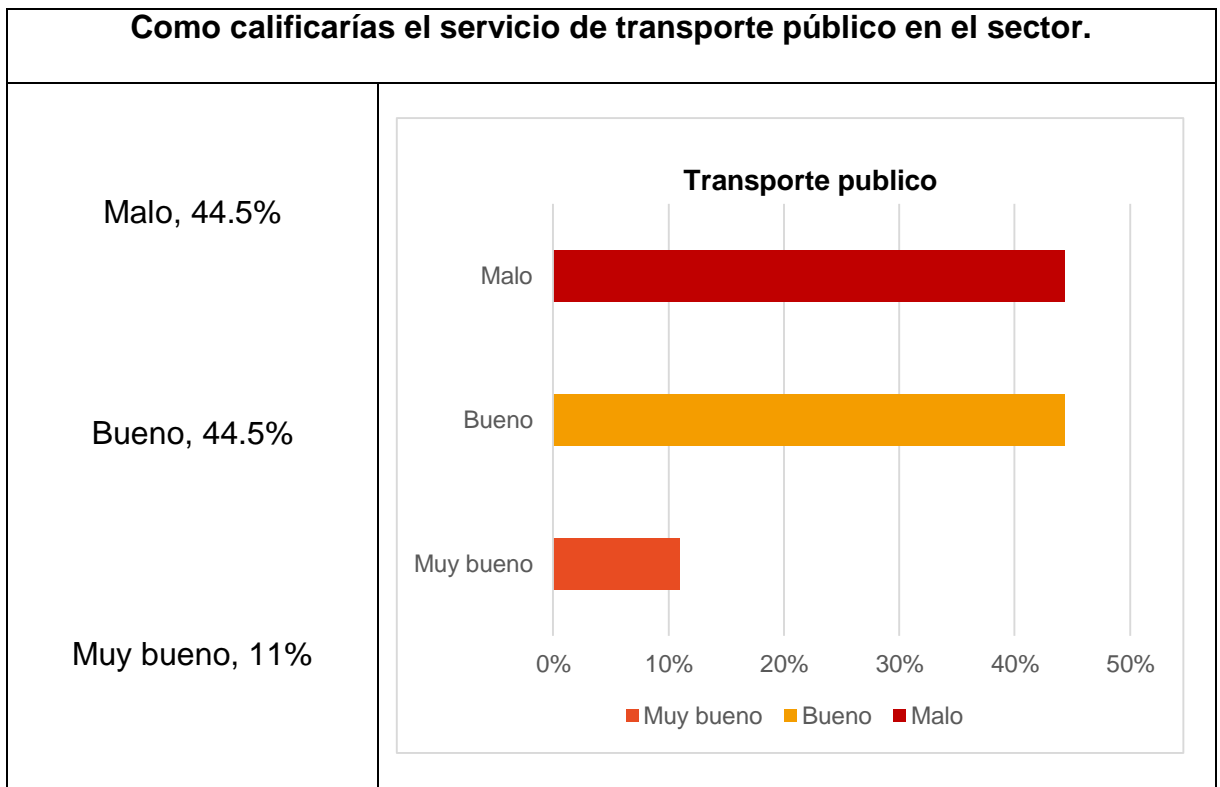
personas con un 19% que están conformes, 6 personas optaron por las zonas para algún deporte con un 17% y solo 2 personas con el 6% prefieren la ampliación de las calles. Se concluye que los espacios cerrados carecen de zonas verdes de calidad y áreas de recreación, siendo estas las preferidas por los habitantes de estos espacios.

Tabla 22. Actividades



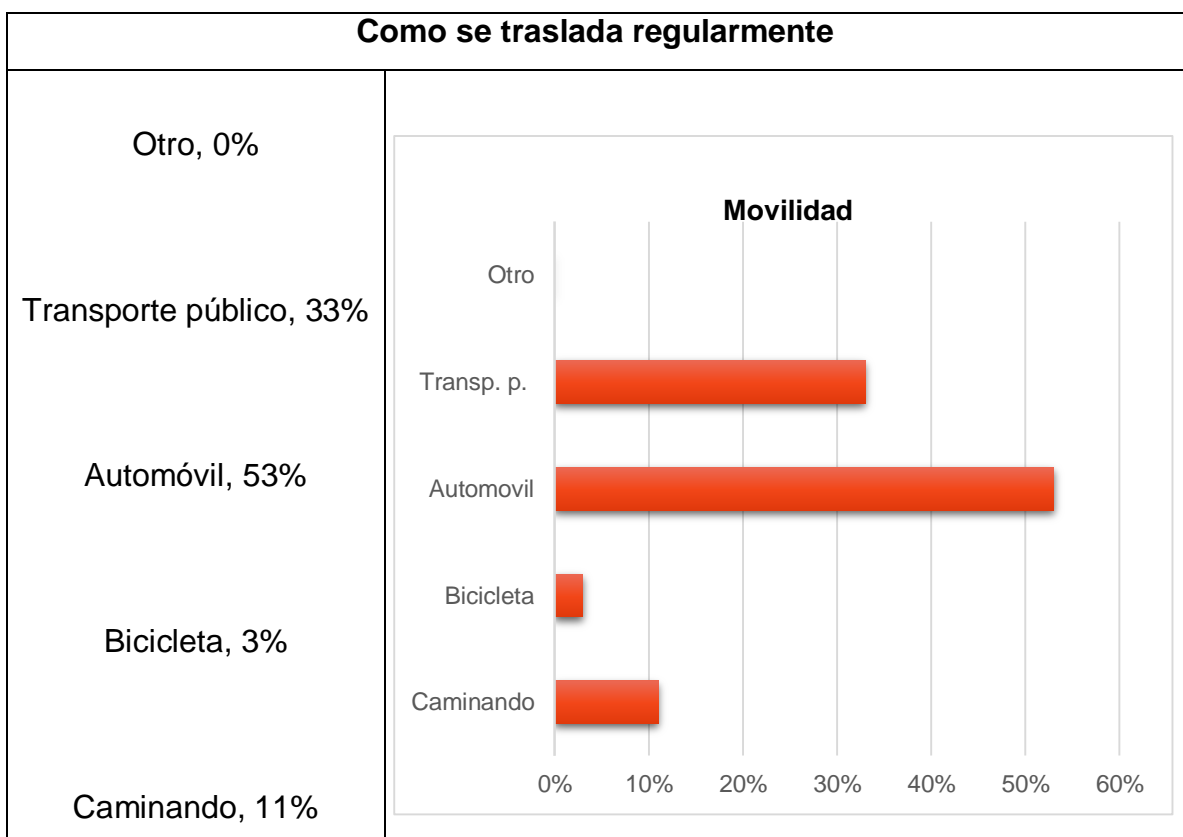
En el diagrama se muestra las actividades difíciles de realizar en el sector siendo las más votadas, ir a bibliotecas con 36 votos y emergencia y otros servicios de salud con 33 votos, seguido de ir a actividades culturales con 27 votos, ir al trabajo con 24 votos, compras de otros productos, salir y llegar de noche por la inseguridad con 21 votos, pagar cuentas, tramites en general y salir y llegar de noche por la lejanía del transporte con 20 votos además con 16 votos ir al colegio o universidad, seguido por llevar a los niños a la escuela e ir a centros religiosos con 14 votos cada uno, además de pasear y recrearse con 12 votos, seguidos por hacer algún deporte con 8 votos, ir a farmacias y compras de comidas y víveres con 7 votos cada una y 1 solo voto para un sector accesible a todo. Se concluye que el servicio de bibliotecas y servicios de salud son actividades difíciles de realizar debido a la lejanía en el sector con respecto a la vivienda.

Tabla 23. Movilidad



De los habitantes del sector 16 califican el servicio de transporte público con el 44,5% como malo, seguido por bueno con el mismo valor de 44.5% y muy bueno con 4 personas equivalente a un 11%, concluyendo que el transporte público es se encuentra en una escala de bueno a malo, ya que no cuenta con paraderos, pero alcanza abastece a todo el sector.

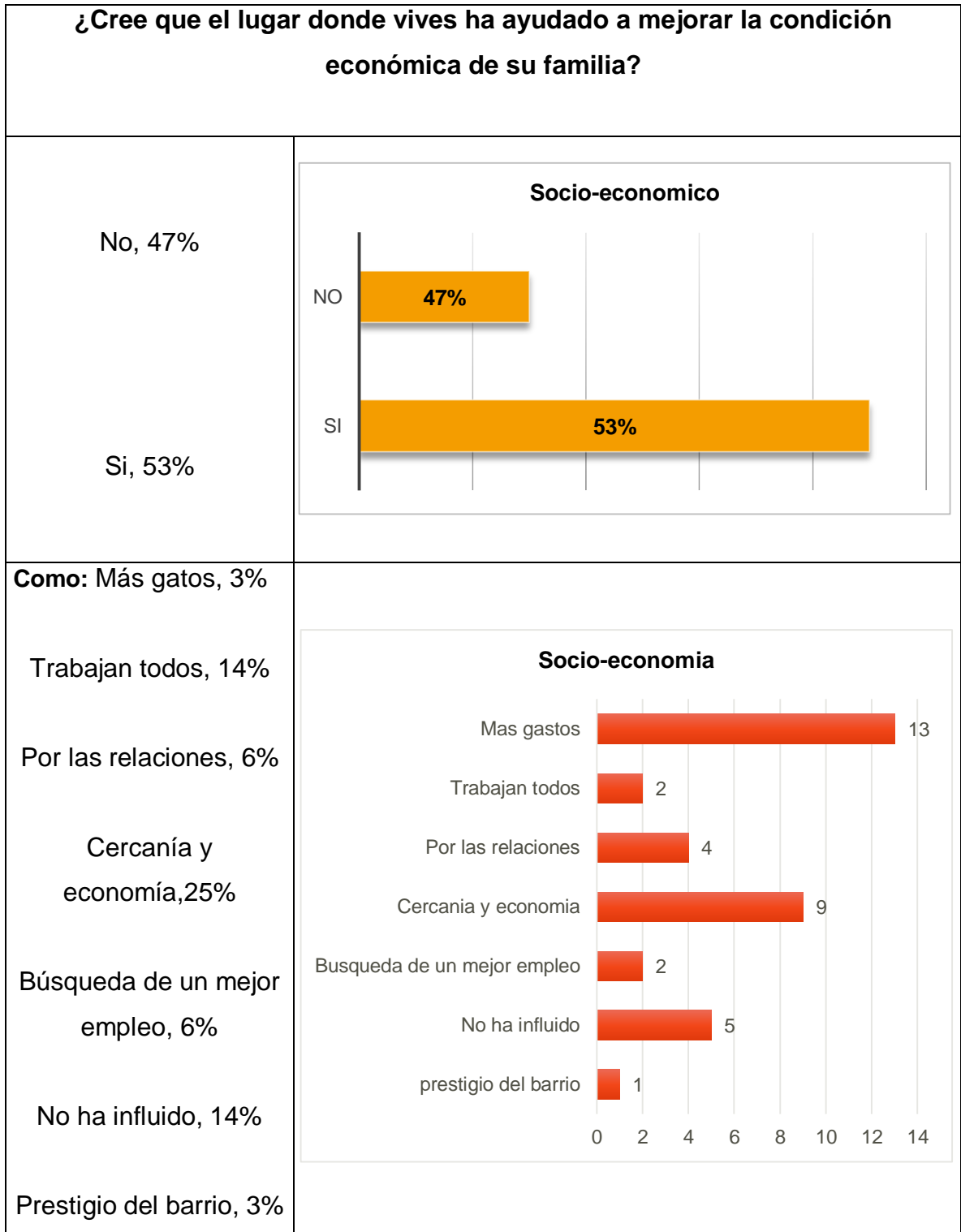
Tabla 24. Movilidad



De acuerdo a la opinión de las personas del sector un 53% se trasladan en automóvil, un 33% en transporte público seguido por un 11% caminando y solo el 3% a pie. Concluyendo que la mayoría de las personas tienen un vehículo personal con el que se trasladan por la ciudad, puesto que genera más costos para la familia y más tiempos.

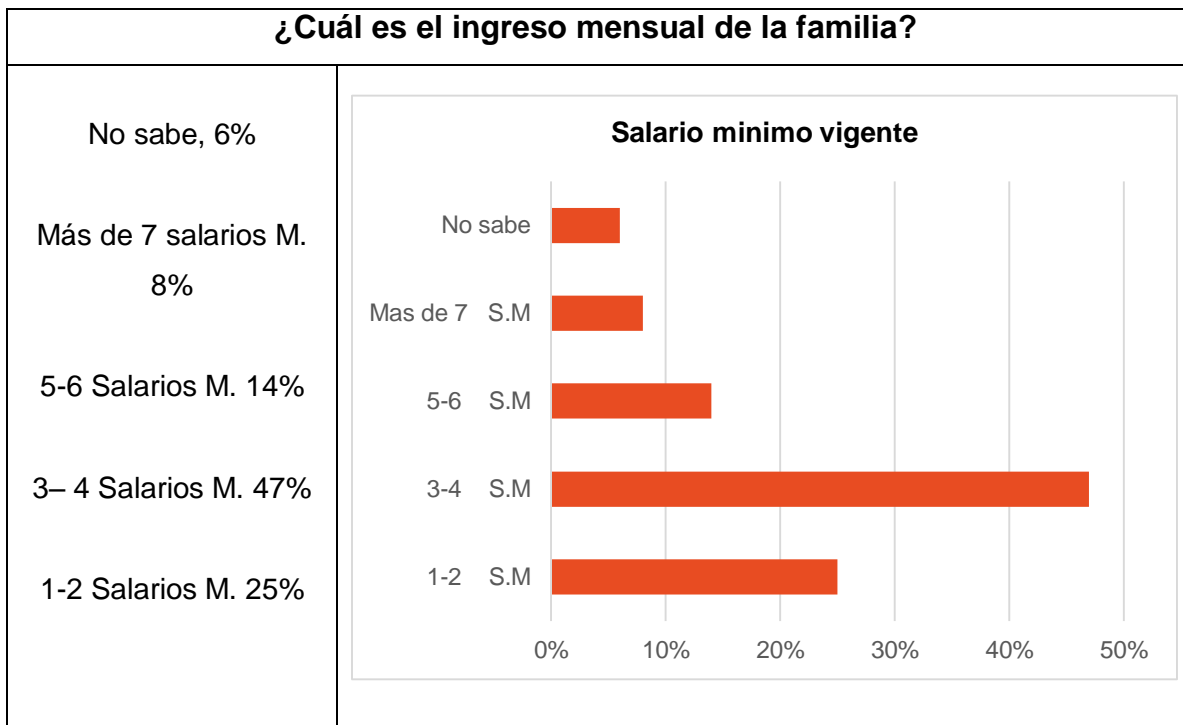
Tabla 25. Situación socio-económica.

(pregunta con respuesta libre).



Según el primer diagrama de barras se observa que la mayor parte de los habitantes refieren que el lugar ha ayudado a mejorar la condición económica de la familia con un 53% frente a un 47% que piensan que la condición económica ha empeorado, continuando con la pregunta el 25% aseguran que ha influido de forma positiva en cuanto a la cercanía y economía, seguido de forma negativa por la necesidad de requerir más personas trabajando con 14%, el otro 14% piensan que no ha influido, el 6% dicen estar a gusto por las relaciones personales y solo el 3% opinan que vivir en el sector genera más gatos, con el mismo valor el otro 3% consideran por prestigio del barrio. Concluyendo que los habitantes encuestados están a gusto con los barrios cerrados por diferentes razones.

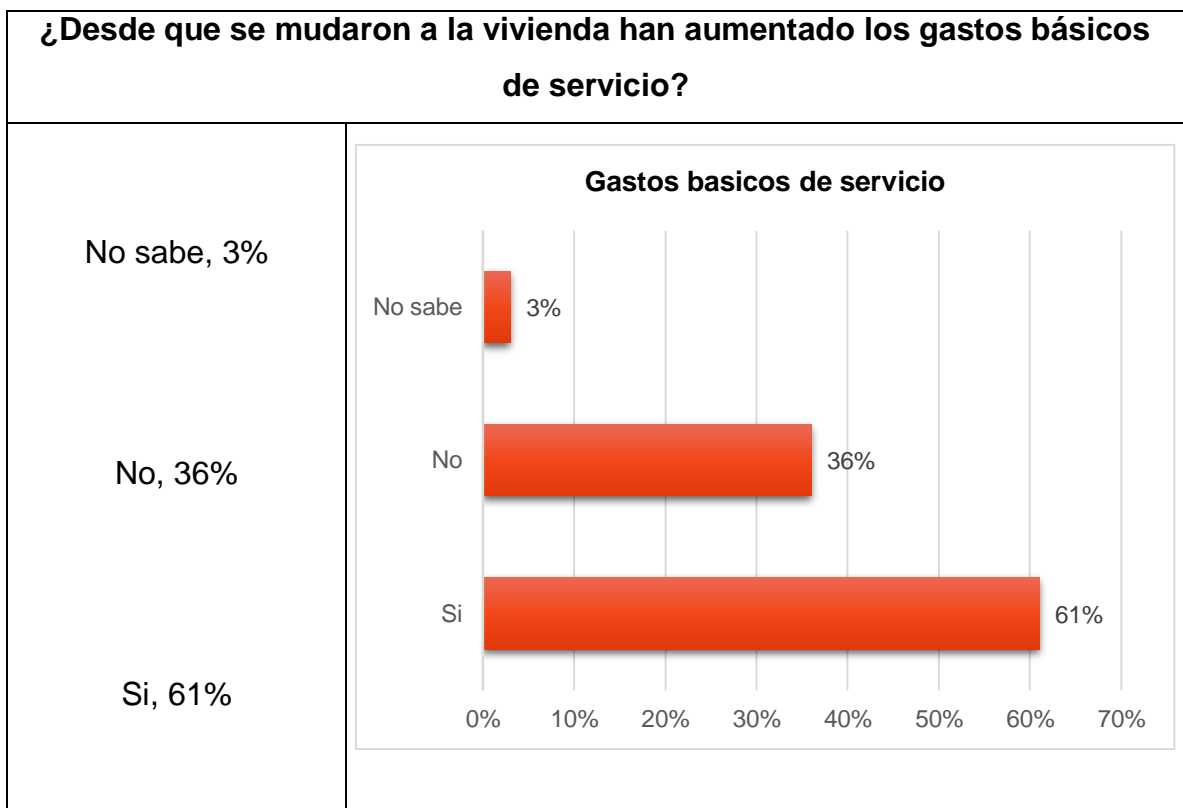
Tabla 26. Económica.



Según la opinión de los habitantes encuestados el 47% afirman adquirir un ingreso mensual entre 3 y 4 salarios, seguido por el 25% que reciben entre 1 y 2 salarios

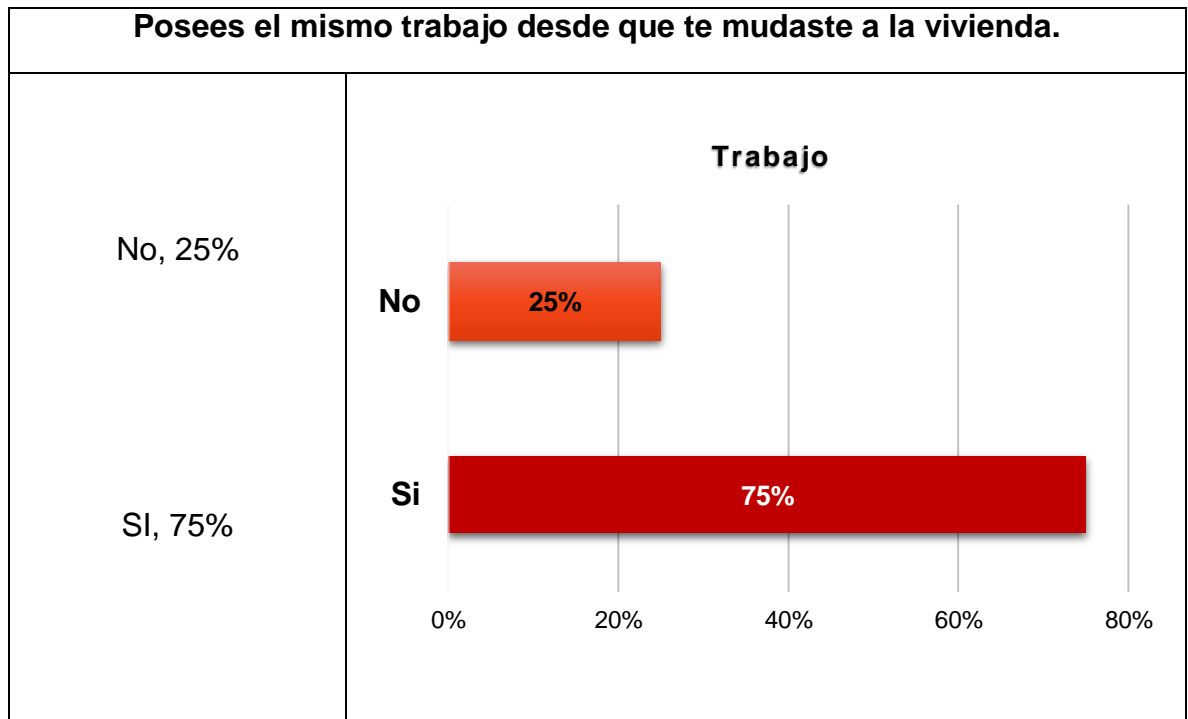
mínimos, el 14% adquieren salarios entre 5 y 6, el 8% más de 7 salarios mínimos y solo el 6% no saben siendo estudiantes de colegios a quienes se encuestó y desconocían la economía familiar. Se concluye que el 47% de la población tiene una buena condición de vida adquiriendo más de 3 salarios mínimos vigentes para subsistir en esta zona.

Tabla 27. Servicios públicos



De acuerdo a el diagrama el 61% de los habitantes encuestados manifiestan que los servicios públicos han aumentado, mientras que el 36% confirman que no ha influido, por diferentes razones como el cambio de estrato por uno más bajo y solo el 3% no sabe la respuesta, concluyendo que los gastos de los servicios públicos si han aumentado en el sector considerablemente desde que se mudaron a la vivienda.

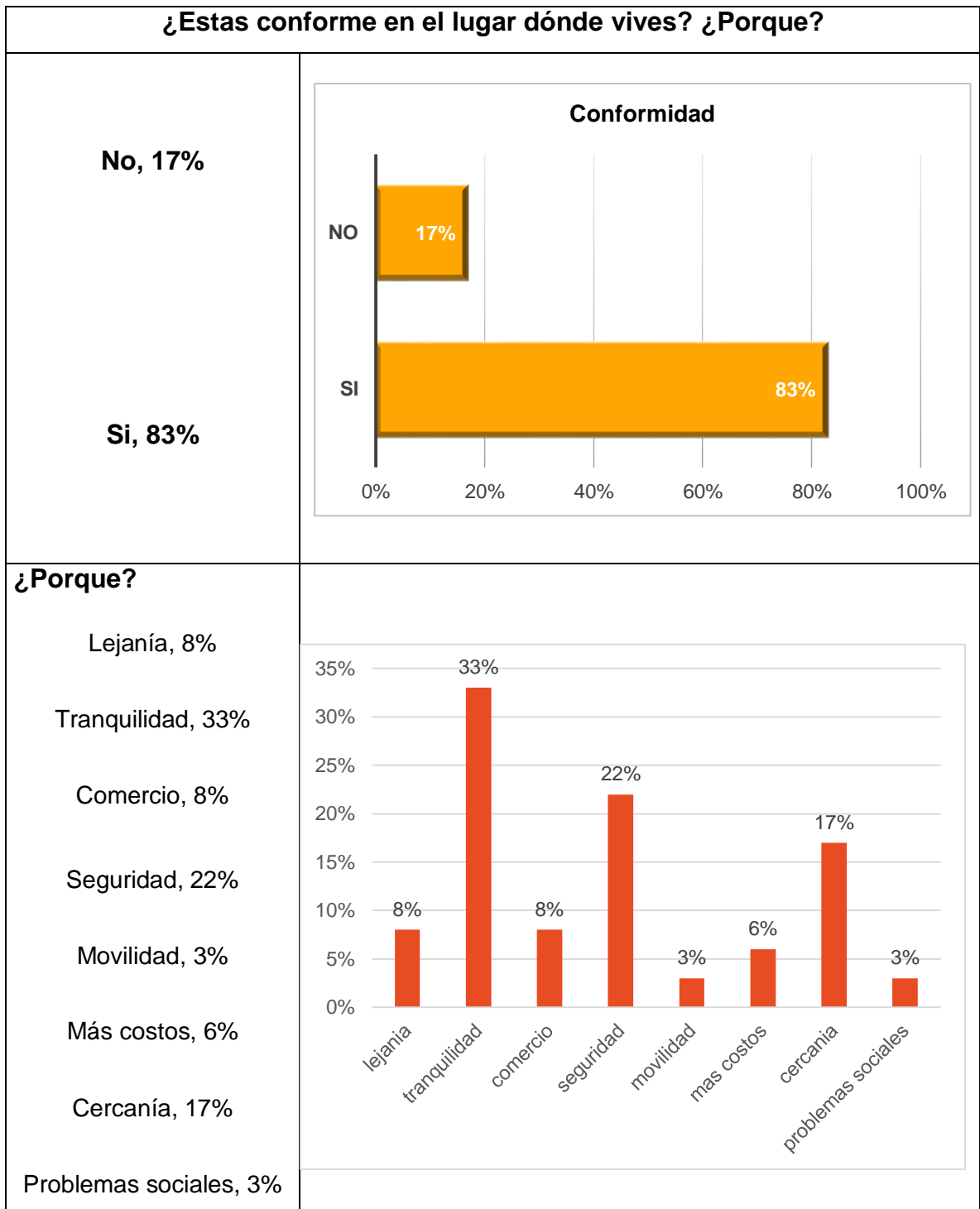
Tabla 28. Social.



Según el grafico anterior 75% de los habitantes encuestados afirman poseer el mismo trabajo desde que se mudaron a la vivienda a diferencia del 25% que dicen haber cambiado de trabajo, concluyendo que más de la mitad de la población encuestada con el 75% han mantenido su trabajo.

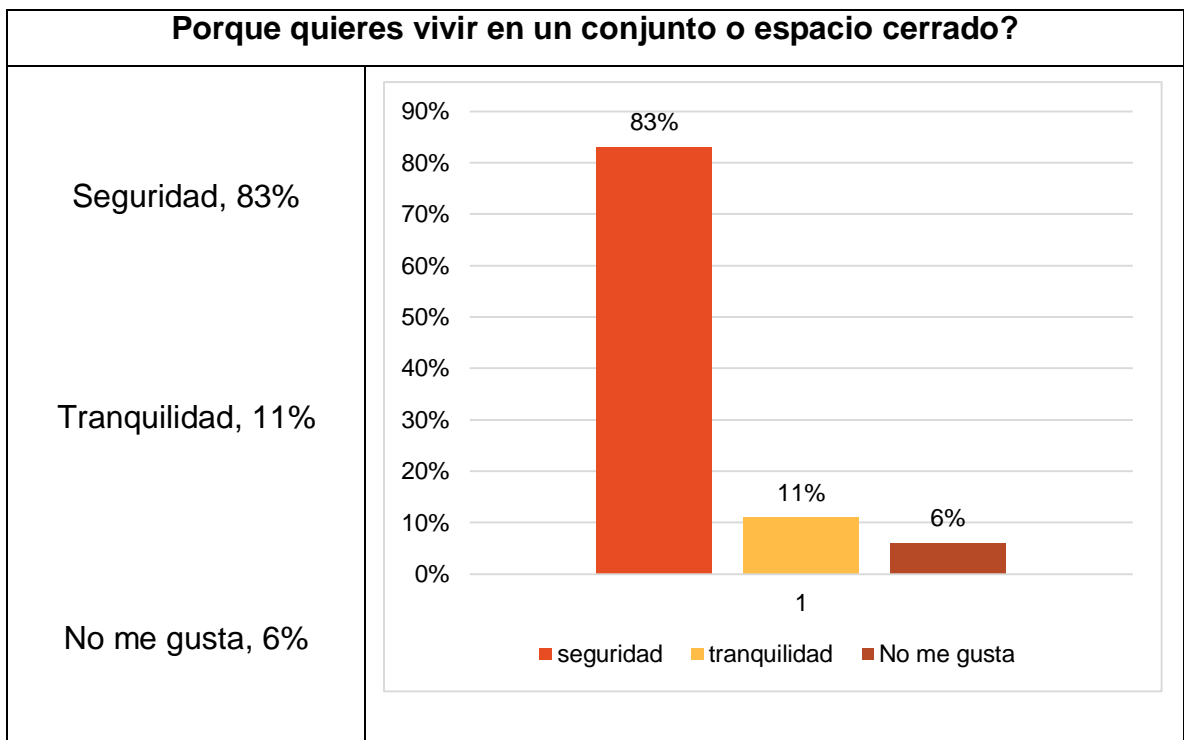
Tabla 29. Social.

(pregunta con respuesta libre)



A la pregunta anterior el 83% de la población manifiestan estar conformes con el lugar donde habitan por diferentes causas como: cercanía con 17%, seguridad con 22%, comercio con 8%, y tranquilidad con 33%, a diferencia del 17% que manifiestan estar en desacuerdo por diferentes razones como: lejanía con 8%, más costos con 6%, movilidad con 3% y problemas sociales con algún vecino con 3%. Se concluye que más de la mitad de la población encuestada con el 83% está conforme en el barrio o conjunto cerrado donde habita.

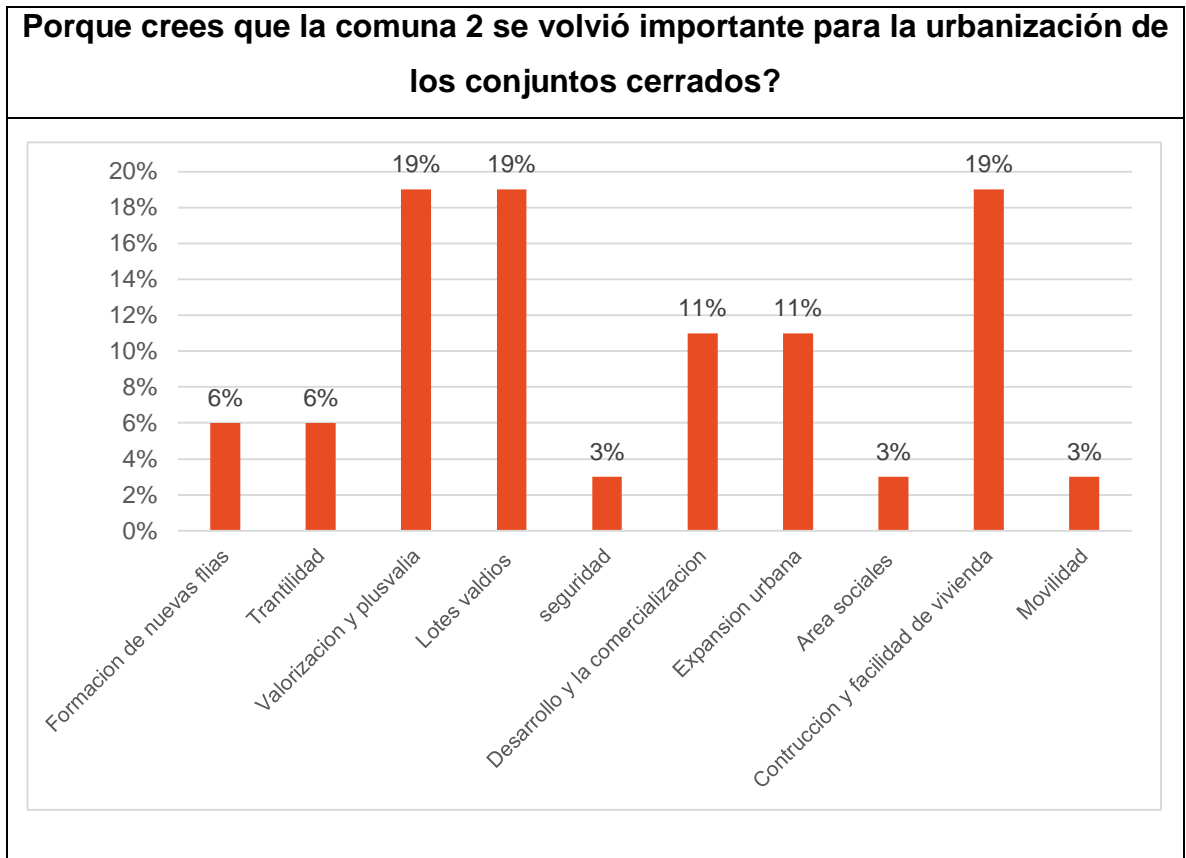
Tabla 30. Social. (pregunta con respuesta libre)



A la pregunta anterior, con un 83% los habitantes respondieron sentirse seguros en estos espacios cerrados, seguido por la sensación de tranquilidad y silencio con 11% y solo el 6% no está conforme viviendo en estos lugares cerrados por problemas sociales o por más costos en cuanto a movilidad, concluyendo que los habitantes que acceden a estos espacios se sienten más seguros por tener algún tipo de cerramiento.

Tabla 31. Social.

(pregunta con respuesta libre)



Basado en la pregunta anterior los pobladores dieron diferentes respuestas a las que piensan que la comuna 2 se volvió importante por varias razones, con un 19% la valorización y plusvalía del sector, los lotes vacíos y por el sector constructivo y facilidad de pago cada una con el mismo porcentaje, seguido de desarrollo, la comercialización y la expansión urbana cada una con un valor de 11%, por la formación de nuevas familias jóvenes y tranquilidad con 6% cada una y por seguridad, áreas sociales y movilidad con 3% cada una. Se concluye que los encuestado piensan que el sector se volvió importante para la urbanización de los espacios cerrados por que es una zona con lotes baldíos, por la llegada del sector constructivo y la facilidad de adquisición de la vivienda, influenciado por el nuevo centro comercial TerraPlaza que se encuentra cerca de la zona generando valorización y plusvalía del sector.

De acuerdo a las tabulación de las encuestas realizadas a los habitantes de la comuna 2 se concluye que los habitantes del sector han adquirido sus viviendas desde el 2000 hasta el año de 2018 siendo la mayoría nuevas, con menos de 10 años de adquisición, adicional entre las actividades que más realizan dentro o fuera de los conjuntos cerrados son las prácticas de algún deporte o caminar, en cuanto a los problemas constructivos más de la mitad de la población encuestada afirma presentar algún tipo de problemas en sus viviendas, siguiendo con el análisis, los habitantes afirma encontrar escasos o no tener problemas de distribución, pero el 42% afirman necesitar ampliaciones de algún tipo en sus viviendas, por espacios muy pequeños como: patios, habitaciones, baños y salas, a pesar de estas inconformidades más de la mitad de los habitantes de la comuna 2 que viven en conjunto cerrado se encuentran muy conformes viviendo en este tipo de conjuntos cerrados, siguiendo con el análisis encontramos que entre los 5 aspectos más importantes a la hora de elegir el barrio o conjunto cerrado se encuentran los siguientes:

1. tranquilidad
2. calidad de parques, plazas y áreas verdes
3. estado de las vías
4. Seguridad
5. Belleza.

Siguiendo con el análisis, las actividades que les resulta más difíciles de realizar son: ir a bibliotecas y pagar cuentas, en cuando a la movilidad más de la mitad de los habitantes se trasladan en carro particular, ocasionando más en gastos de movilidad, en cuanto a los gastos básicos de servicios públicos los habitantes afirman que también han aumentado, pero a pesar de los índices anteriores el 83% de la población que habita la comuna 2 está conforme por temas de tranquilidad y seguridad, volviéndose importante según los habitantes por 3 razones:

1. La valorización y la plusvalía,
2. La existencia de lotes baldíos
3. la construcción y facilidad de adquisición de vivienda

A partir de este análisis general, se pretende verificar los datos extraídos con las siguientes otras fuentes secundarias.

13.2 Análisis comparativo

Imagen 28. Debilidades de Popayán hasta el año 2017

DEBILIDADES – POPAYÁN - 2017	
Área USOS DEL SUELO:	
1. Presión urbanística sobre áreas de producción agrícola y zonas naturales	
2. Descontextualización de los nuevos desarrollos de expansión. Falta de continuidad urbana y excesiva dependencia del coche	
3. Expansión urbana vinculada a los viales principales por autoconstrucción	
4. Segregación socio-espacial	
5. Falta de mezcla de usos	
6. Edificaciones abandonadas y baldíos urbanos	
Área MEDIO AMBIENTE	
7. Contaminación de las fuentes hídricas por basuras y escombros en zona urbana y rural	
8. Invasión en la mayoría de humedales de conjuntos residenciales y otras construcciones	
9. Algunas quebradas y ríos se encuentran invadidas por asentamientos subnormales	
Área RIESGOS	
10. Inundaciones en los sectores cercanos a ríos y quebradas (ríos Molino y Ejido y Quebrada Pubús)	
11. Deslizamientos y derrumbes de laderas	
Área MOVILIDAD	
12. Puntos críticos con trancones en la vía Panamericana en sectores de las glorietas, Centro Comercial Campanario y en el Bº Bolívar (c.6º)	
13. Falta de conectividad global de la ciudad y mal estado de pavimentación	
14. Falta de cobertura y excesiva concentración de las rutas de Transporte.	
Área ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO	
15. Escasez de espacio público y áreas verdes en la zona urbana: Ocupación del espacio público por parte del comercio	
16. Falta de equipamientos dentro de la ciudad y en el ámbito rural.	
17. Pérdida del carácter de ciudad compacta y del valor patrimonial en los últimos años	

Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán

Comparando con uno de los análisis hechos por parte de la entidad financiera de desarrollo Findert. Estudios base del municipio de Popayán, se observa en las imágenes anteriores las debilidades el crecimiento urbano de la ciudad, divididas en 4 áreas importantes, siendo: usos de suelo, medio ambiente, riesgos, movilidad y espacio público y equipamiento.

En el caso de la comuna 2 presenta varios debilidades que se presentan en la imagen 28, como lo es la presión urbanística sobre áreas de producción agrícola y zonas naturales, donde la demanda de vivienda unifamiliar y multifamiliar en la

comuna 2, donde el factor económico juega un papel muy importante involucrando a las constructoras e inmobiliarias en un camino por subsanar la demanda de vivienda creando réplicas de viviendas y haciendo que la ciudad pierda el valor social y espacial al implantar proyectos que se extienden hasta los límites y no fomentan las relaciones sociales y la creación de espacio público abierto, adicionalmente la demanda de vivienda que se extiende por fuera del perímetro urbano hasta llegar a áreas rurales es causado por el acogimiento de la población desplazada, que no se encuentra en la capacidad de pagar por una vivienda conformando asentamientos subnormales que se sitúan en espacios de riesgos para la vida humana y contaminando las fuentes hídricas todos estos problemas causados por falta de orden y rigor en la norma urbanística.

Imagen 29. Asentamientos en el sector Chuni



Fuente: FIC, marzo de 2019

El crecimiento urbano en la ciudad se ha acelerado en los últimos años a base de planes parciales que se localizan en las periferias, como el plan parcial de Chune, de San Bernardo y lame, cargando a las vías principales que comunican con el centro provocando pautas de movilidad insostenible, adicional a este problema los nuevos desarrollos en la comuna 2 como el plan Morinda y Avitar evidencian más la sobrecargan de los flujos vehiculares en la carrera 9, 9ª y la variante

Imagen 30. Descontextualización de los nuevos desarrollos y discontinuidad urbana.

DOFA		CÓDIGO D-2			
Descontextualización de los nuevos desarrollos y discontinuidad urbana		USOS DEL SUELO			
<p>Nuevos desarrollos de viviendas en tipología residencial de alta densidad se concentran en sectores periféricos.</p> <p>Estas localizaciones representan una ruptura de la continuidad urbana, no sólo en la huella, sino también en el grado de densidad.</p>					
GRAVEDAD		PRIORIDAD DE INTERVENCIÓN		VALORACIÓN GLOBAL	
MUY GRAVE	4.3	MUY ALTA	4.3	MUY ALTA	4.3

Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán

La transversal 9ª vía al bosque y la apertura de la variante norte, trajo la llegada de la construcción del complejo deportivo de juegos nacionales, que a su vez extendió la vivienda al borde la vía. Según este diagnóstico, y los recorridos sobre la variante norte el crecimiento urbano, excedió los límites del perímetro urbano y de la cobertura de servicios públicos modificando las condiciones del suelo agrícola a parcelas habitacionales, la variante siendo una vía periferia de alto flujo posee además también desarrollos de vivienda unifamiliares y multifamiliares y negocios de comidas los fines de semana, todos estos factores y cambios de usos del suelo sobrecargan la demanda de infraestructura vial y de servicios no solo en la comuna si no en la ciudad en general, adicionalmente la variante se convierte en una opción vial para el desplazamiento, presentando altos índices de accidentalidad debido a los nuevos proyectos, donde las personas que los habitan utilizan este tipo de vías rápidas para evitar el tráfico de la carrera 9 y la carrera 6, vías que conectan las ciudad y promotoras de al tráfico vehicular, y revaluando los derechos de propiedad sobre la tierra.

Teniendo en cuenta las problemáticas anteriores se hace de carácter prioritario la intervención de un órgano que regule este tipo de construcciones para mitigar los daños actuales y a futuro como lo son la inaccesibilidad al transporte público por la lejanía y la necesidad de adquirir un vehículo nuevo generando más costos para las familias que viven en las periferias y produciendo mayor contaminación ambiental debido a la emisión de gases.

Imagen 31. Segregación socio espacial

DOFA		CÓDIGO D-4	
Segregación socio-espacial		USOS DEL SUELO	
<p>La diferenciación de los estratos sociales es un fenómeno extendido a nivel nacional y una característica también evidente en el entorno de Popayán.</p> <p>La construcción del entorno urbano no sigue pautas de integración de estratos y usos diferentes, puesto que no sólo articula áreas segregadas, sino que tampoco crea espacios públicos de integración.</p>			
GRAVEDAD	PRIORIDAD DE INTERVENCIÓN	VALORACIÓN GLOBAL	
MUY GRAVE 4.3	MUY ALTA 4.1	MUY ALTA	4.2

Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán

Los conjuntos cerrados se han convertido en barreras sociales y espaciales que no buscan la integración urbana, si no que divide la ciudad y evidencia más los estratos sociales convirtiéndose en desarticuladores del espacio urbano puesto que no apoyan a la creación de espacios públicos y espacios de recreación que impulsen la integración de la comunidad, olvidándose de la creación de ciudad y del espacio público como una estrategia de calidad urbana y pluralidad dentro de un mismo espacio.

Según el estudio realizado por Findeter, de la huella urbana en la ciudad de Popayán la demanda de las viviendas cerradas en el perímetro afecta los suelos urbanos y rurales de vocación agrícola y de valor natural, adicional la construcción de las viviendas de interés social para la población desplazada ubicadas en la variante sur, fortalece la segregación socio espacial apartándolos del resto de la ciudad, excluyéndolos de las otras clases sociales y originando más gastos para estas poblaciones de bajos ingresos por la lejanía de los diferentes usos de suelo y la falta de cobertura de servicios públicos, creando espacios no compactos debido a falta de adquisición del suelo urbano y el control de vivienda digna.

Según la revista web Colombia informa, a finales del año 2017 las comunas 2,6 y 7 presentan entre 1800 y 2000 familias que viven en asentamientos informales, ubicados en 22 barrios con viviendas fabricadas en madera y con poca infraestructura, viviendo en malas condiciones sin tener ningún tipo de ayuda del estado para mitigar las problemáticas que se presentan, problemáticas causadas por la debilidad de la norma basada en la estratificación social, además de que no existe una infraestructura de servicios, de espacio público y ambiental que permita la conexión de equipamientos nodales y la interacción social en condiciones no excluyentes. Estos asentamientos informales también originan un daño ambiental contaminando las quebradas y ríos de la ciudad. Según la dimensión ambiental del P.O.T. la contaminación de las aguas en los ríos Cauca, Molino, Sate, y Ejido presentan un grave problema de contaminación de desperdicios sólidos, causado por el déficit en la presentación del servicio de aseo y la falta de conciencia ambiental agravados por las invasiones de asentamientos en las márgenes de los ríos por construcciones que han recibido la autorización por parte de la alcaldía.

Imagen 32. Falta de mezcla de usos de suelo urbano

DOFA		CÓDIGO D-5
Falta de mezcla de usos	USOS DEL SUELO	
<p><i>La falta de mixticidad de usos, conlleva a un eco-sistema urbano pobre. Hay zonas exclusivamente residenciales y otras de carácter terciario o de servicios. Este esquema urbano implica un modelo insostenible y contrario a los principios de mitigación del cambio climático, puesto que fuerza la necesidad de grandes desplazamientos para la realización de actividades cotidianas.</i></p>		

Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán

La falta de mezcla de usos del suelo en la ciudad empobrece las dinámicas sociales y las sobrecarga en zonas específicas de la ciudad, como lo es el centro histórico que se encuentra rodeado de comercio, infraestructura vial y de servicios, vivienda, espacios públicos y zonas culturales, además se encuentra cercano a equipamientos de salud, en este aspecto la regulación urbana busca el máximo aprovechamiento urbanístico y no el bienestar general al crear espacios mono funcionales en el resto de la ciudad exclusivamente residenciales, segregando la ciudad y haciéndola depender del vehículo, dificultando el acceso a centros de abastecimiento.

Imagen 33. Falta de equipamientos

DOFA		CÓDIGO D-16
Falta de equipamientos dentro de la ciudad y en el ámbito rural	ESPACIO PÚBLICO Y DOTACIONES	
<p><i>Se observa un fuerte desequilibrio en el reparto de los equipamientos para el servicio público, tanto en la ciudad como en el ámbito rural.</i></p> <p><i>La mayoría de las comunas no tienen espacios recreativos ni juegos infantiles. Los espacios de recreación existentes están siendo infrutilizados por falta de mantenimiento y equipo adecuado.</i></p>		

Fuente: Fuente: Findeter. Estudios Base del municipio de Popayán

Como se refleja en la imagen anterior la ciudad carece de espacios públicos, de recreación y falta de equipamientos nodales que se articulen a la red vial y que permitan ir hacia el bienestar general, esta grave problemática es causada debido a la incapacidad financiera para ejecutar las dotaciones previstas, el inadecuado control de los equipamientos y la falta de conciencia ciudadana para mantenerlos, como consecuencia del déficit de espacios públicos se pierde la capacidad de interrelación social y la construcción de equipamientos públicos gestionados de forma privada.

113.2. Compacidad Urbana

Para entender el siguiente tema es importante hablar sobre La importancia de dividir la ciudad en diferentes tejidos obteniendo información sobre la morfología de cada unidad espacial que se explicara a continuación. En el documento que recoge la experiencia en Vitoria-Gasteiz se define la compacidad como:

“La ciudad compacta busca la eficiencia en el uso de los recursos naturales. Uno de los recursos naturales básicos – y no renovable – es el suelo. Incrementar la mixticidad de usos en un modelo urbano compacto puede favorecer la reducción del uso extensivo del suelo. La densificación y la introducción de nuevos usos en zonas mono funcionales permiten aumentar la complejidad y, al mismo tiempo, liberar el espacio natural de la presión que genera un modelo de ciudad difusa.”²⁸

Según Gasteiz se pueden distinguir seis tipos de tejidos, son: casco antiguo (sector histórico parque caldas), ensanche (primer planeamiento de la ciudad), bloque (construcciones en bloques de viviendas), unifamiliar y multifamiliar (conjuntos), mixto e industrial (comercio e industria). Este análisis solo se entrará a analizar las viviendas unifamiliar y multifamiliar en conjuntos cerrados.

Resultados del indicador de la compacidad, (relación entre espacio edificado y espacio libre).

²⁸ AGENCIA DE ECOLOGÍA URBANA DE BARCELONA. Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Vitoria-Gasteiz. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Alcaldia_de_Vitoria-Gasteiz_ND_La_compacidad_urbana1.pdf

Tabla 32. Altura de las Viviendas

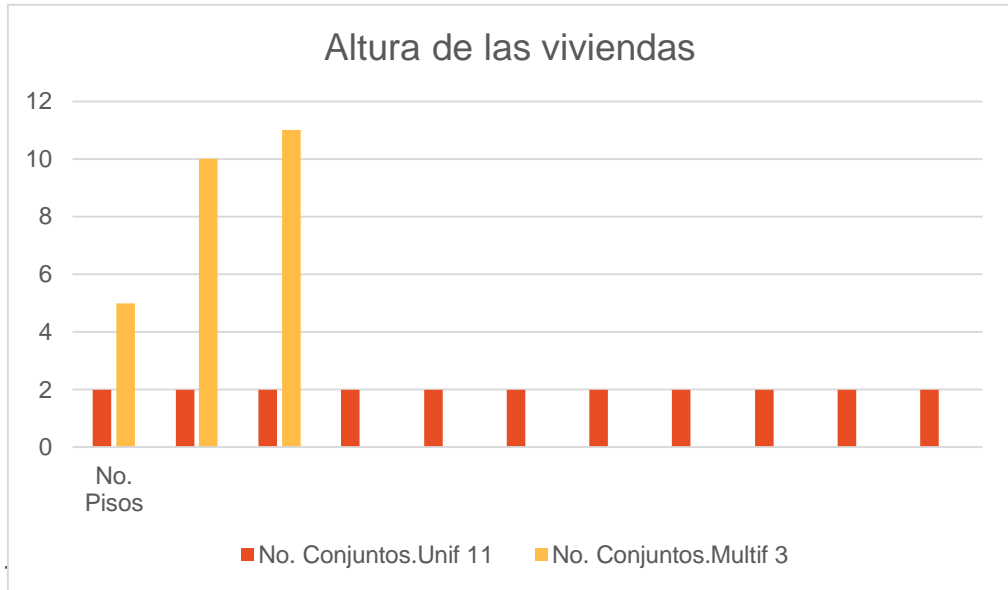
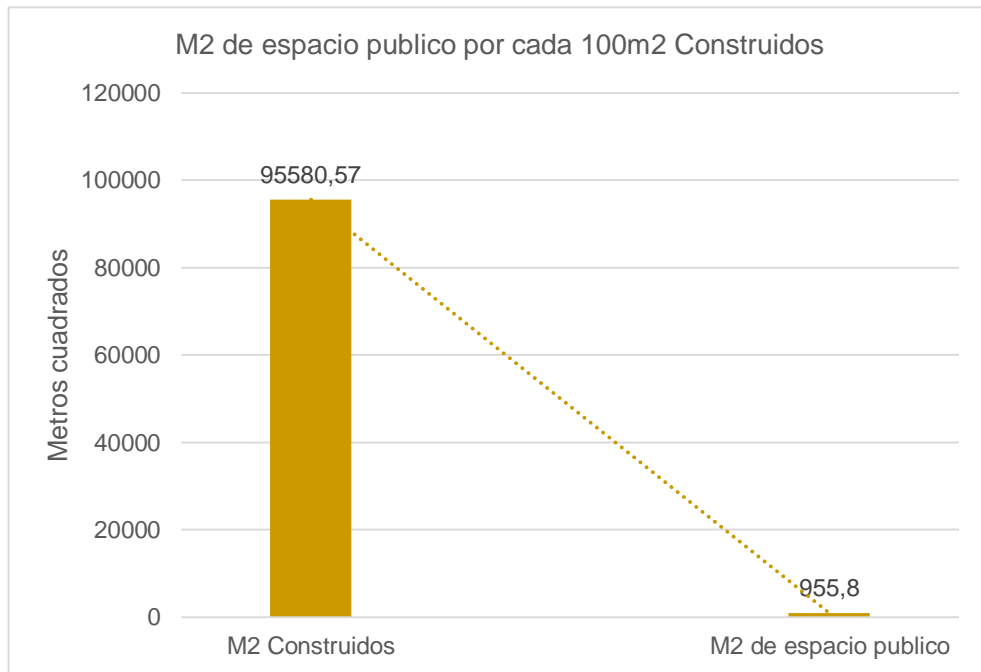


Tabla 34. m2 de espacio público por cada 100 m2 construidos



Cabe aclarar que la información en esta tabla se realizó solo con la información de 6 licencias urbanas y de construcción gracias a la curaduría urbana 1 que facilito en el mes de agosto del 2018.

Se medirá con el grado de compacidad con (CC) y la Compacidad corregida con espacios de estancia definida como la relación entre el volumen edificado y los espacios de estancia (los parques, los jardines y las plazas.) de una determinada área urbana.

El modelo razonable de densidad edificatoria debe ser compensado por carácter público encargado de mitigar el efecto densificado.

Claramente tabla evidencia los m² de espacio público abierto que debería existir alrededor de 13 conjuntos cerrados, sabemos esto ya que anteriormente se realizó el análisis de espacio público donde se observa que en toda la comuna hay un déficit de espacio público y que el existente se encuentra en mala calidad o es de carácter privado, con un total de 85.202 m² en toda la comuna demostrando que no existe un equilibrio entre el espacio edificado y el espacio libre y de relación.

Tabla 35. Licencias Urbanas de Viviendas Unifamiliares y Multifamiliares

Licencias																				
Espacios Cerrados																				
Tipo	Espacios		No. De casas	No. De Pisos	Area (m ²) Const.	Zona (m ²) Verdes-Parques	Zona (m ²) comunal	Andenes y Vías (m ²)	Area (m ²) libre/ reserva	Índice de Ocup.	Índice de Const.	Area bruta del lote (m ²)	Total area de casion (m ²)	Casion minima	Casion del proyecto	Año de exped.	Curad. Urbana No.	No. De encas. Por conj.		
VIVIENDAS UNIFAMILIARES																				
1	Cond. Versalles		95	2	7816,2	3043,8	354	1010	0	31,66%	157%	12020	4407,8			1998	1	2		
2	B/ Bosques del Pinar		136	2	11487,9	0			4456,85	54%	120%	9792	0			1998	1	0		
3	Conj. Villa del Bosque		45	3		1566,3	197,2	1897,4				8400	3932,9			1998	1	4		
4	Urb. El Rincon del Bosque		64	2		2140,5	50	1949	1242,9	10,67%	10,67%	12800	4139,5	24%	24,00%	2001	1	1		
5	B/Villa del Viento		113	2	18034,8	7688	0	5764	0	39%	78%	23107,8	13452	24%	75%	2002	1	0		
6	Conj. Los Arroyanos		54	2		3461,7	0	2534,1				19406	7144,6	25%	45,95%	2005	1	1		
7	Conj. La Reserva del Bosque		168	2	20325,2	136,1			22066,92	33%	63%	32982,6	695			2007	1	2		
8	Cond. Entepinos		52	2						54%	100%	4509,73				2013	1	3		
9	Cond. Monserrat		42	2	21064,4	3222,81	756,59	4773,39	4284,25	18%	97%	21817	10910,79	20%	37%	2013	1	2		
10	Cond. Campo Argon		112	2	16851,9	0	242	0	0	27%	59%	29157	305,92			2016	1	0		
11	Conj. Guayacanes del Morinda		82	2		3041,27	7052,79	3724,15		28%	69%	15882,49	7052,79	20%	47,30%	2017	1	0		
2. Vivienda Multifamiliar																				
Licencias																				
Espacios Cerrados																				
Tipo	Espacios		No. De Torres	No. De Aptos	No. De pisos	No. Aptos. Por Torre	Zona (m ²) Verdes	Zona (m ²) comunal	Andenes y Vías (m ²)	Area (m ²) libre/ reserva	Índice de Ocup.	Índice de Const.	Total area de casion (m ²)	Casion minima	Casion del proyecto	Area libre (m ²)	Año de exped.	Curad. Urbana No.	No. De encuestas	
V. MULTIFAMILIARES																				
12	Conj. Torres del Bosque		4	481	11	43	0	0	0	0	16%	152%	14138	0		11912,59	2013	1	3	
4	Cond. Monserrat		5	200	10	40	3222,81	756,59	4773,39	4284,25	18%	97%	21817	10911	20%	37%		2014	1	2
13	Cond. Alto de Morinda		13	214	5	16	0				18%	67%	20863,84			16996,47	2013	1	1	

En las tablas anteriores se representan 13 conjuntos cerrados analizados gracias a las licencias de urbanismos cedidas por la curaduría urbana 1, divididas en dos grupos, viviendas unifamiliar y viviendas multifamiliar de las cuales se sacaron unos indicadores como las áreas de cesión, los índices de ocupación y de construcción, el año de construcción, entre otros. En análisis de las tablas en cuanto al número de casas por conjunto, evidencia el número más bajo con 42 casas que pertenece al condominio Monserrat, frente a el conjunto la reserva del bosque con 168 casas, es de notar la diferencia de más de 3 veces el condominio, siguiendo con el análisis, 10 conjuntos cerrados sobrepasan el área bruta de más de 1 hasta 3 hectáreas, establecido por la norma pero al mismo tiempo apoyada por ella, permitiendo establecer más del número de viviendas para cada conjunto residencial por hectárea, donde solo 3 de los conjuntos tiene el área bruta establecido, siendo:

- Bosques del Pinar, con 9.792 m²
- Villa del Bosque con 8.400 m²
- Entrepinos con 4.509 m²

En cuanto a las cesiones por proyectos se puede deducir que cumplen con la norma y están por encima del porcentaje mínimo de cesión para todos los 13 conjuntos, siguiendo con la tabla, el índice de ocupación sobrepasa el 30% de los conjuntos, alcanzo hasta el 40% y más del 50% en algunos espacios de vivienda unifamiliar, y en vivienda multifamiliar entre el 16% y el 18%, ocasionando la densificación a tope de los predios, en cuanto al índice de construcción, se encuentra el más bajo con el 63% perteneciente a la reserva del bosque y el más alto con el 157% perteneciente al condominio Versailles, finalmente 11 conjuntos son construidos del 2000 hasta la actualidad y los otros 3 restantes pertenecen a 1998 con licencias de parcelación y posteriormente de urbanismo y construcción.

Respecto a los datos anteriores se concluye que los espacios cerrados no están regulando el uso del suelo de la manera más apta, puesto que son utilizados como

barreras físico-sociales que excluyen al resto de los habitantes de espacios públicos recreativos y áreas verdes para la socialización, tampoco regulan adecuadamente la ocupación del suelo urbano en el momento en que las constructoras densifican de manera irracional el predio visto solo como un negocio y no como un espacio social e influyente, y finalmente no aprovechan el suelo eficazmente edificando más viviendas unifamiliares y ofreciendo más espacios sociales al interior de ellos dejando en el ejercicio de hacer ciudad un bajo o nulo espacio público exterior restándole calidad urbana a la ciudad.

13.3 Modelos empíricos de la percepción en la comuna 2

Escenario percibido

Como ya se ha explicado este tipo de escenarios es limitado por diferentes barreras físicas, que en el caso de la comuna 2 conjuntos cerrados son cercados con muros bajos, rejas y con guardias de seguridad para limitar el acceso de cualquier transeúnte o persona no deseada, estos conjuntos originan espacios sociales concebidos como homogéneos, donde se percibe de manera positiva todo lo que está dentro del conjunto y lo que se encuentra fuera de este, de forma negativa.

Los habitantes del interior de los espacios cerrados aceptan y están a gusto con todo lo que conforma el conjunto cerrado favorecido por sus áreas libres, parqueos y espacios complementarios, incluyendo la seguridad, la distinción hacia el exterior, la igualdad de clase social, el nuevo estilo de gobernabilidad, que se adapta a un nuevo modelo ideal.

Es a partir de la separación con el resto de la ciudad que se crea un espacio percibido fracturado entre dimensiones internas y externas restándole calidad urbana a la comuna y a la ciudad en general.

Escenario concebido

Este escenario muestra que el espacio interior de cada conjunto cerrado se fortalece cada vez más, con la llegada de otros conjuntos, con la existencia de la misma clase social, con ingresos económicos similares conformando una buena calidad de vida, en su interior rodeado de varios beneficios espaciales y quitándole a la ciudad las diferentes funciones y significados que genera el espacio público abierto, en el caso de comuna 2 se evidencia en el crecimiento y la expansión de los conjuntos que llegan hasta la periferia y que se agrupan en espacios según los estratos sociales y

entre más segura y cerrada es la propiedad más alto es el status, donde la mayor ganancia es para el constructor y la inmobiliaria ofreciendo viviendas con o sin acabados y asegurando la adquisición de metros cuadrados construidos.

Escenario vivido

Este escenario es la consecuencia de los dos anteriores donde la ciudad es la que más pierde, y el constructor es el que se lleva la ganancia, y donde el estado es el actor más importante, puesto que no está generando una normativa específica que mitigue los impactos socio espaciales, ambientales y culturales que genera la construcción excesiva de estos espacios cerrados que no aportan a la ciudad si no que en vez de eso se convierten en islas que le quitan el espacio público a esta y generan un daño de la forma urbana al no entender la ciudad como un espacio pluricultural y multidimensional que se interrelaciona y retroalimenta, en la comuna 2 es poco el espacio público abierto existente, y la expansión de los conjuntos cerrados es llevado hasta la periferia de la ciudad, y ubicados cerca de las vías rápidas y creando trastornos de conducta en el caso de los niños puesto que conciben dos realidades la de los de adentro y los de afuera haciéndose difícil entender otras realidades sociales diferentes a las propias.

14. FASE V

CONCLUSIONES

¿Cuál es el futuro del espacio urbano y del ejercicio del derecho a la ciudad en Popayán?

La segregación y la fragmentación socio espacial le resta calidad urbana a la ciudad, donde la calidad procede de la pluralidad, de funciones y significados asociados a un mismo espacio y en la ciudad de Popayán, en la comuna 2 está conformada en su mayor parte por conjuntos cerrados separados del resto de la ciudad e impidiendo la formación del espacio público hacia el exterior, donde los conjuntos cerrados están desarticulados y son provistos de dispositivos de cierre que segregan el resto de la ciudad ocasionando una crisis de la forma urbana entendida como el arte de vivir como una sociabilidad urbana mediada por la ciudad.

A pesar de la crisis de la forma urbana que se evidencia en la ciudad y especialmente en la comuna 2, aún se pueden generar nuevas formas que rescaten la dimensión espacial de la fragmentación y que asuman de lleno la desigualdad de los procesos sociales que se generan en la ciudad.

En el libro diseño urbano, teoría y método, se entiende la ciudad con una visión relacionada con 3 factores: ecología urbana, sociología urbana y economía urbana, relacionando estos temas para integrar el territorio para poder darle una mirada óptima.

En la actualidad y desde el siglo pasado, la proyección de la ciudad se realizó bajo los preceptos del urbanismo, pese a la fuerte oposición que comenzó a recibir el modernismo en los años 60 y 70, hoy día modernidad es entendida como corriente

estética frágil, como una fotocopia de versiones anteriores con algunas características específicas que sugieren mejores.

El diseño urbano actual atiende la diversidad y heterogeneidad presentes en el espacio urbano, considerando el desarrollo de las tecnologías, donde se han generado nuevas teorías intentando dar respuesta a la problemática en las nuevas visiones para el diseño de las ciudades y sus espacios públicos. Bajo la dinámica del diseño urbano y con las nuevas perspectivas de hacer ciudad, se generaron diferentes percepciones del espacio urbano y lo que está concebido dentro de él: el espacio público y espacio privado.

El conjunto cerrado es una isla urbana que se hace posible a partir de la separación con el resto de la ciudad o el afuera, donde se distingue por la privatización del espacio urbano anteriormente público, cercano a las vías rápidas de circulación, donde su localización produce un aumento de suelo y sus residencias impulsando la actividad comercial del área que lo rodea, además genera un nuevo estilo de gobernabilidad en su interior.

El proceso de la segregación socio espacial que se da a partir de los conjuntos cerrados endurece las diferencias y las divisiones sociales al aislarse de forma social, geográfica y económicamente reduciendo las oportunidades laborales y aumentando la vulnerabilidad social.

La creación de los conjuntos cerrados es causada a partir del aumento de la inseguridad y la violencia urbana, la desaparición del valor y el sentimiento de comunidad, el acrecentamiento de la brecha entre pobres y ricos, mayor contacto con la naturaleza, y generación de status y homogeneidad, el retiro del estado como garantía de la seguridad, y el estado como el principal actor en la formación de estrategias para la construcción, ya que sus decisiones involucran al resto de los

actores como planificadores, como las constructoras al desarrollar una nueva moda urbana.

Los conjuntos cerrados se salen de la sociología urbana teniendo en cuenta que los habitantes de los espacios cerrados tienen baja o nula interacción, tanto los habitantes del mismo espacio como el resto de la ciudad de afuera, impidiendo el acceso con barreras y muros, para no tener que lidiar con los problemas sociales que existen alrededor, como los asentamientos cercanos que poseen comportamientos disfuncionales, generados por el resto de la población, encerrada en estas islas espaciales, condicionado a que se genere dentro de estos espacios otros procesos internos normativos y de organización, ocasionando dispersión y aislamiento de los diferentes grupos sociales fragmentando la ciudad desde adentro. Estos espacios se salen de temas de ecología urbana, cuya finalidad es medir las distancias entre los micro espacios, en este caso en las viviendas cerradas ya sean multifamiliares o unifamiliares frente a los espacios públicos no privados, estos micro espacios no son la mejor propuesta para los territorios puesto que es innegable que le están quitando e impidiendo al territorio la formación de zonas aptas para la socialización y no generan apropiación del territorio para el mismo cuidado y protección de estas áreas para el disfrute de los habitantes, y finalmente no incluye la economía urbana por que las dinámicas del territorio son muy estrictas, entendiéndolo desde los conceptos de Gustavo Munizaga estos conceptos no existen, por lo tanto la ciudad como se está pensando en este momento, no está teniendo estos temas en cuenta, por tanto el territorio no está siendo sostenible y no es factible.

- La ciudad no es sostenible porque no hay acceso a los recursos públicos, en este caso el sector carece de parques, plazas y plazoletas, lugares recreativos no privados, que garanticen a los habitantes el bienestar y generen socialización, implicando la adaptación del espacio público, para

que la ciudad tenga temporalidad y perdure no puede ser ni aislada ni jerarquizada.

- El sector necesita favorecer el comercio justo, y no el consumo desmedido, que genere más dinámicas sociales diferentes y evite problemas sociales como la inseguridad y el robo que es el productor de las vallas perimetrales.
- La densificación y la introducción de nuevos usos en el sector considerado como mono funcional no permiten liberar el espacio natural de la presión que genera este modelo de ciudad.
- La expansión del fenómeno del conjunto cerrado en la comuna 2 no sólo es ignorada por los instrumentos de planeación en vigor, sino que es promovida por éstos, contribuyendo así a la fragmentación del espacio urbano y debilitando el derecho a la ciudad y al intercambio socio espacial.
- Tras analizar el fenómeno del conjunto cerrado en la comuna 2 y los principios que fundan la Ley 388 de 1997 (la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios) tomando como punto de referencia la expansión del fenómeno del conjunto cerrado y el cuerpo la comuna se está sobrecargando con áreas netamente constructivas y se está olvidando del espacio público y recreativo donde se relacionen cotidianamente y generen ambientes tranquilos, seguros, y sociables para la comunidad en general.

La Ley 388 se ha construido sobre las bases de esta intención, su énfasis en el aspecto cuantitativo de los instrumentos de planeación y en la captura de la plusvalía ha terminado por arrancar su contenido, separándolo de la realidad de la ciudad y de sus expresiones cualitativas. Es así como, paradójicamente, el

crecimiento del fenómeno del conjunto cerrado no es tomado en consideración por un marco legal de planeación que pone la función de social de la propiedad al centro de sus preocupaciones.

Asimismo, el P.O.T de la ciudad de Popayán intenta construir una perspectiva abierta del desarrollo urbano, fortaleciendo el sistema económico basado en un carácter constructivo e inmobiliario y debilitando el sistema social y ambiental, impidiendo la relación equitativa de todos los sistemas espaciales privándolo del elemento más importante y materia prima, para que exista una inter-relación sostenible, privándolo de su materia prima, el espacio público eficiente.

RECOMENDACIONES

- El P.O.T. debería considerar tener más en cuenta la realidad de la ciudad en términos espaciales y sociales. Tal dinamismo debería incluir una visión de la urbanización más detallada, menos amplia y macroeconómica, conjugada con una concepción de la propiedad menos capitalista que tenga en cuenta a la comunidad más como actor que como consumidor.
- El P.O.T. debería Intentar dar a la comuna 2 el 2.5% de metros cuadrados de espacio público por cada 100 m² construidos, para equilibrar el déficit de que existe hoy día, y generar unos mecanismos de recuperación del espacio público a 20 años, donde los primeros 5 años se puedan recuperar los espacios en asentamientos subnormales, contribuyendo a la conservación de recursos naturales, reduciendo los niveles de contaminación en las rondas de los ríos que se ven afectadas por los asentamientos y creando un medio ambiente apto para el resto de la población al convertir los espacios públicos ubicados en las rondas de los ríos en espacios de reserva y protección, los siguientes 5 años se enfocaran en la recuperación, mejoramiento y conservación de los espacios públicos existentes que no cuenta con el equipamiento adecuado para su uso, contribuyendo a la preservación de la memoria histórica de cada lugar, y los siguientes 10 años estarán enfocados a la creación de nuevos espacios públicos adecuados y accesibles para todos y generando identidad en todas las comunidades .
- El P.O.T. tendría que delimitar la comuna 2 y evitar su expansión hacia la zona rural, generando una articulación solo de la comuna 2 con sus centros poblados inmediatos, como Santa Rosa, San Rafael, san Ignacio, Villa Nueva, Samanga, las cosas, Pisoje bajo entre otros, para que la ruralidad

no se pierda, sino que se articule convirtiéndose en espacios de bienestar para la comuna 2.

- la variante como un espacio de oportunidad para la articulación con la ruralidad y con el campesino, El P.O.T debería de generar tensiones para el mejoramiento de los centros poblados cercanos que podrían llegar a ser espacios de abastecimiento fortaleciendo el campo y creando una red de alimentos, creando una oportunidad de trabajo y potencializando estos lugar para así evitar que la comuna se siga expandiendo y creando islas segregadas disfuncionales que le quitan a la ciudad los espacios culturales y generan problemáticas sociales y funcionales.
- El P.O.T debería articular la ciudad de Popayán hacia la educación, la salubridad, el bienestar y la salud, con la inclusión de equipamientos nodales, que permitan la llegada de todos los estratos y clases sociales en condiciones no excluyentes. En el caso de la comuna 2, y según el análisis y los recorridos realizados en esta zona, la comuna carece de bibliotecas y espacios culturales, teniendo que desplazarse a el centro histórico para obtener estos y otros servicios, es por ello que al generar este tipo de equipamientos que necesita cada comuna se genera empleo y se articula la ciudad en puntos estratégicos, construyendo redes sociales y funcionales dentro de la ciudad, enriqueciendo el desarrollo cultural y social de la misma.
- El P.O.T. debería tener en cuenta los índices de ocupación en el sector constructivo de los conjuntos cerrados, donde este índice corresponda a un porcentaje menor que el índice de construcción, densificando en altura y no en construcciones horizontales donde se pierda el espacio público, generando una nueva visión urbana que mitigue la falta de áreas verdes, zonas de recreación y espacios de convivencia ciudadana.

- La comuna 2 históricamente ha presentado porcentajes más altos en índices delincuenciales en dos aspectos: lesiones personales y hurtos a residencias, es por ello, que el P.O.T. debería considerar retirar las vallas y cerramientos perimetrales en los nuevos conjuntos que se construyan, facilitando el intercambio y la convivencia ciudadana, con una posible inclusión de los espacios comunales para todos, formando ciudad y una ambiente más sano y social.

BIBLIOGRAFÍA

- ALCALDÍA MUNICIPAL DE POPAYÁN. Plan de ordenamiento territorial. Popayán, 2002.
 - _____ . Plan Maestro de movilidad del municipio de Popayán. Popayán, 2016.
 - ALFONSO, Óscar. “La residencia en condominios en un ámbito metropolitano andino. La conquista del campo por los ciudadanos y el orden segmentado en la región Bogotá, Cundinamarca”. En Goueset, Vincent et al. *Hacer metrópoli. La región urbana de Bogotá de cara al siglo XXI*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2005.
- AMÉRIGO, M; y ARAGONÉS, J. I. Satisfacción residencial en un barrio remodelado: Predictores físicos y sociales. En: *Revista de Psicología Social*, 3, pp. 61-70. 1988.
- CARRASCO GALLEGOS, Brisa. Comunidades cercadas y sustentabilidad urbana. Evaluación ambiental en Tijuana, México. En: Eloy Méndez Sáinz (coord.) *Arquitectura sin riesgos, vivienda y urbanismo de comunidades cercadas*, p. 137 – 166. España: Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid, 2007.
 - CONCEJO MUNICIPAL POPAYÁN. Acuerdo número 010 de 2016 “Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo 2016–2019” “Vive el Cambio”
 - CONGRESO DE COLOMBIA. Ley 388 de 1997. Diario oficial. Bogotá.

- _____ . LEY 9 DE 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. (11 de enero de 1989)
- DUANY, Andrés. Charlas en el capitolio de la habana sobre el nuevo urbanismo. Ediciones unión. Colección de arquitectura y ciudad. 2010.
- VIGIL, Gustavo Munizaga. Diseño Urbano Teoria y Metodo. Popayán: Editorial UC, 2014.
- LINARES, Santiago. Las consecuencias de la segregación socioespacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). En: Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad, junio de 2013, vol. 14, núm. 14, p. 05-30.
- SOJA, Edward W. Postmetrópolis: estudios críticos sobre las ciudades y las regiones. Madrid: Traficantes de Sueños, 2008. p.442
- TALCOTT, Parsons. La estructura de la acción social. Madrid, 1968.

WEBGRAFÍA

- AGENCIA DE ECOLOGÍA URBANA DE BARCELONA. Plan de indicadores de sostenibilidad urbana de Vitoria-Gasteiz. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: https://flacso.edu.ec/cite/media/2016/02/Alcaldia_de_Vitoria-Gasteiz_ND_La_compacidad_urbana1.pdf
-
- Arends Morales, Lenimar N. Satisfacción Residencial. Encuesta diseñada. Universitat Politècnica de Catalunya. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/18212/report5_LENIMAR_SATISFACCION%20RESIDENCIAL%20-%20ENCUESTA.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- BELLET, Carmen. Los espacios residenciales de tipo privativo y la construcción de la nueva ciudad: visiones de privatopía. En: *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Enero 2007. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: https://www.researchgate.net/publication/39116843_Los_espacios_residenciales_de_tipo_privativo_y_la_construccion_de_la_nueva_ciudad_visiones_de_privatopia
- DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Boletín censo general 2005. Perfil Popayán, Cauca. 2005. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: https://www.dane.gov.co/files/censo2005/PERFIL_PDF_CG2005/19001T7T000.PDF

- ENRÍQUEZ ACOSTA, Jesús Ángel. Entre el miedo y la distinción. El estado actual del fraccionamiento cerrado en las ciudades fronterizas de Tijuana, Nogales y Ciudad Juárez. En: Estudios fronterizos, enero - junio 2007vol.8 no.15 Mexicali. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0187-69612007000100001
- GALAVIZ MOSQUEDA, Ana Isabel, VALLADARES ANGUIANO Reyna y CHÁVEZ, Martha. Fraccionamientos cerrados residenciales, productores de inseguridad urbana subjetiva. En: Cuadernos de vivienda y urbanismo, enero-junio 2014, vol. 7, núm. 13, p. 50-67. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/8749/8067>
- GARCÍA JEREZ, Francisco Adolfo y PERALTA ARDILA, María del Pilar. Urbanizaciones cerradas y su vinculación con el espacio exterior en la ciudad de Cali: una propuesta metodológica para su análisis. En: Prospectiva, octubre del 2014, núm. 19, p. 221. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: <http://revistapropectiva.univalle.edu.co/index.php/prospectiva/article/view/972>
- MARTÍNEZ BARRIOS, Hermes Emilio. Conjuntos residenciales cerrados y segregación social urbana en Valledupar. En: Pensando Psicología. Enero - junio,2012, Vol. 8, núm. 14, p. 105 - 116. Facultad de psicología. Universidad Cooperativa de Colombia. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: <https://revistas.ucc.edu.co/index.php/pe/article/view/328/337>

- MINISTERIO DE LAS TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIÓN. Estratificación por comunas municipio de Popayán. [en línea], 18 de febrero del 2017 [revisado 24 de abril 2018]. Disponible en Internet: <https://www.datos.gov.co/en/Vivienda-Ciudad-y-Territorio/estrato-de-los-barrios-del-municipio-de-popayan/isse-pwvp/data>