

Calidad de vida en los conjuntos habitacionales privados de Ambato: Caso Portal de la Viña.

Quality of life in private housing complexes in Ambato: Case Portal Vine.

7

Autores: Ec. Mg. Mery Esperanza Ruiz Guajala, Dr. Mg. César Medardo Mayorga Abril, Ec. Mg. Héctor Santiago López Zurita.

Institución: Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Contabilidad y Auditoría.
Ambato-Ecuador

e-mail: ec_mruiz@yahoo.es; cesarmmayorga@uta.edu.ec; santiagolopezz@yahoo.com

RESUMEN:

La construcción de conjuntos residenciales o condominios privados, son fenómenos que influyen positiva o negativamente en el área donde éstos se desarrollan, a través de factores económicos, sociales y ambientales, que inciden en la calidad de vida, tanto de quienes habitan, como de quienes circundan al condominio. En la presente investigación se describe el comportamiento de los factores económicos, sociales y ambientales de la calidad de vida en el conjunto habitacional “Portal de la Viña” de la ciudad de Ambato; para lo cual se identifican los factores internos y externos a través de las dimensiones de: bienestar, calidad ambiental, psicosocial, sociopolítica, a fin de proporcionar información que mejore los proyectos inmobiliarios de vivienda en esta modalidad de residencia. Como resultado se ha observado, que tanto los habitantes internos como externos al condominio, se han favorecido con el establecimiento de relaciones de vecindad y actividades económicas que les han permitido incrementar su fuente de ingresos.

Palabras clave: Convivencia, calidad de vida, conjunto habitacional, calidad ambiental

Abstract:

Construction of residential complexes and private condominiums are phenomena that influence positively or negatively in the area where they develop through economic, social and environmental factors that affect the quality of life, both those who live, and those who surround the condominium. In the present study the behavior of economic, social and environmental factors in the quality of life in the housing complex "Portal de la Vigne" city of Ambato described; welfare, environmental, psychosocial, socio-political quality, to provide information to improve the estate housing projects in this type of residence: for which internal and external through the dimensions of factors are identified. As a result it has been observed that both internal and external to condominium residents have favored the establishment of neighborly relations and economic activities which have enabled them to increase their income.

8

Keywords: Coexistence, quality of life, housing development, environmental quality

1. INTRODUCCION

En el Ecuador se ha podido notar un crecimiento inmobiliario marcado a partir del año 2001. Según información de la Cámara de la Construcción, en ciudades como: Guayaquil, Ambato, Cuenca y Quito, la adquisición inmobiliaria está en auge y tiene un crecimiento sostenido de un 8% anual. Entre los factores identificados por los expertos inmobiliarios para ese crecimiento, tenemos: la facilidad crediticia y la intervención del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, IESS con la prestación de créditos hipotecarios a través del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, lo que permite hoy en día, endeudarse tanto a la clase media como a la popular, por la necesidad de la adquisición de una vivienda segura.

En la provincia de Tungurahua según datos del último censo los ciudadanos que poseen vivienda propia representan el 52.3%, arrendada el 19%, prestada o cedida (no pagada) 12.2%, propia (regalada, donada, heredada o por posesión 9.8%, propia y la está pagando

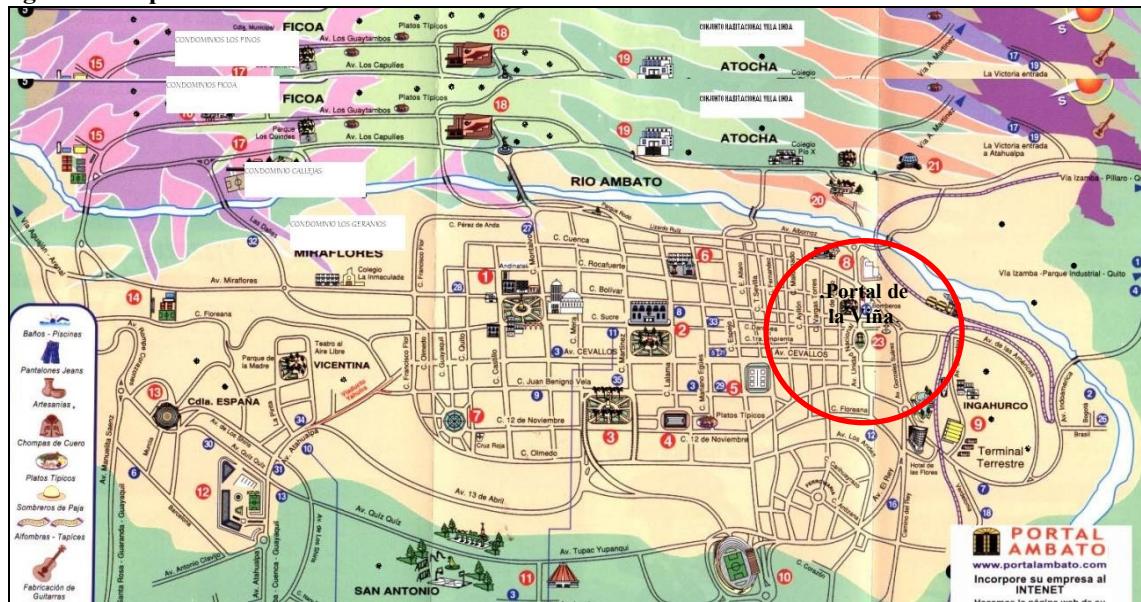
5,8%, por servicios 0,7%, anticresis 0,1% [1]. En el cantón Ambato el crecimiento poblacional tiene incidencia tanto en el sector urbano como rural, es así que es el cantón con más predisposición por los ciudadanos para vivir y según el censo del 2010 existen 184.424 viviendas, entre las cuales, el 74,1% son casas y villas, departamentos el 10%, entre otros. Adicionalmente, el crecimiento poblacional de Tungurahua es del 1,50% desde el 2001 hasta el 2010.

9

Se estima que en la ciudad de Ambato existen aproximadamente 800 conjuntos habitacionales; distribuidos tanto en el sector urbano como rural. El Conjunto Residencial Portal de la Viña está ubicado al norte de la ciudad de Ambato, en la parroquia La Península, cuenta actualmente con 303 casas unifamiliares. En la Fig. 01 se presenta la ubicación del conjunto mencionado en el plano de Ambato.

En nuestra ciudad no se ha identificado un estudio que logre determinar la calidad de vida en los conjuntos habitacionales cerrados, variable de relevancia que puede ser tomada en cuenta por las familias al momento de tomar la decisión de vivir dentro de este tipo de vivienda.

Figura 1. Mapa de Ambato



Fuente: Portal Ambato

El presente estudio tiene como objetivo identificar los factores socioeconómicos y ambientales de calidad de vida de los habitantes dentro y fuera del conjunto habitacional Portal de la Viña.

10

2. Bases Teóricas

Cuando se habla de conjuntos habitacionales, tenemos la idea de un espacio cerrado, barrios cerrados definidos como urbanizaciones con dos o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común y se encuentran cercados por muros o rejas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta y vigilados por guardias o cámaras de video. En la ciudad de Ambato, se encuentran varios de estos tipos de conjuntos residenciales o habitacionales [2].

La creación de conjuntos habitacionales, hoy en día ha tomado un gran impulso por parte de la empresa privada, así el sector privado es el que pone a disposición de la población este tipo de urbanizaciones, ofertando lugares donde se presenta un modelo ideal de vida familiar. Los argumentos para explicar el surgimiento de este tipo de conjuntos habitacionales van desde el aumento de la inseguridad, la cual es enfrentada privilegiando los controles privados de seguridad, hasta la "tranquilidad" de vivir entre murallas [3]. Al igual que en el resto de países y ciudades, Ambato no se ha quedado atrás en la oferta de estos conjuntos para que las familias dispongan de alternativas de viviendas que ofrezcan seguridad. La inseguridad existente en las ciudades puede ser contrarrestada a través de los conjuntos habitacionales cerrados [4].

Si bien es cierto la población busca lugares adecuados para fijar su residencia, especialmente en las ciudades con un gran flujo comercial, pero ello involucra costos relativamente altos, por lo que ha optado por vivir en conjuntos habitacionales. Una de las alternativas para adquirir vivienda propia es buscar el apoyo de los gobiernos en programas

de vivienda sociales porque las acciones del gobierno por mejorar el nivel de vida de los habitantes y en especial las del sector de bajos ingresos, tiene como uno de sus ejes temáticos, la producción de vivienda cada vez más barata [5].

Los conjuntos habitacionales privados se diferencian mucho de los sociales; sin embargo en ambos coinciden que se establecen relaciones de vecindad porque se comparte un mismo espacio geográfico. Las ideas de construcción masiva implicaban una determinada visión del espacio, propio de ese momento histórico, siendo uno de sus supuestos fuertes la relación de determinación entre el espacio habitado en el concepto de la ciudad y la población que allí residiría, marcando grandes zonas dentro de la trama urbana, como también la idea de vecindad que se daría por el solo hecho de vivir en un mismo espacio [6].

La creación de conjuntos habitacionales cerrados generan impactos dentro y fuera, así lo muestra un estudio realizado en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) en la que considera algunos elementos básicos sobre la historia de esas urbanizaciones y su importante desarrollo reciente en la RMBA, se analiza esta mutación de acuerdo con tres categorías: las formas arquitectónicas y urbanas; las funciones de los espacios y las prácticas sociales que permiten o suscitan; y el tipo de relaciones sociales que se crean en esos lugares [7].

En conjuntos habitacionales sin murallas, el espacio abierto es elemental para impactar en indicadores que componen la calidad de vida, dado que sus cualidades pueden influir positivamente en sus dimensiones [8]. Al comprender la calidad de vida como los factores que hacen que una vida sea mejor, ésta representa un medio para medir y evaluar el bienestar, satisfacción o felicidad de las personas [9].

Al considerar las relaciones sociales en este tipo o modalidad de vivienda, la convivencia en conjuntos tiene sus ventajas porque desarrollan actividades comunitarias para el bienestar de las familias ya sea en la celebración de fiestas populares, alcanzar mejoras en servicios,

seguridad mutua, actividades recreativas. Existen también ciertas desventajas que se generan en este tipo de residencias, la calidad de vida de las familias que han optado por este tipo de viviendas producidas por las empresas inmobiliarias privadas está condicionada, en parte, por la manera en que éstas fueron producidas y por sus dimensiones y características. Así, en relación con los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, la ausencia de muros medianeros no permite la privacidad de las familias y genera fuertes problemas entre vecinos; el inadecuado aislamiento acústico y térmico las hace poco confortables en condiciones de clima y temperatura extremas. Además, la construcción en serie y la utilización de unos cuantos prototipos, produce un paisaje urbano repetitivo y monótono, a pesar de la combinación de estilos y colores que se emplearon en su diseño original [10].

3. Metodología

Para describir la calidad de vida en el conjunto Portal de la Viña, se adaptó la metodología utilizada por Guy Thuillier [7], quien analiza las relaciones sociales que se crean en este tipo de hábitat, y las explica fundamentado en dos puntos de vista: la situación dentro del barrio cerrado (impacto interno), y los cambios que esos barrios implican para sus alrededores (impacto externo), con la metodología utilizada por Elvira Mayotte [8] quién realiza su análisis sobre la base de cuatro dimensiones, de las cuales se han tomado algunas variables de impacto. Se obtienen, los factores y variables de la tabla 1, utilizada en el presente estudio para la identificación de los factores socioeconómicos y ambientales para la evaluación del nivel de satisfacción en el conjunto habitacional.

Para el análisis de los factores internos se procedió a levantar información a través de encuestas directas en las sesiones de condominio, de todas las unidades habitacionales habitadas al momento del estudio, fueron cubiertos 263 hogares de un total de 303 casas existentes en el conjunto, el más grande de la ciudad de Ambato. Para el análisis de los factores externos se procedió a levantar información; adicionalmente se encuestó a 100 jefes de hogar de las casas circundantes.

Tabla 1. Matriz de operacionalización de variables del estudio

DIMENSIÓN	FACTORES	VARIABLES	
		IMPACTO INTERNO	IMPACTO EXTERNO
BIENESTAR	Características de los usuarios	Número de habitantes Edad promedio Nivel de escolaridad	
	Actividad económica	Nivel de ingresos	
		Negocios generados	Negocios generados
	Vivienda	Comodidad - espacios	
		Financiamiento	
		Tenencia	
	Equipamientos	Acceso a servicios	
	Sanidad	Salud de los usuarios	
		Necesidades de atención médica	
CALIDAD AMBIENTAL	Clima	Relación con la naturaleza (espacios verdes)	
	Ruido	Amortiguación respecto a la vida urbana	
PSICOSOCIAL	Relaciones grupales	Convivencia comunitaria, relaciones de vecindad	Convivencia comunitaria con el barrio.
		Organización comunitaria	Organización comunitaria con el barrio.
	Identidad	Apropiación del espacio	
		Imagen	Imagen
	Tiempo libre	Recreación individual	
		Familiar	
		comunitaria	
SOCIOPOLÍTICA	Participación social	Solidaridad comunitaria	
	Seguridad personal	Vigilancia natural privacidad	Vigilancia natural privacidad
	Seguridad jurídica	Observación de normas y reglamentos	

Fuente: Adaptado de Guy Thuillier [7] y Elvira Mayotte [8].

Elaboración: Autores

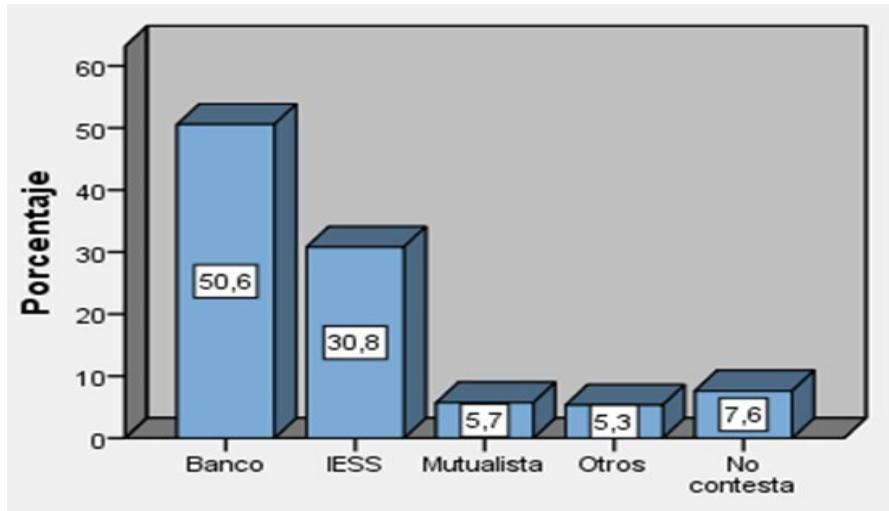
4. Resultados y Discusión

Variables de Impacto Interno.

Respecto a la Dimensión Bienestar: dentro del conjunto habitacional portal de la Viña habitan 983 personas, de ellos el 51,1% son hombres y el 48,9% son mujeres. El 92% de las personas que viven en él son propietarios, los cuales adquirieron su vivienda a través de un crédito y en su mayoría lo han efectuado en instituciones financieras privadas (figura 02); y el 68% ha cancelado la totalidad del crédito.

14

Figura No. 02 Formas de financiamiento para la adquisición de las casas



Fuente: Elaboración propia a partir de encuestas

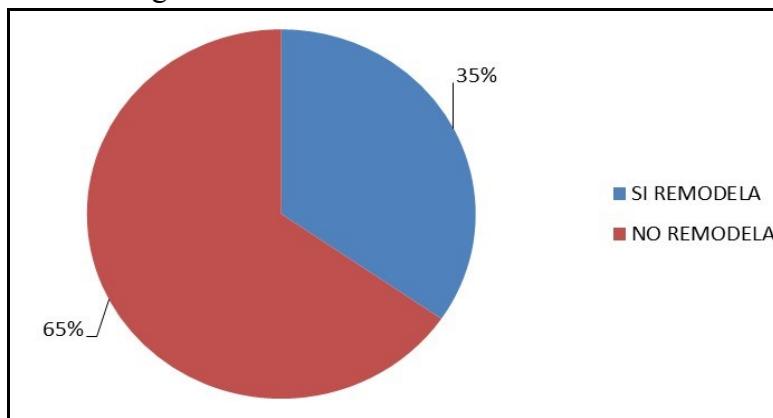
La edad promedio de las personas que viven en el conjunto residencial es de 31 años, población relativamente joven. El promedio de ingreso mensual es de \$771,89, lo que permite cubrir sus obligaciones habituales. El nivel de escolaridad: 61,3% tiene educación superior, de éste la mayor parte son profesores.

El 97% de las casas cuentan con todos los servicios básicos, existiendo algunas en las que el servicio de telefonía e internet se encuentran aún en proceso de instalación.

Es importante recalcar que el 21% de los hogares generan ingresos por actividades desarrolladas en su propia casa, se han establecido negocios como gabinetes de belleza, copiadoras, papelerías, bazares, manualidades, entre otros.

En lo que respecta al espacio proporcionado dentro de la vivienda, el 35% manifestaron estar inconformes por lo que tuvieron que modificar las mismas, quienes han remodelado el interior de su casa, realizando instalaciones de cubierta para lavandería y patio, cercando el jardín, colocando baldosas en cocinas y baños e incluso hay quienes aumentaron una habitación (figura 3). Para que las modificaciones expuestas se cumplan los propietarios realizaron gastos adicionales, para tener un lugar cómodo y satisfactorio donde vivir. En relación a espacios para garaje, el 82,1% de casas cuenta con garaje vehicular y el 17% lo tiene fuera de su casa.

Figura No. 03 Remodelación de viviendas



Fuente: Elaboración propia a partir de encuesta

En cuanto a la Dimensión Calidad Ambiental: el Conjunto Residencial cuenta con un espacio físico muy amplio, en el que incluyen áreas verdes, de recreación y jardines; sin embargo requieren de un adecuado mantenimiento para que se encuentren en perfecto estado y satisfaga el desarrollo adecuado de las actividades diarias de sus habitantes así como incrementen el confort de vivir en el mismo; a tal motivo, el 99.2% dijo que para que se efectúe esta actividad paga mensualmente alícuotas de 10 dólares, sin embargo, el 0.8%

restante manifestó desconocimiento en cuanto a la participación con este rubro, lo que refleja que la mayor parte acata las normas y reglamentos. Por otro lado respecto al ruido que a diario se genera en la cantera y los volquetes que circulan cerca de las viviendas con material de construcción ha provocado incomodidad, pues el 11% de los habitantes del conjunto han manifestado su disgusto.

16

En la Dimensión Psicosocial: las relaciones de vecindad, el trato entre los vecinos es bueno para el 60%, lo que ha fomentado su participación en reuniones propiciadas por la administración del conjunto. El 30% no tiene ningún tipo de relación o es indiferente con los vecinos, y el 10% restante no tiene buenas relaciones y señalan que debido a la proximidad existente entre las viviendas, a diario se suscitan problemas, de ellos, el 41.7% indica que se generan por daños que los perros ocasionan a los jardines de las viviendas, puesto que hacen sus necesidades en los mismos y destruyen las plantas mientras juegan, el 9,3% se genera entre vecinos por comentarios que efectúan unos de otros.

El Conjunto Residencia Portal de la Viña alberga cientos de personas, de ellos, el 48.67% de habitantes expresan que por la magnitud del Conjunto Residencial a diario se ven expuestos a infecciones o enfermedades que requieren atención de emergencia, y ésta podría ser sobrelevada si dentro del conjunto habitacional existiera un centro médico que garantice una atención rápida y oportuna.

Los habitantes consideran que para mejorar la imagen del conjunto habitacional, es necesario que se implementen juegos para niños, quienes en su momento libre y fines de semana no cuentan con suficientes para distraerse, de igual forma, el que se incremente áreas verdes para que el colorido de las plantas resalte la imagen del condominio.

Respecto a la Dimensión Sociopolítica: Los habitantes del conjunto Residencial Portal de la Viña preocupados por la mejora del mismo realizan reuniones mensuales para discutir problemas que suscitan dentro de éste, el 90.5% asiste a las reuniones para conocer de los acontecimientos suscitados en cuanto a la administración del condominio, tienen voz y voto

para proponer cambios para el bienestar de quienes lo habitan, mientras que el 9.5% no asiste a las reuniones, puesto que no disponen de tiempo, debido a sus jornadas de trabajo.

Variables de Impacto Externo.

17

Dimensión Bienestar: El 64% de los vecinos que viven en los alrededores del conjunto, afirma que la construcción del mismo les ha beneficiado, razón por la cual el 53% ha podido instalar alguna actividad económica tales como tiendas de abarrotes, de legumbres, restaurantes, entre otros.

Dimensión Psicosocial: La integración entre los habitantes externos y los internos del conjunto se da en un 38%, pues la participación en actividades barriales de eventos deportivos, culturales y artísticos en el sectores poco significativa. El 32% de los habitantes residen en el sector alrededor de 20 años, han sido testigos que la creación del condominio ha cambiado la imagen en la parroquia y que la población en este lugar también ha aumentado.

Dimensión Sociopolítica: El 83% de los habitantes considera que las propiedades circundantes han incrementado su plusvalía, lo que ha beneficiado al sector de la Península. Por otro lado, también se ha generado un impacto negativo, el 40% de los vecinos señalan que la creación del conjunto ha traído consigo inseguridad, y el 18% opina que ha conllevado desaseso, por la desorganización comunitaria.

5.- Conclusiones

Los propietarios de las viviendas del Conjunto Residencial Portal de la Viña financiaron las mismas con créditos de bancos privados. Se caracteriza por ser habitada por personas jóvenes con preparación universitaria. Las viviendas casi en su totalidad cuentan con todos los servicios básicos, aunque limitadas por su espacio.

En el aspecto social, los habitantes mantienen buenas relaciones de convivencia interna, aunque su participación en eventos comunitarios externos es menor, lo que refleja una débil integración barrial.

18

En lo ambiental, los habitantes del conjunto cuentan con suficientes áreas verdes para recreación familiar, amplios jardines, así como espacio físico suficiente para la movilización; factores que de alguna manera influyen positivamente en su calidad de vida. Por otro lado, la existencia de una cantera cercana al conjunto genera incomodidad y daño a la salud, por el fuerte ruido que causa la maquinaria, lo que incide negativamente en su bienestar.

En lo económico, se observa que los conjuntos habitacionales han generado un impacto positivo en la calidad de vida de los habitantes internos como externos, pues se ha evidenciado que una parte de los hogares desarrollan algún tipo de actividad económica dentro del conjunto, lo que muestra un mejoramiento en sus niveles de ingreso medio y con ello su calidad de vida. De igual manera se ha identificado un alto número de establecimientos comerciales en las áreas circundantes, lo que refleja mejoras en la calidad de vida, a raíz de la creación del mismo.

Para una mejor planificación urbanística del cantón, es necesario la aplicación de estudios socioeconómicos y ambientales de condominios o conjuntos residenciales por parte de entidades gubernamentales, en los que muestren la realidad de la convivencia en éstos, sus necesidades; relaciones con la naturaleza, de tal forma que sean tomadas en cuenta para mejorar las propuestas de proyectos inmobiliarios no solo en la ciudad; sino en todo el país.

6.- Referencias

[1] INEC, INEC. (s.f.). *Ecuador en Cifras. 2010.*

<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/base-de-datos-censo-2010/>

**Revista digital de Medio Ambiente “Ojeando la agenda” ISSN
1989-6794-Nº37-Septiembre 2015**

[2] BORSDORF, Axel. *Hacia La Ciudad Fragmentada. Tempranas Estructuras Segregadas En La Ciudad Latinoamericana.* Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. VII, núm. 146(122), 1 de agosto de 2003.

<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28122%29.htm>

19

[3] ROITMAN, Sonia. *Barrios cerrados y segregación social urbana.* Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B.21.741-98Vol. VII, núm. 146(118), 1 de agosto de 2003.

<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146%28118%29.htm>

[4] ZÚÑIGA, Liza. *Urbanizaciones cerradas: Seguridad y Segregación.* Programa de seguridad y ciudadanía-FLASCO. Chile, 2008. 381-403p.

<http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaEmergencias/PonenciasCongresoCiudades/Ficheros/Parte3.3.pdf>

[5] TORRES, María Elena. *Calidad Habitacional en dos conjuntos pioneros de diseño urbano arquitectónico, en Mérida Yucatán.* Universidad De La Salle Bajío .México, 2011. pp121-138.ISSN(Versiónelectrónica):2007-0705.

<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3659991>

[6] MARTINO, Silvana. *Los complejos habitacionales Fonavi en la construcción del territorio urbano.* Centro Internacional Franco Argentino de Ciencias de la Información y de Sistemas (Cifasis) *Revista Katál(v. 14, n. 2).* Florianópolis, 2011. p. 276-283. ISSN:

1414-4980. http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1414-49802011000200015

Revista digital de Medio Ambiente “Ojeando la agenda” ISSN
1989-6794-Nº37-Septiembre 2015

20

- [7] THUILLIER, Guy. *El impacto socio-espacial de las urbanizaciones cerradas: el caso de la Región Metropolitana de Buenos Aires.* Revista eure (Vol. XXXI N° 939). Universidad de Toulouse. Buenos Aires, 2005- 20 p. ISSN 0250-7161. http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0250-71612005009300001&script=sci_arttext
- [8] MAYCOTTE, Elvira. *Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados. El caso de la vivienda tipo económica en ciudad Juárez,* Chihuahua. Universidad de Colima. Coquimatlán, 2007 . 423 p.
http://digeset.ucol.mx/tesis_posgrado/Pdf/MAYCOTTE_PANSZA_ELVIRA.pdf
- [9] FADDA, Giulietta; Girón, Paola. *Calidad de vida y género en sectores populares urbanos: un estudio de caso en Santiago de Chile: síntesis final y conclusiones.* Instituto de la Vivienda / Facultad de Arquitectura Urbanismo / Universidad de Chile. Santiago de Chile, 2001. 31p. ISSN 0718-8358.
<http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/419/962>
- [10] ESQUIVEL, María Teresa; MAYA, Esther; CERVANTES, Jorge. *La promoción privada y los grandes conjuntos habitacionales: nuevas modalidades de acceso a la vivienda.* Revista electrónica de geografía y ciencias sociales (Vol. IX). Universidad de Barcelona. México, 2005. 28p. ISSN 1138-9788.
<http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-21.htm>