



Universidad de Cuenca

Centro de Postgrados de la Facultad de Arquitectura

***“Propuesta para el nuevo uso y conservación del patrimonio
edificado existente en un área de influencia de la Universidad
de Cuenca como un recurso para el desarrollo”***

Trabajo de graduación previo a la obtención del título de:
Magíster en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural
Edificado

Autor: Lcda. Nancy Lorena Jerves Núñez del Arco
C.I. 010266515-5

Director: Arq. Diego Esteban Jaramillo Paredes
C.I. 010124009-1

**Cuenca, Ecuador
2017**



RESUMEN

El objetivo del presente estudio fue diseñar una propuesta para el nuevo uso y conservación del patrimonio edificado existente en un área de influencia de la Universidad de Cuenca como un recurso para el desarrollo. Para ello, se realizó un levantamiento de información de la realidad socioeconómica de los habitantes de la zona, así como una evaluación de las condiciones de habitabilidad, usos de suelo, y el estado estructural de las edificaciones patrimoniales en el Sector 8 de la Zona 41, ubicada en El Barranco. Con los resultados encontrados, se planteó que la mejor alternativa para mantener la habitabilidad y conservar el patrimonio edificado, es adecuar los espacios para generar vivienda estudiantil para estudiantes de la Universidad de Cuenca, quienes demostraron una demanda insatisfecha. Finalmente, se encontró que una figura legal de fideicomiso de estas edificaciones a nombre del GAD Municipal de Cuenca, permitiría acceder a un financiamiento reembolsable, con lo cual posibilitaría la sustentabilidad económica del proyecto.

Palabras claves: Patrimonio, conservación, mantenimiento, habitabilidad, recursos, nuevos usos, espacios construidos, sustentabilidad, desarrollo.



ABSTRACT

The objective of this study has been designed for the new application and conservation of the Built Heritage It exists in an area of influence of the University of Cuenca as a resource for development. For this purpose, a survey of the socioeconomic reality of the inhabitants of the area was carried out, as well as an evaluation of the housing conditions, land uses, and the structural state of the heritage buildings in Sector 8 of Zone 41, Located in El Barranco. With the results found, it was considered that the best alternative to maintain conservation and maintenance of heritage, is suitable for students of the University of Cuenca, who demonstrate an unsatisfied demand. Finally, it was found that a legal figure of trust of these buildings in the name of the Cuenca City Hall, would allow access to a refundable financing, as long as the economic sustainability of the project is demonstrated.

Key words: Architectural Heritage, conservation, maintenance, habitability, resources, new uses, built spaces, sustainability, and development.



INDICE DE CONTENIDOS

RESUMEN.....	ii
ABSTRACT	iii
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I:.....	5
MARCO CONCEPTUAL	5
1.1 Antecedentes	5
1.2 El Patrimonio como recurso para el desarrollo	10
1.3. Conceptos	13
1.4 Análisis de Buenas Prácticas	18
CAPÍTULO II:.....	25
DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DENOMINADA EL BARRANCO	25
2.1. Delimitación del área de estudio.....	25
2.2. Reseña histórica y socio cultural del área de estudio	27
2.3. Aspectos socioeconómicos	35
2.4 Categorización de la condición de uso y ocupación del suelo	42
2.4.1. Condiciones de habitabilidad.....	46
2.4.2 Identificación y categorización de los bienes patrimoniales del área de El Barranco	50
2.5 Análisis de las normativas vigentes respecto del uso de suelo en el sector...57	
CAPÍTULO III:.....	66
PROPUESTA	66
3.1. Análisis de la potencial oferta y demanda.....	66
3.2. Selección de edificaciones	76
3.3. Propuesta de nuevos usos	92
3.4. Propuesta de financiamiento	105
3.4.1. Plan de inversión.....	105
3.4.2. Estructura de financiamiento	106
3.4.3. Ingresos	109
3.4.4. Gastos financieros	109
3.4.5. Proyección de ingresos y gastos.....	109
3.4.6. Evaluación económica-financiera.....	113
3.4.7. Resultados finales.....	118
CONCLUSIONES:.....	124
BIBLIOGRAFIA.....	128
ANEXOS	132



INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración N° 1: Foto Panorámica de Cuenca y El Barranco	25
Ilustración N° 2: El Barranco desde El Vado	26
Ilustración N° 3: El Área de estudio	27
Ilustración N° 4: Vista panorámica de El Barranco desde El Vado.....	28
Ilustración N° 5: Declive natural de El Barranco.....	29
Ilustración N° 6: Plano de la Ciudad de Cuenca de 1816.....	30
Ilustración N° 7: Plano de la Ciudad de Cuenca de 1878.....	31
Ilustración N° 8: Plano de la Ciudad de 1920.....	32
Ilustración N° 9: Plano de la Ciudad entre 1910-1930.....	33
Ilustración N° 10: Plan Regulador de la Ciudad de 1949.....	34
Ilustración N° 11: Plano de la Ciudad de 1974.....	35
Ilustración N° 12: Mapa de la Parroquia Gil Ramírez Dávalos Zona 41 Sector 08 ..	37
Ilustración N° 13: Plano de usos y ocupación del suelo sector 08.....	42
Ilustración N° 14: Plano general de condiciones de habitabilidad del sector 08	46
Ilustración N° 15: Plano de valoración arquitectónica de las edificaciones patrimoniales del sector 08	51
Ilustración N° 16: Casa de los Arcos.....	52
Ilustración N° 17: Casa en la Tarqui y Calle Larga esq.	53
Ilustración N° 18: Casa del Señor Carlos Silva Ruiz	53
Ilustración N° 19: Antigua casa del Padre Torres a la bajada del Centenario.....	54
Ilustración N° 20: Casas Arias Maldonado	54
Ilustración N° 21: Edificación en la Bajada del Centenario.....	55
Ilustración N° 22: Edificaciones con valor ambiental	55
Ilustración N° 23: Casa Astudillo.....	56
Ilustración N° 24: Edificación de impacto negativo.....	57
Ilustración N° 25: Plano de ubicación de las edificaciones seleccionadas del sector de estudio	78
Ilustración N° 26: Casa del Señor Carlos Silva Ruiz	79
Ilustración N° 27: Planos de Casa Silva Ruíz.....	81
Ilustración N° 28: Casas Arias Maldonado	82
Ilustración N° 29: Antigua casa del Padre Torres a la bajada del Centenario.....	83
Ilustración N° 30: Planos de la Casa Arias Maldonado	84
Ilustración N° 31: Casa Hinostroza García.....	86
Ilustración N° 32: Planos de Casa Hinostroza García	87
Ilustración N° 33: Casa Astudillo.....	88
Ilustración N° 34: Planos Casa Astudillo	90
Ilustración N° 35: Planos de Casa Sigüencia	91
Ilustración N° 36: Planos de nuevo uso Casa Silva Ruiz	93
Ilustración N° 37: Planos de nuevo uso Casa Arias Maldonado.....	96
Ilustración N° 38: Planos de nuevos usos casa Hinostroza García	99
Ilustración N° 39: Plano de nuevos usos casa Astudillo	102
Ilustración N° 40: Plano de nuevos usos Casa Sigüencia	104



INDICE DE TABLAS

Tabla N° 1: Porcentaje poblacional del sector 08.....	38
Tabla N° 2: Grupos de edad del sector 08	38
Tabla N° 3: Nivel de instrucción de la población del sector 08	38
Tabla N° 4: Lugar de nacimiento de la población que habita el sector 08	39
Tabla N° 5: Relación de dependencia del grupo humano del sector de estudio	40
Tabla N° 6: Grupo ocupacional del sector 08.....	40
Tabla N° 7: Rama de la actividad del sector 08	41
Tabla N° 8: Condición de ocupación de la vivienda en el sector 08	42
Tabla N° 9: Tipo de vivienda con personas presentes emplazada en el área de estudio por número de cuartos	44
Tabla N° 10: Tenencia de la vivienda en el área de estudio.....	44
Tabla N° 11: Características del tipo de baterías sanitarias por tipo de vivienda	45
Tabla N° 12: Características del tipo de cocina por tipo de vivienda	45
Tabla N° 13: Estado de las paredes exteriores y material por tipo de vivienda	47
Tabla N° 14: Estado del techo y material por tipo de vivienda	49
Tabla N° 15: Estado del piso y materialidad por tipo de vivienda	50
Tabla N° 16: Estudiantes matriculados	67
Tabla N° 17: Demanda potencial de estudiantes	70
Tabla N° 18: Casa Silva Ruiz.....	79
Tabla N° 19: Distribución de áreas y costos de intervención.....	80
Tabla N° 20: Casa Arias Maldonado	82
Tabla N° 21: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Arias Maldonado.....	83
Tabla N° 22: Casa Hinostroza García	85
Tabla N° 23: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Hinostroza García.....	86
Tabla N° 24: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Astudillo	89
Tabla N° 25: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Sigüencia	92
Tabla N° 26: Ingresos por nuevos usos casa 1 (Silva Ruiz).....	95
Tabla N° 27: Ingresos por nuevos usos Casa Arias Maldonado.....	98
Tabla N° 28: Ingresos por nuevos usos Casa Hinostroza García.....	101
Tabla N° 29: Ingresos por nuevos usos Casa Astudillo.....	103
Tabla N° 30: Ingresos por nuevos usos Casa Sigüencia.....	104
Tabla N° 31: Estructura de financiamiento.....	106
Tabla N° 32: Financiamiento del propietario	107
Tabla N° 33: Ingresos	109
Tabla N° 34: Gastos financieros	109
Tabla N° 35: Ingresos proyectados casa1	110
Tabla N° 36: Proyección de ingresos casa 2.....	110
Tabla N° 37: Proyección de ingresos casa3.....	111
Tabla N° 38: Proyección de ingresos casa 4.....	112
Tabla N° 39: Proyección de ingresos casa 5.....	113
Tabla N° 40: Valor actual neto	113
Tabla N° 41: Cálculo de la TIR.....	115
Tabla N° 42: Tiempo de recuperación de la inversión	117
Tabla N° 43: Resumen de resultados	118
Tabla N° 44: Alternativa de financiamiento Casas 2	119
Tabla N° 45: Alternativa de financiamiento Casa 3	121



INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico N°: 1: Edad de encuestados.....	71
Gráfico N°: 2: Género de los encuestados.....	71
Gráfico N°: 3: Facultad o Escuela de los encuestados.....	72
Gráfico N°: 4: Lugar de origen de los encuestados.....	72
Gráfico N°: 5: Actual zona de residencia de los encuestados.....	73
Gráfico N°: 6: Tenencia residencia de encuestados.....	73
Gráfico N°: 7: Costo mensual aproximado de vivienda.....	74
Gráfico N°: 8: Consideran que se deben incrementar soluciones habitacionales.....	74
Gráfico N°: 9: Monto dispuesto a pagar por vivienda estudiantil.....	75
Gráfico N°: 10: Usos y servicios relacionados.....	75
Gráfico N°: 11: Otros usos o servicios.....	76



Cláusula de Propiedad Intelectual

Yo, Nancy Lorena Jerves Núñez del Arco, autor/a del trabajo de titulación "(Propuesta para el nuevo uso y conservación del patrimonio edificado existente en un área de influencia de la Universidad de Cuenca como un recurso para el desarrollo)", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 12 de Octubre de 2017

Nancy Lorena Jerves Núñez del Arco

C.I: 0102665155



Yo, Nancy Lorena Jerves Nuñez del Arco, en calidad de autor/a y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Propuesta para el nuevo uso y conservación del patrimonio edificado existente en un área de influencia de la Universidad de Cuenca como un recurso para el desarrollo.", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 12 de Octubre de 2017

Nancy Lorena Jerves Nuñez del Arco

Nombres completos

C.I: 0102665155



INTRODUCCIÓN

La ausencia de un enfoque integral en la formulación de planes y proyectos de gestión sobre el Patrimonio Edificado de propiedad privada, imposibilita la existencia de mecanismos dinamizadores que permitan el mantenimiento de las viviendas emplazadas en el sector El Barranco, de la ciudad de Cuenca. La conservación de este emblemático tramo urbano debe ser concebida como un proceso vinculante y continuo entre las actividades humanas y el espacio edificado que, lamentablemente, se está perdiendo. En esta zona se evidencia un lento, pero continuo deterioro de las características arquitectónicas, sociales, culturales y paisajísticas del sector. Este trabajo investigativo presenta las actuales condiciones de uso de este conjunto urbano y las condiciones físicas en las que se encuentran sus edificaciones, debido a la falta de recursos de sus propietarios, quienes dan lugar a la fragmentación o el abandono de estos espacios construidos, sin contar con el apoyo de los organismos estatales pertinentes.

La falta de inversión en el mantenimiento y conservación del patrimonio emplazado obstaculiza las óptimas condiciones de habitabilidad; por ello se considera necesario plantear el re funcionalización de la zona con nuevas propuestas de uso, las mismas que permitan su auto sustentabilidad. Para lograr este objetivo, se considera que el factor de mayor influencia en el sector proviene de la proximidad de la Universidad de Cuenca, así como de las actividades académicas que se desarrollan dentro de sus predios. Los estudiantes representan un importante y numeroso segmento de la población que demanda de manera continua espacios habitacionales, y una serie de servicios relacionados afines a la vivienda, que bien pueden ser ofertados dentro de la zona de estudio, además de posibilitar una rentabilidad para sus propietarios. Dando un nuevo giro al quehacer patrimonial como un recurso para el desarrollo.

Las condiciones de todas las edificaciones emplazadas en El Barranco deben ser buenas y aptas para devolverle a este emblemático espacio la dinámica urbana que tuvo en el pasado. En el área de análisis, los predios en buenas condiciones de habitabilidad y usos compatibles con la vivienda potencializan su valor arquitectónico; lo importante es estructurar un plan de intervención o nuevas funciones que permita



la óptima conservación de todos sus elementos para, que no se haga presente la obsolescencia física, que se entiende como el deterioro de las estructuras y las instalaciones que van perdiendo la capacidad de acoger las funciones para las que fueron destinadas. Esto, normalmente, se da por falta de mantenimiento físico del inmueble, afectaciones climáticas, desastres naturales, entre otros. De esta manera se impide que se desarrollen dentro de su espacio distintas actividades sociales, económicas y residenciales que conducen a su abandono y significan cuantiosas inversiones. Para revertir este fenómeno, el mismo que afecta a las edificaciones patrimoniales y que tiene como consecuencia la obsolescencia económica, se debe valorar el terreno en el que se encuentran las edificaciones, así como cotizarlo para desarrollar nuevos proyectos con instalaciones que se adecuen a las necesidades actuales. De ahí la importancia de dar camino a proyectos innovadores rentables en edificaciones patrimoniales y espacios públicos históricos y culturales importantes, como únicos recursos capaces de resistir a las presiones de grandes intereses económicos (Eduardo Rojas, 1999).

Esta propuesta plantea la necesidad de conservar y preservar el sector El Barranco, mediante el repoblamiento, para evitar que el incorrecto uso del suelo, el abandono, entre otros, siga destruyendo a silenciosos pasos, la infraestructura existente que todavía tiene la capacidad de otorgarle al este sector urbano ese espacio vivo que le caracterizó en antaño. “El bien de titular privado es también, al mismo tiempo un bien patrimonial, cuya conservación es de interés público” (Orellana Serrano, 2006). Partiendo de esta primicia, se puede entender que la intervención en el patrimonio privado se convierte en una gestión de coparticipación e intervención, como parte de una alianza estratégica público-privada, que le permita su conservación dentro de un marco de sostenibilidad (que puede mantenerse por sí mismo) y sustentable (que puede defender sus razones o planteamientos). Esta propuesta apuesta asociar esfuerzos provenientes de todos los sectores, que deben y pueden ser parte de un gran proyecto de rescate emergente sobre el patrimonio existente, no solo en la zona de estudio sino en todos los sectores en donde se emplacen elementos patrimoniales.

El objetivo fundamental de este trabajo es aportar ideas innovadoras que permitan dar una nueva mirada a la dinámica espacial, social y económica del sector El



Barranco, para que la conservación de las edificaciones patrimoniales y su entorno recobren, a través de la re-funcionalidad, todos los elementos cotidianos de las centralidades históricas, que hoy se encuentran perdidos, es imperante superar las limitaciones y generar un equilibrio para lograr proyectos de intervención exitosos con respuestas adecuadas al entorno, valorando y validando los factores culturales, económicos, sociales, funcionales y arquitectónicos.

Este trabajo investigativo se desarrolla en tres capítulos que buscan complementarse, para dar a conocer el proceso evolutivo urbano de El Barranco, así como la importancia de su patrimonio edificado como un recurso para el desarrollo. El primer capítulo trata de la estrecha vinculación entre el nivel de calidad de vida de una sociedad, en relación con la satisfacción de las necesidades básicas y el acceso a los recursos que le permitan un desarrollo digno, superando la pobreza como meta de los gobiernos y de organismos internacionales. En la búsqueda de dichas soluciones, uno de los elementos que define la calidad de vida es el acceso de los individuos a la vivienda, como el núcleo espacial en donde se desarrolla la familia y por ende la sociedad, de ahí parte su vinculación con la necesidad de conservar, rehabilitar y dar nuevo uso al enorme patrimonio edificado existente en las ciudades históricas de América latina, esto como una solución para cubrir el déficit habitacional existente y devolverle la dinámica social, cultural y económica a esos espacios olvidados.

El segundo capítulo contiene una breve reseña histórica del sector El Barranco y su importancia en la evolución urbana de Cuenca, las características culturales, sociales, económicas y arquitectónicas que presenta este sector. En este apartado también se identifican los valores de los bienes patrimoniales, el uso de suelo, el grado de decadencia y abandono en el que se encuentra el sector, dando como resultado su incompatibilidad con la vivienda uso original para el que fue creado.

En el tercer capítulo se elabora una propuesta para el nuevo uso de las edificaciones patrimoniales emplazadas en El Barranco. En base a la actividad académica desarrollada por la Universidad de Cuenca, como factor de mayor influencia sobre este sector, se plantea el nuevo uso relacionado con la vivienda, la adecuación y



Universidad de Cuenca

oferta de soluciones habitacionales, principalmente, para estudiantes universitarios no originarios de la ciudad. A la vez, esta propuesta se convierte en una oportunidad de emprendimiento económico rentable para los propietarios, basada en la creación de una alianza estratégica entre instituciones públicas y privadas, en donde cada actor involucrado aporta con su experticia en un proyecto mancomunado, con el objetivo de salvaguardar, rehabilitar y conservar El Barranco; demostrando así que el patrimonio edificado es un recurso para el desarrollo de la sociedad.



CAPÍTULO I:

MARCO CONCEPTUAL

El desarrollo sostenible promueve el progreso de una sociedad, además de permitir el bienestar de las generaciones futuras. Las primeras conceptualizaciones del desarrollo sostenible únicamente se enfocaron al ámbito del medio ambiente, marcadas por la necesidad de reducir el impacto ecológico de la acción humana. Tales conceptualizaciones olvidaban a la cultura. Hoy en día, el paradigma del desarrollo sostenible se ha ampliado para acoger a aquellos valores que deben articular el progreso de una sociedad, y que se encuentran intrínsecos a los procesos culturales, como la diversidad, la creatividad (agenda 21 de la cultura, 2009). Prescindir de los valores que la cultura aporta al progreso de una sociedad, resulta hoy imposible para cualquier persona que analice el mundo actual; sin embargo, en la formulación e implementación de políticas públicas, aún existe una enorme distancia entre los actores culturales y los trabajos relativos al desarrollo sostenible (UNESCO, 2009).

1.1 Antecedentes

Los niveles de calidad de vida de una sociedad parten de la satisfacción de las necesidades económicas, sociales, culturales, religiosas, etc., de los individuos que la componen. Para que la sociedad logre alcanzar niveles de calidad de vida óptimos debe resolver algunos problemas sociales, los que dificultan alcanzar una vida plena a ciertos sectores de la sociedad. Problemas, como la pobreza o la desigualdad, se manifiestan en fenómenos sociales que son perjudiciales para el desarrollo de una sociedad (INEC, 2014). De acuerdo al Informe de Desarrollo Humano presentado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), aproximadamente el 20% de la población mundial y el 30% de los habitantes de los países en desarrollo subsisten en condiciones de pobreza, con menos de un dólar al día, y las diferencias se vuelven más dramáticas cuando se analizan los índices sanitarios. El Desarrollo Humano puede ser definido como un proceso, mediante el cual las oportunidades de los individuos pueden ser infinitas y variar con el tiempo; sin embargo, se reconocen tres de los principales indicadores del desarrollo:



1. Disfrutar de una vida prolongada y saludable
2. Adquirir conocimientos y
3. Tener acceso a los recursos necesarios para lograr un nivel de vida decente.

Si no se dan estas condiciones, muchas otras oportunidades como libertad política, económica y social serán simplemente inaccesibles, a más de la imposibilidad de disfrutar de la garantía de los derechos humanos y el respeto por sí mismo. Se dice también que el desarrollo humano tiene dos aspectos: la formación de las capacidades humanas y el uso que se hace de ellas para la producción, el descanso, las actividades culturales, sociales y políticas. Entonces, resulta de vital importancia equilibrar estos dos aspectos, caso contrario se genera frustración. Los ingresos económicos son muy importantes y deben ser vistos como una oportunidad necesaria, pero se debe ir más allá de la expansión de la riqueza, el objetivo principal el ser humano como único e irremplazable (CEPAL, 2001).

Los ingresos de un país o de un individuo constituyen un medio más no un fin, pues, el bienestar de una sociedad dependerá del uso que se da al ingreso más que el nivel del ingreso en sí. Muchas veces se cree que el ingreso es el sustituto de todas las otras oportunidades que se puedan presentar, y esto es totalmente relativo en cuanto a perspectivas de crecimiento; sin embargo, si la inversión es canalizada en su población, el ingreso potencial será mucho mayor. Esta forma de entender el desarrollo humano difiere de los enfoques convencionales de crecimiento económico, formación, desarrollo, bienestar y necesidades humanas básicas (ONU, 1990).

La continua inestabilidad política y económica de los países latinoamericanos se ve reflejada en la pobreza, se puede decir que esto es un problema complejo de múltiples dimensiones, que tiene sus orígenes tanto en el plano nacional como en el internacional. La búsqueda de soluciones que puedan aplicarse en todo el mundo, mediante programas destinados a mejorar las condiciones de los países



subdesarrollados o en vías de desarrollo, la erradicación de la pobreza, el hambre, una mayor equidad en la distribución de los ingresos y el aprovechamiento de los recursos tanto humanos, culturales y naturales siguen representando dificultades de gran magnitud para los países pobres. Para lograr dichos propósitos, estas naciones deben colaborar y ser corresponsables, para alcanzar un mundo más equitativo y justo, en donde las asimetrías sociales y económicas sean cada vez menores. Es interesante tomar en cuenta las diferentes propuestas presentadas por organismos internacionales que plantean políticas demográficas para dar soluciones enfocadas a la atención sanitaria, a la educación y la cultura, a los derechos de la mujer y el papel de los jóvenes, a los pueblos indígenas y las comunidades locales, con el propósito de que todos lleguen a tener medios de vida sostenibles y sustentables. Además, es necesario que las políticas públicas aborden simultáneamente el desarrollo, la ordenación de los recursos naturales y los culturales de manera sostenible, para alcanzar la erradicación de la pobreza.

Los gobiernos son los llamados a emprender y apoyar planteamientos basados en la sostenibilidad, impulsándola a la comunidad, reconociendo y otorgando facultades a los grupos sociales locales y comunitarios; generando empleo; dando prioridad a la educación y la cultura, con igualdad de oportunidades para todos. Es por esto que, en septiembre de 2000, los dirigentes del mundo se reunieron en la Sede de las Naciones Unidas en Nueva York, para aprobar la Declaración del Milenio. La Declaración, firmada por 189 Estados Miembros de las Naciones Unidas, se tradujo posteriormente en un mapa de ruta, estableciendo objetivos a ser alcanzados al 2015. Estos llamados Ocho Objetivos de Desarrollo del Milenio (ODM) se basan en acuerdos adoptados en la década de los años 90, y representan un compromiso de las naciones por reducir la pobreza y el hambre, disminuir las enfermedades, la inequidad entre los sexos, enfrentar la falta de educación, la falta de acceso a agua y saneamiento y detener la degradación ambiental. La Comisión Económica Para América Latina (CEPAL, 2010), como parte del sistema de Naciones Unidas, contribuye al monitoreo y seguimiento del avance de los países de la región en torno a dichos Objetivos.

La necesidad de avanzar de forma integral, eficaz, eficiente y en el corto plazo posible, pretende solucionar las necesidades básicas de la población, asociadas a la extrema pobreza y hambre. El porcentaje de personas, cuyos ingresos sean



inferiores a 1 dólar por día constituye el trasfondo de las demás metas, y el factor asociado principal radica en la gran desigualdad en la distribución del patrimonio y del ingreso. Por tanto, es primordial reducir las brechas en los grupos marginados, el empoderamiento y la participación. De igual forma, es importante conocer, a profundidad, la realidad socioeconómica actual del pueblo ecuatoriano, esto a partir de la Constitución aprobada en 2008 y El Plan Nacional del Buen Vivir (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013), en donde se sustentan varios de los objetivos anteriormente mencionados. En estas disposiciones se dice que Ecuador postula una visión distinta de la economía, la política, las relaciones sociales y la preservación de la vida en el planeta, exige una perspectiva integradora, multidimensional y holística. Esta visión busca superar los límites de la perspectiva tradicional de desarrollo, integrando la dimensión ambiental y la necesidad de sustentabilidad y otras dimensiones como: la búsqueda de la felicidad y realización humana, la participación social y la multiculturalidad.

El Plan Nacional del Buen Vivir (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013) plantea seis dimensiones básicas para la planificación, el seguimiento y la evaluación del proceso encaminado al Buen Vivir en el Ecuador:

✓ ***Diversificación productiva y seguridad económica.***

La economía proporcionara un flujo de bienes y servicios que permiten la satisfacción sostenida y sustentable de las necesidades de la población, con estabilidad y diversificación. En la actualidad, la diversificación productiva de la economía ecuatoriana es insuficiente; hay limitada participación de la manufactura en el producto nacional, y un reducido desarrollo del sector terciario. La economía es vulnerable a cambios en el contexto internacional y escasamente sustentable.

✓ ***Acceso universal a bienes superiores.***

El acceso universal a salud, educación, trabajo digno, vivienda y hábitat, es una meta básica para la profundización de otras dimensiones del bienestar y la mejora en la calidad de la vida. El nivel de felicidad, más allá de la satisfacción de las necesidades fundamentales, busca la satisfacción mediante la ampliación del tiempo destinado a vivir en plenitud, y a la provisión de bienes relacionales.



✓ ***Participación social.***

El cambio social debe llevarse, simultáneamente, con una creciente participación ciudadana en las decisiones relevantes para la colectividad y la profundización de la democracia.

✓ ***Diversidad cultural.***

La forma de satisfacción de las necesidades humanas debe realizarse por medio de la mantención y fortalecimiento de la diversidad cultural y lingüística en el país.

✓ ***Sustentabilidad.***

La actividad económica debe mantenerse dentro de los límites de la capacidad de soporte de los ecosistemas y, en particular, deben preservarse elementos básicos de la dotación de recursos naturales del país, como la biodiversidad, la fertilidad del suelo, la disponibilidad de agua y la captura de carbono.

Uno de los factores más importantes, que refleje el desarrollo de una nación, se deriva en la capacidad de sus habitantes en el acceso a la vivienda. Han existido programas para cubrir un déficit existente a lo largo de la historia de Ecuador, los mismos que no son suficientes para satisfacer la demanda habitacional, pues, debido a factores de índole económica de la que siempre se depende. Por lo que ya es momento de crear programas innovadores que permitan poner en uso los espacios urbanos que, por falta de acciones gubernamentales e iniciativa de la sociedad civil, no se convierten en soluciones reales en el corto y mediano plazo. Rehabilitar, renovar y readecuar las edificaciones existentes en el tejido urbano de los centros históricos puede ser un camino para salvaguardar el patrimonio edificado existente y cubrir, en algo, el déficit de vivienda existente en el país. Para esto se deben reutilizar los recursos edilicios existentes, y proporcionar soluciones a las necesidades elementales de los grupos humanos más vulnerables de la sociedad, sin generar procesos de gentrificación.

No se puede dejar de lado la importancia socioeconómica que este tipo de intervenciones trae consigo, en cuanto al desarrollo de todo tipo actividades económicas, vinculadas al comercio y los servicios para cubrir la demanda de un determinado grupo social. De manera paralela el aparato productivo a pequeña



escala se ve impulsado, se crean fuentes de trabajo, mediante la economía popular y solidaria con apoyo a los pequeños emprendimientos que tanta falta le hacen a la población de escasos recursos, para cubrir las necesidades de la población y dejar de depender de las regalías estatales.

1.2 El Patrimonio como recurso para el desarrollo

Dentro de la temática de investigación sobre el Patrimonio como Recurso para el Desarrollo se puede anotar el cómo, en la actualidad, la comunidad internacional reconoce cada vez más la necesidad de que la cultura se sitúe en el corazón del desarrollo. Debido a ello, los diversos grupos humanos pueden presentar características propias de acuerdo a su entorno, como, por ejemplo: dentro de algunas sociedades europeas industrializadas se observa una aspiración de crecimiento y progreso más respetuosos del medio ambiente, basado en un menor consumo de energía, una mayor importancia a las relaciones humanas, a la vida comunitaria y sus vivencias cotidianas. En tanto que en los países en desarrollo y subdesarrollo existe preocupación por alcanzar el progreso, la justicia social, la solidaridad y el respeto de los valores culturales de cada pueblo.

Pero estos grandes ideales se alejan de la realidad cuando existe desconocimiento de las verdaderas necesidades y aspiraciones de la población, cuando las políticas se contradicen y contraponen respecto al desarrollo, pues sus acciones y estrategias son aún muy deficitarias. Por otro lado, es frecuente la poca o nula participación de la población en los procesos de transformación económica y social. Tanto los actores sociales, públicos y privados, deben ser parte activa del desarrollo, con el fin de evitar los continuos fracasos en la implementación de planes y proyectos sin la participación de los mismos, ya que, están basados en parámetros que no tienen ninguna relación con las reales y específicas necesidades de cada grupo humano y de su entorno.

Por eso se considera que el patrimonio material existente en los centros históricos del país, y, de manera concreta, las edificaciones patrimoniales del sector El Barranco, de Cuenca, deben ser consideradas un recurso para el desarrollo, reactivando su habitabilidad como principal uso de suelo. Por ende, todas las actividades productivas que se relacionan en el quehacer urbano del sector se convierten en necesidades concretas, se identifican y vinculan a la actividad



académica que se desarrolla en los predios de la Universidad de Cuenca, como el sector de mayor influencia, de donde nace la demanda de una serie de servicios relacionados con dicha actividad. Esto da lugar a nuevas oportunidades de emprendimientos socioeconómicos para los moradores y propietarios de los inmuebles emplazados en la zona, como un medio para mejorar su calidad de vida y salir de la pobreza, mientras se conserva y se protege el patrimonio material e inmaterial existente.

Agenda 21 expresa que la pobreza es un complejo problema de múltiples dimensiones que tiene sus orígenes tanto en el plano nacional como en el internacional. No hay una sola solución que pueda aplicarse en todo el mundo; por eso son de suma importancia los programas destinados a los países subdesarrollados o en vías de desarrollo. En estos lugares la erradicación de la pobreza y el hambre, una mayor equidad en la distribución de los ingresos y el aprovechamiento de los recursos tanto humanos, culturales y naturales siguen representando dificultades de gran magnitud (AGENDA 21, 2010).

La UNESCO plantea programas más específicos sobre el tema, tales como el Decenio Mundial para el Desarrollo Cultural y las recomendaciones que nacen de la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales (México, D. F., 1982), que demuestran preocupación en atender e integrar a la cultura en los procesos de desarrollo. Por otra parte, este tipo de programas tienen el objetivo de estimular las aptitudes creadoras y la vida cultural en su conjunto, subrayan en primer lugar que “la cultura constituye una parte fundamental en la vida de cada individuo y de cada comunidad y por consiguiente su desarrollo”. Dichos programas procuran fomentar el establecimiento de políticas y estrategias que tengan en cuenta la dimensión y las finalidades culturales, ya que son parte esencial de toda transformación económica y social; además buscan fortalecer y movilizar los medios encaminados a ponerlos en práctica. Las metas consisten en fomentar la salvaguardia y revalorización del patrimonio, preservar los valores espirituales, sociales y humanos fundamentales en los que se basa la vida de las diferentes sociedades, estimular las actividades culturales como expresión de las identidades, mejorar el acceso de todos a la vida cultural y su participación en la misma, favorecer la plena expansión de la creación y de la creatividad y fortalecer los intercambios y la cooperación cultural (UNESCO, 1982).



Estas propuestas están agrupadas en dicho Programa de Acción, según el eje de cada uno de los cuatro grandes objetivos fijados:

1. Tener en cuenta la dimensión cultural del desarrollo
2. Afirmar y enriquecer las identidades culturales
3. Ampliar la participación en la vida cultural
4. Promover la cooperación cultural internacional

Para alcanzar estos objetivos, y hacerle frente a los grandes desafíos mundiales que se presentan en el umbral del siglo XXI, es necesario que se enfoquen y articulen todos los agentes del desarrollo económico, social y cultural, tanto nacional e internacional, y que se dé importancia a la cultura en la vida de los pueblos, como prioridad para el progreso de las naciones, además de contar con el apoyo y cooperación internacional como factor de enriquecimiento mutuo y la recíproca comprensión entre los pueblos.

Puesto que la pobreza es una grave problemática socioeconómica que afecta a gran parte de América Latina, la zona de mayor crecimiento en el planeta, en cuanto a su población urbana, con aproximadamente 130 millones de pobres, está en las ciudades tercermundistas. Se calcula que el 37% de los habitantes de las áreas urbanas son pobres y un 17% son indigentes. (CEPAL, 2001). Los centros urbanos se han convertido en lugares de segregación urbana y exclusión social, estos espacios que constituyeron el origen de las ciudades y que, por lo general, presentan características patrimoniales por su diversidad socio cultural, hoy son zonas expuestas a grandes cambios y degradación. La pobreza y la pauperización de las centralidades urbanas se produjeron por el traslado de la población con altos ingresos hacia otras zonas, dando paso a que ingresen los grupos de bajos recursos.

Estos espacios contenedores de grandes atributos patrimoniales se vieron sujetos a un recambio poblacional y su consecuente hacinamiento, en otra hora características propias de las zonas periféricas. (Carrión, 2000) El reto de convertir al patrimonio existente de las centralidades urbanas como un recurso para el desarrollo es una necesidad imperante, que se pueden desarrollar mediante metodologías que incluyan una visión más amplia, con nuevos e innovadores mecanismos de acción de las políticas públicas y privadas relacionadas al contexto social, económico e



histórico que le den un real sustento en el corto, mediano y largo plazo. Caso contrario se estará frente a la degradación total de dichos espacios irrecuperables, llenos de riqueza e identidad patrimonial, en hábitats erosionados, en donde la pobreza gana terreno cada día con actividades como: el comercio informal, la prostitución, la clandestinidad de bares, cantinas, mercados, expendio y consumo de sustancias ilegales, inseguridad y un alto nivel de tugurización. En donde conviven de manera paralela y contradictoria la pobreza socio-económica y la riqueza histórico-cultural (Carrión, 2000).

1.3. Conceptos

✓ Desarrollo Sostenible y Patrimonio.

Para comprender el significado y alcance sobre el desarrollo sostenible, es necesario mencionar El Informe Brundtland 1987 que dice: "El desarrollo sostenible es el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades". Es una definición que pone énfasis en el desarrollo y su compromiso con la equidad social entre las generaciones, además es una agenda global para el cambio que busca colocar los temas ambientales como primer punto. Así mismo, se ocupa del crecimiento de la población y la degradación ambiental; de la salud y la educación; de los suministro de alimentos; de la conservación de las especies y de los ecosistemas; del desarrollo industrial sostenible y las fuentes de energía; y de las estrategias para el mundo en desarrollo (ONU, 1987).

El desarrollo sostenible debe ser considerado como el proceso positivo y continuo de toda la actividad humana, que une el bienestar de las personas y el ecosistema en su conjunto y se apoyan mutuamente. Para lograr esta meta deben estar presentes los tres componentes elementales de la sostenibilidad: el medio ambiente, la sociedad y la economía. Por lo tanto, las ciudades o comunidades sostenibles deben ser lugares donde la gente quiere vivir y trabajar ahora y en el futuro, y permitir que los residentes sean sensibles a su entorno y contribuyan a su calidad de vida. Con lugares seguros e incluyentes, bien planificados, se puede ofrecer igualdad de oportunidades y buenos servicios para todos.

Para hablar sobre patrimonio edificado de las ciudades como un recurso para el desarrollo y la sostenibilidad, es importante señalar lo que se dijo en la Convención



del Patrimonio Mundial de 1972, en donde se destacó la interdependencia del patrimonio cultural y natural y su mutua protección, que insta a considerar al patrimonio como un todo homogéneo, reconociendo las "obras conjuntas del hombre y la naturaleza" en su categoría de paisaje cultural, cuya recomendación se amplía sobre la importancia de proporcionar al patrimonio una función activa en las comunidades de hoy, además de plantear su integración en la vida socio-económica y cultural, que busca salvaguardar la continuidad funcional, tanto material como artística, y, además su integridad (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, 1972).

Hoy se vive en la era de la ciudad y en la edad de la sostenibilidad. Las ciudades son el centro de consumo y degradación del entorno natural. Para lograr un mundo sostenible, se debe comenzar con el concepto de la ciudad sostenible y las cuestiones a considerar, en cuanto se relacionan al tamaño, la forma, la densidad y distribución de las actividades económicas, sociales y culturales en una ciudad. Por otro lado, el grado de los aspectos negativos del consumo de recursos, de la contaminación y su degradación pueden ser mitigados y mejorados a la calidad ambiental, incluso pueden incluir la diversidad cultural y la equidad (Convención del Patrimonio Mundial de 1972).

En términos de su funcionalidad las ciudades deben ser consideradas por sus recursos naturales, materiales que han utilizado, y los recursos financieros que han invertido, entonces, la relación a los tres temas centrales de la sostenibilidad se hace más evidente. La conservación urbana debe preocuparse sobre el manejo y la explotación de los recursos, tanto naturales como culturales, por el uso de la energía, la producción de desechos, de la contaminación y, sobre todo, por el uso social que las edificaciones e infraestructura deben tener, al igual que el interés por lo arquitectónico e histórico que estas posean. El Protocolo de Montreal, la Cumbre de la Tierra de Río, El Protocolo de Kioto, entre otros, son varias de las iniciativas a escala internacional que han buscado responder a estos cuestionamientos, frente a los resultados reales conseguidos hasta ahora, que aun dejan mucho que desear, pero a la vez mucho por hacer. Esto es positivo si se emprenden las acciones correctas y proactivas necesarias.

Gran parte de la estructura física de las ciudades constituye una enorme diversidad y riqueza en recursos ambientales no renovables, tales como: la calidad del aire, la



calidad del paisaje, la rica diversidad de los marcos socioeconómicos que alberga y representa un capital que se ha heredado y que debe ser cuidado y adaptado en mejores condiciones. Desde el punto de vista arquitectónico es importante la conservación de las infraestructuras y los edificios; desde la sostenibilidad es más importante el renacimiento urbano, haciendo un mejor y adecuado uso de lo existente y, llevando a cabo un estudio minucioso del número de viviendas abandonadas o subutilizadas, esto con la posibilidad de readecuar los espacios vacantes en soluciones habitacionales, comerciales, o de servicios en pleno corazón de la ciudad. Todo esto constituye acciones vitales para la regeneración económica, social y cultural del sector que a su vez mejoran con la seguridad y la plusvalía de los centros urbanos, tanto en el ámbito privado como en el público. También se debe dar lugar a incentivos fiscales que resulten atractivos y accesibles, enfocadas a la conversión y reutilización de propiedades con características patrimoniales. En cuanto al estilo constructivo, es necesario considerar los materiales y técnicas constructivas tradicionales, así como las características culturales que lo representan.

Los centros históricos caen en decadencia cuando pierden las funciones que le dieron esta cualidad, en tanto que las transformaciones urbanas dan lugar a la disyuntiva de conservar lo que se puede perder o adecuar el sitio al nuevo contexto urbano (Carrión, 2009). En los últimos 50 años, en América Latina se entiende a los centros históricos como conjuntos monumentales que, mediante la conservación, son convertidos en espacios de contemplación. Los usos museológicos y turísticos son lugares inertes que pierden casi en su totalidad su principal uso del suelo, que es la vivienda, además, se da un masivo éxodo de los habitantes oriundos del sector, quienes aportaron con las características esenciales que identifican a las centralidades latinoamericanas.

La nueva tendencia advierte la importancia de la presencia y permanencia de los pobladores y la actividad residencial de los centros históricos, como manifiesta claramente la Carta de Quito en 1977: “los centros históricos son todos aquellos asentamientos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”. Dentro de la preocupación mundial para la conservación del patrimonio cultural, por medio de las diferentes Cartas y Recomendaciones de los organismos Internacionales especializados, la visión sobre el patrimonio ha ido evolucionando a



través del tiempo. La conceptualización inicial enfocada, únicamente, a valorar, conservar y restaurar el monumentalismo arquitectónico ha variado; se fueron incorporando otros elementos tangibles e intangibles, hasta que hoy en día se concibe al patrimonio dentro de la cotidianidad en la vida de los pueblos, al punto que ninguno puede sobrevivir sin el otro. Al incorporar en esta nueva visión a la vivienda y el sentido social que encierra el patrimonio vivo, se produce un enlace generador de producción y consumo entre los diversos usos del suelo, los servicios, la infraestructura y la movilidad que ofrecen dinamismo y, además, visibiliza la participación de los actores sociales y de su identidad cultural (ICOMOS, 1977). De ahí se puede considerar la doble condición que pueden presentar los centros históricos: como un conjunto monumental aislado o un asentamiento humano vivo (Carrión, 2009).

Debido al gran acervo patrimonial que poseen la mayoría de los países latinoamericanos, los bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y se deben convertir en instrumentos de desarrollo. La adecuada revalorización del patrimonio dentro de un plan sistemático remediría la constante degradación de dichos bienes, pues su estado de abandono demanda de las sociedades latinoamericanas. De igual manera debe considerarse la adopción de medidas emergentes por, no solo por su importancia y riqueza dentro del plano monumental y artístico sino de, su función en el desarrollo económico y social de los pueblos. Las Normas de Quito (1977) ya hablaron, de manera clara, sobre el nuevo enfoque del quehacer patrimonial como recurso para el desarrollo. En su tercer artículo mencionaron sobre la riqueza de recursos patrimoniales monumentales que posee Latinoamérica, testimonios de las culturas precolombinas, así como expresiones arquitectónicas, artísticas e históricas del periodo colonial, con variedad de formas en sus múltiples expresiones culturales locales, los sitios arqueológicos de gran importancia y los complejos urbanos de gran interés y atractivo.

Penosamente, gran parte de este patrimonio está en riesgo, pues varios factores están contribuyendo a la destrucción de los recursos patrimoniales de América Latina. Hay que reconocer que la razón fundamental de la destrucción progresiva de esta riqueza radica en la falta de una política eficaz para implementar medidas de conservación y protección del patrimonio, podrían emplearse campañas y proyectos,



enfocados a promover la revalorización de los recursos en función del interés público, y para beneficio económico de los grupos sociales (ICOMOS, 1977).

Todo proceso de desarrollo trae consigo la multiplicación de estructura inmobiliaria que tiende a alterar el entorno y el paisaje, borrando, en parte, las huellas del pasado. Es esta la realidad actual de la mayoría de los centros urbanos de las ciudades de Latinoamérica, las que van perdiendo el testimonio de una realidad histórica de inestimable valor. Este rico patrimonio representado en sus plazas, templos, monumentos, entre otras edificaciones ha sufrido alteraciones y degradaciones en su perfil arquitectónico, esto en nombre del mal llamado progreso urbano. Este vandalismo urbanístico mal justificado sobre la riqueza patrimonial pretende escudarse en las necesidades que se derivan en nuevas instalaciones e infraestructura mal planificada, muchas veces innecesaria. De alguna manera, en el caso del Centro Histórico de Cuenca y en la zona de El Ejido se ha detenido, en parte, el deterioro o pérdida del patrimonio gracias a la Declaratoria de Cuenca como parte del Patrimonio Mundial y, por consiguiente, a las normativas pertinentes que hoy están en vigencia que, en la mayoría de los casos protegen la edificación patrimonial. El proceso de modernización se presenta inminente, y no debe ser motivo de preocupación e incertidumbre cuando existen medidas de conservación, recuperación, defensa y revalorización del patrimonio regional y local con la formulación de planes, de igual manera existen proyectos a corto y largo plazo que, por medio de las instituciones encargadas de esta temática en mención como, son: El Departamento de Áreas Históricas del Municipio; El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC y el Ministerio de Cultura y Patrimonio, además de contar con el apoyo de organismos internacionales especializados como el ICOMOS, ICROM y las diferentes cartas y recomendaciones existentes, cuyo conocimiento y experiencia debe ser validado dentro de la elaboración y gestión de los diferentes planes de manejo de conservación, para lograr resultados satisfactorios y coherentes.

En la Declaración de México (2004), sobre la Diversidad Cultural y el Desarrollo, se mencionan aspectos sumamente importantes, relacionados a la estrecha relación que debe mantener la cultura frente al desarrollo socio económico de los grupos humanos. Resulta indispensable que, por medio de esta dependencia mutua, la cultura y el patrimonio sean conservados. Se debe reconocer la relación que existe



entre el crecimiento económico y la identidad cultural para reducir la pobreza. Medir el impacto social y económico de la actividad cultural y vincular las políticas económicas, comerciales, sociales y fiscales. De esta manera se dinamiza el sector cultural para la creación de fuentes de empleo generador de riqueza, consolidando la cultura y mejorando la calidad de vida de sus habitantes, tomando siempre en cuenta políticas de desarrollo sostenible que involucren a la sociedad civil, especialmente a los sectores más vulnerables y marginados de la sociedad (UNESCO, 2004).

1.4 Análisis de Buenas Prácticas

En un contexto generalista, “el concepto de buenas prácticas hace referencia a todas aquellas experiencias que se guían por principios, objetivos y procedimientos apropiados o por pautas aconsejables que se adecuan a una normativa determinada o a una serie de parámetros consensuados” (Universidad Internacional de Valencia, 2016). Otro punto de referencia es que cuenten con una experiencia anterior de resultados positivos, demostrando su eficacia y utilidad en un determinado contexto. Las buenas prácticas también pueden referirse a las formas más óptimas de ejecución de un proceso o actividad, de igual manera pueden ser utilizadas de modelo para otros profesionales u organizaciones. Además, permiten aprender de las experiencias y aprendizajes de otros, aplicándolos y adaptándolos a contextos similares y así conseguir una repetición de óptimos y exitosos resultados, conjuntamente con la búsqueda de la satisfacción de las necesidades de los diferentes grupos humanos y la superación de sus problemáticas

Criterios comunes de las buenas prácticas

- Responden a necesidades específicas y claramente identificadas.
- Se basan en evidencias.
- Suelen tener un punto de innovación en su diseño y aplicación.
- Se fundamentan en principios y valores básicos.
- Responden a perspectivas muy claras del problema que pretenden encarar.
- Permiten la retroalimentación y reorientación de las acciones.



- Sistematizan tanto procesos como resultados.
- Propician la repetición de experiencias positivas (Universidad Internacional de Valencia, 2016).

Hablar de buenas prácticas dentro de la problemática sobre el mantenimiento y conservación de los bienes inmuebles patrimoniales de los centros históricos en Latinoamérica, es reconocer las intervenciones que de manera particular se han ejecutado en el mejoramiento de la monumentalidad de los espacios públicos y en el equipamiento cultural (Palacios Valencia, 2010). Dentro de este contexto no se puede dejar de lado el tema habitacional, ya que los proyectos de rescate del patrimonio inciden, directa o indirectamente, en la problemática de la vivienda. Por lo tanto, es necesario que se realicen acciones sobre la habitabilidad de un sector, para detener su continuo deterioro.

Es importante mencionar algunos de los programas que se han planteado y ejecutado en materia de rehabilitación y regeneración edilicia en toda Latinoamérica, en la búsqueda de solucionar la compleja problemática del deterioro físico de los espacios edificados, el cambio de uso de suelo y el déficit habitacional en los centros históricos:

- El Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en Áreas Centrales en Montevideo 1990-1995. Este proyecto consistió en reciclar algunos inmuebles patrimoniales, a través de un proceso de ayuda mutua, para destinarlos a la población residente de escasos recursos, con el objetivo de detener el proceso de expulsión de los residentes, aprovechar la infraestructura y los servicios existentes, mediante procesos de autogestión, por medio de cooperativas y obtener soluciones habitacionales a bajo costo. Se logró rehabilitar 6 edificios con 82 viviendas en 5 barrios céntricos (CLACSCO, 1995).
- En Ciudad de México 1998-2001 se mejoraron viviendas del centro histórico para la población de escasos ingresos a quienes eran propietarios de sus inmuebles, pero no disponían de recursos para rehabilitarlos. Se facilitaron líneas de crédito con el organismo público encargado y se creó un Fondo de Salvamento para subsidiar los costos de las fachadas de inmuebles históricos y la de espacios de uso público (Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano de México, 2001).



- El Programa Morar do Centro, en la ciudad de Sao Paulo 2001-2004, inició un Plan de Revitalización del centro de la ciudad, haciendo énfasis en la organización barrial residente y de bajos recursos. Se dispuso la reutilización de inmuebles abandonados con o sin valor patrimonial, sustitución de pórticos y mejoramiento de vivienda de alquiler con opción de compra. Estas acciones están encaminadas a eliminar los desplazamientos de la población, dar vida al centro las 24 horas, aprovechar los inmuebles abandonados y mantener el entramado cultural que estos barrios albergan. El proyecto fue financiado por el gobierno federal, por medio de un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (Prefectura de Sao Paulo, 2004).
- En Buenos Aires el programa Recupera Boca (Recup Boca) fue iniciativa del gobierno local desde 1984-1990, luego de la amenaza de desalojo de la mayoría de la población pobre, el propietario de decenas de conventillos había dado en quiebra, entonces la administración local adquirió 21 inmuebles, los mismos que fueron rehabilitados en función de su grado de deterioro y de su valor patrimonial, en pocos años se había reconstruido 10 conjuntos residenciales.

En estos espacios edificados se reconocen componentes negativos como:

- La carencia de recursos financieros de sus propietarios o arrendatarios.
- La falta o inexistencia de financiamiento público o privado imposibilitan la recuperación de estos espacios urbanos, que en el corto plazo convierten en tugurios a los cascos históricos.
- La falta de acciones gubernamentales y la poca solidaridad e interés de los inversionistas privados, quienes no ven en estos lugares alguna posibilidad de créditos económicos convenientes.
- Que se dé un cambio de uso de suelo, y por tanto la expulsión o desplazamiento de la población que habita el sector.
- Se pierde el tejido social y barrial que forman parte del patrimonio intangible de la ciudad y su cultura.
- Los perjuicios culturales al que conlleva la pérdida de formas de vida tradicionales irrecuperables (Instituto de Vivienda de Buenos Aires, 1990)



Se consideran componentes positivos dentro de este tipo de programas a lo siguiente:

- Desarrollo económico: formado por un Fondo Asistencia Técnica destinado a potenciar la rentabilidad de pequeños negocios o redes de empresas ya existentes en la zona.
- El Fondo de Coinversión, cuyos recursos sirven para poner en marcha nuevas ideas de inversión en asociación pública–privada.
- Dotación de Infraestructura básica para la construcción de obras necesarias en la zona.
- Sostenibilidad social: con el cual se generarán proyectos de apropiación y participación ciudadana y de apoyo a la sostenibilidad de la reorganización del comercio informal. (Arregui, 2016).

Dentro de las experiencias locales se han ejecutado algunos proyectos de intervención y rehabilitación por parte de la Municipalidad y la cooperación de la Junta de Andalucía. El **Plan Recupera Tu casa, Vive Tu Hogar** se desarrolló para la rehabilitación “Ligera” de viviendas, con presupuestos que oscilan normalmente entre cinco y diez mil dólares por vivienda, como una experiencia iniciada en el 2.009, como referencia de las actuaciones similares del **Plan Pon a Punto tu Casa** desarrollado en Quito, la Recuperación de la Antigua Fábrica de Sombreros “Casa Serrano”, Economuseo y viviendas de interés social en los inmuebles, ubicados con frente a la calle Rafael María Arízaga, en la que se manejaron distintos criterios, dependiendo de las zonas de intervención. Estas acciones han tenido resultados positivos en lo referente al éxito de la recuperación y conservación del patrimonio material como inmaterial, tal vez queda por afinar el componente económico que va a sostener a largo plazo este tipo de intervenciones necesarias para proteger y conservar nuestro patrimonio cultural.



1.4.1 Estudio de Caso: Repoblamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado

El centro histórico de Santiago sufrió un proceso de despoblamiento, generando un deterioro sistemático y progresivo de sus construcciones, llegando a su máxima expresión en la década del ochenta, período en que la comuna alcanzó su más bajo índice de población residente. Un análisis histórico del crecimiento de Santiago pone en evidencia el modelo de desarrollo expansionista que ha sido aplicado, desde hace casi 150 años, por el sector público y privado. Este modelo incentiva y subsidia el crecimiento de la ciudad hacia la periferia, con total indiferencia por el costo social o económico que implica, dando como resultado el despoblamiento, abandono y deterioro del núcleo central de la ciudad. La población residencial de esta comuna, que era de 430.000 habitantes en 1940, se redujo a 232.000 en 1982. La migración a la periferia ha producido un gran deterioro y pérdida de edificación residencial. La función residencial de la clase social acomodada pasó a ser ocupada por sectores sociales de bajos ingresos, que no han podido implementar una adecuada mantención a los inmuebles convertidos en talleres, instalaciones industriales o de bodegaje (Contrucci, 2000)

La Municipalidad de Santiago se planteó la necesidad de elaborar un Plan que le permitiera pensar el futuro de la comuna en forma coherente y armónica gracias a que actualmente las municipalidades tienen un nuevo rol asignado, deben preocuparse del desarrollo integral de la comunidad con mayores atribuciones y responsabilidades, abordando el tema de la vivienda de sus territorios en coordinación con el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo. Para concretar esta inquietud, en 1988 decidió contratar a la Facultad Arquitectura de la Pontificia Universidad Católica de Chile, para elaborar un estudio que se denominó “Estudio para el Plan de Desarrollo Urbano y Económico de la Comunidad de Santiago” (Contrucci, 2000) Las primeras conclusiones visibilizaron la falta de interpretación local de la política nacional de asentamientos humanos, así como de la política habitacional y urbana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Además, se constató que las políticas no se habían ajustado a las necesidades de las zonas céntricas, desarrollando un modelo de expansión territorial, y que no existe un modelo de densificación o de renovación urbana. Se busca promover la vivienda con el fin de repoblar la comuna de Santiago, a través de la mejora del acceso a los sistemas habitacionales existentes, además de generar las políticas locales que permitan lograr estos objetivos. Se busca evitar el despoblamiento, debido a la migración de



los sectores más pobres. Pues bien, esta situación se repite en la mayoría de los centros históricos de las ciudades latinoamericanas, por lo que es necesario buscar alternativas a las reales necesidades que se presentan en cada comunidad. Ahora, para propender a la renovación del parque habitacional perdido, es necesario evitar que las viviendas existentes lleguen a un estado de deterioro tan alto que sea irrecuperable, y a la necesidad de aumentar la población para recuperar la densidad urbana y apoyar a los sectores de escasos recursos, cumpliendo con el rol social de las municipalidades frente al desarrollo local.

En general, en las áreas consolidadas son muchos los factores que hacen que las políticas municipales sean menos efectivas. Se destaca el grado de deterioro del espacio físico debido a la influencia de actividades de servicios, tales como: talleres, bodegas, tiendas de abarrotes y estacionamientos informales entre otros. Es necesario revertir esta imagen y generar condiciones que permitieran cambiar la tendencia. En Chile se demostró un punto fundamental de este programa, que fue el subsidio estatal, porque se logró demostrar al Ministerio de la Vivienda que los gastos directos sólo en infraestructura, en zonas consolidadas deterioradas, con baja densidad y con superávit de infraestructura, son 11 veces más baratos que los costos para construir viviendas en zonas de expansión urbana, donde, además, es necesario instalar el total de las redes de infraestructura y servicios, a más de los gastos indirectos como: construcción de equipamiento, consumo de combustible, tiempo de traslado, etc. Sería interesante que las municipalidades ecuatorianas tomen en cuenta la ventaja en el ahorro de estos rubros.

Dentro de este panorama, ejemplos como la Intervención realizada en el centro de Santiago de Chile nos lleva al análisis y reflexión de lo que se puede lograr con una propuesta bien planteada, tomando en cuenta acciones multidisciplinarias conjuntas. Esta es la respuesta a muchas tareas inconclusas dentro de planes y proyectos bien intencionados, pero mal estructurados realizados en nuestro medio. Una de las razones de mayor peso para el fracaso de muchas intervenciones realizadas en los centros históricos del Ecuador, es la falta de visión hacia la necesidad imperante de vincular, en primer plano, las necesidades de la población que debe ser la directamente beneficiada, De este modo se lograrían soluciones totales y no parciales. La poca intervención o rehabilitación se enfoca, únicamente, a solucionar las deficiencias físicas del tejido urbano, en donde se asienta el patrimonio, olvidando



por completo las necesidades socioeconómicas de sus habitantes en cuanto a la auto sostenibilidad y sustentabilidad, que deben permanecer en el tiempo y espacio.

Esta realidad se repite en menor escala en la zona de estudio dentro del sector El Barranco que, además, se ve influenciada por su cercanía a un popular mercado, que ha cambiado la dinámica residencial del sector como se analizará en los siguientes capítulos, pero es importante evaluar las experiencias en otros espacios geográficos, similares a las de Ecuador que pueden ser aplicadas, tomando en cuenta las deficiencias y los aciertos. Se considera también que la municipalidad debe ir modificando normativas que favorezcan a los barrios residenciales con viviendas en malas condiciones, y que pueden ser beneficiarias de programas de intervención con miras a lograr una política local de rehabilitación enlazada con el Ministerio de Vivienda, para obtener financiamiento estatal y privado para estas obras, con asesoría técnica y gestión municipal. También es necesario atender mejoras en los espacios comunitarios a grupos de vecinos organizados, quienes deben hacer contra aportes (Contrucci, 2000).

El apoyo financiero, sin embargo, supone el mayor problema que pone en entredicho el interés municipal y/o gubernamental en la intervención arquitectónica de majestuosas edificaciones. Por ello es que, se debe definir el uso y aprovechamiento del bien, de acuerdo a las necesidades y exigencias de sus beneficiarios que, como se ha señalado, no son únicamente los propietarios de los inmuebles sino la ciudadanía. En tal sentido, el interés público por preservar estas edificaciones debe suponer la mayor justificación en el planteamiento de estrategias financieras que enlacen a la administración pública y el interés privado de los propietarios. Finalmente se considera necesaria y de manera urgente la promulgación de leyes y ordenanzas coherentes y sistemáticas entre sí, mediante un sistema legal articulado con todas las entidades públicas, vinculadas a esta problemática que trabajan mirando hacia el mismo horizonte, evitando el fracaso de la mayoría de los buenos intencionados proyectos de rehabilitación urbana en los centros históricos, creados para cubrir grandes expectativas, por lo general con tinte político, con una gran campaña mediática de por medio, en donde se han explotado hasta el cansancio los términos de identidad cultural de la región, sin lograr mayor resultado en favor de los grupos humanos más desposeídos.



CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DENOMINADA EL BARRANCO

2.1. Delimitación del área de estudio

Cuenca se encuentra construida sobre un gran cono aluvial, en el que se identifican tres terrazas fluviales a diferentes niveles: la primera corresponde a la colina de Cullca, la segunda acoge a la ciudad antigua o centro histórico, y la tercera corresponde a la zona denominada El Ejido, caracterizada por una gran planicie surcada por los ríos Tomebamba, Yanuncay y Tarqui, que constituyen el área de expansión urbana de la ciudad moderna. El desnivel topográfico que se desarrolla entre la segunda y la tercera terraza, en el tramo correspondiente al Centro Histórico, da lugar al accidente geográfico conocido como “**El Barranco del río Tomebamba,**” considerado como uno de los conjuntos urbano-arquitectónicos más importantes de la ciudad de Cuenca, en donde se conjugan armónicamente la naturaleza y la cultura conformando de esta manera su inigualable paisaje (PDOT_CC, 2011).

Ilustración N° 1: Foto Panorámica de Cuenca y El Barranco



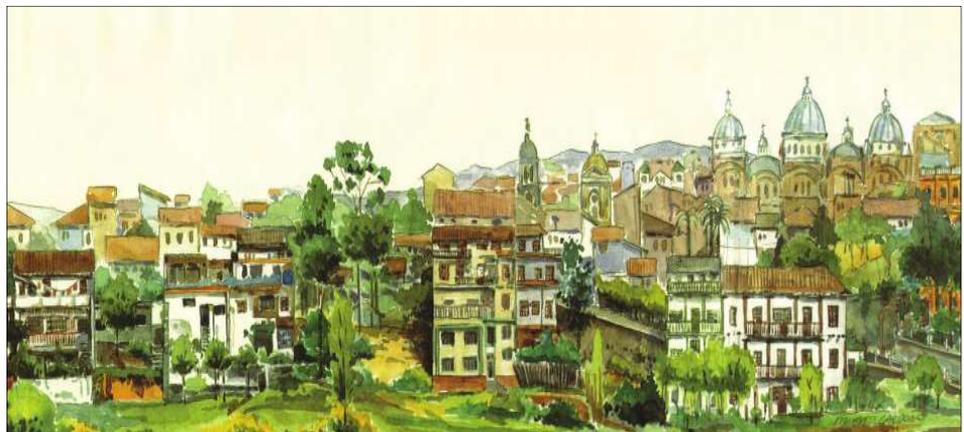
Fuente: Fundación Municipal El Barranco



El Barranco se encuentra dentro de los límites del denominado Centro Histórico, en donde se encuentran bien definidas las Manzanas No. 56 y 57, que forman parte de la Zona 01- Sector 02, perteneciente a la parroquia Gil Ramírez Dávalos del Cantón Cuenca. La Manzana No. 56 está conformada por todas las edificaciones emplazadas en la Calle Larga, La Bajada del Padrón, el Paseo 3 de Noviembre y la calle de La Condamine, representado un área bruta de 2.7Ha., dividida en 47 lotes; y la Manzana No. 57 se encuentra conformada por la calle Larga, la bajada del Padrón, la Bajada del Centenario, con una área bruta de 0,55 Ha., la cual abarca varios lotes, en los cuales se encuentran erigidas varias edificaciones de características arquitectónicas muy singulares, que constituyen un tramo urbano homogéneo lleno de armonía y gran paisaje (Fundacion Municipal Barranco, 2010).

Se ha determinado como área de estudio a este pequeño espacio geográfico patrimonial perteneciente al sector de El Barranco, debido a sus singulares características arquitectónicas, culturales y paisajísticas, además de su estrecha vinculación con el quehacer académico que se desarrolla en los predios de la Universidad de Cuenca, considerado como el de mayor influencia para desarrollar actividades socioeconómicas en el sector y se le otorgue un nuevo uso al patrimonio edificado, como un recurso para el desarrollo. La zona de análisis comprende los siguientes límites: Norte, que comprende la subida del Puente de El Vado por la calle de La Condamine y la calle Larga, desde la calle Tarqui hasta la calle Benigno Malo; Sur, con la Avenida 12 de abril, entre Avenida Loja y Av. Fray Vicente Solano; este, limitado con la Bajada y el Puente del Centenario; y Oeste, con el Puente de El Vado.

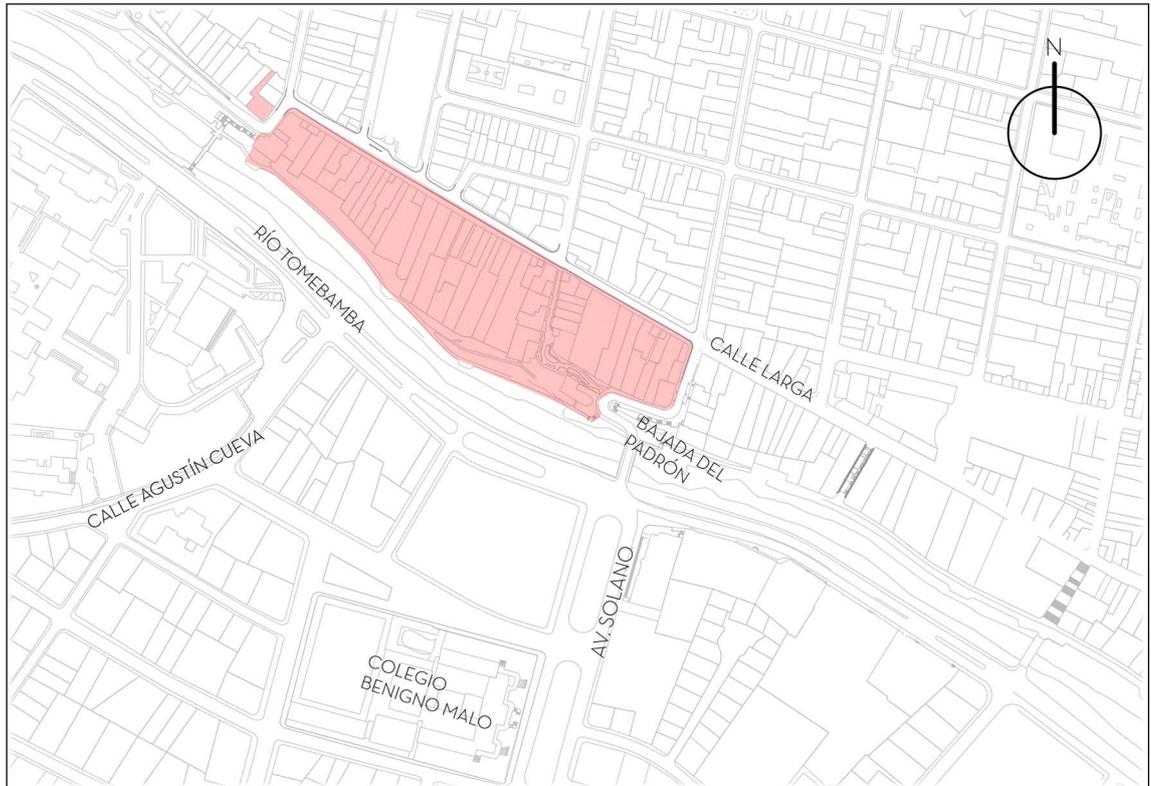
Ilustración N° 2: El Barranco desde El Vado



Fuente: Acuarela del Arq. Fausto Cardoso



Ilustración N° 3: El Área de estudio



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010

2.2. Reseña histórica y socio cultural del área de estudio

Cuenca, localizada al Sur de los Andes ecuatorianos, se levanta sobre la antigua ciudad inca de Tomebamba. En los siglos XVI y XVII inicia el proceso colonizador español (Borrero, 2006). El diseño cuadrículado prevaleció en la planificación de la nueva ciudad, el mismo que la divide en bloques o solares que parten desde una plaza central, con calles ubicadas paralelamente entre sí y otras ortogonales, y reflejan fielmente las características de las ciudades que fueron construidas en la Colonia, de acuerdo al modelo renacentista impuesto por las Leyes de Indias. La infraestructura urbana de Cuenca en el siglo XIX fue, prácticamente, la misma de la época colonial; el sitio ofrecía ciertas ventajas naturales para la edificación de construcciones que, inicialmente, fueron de un piso y muy pocas de dos plantas (Sanchez, 1997).



En el siglo XIX se inicia la construcción de edificaciones de dos pisos, aunque eran pocas, y se empieza a utilizar la madera como material de entrepiso. Años después, la construcción precisaba de gran cantidad de madera, material que escaseaba en la región, de allí se introdujo el eucalipto. Este nuevo elemento, una nueva especie arbórea, marcará el paisaje urbano y rural de los Andes ecuatorianos y de otros países sudamericanos. Muchas ciudades del mundo y de América Latina entraron en un planeamiento e intervención urbana moderna, que implica la planificación, tanto racional como funcional, que se manifiesta tardíamente en Cuenca, pues se inició a fines de la primera mitad del siglo XX (Borrero, 2006).

Ilustración N° 4: Vista panorámica de El Barranco desde El Vado



Fuente: Fundación Municipal El Barranco 2010

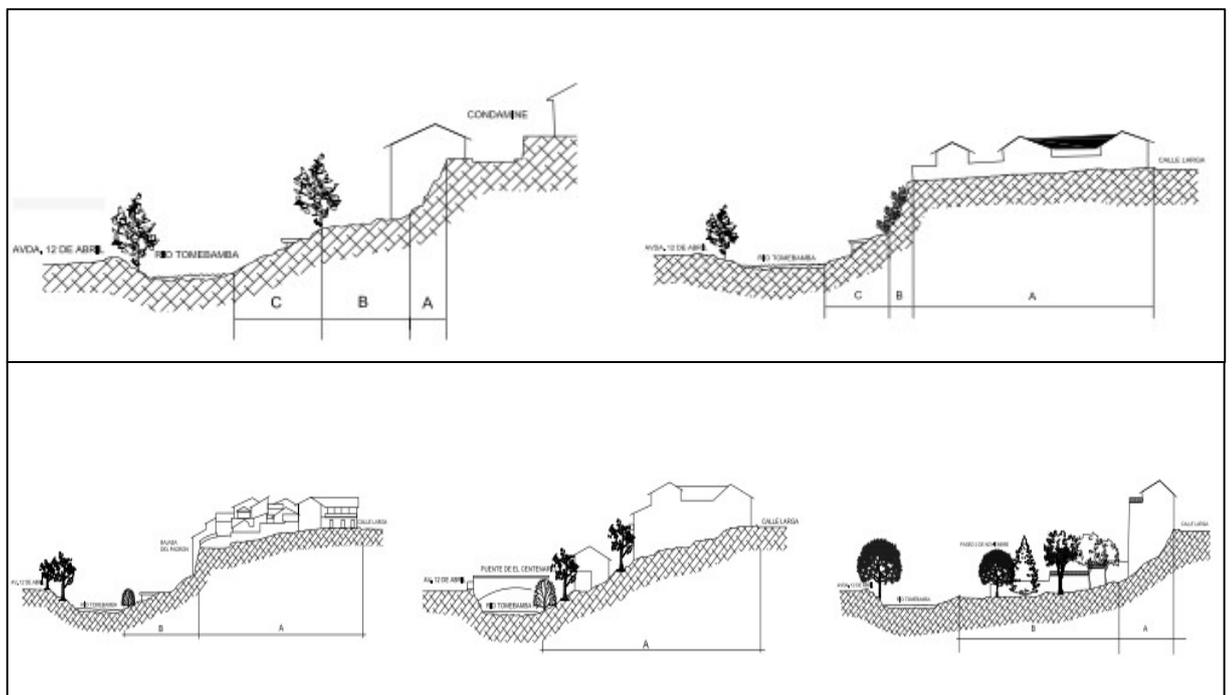
Cuenca, al encontrarse aislada de otras ciudades, de los puertos y del mercado exterior, por iniciativa propia decidió iniciar algunos eventos que marcaron un lento pero progresivo desarrollo. Con la construcción del ferrocarril del Azuay se unió Cuenca con Sibambe, su construcción inició en 1875 y concluyó en 1966. También se implanta el sistema de comunicación del telégrafo, inaugurado el 10 de agosto de 1885. En 1913 se instaló la primera planta hidroeléctrica privada y en 1917 la primera hidroeléctrica municipal. El primer avión llegó el 7 de noviembre de 1920 y este mismo año se inició la telefonía. En los años veinte comenzó la pavimentación de la ciudad con adoquines tallados a mano en andesita gris y negra, elementos importantes del paisaje patrimonial del Centro Histórico. En 1939 se inició la provisión



de agua entubada domiciliaria desde tanques localizados en la colina de Cullca; y también se comenzó a construir el sistema de alcantarillado de la ciudad (Morelli, 1998).

Sin duda, los elementos de mayor evolución dentro de la traza urbana de Cuenca son las edificaciones que conforman “El Barranco”, que rompen la tipología constructiva procedente de la colonia, muchas de ellas pertenecen a la época republicana, para autodefinirse como un modelo eminentemente improvisado, el cual debe establecer la distribución de espacios de la siguiente forma: las actividades de servicio y producción se instalan en los pisos inferiores hacia las proximidades del río Tomebamba, y en los pisos superiores se establecen los espacios destinados a uso social y familiar de los propietarios. De esta manera se identifican dos accesos, el principal hacia la Calle Larga, anteriormente conocida como calle Cedeño y una entrada secundaria que desemboca en los huertos junto al río (Orellana Serrano, Lecturas y Estrategias de Intervención del Barranco, 2007).

Ilustración N° 5: Declive natural de El Barranco

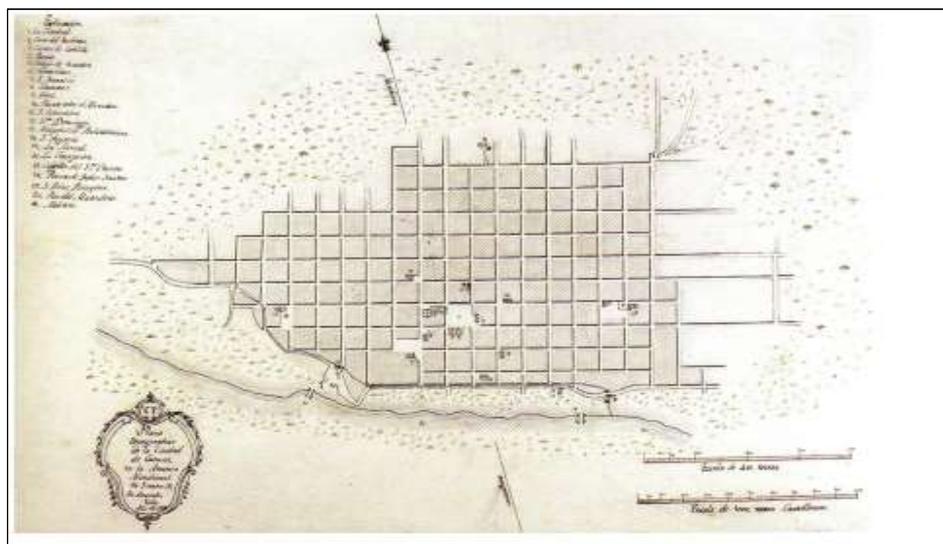


Fuente: Municipalidad de Cuenca



El Barranco constituye el testigo silencioso que marca el límite del Centro Histórico para dar paso a la expansión de la nueva ciudad, que va desarrollándose hacia la periferia, en el sector denominado El Ejido. Es sumamente importante realizar una reseña cronológica de la evolución urbana de la ciudad, y con ella la presencia de El Barranco, que le otorga a Cuenca algunas de sus principales características arquitectónicas, históricas, culturales y sociales, mediante las gráficas que a continuación se describen:

Ilustración N° 6: Plano de la Ciudad de Cuenca de 1816

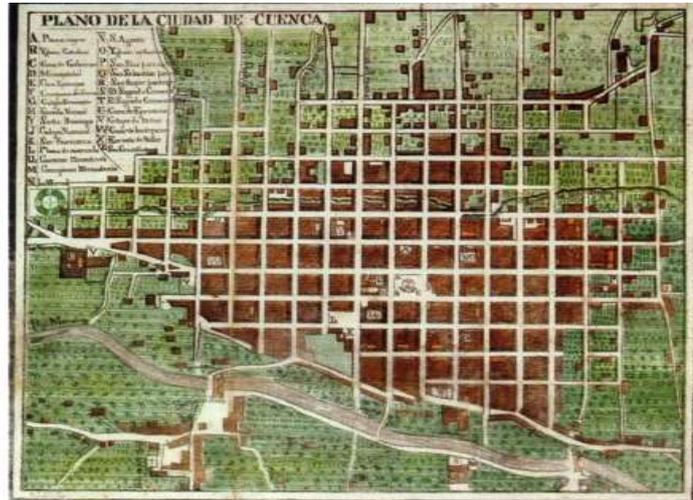


Fuente: Colección M. Díaz Cueva

Desde los primeros planos se observa, nítidamente, la estructura de bloque o damero que constituye la traza urbana del casco colonial de la nueva ciudad a la usanza española. Es por esto que la estrecha relación que nace desde la pendiente natural existente, denominada Barranco, con el río Tomebamba y la periferia sur, por medio de pequeños puentes que conducen hacia los ejidos, son espacios fundamentales para el abastecimiento de la producción agrícola y ganadera que se desarrollaba en dicha zona.



Ilustración N° 7: Plano de la Ciudad de Cuenca de 1878

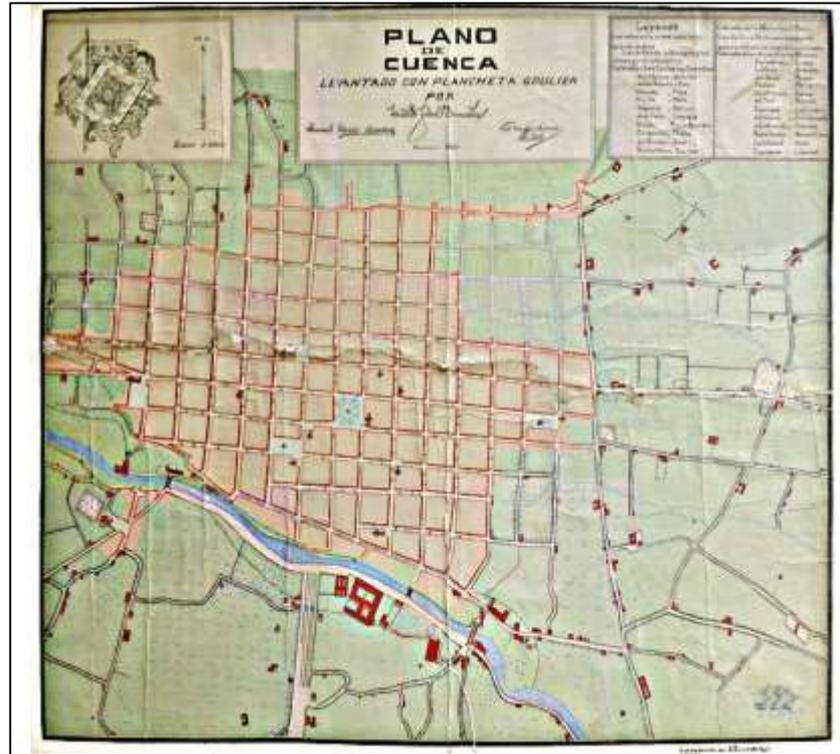


Fuente: Colección M. Díaz Cueva

A finales del siglo XIX se visualiza una progresiva expansión hacia la zona denominada “El Ejido”, se establecen varios equipamientos públicos importantes, se empiezan a consolidar los barrios de El Vado y San Roque que mantienen intercambio permanente, abasteciendo a la ciudad de productos agrícolas. Se identifica, claramente, la importancia del puente de El Vado, como vital nexo entre estos dos espacios territoriales. Se da mayor emplazamiento de edificaciones en El Barranco, las mismas que presentan características arquitectónicas y paisajísticas propias, la estructura de estas casas en primera planta dan hacia la calle Larga.



Ilustración N° 8: Plano de la Ciudad de 1920

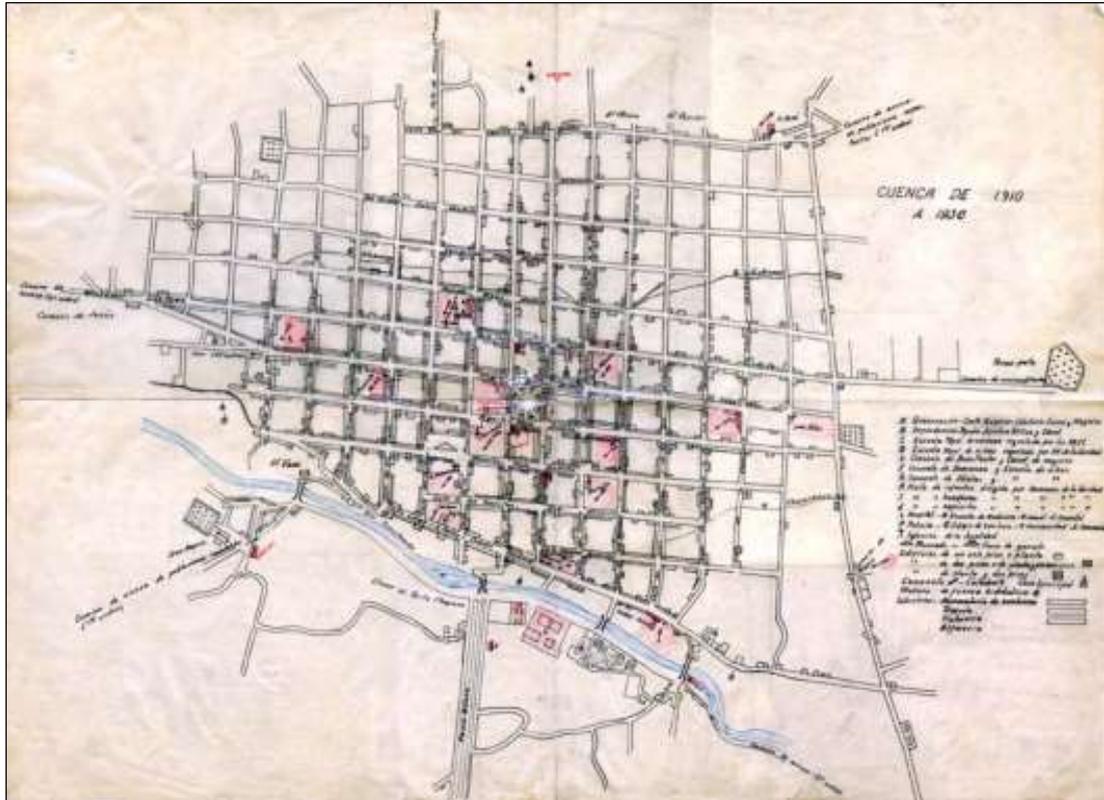


Fuente: Litografía de Abraham Sarmiento

En las primeras décadas del siglo XX se establece una clara expansión hacia toda la circunferencia periférica, los equipamientos de servicios de salud, religiosos y educativos se consolidan en el sector, se han multiplicado las denominadas quintas, lugar a donde acuden los cuencanos con fines de ocio y esparcimiento, ya se esboza el trazado de la Avenida Solano y la Av. Chile, hoy Av. 12 de Abril, y se identifica la presencia de los canales de agua que van de occidente a oriente, hacia los molinos ubicados en Todos Santos.



Ilustración N° 9: Plano de la Ciudad entre 1910-1930



Fuente: Fundación Municipal El Barranco

El barrio de San Roque y El Vado son pasos obligados para llegar al centro urbano, la Av. Loja es la entrada a este sector desde el Sur. Ya se define la gran Av. Solano, se establece la ubicación del Parque del Ejército, hoy Parque de la Madre, que se conecta a la centralidad por medio de la presencia del puente del Centenario y el puente Mariano Moreno (Escalinatas). Se establece la ubicación del camal junto al puente de Todos Santos (Puente Roto), como resultado de las exigencias que traen consigo el crecimiento de la población, determinando la mutua y continua dependencia entre las zona alta y baja. Las autoridades locales toman decisiones con visión de modernidad y futuro que serán las bases para consolidar la expansión urbana que, a grandes pasos, se ha iniciado en El Ejido. Al mismo tiempo, el centro de la urbe se ha consolidado con las edificaciones en altura de las construcciones ya existentes.



Ilustración N° 10: Plan Regulador de la Ciudad de 1949



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Para mediados del siglo XX las características de uso y ocupación del suelo en El Ejido varían sustancialmente a partir de El Plan Regulador de la Ciudad de Cuenca, realizado por el Arq. Uruguayo Gilberto Gatto Sobral que, mediante un trazado radial se proyectan grandes y amplias avenidas, con manzanas más extensas que van desde los 170mts a 400mts para lo que será la “ciudad jardín”, se proyectó una totalmente nueva y diferente estructura urbana, dando paso al nacimiento de la moderna ciudad (INPC, 2010).



Ilustración N° 11: Plano de la Ciudad de 1974



Fuente: Ilustre Municipalidad de Cuenca

Como se puede apreciar en el plano de la ciudad de Cuenca en 1974, ya se incluyen coordenadas geográficas, además de la localización de equipamientos importantes como el Aeropuerto Mariscal Lamar, se delimita el Centro Histórico, para darle una connotación diferente del sector El Ejido y otras zonas de expansión urbana, además se grafica a las principales avenidas de los sectores anteriormente mencionados, se traza las arterias denominadas circunvalaciones que se sitúan al norte, las avenida de las Américas y luego Panamericana Norte y Sur, la denominada Autopista o Circunvalación Sur. El sector de El Barranco es el punto divisorio del casco urbano, con los nuevos sectores en donde se consolidan las modernas características urbanas de la ciudad

2.3. Aspectos socioeconómicos

En su consolidación, el Centro Histórico pasó por varias etapas evolutivas que le han permitido desarrollar la singularidad que lo caracteriza a través del tiempo. Sin embargo, de manera silenciosa, gran parte de la estructura física, social y cultural



está deteriorándose a vista y presencia de todos. Para determinar en esta investigación la realidad socioeconómica actual del sector de El Barranco, se realizará el levantamiento de información basada en datos estadísticos oficiales, aprovechando de las ventajas que brindan hoy en día la tecnología y la informática (TICS). De acuerdo a los resultados que se obtengan, se definirá si existe o no una progresiva decadencia física, socioeconómica y cultural de este tramo urbano emblemático que forma parte de la ciudad histórica, declarada en 1999 Patrimonio Cultural de la Humanidad, sumándose penosamente a la problemática de muchas otras centralidades históricas en los países Latinoamericanos.

Para determinar el paulatino abandono del Centro Histórico de Cuenca, se considera pertinente realizar una reseña de la división política del Cantón Cuenca en la década de los años 90 a manera de comparación con la realidad actual. La tasa de crecimiento anual de la zona urbana de Cuenca representó el 3.10%, sin embargo, la tasa de crecimiento promedio anual en los últimos 10 años (2001 a 2010) en la zona urbana es del 1.93%. Presentándose una diferencia del 1.17%, que indica la disminución del índice de crecimiento poblacional en la zona urbana. En tanto que la zona rural presenta una tasa de crecimiento promedio anual (1990 al 2001) del 0.41% y desde el 2001 al 2010 es del 2.50%. Por lo que se aprecia el crecimiento poblacional en la zona rural en 2.09 puntos. Comparando con la tasa de crecimiento anual promedio del país, que es del 1.24%. Es decir, el crecimiento poblacional del cantón en la zona urbana es bajo y en la zona rural es alto (INEC, 2010).

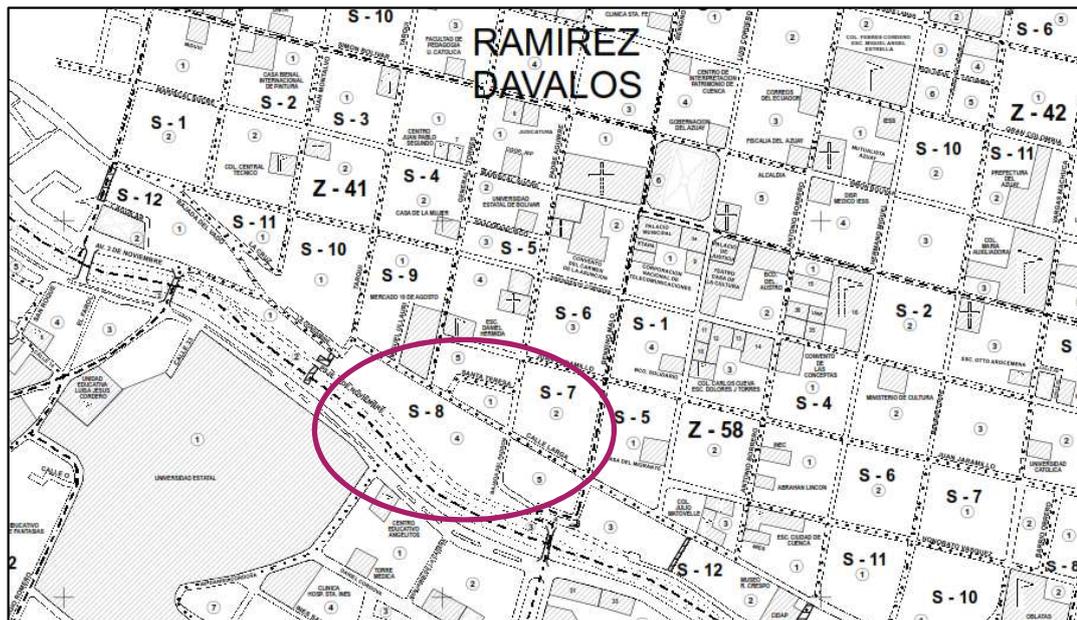
Esta nueva realidad que se presenta entre el espacio urbano y el rural se debe actualmente a la tendencia poblacional de las nuevas generaciones urbanas que buscan nuevos y amplios espacios en la periferia, en donde se desarrolla el concepto de urbanizaciones privadas con todos los servicios y equipamiento necesarios para una vida de confort. De la misma manera la población rural llega al centro urbano, en busca de oportunidades de trabajo o, para comercializar sus productos en los mercados, dando lugar a un intercambio de sectores entre los habitantes urbanos y rurales, quienes generan una serie de exigencias por parte del sector de mayor poder adquisitivo y de carencias para los de menores ingresos, que suelen establecerse en barrios populosos, por lo general cerca de centros de expendio como los mercados, formando parte del comercio informal, generalmente de la producción de múltiples servicios, actividades artesanales y uso de vivienda, muchas veces comunitaria.



Siendo la población del sector rural los nuevos usuarios de las edificaciones emplazadas en el centro urbano, ocasionando en muchos casos la saturación del sector, dando lugar al hacinamiento ya que en su mayoría son personas de bajos ingresos que comparten entre muchos individuos una vivienda, dándose por consiguiente el deterioro de las edificaciones y en otros casos su abandono.

Para determinar las características socioeconómicas del grupo humano que se encuentra habitando en el sector de estudio, se analizara el porcentaje poblacional, el nivel de instrucción, el lugar de nacimiento, la rama de la actividad, el grupo ocupacional y la relación de dependencia, entre otros de las manzanas # 56 y 57 de la parroquia Gil Ramírez Dávalos identificadas de acuerdo a la nomenclatura del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del año 2010 como el Sector 08 dentro de la Zona 41, la misma que difiere de la nomenclatura utilizada por el Ilustre Municipio de Cuenca.

Ilustración N° 12: Mapa de la Parroquia Gil Ramírez Dávalos Zona 41 Sector 08



Fuente: IGM-INEC



Tabla N° 1: Porcentaje poblacional del sector 08

Sexo	Casos	%	Acumulado %
Hombre	135	44	44
Mujer	172	56	100
Total	307	100	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, 2010

Tabla N° 2: Grupos de edad del sector 08

Grandes grupos de edad	Casos	%	Acumulado %
De 0 a 14 años	78	25	25
De 15 a 64 años	203	66	92
De 65 años y mas	26	8	100
Total	307	100	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, 2010

Tabla N° 3: Nivel de instrucción de la población del sector 08

Nivel de instrucción al que asiste o asistió	Casos	%	Acumulado %
Ninguno	8	3	3
Preescolar	1	0	3
Primario	103	37	40
Secundario	62	22	62
Educación Básica	12	4	66
Educación Media	7	3	69
Ciclo Postbachillerato	1	0	69
Superior	80	29	98
Postgrado	5	2	100
Se ignora	1	0	100
Total	280	100	100
NSA :	27		
	307		

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, 2010



Tabla N° 4: Lugar de nacimiento de la población que habita el sector 08

Cantón de nacimiento	Casos	%	Acumulado %
Cuenca	181	59	59
Giron	4	1	60
Gualaceo	2	1	61
Nabon	1	0	61
Paute	4	1	63
Santa Isabel	5	2	64
Sigsig	3	1	65
Camilo Ponce Enriquez	2	1	66
Azogues	9	3	69
Biblian	1	0	69
Cañar	13	4	73
Riobamba	5	2	75
Alausi	1	0	75
Colta	2	1	76
Machala	4	1	77
El Guabo	2	1	78
Huaquillas	1	0	78
Pasaje	4	1	79
Santa Rosa	2	1	80
Guayaquil	1	0	80
Balzar	1	0	81
El Triunfo	1	0	81
Milagro	7	2	83
Naranjito	2	1	84
Coronel Marcelino Maridu	1	0	84
Cotacachi	1	0	85
Loja	2	1	85
Calvas	1	0	86
Espindola	1	0	86
Saraguro	1	0	86
Pindal	4	1	88
Quevedo	3	1	89
Mocache	1	0	89
El Carmen	2	1	90
Gualaquiza	1	0	90
Limon Indanza	1	0	90
Santiago	1	0	91
Quito	3	1	92
Mejia	1	0	92
Ambato	5	2	93
Santo Domingo	1	0	94
America	17	6	99
Europa	2	1	100
Total	307	100	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, INEC, 2010



El sector 08 de acuerdo a las estadísticas del Censo de Población y Vivienda del 2010 tiene una población de 307 habitantes, de los cuales 135 pertenecen al sexo masculino y 172 al sexo femenino; dentro del grupo de edad se identifica un mayor porcentaje de adultos cuyas edades oscilan entre 18 y 64 años, seguidos por los menores de edad y en menor porcentaje están los adultos mayores. Como lugar de nacimiento el 58% lo representan personas nacidas en la ciudad y con el 42% restante encontramos a los oriundos de las parroquias rurales del cantón Cuenca, también se identifican a extranjeros de nacionalidad americana; además personas de otras provincias como Cañar y Chimborazo, seguidos de varias provincias de la costa y el oriente, lo cual nos indica que existe una coexistencia pluricultural muy interesante en el sector. En cuanto al nivel de instrucción tenemos que un 40% aproximadamente solo alcanzo el nivel primario o básico; el 22% nivel secundario; un 26% dice tener un nivel superior; y del restante 12%, el 3% no tiene ninguna instrucción y del 9% no hay datos

Tabla N° 5: Relación de dependencia del grupo humano del sector de estudio

Sexo	Aporte o afiliación a la Seguridad Social					Total
	IESS Seguro	IESS Seguro campesino	Es jubilado	No aporta	Se ignora	
Hombre	31	1	5	58	2	97
Mujer	26	-	8	106	3	143
Total	57	1	13	164	5	240
NSA :	67					67
						307

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010

Tabla N° 6: Grupo ocupacional del sector 08

Grupo de ocupación (Primer Nivel)	Casos	%	Acumulado %
Directores y gerentes	9	5	5
Profesionales científicos e intelectuales	17	10	16
Técnicos y profesionales del nivel medio	6	4	19
Personal de apoyo administrativo	16	10	29
Trabajadores de los servicios y vendedores	46	28	57
Agricultores y trabajadores calificados	5	3	60
Oficiales, operarios y artesanos	21	13	72
Operadores de instalaciones y maquinaria	7	4	77
Ocupaciones elementales	34	20	97
no declarado	1	1	98
Trabajador nuevo	4	2	100
Total	166	100	100

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010



Tabla N° 7: Rama de la actividad del sector 08

Rama de actividad (Primer nivel)	Sexo		
	Hombre	Mujer	Total
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	4	1	5
Industrias manufactureras	12	8	20
Distribución de agua, alcantarillado y gestión de desechos	-	1	1
Construcción	9	4	13
Comercio al por mayor y menor	16	18	34
Transporte y almacenamiento	5	4	9
Actividades de alojamiento y servicio de comidas	10	11	21
Información y comunicación	2	2	4
Actividades financieras y de seguros	1	2	3
Actividades profesionales, científicas y técnicas	1	1	2
Actividades de servicios administrativos y de apoyo	7	-	7
Administración pública y defensa	4	6	10
Enseñanza	3	4	7
Actividades de la atención de la salud humana	-	5	5
Artes, entretenimiento y recreación	-	1	1
Otras actividades de servicios	6	6	12
Actividades de los hogares como empleadores	-	5	5
Actividades de organizaciones y órganos extraterritoriales	-	2	2
no declarado	-	1	1
Trabajador nuevo	-	4	4
Total	80	86	166
NSA :	141		141
			307

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010

Dentro de las características socioeconómicas de las 307 personas que habitan el sector 08, se identifica que, 240 son económicamente activas con las siguientes características: en relación de dependencia hay 57 afiliados al IESS; 13 personas son jubilados; 5 se ignora; 1 del seguro campesino y 164 no aportan, determinando el carácter de informalidad del sector, el mismo que tiene relación directa al identificar al grupo ocupacional, cuya mayoría son trabajadores de servicios, vendedores, operarios, artesanos y otras ocupaciones elementales pertenecientes a las actividades de comercio al por mayor y menor, industria manufacturera, actividades de servicios de alojamiento, comidas, trabajadores de la construcción y otros servicios.



2.4 Categorización de la condición de uso y ocupación del suelo

Ilustración N° 13: Plano de usos y ocupación del suelo sector 08



Fuente: Fundación El Barranco 2010



Tabla N° 8: Condición de ocupación de la vivienda en el sector 08

Condición de ocupación de la vivienda	Casos	%	Acumulado %
Ocupada con personas presentes	106	52	52
Ocupada con personas ausentes	42	21	73
Desocupada	53	26	99
En construcción	2	1	100
Total	203	100	100

Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda 2010

De acuerdo a la tabla de condición de ocupación de la vivienda, en el área de estudio existen 203 edificaciones en total, de las cuales 106 son ocupadas con personas presentes que las destinan a vivienda, representando el 52%; 42 edificaciones con personas ausentes, con el 21% y 53 edificaciones desocupadas que suman el 26%,



más 2 edificaciones en construcción con el 1%. Lamentablemente, a pesar de que esta zona aún conserva el uso residencial, se concluye claramente cómo se está perdiendo el uso de la vivienda en el área, siendo el uso con personas ausentes y las desocupadas o abandonadas las que suman mayor porcentaje. Además, el sector de estudio presenta irregularidades, en cuanto a la distribución de sus espacios; en algunas edificaciones se identifica excesiva ocupación, mientras que en otras la ocupación es mínima.

Es el Mercado 10 de agosto el factor de mayor influencia para que se desarrollen los denominados usos de producción y servicios afines a la vivienda, como lavanderías, talleres, peluquerías, abarrotes, ferreterías y bodegas. En la mayoría de los casos son espacios arrendados, que presentan deterioro físico, afectando la imagen visual, social y arquitectónica de esta zona patrimonial, que bien pudiera ser equilibrada con una mejor distribución de espacios dentro de la misma área.

Los elementos edificados que se encuentran desocupados en el área de estudio representan una cifra significativa del 26%, siendo considerados dentro de esta clasificación: edificaciones desocupadas, lotes vacíos, espacios utilizados para cultivos, parqueaderos, etc, que por obvios motivos no son usos compatibles con la vivienda. En ellos existe falta de intervención de los organismos estatales pertinentes, para aplicar las normas de rigor o proceder a la expropiación a sus dueños, que dejaron en el olvido a estos espacios urbanos, quienes deberían aportar al mejoramiento de la imagen urbano-arquitectónica y no a su progresivo deterioro y decadencia. Estos espacios también deben ser considerados para ser nuevamente rehabilitados como vivienda.

A continuación se analizará las características que presentan los espacios destinados a vivienda con personas presentes del sector de estudio de acuerdo a: el tipo de vivienda por número de cuartos, la tenencia de la vivienda en el sector de estudio, características de baterías sanitarias y cocina.



Tabla N° 9: Tipo de vivienda con personas presentes emplazada en el área de estudio por número de cuartos

Numero de cuartos	Tipo de vivienda		Cuarto(s) en casa de inquilinato	Mediagua	Total
	Casa/Villa	Departamento			
1	2	8	25	-	35
2	5	11	8	1	25
3	3	8	2	-	13
4	5	6	-	-	11
5	5	4	-	-	9
6	6	1	-	-	7
7	1	1	-	-	2
10	2	1	-	-	3
12	1	-	-	-	1
Total	30	40	35	1	106

Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda 2010

Esta tabla refleja la distribución de los espacios existentes en las 106 viviendas, en las que se registraron a personas presentes. Existen: 30 casas; 40 departamentos en casa o edificio; 35 cuartos en casa de inquilinato y una mediagua. Como se observa se han fraccionado los espacios de vivienda en un gran número de cuartos de inquilinato disponibles. En estos espacios viven algunas familias de la zona rural, comerciantes, extranjeros, entre otros, como se identificó en las características socioeconómicas de las Tablas 4; 5; 6 y 7.

Tabla N° 10: Tenencia de la vivienda en el área de estudio

Tenencia o propiedad de la vivienda	Tipo de vivienda		Cuarto(s) de inquilinato	Mediagua	Total
	Casa/Villa	Departamento			
Propia y totalmente pagada	10	4	-	-	14
Propia y la está pagando	2	-	-	-	2
Propia (regalada, donada, heredada o por	6	-	-	1	7
Prestada o cedida (no pagada)	-	2	-	1	3
Arrendada	11	33	36	-	80
Total	29	39	37	1	106

Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda 2010

La tenencia de la vivienda, según nos muestran la tabla, el mayor porcentaje de ocupación está dentro de la categoría de arrendamiento, representando un 73%; y el



restante 27% como propia pagada o heredada y prestada Demostrando que no son los dueños de las edificaciones emplazadas en el área quienes las ocupan, quienes arriendan los espacios a cambio de percibir alguna rentabilidad.

Las tipologías arquitectónicas originales de las viviendas llegan a ser afectadas, algunos inmuebles conservan únicamente el exterior (fachada). Las edificaciones que han sido convertidas en parqueaderos presentan cambios en su interior, ya que sus propietarios buscan algún ingreso económico, mientras tanto en los espacios fragmentados se incrementa el número de ocupantes, dando lugar a problemas, tales como la insuficiencia o inexistencia de baños y la presencia de cocinas dentro de un solo cuarto de inquilinato, siendo ambientes pequeños con malas condiciones de ventilación, como se observa en las tablas a continuación.

Tabla N° 11: Características del tipo de baterías sanitarias por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Tipo de excusado del hogar		Total
	De uso exclusivo	Compartido con varios hogares	
Casa/Villa	28	2	30
Departamento en casa o edificio	26	14	40
Cuarto(s) en casa de inquilinato	7	28	35
Mediagua	1	-	1
Total	62	44	106

Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda 2010

Tabla N° 12: Características del tipo de cocina por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Cocina exclusiva		Total
	Si	No	
Casa/Villa	26	4	30
Departamento en casa o edificio	35	5	40
Cuarto(s) en casa de inquilinato	23	12	35
Mediagua	1	-	1
Total	85	21	106

Fuente: INEC-Censo de Población y Vivienda 2010



2.4.1. Condiciones de habitabilidad.

Ilustración N° 14: Plano general de condiciones de habitabilidad del sector 08



Fuente: Departamento de Avalúos y Catastros 2010

Hablar de habitabilidad en el plano físico de la edificación es encontrar como mínimo condiciones que eviten, a toda costa, el deterioro y decadencia de los elementos patrimoniales construidos, entre estas se encuentran:

- Buena: En términos constructivos que las paredes, pisos, estructura y acabados no presenten señales de deterioro, como grietas, desplomes, desplazamientos, etc.; así como en su funcionalidad, los servicios e infraestructura son adecuados y necesarios para el normal desenvolvimiento de sus ocupantes (PDOT_CC, 2011).
- Regular: Cuando su estructura, pisos y paredes no presentan señales de deterioro como: agrietaduras, desplomes, etc.; pero sí existe deterioro en



acabados e instalaciones, que ocasionan pequeñas molestias o desperfectos (PDOT_CC, 2011).

- Malo: Cuando la degradación de los elementos estructurales y acabados presentan un deterioro tal, que hacen que se vuelva irrecuperable, de modo que deben ser sustituidos totalmente o en proporciones un 50% del total: tiene servicios básicos inadecuados e insuficientes, ocasionando la casi inhabitabilidad del edificio (PDOT_CC, 2011).

Dentro del sector de estudio se encuentran emplazadas 203 edificaciones de las cuales mediante datos censales pueden ser evaluadas únicamente 106 elementos construidos, se considera importante mediante el cruce de variables determinar las condiciones de las características constructivas de las edificaciones del sector 08 de acuerdo a: el tipo de vivienda, el estado de las paredes exteriores, el estado del techo y del piso, además de identificar el material predominante con el que fueron construidas, para evaluar el nivel de degradación y deterioro en el que se encuentra este tramo urbano de gran importancia.

Tabla N° 13: Estado de las paredes exteriores y material por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Material de paredes exteriores	Estado de las paredes			Total
		Buenas	Regulares	Malas	
Casa/Villa					
	Hormigón	2	-	-	2
	Ladrillo o bloque	11	2	-	13
	Adobe o tapia	6	9	-	15
	Total	19	11	-	30
Departamento en casa o edificio		Buenas	Regulares	Malas	Total
	Hormigón	1	-	-	1
	Ladrillo o bloque	17	7	-	24
	Adobe o tapia	5	1	9	15
	Total	23	8	9	40
Cuarto(s) en casa de inquilinato		Buenas	Regulares	Malas	Total
	Hormigón	-	3	-	3
	Ladrillo o bloque	12	10	1	23
	Adobe o tapia	3	5	1	9
	Total	15	18	2	35
Mediagua		Buenas	Regulares	Malas	Total
	Madera	-	1	-	1
	Total	-	1	-	1
Total		Buenas	Regulares	Malas	Total
	Hormigón	3	3	-	6
	Ladrillo o bloque	40	19	1	60
	Adobe o tapia	14	15	10	39
	Madera	-	1	-	1
	Total	57	38	11	106
NSA :		97			97
					203

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010



Conocer cuáles son las condiciones de las paredes exteriores de las edificaciones emplazadas en el sector 08, de acuerdo al tipo de vivienda y el material que lo componen se considera información de sumo interés, así se identifica que de las 30 casas: el 63% de las paredes exteriores están en buen estado y el 37% se encuentran en estado regular. Se reconoce al adobe como el material de mayor predominio, seguido por el bloque o ladrillo y un mínimo porcentaje de hormigón. En cuanto a los 40 departamentos existentes encontramos que el 57,5% de las paredes se encuentra en buenas condiciones; un 20% están en regular estado y hay un 22,5% en malas condiciones, el material predominante es el ladrillo que está presente en el 60% de los departamentos, seguido por el adobe con un 37,5% y un mínimo porcentaje de hormigón. De los 35 cuartos de inquilinato, el 43% tienen buenas condiciones en sus paredes; en regular estado están un 52% y el 5% restante se encuentra en mal estado, además existe una mediagua que se encuentra en regulares condiciones. En cuanto a su materialidad los cuartos presentan un predominio del bloque o ladrillo, seguidos por el adobe y muy poco hormigón.

En términos generales podemos anotar que el 54% del total de las paredes exteriores de las edificaciones del sector de estudio están en buen estado, mientras que hay un 36% en regulares condiciones, que sumadas al 20% en malas condiciones, no es un resultado alentador, ya que se trata de un tramo urbano arquitectónico de relevancia en donde todas las edificaciones deben presentar el mejor estado de conservación y mantenimiento.

De acuerdo a la tabla # 14, el estado del techo de las edificaciones en mención, presentan de manera general las siguientes condiciones: en buen estado se encuentran el 35% de los tejados; se reconocen en estado regular al 57% de las cubiertas y un 8% están en mal estado. Se identifica a la teja como el principal elemento que conforma los techos del sector 08 con un significativo 49%, seguido por el asbesto con el 22%; el 16% son techos de zinc y un 13% de hormigón. Se considera que debe darse mayor mantenimiento e intervención a las cubiertas para evitar que se produzcan mayores afectaciones dentro de las edificaciones y por lo tanto su deterioro.



Tabla N° 14: Estado del techo y material por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Material del techo o cubierta	Estado del techo			Total
		Bueno	Regular	Malo	
Casa/Villa					
	Hormigón (losa, cemento)	-	2	-	2
	Asbesto (Eternit, Eurolit)	3	2	-	5
	Zinc	-	1	-	1
	Teja	5	16	1	22
	Total	8	21	1	30
Departamento en casa o edificio					
	Hormigón (losa, cemento)	4	5	-	9
	Asbesto (Eternit, Eurolit)	4	6	1	11
	Zinc	-	2	1	3
	Teja	9	6	2	17
	Total	17	19	4	40
Cuarto(s) en casa de inquilinato					
	Hormigón (losa, cemento)	2	1	-	3
	Asbesto (Eternit, Eurolit)	4	3	-	7
	Zinc	2	8	3	13
	Teja	3	9	-	12
	Total	11	21	3	35
Mediagua					
	Teja	1	-	-	1
	Total	1	-	-	1
Total					
	Hormigón (losa, cemento)	6	8	-	14
	Asbesto (Eternit, Eurolit)	11	11	1	23
	Zinc	2	11	4	17
	Teja	18	31	3	52
	Total	37	61	8	106
NSA :		97			97
					203

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010

Como se observa en la tabla # 15, en referencia al estado del piso del conjunto edilicio emplazado en el sector de estudio podemos anotar que: el 55% de los pisos se encuentran en buenas condiciones; seguidos por el 38% en regular estado y en mal estado tenemos un 7%. En cuanto a la materialidad del piso, se reconoce a la duela como el material con mayor porcentaje 41%; existe un 25% de tabla sin tratar, seguido por baldosa, cerámica y vinil con el 24% del total de los pisos y por ultimo un 10% de ladrillo o tierra. Se recomienda la pronta y oportuna gestión de intervención, conservación y mantenimiento.



Tabla N° 15: Estado del piso y materialidad por tipo de vivienda

Tipo de vivienda	Material del piso	Estado del piso			Total
		Bueno	Regular	Malo	
Casa/Villa					
	Duela, parquet, tablón o piso flotante	6	6	-	12
	Tabla sin tratar	3	6	-	9
	Cerámica, baldosa, vinil o mármol	1	6	-	7
	Ladrillo o cemento	-	2	-	2
	Total	10	20	-	30
Departamento en casa o edificio					
	Duela, parquet, tablón o piso flotante	21	4	-	25
	Tabla sin tratar	1	1	-	2
	Cerámica, baldosa, vinil o mármol	6	4	2	12
	Ladrillo o cemento	-	1	-	1
	Total	28	10	2	40
Cuarto(s) en casa de inquilinato					
	Duela, parquet, tablón o piso flotante	3	3	-	6
	Tabla sin tratar	10	6	-	16
	Cerámica, baldosa, vinil o mármol	3	1	2	6
	Ladrillo o cemento	3	-	-	3
	Tierra	1	-	3	4
	Total	20	10	5	35
Mediagua					
	Ladrillo o cemento	1	-	-	1
	Total	1	-	-	1
Total					
	Duela, parquet, tablón o piso flotante	30	13	-	43
	Tabla sin tratar	14	13	-	27
	Cerámica, baldosa, vinil o mármol	10	11	4	25
	Ladrillo o cemento	4	3	-	7
	Tierra	1	-	3	4
	Total	59	40	7	106
NSA :		97			97
					203

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC 2010

2.4.2 Identificación y categorización de los bienes patrimoniales del área de El Barranco

Disponer de un inventario de los bienes patrimoniales de un área, es una herramienta de mucha utilidad, pues nos permite la identificación y categorización para la aplicación de medidas de protección, intervención, restauración, investigación, difusión del valor cultural y su significado en relación al contexto urbano al que pertenece.



Ilustración N° 15: Plano de valoración arquitectónica de las edificaciones patrimoniales del sector 08



FUENTE:
Departamento de Avalúos,
Catastros y Estadísticas
Centro Histórico
Plan de Ordenamiento Territorial
2010

SIMBOLOGIA	
Valoración del Registro 2009	
	Valor Ambiental (A)
	Valor Emergente (E)
	Valor Negativo (N)
	Sin Valor Especial (SV)
	Valor Arquitectónico A
	Valor Arquitectónico B
	Area_estudio

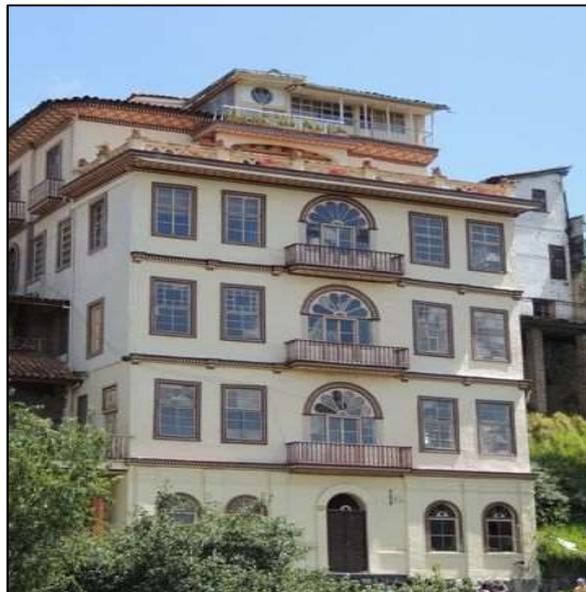
Según sean sus características, se identifica y determina el grado de prioridad de acuerdo la categorización de las edificaciones y espacios públicos de la (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010). Las edificaciones patrimoniales del Sector 8 de la Zona 41 corresponden a las siguientes categorías: Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A), Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B), Edificaciones de Valor Ambiental (A), Edificaciones Sin Valor Especial (SV) y Edificaciones de Impacto Negativo (N). Cabe anotar que no existen en el sector edificaciones de Valor Emergente.



a) Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A):

Se denominan de esta forma a las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área. (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010) Dentro del sector de estudio se encuentra 1 sola edificación patrimonial con este valor.

Ilustración N° 16: Casa de los Arcos



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

b) Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B):

Tienen el rol de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican, y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial, expresan con claridad las formas de vida que refleja la cultura y el uso del espacio de la comunidad. (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010). En el sector de estudio están inventariadas aproximadamente 13 edificaciones con este valor.



Ilustración N° 17: Casa en la Tarqui y Calle Larga esq.



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

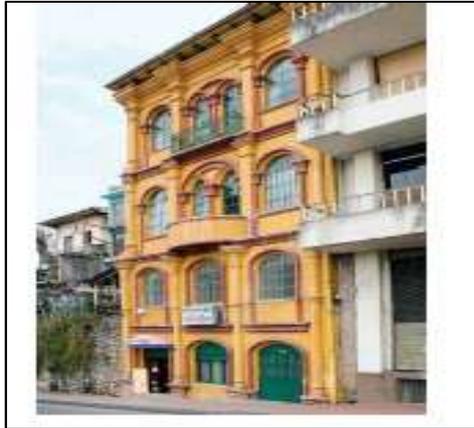
Ilustración N° 18: Casa del Señor Carlos Silva Ruiz



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

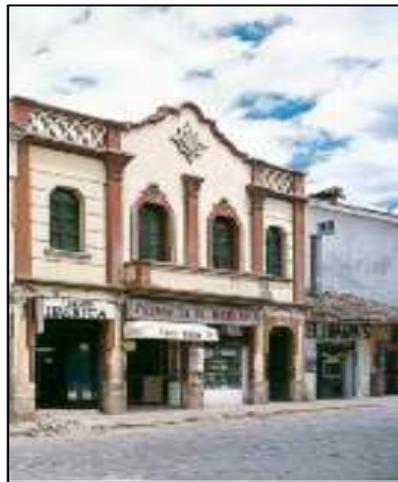


Ilustración N° 19: Antigua casa del Padre Torres a la bajada del Centenario



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

Ilustración N° 20: Casas Arias Maldonado



Fuente: Lcda. Lorena Jerves



Ilustración N° 21: Edificación en la Bajada del Centenario



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

c) Edificaciones de Valor Ambiental (A):

Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular. (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010) Se pueden identificar en el sector de estudio 19 edificaciones con este valor debido a las características que presentan.

Ilustración N° 22: Edificaciones con valor ambiental



Fuente: Lcda. Lorena Jerves



d) Edificaciones sin valor especial (SV)

Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local, por forma o por tecnología, no ejercen una acción des configuradora, la misma que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible. (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010) En el sector de estudio existen 11 edificaciones de este tipo.

Ilustración N° 23: Casa Astudillo



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

e) Edificaciones de Impacto Negativo (N):

Son aquellas edificaciones que, por razones de escala y tecnología utilizada, carecen de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afcción a la coherencia morfológica urbana. (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010) Penosamente en esta área se encuentran 8 edificaciones de impacto negativo.



Ilustración N° 24: Edificación de impacto negativo



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

2.5 Análisis de las normativas vigentes respecto del uso de suelo en el sector

Un documento que indica el uso del suelo a nivel cantonal y urbano es la “Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (POTCC): Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo urbano”, Ordenanza #28, publicada por medio del Registro Oficial el 16 de agosto de 1998. Esta ordenanza define cómo está estructurado el conjunto de asentamientos humanos del territorio del cantón Cuenca, y los procesos que rigen el correcto uso del suelo. Para ser más específicos con las normativas en el área de estudio se cuenta con una serie de **POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANO BARRANCO 2010**. Estas son necesarias para definir una orientación respecto a las posibilidades operativas de intervención en el área de intervención del Proyecto Urbano Barranco 2010; significa que no sólo se deben considerar los monumentos que son ya objeto de intervención específica en cuanto a restauración, sino, los valores ambientales y sociales, hacia los cuales se vuelca el vivo interés de la cultura. Para las intervenciones en las edificaciones patrimoniales se ratifica la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, sancionado el 26 de febrero de 2010, que en la parte normativa menciona: **ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA TIPOS DE INTERVENCIÓN EN LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS**



(CAPITULO II), seguidos por: TIPOS DE INTERVENCIÓN SEGÚN LA CATEGORÍA DE LAS EDIFICACIONES Y ESPACIOS PÚBLICOS (CAPÍTULO III), en donde se establecen los tipos de intervención, de acuerdo a la categoría del bien, teniendo en cuenta que cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al Patrimonio Cultural Edificado, el entorno ambiental y paisajístico es parte de él, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores.

En el ámbito arquitectónico, las edificaciones de Valor Emergente (E) y de Valor Arquitectónico A (VAR) serán susceptibles únicamente de conservación y restauración. Edificaciones de Valor Arquitectónico (VAR B) y de Valor Ambiental serán susceptibles de conservación y rehabilitación arquitectónica. Edificaciones sin valor especial (SV), en las que se permitirá la conservación, rehabilitación arquitectónica, e inclusive la sustitución por nueva edificación, serán susceptibles siempre y cuando ésta se acoja a los determinantes del área y características del tramo. Edificaciones de Impacto Negativo (N), serán susceptibles de demolición y sustitución por nueva edificación.

En el ámbito urbano, la intervención en el espacio urbano obligatoriamente será el resultado de un estudio interdisciplinario que justifique dicha acción, y que comprenderá, entre otros, estudios históricos, antropológicos, arqueológicos, urbano-arquitectónico, ingenierías. Además, es importante conocer a detalle LAS NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN (CAPITULO IV)

Art. 16.- En el espacio público y edificaciones emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención interna o externa sin la correspondiente autorización municipal, a través de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Art. 17.- El Centro Histórico de Cuenca, los Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se consideran como conjuntos monumentales, es decir, como un monumento por sí mismo.

Art. 18.- Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, en todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo a su categorización. Se mantendrá y consolidará los elementos distributivos tales como: patios, galerías, jardines, corredores, huertos, etc., y de igual manera sus detalles constructivos y decorativos de valor.



Art. 19.- Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallare en mal estado de conservación, no podrá ser demolida. Obligatoriamente será conservada según las intervenciones permitidas y correspondientes a su grado de valor, como se señala en el Art. 15.

Art. 20.- Las edificaciones Sin Valor Especial y de Impacto Negativo podrán ser demolidas total o parcialmente, con autorización previa de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, que la concederá luego de otorgado el respectivo permiso de construcción para la nueva edificación.

Art. 21.- Se permitirá la integración de edificaciones de predios adyacentes bajo las siguientes condiciones. a) Edificaciones sin valor o de impacto negativo; b) Edificaciones con valor, siempre que con la integración cada una mantenga sus valores arquitectónicos originales.

Art. 22.- Serán obligatoriamente demolidas, luego del trámite legal correspondiente, las construcciones que no respeten los planos aprobados e intervenciones no autorizadas que irrespeten las Ordenanzas vigentes.

Art. 23.- De existir en un bien patrimonial con elementos añadidos de épocas recientes, éstos serán derrocados, a menos que el estudio de valoración del bien demuestre su importancia. Se admitirá la incorporación de elementos recientes necesarios para dotar a la edificación de condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad, tales como: instalaciones sanitarias, de ventilación, cielos rasos, etc., siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y tengan carácter reversible.

Art. 24.- Antes de realizar cualquier intervención en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, deberá presentarse a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales los respectivos estudios a nivel de anteproyecto, cuyo contenido según el tipo de intervención se regulará mediante el Reglamento correspondiente. Con los criterios que emita ésta Dirección, se presentará los estudios a nivel de proyecto definitivo.

Art. 25.- Se permitirá el uso o adecuación de buhardillas, en las edificaciones catalogadas como de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2), Valor Ambiental (A) (1) y Sin valor especial (SV) (0), con la condición de que la intervención prevista no signifique alteraciones de:



- a) Cubierta original. Se admitirá pequeñas aberturas para entrada o salida de aire y luz, siempre que no alteren los perfiles alimétricos de la misma y estén ubicadas en las vertientes que no hacen fachada a la calle.
- b) La tipología distributiva (localización de bloque de escaleras, afectación de galerías o corredores exteriores, patios, etc.).
- c) La estructura soportante (muros o columnas).
- d) Las fachadas.
- e) La altura de entrepisos existentes.
- f) Los elementos decorativos y ornamentales de la edificación.

Art. 26.- En las edificaciones de valor, la adaptación de ascensores y montacargas e instalaciones especiales podrá realizarse siempre y cuando no afecten a la estructura, la tipología y el perfil de la cubierta.

Art. 27.- No se admitirá adiciones que afecten las características de los tejados existentes, debiendo cualquier adaptación sujetarse a lo previsto para adecuación de buhardillas.

CONDICIONES DE USO, VOLUMEN Y FUNCIONAMIENTO: (Capítulo V)

Art. 30.- Los usos de suelo en el Centro Histórico de Cuenca, Área de El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se regirán por lo que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes Especiales según sea el caso; así como las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes.

Art. 31.- El uso y ocupación de los espacios públicos en las Áreas Históricas y Patrimoniales, estará regulado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. Para la ocupación de cualquier espacio público en estas áreas, se requerirá de autorización expresa de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Art. 35.- En áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado y que sean construibles, se permitirá la implantación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial. Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien



patrimonial, no podrá ser menor a 3 m.; y, la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación patrimonial.

Art. 41.- Para el funcionamiento de los diferentes establecimientos comerciales y de acceso público, dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, deberá contarse con autorización expresa de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, la misma que se concederá previa inspección y verificación del cumplimiento de los requisitos básicos según el uso del local y el cumplimiento de la legislación vigente. La autorización deberá ser renovada anualmente.

CAPÍTULO II USO Y OCUPACION DEL SUELO

Art. 53.- Se considera usos permitidos los constantes en el Anexo No. 1 de la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca:

Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano.

Art. 54.- Obligatoriamente el 50% del área construida se destinará a vivienda, excepto en el caso de los equipamientos públicos y privados.

Art. 56.- Los retiros frontales, laterales y posterior, se destinará a espacio verde, pudiendo ocupar con construcción a nivel de planta baja, uno de los retiros laterales.

CAPÍTULO III NORMAS GENERALES DE ACTUACIÓN

Art. 60.- Las edificaciones patrimoniales existentes en ésta Área quedarán sujetas a las normas de conservación establecidas en ésta ordenanza. (Ilustre Municipalidad de Cuenca, 2011)

ESTABLECIMIENTO GENERAL DE LOS USOS DE SUELO PARA EL PROYECTO URBANO BARRANCO 2010.

La propuesta está encaminada en potenciar las vocaciones de uso que tienen, entre otros, los ejes de la Calle Larga y de la Av. 12 de Abril, manteniendo las características comerciales actuales, y buscando llegar a un equilibrio entre lo turístico, el comercio y la vivienda, tratando de mantener un eje vial vivo que sea utilizado por todo tipo de personas: jóvenes, adultos, adultos mayores, extranjeros, etc., así como convertirlo en un lugar de recreación, además pretende salvaguardar



la tradición cultural del área específica de intervención a través de promover la implantación de usos que permitan desarrollar el arte y cultura.

De igual manera, se busca mantener la vivienda existente, de manera que el emplazamiento de los nuevos usos sea compatible y no lo desplacen. En la asignación de usos se propone continuar emplazando un tipo de uso en la planta alta y otro en la planta baja, pero a partir de que estos sean compatibles entre sí, y de igual manera se permitirá el desarrollo de usos principales en toda la edificación.

En lo referente al emplazamiento o ubicación de los usos en los diferentes pisos se propone que, en plantas bajas se ubiquen los usos principales, complementarios o compatibles, y en plantas altas los correspondientes a vivienda, alojamiento, centros de enseñanza de arte, y los de oficinas administrativas públicas o privadas.

USOS PRINCIPALES EN PLANTA BAJA

Estos usos principales establecidos en planta baja pueden o no contar con un espacio de transición entre lo público y lo privado: estos usos establecidos como principales son aquellos que potencian el turismo, el comercio y la prestación de servicios.

- P1. COMERCIO COTIDIANO. -

Abacerías, abarrotes, despensas, tiendas, mini mercados.

- P2. SERVICIO PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA:

Los referidos a salones de belleza, peluquerías, gimnasios, farmacias, lavanderías y tintorerías, laboratorio y servicio fotográfico.

- P3. SERVICIOS DE TURISMO Y RECREACIÓN:

Los referentes a venta de artesanías, antigüedades, cuadros de arte y pintura, museos, artículos de dibujo y fotografía, instrumentos musicales, galerías de arte, librerías y talabarterías. Los concernientes a agencias de viajes, lugares de información turística o espacios de promoción turística.

- P4. PRODUCCIÓN ARTESANAL:

Las manufacturas pertenecientes a talleres de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado, sombreros, y artículos de cuero en pequeña



escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Los establecimientos referidos a las panificadoras artesanales.

- P5. VIVIENDA

USOS COMPLEMENTARIOS EN PLANTA BAJA

Son los usos que contribuyen al buen funcionamiento de los usos principales, estos son:

- C1. COMERCIO OCASIONAL:

Centros comerciales, supermercados, comisariatos, joyerías, ópticas, librerías, floristerías, cosméticos, ropa, muebles, electrodomésticos, música, colchones, juguetes, deporte, plásticos,

- C2. SERVICIOS DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES:

Parqueos, café nets, internet sin expendio de bebidas alcohólicas, cabinas telefónicas, celulares, locales para alquiler de video no mayor a 50 m².

- C3. SERVICIOS DE ALIMENTACIÓN:

Cafeterías, restaurantes, confiterías, heladerías, panaderías, etc.

- C4. SERVICIOS FINANCIEROS:

Los referidos a sucursales bancarias, con una capacidad máxima de atención de 40 personas.

USOS COMPATIBLES EN PLANTA BAJA

Los usos compatibles en planta baja deberán mantenerse bajo las condiciones que se describen:

- CB1. SERVICIOS DE TURISMO Y RECREACIÓN:

Hostales siempre que se ubique a una distancia de 200 metros de un parqueadero público o propio, mismos que tengan la capacidad de absorber el 50% de la capacidad del Hostal; Residenciales, Pensiones. Hoteles que tengan parqueadero propio con capacidad de absorber el 50% de la capacidad del Hotel.



- **CB2. SERVICIOS DE TURISMO Y RECREACIÓN:**

Los referidos a bares, discotecas, café-bar, disco-bar, bar-restaurant, bar - internet, en locales que cuenten con un espacio de transición entre la acera y el uso, que se conviertan en espacios de recepción y de amortiguamiento del ruido. Este tipo de usos podrán agruparse en un número máximo de tres locales, para luego mantener una distancia de 100 metros entre usos de este tipo y contar con salidas de emergencia. Estos usos, llamados centros de diversión, deberán desarrollarse en un solo predio, y no se combinarán con otro tipo de usos.

- **CB3. COMERCIO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:**

Ferreterías, vidrierías y espejos en locales no mayores a 100 m², plomerías en locales no mayores a 50 m², instalaciones eléctricas en locales no mayores a 50 m², mueblerías en locales no mayores a 300 m².

- **CB4. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:**

Lo referido a educación, salud, socio - cultura, recreación, culto y bienestar social. Centros de enseñanza de artes escénicas, pintura, cerámica, instrumentos musicales, baile y danza. Para la localización de Centros de Enseñanza deberá haber una distancia de 30 m, entre centro y centro, permitiendo que ocupen diferentes plantas de una misma edificación.

De manera específica dentro de las normas y directrices de los usos de las edificaciones patrimoniales, se debe restringir el número de actividades vinculadas a la producción y los servicios dentro de un determinado espacio territorial, para evitar la concentración de actividades que saturan y explotan los ámbitos, originalmente destinados a la vivienda, ya que esto conlleva al deterioro y decadencia de muchos sectores que, por tradición fueron residenciales, pudiendo convertirse en llagas urbanas.

En la zona El Barranco, objeto de este estudio, se relacionan las actividades académicas que se desarrollan en el campus de la Universidad de Cuenca, con una población aproximada de 15.000 estudiantes, que bien pueden ser parte de proyectos que utilicen las estructuras edilicias existentes, muchas son bienes



patrimoniales privados se encuentran en proceso de deterioro. Se considera importante dar paso a proyectos que vinculen las necesidades de vivienda de los estudiantes y otros servicios afines que estos demanden, a más de las actividades que por tradición se desarrollan en el sector. Se busca potencializar el uso de muchas de las viviendas patrimoniales que se encuentran con mínima o ninguna ocupación. Con este fin se realizó una encuesta a este importante segmento de la población para determinar si existe o no el interés de uso de estos espacios edificados como elementos constitutivos de la dinámica cotidiana del sector, que bien pueden ser parte de la solución frente a la problemática existente, reflejada en cifras como se demuestra en este capítulo.



CAPÍTULO III:

PROPUESTA

La propuesta está encaminada a la posibilidad de demostrar que el patrimonio edificado puede consolidarse como un recurso para el desarrollo en un sector de El Barranco, el mismo que ha venido presentando decadencia en los últimos años, a pesar de los esfuerzos realizados por entidades vinculadas al quehacer patrimonial y al poco interés de los sectores privados en rehabilitar dicha zona. Se propone desarrollar un emprendimiento para los propietarios de las edificaciones patrimoniales seleccionadas que actualmente tienen una mínima o ninguna ocupación con la finalidad de alcanzar la re funcionalidad de la vivienda, como el principal uso del suelo. Se ha considerado que la zona de mayor influencia para este sector de El Barranco es la Universidad de Cuenca, de cuyas actividades académicas nacen varias necesidades de la comunidad estudiantil que pueden ser ofertadas. Es importante señalar que algunas edificaciones patrimoniales emplazadas en el sector han sido adquiridas por la Universidad de Cuenca como: la Casa de Los Arcos, la Casa Goerki Moreno, entre otras, las mismas que fueron sometidas a un proceso de intervención para su rehabilitación y nuevo uso; de manera privada existen proyectos habitacionales como las Casas del Nogal y las Casas del Ciprés como nuevas intervenciones arquitectónicas dentro de este tramo urbano que buscan reactivar la vivienda. No se considera un posible proceso de gentrificación en el sector ya que esta propuesta no está dirigida a un segmento de altos recursos económicos.

3.1. Análisis de la potencial oferta y demanda

El análisis está basado en resultados estadísticos que identifican las necesidades de los estudiantes universitarios encuestados, como directos demandantes de servicios. Para lo cual se ha levantado información que determine la procedencia del lugar de residencia familiar, como punto de partida, debido al gran número de estudiantes originarios de fuera de la ciudad, siendo los principales demandantes de soluciones habitacionales estudiantiles; además se determinará el género, las preferencias habitacionales, la capacidad de pago, entre otros. Para lograr este objetivo se tomó



la muestra a partir del universo de los estudiantes matriculados en la Universidad de Cuenca con los siguientes datos:

Tabla N° 16: Estudiantes matriculados.

ESTUDIANTES MATRICULADOS /PERIODO SEPTIEMBRE 2014-FEBRERO 2015			
SEGÚN EL LUGAR DE RESIDENCIA FAMILIAR			
Cuenca, 5 de enero de 2015.			
CANTON FAMILIAR	GENERO		Total general
	Femenino	Masculino	
ALAUSI		1	1
AMBATO	3	3	6
ARCHIDONA	1	1	2
ARENILLAS	9	3	12
ATAHUALPA	3	1	4
AZOGUES	355	275	630
BABAHOYO		1	1
BALAO		1	1
BALSAS		1	1
BAÑOS DE AGUA SANTA	1		1
BIBLIAN	64	43	107
CALVAS	5	3	8
CAMILO PONCE ENRIQUEZ	2		2
CAÑAR	133	86	219
CASCALES	1		1
CATAMAYO	2		2
CAYAMBE		1	1
CELICA	1		1
CENTINELA DEL CONDOR	2		2
CHAHUARPAMBA	2		2
CHINCHIPE		1	1
CHORDELEG	44	26	70



CHUNCHI	2	2	4
CUENCA	6916	4873	11789
DELEG	3	5	8
EL GUABO	4	6	10
EL PAN	4	6	10
EL PANGUI		1	1
EL TAMBO	19	12	31
ESMERALDAS	1	2	3
FLAVIO ALFARO	1		1
GIRON	29	14	43
GUACHAPALA	5	2	7
GUALACEO	135	80	215
GUALAQUIZA	9	11	20
GUARANDA	1	1	2
HUAMBOYA		1	1
HUAQUILLAS	5	3	8
IBARRA	2	2	4
LA CONCORDIA-LA INDEP		1	1
LA TRONCAL	7	6	13
LAGO AGRIO	1	2	3
LATACUNGA	1	1	2
LIMON-INDANZA	8	10	18
LOGROÑO	1	1	2
LOJA	18	18	36
MACARA	2		2
MACHALA	38	22	60
MANTA	1	2	3
MARCABELI	2	2	4
MEJIA	1		1
MORONA	13	24	37
NABON	7	3	10
NARANJAL	1	2	3
OÑA	1	2	3
OTAVALO	1	2	3
PABLO VI		1	1
PALLATANGA		1	1



PALORA	2		2
PALTAS		1	1
PASAJE	24	12	36
PASTAZA	3		3
PAUTE	67	68	135
PEDRO MONCAYO		1	1
PINDAL	1		1
PIÑAS	14	8	22
PORTOVELO	2		2
PORTOVIEJO		2	2
PUCARA	6	3	9
PUYANGO		1	1
QUERO		1	1
QUEVEDO	1	1	2
QUILANGA		1	1
QUITO	9	6	15
RIOBAMBA	4	2	6
RUMIÑAHUI		2	2
SALINAS		1	1
SAN FERNANDO	17	7	24
SAN JUAN BOSCO	1		1
SANTA CRUZ	1		1
SANTA ISABEL	44	24	68
SANTA ROSA	12	3	15
SANTIAGO	7	7	14
SANTO DOMINGO	3	5	8
SARAGURO	23	15	38
SEVILLA DE ORO	5	4	9
SIGSIG	36	36	72
SUCUA	15	4	19
SUSCAL	5	4	9
TENA	1		1
TIWINTZA	2		2
TULCAN		1	1
YACUAMBI		1	1
YANZATZA	4	1	5



ZAMORA	4	9	13
ZARUMA	13	7	20
(en blanco)	1		1
Total general	8194	5806	14000

Fuente: SIUC (Sistema Integrado de la Universidad de Cuenca) 2016

Tabla N° 17: Demanda potencial de estudiantes

ESTUDIANTES MATRICULADOS EN LA UNIVERSIDAD DE CUENCA						
PERIODO 2015						
POR LUGAR DE RESIDENCIA	HOMBRES	%	MUJERES	%	TOTAL	%
CUENCA	4873	34,807143	6916	49,4	11789	84,207143
FUERA DE CUENCA	933	6,6642857	1278	9,1285714	2211	15,792857
	5806	41,471429	8194	58,528571	14000	

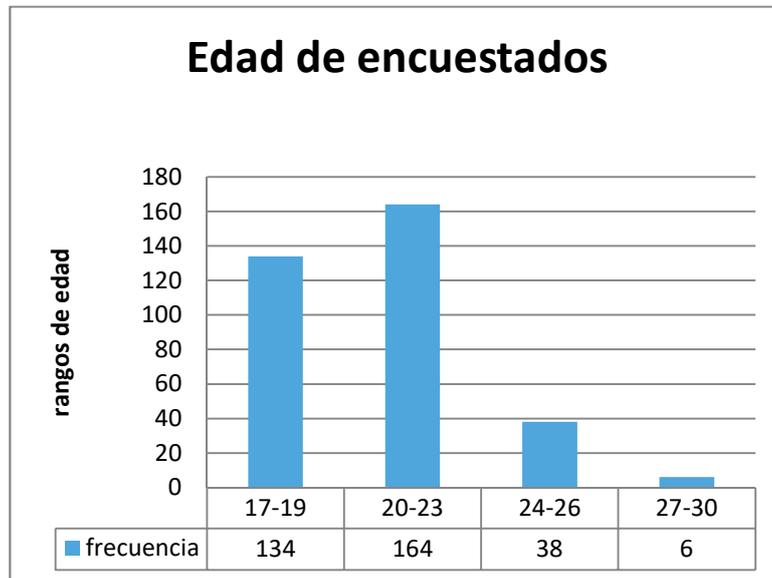
DEMANDA POTENCIAL: 2211 estudiantes; 15,79%

CALCULADORA PARA OBTENER EL TAMAÑO DE UNA MUESTRA		
¿Qué porcentaje de error quiere aceptar? 5% es lo más común	5%	Es el monto de error que usted puede tolerar. Se refiere al margen de error que el resultado que obtenga deberá tener, mientras más bajo; es mejor y más exacto.
¿Qué nivel de confianza desea? Elecciones comunes : 90,95 o 99%	90%	El nivel de confianza es el monto de incertidumbre que usted esá dispuesto a tolerar. Por lo tanto, mientras mayor sea el nivel de certeza, más alto deberá ser este número. Más alta será la muestra requerida.
¿Cuál es el tamaño de la población? Si no lo sabe use 20000	14000	¿Cuál es la población a la que desea testear? El tamaño de la muestra no se altera significativamente para poblaciones mayores de 20 000.
¿Cuál es la distribución de las respuestas? La elección más conservadora es 50%	50%	Este es un término estadístico un poco más sofisticado, si no lo conoce use siempre un 50%, el cual provee una muestra más exacta.
La muestra recomendada es de:	266	El monto mínimo de personas a testear para obtener una muestra con el nivel de confianza y el nivel de error deseado.



3.1.1. Resultados de la encuesta realizada.

Gráfico N°: 1: Edad de encuestados



Fuente: Encuesta a estudiantes

En el Gráfico número 1 se determina que, el rango de edad de los encuestados que oscila entre 17 a 19 años representa el 39%; el rango entre 20-23 años representa el 48%; el de 24-26 años el 11% y el de 27-30 años un 2%, se identifica a una población estudiantil joven

Gráfico N°: 2: Género de los encuestados



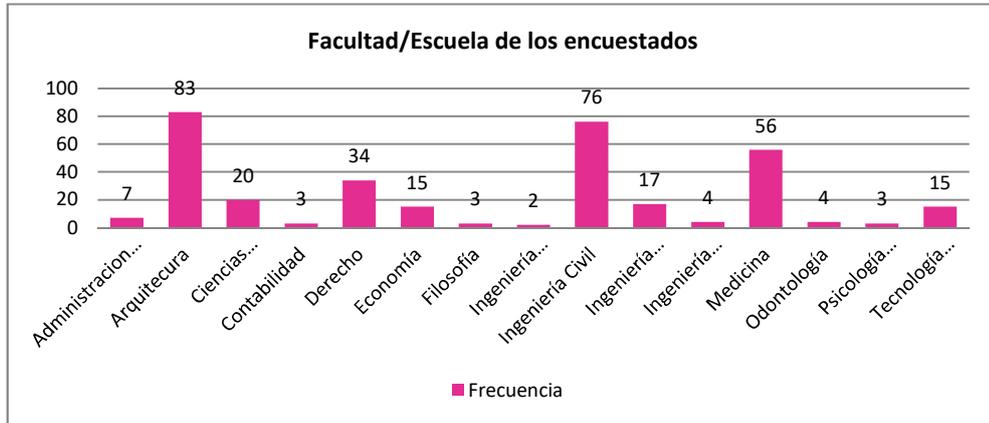
Fuente: Encuesta a estudiantes

En el Gráfico número 2 se determina el género de los encuestados, encontrando que un 49% de los estudiantes pertenece al género femenino, y el 51% son estudiantes



de género masculino. De esta forma se indica que existe una cierta paridad en cuanto a género se refiere. Estas cifras se consideran relevantes para determinar la necesidad de promover soluciones habitacionales para los estudiantes de ambos sexos.

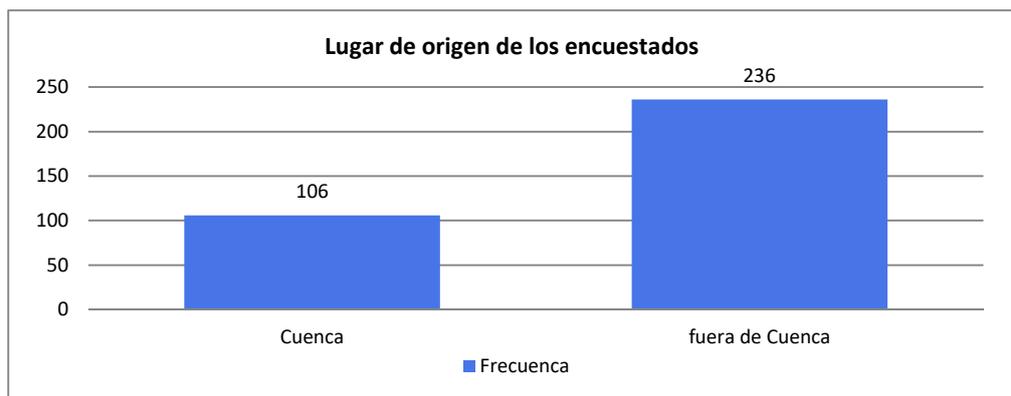
Gráfico N°: 3: Facultad o Escuela de los encuestados



Fuente: Encuesta a estudiantes

Como se observa en el Gráfico número 3, el universo de los encuestados procede de la mayoría de las carreras que oferta la Universidad de Cuenca, se destacan los mayores porcentajes en Arquitectura, Ingeniería Civil y Medicina, por ser algunas de las carreras con una población estudiantil numerosa a las que se tuvo acceso.

Gráfico N°: 4: Lugar de origen de los encuestados



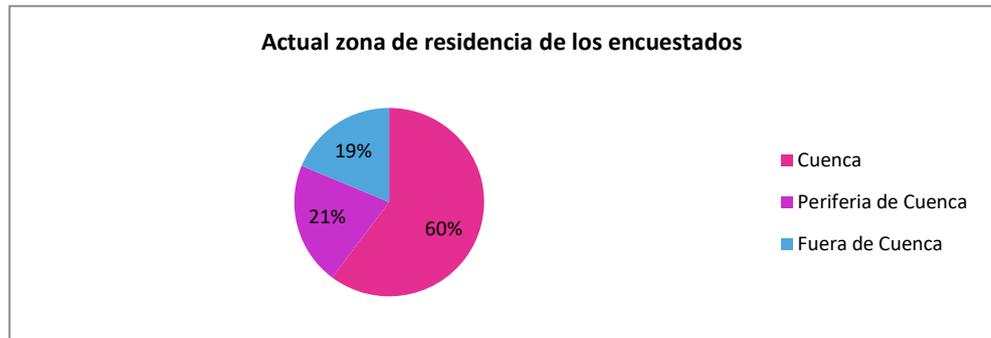
Fuente: Encuesta a estudiantes

El Gráfico número 4 revela el lugar de origen de los encuestados, reflejando que existe un 69% de estudiantes de fuera de la ciudad de Cuenca, siendo oriundos de varias parroquias rurales; de cantones como Paute, Gualaceo, Chordeleg y ciudades



como Azogues, Biblián, Cañar, entre otros, a quienes se les considera demandantes inmediatos de espacios habitacionales estudiantiles, y el 31% restante son oriundos de la ciudad que manifiestan interés en la propuesta.

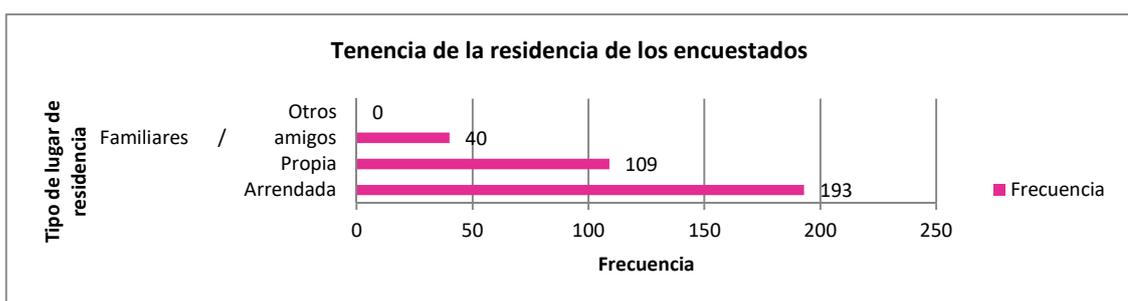
Gráfico N°: 5: Actual zona de residencia de los encuestados



Fuente: Encuesta a estudiantes

En el gráfico # 5, se identifica la actual zona de residencia, ubicándose el 60% dentro de la zona urbana de Cuenca; un 21% reside en la periferia de la ciudad y el restante 19% se ubica en las afueras del cantón. Se considera un resultado de relevancia para este estudio, ya que, si se suma el porcentaje que se sitúan en la periferia conjuntamente con los que habitan fuera del cantón representan un importante 40%, que no ha conseguido un lugar de residencia urbano, siendo un segmento de potenciales usuarios, de una oferta habitacional que le represente ahorro en cuanto a tiempo de traslado, gasto de transporte y facilidad de acceso a otros servicios.

Gráfico N°: 6: Tenencia residencial de encuestados

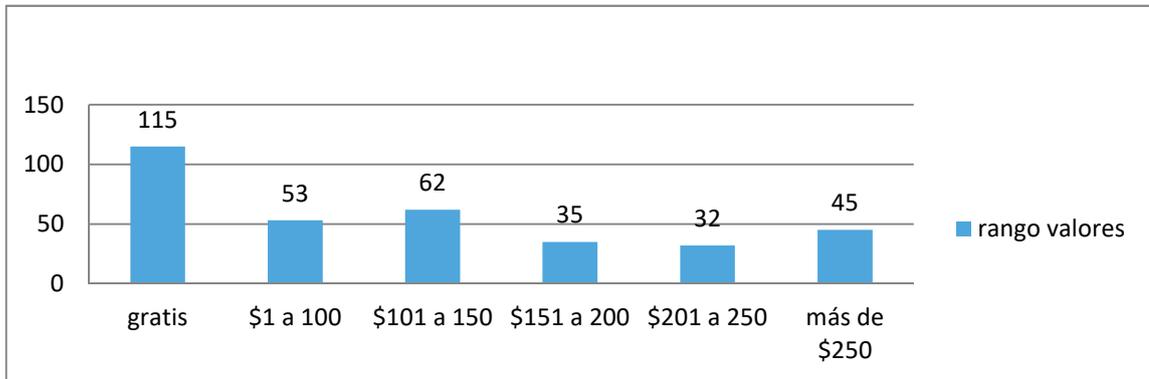


Fuente: Encuesta a estudiantes

Se observa en el gráfico número 6 que las características de tenencia residencial son las siguientes: un 56,4% son arrendatarios; el 31,9% habitan en casa propia, (en casa de sus padres) y un 11,7% restante viven con parientes o amigos. Estas cifras son consideradas como muy importantes, porque con ellas se confirma que el porcentaje más alto tiene la necesidad de espacios de arrendamiento.



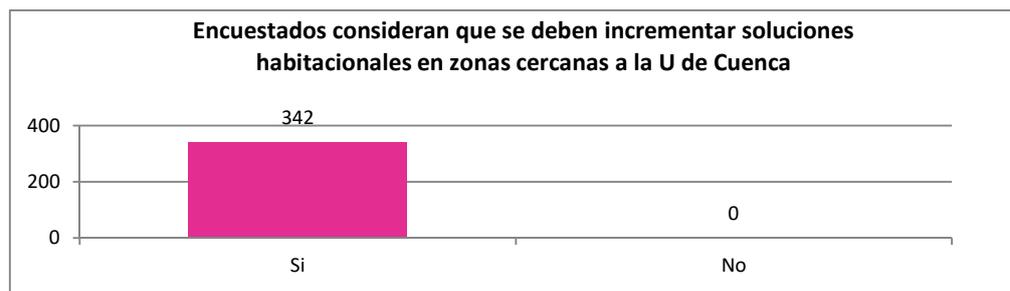
Gráfico N°: 7: Costo mensual aproximado de vivienda



Fuente: Encuesta a estudiantes

El Gráfico # 7 determina el costo mensual por arrendamiento de vivienda de los encuestados: un 44% tiene una capacidad de pago de entre \$1 a \$200 por vivienda, estos valores representan la media de costos reales del mercado inmobiliario para esta demanda; el 22,5% presenta una mayor capacidad de pago. (Más de \$ 200) y el 33,5% restante no paga debido a ser dependientes de sus padres, quienes son originarios de la ciudad y la muestra se la realizó sin excluirlos a posibles usuarios.

Gráfico N°: 8: Consideran que se deben incrementar soluciones habitacionales

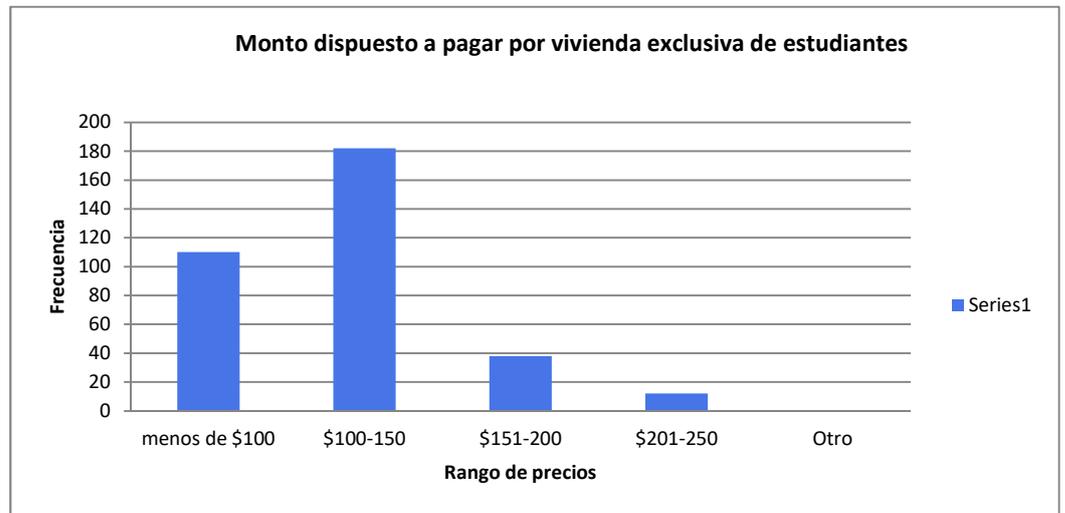


Fuente: Encuesta a estudiantes

En el gráfico número 8, el 100% de los encuestados considera que se deben incrementar soluciones habitacionales en las zonas de influencia de la Universidad de Cuenca. Este resultado abrumador indica que la propuesta a la que esta investigación hace referencia cuenta con una aceptación mayoritaria, como uno de los puntos más importantes para respaldar la ejecución del proyecto.



Gráfico N°: 9: Monto dispuesto a pagar por vivienda estudiantil

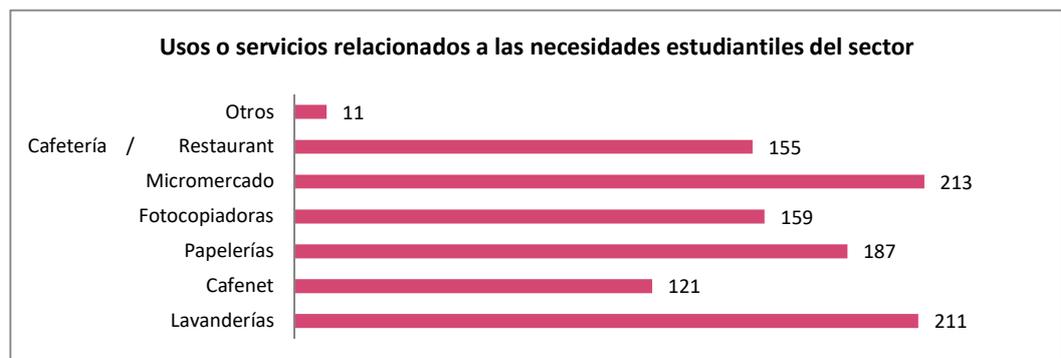


Fuente: Encuesta a estudiantes

Como se ve en el gráfico número 9, el valor que los encuestados demandantes de vivienda exclusiva para estudiantes están dispuestos a pagar es el siguiente: un 32% está dispuesto a pagar hasta \$ 100 por vivienda estudiantil; el 53% puede pagar entre \$ 101 a \$150; un 12% está en la posibilidad de gastar entre \$151 a \$200 y el 3% restante entre \$201 a \$250. Este resultado es muy relevante para conocer cuál es la capacidad económica de este segmento, en relación a los costos de la posible oferta.

El Gráfico número 10, identifica cuáles podrían ser los usos y servicios relacionados con las necesidades estudiantiles en el sector: micro mercados, lavanderías, papelerías, fotocopiadoras, restaurantes y cafenet. Estos datos sirven para proyectar pequeños negocios a ser instalados en el sector.

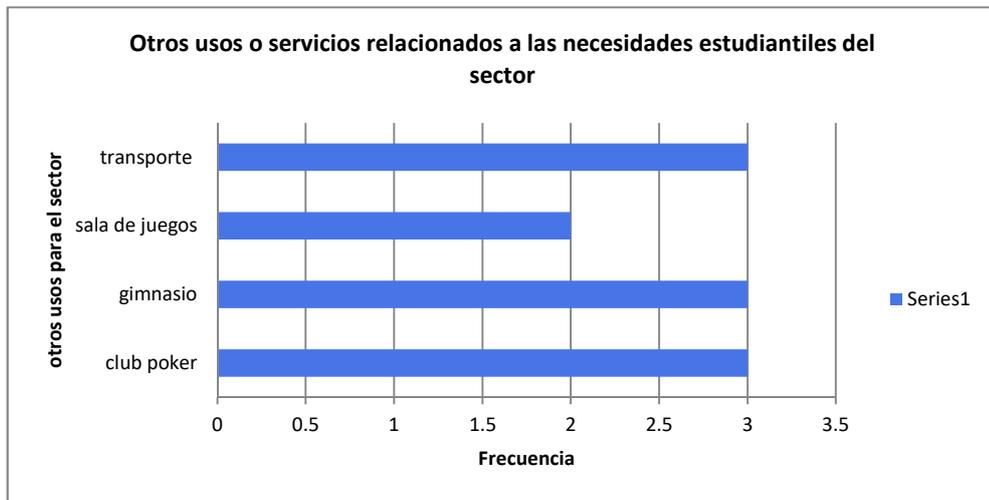
Gráfico N°: 10: Usos y servicios relacionados



Fuente: Encuesta a estudiantes



Gráfico N°: 11: Otros usos o servicios



Fuente: Encuesta a estudiantes

También se identifican otros usos o servicios que demandan los encuestados como lo dice el gráfico número 11.

3.2. Selección de edificaciones

Las edificaciones patrimoniales del sector presentan los denominados Patrones de la Obsolescencia, que constituyen una suerte de virus mortal para la conservación del patrimonio edificado, y se lo define y determina de la siguiente manera:

La obsolescencia funcional, física y económica es la raíz del problema en la conservación del patrimonio urbano, juntos estos elementos causan el deterioro de los edificios históricos y de los espacios públicos que los rodean, tal es el caso del sector El Barranco, el mismo que demuestra estos patrones difíciles de evitar y revertir. Entendiéndose por obsolescencia funcional al proceso que se presenta en las edificaciones, cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas originalmente. Las casas señoriales del centro histórico de Cuenca acomodaban actividades, netamente, familiares que fueron cambiando frente a las atractivas comodidades de las residencias suburbanas (Eduardo Rojas, 1999).



Dentro del sector de El Barranco, y en la zona de estudio específicamente, se ha realizado un recorrido *in situ*, con el objetivo de considerar a las edificaciones patrimoniales y no patrimoniales que se encuentran con una mínima o ninguna ocupación y pueden ser parte de un proceso de rehabilitación de su infraestructura ya que, presentan las características físicas y espaciales aptas para ofertar vivienda estudiantil y otros servicios afines como: cafeterías, restaurantes, micro mercados, lavanderías, cafenet, gimnasio, entre otros, para este importante segmento de la población, que forman parte de la dinámica de mayor influencia en el sector.

De esta manera, se lograría el objetivo principal de esta propuesta, que es demostrar que el patrimonio edificado de El Barranco puede convertirse nuevamente en un sector dinámico y como tal, en un recurso para el desarrollo, al tiempo que se recuperarían las edificaciones patrimoniales que en los últimos años han presentado un paulatino deterioro. Por otro lado, también se puede preservar la calidad estética, arquitectónica y funcional, dando paso al desarrollo de una actividad económica rentable para los propietarios como los nuevos emprendedores e inversionistas, cumpliendo de esta manera con la nueva visión socioeconómica del patrimonio al satisfacer las necesidades de vivienda a un importante segmento de la población estudiantil, mientras se crean nuevas oportunidades de trabajo.

Se considera que el mayor problema en la conservación de los bienes patrimoniales es la falta de intervención integral y estrategias de financiamiento para lograrlo. Pues bien, se deben ejecutar proyectos de conservación, restauración y rehabilitación que contemplen la parte física y estructural del bien, para recobrar su funcionalidad en cuanto a su adecuado uso y de acuerdo al propósito para el que fue creado. En cuanto sea posible tener en cuenta la oportunidad de readecuarlos a las necesidades actuales, ya que, en esta era moderna, se pueden representar los parámetros para la conservación de la identidad física, estética y funcional, que además contemplan una actividad económica rentable, la misma que genera ingresos a los propietarios y dinamice el sector, ingresos que permitirán la permanencia y no la pérdida de los elementos patrimoniales presentes en este tramo de El Barranco. A continuación, se describen algunos de los criterios de selección para las edificaciones que por sus condiciones y características, forman parte de esta propuesta:



Universidad de Cuenca

En su mayoría son edificaciones con características patrimoniales relevantes, o están emplazadas formando parte del tramo urbano denominado El Barranco.

Su ubicación está dentro de la zona de mayor influencia relacionada a la actividad académica desarrollada en la Universidad de Cuenca.

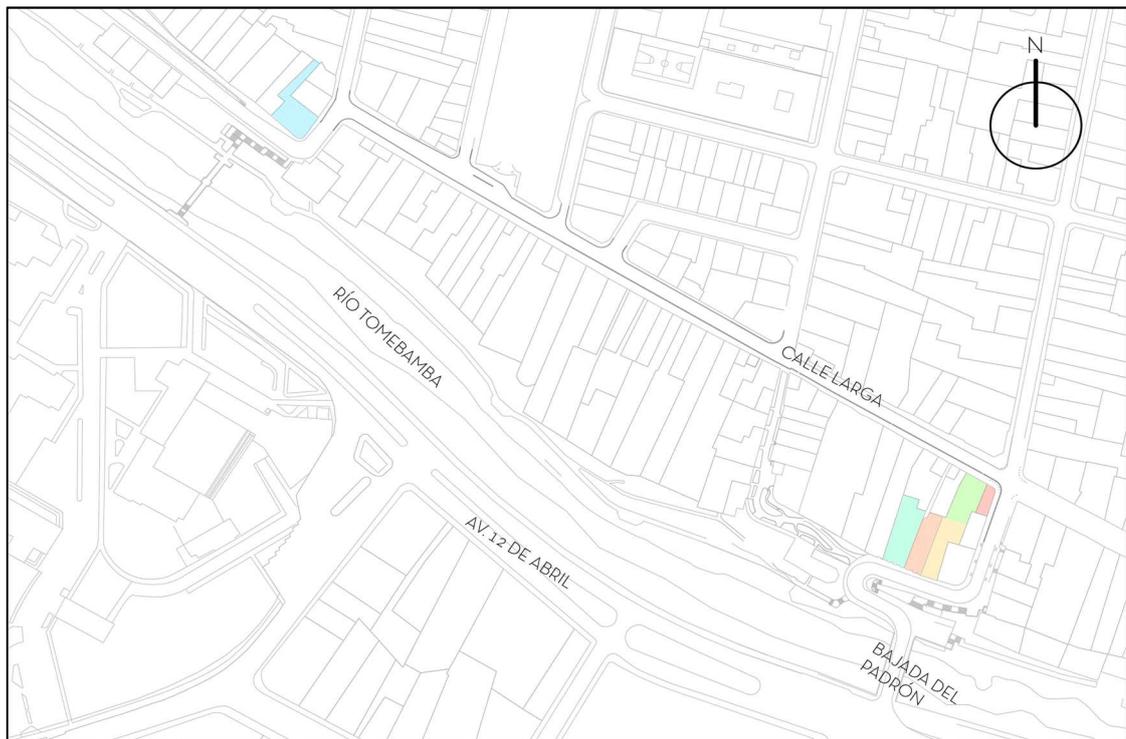
Poseen el espacio físico adecuado para ser reutilizado como vivienda estudiantil.

Al momento se encuentran con mínima o ninguna ocupación.

En estas edificaciones se observa un proceso de deterioro en la materialidad de su estructura, que aún puede ser recuperado.

Los propietarios demuestran interés en ser parte del proyecto como un mecanismo para mejorar sus ingresos y mejorar su calidad de vida y a la vez se mantiene el tejido social.

Ilustración N° 25: Plano de ubicación de las edificaciones seleccionadas del sector de estudio



Fuente: GAD Municipal de Cuenca



Tabla N° 18: Casa Silva Ruiz

CLAVE CATASTRAL	0102057014000 (Digital, 2016)
PROPIETARIO	Cédula/Ruc: 1303619900 - Nombres: SILVA RUIZ CARLOS ALBERTO Dirección: LARGA 4-103 Área de Terreno: 88.5 Área de Construcción: 182 Longitud de Frentes: 18.55

Ilustración N° 26: Casa del Señor Carlos Silva Ruiz



Fuente: Lcda. Lorena Jerves



Tabla N° 19: Distribución de áreas y costos de intervención

CASA 1						
Nombre	Área(m²)	Acción			Subtotal	Total/Planta
Planta baja	96,31	Mantenimiento			14.446,50 \$	14.446,50 \$
Mesanine	20,02	Mantenimiento			3.003,00 \$	
Planta alta	97,97	Mantenimiento			14.695,50 \$	14.695,50 \$
Segunda planta alta	96,33	Mantenimiento			14.449,50 \$	14.449,50 \$
Cubiertas	86,075				17.215,00 \$	17.215,00 \$
TOTAL	310,63					60.806,50 \$

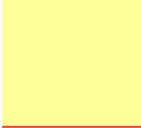
Acción: Mantenimiento \$150	
Daños	
Por m2 menores \$200	
Intervención	
integral \$600	
Cubiertas \$120	



Ilustración N° 27: Planos de Casa Silva Ruíz

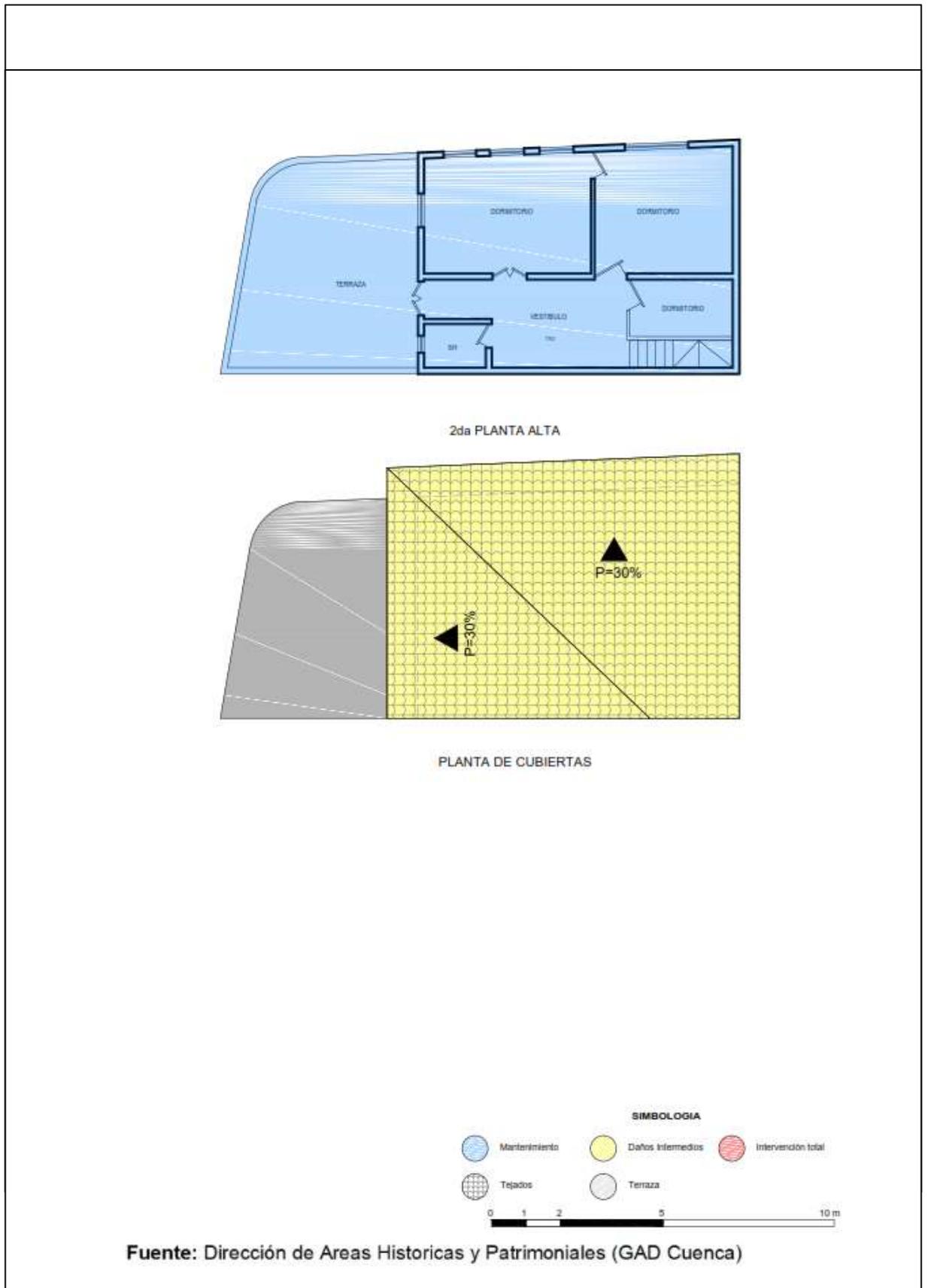
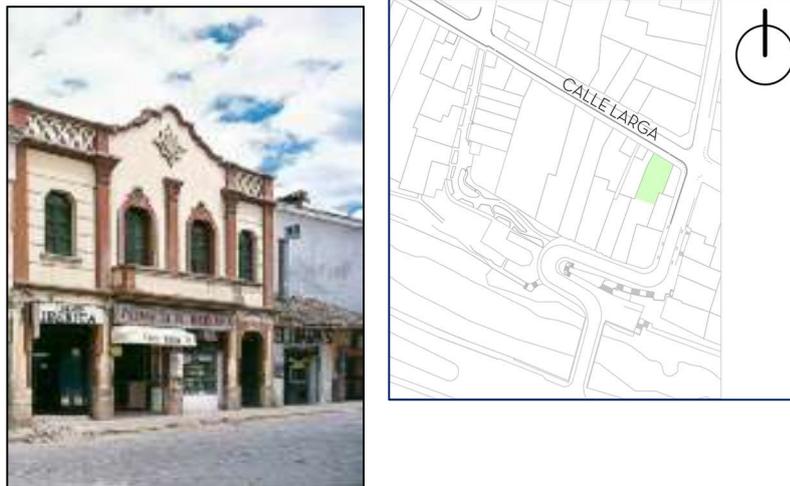




Tabla N° 20: Casa Arias Maldonado

CLAVE CATASTRAL	0102057013000 (Digital, 2016)
PROPIETARIO	Cédula/Ruc: 0101041267 - Nombres: ARIAS MALDONADO FERNANDO MANUEL Dirección: LARGA 9-09 Área de Terreno: 497.2 Área de Construcción: 1232 Longitud de Frentes: 19.09

Ilustración N° 28: Casas Arias Maldonado



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

Es importante señalar que estas 2 edificaciones tienen la misma clave catastral ya que fueron construidas en distintas etapas y luego unificadas interiormente como un solo elemento con 2 diferentes frentes y accesos.



Ilustración N° 29: Antigua casa del Padre Torres a la bajada del Centenario



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

Tabla N° 21: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Arias M.

CASA 2						
Nombre	Area(m²)	Acción			Subtotal	Total/Planta
2da Planta baja	47,33	Mantenimiento			7.099,50 \$	7.099,50 \$
1ra Planta baja	51,17	Mantenimiento			7.675,50 \$	7.675,50 \$
Planta baja	550,21	Mantenimiento			82.531,50 \$	82.531,50 \$
Planta alta A1	455,69	Mantenimiento			68.353,50 \$	87.877,50 \$
Planta alta A2	97,62		Daños menores		19.524,00 \$	
Terraza A1	68,54			Intervención in	41.124,00 \$	41.124,00 \$
Terraza A2	63,52		Daños menores		12.704,00 \$	12.704,00 \$
Cubiertas	411,664				82.332,80 \$	82.332,80 \$
TOTAL	1334,08					321.344,80 \$

Acción:	Mantenimiento	\$150		
Por mt2	Daños menores	\$200		
	Intervención integral	\$600		
	Cubiertas	\$120		



Ilustración N° 30: Planos de la Casa Arias Maldonado





Tabla N° 22: Casa Hinostroza García

CLAVE CATASTRAL	0102057010000 (Digital, 2016)
PROPIETARIO	Cédula/Ruc: 0100181601 - Nombres: HINOSTROZA GARCIA JULIA Dirección: LARGA 9-17 Área de Terreno: 331.3 Área de Construcción: 496 Longitud de Frentes: 10.98



Ilustración N° 31: Casa Hinostroza García



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

Tabla N° 23: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Hinostroza

CASA 3					
Nombre	Área(m²)	Acción		Subtotal	Total/Planta
Planta baja	254,97		Intervención in	152.982,00 \$	152.982,00 \$
Planta alta	257		Intervención in	154.200,00 \$	154.200,00 \$
Segunda planta alta	22,66		Intervención	13.596,00 \$	13.596,00 \$
Cubiertas	173,514		Daños menores	34.702,80 \$	34.702,80 \$
TOTAL	534,63				355.480,80 \$

Acción:	Mantenimiento	\$150	
Por mt2	Daños menores	\$200	
	Intervención integral	\$600	
	Cubiertas	\$120	



Ilustración N° 32: Planos de Casa Hinostroza García

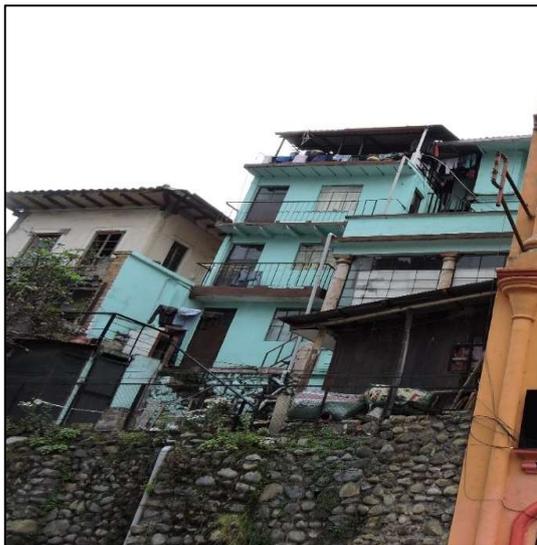




La siguiente edificación no tiene ningún valor dentro del inventario patrimonial, pero se encuentra emplazada dentro del tramo urbano de El Barranco, y por lo tanto forma parte de él, conjuntamente con las edificaciones anteriormente descritas, además comparte el ingreso peatonal por la calle Larga con la edificación número 3.

CLAVE CATASTRAL	0102057009000 (Digital, 2016)
PROPIETARIO	Cédula/Ruc: 0100094234 - Nombres: ASTUDILLO BANEGAS JOSE REINALDO Dirección: LARGA 9-17 Área de Terreno: 229.3 Área de Construcción: 495 Longitud de Frentes: 10.87

Ilustración N° 33: Casa Astudillo



Fuente: Lcda. Lorena Jerves



Tabla N° 24: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Astudillo

Nombre	Área(m ²)	Acción		Subtotal	Total/Planta
Planta baja	168,38		Daños menores	33.676,00 \$	33.676,00 \$
Planta alta	156,93		Daños menores	31.386,00 \$	31.386,00 \$
Segunda planta alta	41,14		Daños menores	8.228,00 \$	8.228,00 \$
Cubiertas	281,38		Daños menores	56.276,00 \$	56.276,00 \$
TOTAL	366,45				129.566,00 \$

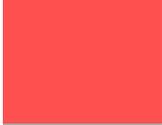
Acción:	Mantenimiento	\$150	
Por mt2	Daños menores	\$200	
	Intervención integral	\$600	
	Cubiertas	\$120	



Ilustración N° 34: Planos Casa Astudillo

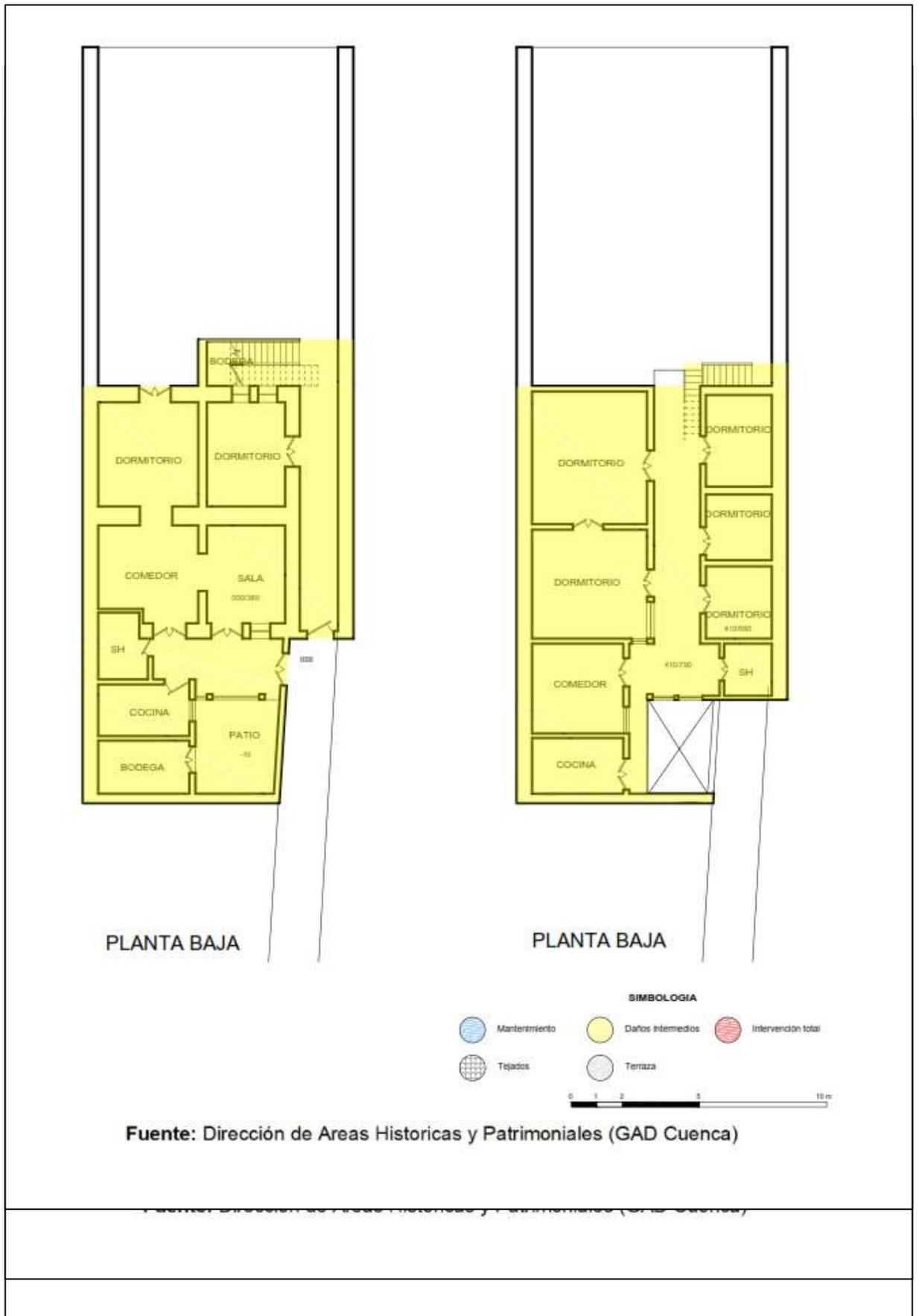
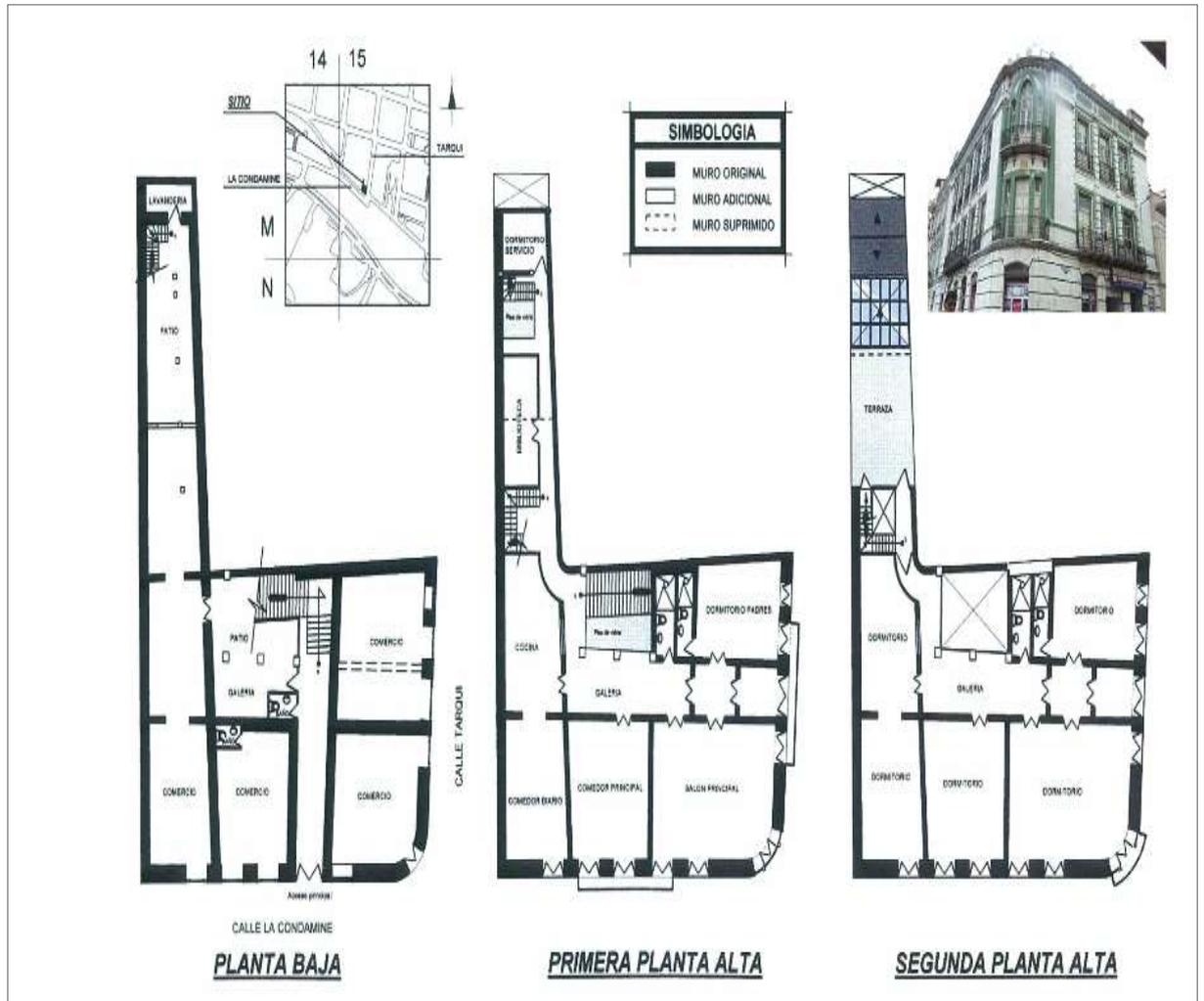




Ilustración N° 35: Planos de Casa Sigüencia



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (GAD Cuenca)



Tabla N° 25: Distribución de áreas y costos de intervención Casa Sigüencia

CASA 5						
Nombre	Área(m ²)	Acción			Subtotal	Total/Planta
Planta baja	250	0	mantenimiento		37.500,00 \$	37.500,00 \$
Planta alta	250	0			37.500,00 \$	37.500,00 \$
Segunda planta alta	280	0			42.000,00 \$	42.000,00 \$
Cubiertas	100				20.000,00 \$	20.000,00 \$
TOTAL	880					137.000,00 \$

Acción:	Mantenimiento	\$150	
Por mt2	Daños menores	\$200	
	Intervención integral	\$600	
	Cubiertas	\$120	

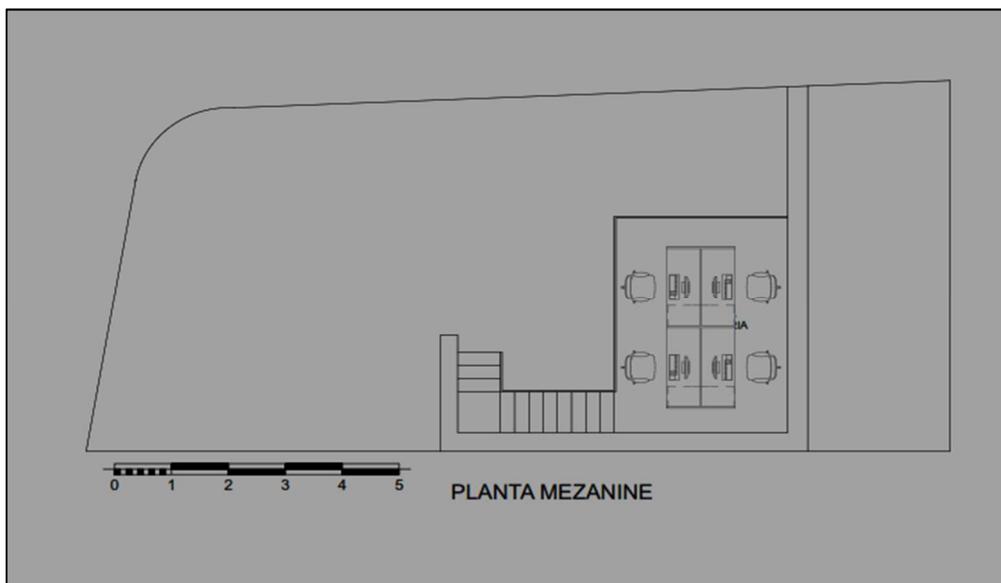
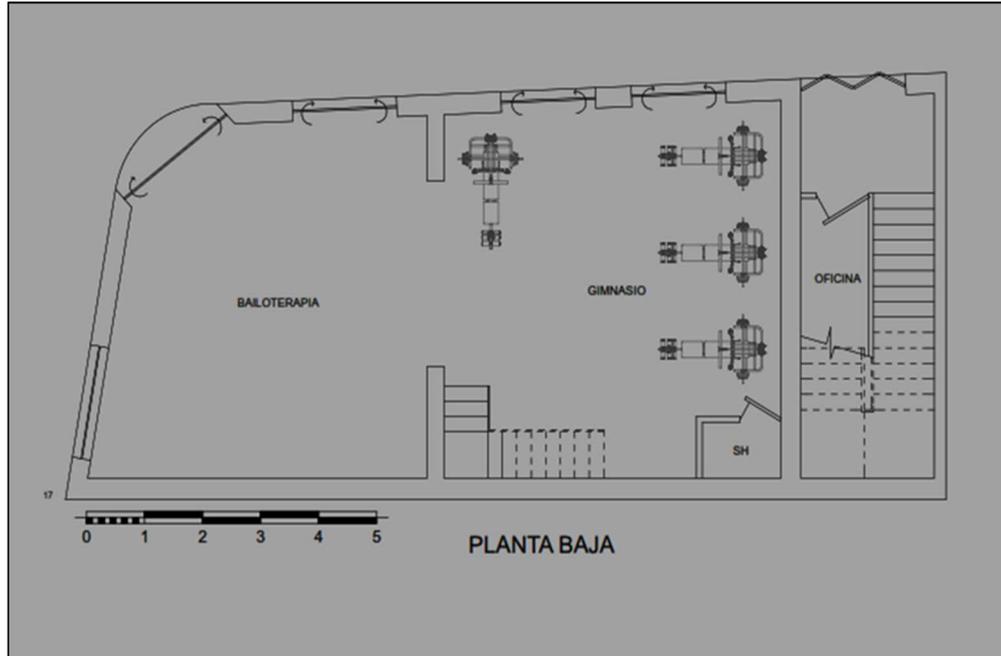
3.3. Propuesta de nuevos usos

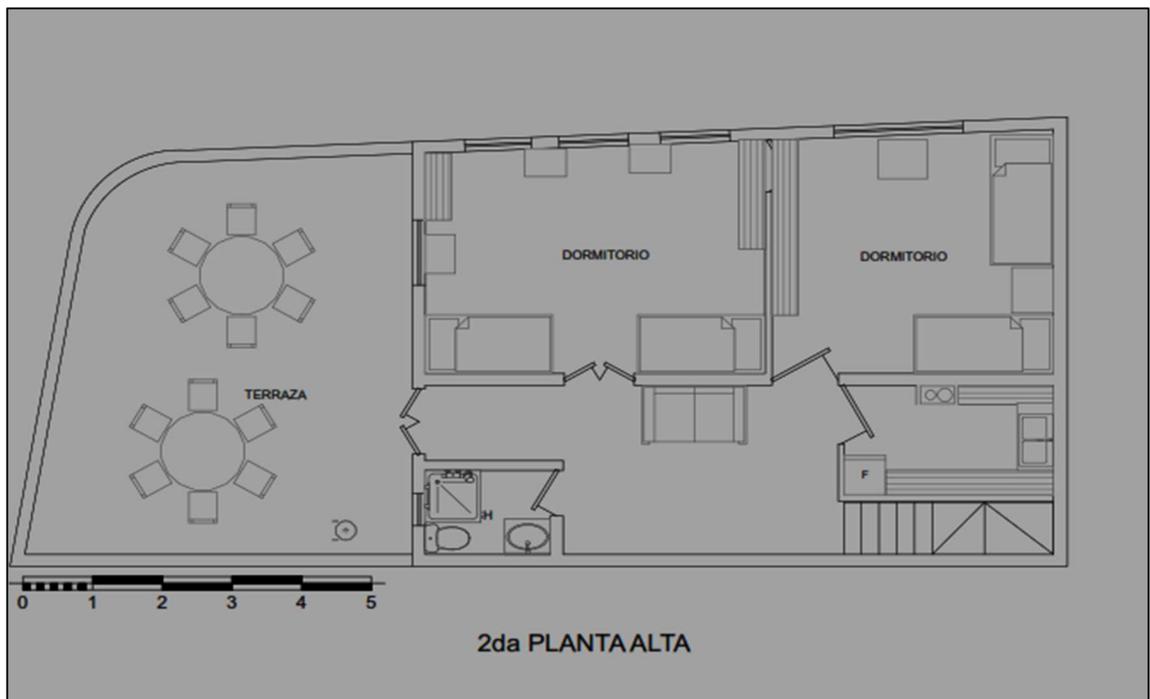
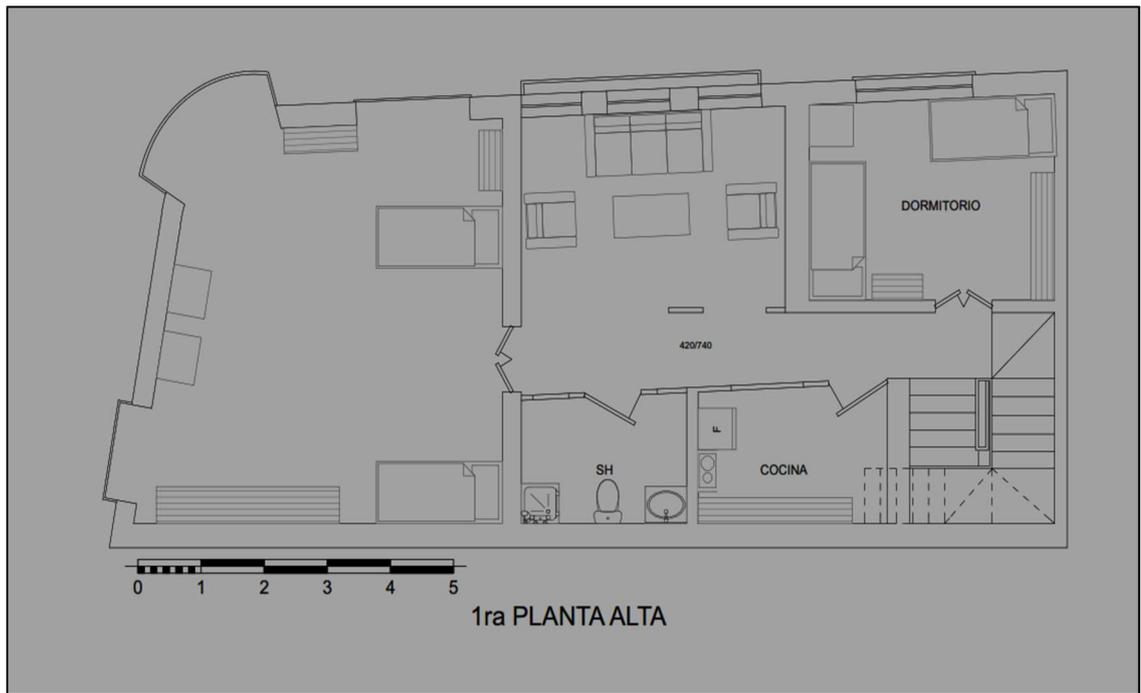
La propuesta fue desarrollada en las edificaciones a las que se tuvo acceso a la planimetría, en cada una se han determinado los espacios de nuevo uso de acuerdo a lo planteado, como viviendas de alojamiento exclusivo para estudiantes universitarios. La nueva distribución de usos y espacios está en función de dar la mayor comodidad a los posibles nuevos usuarios de cada una de las edificaciones, aprovechando al máximo la capacidad de ocupación de plazas de alojamiento en los espacios existentes, tal como se aprecia en los planos.



Nuevo uso Casa # 1

Ilustración N° 36: Planos de nuevo uso Casa Silva Ruiz





Fuente: Lcda. Lorena Jerves

**Tabla N° 26: Ingresos por nuevos usos casa 1 (Silva Ruiz)**

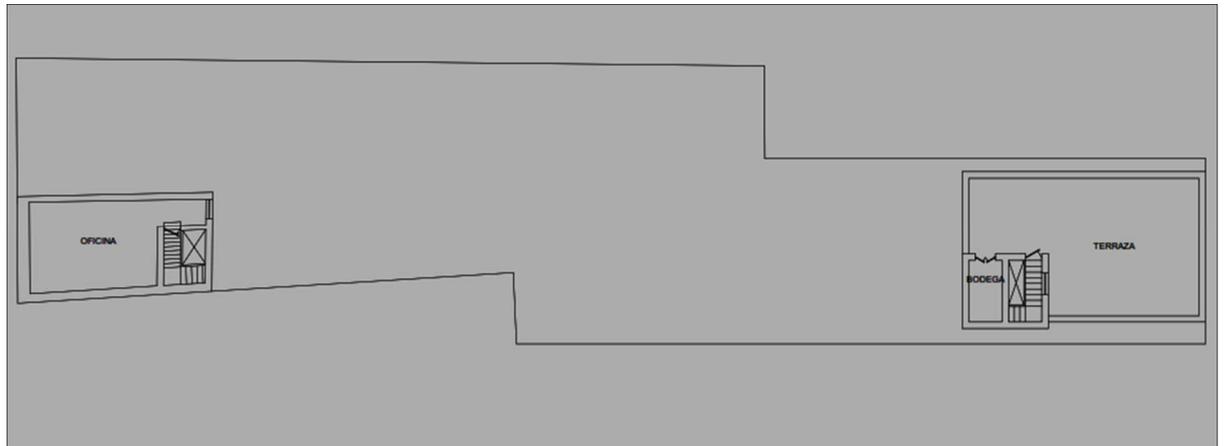
CASA 1					
NUEVOS USOS					
	Descripción	Arriendo Local	#de ocupantes	Costo por habitante	Total ingreso
Planta Baja	1 Local comercial	300	x	x	\$300,00
Mezanine	1 oficina/portería	x	x	x	x
1er Planta Alta	1 departamento	x	6	\$110,00	\$660,00
2da Planta Alta	1 departamento	x	6	\$110,00	\$660,00
Total			12		\$1.620,00

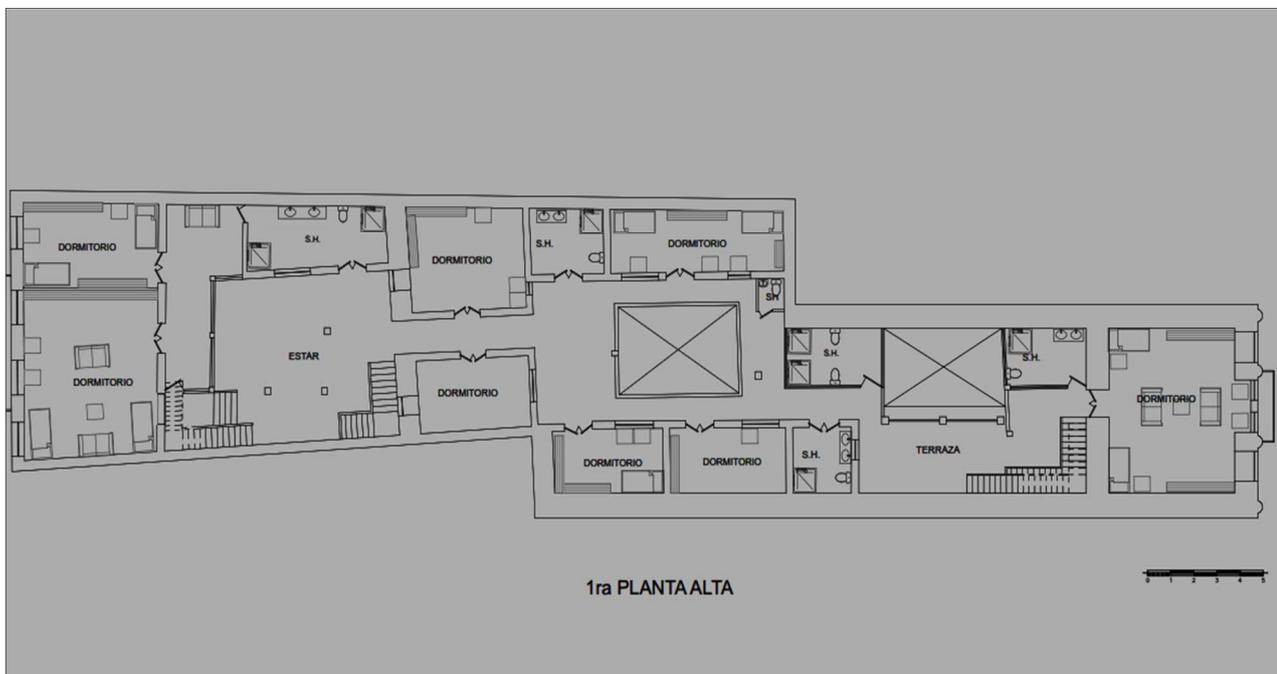
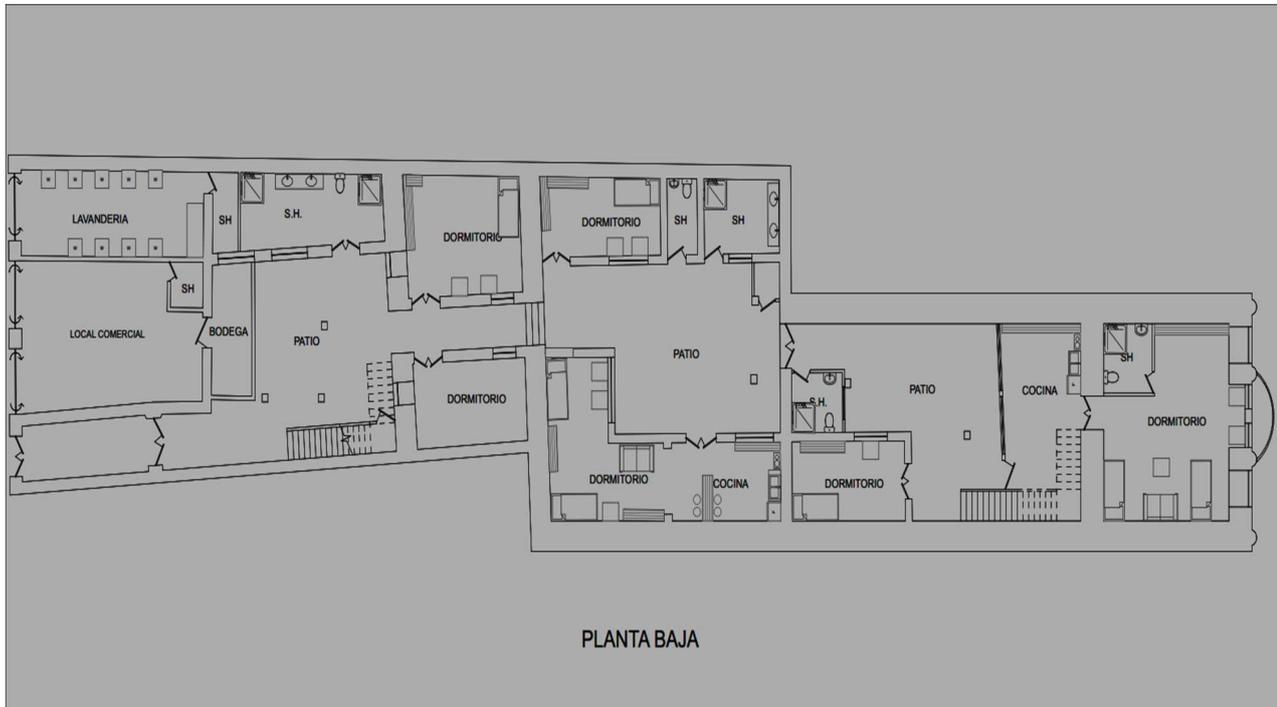
Actual uso y ocupacion de la Casa Ruiz: una galeria de arte, 2 ocupantes, local comercial desocupado. Los costos por plaza de alojamiento en vivienda estudiantil se derivan del resultado de la encuesta realizada a los estudiantes en referencia al valor que estan dispuestos a pagar y varian de acuerdo a la disponibilidad de dormitorios compartidos con baño interior, con baño exterior y las suites que disponen de dormitorio con baño interior y de cocina.



Casa # 2 (Arias Maldonado)

Ilustración N° 37: Planos de nuevo uso Casa Arias Maldonado





Fuente: Lcda. Lorena Jerves



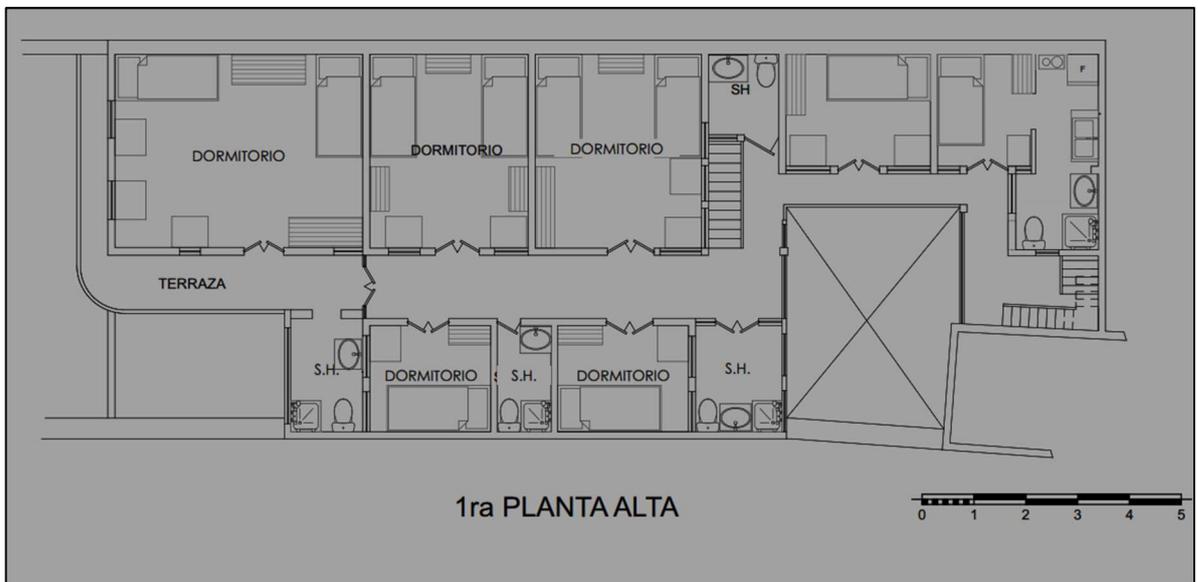
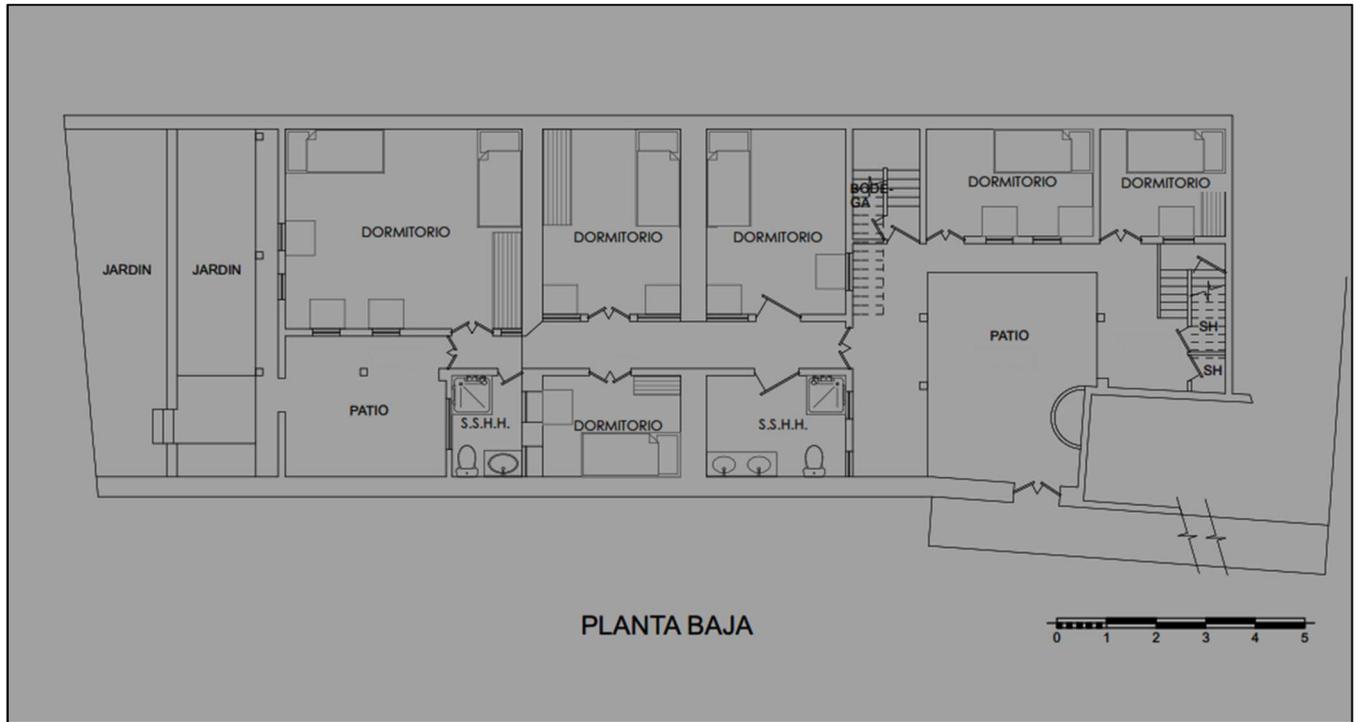
Tabla N° 27: Ingresos por nuevos usos Casa Arias Maldonado

CASA 2					
NUEVOS USOS					
	Descripción	Arriendo Local	#de ocupantes	Costo por habitante	Total ingreso
1er Planta Subsuelo	1 dormitorio con baño	x	2	\$80,00	\$160,00
2da Planta Subsuelo	1 dormitorio con baño	x	2	\$80,00	\$160,00
Planta Baja	2 locales comerciales	\$250,00	x	x	\$500,00
	2 dormitorios baño compartido	x	4	\$80,00	\$320,00
	2 dormitorios con baños exteriores	x	4	\$80,00	\$320,00
	1 suite con baño exterior	x	4	\$110,00	\$440,00
	1 suite con baño interior	x	4	\$120,00	\$480,00
Planta Alta	2 dormitorios con baño compartido	x	7	\$80,00	\$560,00
	4 dormitorios baños compartidos	x	8	\$80,00	\$640,00
	1 dormitorio con baño exterior	x	3	\$80,00	\$240,00
	1 dormitorio master con baño exterior	x	4	\$100,00	\$400,00
Total			42		\$4.220,00

Actual uso y ocupación de la Casa Arias Maldonado: 2 adultos mayores propietarios del inmueble, una empleada doméstica y 2 locales comerciales ocupados.



Ilustración N° 38: Planos de nuevos usos casa Hinostroza García





Fuente: Lcda. Lorena Jerves



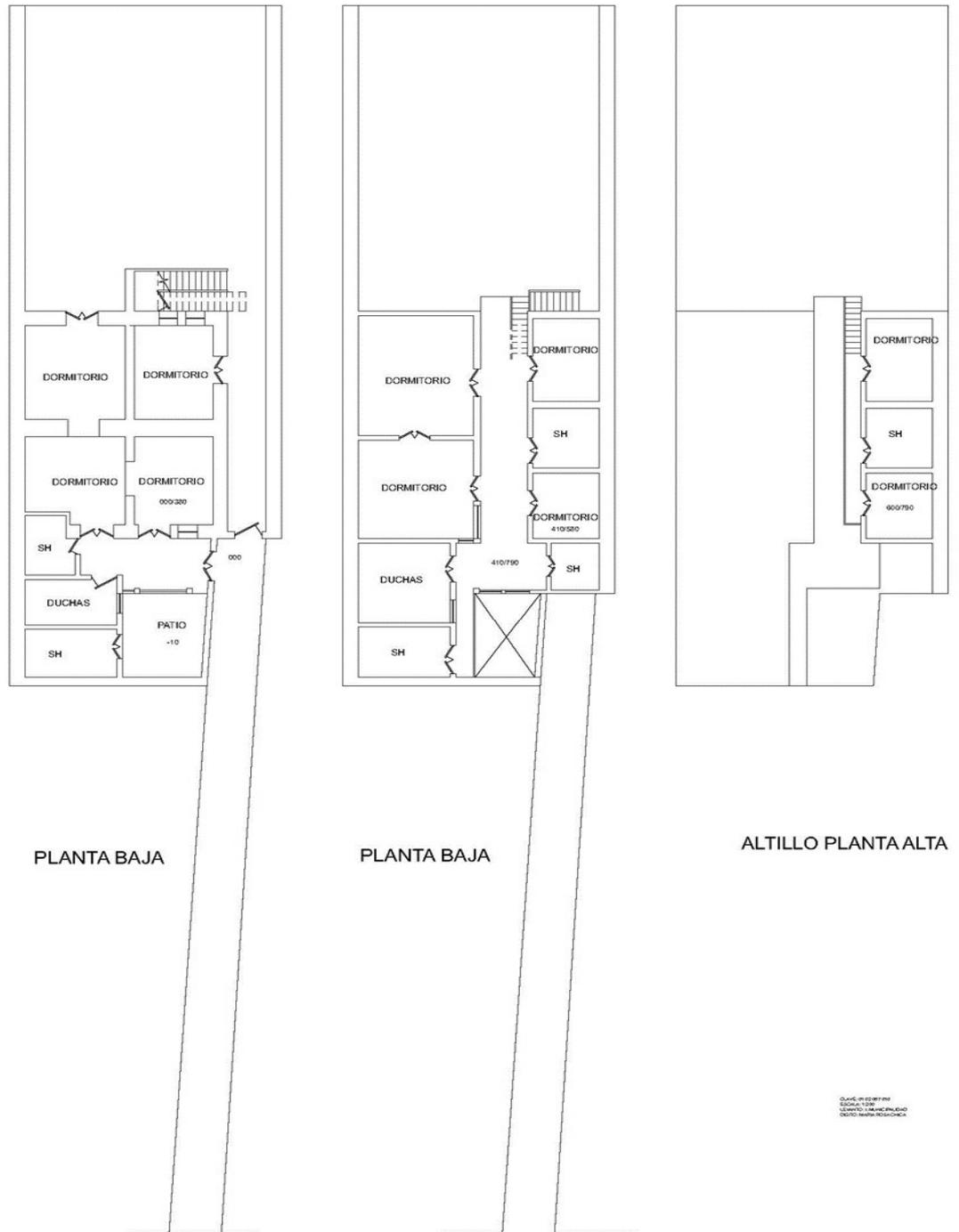
Tabla N° 28: Ingresos por nuevos usos Casa Hinostraza García

CASA 3					
NUEVOS USOS					
	Descripción	Arriendo Local	#de ocupantes	Costo por habitante	Total ingreso
Planta Baja	2 patios	x	x	x	x
	1 dormitorio master baño ext.	x	4	\$80,00	\$320,00
	3 dormitorios dobles baño exterior compart.	x	6	\$80,00	\$480,00
	2 dormitorios dobles baño exterior compart.	x	4	\$80,00	\$320,00
Planta Alta	1 dormitorio cuad. baño ext.	x	4	\$80,00	\$320,00
	2 dormitorios triples baño ext. compartido	x	6	\$80,00	\$480,00
	3 dormitorios dobles 2 baños exteriores	x	6	\$80,00	\$480,00
	1 suite con baño interior	x	2	\$120,00	\$240,00
2da Planta Alta	Terraza y Bodega	x	X	x	x
Total			32		\$2.640,00

Actualmente este inmueble se encuentra abandonado y en avanzado estado de deterioro.



Ilustración N° 39: Plano de nuevos usos casa Astudillo



Fuente: Lcda. Lorena Jerves



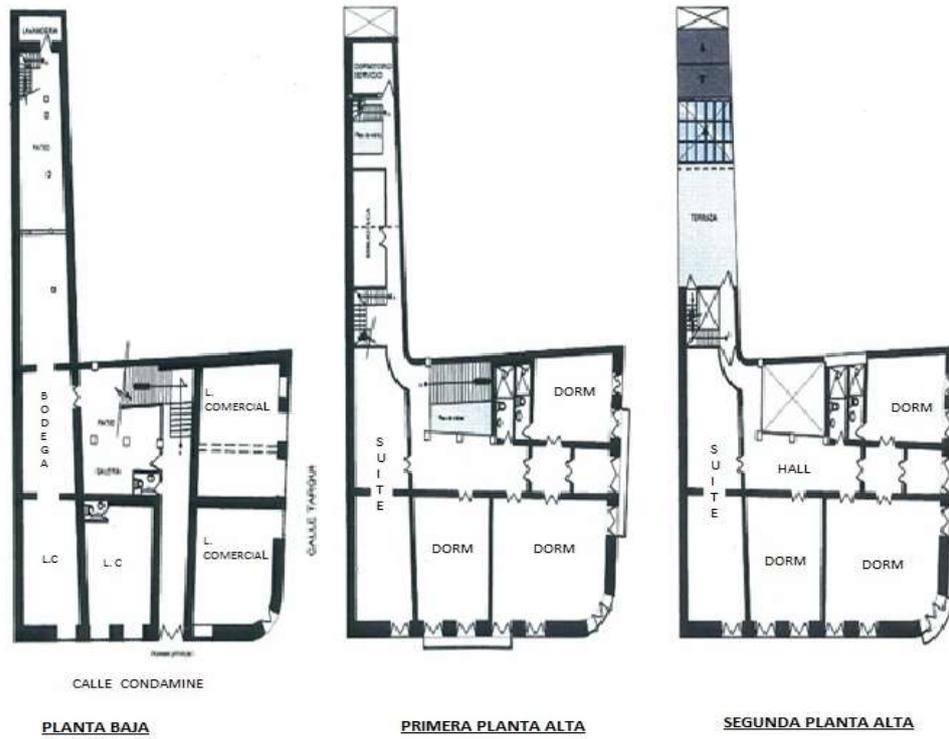
Tabla N° 29: Ingresos por nuevos usos Casa Astudillo

CASA 4					
NUEVOS USOS					
	Descripción	Arriendo Local	#de ocupantes	Costo por habitante	Total ingreso
Planta Baja	Departamento 3 dormitorios,	x	6	\$ 120,00	\$720,00
1era Planta Alta	1 suite con baño interior y cocina	x	2	\$ 120,00	\$240,00
	1 dormitorio master baño ext	x	4	\$ 80,00	\$320,00
	1 dormitorio triple baño ext	x	3	\$ 80,00	\$240,00
	1 dormitorio baño interior	x	2	\$ 100,00	\$200,00
2da Planta Alta	1 suite baño y cocina	x	2	\$ 120,00	\$240,00
	1 dormitorio triple baño ext	x	3	\$ 80,00	\$240,00
	1 dormitorio master baño ext	x	4	\$ 80,00	\$320,00
	1 dormitorio doble baño inter	x	2	\$ 100,00	\$200,00
Total			28		\$2.720,00

Actualmente esta edificación tiene ocupación de apenas 2 departamentos, se encuentra un local de sombreros artesanales, y otros locales comerciales pasan la mayor parte del tiempo sin ocupación, debido a que no se hecho ninguna mejora por parte del propietario del inmueble; es de suma importancia la presencia de los artesanos en los locales para no perder la presencia tradicional de los mismos en el sector. Se considera que puede haber mayor rentabilidad si se le adecua para plazas estudiantiles, realizando pocos cambios espaciales, para ofertar mayor capacidad de alojamiento y por ende mayores ingresos.



Ilustración N° 40: Plano de nuevos usos Casa Sigüencia



Fuente: Lcda. Lorena Jerves

Tabla N° 30: Ingresos por nuevos usos Casa Sigüencia

NUEVOS USOS CASA 5					
	Descripción	Arriendo Local	#de ocupantes	Costo por habitante	Total ingreso
Planta Baja	4 locales comerciales	\$200,00	X	x	\$800,00
1era Planta Alta	1 suite con baño interior y cocina	x	2	\$120,00	\$240,00
	1 dormitorio master baño ext	x	4	\$80,00	\$320,00



	1 dormitorio triple baño ext	x	3	\$80,00	\$240,00
	1 dormitorio baño interior	x	2	\$100,00	\$200,00
2da Planta Alta	1 suite baño y cocina	x	2	\$120,00	\$240,00
	1 dormitorio triple baño ext.	x	3	\$80,00	\$240,00
	1 dormitorio master baño ext.	x	4	\$80,00	\$320,00
	1 dormitorio doble baño inter	x	2	\$100,00	\$200,00
Total			22		\$2.800,00

En base a la información anterior, se requiere realizar un estudio económico financiero. Es necesario un plan de inversión, estructura del financiamiento, costos fijos y variables, así como una tasa interna de retorno.

3.4. Propuesta de financiamiento

3.4.1. Plan de inversión

El plan de inversión es un conjunto de inversiones que se realizan para la ejecución de un proyecto, las mismas que se materializarán en bienes muebles o inmuebles tangibles, los que no se destinarán a la venta o transformación. Para el caso del presente proyecto el plan de inversión consiste en el financiamiento que se necesitará para la restauración de las diferentes casas patrimoniales, el cual irá dirigido para la compra de materiales e instrumentos de construcción, mobiliario, pago de mano de obra y otros costos y gastos indirectos.



3.4.2. Estructura de financiamiento

El financiamiento para las diferentes obras de restauración se muestra en la siguiente tabla:

Tabla N° 31: Estructura de financiamiento

	Total de inversión	Financiamiento externo (15%)	Financiamiento propio (85%)
Casa1	60.806,50	9.120,98	51.685,53
Casa2	321.344,80	48.201,72	273.143,08
Casa3	355.480,80	53.322,12	302.158,68
Casa4	129.566,00	19.434,90	110.131,10
Casa5	137.000,00	20.550,00	116.450,00
Total de inversión	1.004.198,10		

Elaborado por: Lorena Jerves

Puesto que la inversión que se pretende realizar por cada vivienda tiene costos elevados, el 85% del financiamiento sea cubierto por el dueño de la propiedad, cuyos ingresos provienen por concepto del arrendamiento que ha de percibir y se plantea que cada propietario ponga el inmueble en fideicomiso con el municipio, con la finalidad de obtener por parte de este un financiamiento del 15%, como incentivo a la conservación a las Áreas Históricas Patrimoniales como reza el Capítulo I De Los Incentivos Art. 62.- Constituyen incentivos a la conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales las exoneraciones establecidas en las ordenanzas y reglamentos vigentes, las que se crearen en el futuro, como los créditos gestionados por la I. Municipalidad de Cuenca para la intervención en éstas áreas. (Ordenanza para la Gestion y Conservacion de las Areas Historicas y Patrimoniales del Canton Cuenca, 2010) Tomando en cuenta que los bienes patrimoniales privados son a su vez bienes de interés público debiendo existir un principio de corresponsabilidad de la Ilustre Municipalidad como principal gestor de la conservación y preservación del patrimonio edificado de la urbe.



De acuerdo con la tabla anterior, se puede determinar que la inversión total para la restauración de las cinco viviendas tendrá un costo aproximado de 1.004.198,10 dólares.

Dado a que el 85% debe ser financiado por los propietarios de cada bien, y cuyos montos de inversión son altos, necesariamente deben adquirir préstamos a otras instituciones, para poder llevar a cabo la ejecución del proyecto. En este sentido se plantean las siguientes fuentes de financiamiento para cada bien:

TABLA N° 32: FINANCIAMIENTO DEL PROPIETARIO

Casa	Cooperativa JEP		EMUVI EP		BANECUADOR		BANCO DEL PACIFICO	
Casa 1			50,000	97%	1,685.53	3%		
Casa 2	103,143.08	37.76%	50,000	18.31%	50,000.00	18.31%	70000	25.63%
Casa 3	132,158.68	43.74%	50,000	16.55%	50,000.00	16.55%	70000	23.17%
Casa 4			50,000	45.40%	50,000.00	45.40%	10,131.10	9.20%
Casa 5			50,000	43%	50,000.00		16,450.00	14%

Elaborado por: Lorena Jerves

Para las Casas 2 y 3 se deben realizar los siguientes préstamos: el primero a la Cooperativa JEP, mediante el programa denominado: “Construye Vivienda”, el cual se puede adquirir a una tasa de interés del 10,50% hasta un monto de \$ 200.000,00 dólares; el segundo se debe realizarse a EMUVI EP a través del programa: “Recupera tu casa, vive tu hogar”, que ofrece préstamos a una tasa de interés del 5%, hasta un monto de \$ 50.000,00 dólares; un tercero a BAN ECUADOR, a través del programa: “Crédito para Emprendimientos”, el que puede ser adquirido a una tasa de interés del 5% hasta préstamos de \$ 50.000,00 dólares, y finalmente al Banco del Pacifico, mediante el programa: “Construye Vivienda” a una tasa de interés del 9,50% hasta montos de \$ 70.000,00 dólares. Por otro lado, para las Casa 4 y 5 se requerirá realizar tres préstamos a estas instituciones financieras: Banco del Pacifico, EMUVI EP y BAN ECUADOR. Finalmente, para la Casa 1 deben realizarse préstamos al EMUVI EP y BAN ECUADOR.

Es importante señalar que estas instituciones financieras son las que ofertan créditos/préstamos a bajas tasas de interés, en relación con otras instituciones del



sector financiero. También es necesario conocer cómo se estructura del fideicomiso como figura legalmente establecida que permitiría gestionar el respaldo financiero de esta propuesta; la fiduciaria: es la entidad gestora de los fideicomisos y adquiere la calidad de representante legal del activo. Como administradora de éstos debe hacer fiel cumplimiento de lo establecido contractualmente en la constitución del fideicomiso.

El artículo 109 de la Ley de Mercado de Valores (2006), en su inciso segundo define el «patrimonio autónomo», como el efecto jurídico del contrato que contiene derechos y obligaciones. Es un activo independiente del patrimonio compuesto de tres elementos (constituyente, beneficiario y fiduciario). Para crear este patrimonio autónomo debe hacerse una transferencia de dominio para que el fiduciario pueda cumplir las finalidades del contrato. Como explica Medina (2005), los bienes son propiedad del fiduciario y no respaldan ni deudas es ésta ni por las que pudiera contraer por el ejercicio de otros negocios fiduciarios que tenga, sino solo por los pasivos que se pudieran generar. Esta afirmación queda regulada en los artículos 118 y 121 de la Ley de Mercado de Valores.

Entre los principales tipos de fideicomisos se pueden mencionar los de garantía. El artículo 150 de la Ley de Mercado de Valores (2006) queda recogido. Normalmente el constituyente es el deudor y traspasa la propiedad del activo para garantizar con éste el cumplimiento de alguna obligación determinada en el contrato. El fideicomiso de administración, donde se establece la transferencia de bienes (muebles o inmuebles) para que la fiduciaria haga la gerencia y cumpla lo determinado en el contrato.

El fideicomiso Inmobiliario queda regulado en el artículo 154 de la Ley (2006). Se transfieren inmuebles para su administración, generalmente para el cumplimiento de un proyecto inmobiliario. El fiduciario deberá encargarse de la gestión y los trámites legales unidos al desarrollo del proyecto y a beneficio de lo especificado en el contrato. Como especifica el inciso segundo, el activo deberá estar libre de cargas, limitaciones y no estar pendiente de pagos fiscales, tasas o contribuciones. (Congreso Nacional, 2006)



3.4.3. Ingresos

Está constituido por los cobros realizados a los estudiantes por concepto de arriendo de vivienda, cuyo valor debe ser pagado mensualmente por parte del arrendatario, y el costo dependerá del tipo de habitación que elija el estudiante. A continuación, se presenta el resumen de los probables ingresos que se pueden obtener de las viviendas:

Tabla N° 33: Ingresos

Ingresos por arriendo	Ingreso mensual	Ingreso anual
casa1	1.620	19.440
casa2	4.220	50.640
casa3	2.640	31.680
casa4	2..720	32.640
casa5	2.800	33.600

Elaborado por: Lorena Jerves

3.4.4. Gastos financieros

En este caso los gastos financieros lo constituyen los pagos que se realizarán a la institución financiera, a la cual se realizó el préstamo, por concepto de intereses. A continuación, se presentan los gastos anuales para cada vivienda:

Tabla N° 34: Gastos financieros

	Gastos financieros totales	Gastos financieros anuales	Plazo
Casa 1	\$ 13.639,31	\$ 1.363,93	10 años
Casa2	\$ 147.804,62	\$ 14.780,46	10 años
Casa 3	\$ 432.337,95	\$ 12.352,52	35 años
Casa 4	\$ 32.878,79	\$ 3.287,88	10 años
Casa 5	\$ 36.371,70	\$ 3.637,17	10 años

Elaborado por: Lorena Jerves

3.4.5. Proyección de ingresos y gastos

Para la proyección de ingresos se tomó en consideración la tasa de inflación del año 2016, la cual es del 1,12%. Es decir, los ingresos se incrementarán en un 1,12% cada



año, dando la opción al propietario de la vivienda de subir el valor del arriendo hasta ese porcentaje.

A continuación, se presentan los ingresos netos, una vez deducidos los gastos de cada vivienda:

Tabla N° 35: Ingresos proyectados casa1

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 1	19,440.00	2,456.21	16,983.79
Año2	19,657.73	2,207.93	17,449.80
Año 3	19,877.89	1,995.30	17,882.59
Año 4	20,100.53	1,771.79	18,328.73
Año 5	20,325.65	1,536.85	18,788.80
Año 6	20,553.30	1,289.89	19,263.41
Año 7	20,783.50	1,030.29	19,753.21
Año 8	21,016.27	757.41	20,258.86
Año 9	21,251.65	470.57	20,781.08
Año 10	21,489.67	169.06	21,320.62

Elaborado por: Lorena Jerves

Tabla N° 36: Proyección de ingresos casa 2

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 1	50,640.00	24,617.97	26,022.03
Año2	51,207.17	22,965.81	28,241.36
Año 3	51,780.69	21,147.76	30,632.93
Año 4	52,360.63	19,146.58	33,214.06
Año 5	52,947.07	16,943.22	36,003.85
Año 6	53,540.08	14,516.62	39,023.46
Año 7	54,139.73	11,843.49	42,296.24
Año 8	54,746.09	8,898.06	45,848.03
Año 9	55,359.25	5,651.83	49,707.42
Año 10	55,979.27	2,073.30	53,905.98

Elaborado por: Lorena Jerves



Tabla N° 37: Proyección de ingresos casa3

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 1	31,680.00	25,140.25	6,539.75
Año2	32,034.82	24,255.76	7,779.05
Año 3	32,393.61	23,302.48	9,091.12
Año 4	32,756.41	22,274.53	10,481.89
Año 5	33,123.29	21,165.47	11,957.81
Año 6	33,494.27	19,968.30	13,525.96
Año 7	33,869.40	18,675.36	15,194.04
Año 8	34,248.74	17,278.28	16,970.46
Año 9	34,632.33	15,767.92	18,864.40
Año 10	35,020.21	14,134.28	20,885.93
Año 11	35,412.43	13,148.18	22,264.26
Año 12	35,809.05	13,027.46	22,781.59
Año 13	36,210.12	12,893.45	23,316.67
Año 14	36,615.67	12,744.66	23,871.01
Año 15	37,025.76	12,579.48	24,446.28
Año 16	37,440.45	12,396.10	25,044.36
Año 17	37,859.79	12,192.50	25,667.29
Año 18	38,283.81	11,966.47	26,317.35
Año 19	38,712.59	11,715.53	26,997.07
Año 20	39,146.17	11,436.93	27,709.24
Año 21	39,584.61	11,127.63	28,456.98
Año 22	40,027.96	10,784.25	29,243.71
Año 23	40,476.27	10,403.02	30,073.25
Año 24	40,929.61	9,979.78	30,949.83
Año 25	41,388.02	9,509.90	31,878.12
Año 26	41,851.56	8,988.24	32,863.33
Año 27	42,320.30	8,409.08	33,911.22
Año 28	42,794.29	7,766.10	35,028.18
Año 29	43,273.59	7,052.27	36,221.32



Año 30	43,758.25	6,259.77	37,498.48
Año 31	44,248.34	5,379.93	38,868.42
Año 32	44,743.92	4,403.12	40,340.80
Año 33	45,245.06	3,318.68	41,926.38
Año 34	45,751.80	2,114.72	43,637.08
Año 35	46,264.22	778.08	45,486.14

Elaborado por: Lorena Jerves

Tabla N° 38: Proyección de ingresos casa 4

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 1	32,640.00	5,755.57	26,884.43
Año2	33,005.57	5,287.69	27,717.87
Año 3	33,375.23	4,792.83	28,582.40
Año 4	33,749.03	4,269.31	29,479.72
Año 5	34,127.02	3,715.32	30,411.70
Año 6	34,509.24	3,128.95	31,380.30
Año 7	34,895.75	2,508.13	32,387.62
Año 8	35,286.58	1,850.66	33,435.92
Año 9	35,681.79	1,154.18	34,527.61
Año 10	36,081.43	416.16	35,665.27

Elaborado por: Lorena Jerves



Tabla N° 39: Proyección de ingresos casa 5

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 1	33,600.00	6,338.84	27,261.16
Año2	33,976.32	5,831.47	28,144.85
Año 3	34,356.85	5,293.20	29,063.66
Año 4	34,741.65	4,721.95	30,019.70
Año 5	35,130.76	4,115.51	31,015.25
Año 6	35,524.22	3,471.47	32,052.75
Año 7	35,922.09	2,787.26	33,134.83
Año 8	36,324.42	2,060.12	34,264.30
Año 9	36,731.25	1,287.05	35,444.21
Año 10	37,142.64	464.84	36,677.81

Elaborado por: Lorena Jerves

3.4.6. Evaluación económica-financiera

- **Valor actual neto (VAN)**

El VAN es otra herramienta que permite evaluar la rentabilidad de proyectos de inversión, por lo cual se presenta a continuación el cálculo del VAN para las viviendas objeto de estudio:

Tabla N° 40: Valor actual neto

	INGRESOS				
	Casa 1	Casa2	Casa3	Casa 4	Casa 5
Inversión	-60806.5	-321344.8	-355480.8	-129566	-137000
año 1	16983.79225	26022.03392	6539.754943	26,884.43	27,261.16
año2	17449.79772	28241.35742	7779.054447	27,717.87	28,144.85
año 3	17882.59316	30632.93157	9091.122127	28,582.40	29,063.66
año 4	18328.73295	33214.05591	10481.88611	29,479.72	30,019.70
año 5	18,788.80	36003.85176	11957.81368	30,411.70	31,015.25
año 6	19,263.41	39023.45644	13525.96276	31,380.30	32,052.75
año 7	19,753.21	42296.23826	15194.03846	32,387.62	33,134.83
año 8	20,258.86	45848.03471	16970.45511	33,435.92	34,264.30



año 9	20,781.08	49707.41596	18864.40448	34,527.61	35,444.21
año 10	21,320.62	53905.97683	20885.9306	35,665.27	36,677.81
año 11			22264.25658		
año 12			22781.58907		
año 13			23316.66671		
año 14			23871.00529		
año 15			24446.28271		
año 16			25044.35683		
año 17			25667.28518		
año 18			26317.34697		
año 19			26997.06741		
año 20			27709.24482		
año 21			28456.98061		
año 22			29243.71268		
año 23			30073.25239		
año 24			30949.82569		
año 25			31878.11873		
año 26			32863.32855		
año 27			33911.21924		
año 28			35028.18448		
año 29			36221.31676		
año 30			37498.48436		
año 31			38868.41682		
año 32			40340.79973		
año 33			41926.38004		
año 34			43637.08298		
año 35			45,486.14		
Tasa de descuento	0.061	0.061	0.061	0.061	0.061
VAN	72,827.94	-47,367.50	-60,004.15	88,986.70	86,307.34

Elaborado por: Lorena Jerves

En base a la tabla anterior, se puede determinar que con una tasa de descuento del 6,10%, las Casas 1, 4 y 5 generan un Valor actual neto de \$ 72,827.94 dólares, \$88,986.70 dólares, \$ 86,307.43 dólares respectivamente. Mientras que las Casas 2



y 3 generan un VAN negativo de \$ 47,367.50 dólares y \$ 72,827.94 dólares respectivamente. En este sentido, se puede afirmar que la inversión que se pretende hacer para la restauración de las viviendas será factible y rentable únicamente para las Casas 1, 4 y 5. Las Casas 2 y 3 no resultan rentables debido a que el monto de inversión es sumamente alto y al tener que acudir a entidades financieras privadas, con altas tasas de interés, las condiciones de financiamiento no resultan factibles.

- **Calculo de la TIR**

La tasa interna de retorno (TIR) es una tasa de rendimiento utilizada para medir la rentabilidad de la inversión. Mediante esta tasa se puede determinar qué tan rentable resulta invertir en las viviendas patrimoniales, para luego ponerlas en arriendo y, de esta forma, generar ingresos, que posibiliten la recaudación de ingresos. A continuación, se presenta el cálculo de la TIR para cada vivienda:

Tabla N° 41: Cálculo de la TIR

	INGRESOS				
	Casa 1	Casa2	Casa3	Casa 4	Casa 5
COSTE INICIAL	-60,806.50	-321,344.80	-355,480.80	-129,566.00	-137,000.00
año 1	16,983.79	26,022.03	6,539.75	26,884.43	27,261.16
año2	17,449.80	28,241.36	7,779.05	27,717.87	28,144.85
año 3	17,882.59	30,632.93	9,091.12	28,582.40	29,063.66
año 4	18,328.73	33,214.06	10,481.89	29,479.72	30,019.70
año 5	18,788.80	36,003.85	11,957.81	30,411.70	31,015.25
año 6	19,263.41	39,023.46	13,525.96	31,380.30	32,052.75
año 7	19,753.21	42,296.24	15,194.04	32,387.62	33,134.83
año 8	20,258.86	45,848.03	16,970.46	33,435.92	34,264.30
año 9	20,781.08	49,707.42	18,864.40	34,527.61	35,444.21
año 10	21,320.62	53,905.98	20,885.93	35,665.27	36,677.81



año 11			22,264.26		
año 12			22,781.59		
año 13			23,316.67		
año 14			23,871.01		
año 15			24,446.28		
año 16			25,044.36		
año 17			25,667.29		
año 18			26,317.35		
año 19			26,997.07		
año 20			27,709.24		
año 21			28,456.98		
año 22			29,243.71		
año 23			30,073.25		
año 24			30,949.83		
año 25			31,878.12		
año 26			32,863.33		
año 27			33,911.22		
año 28			35,028.18		
año 29			36,221.32		
año 30			37,498.48		
año 31			38,868.42		
año 32			40,340.80		
año 33			41,926.38		
año 34			43,637.08		
año 35			45,486.14		
TIR	27%	3%	5%	19%	18%

Elaborado por: Lorena Jerves

En base al cuadro anterior se puede determinar que las Casas 1, 4, 5, 3 y 2 generan una tasa interna de retorno del 27%, 19%, 18%, 5% y 3% respectivamente. Por lo que se concluye que las viviendas con la TIR mas alta serán más rentables frente aquellas viviendas con TIR baja, puesto que la inversión que se requiere es alta, frente a los ingresos que se pretenden percibir por arrendamiento de las habitaciones. Es decir, la inversión para dichas viviendas no se recuperará en los próximos 10



años, sino por el contrario tardará un poco más de tiempo antes del que el propietario empiece a ver utilidades; para el caso de la Casa 3 se empezará a ver beneficios en 35 años.

- **Payback (plazo de recuperación)**

Es un método de análisis que se basa en calcular el tiempo que tomará en recuperar la inversión inicial, en otras palabras, el tiempo necesario para que las entradas de caja generadas por la inversión cubran todas las salidas originadas por la misma. Bajo ese contexto se procedió a determinar el tiempo de recuperación de la inversión para cada vivienda objeto de estudio, cuya información se resume a continuación:

Tabla N° 42: Tiempo de recuperación de la inversión

	Años de recuperación
Casa 1	Tres años y seis meses aproximadamente
Casa 2	Ocho años y 10 meses aproximadamente
Casa 3	No se recupera la inversión en treinta cinco años
Casa 4	Cuatro años y siete meses aproximadamente
Casa 5	Cuatro años y nueve meses aproximadamente

Elaborado por: Lorena Jerves

En base a la tabla anterior, se puede determinar que la inversión destinada para las Casas 1, 4 y 5 se recuperará hasta el cuarto año, aproximadamente. Mientras que para la Casa 2 se recuperará en aproximadamente 9 años. Razón por la cual se considera una inversión factible para las viviendas antes mencionadas, puesto que se prevé recuperar los recursos invertidos dentro del periodo de estudio. (10 años) Tiempo de vida útil de la Casa 2, bajo esas condiciones. Finalmente, la inversión para la Casa 3 se empezará por recuperar a partir del año 35, lo que financieramente no resulta rentable.



3.4.7. Resultados finales

A continuación, se presentan los siguientes resultados:

Tabla N° 43: Resumen de resultados

	VAN	TIR	PAYBACK
Casa 1	72,827.94	27%	Tres años y seis meses aproximadamente
Casa2	-47,367.50	3%	Ocho años y 10 meses aproximadamente
Casa 3	-60,004.15	5%	Se recupera la inversión en treinta cinco años
Casa 4	88,986.70	19%	Cuatro años y siete meses aproximadamente
Casa 5	86,307.34	18%	Cuatro años y nueve meses aproximadamente

Elaborado por: Lorena Jerves

De acuerdo con la tabla anterior se concluye que, invertir en restauración para la Casa 1 es más factible y rentable, puesto que generará una tasa de rendimiento del 27%, un VAN de \$ 72,827.94 dólares, y además se podrá recuperar la inversión en un periodo de tres años y seis meses aproximadamente, es decir, en un tiempo menor de lo estimado. De igual forma, invertir en las Casas 4 y 5 resulta factible, ya que se estima una tasa de retorno del 19% y 18% respectivamente, con un VAN positivo de \$88,986.70 dólares y \$ 86,307.34 dólares; y cuyo periodo de recuperación se estima en aproximadamente 5 años.

Invertir en las Casas 2 y 3 no resulta factible porque que generan un VAN negativo del \$ 47,367.50 dólares y de 60,004.15 respectivamente. Sin embargo, se estima una tasa de retorno del 3%, lo que influye en el periodo de recuperación que será en 9 y 35 años, aproximadamente. Tal situación se debe a que las inversiones para ambos inmuebles son altos y no generan suficientes ingresos al momento de colocarlas en arrendamiento, lo que provoca que su recuperación tarde más tiempo.

Si bien previamente se estableció de acuerdo al indicador de tiempo de recuperación de la inversión que la casa dos si era rentable, pues su inversión se recupera dentro de tiempo e vida útil del proyecto, luego de analizar otros indicadores financieros como Valor Actual Neto y Tasa Interna de Retorno se determina que este inmueble no es rentable, pues su VNA es negativo, es decir que, no se recupera ni siquiera el



valor de la inversión y se pierde \$47.367,50. Además según el criterio de TIR no es rentable pues el valor obtenido (3%) es inferior a la tasa de descuento o valor de costo de oportunidad de dinero. Generalmente el indicador de payback se utiliza cuando existen proyectos similares con valores de VNA y TIR cercanos, y se utiliza este indicador para seleccionar entre alternativas, escogiendo la de menor tiempo de recuperación de la inversión.

Si las alternativas de financiamiento público ampliarán su monto ofertado de crédito, para la casa 2 y casa 3 no se tendría que acudir a otras entidades financieras, manteniendo un costo de la deuda al 5% de interés. Como se puede ver a continuación, con estos parámetros resultarían financieramente viables:

Tabla N° 44: Alternativa de financiamiento Casas 2

	Total inversión	Financiamiento externo 15%	Financiamiento propio 85%
Casa 2	\$ 321.344,80	\$ 48.201,72	\$ 273.143,08

Monto	\$ 273.143,08
Tasa	5%
EMUVI	\$ 136.571,54
BANECUADOR	\$ 136.571,54

EMUVI

	SALDO INICIAL	CAPITAL	INTERES	PAGO	CUOTA MENSUAL
Año 1	\$ 136.571,54	\$ 13.657,15	\$ 6.828,58	\$20.485,73	\$ 1.707,14
Año 2	\$ 122.914,39	\$13.657,15	\$6.145,72	\$19.802,87	\$ 1.650,24
Año 3	\$109.257,23	\$13.657,15	\$5.462,86	\$19.120,02	\$ 1.593,33
Año 4	\$ 95.600,08	\$13.657,15	\$4.780,00	\$18.437,16	\$ 1.536,43
Año 5	\$ 81.942,92	\$13.657,15	\$ 4.097,15	\$17.754,30	\$ 1.479,53
Año 6	\$ 68.285,77	\$13.657,15	\$ 3.414,29	\$17.071,44	\$ 1.422,62
Año 7	\$ 54.628,62	\$13.657,15	\$ 2.731,43	\$16.388,58	\$ 1.365,72
Año 8	\$ 40.971,46	\$13.657,15	\$ 2.048,57	\$15.705,73	\$ 1.308,81
Año 9	\$ 27.314,31	\$13.657,15	\$ 1.365,72	\$15.022,87	\$ 1.251,91
Año 10	\$ 13.657,15	\$13.657,15	\$ 682,86	\$14.340,01	\$ 1.195,00



BANECUADOR

	SALDO INICIAL	CAPITAL	INTERES	PAGO	CUOTA MENSUAL
Año 1	\$ 136.571,54	\$ 13.657,15	\$ 6.828,58	\$20.485,73	\$ 1.707,14
Año 2	\$ 122.914,39	\$ 13.657,15	\$ 6.145,72	\$19.802,87	\$ 1.650,24
Año 3	\$ 109.257,23	\$ 13.657,15	\$ 5.462,86	\$19.120,02	\$ 1.593,33
Año 4	\$ 95.600,08	\$ 13.657,15	\$ 4.780,00	\$18.437,16	\$ 1.536,43
Año 5	\$81.942,92	\$ 13.657,15	\$ 4.097,15	\$17.754,30	\$ 1.479,53
Año 6	\$ 68.285,77	\$13.657,15	\$3.414,29	\$17.071,44	\$ 1.422,62
Año 7	\$ 54.628,62	\$13.657,15	\$2.731,43	\$16.388,58	\$ 1.365,72
Año 8	\$ 40.971,46	\$ 13.657,15	\$2.048,57	\$15.705,73	\$ 1.308,81
Año 9	\$ 27.314,31	\$ 13.657,15	\$ 1.365,72	\$15.022,87	\$ 1.251,91
Año 10	\$ 13.657,15	\$13.657,15	\$ 682,86	\$14.340,01	\$ 1.195,00

FLUJO NETO DE EFECTIVO

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 0		\$ - 321.344,80	\$ - 321.344,80
Año 1	\$ 50.640,00	\$13.657,15	\$ 36.982,85
Año 2	\$ 51.207,17	\$12.291,44	\$ 38.915,73
Año 3	\$ 51.780,69	\$10.925,72	\$ 40.854,97
Año 4	\$52.360,63	\$9.560,01	\$ 42.800,62
Año 5	\$52.947,07	\$8.194,29	\$ 44.752,78
Año 6	\$ 53.540,08	\$ 6.828,58	\$ 46.711,50
Año 7	\$ 54.139,73	\$ 5.462,86	\$ 48.676,87
Año 8	\$54.746,09	\$ 4.097,15	\$ 50.648,94
Año 9	\$ 55.359,25	\$2.731,43	\$ 52.627,82
Año 10	\$ 55.979,27	\$1.365,72	\$ 54.613,55
		VAN (6,10%)	\$6.885,83
		TIR	6,52%

Elaborado por: Lorena Jerves



Tabla N° 45: Alternativa de financiamiento Casa 3

	Total inversión	Financiamiento externo 15%	Financiamiento propio 85%
Casa 3	\$355.480,80	\$ 53.322,12	\$ 302.158,68

Monto	\$302.158,68
Tasa	5%
EMUVI	\$151.079,34
BANECUADOR	\$151.079,34

EMUVI

	SALDO INICIAL	CAPITAL	INTERES	PAGO	CUOTA MENSUAL
Año 1	\$151.079,34	\$ 6.043,17	\$ 7.553,97	\$158.633,31	\$ 13.219,44
Año 2	\$145.036,17	\$ 6.043,17	\$ 7.251,81	\$13.294,98	\$ 1.107,92
Año 3	\$138.992,99	\$6.043,17	\$ 6.949,65	\$12.992,82	\$ 1.082,74
Año 4	\$132.949,82	\$ 6.043,17	\$ 6.647,49	\$12.690,66	\$ 1.057,56
Año 5	\$126.906,65	\$6.043,17	\$ 6.345,33	\$ 12.388,51	\$ 1.032,38
Año 6	\$120.863,47	\$ 6.043,17	\$ 6.043,17	\$12.086,35	\$ 1.007,20
Año 7	\$114.820,30	\$6.043,17	\$ 5.741,01	\$ 11.784,19	\$ 982,02
Año 8	\$108.777,12	\$ 6.043,17	\$5.438,86	\$11.482,03	\$956,84
Año 9	\$102.733,95	\$6.043,17	\$5.136,70	\$ 11.179,87	\$ 931,66
Año 10	\$ 96.690,78	\$6.043,17	\$ 4.834,54	\$10.877,71	\$ 906,48
Año 11	\$90.647,60	\$ 6.043,17	\$ 4.532,38	\$10.575,55	\$ 881,30
Año 12	\$84.604,43	\$ 6.043,17	\$ 4.230,22	\$10.273,40	\$ 856,12
Año 13	\$ 78.561,26	\$ 6.043,17	\$3.928,06	\$9.971,24	\$830,94
Año 14	\$ 72.518,08	\$ 6.043,17	\$ 3.625,90	\$9.669,08	\$ 805,76
Año 15	\$66.474,91	\$6.043,17	\$ 3.323,75	\$9.366,92	\$ 780,58
Año 16	\$60.431,74	\$6.043,17	\$3.021,59	\$9.064,76	\$ 755,40
Año 17	\$54.388,56	\$ 6.043,17	\$ 2.719,43	\$ 8.762,60	\$ 730,22
Año 18	\$ 48.345,39	\$6.043,17	\$ 2.417,27	\$ 8.460,44	\$ 705,04
Año 19	\$42.302,22	\$ 6.043,17	\$ 2.115,11	\$ 8.158,28	\$679,86
Año 20	\$36.259,04	\$ 6.043,17	\$ 1.812,95	\$7.856,13	\$ 654,68



Año 21	\$30.215,87	\$ 6.043,17	\$1.510,79	\$7.553,97	\$ 629,50
Año 22	\$24.172,69	\$6.043,17	\$1.208,63	\$ 7.251,81	\$604,32
Año 23	\$ 18.129,52	\$ 6.043,17	\$ 906,48	\$ 6.949,65	\$ 579,14
Año 24	\$ 12.086,35	\$6.043,17	\$ 604,32	\$6.647,49	\$ 553,96
Año 25	\$ 6.043,17	\$ 6.043,17	\$ 302,16	\$ 6.345,33	\$ 528,78

BANECUADOR

	SALDO INICIAL	CAPITAL	INTERES	PAGO	CUOTA MENSUAL
Año 1	\$151.079,34	\$ 6.043,17	\$ 7.553,97	\$158.633,31	\$ 13.219,44
Año 2	\$145.036,17	\$ 6.043,17	\$ 7.251,81	\$13.294,98	\$ 1.107,92
Año 3	\$138.992,99	\$6.043,17	\$ 6.949,65	\$12.992,82	\$ 1.082,74
Año 4	\$132.949,82	\$ 6.043,17	\$ 6.647,49	\$12.690,66	\$ 1.057,56
Año 5	\$126.906,65	\$6.043,17	\$ 6.345,33	\$ 12.388,51	\$ 1.032,38
Año 6	\$120.863,47	\$ 6.043,17	\$ 6.043,17	\$12.086,35	\$ 1.007,20
Año 7	\$114.820,30	\$6.043,17	\$ 5.741,01	\$ 11.784,19	\$ 982,02
Año 8	\$108.777,12	\$ 6.043,17	\$5.438,86	\$11.482,03	\$956,84
Año 9	\$102.733,95	\$6.043,17	\$5.136,70	\$ 11.179,87	\$ 931,66
Año 10	\$ 96.690,78	\$6.043,17	\$ 4.834,54	\$10.877,71	\$ 906,48
Año 11	\$90.647,60	\$ 6.043,17	\$ 4.532,38	\$10.575,55	\$ 881,30
Año 12	\$84.604,43	\$ 6.043,17	\$ 4.230,22	\$10.273,40	\$ 856,12
Año 13	\$ 78.561,26	\$ 6.043,17	\$3.928,06	\$9.971,24	\$830,94
Año 14	\$ 72.518,08	\$ 6.043,17	\$ 3.625,90	\$9.669,08	\$ 805,76
Año 15	\$66.474,91	\$6.043,17	\$ 3.323,75	\$9.366,92	\$ 780,58
Año 16	\$60.431,74	\$6.043,17	\$3.021,59	\$9.064,76	\$ 755,40
Año 17	\$54.388,56	\$ 6.043,17	\$ 2.719,43	\$ 8.762,60	\$ 730,22
Año 18	\$ 48.345,39	\$6.043,17	\$ 2.417,27	\$ 8.460,44	\$ 705,04
Año 19	\$42.302,22	\$ 6.043,17	\$ 2.115,11	\$ 8.158,28	\$679,86
Año 20	\$36.259,04	\$ 6.043,17	\$ 1.812,95	\$7.856,13	\$ 654,68
Año 21	\$30.215,87	\$ 6.043,17	\$1.510,79	\$7.553,97	\$ 629,50
Año 22	\$24.172,69	\$6.043,17	\$1.208,63	\$ 7.251,81	\$604,32
Año 23	\$ 18.129,52	\$ 6.043,17	\$ 906,48	\$ 6.949,65	\$ 579,14
Año 24	\$ 12.086,35	\$6.043,17	\$ 604,32	\$6.647,49	\$ 553,96
Año 25	\$ 6.043,17	\$ 6.043,17	\$ 302,16	\$ 6.345,33	\$ 528,78



FLUJO NETO DE EFECTIVO

	Ingresos	Gastos	Ingresos netos
Año 0		\$ -355.480,80	\$ -355.480,80
Año 1	\$31.680,00	\$ 15.107,93	\$16.572,07
Año 2	\$ 32.034,82	\$ 14.503,62	\$ 17.531,20
Año 3	\$ 32.393,61	\$ 13.899,30	\$ 18.494,31
Año 4	\$32.756,41	\$ 13.294,98	\$ 19.461,43
Año 5	\$ 33.123,29	\$ 12.690,66	\$ 20.432,63
Año 6	\$33.494,27	\$12.086,35	\$ 21.407,92
Año 7	\$33.869,40	\$ 11.482,03	\$22.387,37
Año 8	\$34.248,74	\$10.877,71	\$23.371,03
Año 9	\$ 34.632,33	\$ 10.273,40	\$ 24.358,93
Año 10	\$35.020,21	\$ 9.669,08	\$ 25.351,13
Año 11	\$ 35.412,43	\$9.064,76	\$26.347,67
Año 12	\$ 35.809,05	\$8.460,44	\$ 27.348,61
Año 13	\$36.210,12	\$ 7.856,13	\$ 28.353,99
Año 14	\$ 36.615,57	\$ 7.251,81	\$29.363,76
Año 15	\$ 37.025,76	\$ 6.647,49	\$ 30.378,27
Año 16	\$37.440,45	\$ 6.043,17	\$31.397,28
Año 17	\$ 37.859,79	\$5.438,86	\$ 32.420,93
Año 18	\$ 38.283,81	\$ 4.834,54	\$ 33.449,27
Año 19	\$38.712,59	\$4.230,22	\$34.482,37
Año 20	\$39.146,17	\$ 3.625,90	\$35.520,27
Año 21	\$ 39.584,61	\$ 3.021,59	\$36.563,02
Año 22	\$ 40.027,96	\$2.417,27	\$37.610,69
Año 23	\$ 40.476,27	\$ 1.812,95	\$38.663,31792
Año 24	\$ 40.929,61	\$ 1.208,63	\$39.720,97528
Año 25	\$ 41.388,02	\$ 604,32	\$40.783,70264
		VAN (5,2%)	\$2.171,19
		TIR	5,25%

Elaborado por: Lorena Jerves



CONCLUSIONES:

Después de haber realizado el presente estudio, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

- La conservación del patrimonio edificado debe estar enfocado a buscar alternativas de usos que sean sustentables económicamente para mantener el interés de los propietarios o inversionistas, aprovechando el valor agregado de estos espacios edificados como una herramienta de desarrollo local y al mismo tiempo como una estrategia que impida llegar a la decadencia tanto de su infraestructura como de su uso.
- Dentro de esta nueva tendencia se determinó realizar el estudio en la Zona 41 Sector 08 de la parroquia Gil Ramírez Dávalos, que forma parte de El Barranco encontramos que: el 46,3% de las edificaciones emplazadas en dicho sector se encuentran entre regulares y malas condiciones físicas, demostrando que existe ineficiencia en la gestión de conservación.
- Respecto a la condición de ocupación del sector, se encuentra un 52% de las edificaciones con personas presentes, es decir espacios habitados, fragmentados en su mayoría entre departamentos y cuartos de inquilinato; se identifica un 26% de edificaciones desocupadas las mismas que presentan deterioro dada su condición y un 22% representa la ocupación de la vivienda con personas ausentes, se asume como consecuencia de las actividades vinculadas a la cercanía con el mercado 10 de Agosto. Se concluye que existen irregularidades en cuanto a la distribución de ocupación, siendo estos resultados motivo de preocupación en relación al paulatino deterioro que empieza a visibilizarse en el sector.
- Dentro del estudio se propone la intervención arquitectónica que permita la re funcionalización de algunas edificaciones patrimoniales, cuyas características espaciales puedan ofertar soluciones habitacionales a los estudiantes de la Universidad de Cuenca, como los posibles usuarios; debido a la influencia



que este centro de estudios ejerce sobre el sector de análisis. Para esto se realizó una encuesta con el propósito de conocer las necesidades de dicho segmento de la población y su capacidad de pago con los siguientes resultados: la edad de los encuestados oscila en su mayoría entre 20 y 23 años; en cuanto al género se observa paridad, es decir que la oferta debe estar enfocada en espacios de ocupación mixta; los demandantes proceden de la mayoría de carreras; del universo de encuestados se identifica a un 69% oriundos de fuera de la ciudad y un 31% son locales, los mismos que manifiestan un 100% de interés en la propuesta de ofertar soluciones habitacionales exclusivas para estudiantes; dentro de la actual tenencia residencial se identifica que el 56,4% son arrendatarios como demandantes directos, considerando como posibles ocupantes al restante 31,9% que tienen un lugar propio (viven con sus padres) y el 11,7% que viven con parientes o amigos; en cuanto al monto dispuesto a pagar por vivienda estudiantil tenemos que el 32% puede pagar hasta \$ 100 mensuales, el 53% entre \$101 a \$150 y el 15% restante hasta \$250; por último se identifican cuáles podrían ser los servicios y otros usos que puedan satisfacer las necesidades de los estudiantes dentro de los espacios comerciales del sector, ejemplo: lavanderías , micro mercado, gimnasio, entre otros.

- Luego de obtener esta valiosa información se procedió a seleccionar 5 edificaciones que están emplazadas dentro del sector de estudio y son parte de El Barranco, las mismas que presentan patrones de obsolescencia funcional, física y económica, que no posibilitan su conservación. Tenemos 4 edificaciones con características patrimoniales relevantes y una edificación sin valor patrimonial, no obstante si consideramos al patrimonio y su gestión como una integralidad, es necesario actuar en este tipo de edificaciones; la ubicación de las 5 edificaciones se relaciona con la actividad académica de la Universidad de Cuenca; estas poseen el espacio físico adecuado para ofertar vivienda estudiantil y al momento se encuentran con una mínima o ninguna ocupación y están en proceso de deterioro.
- Se describen a detalle los costos de intervención; la propuesta de nuevo uso; los ingresos a percibir de estos espacios, cuyos valores estarán destinados a cubrir los gastos de financiamiento que permita la re funcionalidad de las edificaciones y su conservación, además se busca la sustentabilidad económica para sus propietarios.



- El patrimonio edificado privado es a su vez un bien de interés público, por lo que, los gobiernos locales tienen responsabilidad sobre el mismo. Es necesario establecer alianzas público-privadas que coordinen, cofinancien y ejecuten planes, proyectos y programas de intervención que garanticen su conservación, siendo de vital importancia la participación directa de los propietarios como principales actores y beneficiarios. Se plantea un plan de inversión que permita determinar si financieramente el proyecto es rentable. Se propone estructurar el financiamiento del total de la inversión mediante un fideicomiso con el municipio, con la finalidad de obtener por parte de esta entidad, un financiamiento del 15% como incentivo a la conservación a las Áreas Históricas Patrimoniales como reza el Capítulo I De Los Incentivos Art. 62.- (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, 2010 y el 85% cubierto por el propietario en base a los ingresos obtenidos por concepto del uso propuesto. Es necesario adquirir préstamos de varias instituciones financieras tanto públicas como privadas, que contemplan créditos enfocados a la rehabilitación de viviendas, cuyas tasas de interés oscilan entre el 5% en las entidades públicas y el 10,5% en las privadas.
- De las 5 casas propuestas para ser intervenidas con nuevos usos, la casa 1, casa 4, y casa 5 son rentables. Para determinar esta aseveración se han utilizado indicadores de proyección financiera como el Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR). En el caso del VAN se consideran proyectos rentables todos los que tienen un valor igual o mayor que 0. Si el VAN es 0, esto representa que con la inversión realizada por lo menos se cubren los gastos, es decir, cuando se llega al punto de equilibrio. Si el VAN es mayor que 1, significa que además de cubrir los costos o gastos de inversión, se obtiene una determinada ganancia. La tasa interna de retorno se utiliza para determinar si un proyecto es rentable, tomando como referencia que su valor (porcentaje) sea mayor al costo promedio ponderado de capital. Es decir, en este caso, que sea mayor a la tasa de interés de los gastos financieros. Se ha considerado otro indicador que es el referente a la recuperación de la inversión o *payback* que determina el período que toma cubrir los gastos de inversión, generalmente se considera como el proyecto más rentable el de menor tiempo de *payback*, pues a menor tiempo hay menor riesgo en la inversión.



- Tanto la casa 2 y 3 no son rentables de acuerdo a los indicadores financieros analizados. Las dos casas presentan un VAN negativo, una TIR menor al costo de la deuda, y su tiempo de recuperación es muy largo, inclusive en la casa 3 ni siquiera se llega a recuperar la inversión. Esta situación se debe a que ambas casas son las que mayor costo de intervención. Al ser más alta la necesidad de financiamiento se debe acudir a varias alternativas, la opción de entidades públicas como BANECUADOR o EMUVI es limitada para estas casas pues el valor límite de crédito que ofertan para este tipo de proyectos (\$50.000) no representa ni la cuarta parte del financiamiento total requerido para cada una de las casas. Sin embargo, si existieran otro tipo de incentivos para proyectos de conservación de patrimonio con alto costo de intervención, tales como mayores montos de crédito a tasas preferenciales del 5%, podrían casas como la 2 y la 3 ser sostenibles financieramente. En el caso de la vivienda 2, si el 50% se financia en BANECUADOR y el otro 50% en la EMUVI a una tasa del 5% a 10 años, el proyecto de uso alternativo sí sería rentable. En el caso de la casa 3 se ve que no sería rentable, pero esta casa puede servir como referencia para las entidades y propietarios, pues si no se toman medidas oportunas de conservación, se vuelve imposible remediar las condiciones y preservar las edificaciones.



BIBLIOGRAFIA

- Acosta, A. (2012). *Breve Historia Economica del Ecuador*. Quito: Corporacion Editora Nacional.
- AGENDA 21. (2010). *Agenda 21 Cultura*. Obtenido de www.agenda21culture.net
- agenda 21 de la cultura. (2009). www.agenda21cultural.net.
- Arregui, E. (Julio de 2016). *FLACSO ANDES*. Obtenido de El programa de rehabilitacion del centro historico de Quito: <http://www.flacsoandes.edu.ec/biblio/catalog/resGet.php?resId=21174>
- Baena Toro, D., Ramírez, J., & Hoyos Walteros, H. (2007). *Guía temática financiera*. Bogotá, Colombia: Ecoe Ediciones.
- Borrero, A. (2006). Cambios Historicos en el Paisaje de Cuenca, siglos XIX y XX. *Revista Procesos*, Quito.
- Carrión, F. (2000). *El Regreso a la Ciudad Construida*. Quito: FLACSO.
- Carrion, F. (2009). *La Centralidad historica*.
- Carrión, F. (2009). *La Centralidad histórica*. Quito: OLACCHI.
- CEPAL. (2001). *Panorama Social*. Chile.
- CEPAL. (2010). *Indicadores de OM*.
- CLACSCO. (1995). *El Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en Áreas Centrales en Montevideo*. Montevideo.
- Clichevsky, N. (2006). *Regularizando la informalidad del suelo en América Latina y el Caribe: una evaluación sobre la base de 13 países y 71 programas*. Santiago, Chile: Cepal.
- Congreso Nacional. (2005). *Código Civil*. Quito: Registro Oficial, Suplemento 46.
- Congreso Nacional. (2006). *Ley de Mercado de Valores*. Quito: Registro Oficial, Suplemento 215.
- Contrucci, P. (2000). *Repoblamiento del Casco Central de Santiago de Chile*. Santiago de Chile: Flacso.
- Cooperativa de Ahorro y Credito JEP. (2016). *Cooperativa de Ahorro y Credito Juventud Ecuatoriana Progresista*. Obtenido de Credito PYMES: <https://www.coopjep.fin.ec/productos-servicios/creditos/credipymes>
- Cuenca, G. M. (2016). www.cuenca.gob.ec.



- Del Prado, L. (2003). Alianzas Estrategicas. *Lecturas Sociales y Economicas*, 13.
- Digital, C. (2016). *Cuenca Digital.com*. Obtenido de <http://ide.cuenca.gob.ec/geovisor/map/publicprojects>
- Eduardo Rojas, C. d. (1999). *Prestamos para la conservacion del Patrimonio historico urbanos*. Washington, D:C:.
- Empresa Municipal de Vivienda. (2016). *EMUVI-EP*. Obtenido de GAD Municipal Cuenca: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=content/guia-de-tramites-3>
- Escribano, G. (2010). *TEORIAS DEL DESARROLLO ECONÓMICO*. Recuperado el 01 de junio de 2015, de <http://www.uned.es/deahe/doctorado/gescribano/teorias%20desarrollo%20o ei.pdf>
- Estrada Alonso, E. (2010). *El fideicomiso y los fondos sin personalidad jurídica*. Madrid, España: Universitaria Ramón Areces.
- Fundacion Municipal Barranco. (2010). *Plan Urbano Barranco*. Cuenca.
- g, E. (s.f.). *TEORIAS DEL DESARROLLO ECONÓMICO*.
- Gonzalo, E. (s.f.). *TEORIAS DEL DESARROLLO ECONÓMICO*. Recuperado el 1 de junio de 2015
- Gutierrez, P. (1998). *Los fideicomisos y las obligaciones negociables*. Mendoza, Argentina: Ediciones Jurídicas Cuyo.
- ICOMOS. (1977). *Carta de Quito*. Quito.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. (2011). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Canton Cuenca (PDOT-CC)* . Cuenca-Ecuador.
- INEC. (marzo de 2014). *Ecuador en cifras*. Quito.
- INEC, I. E. (2010). <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/banco-de-informacion/>.
- INPC, I. N. (2010). *Expediente Tecnico del Sector El Ejido*. Cuenca.
- Instituto de Vivienda de Buenos Aires. (1990). *Programa Recupera Boca*. Buenos Aires.
- Junta de Andalucia. (2007). *Cuenca Guia de Arquitectura*. Cuenca.
- Ley de Patrimonio. (1979). *Articulo 15*.
- Marco, V. P. (2010). Deterioro del Tejido Urbano. santiago de chile.
- Medina Pabón, J. E. (2005). *Derecho civil aproximación al derecho. Derecho de personas*. Bogotá, Colombia: Universidad del Rosario, Facultad de Jurisprudencia.
- Morelli, F. (1998). Regiones o ciudades regionales? Una revision del concepto de region. *Procesos, revista de Historia*, Quito.



- Muntañola, J. (1996). *La Arquitectura como Lugar*. Barcelona.
- Normas de Quito. (1974).
- Norton, R. (2004). *Política de desarrollo agrícola: conceptos y principios*. Roma, Italia: Organización de la Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación.
- ONU. (1987). *Informe Brundtlan*.
- ONU. (1990). *Informe de Desarrollo Humano*. Bogota/ Colombia: Tercer Mundo Editores.
- Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. (febrero de 2010).
<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>.
- Orellana Serrano, F. (2006). *Lecturas y Estrategias de Intervención en "El Barranco" de Cuenca*. Cuenca.
- Orellana Serrano, F. (2007). *Lecturas y Estrategias de Intervención del Barranco*. Cuenca.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1972). *Convención sobre el Patrimonio Mundial*. París.
- Palacios Valencia, M. (2010). *El Deterioro del Tejido Urbano*. Santiago de Chile.
- Palacios, M. V. (s.f.). d.
- Patrimoniales, D. d. (2016). Planos de viviendas. cuenca.
- PDOT_CC, I. M. (2011). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (PDOT-CC)*. Cuenca.
- Prefectura de Sao Paulo. (2004). *Programa morar do centro*. Sao Paulo.
- Salvador, M. (26 de abril de 2008). *¿Qué es el fideicomiso mercantil?*
Obtenido de Cabezas Wray & Albán:
<http://cywlegal.com/inter.asp?s=3&ss=8&n=113>
- Sanchez, J. (1997). *El Espacio Urbano de Cuenca en el siglo XV*. Cuenca: Tarancon.
- Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano de México. (2001). *Plan de Salvamento Habitacional*. México D.F.
- Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2013). *Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017*. Quito.
- Seplandes, P. N. (2014). seplandes@seplandes.gob.ec.
- UNESCO. (1982). *Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura*. Obtenido de www.portal.unesco.org
- UNESCO. (2004). *Declaración de México sobre la Diversidad Cultural y el Desarrollo*. México.



Universidad de Cuenca

- UNESCO. (2009). *Division de Políticas Culturales*.
- Unidas, O. d. (1990). *Informe de Desarrollo Humano*. Bogota: Tercer Mundo .
- Universidad Internacional de Valencia. (01 de Agosto de 2016). *Concepto y utilidad de las buenas practicas*. Obtenido de www.viu.es/concepto-y-utilidad-de-las-buenas-practicas-



ANEXOS

Anexo 1. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 1 (BAN ECUADOR)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
1,685.53	5.00%	0.00416667	1	12	12	\$ 144.29
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	1,685.53	7.02	144.29	137.27	1,548.25	
2	1,548.25	6.45	144.29	137.84	1,410.41	
3	1,410.41	5.88	144.29	138.42	1,272.00	
4	1,272.00	5.30	144.29	138.99	1,133.00	
5	1,133.00	4.72	144.29	139.57	993.43	
6	993.43	4.14	144.29	140.15	853.27	
7	853.27	3.56	144.29	140.74	712.54	
8	712.54	2.97	144.29	141.32	571.21	
9	571.21	2.38	144.29	141.91	429.30	
10	429.30	1.79	144.29	142.50	286.79	
11	286.79	1.19	144.29	143.10	143.69	
12	143.69	0.60	144.29	143.69	0.00	



Anexo 2. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 1 (EMUVI EP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	2,410.21
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	2,207.93
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	



27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	
28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	1,995.30
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	1,771.79
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	1,536.85
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	



62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	
63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	1,289.89
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	1,030.29
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	757.41



97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	
98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	470.57
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	169.06



Anexo 3. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 2 (COOPERATIVA JEP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
103,143.08	10.50%	0.0088	10	120	12	\$ 1,391.76
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	103,143.08	902.50	1,391.76	489.26	102,653.82	
2	102,653.82	898.22	1,391.76	493.54	102,160.28	
3	102,160.28	893.90	1,391.76	497.86	101,662.42	
4	101,662.42	889.55	1,391.76	502.21	101,160.21	
5	101,160.21	885.15	1,391.76	506.61	100,653.60	
6	100,653.60	880.72	1,391.76	511.04	100,142.56	
7	100,142.56	876.25	1,391.76	515.51	99,627.04	
8	99,627.04	871.74	1,391.76	520.02	99,107.02	
9	99,107.02	867.19	1,391.76	524.57	98,582.44	
10	98,582.44	862.60	1,391.76	529.16	98,053.28	
11	98,053.28	857.97	1,391.76	533.79	97,519.48	
12	97,519.48	853.30	1,391.76	538.47	96,981.02	
13	96,981.02	848.58	1,391.76	543.18	96,437.84	
14	96,437.84	843.83	1,391.76	547.93	95,889.91	
15	95,889.91	839.04	1,391.76	552.72	95,337.19	
16	95,337.19	834.20	1,391.76	557.56	94,779.62	
17	94,779.62	829.32	1,391.76	562.44	94,217.19	
18	94,217.19	824.40	1,391.76	567.36	93,649.82	
19	93,649.82	819.44	1,391.76	572.33	93,077.50	
20	93,077.50	814.43	1,391.76	577.33	92,500.17	
21	92,500.17	809.38	1,391.76	582.38	91,917.78	
22	91,917.78	804.28	1,391.76	587.48	91,330.30	
23	91,330.30	799.14	1,391.76	592.62	90,737.68	
24	90,737.68	793.95	1,391.76	597.81	90,139.87	
25	90,139.87	788.72	1,391.76	603.04	89,536.84	
26	89,536.84	783.45	1,391.76	608.31	88,928.52	



27	88,928.52	778.12	1,391.76	613.64	88,314.89	
28	88,314.89	772.76	1,391.76	619.01	87,695.88	
29	87,695.88	767.34	1,391.76	624.42	87,071.46	
30	87,071.46	761.88	1,391.76	629.89	86,441.57	
31	86,441.57	756.36	1,391.76	635.40	85,806.18	
32	85,806.18	750.80	1,391.76	640.96	85,165.22	
33	85,165.22	745.20	1,391.76	646.57	84,518.65	
34	84,518.65	739.54	1,391.76	652.22	83,866.43	
35	83,866.43	733.83	1,391.76	657.93	83,208.50	
36	83,208.50	728.07	1,391.76	663.69	82,544.81	
37	82,544.81	722.27	1,391.76	669.49	81,875.32	
38	81,875.32	716.41	1,391.76	675.35	81,199.97	
39	81,199.97	710.50	1,391.76	681.26	80,518.71	
40	80,518.71	704.54	1,391.76	687.22	79,831.48	
41	79,831.48	698.53	1,391.76	693.24	79,138.25	
42	79,138.25	692.46	1,391.76	699.30	78,438.95	
43	78,438.95	686.34	1,391.76	705.42	77,733.53	
44	77,733.53	680.17	1,391.76	711.59	77,021.93	
45	77,021.93	673.94	1,391.76	717.82	76,304.11	
46	76,304.11	667.66	1,391.76	724.10	75,580.01	
47	75,580.01	661.33	1,391.76	730.44	74,849.58	
48	74,849.58	654.93	1,391.76	736.83	74,112.75	
49	74,112.75	648.49	1,391.76	743.27	73,369.48	
50	73,369.48	641.98	1,391.76	749.78	72,619.70	
51	72,619.70	635.42	1,391.76	756.34	71,863.36	
52	71,863.36	628.80	1,391.76	762.96	71,100.40	
53	71,100.40	622.13	1,391.76	769.63	70,330.77	
54	70,330.77	615.39	1,391.76	776.37	69,554.40	
55	69,554.40	608.60	1,391.76	783.16	68,771.24	
56	68,771.24	601.75	1,391.76	790.01	67,981.23	
57	67,981.23	594.84	1,391.76	796.93	67,184.30	
58	67,184.30	587.86	1,391.76	803.90	66,380.41	
59	66,380.41	580.83	1,391.76	810.93	65,569.47	
60	65,569.47	573.73	1,391.76	818.03	64,751.45	
61	64,751.45	566.58	1,391.76	825.19	63,926.26	



62	63,926.26	559.35	1,391.76	832.41	63,093.85	
63	63,093.85	552.07	1,391.76	839.69	62,254.16	
64	62,254.16	544.72	1,391.76	847.04	61,407.13	
65	61,407.13	537.31	1,391.76	854.45	60,552.68	
66	60,552.68	529.84	1,391.76	861.93	59,690.75	
67	59,690.75	522.29	1,391.76	869.47	58,821.28	
68	58,821.28	514.69	1,391.76	877.07	57,944.21	
69	57,944.21	507.01	1,391.76	884.75	57,059.46	
70	57,059.46	499.27	1,391.76	892.49	56,166.97	
71	56,166.97	491.46	1,391.76	900.30	55,266.67	
72	55,266.67	483.58	1,391.76	908.18	54,358.49	
73	54,358.49	475.64	1,391.76	916.12	53,442.37	
74	53,442.37	467.62	1,391.76	924.14	52,518.23	
75	52,518.23	459.53	1,391.76	932.23	51,586.00	
76	51,586.00	451.38	1,391.76	940.38	50,645.62	
77	50,645.62	443.15	1,391.76	948.61	49,697.01	
78	49,697.01	434.85	1,391.76	956.91	48,740.09	
79	48,740.09	426.48	1,391.76	965.29	47,774.81	
80	47,774.81	418.03	1,391.76	973.73	46,801.08	
81	46,801.08	409.51	1,391.76	982.25	45,818.82	
82	45,818.82	400.91	1,391.76	990.85	44,827.98	
83	44,827.98	392.24	1,391.76	999.52	43,828.46	
84	43,828.46	383.50	1,391.76	1,008.26	42,820.20	
85	42,820.20	374.68	1,391.76	1,017.08	41,803.12	
86	41,803.12	365.78	1,391.76	1,025.98	40,777.13	
87	40,777.13	356.80	1,391.76	1,034.96	39,742.17	
88	39,742.17	347.74	1,391.76	1,044.02	38,698.15	
89	38,698.15	338.61	1,391.76	1,053.15	37,645.00	
90	37,645.00	329.39	1,391.76	1,062.37	36,582.63	
91	36,582.63	320.10	1,391.76	1,071.66	35,510.97	
92	35,510.97	310.72	1,391.76	1,081.04	34,429.93	
93	34,429.93	301.26	1,391.76	1,090.50	33,339.43	
94	33,339.43	291.72	1,391.76	1,100.04	32,239.39	
95	32,239.39	282.09	1,391.76	1,109.67	31,129.72	
96	31,129.72	272.39	1,391.76	1,119.38	30,010.35	



97	30,010.35	262.59	1,391.76	1,129.17	28,881.18	
98	28,881.18	252.71	1,391.76	1,139.05	27,742.13	
99	27,742.13	242.74	1,391.76	1,149.02	26,593.11	
100	26,593.11	232.69	1,391.76	1,159.07	25,434.04	
101	25,434.04	222.55	1,391.76	1,169.21	24,264.82	
102	24,264.82	212.32	1,391.76	1,179.44	23,085.38	
103	23,085.38	202.00	1,391.76	1,189.76	21,895.62	
104	21,895.62	191.59	1,391.76	1,200.17	20,695.44	
105	20,695.44	181.09	1,391.76	1,210.68	19,484.77	
106	19,484.77	170.49	1,391.76	1,221.27	18,263.50	
107	18,263.50	159.81	1,391.76	1,231.96	17,031.54	
108	17,031.54	149.03	1,391.76	1,242.74	15,788.81	
109	15,788.81	138.15	1,391.76	1,253.61	14,535.20	
110	14,535.20	127.18	1,391.76	1,264.58	13,270.62	
111	13,270.62	116.12	1,391.76	1,275.64	11,994.97	
112	11,994.97	104.96	1,391.76	1,286.81	10,708.17	
113	10,708.17	93.70	1,391.76	1,298.06	9,410.11	
114	9,410.11	82.34	1,391.76	1,309.42	8,100.68	
115	8,100.68	70.88	1,391.76	1,320.88	6,779.80	
116	6,779.80	59.32	1,391.76	1,332.44	5,447.36	
117	5,447.36	47.66	1,391.76	1,344.10	4,103.27	
118	4,103.27	35.90	1,391.76	1,355.86	2,747.41	
119	2,747.41	24.04	1,391.76	1,367.72	1,379.69	
120	1,379.69	12.07	1,391.76	1,379.69	0.00	



Anexo 4. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 2 (EMUVI EP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	0.05	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	



27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	
28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	



62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	
63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	



97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	
98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 5. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 2 (BANCO DEL PACIFICO)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
70,000.00	0.1	0.0083	10	120	12	\$ 925.06
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	70,000.00	583.33	925.06	341.72	69,658.28	
2	69,658.28	580.49	925.06	344.57	69,313.71	
3	69,313.71	577.61	925.06	347.44	68,966.27	
4	68,966.27	574.72	925.06	350.34	68,615.93	
5	68,615.93	571.80	925.06	353.26	68,262.68	
6	68,262.68	568.86	925.06	356.20	67,906.48	
7	67,906.48	565.89	925.06	359.17	67,547.31	
8	67,547.31	562.89	925.06	362.16	67,185.15	
9	67,185.15	559.88	925.06	365.18	66,819.97	
10	66,819.97	556.83	925.06	368.22	66,451.75	
11	66,451.75	553.76	925.06	371.29	66,080.46	
12	66,080.46	550.67	925.06	374.38	65,706.07	
13	65,706.07	547.55	925.06	377.50	65,328.57	
14	65,328.57	544.40	925.06	380.65	64,947.92	
15	64,947.92	541.23	925.06	383.82	64,564.09	
16	64,564.09	538.03	925.06	387.02	64,177.07	
17	64,177.07	534.81	925.06	390.25	63,786.83	
18	63,786.83	531.56	925.06	393.50	63,393.33	
19	63,393.33	528.28	925.06	396.78	62,996.55	
20	62,996.55	524.97	925.06	400.08	62,596.47	
21	62,596.47	521.64	925.06	403.42	62,193.05	
22	62,193.05	518.28	925.06	406.78	61,786.27	
23	61,786.27	514.89	925.06	410.17	61,376.10	
24	61,376.10	511.47	925.06	413.59	60,962.51	
25	60,962.51	508.02	925.06	417.03	60,545.48	
26	60,545.48	504.55	925.06	420.51	60,124.97	



27	60,124.97	501.04	925.06	424.01	59,700.95	
28	59,700.95	497.51	925.06	427.55	59,273.41	
29	59,273.41	493.95	925.06	431.11	58,842.30	
30	58,842.30	490.35	925.06	434.70	58,407.59	
31	58,407.59	486.73	925.06	438.33	57,969.27	
32	57,969.27	483.08	925.06	441.98	57,527.29	
33	57,527.29	479.39	925.06	445.66	57,081.63	
34	57,081.63	475.68	925.06	449.37	56,632.26	
35	56,632.26	471.94	925.06	453.12	56,179.14	
36	56,179.14	468.16	925.06	456.90	55,722.24	
37	55,722.24	464.35	925.06	460.70	55,261.54	
38	55,261.54	460.51	925.06	464.54	54,796.99	
39	54,796.99	456.64	925.06	468.41	54,328.58	
40	54,328.58	452.74	925.06	472.32	53,856.26	
41	53,856.26	448.80	925.06	476.25	53,380.01	
42	53,380.01	444.83	925.06	480.22	52,899.79	
43	52,899.79	440.83	925.06	484.22	52,415.57	
44	52,415.57	436.80	925.06	488.26	51,927.31	
45	51,927.31	432.73	925.06	492.33	51,434.98	
46	51,434.98	428.62	925.06	496.43	50,938.55	
47	50,938.55	424.49	925.06	500.57	50,437.98	
48	50,437.98	420.32	925.06	504.74	49,933.24	
49	49,933.24	416.11	925.06	508.94	49,424.30	
50	49,424.30	411.87	925.06	513.19	48,911.11	
51	48,911.11	407.59	925.06	517.46	48,393.65	
52	48,393.65	403.28	925.06	521.77	47,871.87	
53	47,871.87	398.93	925.06	526.12	47,345.75	
54	47,345.75	394.55	925.06	530.51	46,815.24	
55	46,815.24	390.13	925.06	534.93	46,280.32	
56	46,280.32	385.67	925.06	539.39	45,740.93	
57	45,740.93	381.17	925.06	543.88	45,197.05	
58	45,197.05	376.64	925.06	548.41	44,648.64	
59	44,648.64	372.07	925.06	552.98	44,095.65	
60	44,095.65	367.46	925.06	557.59	43,538.06	
61	43,538.06	362.82	925.06	562.24	42,975.82	



62	42,975.82	358.13	925.06	566.92	42,408.90	
63	42,408.90	353.41	925.06	571.65	41,837.25	
64	41,837.25	348.64	925.06	576.41	41,260.84	
65	41,260.84	343.84	925.06	581.21	40,679.63	
66	40,679.63	339.00	925.06	586.06	40,093.57	
67	40,093.57	334.11	925.06	590.94	39,502.63	
68	39,502.63	329.19	925.06	595.87	38,906.76	
69	38,906.76	324.22	925.06	600.83	38,305.93	
70	38,305.93	319.22	925.06	605.84	37,700.09	
71	37,700.09	314.17	925.06	610.89	37,089.20	
72	37,089.20	309.08	925.06	615.98	36,473.22	
73	36,473.22	303.94	925.06	621.11	35,852.11	
74	35,852.11	298.77	925.06	626.29	35,225.82	
75	35,225.82	293.55	925.06	631.51	34,594.32	
76	34,594.32	288.29	925.06	636.77	33,957.55	
77	33,957.55	282.98	925.06	642.08	33,315.47	
78	33,315.47	277.63	925.06	647.43	32,668.05	
79	32,668.05	272.23	925.06	652.82	32,015.22	
80	32,015.22	266.79	925.06	658.26	31,356.96	
81	31,356.96	261.31	925.06	663.75	30,693.22	
82	30,693.22	255.78	925.06	669.28	30,023.94	
83	30,023.94	250.20	925.06	674.86	29,349.08	
84	29,349.08	244.58	925.06	680.48	28,668.60	
85	28,668.60	238.91	925.06	686.15	27,982.45	
86	27,982.45	233.19	925.06	691.87	27,290.58	
87	27,290.58	227.42	925.06	697.63	26,592.95	
88	26,592.95	221.61	925.06	703.45	25,889.50	
89	25,889.50	215.75	925.06	709.31	25,180.19	
90	25,180.19	209.83	925.06	715.22	24,464.97	
91	24,464.97	203.87	925.06	721.18	23,743.79	
92	23,743.79	197.86	925.06	727.19	23,016.60	
93	23,016.60	191.81	925.06	733.25	22,283.35	
94	22,283.35	185.69	925.06	739.36	21,543.99	
95	21,543.99	179.53	925.06	745.52	20,798.47	
96	20,798.47	173.32	925.06	751.73	20,046.74	



97	20,046.74	167.06	925.06	758.00	19,288.74	
98	19,288.74	160.74	925.06	764.32	18,524.42	
99	18,524.42	154.37	925.06	770.68	17,753.74	
100	17,753.74	147.95	925.06	777.11	16,976.63	
101	16,976.63	141.47	925.06	783.58	16,193.05	
102	16,193.05	134.94	925.06	790.11	15,402.93	
103	15,402.93	128.36	925.06	796.70	14,606.24	
104	14,606.24	121.72	925.06	803.34	13,802.90	
105	13,802.90	115.02	925.06	810.03	12,992.87	
106	12,992.87	108.27	925.06	816.78	12,176.09	
107	12,176.09	101.47	925.06	823.59	11,352.50	
108	11,352.50	94.60	925.06	830.45	10,522.05	
109	10,522.05	87.68	925.06	837.37	9,684.68	
110	9,684.68	80.71	925.06	844.35	8,840.33	
111	8,840.33	73.67	925.06	851.39	7,988.94	
112	7,988.94	66.57	925.06	858.48	7,130.46	
113	7,130.46	59.42	925.06	865.63	6,264.83	
114	6,264.83	52.21	925.06	872.85	5,391.98	
115	5,391.98	44.93	925.06	880.12	4,511.86	
116	4,511.86	37.60	925.06	887.46	3,624.40	
117	3,624.40	30.20	925.06	894.85	2,729.55	
118	2,729.55	22.75	925.06	902.31	1,827.24	
119	1,827.24	15.23	925.06	909.83	917.41	
120	917.41	7.65	925.06	917.41	0.00	



Anexo 6. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 2 (BAN ECUADOR)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	0.1	0.0083	10	120	12	\$ 660.75
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	416.67	660.75	244.09	49,755.91	
2	49,755.91	414.63	660.75	246.12	49,509.79	
3	49,509.79	412.58	660.75	248.17	49,261.62	
4	49,261.62	410.51	660.75	250.24	49,011.38	
5	49,011.38	408.43	660.75	252.33	48,759.05	
6	48,759.05	406.33	660.75	254.43	48,504.63	
7	48,504.63	404.21	660.75	256.55	48,248.08	
8	48,248.08	402.07	660.75	258.69	47,989.39	
9	47,989.39	399.91	660.75	260.84	47,728.55	
10	47,728.55	397.74	660.75	263.02	47,465.53	
11	47,465.53	395.55	660.75	265.21	47,200.33	
12	47,200.33	393.34	660.75	267.42	46,932.91	
13	46,932.91	391.11	660.75	269.65	46,663.26	
14	46,663.26	388.86	660.75	271.89	46,391.37	
15	46,391.37	386.59	660.75	274.16	46,117.21	
16	46,117.21	384.31	660.75	276.44	45,840.77	
17	45,840.77	382.01	660.75	278.75	45,562.02	
18	45,562.02	379.68	660.75	281.07	45,280.95	
19	45,280.95	377.34	660.75	283.41	44,997.54	
20	44,997.54	374.98	660.75	285.77	44,711.76	
21	44,711.76	372.60	660.75	288.16	44,423.61	
22	44,423.61	370.20	660.75	290.56	44,133.05	
23	44,133.05	367.78	660.75	292.98	43,840.07	
24	43,840.07	365.33	660.75	295.42	43,544.65	



25	43,544.65	362.87	660.75	297.88	43,246.77	
26	43,246.77	360.39	660.75	300.36	42,946.41	
27	42,946.41	357.89	660.75	302.87	42,643.54	
28	42,643.54	355.36	660.75	305.39	42,338.15	
29	42,338.15	352.82	660.75	307.94	42,030.21	
30	42,030.21	350.25	660.75	310.50	41,719.71	
31	41,719.71	347.66	660.75	313.09	41,406.62	
32	41,406.62	345.06	660.75	315.70	41,090.92	
33	41,090.92	342.42	660.75	318.33	40,772.59	
34	40,772.59	339.77	660.75	320.98	40,451.61	
35	40,451.61	337.10	660.75	323.66	40,127.95	
36	40,127.95	334.40	660.75	326.35	39,801.60	
37	39,801.60	331.68	660.75	329.07	39,472.53	
38	39,472.53	328.94	660.75	331.82	39,140.71	
39	39,140.71	326.17	660.75	334.58	38,806.13	
40	38,806.13	323.38	660.75	337.37	38,468.76	
41	38,468.76	320.57	660.75	340.18	38,128.58	
42	38,128.58	317.74	660.75	343.02	37,785.56	
43	37,785.56	314.88	660.75	345.87	37,439.69	
44	37,439.69	312.00	660.75	348.76	37,090.93	
45	37,090.93	309.09	660.75	351.66	36,739.27	
46	36,739.27	306.16	660.75	354.59	36,384.68	
47	36,384.68	303.21	660.75	357.55	36,027.13	
48	36,027.13	300.23	660.75	360.53	35,666.60	
49	35,666.60	297.22	660.75	363.53	35,303.07	
50	35,303.07	294.19	660.75	366.56	34,936.51	
51	34,936.51	291.14	660.75	369.62	34,566.89	
52	34,566.89	288.06	660.75	372.70	34,194.20	
53	34,194.20	284.95	660.75	375.80	33,818.39	
54	33,818.39	281.82	660.75	378.93	33,439.46	
55	33,439.46	278.66	660.75	382.09	33,057.37	
56	33,057.37	275.48	660.75	385.28	32,672.09	
57	32,672.09	272.27	660.75	388.49	32,283.61	
58	32,283.61	269.03	660.75	391.72	31,891.88	
59	31,891.88	265.77	660.75	394.99	31,496.90	



60	31,496.90	262.47	660.75	398.28	31,098.62	
61	31,098.62	259.16	660.75	401.60	30,697.02	
62	30,697.02	255.81	660.75	404.95	30,292.07	
63	30,292.07	252.43	660.75	408.32	29,883.75	
64	29,883.75	249.03	660.75	411.72	29,472.03	
65	29,472.03	245.60	660.75	415.15	29,056.88	
66	29,056.88	242.14	660.75	418.61	28,638.26	
67	28,638.26	238.65	660.75	422.10	28,216.16	
68	28,216.16	235.13	660.75	425.62	27,790.54	
69	27,790.54	231.59	660.75	429.17	27,361.38	
70	27,361.38	228.01	660.75	432.74	26,928.64	
71	26,928.64	224.41	660.75	436.35	26,492.29	
72	26,492.29	220.77	660.75	439.98	26,052.30	
73	26,052.30	217.10	660.75	443.65	25,608.65	
74	25,608.65	213.41	660.75	447.35	25,161.30	
75	25,161.30	209.68	660.75	451.08	24,710.23	
76	24,710.23	205.92	660.75	454.84	24,255.39	
77	24,255.39	202.13	660.75	458.63	23,796.77	
78	23,796.77	198.31	660.75	462.45	23,334.32	
79	23,334.32	194.45	660.75	466.30	22,868.02	
80	22,868.02	190.57	660.75	470.19	22,397.83	
81	22,397.83	186.65	660.75	474.11	21,923.73	
82	21,923.73	182.70	660.75	478.06	21,445.67	
83	21,445.67	178.71	660.75	482.04	20,963.63	
84	20,963.63	174.70	660.75	486.06	20,477.57	
85	20,477.57	170.65	660.75	490.11	19,987.47	
86	19,987.47	166.56	660.75	494.19	19,493.27	
87	19,493.27	162.44	660.75	498.31	18,994.96	
88	18,994.96	158.29	660.75	502.46	18,492.50	
89	18,492.50	154.10	660.75	506.65	17,985.85	
90	17,985.85	149.88	660.75	510.87	17,474.98	
91	17,474.98	145.62	660.75	515.13	16,959.85	
92	16,959.85	141.33	660.75	519.42	16,440.43	
93	16,440.43	137.00	660.75	523.75	15,916.68	
94	15,916.68	132.64	660.75	528.11	15,388.57	



95	15,388.57	128.24	660.75	532.52	14,856.05	
96	14,856.05	123.80	660.75	536.95	14,319.10	
97	14,319.10	119.33	660.75	541.43	13,777.67	
98	13,777.67	114.81	660.75	545.94	13,231.73	
99	13,231.73	110.26	660.75	550.49	12,681.24	
100	12,681.24	105.68	660.75	555.08	12,126.16	
101	12,126.16	101.05	660.75	559.70	11,566.46	
102	11,566.46	96.39	660.75	564.37	11,002.09	
103	11,002.09	91.68	660.75	569.07	10,433.03	
104	10,433.03	86.94	660.75	573.81	9,859.21	
105	9,859.21	82.16	660.75	578.59	9,280.62	
106	9,280.62	77.34	660.75	583.42	8,697.20	
107	8,697.20	72.48	660.75	588.28	8,108.93	
108	8,108.93	67.57	660.75	593.18	7,515.75	
109	7,515.75	62.63	660.75	598.12	6,917.63	
110	6,917.63	57.65	660.75	603.11	6,314.52	
111	6,314.52	52.62	660.75	608.13	5,706.39	
112	5,706.39	47.55	660.75	613.20	5,093.19	
113	5,093.19	42.44	660.75	618.31	4,474.88	
114	4,474.88	37.29	660.75	623.46	3,851.41	
115	3,851.41	32.10	660.75	628.66	3,222.75	
116	3,222.75	26.86	660.75	633.90	2,588.86	
117	2,588.86	21.57	660.75	639.18	1,949.68	
118	1,949.68	16.25	660.75	644.51	1,305.17	
119	1,305.17	10.88	660.75	649.88	655.29	
120	655.29	5.46	660.75	655.29	0.00	



Anexo 7. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 3 (COOPERATIVA JEP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
132,158.68	10.50%	0.00875	35	420	12	\$ 1,186.96
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	132,158.68	1,156.39	1,186.96	30.57	132,128.11	
2	132,128.11	1,156.12	1,186.96	30.84	132,097.27	
3	132,097.27	1,155.85	1,186.96	31.11	132,066.15	
4	132,066.15	1,155.58	1,186.96	31.38	132,034.77	
5	132,034.77	1,155.30	1,186.96	31.66	132,003.11	
6	132,003.11	1,155.03	1,186.96	31.93	131,971.18	
7	131,971.18	1,154.75	1,186.96	32.21	131,938.96	
8	131,938.96	1,154.47	1,186.96	32.50	131,906.47	
9	131,906.47	1,154.18	1,186.96	32.78	131,873.69	
10	131,873.69	1,153.89	1,186.96	33.07	131,840.62	
11	131,840.62	1,153.61	1,186.96	33.36	131,807.26	
12	131,807.26	1,153.31	1,186.96	33.65	131,773.62	
13	131,773.62	1,153.02	1,186.96	33.94	131,739.67	
14	131,739.67	1,152.72	1,186.96	34.24	131,705.43	
15	131,705.43	1,152.42	1,186.96	34.54	131,670.89	
16	131,670.89	1,152.12	1,186.96	34.84	131,636.05	
17	131,636.05	1,151.82	1,186.96	35.15	131,600.90	
18	131,600.90	1,151.51	1,186.96	35.45	131,565.45	
19	131,565.45	1,151.20	1,186.96	35.76	131,529.69	
20	131,529.69	1,150.88	1,186.96	36.08	131,493.61	
21	131,493.61	1,150.57	1,186.96	36.39	131,457.22	
22	131,457.22	1,150.25	1,186.96	36.71	131,420.50	
23	131,420.50	1,149.93	1,186.96	37.03	131,383.47	
24	131,383.47	1,149.61	1,186.96	37.36	131,346.11	
25	131,346.11	1,149.28	1,186.96	37.68	131,308.43	
26	131,308.43	1,148.95	1,186.96	38.01	131,270.42	



27	131,270.42	1,148.62	1,186.96	38.35	131,232.07	
28	131,232.07	1,148.28	1,186.96	38.68	131,193.39	
29	131,193.39	1,147.94	1,186.96	39.02	131,154.37	
30	131,154.37	1,147.60	1,186.96	39.36	131,115.01	
31	131,115.01	1,147.26	1,186.96	39.71	131,075.30	
32	131,075.30	1,146.91	1,186.96	40.05	131,035.25	
33	131,035.25	1,146.56	1,186.96	40.40	130,994.85	
34	130,994.85	1,146.20	1,186.96	40.76	130,954.09	
35	130,954.09	1,145.85	1,186.96	41.11	130,912.98	
36	130,912.98	1,145.49	1,186.96	41.47	130,871.50	
37	130,871.50	1,145.13	1,186.96	41.84	130,829.67	
38	130,829.67	1,144.76	1,186.96	42.20	130,787.46	
39	130,787.46	1,144.39	1,186.96	42.57	130,744.89	
40	130,744.89	1,144.02	1,186.96	42.94	130,701.95	
41	130,701.95	1,143.64	1,186.96	43.32	130,658.63	
42	130,658.63	1,143.26	1,186.96	43.70	130,614.93	
43	130,614.93	1,142.88	1,186.96	44.08	130,570.85	
44	130,570.85	1,142.49	1,186.96	44.47	130,526.38	
45	130,526.38	1,142.11	1,186.96	44.86	130,481.52	
46	130,481.52	1,141.71	1,186.96	45.25	130,436.27	
47	130,436.27	1,141.32	1,186.96	45.64	130,390.63	
48	130,390.63	1,140.92	1,186.96	46.04	130,344.59	
49	130,344.59	1,140.52	1,186.96	46.45	130,298.14	
50	130,298.14	1,140.11	1,186.96	46.85	130,251.29	
51	130,251.29	1,139.70	1,186.96	47.26	130,204.02	
52	130,204.02	1,139.29	1,186.96	47.68	130,156.35	
53	130,156.35	1,138.87	1,186.96	48.09	130,108.25	
54	130,108.25	1,138.45	1,186.96	48.51	130,059.74	
55	130,059.74	1,138.02	1,186.96	48.94	130,010.80	
56	130,010.80	1,137.59	1,186.96	49.37	129,961.43	
57	129,961.43	1,137.16	1,186.96	49.80	129,911.63	
58	129,911.63	1,136.73	1,186.96	50.24	129,861.39	
59	129,861.39	1,136.29	1,186.96	50.67	129,810.72	
60	129,810.72	1,135.84	1,186.96	51.12	129,759.60	
61	129,759.60	1,135.40	1,186.96	51.57	129,708.04	



62	129,708.04	1,134.95	1,186.96	52.02	129,656.02	
63	129,656.02	1,134.49	1,186.96	52.47	129,603.55	
64	129,603.55	1,134.03	1,186.96	52.93	129,550.62	
65	129,550.62	1,133.57	1,186.96	53.39	129,497.22	
66	129,497.22	1,133.10	1,186.96	53.86	129,443.36	
67	129,443.36	1,132.63	1,186.96	54.33	129,389.03	
68	129,389.03	1,132.15	1,186.96	54.81	129,334.22	
69	129,334.22	1,131.67	1,186.96	55.29	129,278.93	
70	129,278.93	1,131.19	1,186.96	55.77	129,223.16	
71	129,223.16	1,130.70	1,186.96	56.26	129,166.90	
72	129,166.90	1,130.21	1,186.96	56.75	129,110.15	
73	129,110.15	1,129.71	1,186.96	57.25	129,052.90	
74	129,052.90	1,129.21	1,186.96	57.75	128,995.15	
75	128,995.15	1,128.71	1,186.96	58.25	128,936.90	
76	128,936.90	1,128.20	1,186.96	58.76	128,878.13	
77	128,878.13	1,127.68	1,186.96	59.28	128,818.86	
78	128,818.86	1,127.16	1,186.96	59.80	128,759.06	
79	128,759.06	1,126.64	1,186.96	60.32	128,698.74	
80	128,698.74	1,126.11	1,186.96	60.85	128,637.89	
81	128,637.89	1,125.58	1,186.96	61.38	128,576.51	
82	128,576.51	1,125.04	1,186.96	61.92	128,514.59	
83	128,514.59	1,124.50	1,186.96	62.46	128,452.13	
84	128,452.13	1,123.96	1,186.96	63.01	128,389.13	
85	128,389.13	1,123.40	1,186.96	63.56	128,325.57	
86	128,325.57	1,122.85	1,186.96	64.11	128,261.46	
87	128,261.46	1,122.29	1,186.96	64.67	128,196.78	
88	128,196.78	1,121.72	1,186.96	65.24	128,131.54	
89	128,131.54	1,121.15	1,186.96	65.81	128,065.73	
90	128,065.73	1,120.58	1,186.96	66.39	127,999.34	
91	127,999.34	1,119.99	1,186.96	66.97	127,932.38	
92	127,932.38	1,119.41	1,186.96	67.55	127,864.82	
93	127,864.82	1,118.82	1,186.96	68.14	127,796.68	
94	127,796.68	1,118.22	1,186.96	68.74	127,727.94	
95	127,727.94	1,117.62	1,186.96	69.34	127,658.59	
96	127,658.59	1,117.01	1,186.96	69.95	127,588.64	



97	127,588.64	1,116.40	1,186.96	70.56	127,518.08	
98	127,518.08	1,115.78	1,186.96	71.18	127,446.90	
99	127,446.90	1,115.16	1,186.96	71.80	127,375.10	
100	127,375.10	1,114.53	1,186.96	72.43	127,302.67	
101	127,302.67	1,113.90	1,186.96	73.06	127,229.61	
102	127,229.61	1,113.26	1,186.96	73.70	127,155.91	
103	127,155.91	1,112.61	1,186.96	74.35	127,081.56	
104	127,081.56	1,111.96	1,186.96	75.00	127,006.56	
105	127,006.56	1,111.31	1,186.96	75.65	126,930.90	
106	126,930.90	1,110.65	1,186.96	76.32	126,854.59	
107	126,854.59	1,109.98	1,186.96	76.98	126,777.60	
108	126,777.60	1,109.30	1,186.96	77.66	126,699.95	
109	126,699.95	1,108.62	1,186.96	78.34	126,621.61	
110	126,621.61	1,107.94	1,186.96	79.02	126,542.58	
111	126,542.58	1,107.25	1,186.96	79.71	126,462.87	
112	126,462.87	1,106.55	1,186.96	80.41	126,382.46	
113	126,382.46	1,105.85	1,186.96	81.12	126,301.34	
114	126,301.34	1,105.14	1,186.96	81.83	126,219.52	
115	126,219.52	1,104.42	1,186.96	82.54	126,136.98	
116	126,136.98	1,103.70	1,186.96	83.26	126,053.71	
117	126,053.71	1,102.97	1,186.96	83.99	125,969.72	
118	125,969.72	1,102.24	1,186.96	84.73	125,884.99	
119	125,884.99	1,101.49	1,186.96	85.47	125,799.53	
120	125,799.53	1,100.75	1,186.96	86.22	125,713.31	
121	125,713.31	1,099.99	1,186.96	86.97	125,626.34	
122	125,626.34	1,099.23	1,186.96	87.73	125,538.61	
123	125,538.61	1,098.46	1,186.96	88.50	125,450.11	
124	125,450.11	1,097.69	1,186.96	89.27	125,360.83	
125	125,360.83	1,096.91	1,186.96	90.05	125,270.78	
126	125,270.78	1,096.12	1,186.96	90.84	125,179.94	
127	125,179.94	1,095.32	1,186.96	91.64	125,088.30	
128	125,088.30	1,094.52	1,186.96	92.44	124,995.86	
129	124,995.86	1,093.71	1,186.96	93.25	124,902.61	
130	124,902.61	1,092.90	1,186.96	94.06	124,808.55	
131	124,808.55	1,092.07	1,186.96	94.89	124,713.66	



132	124,713.66	1,091.24	1,186.96	95.72	124,617.94	
133	124,617.94	1,090.41	1,186.96	96.56	124,521.39	
134	124,521.39	1,089.56	1,186.96	97.40	124,423.99	
135	124,423.99	1,088.71	1,186.96	98.25	124,325.73	
136	124,325.73	1,087.85	1,186.96	99.11	124,226.62	
137	124,226.62	1,086.98	1,186.96	99.98	124,126.64	
138	124,126.64	1,086.11	1,186.96	100.85	124,025.79	
139	124,025.79	1,085.23	1,186.96	101.74	123,924.05	
140	123,924.05	1,084.34	1,186.96	102.63	123,821.43	
141	123,821.43	1,083.44	1,186.96	103.52	123,717.90	
142	123,717.90	1,082.53	1,186.96	104.43	123,613.47	
143	123,613.47	1,081.62	1,186.96	105.34	123,508.13	
144	123,508.13	1,080.70	1,186.96	106.27	123,401.86	
145	123,401.86	1,079.77	1,186.96	107.20	123,294.67	
146	123,294.67	1,078.83	1,186.96	108.13	123,186.53	
147	123,186.53	1,077.88	1,186.96	109.08	123,077.45	
148	123,077.45	1,076.93	1,186.96	110.03	122,967.42	
149	122,967.42	1,075.96	1,186.96	111.00	122,856.42	
150	122,856.42	1,074.99	1,186.96	111.97	122,744.45	
151	122,744.45	1,074.01	1,186.96	112.95	122,631.50	
152	122,631.50	1,073.03	1,186.96	113.94	122,517.57	
153	122,517.57	1,072.03	1,186.96	114.93	122,402.63	
154	122,402.63	1,071.02	1,186.96	115.94	122,286.70	
155	122,286.70	1,070.01	1,186.96	116.95	122,169.74	
156	122,169.74	1,068.99	1,186.96	117.98	122,051.77	
157	122,051.77	1,067.95	1,186.96	119.01	121,932.76	
158	121,932.76	1,066.91	1,186.96	120.05	121,812.71	
159	121,812.71	1,065.86	1,186.96	121.10	121,691.60	
160	121,691.60	1,064.80	1,186.96	122.16	121,569.44	
161	121,569.44	1,063.73	1,186.96	123.23	121,446.21	
162	121,446.21	1,062.65	1,186.96	124.31	121,321.91	
163	121,321.91	1,061.57	1,186.96	125.40	121,196.51	
164	121,196.51	1,060.47	1,186.96	126.49	121,070.02	
165	121,070.02	1,059.36	1,186.96	127.60	120,942.42	
166	120,942.42	1,058.25	1,186.96	128.72	120,813.70	



167	120,813.70	1,057.12	1,186.96	129.84	120,683.86	
168	120,683.86	1,055.98	1,186.96	130.98	120,552.88	
169	120,552.88	1,054.84	1,186.96	132.12	120,420.76	
170	120,420.76	1,053.68	1,186.96	133.28	120,287.48	
171	120,287.48	1,052.52	1,186.96	134.45	120,153.03	
172	120,153.03	1,051.34	1,186.96	135.62	120,017.41	
173	120,017.41	1,050.15	1,186.96	136.81	119,880.60	
174	119,880.60	1,048.96	1,186.96	138.01	119,742.59	
175	119,742.59	1,047.75	1,186.96	139.21	119,603.38	
176	119,603.38	1,046.53	1,186.96	140.43	119,462.95	
177	119,462.95	1,045.30	1,186.96	141.66	119,321.28	
178	119,321.28	1,044.06	1,186.96	142.90	119,178.38	
179	119,178.38	1,042.81	1,186.96	144.15	119,034.23	
180	119,034.23	1,041.55	1,186.96	145.41	118,888.82	
181	118,888.82	1,040.28	1,186.96	146.68	118,742.13	
182	118,742.13	1,038.99	1,186.96	147.97	118,594.17	
183	118,594.17	1,037.70	1,186.96	149.26	118,444.90	
184	118,444.90	1,036.39	1,186.96	150.57	118,294.33	
185	118,294.33	1,035.08	1,186.96	151.89	118,142.45	
186	118,142.45	1,033.75	1,186.96	153.22	117,989.23	
187	117,989.23	1,032.41	1,186.96	154.56	117,834.68	
188	117,834.68	1,031.05	1,186.96	155.91	117,678.77	
189	117,678.77	1,029.69	1,186.96	157.27	117,521.49	
190	117,521.49	1,028.31	1,186.96	158.65	117,362.85	
191	117,362.85	1,026.92	1,186.96	160.04	117,202.81	
192	117,202.81	1,025.52	1,186.96	161.44	117,041.37	
193	117,041.37	1,024.11	1,186.96	162.85	116,878.52	
194	116,878.52	1,022.69	1,186.96	164.28	116,714.25	
195	116,714.25	1,021.25	1,186.96	165.71	116,548.53	
196	116,548.53	1,019.80	1,186.96	167.16	116,381.37	
197	116,381.37	1,018.34	1,186.96	168.63	116,212.75	
198	116,212.75	1,016.86	1,186.96	170.10	116,042.65	
199	116,042.65	1,015.37	1,186.96	171.59	115,871.06	
200	115,871.06	1,013.87	1,186.96	173.09	115,697.97	
201	115,697.97	1,012.36	1,186.96	174.60	115,523.36	



202	115,523.36	1,010.83	1,186.96	176.13	115,347.23	
203	115,347.23	1,009.29	1,186.96	177.67	115,169.55	
204	115,169.55	1,007.73	1,186.96	179.23	114,990.33	
205	114,990.33	1,006.17	1,186.96	180.80	114,809.53	
206	114,809.53	1,004.58	1,186.96	182.38	114,627.15	
207	114,627.15	1,002.99	1,186.96	183.97	114,443.18	
208	114,443.18	1,001.38	1,186.96	185.58	114,257.59	
209	114,257.59	999.75	1,186.96	187.21	114,070.38	
210	114,070.38	998.12	1,186.96	188.85	113,881.54	
211	113,881.54	996.46	1,186.96	190.50	113,691.04	
212	113,691.04	994.80	1,186.96	192.17	113,498.87	
213	113,498.87	993.12	1,186.96	193.85	113,305.03	
214	113,305.03	991.42	1,186.96	195.54	113,109.48	
215	113,109.48	989.71	1,186.96	197.25	112,912.23	
216	112,912.23	987.98	1,186.96	198.98	112,713.25	
217	112,713.25	986.24	1,186.96	200.72	112,512.53	
218	112,512.53	984.48	1,186.96	202.48	112,310.05	
219	112,310.05	982.71	1,186.96	204.25	112,105.80	
220	112,105.80	980.93	1,186.96	206.04	111,899.77	
221	111,899.77	979.12	1,186.96	207.84	111,691.93	
222	111,691.93	977.30	1,186.96	209.66	111,482.27	
223	111,482.27	975.47	1,186.96	211.49	111,270.78	
224	111,270.78	973.62	1,186.96	213.34	111,057.43	
225	111,057.43	971.75	1,186.96	215.21	110,842.22	
226	110,842.22	969.87	1,186.96	217.09	110,625.13	
227	110,625.13	967.97	1,186.96	218.99	110,406.14	
228	110,406.14	966.05	1,186.96	220.91	110,185.23	
229	110,185.23	964.12	1,186.96	222.84	109,962.39	
230	109,962.39	962.17	1,186.96	224.79	109,737.60	
231	109,737.60	960.20	1,186.96	226.76	109,510.84	
232	109,510.84	958.22	1,186.96	228.74	109,282.10	
233	109,282.10	956.22	1,186.96	230.74	109,051.35	
234	109,051.35	954.20	1,186.96	232.76	108,818.59	
235	108,818.59	952.16	1,186.96	234.80	108,583.79	
236	108,583.79	950.11	1,186.96	236.85	108,346.94	



237	108,346.94	948.04	1,186.96	238.93	108,108.01	
238	108,108.01	945.95	1,186.96	241.02	107,867.00	
239	107,867.00	943.84	1,186.96	243.13	107,623.87	
240	107,623.87	941.71	1,186.96	245.25	107,378.62	
241	107,378.62	939.56	1,186.96	247.40	107,131.22	
242	107,131.22	937.40	1,186.96	249.56	106,881.65	
243	106,881.65	935.21	1,186.96	251.75	106,629.91	
244	106,629.91	933.01	1,186.96	253.95	106,375.95	
245	106,375.95	930.79	1,186.96	256.17	106,119.78	
246	106,119.78	928.55	1,186.96	258.41	105,861.37	
247	105,861.37	926.29	1,186.96	260.68	105,600.69	
248	105,600.69	924.01	1,186.96	262.96	105,337.74	
249	105,337.74	921.71	1,186.96	265.26	105,072.48	
250	105,072.48	919.38	1,186.96	267.58	104,804.90	
251	104,804.90	917.04	1,186.96	269.92	104,534.98	
252	104,534.98	914.68	1,186.96	272.28	104,262.70	
253	104,262.70	912.30	1,186.96	274.66	103,988.04	
254	103,988.04	909.90	1,186.96	277.07	103,710.97	
255	103,710.97	907.47	1,186.96	279.49	103,431.48	
256	103,431.48	905.03	1,186.96	281.94	103,149.54	
257	103,149.54	902.56	1,186.96	284.40	102,865.14	
258	102,865.14	900.07	1,186.96	286.89	102,578.25	
259	102,578.25	897.56	1,186.96	289.40	102,288.85	
260	102,288.85	895.03	1,186.96	291.93	101,996.91	
261	101,996.91	892.47	1,186.96	294.49	101,702.42	
262	101,702.42	889.90	1,186.96	297.07	101,405.36	
263	101,405.36	887.30	1,186.96	299.67	101,105.69	
264	101,105.69	884.67	1,186.96	302.29	100,803.40	
265	100,803.40	882.03	1,186.96	304.93	100,498.47	
266	100,498.47	879.36	1,186.96	307.60	100,190.87	
267	100,190.87	876.67	1,186.96	310.29	99,880.58	
268	99,880.58	873.96	1,186.96	313.01	99,567.57	
269	99,567.57	871.22	1,186.96	315.75	99,251.83	
270	99,251.83	868.45	1,186.96	318.51	98,933.32	
271	98,933.32	865.67	1,186.96	321.30	98,612.02	



272	98,612.02	862.86	1,186.96	324.11	98,287.92	
273	98,287.92	860.02	1,186.96	326.94	97,960.97	
274	97,960.97	857.16	1,186.96	329.80	97,631.17	
275	97,631.17	854.27	1,186.96	332.69	97,298.48	
276	97,298.48	851.36	1,186.96	335.60	96,962.88	
277	96,962.88	848.43	1,186.96	338.54	96,624.34	
278	96,624.34	845.46	1,186.96	341.50	96,282.84	
279	96,282.84	842.47	1,186.96	344.49	95,938.36	
280	95,938.36	839.46	1,186.96	347.50	95,590.86	
281	95,590.86	836.42	1,186.96	350.54	95,240.31	
282	95,240.31	833.35	1,186.96	353.61	94,886.70	
283	94,886.70	830.26	1,186.96	356.70	94,530.00	
284	94,530.00	827.14	1,186.96	359.82	94,170.18	
285	94,170.18	823.99	1,186.96	362.97	93,807.20	
286	93,807.20	820.81	1,186.96	366.15	93,441.05	
287	93,441.05	817.61	1,186.96	369.35	93,071.70	
288	93,071.70	814.38	1,186.96	372.58	92,699.12	
289	92,699.12	811.12	1,186.96	375.84	92,323.27	
290	92,323.27	807.83	1,186.96	379.13	91,944.14	
291	91,944.14	804.51	1,186.96	382.45	91,561.69	
292	91,561.69	801.16	1,186.96	385.80	91,175.89	
293	91,175.89	797.79	1,186.96	389.17	90,786.72	
294	90,786.72	794.38	1,186.96	392.58	90,394.14	
295	90,394.14	790.95	1,186.96	396.01	89,998.13	
296	89,998.13	787.48	1,186.96	399.48	89,598.65	
297	89,598.65	783.99	1,186.96	402.97	89,195.67	
298	89,195.67	780.46	1,186.96	406.50	88,789.17	
299	88,789.17	776.91	1,186.96	410.06	88,379.12	
300	88,379.12	773.32	1,186.96	413.64	87,965.47	
301	87,965.47	769.70	1,186.96	417.26	87,548.21	
302	87,548.21	766.05	1,186.96	420.92	87,127.29	
303	87,127.29	762.36	1,186.96	424.60	86,702.69	
304	86,702.69	758.65	1,186.96	428.31	86,274.38	
305	86,274.38	754.90	1,186.96	432.06	85,842.32	
306	85,842.32	751.12	1,186.96	435.84	85,406.48	



307	85,406.48	747.31	1,186.96	439.66	84,966.82	
308	84,966.82	743.46	1,186.96	443.50	84,523.32	
309	84,523.32	739.58	1,186.96	447.38	84,075.94	
310	84,075.94	735.66	1,186.96	451.30	83,624.64	
311	83,624.64	731.72	1,186.96	455.25	83,169.39	
312	83,169.39	727.73	1,186.96	459.23	82,710.16	
313	82,710.16	723.71	1,186.96	463.25	82,246.91	
314	82,246.91	719.66	1,186.96	467.30	81,779.61	
315	81,779.61	715.57	1,186.96	471.39	81,308.22	
316	81,308.22	711.45	1,186.96	475.52	80,832.71	
317	80,832.71	707.29	1,186.96	479.68	80,353.03	
318	80,353.03	703.09	1,186.96	483.87	79,869.16	
319	79,869.16	698.86	1,186.96	488.11	79,381.05	
320	79,381.05	694.58	1,186.96	492.38	78,888.67	
321	78,888.67	690.28	1,186.96	496.69	78,391.99	
322	78,391.99	685.93	1,186.96	501.03	77,890.96	
323	77,890.96	681.55	1,186.96	505.42	77,385.54	
324	77,385.54	677.12	1,186.96	509.84	76,875.70	
325	76,875.70	672.66	1,186.96	514.30	76,361.40	
326	76,361.40	668.16	1,186.96	518.80	75,842.60	
327	75,842.60	663.62	1,186.96	523.34	75,319.26	
328	75,319.26	659.04	1,186.96	527.92	74,791.34	
329	74,791.34	654.42	1,186.96	532.54	74,258.81	
330	74,258.81	649.76	1,186.96	537.20	73,721.61	
331	73,721.61	645.06	1,186.96	541.90	73,179.71	
332	73,179.71	640.32	1,186.96	546.64	72,633.07	
333	72,633.07	635.54	1,186.96	551.42	72,081.65	
334	72,081.65	630.71	1,186.96	556.25	71,525.40	
335	71,525.40	625.85	1,186.96	561.11	70,964.29	
336	70,964.29	620.94	1,186.96	566.02	70,398.26	
337	70,398.26	615.98	1,186.96	570.98	69,827.28	
338	69,827.28	610.99	1,186.96	575.97	69,251.31	
339	69,251.31	605.95	1,186.96	581.01	68,670.30	
340	68,670.30	600.87	1,186.96	586.10	68,084.20	
341	68,084.20	595.74	1,186.96	591.23	67,492.97	



342	67,492.97	590.56	1,186.96	596.40	66,896.58	
343	66,896.58	585.35	1,186.96	601.62	66,294.96	
344	66,294.96	580.08	1,186.96	606.88	65,688.08	
345	65,688.08	574.77	1,186.96	612.19	65,075.89	
346	65,075.89	569.41	1,186.96	617.55	64,458.34	
347	64,458.34	564.01	1,186.96	622.95	63,835.39	
348	63,835.39	558.56	1,186.96	628.40	63,206.98	
349	63,206.98	553.06	1,186.96	633.90	62,573.08	
350	62,573.08	547.51	1,186.96	639.45	61,933.64	
351	61,933.64	541.92	1,186.96	645.04	61,288.59	
352	61,288.59	536.28	1,186.96	650.69	60,637.91	
353	60,637.91	530.58	1,186.96	656.38	59,981.53	
354	59,981.53	524.84	1,186.96	662.12	59,319.40	
355	59,319.40	519.04	1,186.96	667.92	58,651.49	
356	58,651.49	513.20	1,186.96	673.76	57,977.72	
357	57,977.72	507.31	1,186.96	679.66	57,298.07	
358	57,298.07	501.36	1,186.96	685.60	56,612.46	
359	56,612.46	495.36	1,186.96	691.60	55,920.86	
360	55,920.86	489.31	1,186.96	697.65	55,223.20	
361	55,223.20	483.20	1,186.96	703.76	54,519.45	
362	54,519.45	477.05	1,186.96	709.92	53,809.53	
363	53,809.53	470.83	1,186.96	716.13	53,093.40	
364	53,093.40	464.57	1,186.96	722.39	52,371.01	
365	52,371.01	458.25	1,186.96	728.72	51,642.29	
366	51,642.29	451.87	1,186.96	735.09	50,907.20	
367	50,907.20	445.44	1,186.96	741.52	50,165.67	
368	50,165.67	438.95	1,186.96	748.01	49,417.66	
369	49,417.66	432.40	1,186.96	754.56	48,663.10	
370	48,663.10	425.80	1,186.96	761.16	47,901.94	
371	47,901.94	419.14	1,186.96	767.82	47,134.12	
372	47,134.12	412.42	1,186.96	774.54	46,359.59	
373	46,359.59	405.65	1,186.96	781.32	45,578.27	
374	45,578.27	398.81	1,186.96	788.15	44,790.12	
375	44,790.12	391.91	1,186.96	795.05	43,995.07	
376	43,995.07	384.96	1,186.96	802.01	43,193.06	



377	43,193.06	377.94	1,186.96	809.02	42,384.04	
378	42,384.04	370.86	1,186.96	816.10	41,567.94	
379	41,567.94	363.72	1,186.96	823.24	40,744.70	
380	40,744.70	356.52	1,186.96	830.45	39,914.25	
381	39,914.25	349.25	1,186.96	837.71	39,076.54	
382	39,076.54	341.92	1,186.96	845.04	38,231.50	
383	38,231.50	334.53	1,186.96	852.44	37,379.06	
384	37,379.06	327.07	1,186.96	859.90	36,519.16	
385	36,519.16	319.54	1,186.96	867.42	35,651.74	
386	35,651.74	311.95	1,186.96	875.01	34,776.74	
387	34,776.74	304.30	1,186.96	882.67	33,894.07	
388	33,894.07	296.57	1,186.96	890.39	33,003.68	
389	33,003.68	288.78	1,186.96	898.18	32,105.50	
390	32,105.50	280.92	1,186.96	906.04	31,199.46	
391	31,199.46	273.00	1,186.96	913.97	30,285.50	
392	30,285.50	265.00	1,186.96	921.96	29,363.53	
393	29,363.53	256.93	1,186.96	930.03	28,433.50	
394	28,433.50	248.79	1,186.96	938.17	27,495.33	
395	27,495.33	240.58	1,186.96	946.38	26,548.95	
396	26,548.95	232.30	1,186.96	954.66	25,594.29	
397	25,594.29	223.95	1,186.96	963.01	24,631.28	
398	24,631.28	215.52	1,186.96	971.44	23,659.84	
399	23,659.84	207.02	1,186.96	979.94	22,679.91	
400	22,679.91	198.45	1,186.96	988.51	21,691.39	
401	21,691.39	189.80	1,186.96	997.16	20,694.23	
402	20,694.23	181.07	1,186.96	1,005.89	19,688.34	
403	19,688.34	172.27	1,186.96	1,014.69	18,673.65	
404	18,673.65	163.39	1,186.96	1,023.57	17,650.09	
405	17,650.09	154.44	1,186.96	1,032.52	16,617.56	
406	16,617.56	145.40	1,186.96	1,041.56	15,576.00	
407	15,576.00	136.29	1,186.96	1,050.67	14,525.33	
408	14,525.33	127.10	1,186.96	1,059.87	13,465.47	
409	13,465.47	117.82	1,186.96	1,069.14	12,396.33	
410	12,396.33	108.47	1,186.96	1,078.49	11,317.83	
411	11,317.83	99.03	1,186.96	1,087.93	10,229.90	



Universidad de Cuenca

412	10,229.90	89.51	1,186.96	1,097.45	9,132.45	
413	9,132.45	79.91	1,186.96	1,107.05	8,025.40	
414	8,025.40	70.22	1,186.96	1,116.74	6,908.66	
415	6,908.66	60.45	1,186.96	1,126.51	5,782.15	
416	5,782.15	50.59	1,186.96	1,136.37	4,645.78	
417	4,645.78	40.65	1,186.96	1,146.31	3,499.47	
418	3,499.47	30.62	1,186.96	1,156.34	2,343.13	
419	2,343.13	20.50	1,186.96	1,166.46	1,176.67	
420	1,176.67	10.30	1,186.96	1,176.67	0.00	



Anexo 8. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 3 (EMUVI EP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	



27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	
28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	



62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	
63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	



97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	
98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 9. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 3 (BAN ECUADOR)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	
27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	



28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	
62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	



63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	
97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	



98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 10. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 3 (BANCO DEL PACIFICO)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
70,000.00	9.50%	0.0079	10	120	12	\$ 905.78
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	70,000.00	554.17	905.78	351.62	69,648.38	
2	69,648.38	551.38	905.78	354.40	69,293.98	
3	69,293.98	548.58	905.78	357.21	68,936.78	
4	68,936.78	545.75	905.78	360.03	68,576.74	
5	68,576.74	542.90	905.78	362.88	68,213.86	
6	68,213.86	540.03	905.78	365.76	67,848.10	
7	67,848.10	537.13	905.78	368.65	67,479.45	
8	67,479.45	534.21	905.78	371.57	67,107.88	
9	67,107.88	531.27	905.78	374.51	66,733.37	
10	66,733.37	528.31	905.78	377.48	66,355.89	
11	66,355.89	525.32	905.78	380.47	65,975.43	
12	65,975.43	522.31	905.78	383.48	65,591.95	
13	65,591.95	519.27	905.78	386.51	65,205.44	
14	65,205.44	516.21	905.78	389.57	64,815.86	
15	64,815.86	513.13	905.78	392.66	64,423.21	
16	64,423.21	510.02	905.78	395.77	64,027.44	
17	64,027.44	506.88	905.78	398.90	63,628.54	
18	63,628.54	503.73	905.78	402.06	63,226.48	
19	63,226.48	500.54	905.78	405.24	62,821.24	
20	62,821.24	497.33	905.78	408.45	62,412.80	
21	62,412.80	494.10	905.78	411.68	62,001.11	
22	62,001.11	490.84	905.78	414.94	61,586.17	
23	61,586.17	487.56	905.78	418.23	61,167.95	
24	61,167.95	484.25	905.78	421.54	60,746.41	
25	60,746.41	480.91	905.78	424.87	60,321.54	
26	60,321.54	477.55	905.78	428.24	59,893.30	
27	59,893.30	474.16	905.78	431.63	59,461.67	



28	59,461.67	470.74	905.78	435.04	59,026.63	
29	59,026.63	467.29	905.78	438.49	58,588.14	
30	58,588.14	463.82	905.78	441.96	58,146.18	
31	58,146.18	460.32	905.78	445.46	57,700.72	
32	57,700.72	456.80	905.78	448.99	57,251.73	
33	57,251.73	453.24	905.78	452.54	56,799.19	
34	56,799.19	449.66	905.78	456.12	56,343.07	
35	56,343.07	446.05	905.78	459.73	55,883.34	
36	55,883.34	442.41	905.78	463.37	55,419.97	
37	55,419.97	438.74	905.78	467.04	54,952.92	
38	54,952.92	435.04	905.78	470.74	54,482.19	
39	54,482.19	431.32	905.78	474.47	54,007.72	
40	54,007.72	427.56	905.78	478.22	53,529.50	
41	53,529.50	423.78	905.78	482.01	53,047.49	
42	53,047.49	419.96	905.78	485.82	52,561.67	
43	52,561.67	416.11	905.78	489.67	52,072.00	
44	52,072.00	412.24	905.78	493.55	51,578.45	
45	51,578.45	408.33	905.78	497.45	51,081.00	
46	51,081.00	404.39	905.78	501.39	50,579.61	
47	50,579.61	400.42	905.78	505.36	50,074.24	
48	50,074.24	396.42	905.78	509.36	49,564.88	
49	49,564.88	392.39	905.78	513.39	49,051.49	
50	49,051.49	388.32	905.78	517.46	48,534.03	
51	48,534.03	384.23	905.78	521.56	48,012.47	
52	48,012.47	380.10	905.78	525.68	47,486.79	
53	47,486.79	375.94	905.78	529.85	46,956.94	
54	46,956.94	371.74	905.78	534.04	46,422.90	
55	46,422.90	367.51	905.78	538.27	45,884.64	
56	45,884.64	363.25	905.78	542.53	45,342.11	
57	45,342.11	358.96	905.78	546.82	44,795.28	
58	44,795.28	354.63	905.78	551.15	44,244.13	
59	44,244.13	350.27	905.78	555.52	43,688.61	
60	43,688.61	345.87	905.78	559.91	43,128.70	
61	43,128.70	341.44	905.78	564.35	42,564.35	
62	42,564.35	336.97	905.78	568.82	41,995.53	



63	41,995.53	332.46	905.78	573.32	41,422.22	
64	41,422.22	327.93	905.78	577.86	40,844.36	
65	40,844.36	323.35	905.78	582.43	40,261.93	
66	40,261.93	318.74	905.78	587.04	39,674.88	
67	39,674.88	314.09	905.78	591.69	39,083.19	
68	39,083.19	309.41	905.78	596.37	38,486.82	
69	38,486.82	304.69	905.78	601.10	37,885.72	
70	37,885.72	299.93	905.78	605.85	37,279.87	
71	37,279.87	295.13	905.78	610.65	36,669.22	
72	36,669.22	290.30	905.78	615.48	36,053.73	
73	36,053.73	285.43	905.78	620.36	35,433.38	
74	35,433.38	280.51	905.78	625.27	34,808.11	
75	34,808.11	275.56	905.78	630.22	34,177.89	
76	34,177.89	270.57	905.78	635.21	33,542.68	
77	33,542.68	265.55	905.78	640.24	32,902.45	
78	32,902.45	260.48	905.78	645.31	32,257.14	
79	32,257.14	255.37	905.78	650.41	31,606.73	
80	31,606.73	250.22	905.78	655.56	30,951.16	
81	30,951.16	245.03	905.78	660.75	30,290.41	
82	30,290.41	239.80	905.78	665.98	29,624.43	
83	29,624.43	234.53	905.78	671.26	28,953.17	
84	28,953.17	229.21	905.78	676.57	28,276.60	
85	28,276.60	223.86	905.78	681.93	27,594.67	
86	27,594.67	218.46	905.78	687.33	26,907.35	
87	26,907.35	213.02	905.78	692.77	26,214.58	
88	26,214.58	207.53	905.78	698.25	25,516.33	
89	25,516.33	202.00	905.78	703.78	24,812.55	
90	24,812.55	196.43	905.78	709.35	24,103.20	
91	24,103.20	190.82	905.78	714.97	23,388.24	
92	23,388.24	185.16	905.78	720.63	22,667.61	
93	22,667.61	179.45	905.78	726.33	21,941.28	
94	21,941.28	173.70	905.78	732.08	21,209.20	
95	21,209.20	167.91	905.78	737.88	20,471.32	
96	20,471.32	162.06	905.78	743.72	19,727.60	
97	19,727.60	156.18	905.78	749.61	18,978.00	



98	18,978.00	150.24	905.78	755.54	18,222.46	
99	18,222.46	144.26	905.78	761.52	17,460.94	
100	17,460.94	138.23	905.78	767.55	16,693.38	
101	16,693.38	132.16	905.78	773.63	15,919.76	
102	15,919.76	126.03	905.78	779.75	15,140.01	
103	15,140.01	119.86	905.78	785.92	14,354.08	
104	14,354.08	113.64	905.78	792.15	13,561.94	
105	13,561.94	107.37	905.78	798.42	12,763.52	
106	12,763.52	101.04	905.78	804.74	11,958.78	
107	11,958.78	94.67	905.78	811.11	11,147.67	
108	11,147.67	88.25	905.78	817.53	10,330.14	
109	10,330.14	81.78	905.78	824.00	9,506.14	
110	9,506.14	75.26	905.78	830.53	8,675.61	
111	8,675.61	68.68	905.78	837.10	7,838.51	
112	7,838.51	62.05	905.78	843.73	6,994.78	
113	6,994.78	55.38	905.78	850.41	6,144.37	
114	6,144.37	48.64	905.78	857.14	5,287.23	
115	5,287.23	41.86	905.78	863.93	4,423.31	
116	4,423.31	35.02	905.78	870.77	3,552.54	
117	3,552.54	28.12	905.78	877.66	2,674.89	
118	2,674.89	21.18	905.78	884.61	1,790.28	
119	1,790.28	14.17	905.78	891.61	898.67	
120	898.67	7.11	905.78	898.67	0.00	



Anexo 11. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 4 (BANCO DEL PACIFICO)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
10,131.10	9.50%	0.00791667	10	120	12	\$ 131.09
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	10,131.10	80.20	131.09	50.89	10,080.21	
2	10,080.21	79.80	131.09	51.29	10,028.92	
3	10,028.92	79.40	131.09	51.70	9,977.22	
4	9,977.22	78.99	131.09	52.11	9,925.11	
5	9,925.11	78.57	131.09	52.52	9,872.59	
6	9,872.59	78.16	131.09	52.94	9,819.66	
7	9,819.66	77.74	131.09	53.36	9,766.30	
8	9,766.30	77.32	131.09	53.78	9,712.52	
9	9,712.52	76.89	131.09	54.20	9,658.32	
10	9,658.32	76.46	131.09	54.63	9,603.69	
11	9,603.69	76.03	131.09	55.06	9,548.62	
12	9,548.62	75.59	131.09	55.50	9,493.12	
13	9,493.12	75.15	131.09	55.94	9,437.18	
14	9,437.18	74.71	131.09	56.38	9,380.80	
15	9,380.80	74.26	131.09	56.83	9,323.97	
16	9,323.97	73.81	131.09	57.28	9,266.69	
17	9,266.69	73.36	131.09	57.73	9,208.96	
18	9,208.96	72.90	131.09	58.19	9,150.77	
19	9,150.77	72.44	131.09	58.65	9,092.12	
20	9,092.12	71.98	131.09	59.11	9,033.00	
21	9,033.00	71.51	131.09	59.58	8,973.42	
22	8,973.42	71.04	131.09	60.05	8,913.37	
23	8,913.37	70.56	131.09	60.53	8,852.84	
24	8,852.84	70.08	131.09	61.01	8,791.83	
25	8,791.83	69.60	131.09	61.49	8,730.34	
26	8,730.34	69.12	131.09	61.98	8,668.36	
27	8,668.36	68.62	131.09	62.47	8,605.89	



28	8,605.89	68.13	131.09	62.96	8,542.92	
29	8,542.92	67.63	131.09	63.46	8,479.46	
30	8,479.46	67.13	131.09	63.96	8,415.50	
31	8,415.50	66.62	131.09	64.47	8,351.03	
32	8,351.03	66.11	131.09	64.98	8,286.04	
33	8,286.04	65.60	131.09	65.50	8,220.55	
34	8,220.55	65.08	131.09	66.01	8,154.53	
35	8,154.53	64.56	131.09	66.54	8,088.00	
36	8,088.00	64.03	131.09	67.06	8,020.93	
37	8,020.93	63.50	131.09	67.59	7,953.34	
38	7,953.34	62.96	131.09	68.13	7,885.21	
39	7,885.21	62.42	131.09	68.67	7,816.54	
40	7,816.54	61.88	131.09	69.21	7,747.32	
41	7,747.32	61.33	131.09	69.76	7,677.56	
42	7,677.56	60.78	131.09	70.31	7,607.25	
43	7,607.25	60.22	131.09	70.87	7,536.38	
44	7,536.38	59.66	131.09	71.43	7,464.95	
45	7,464.95	59.10	131.09	72.00	7,392.95	
46	7,392.95	58.53	131.09	72.57	7,320.39	
47	7,320.39	57.95	131.09	73.14	7,247.25	
48	7,247.25	57.37	131.09	73.72	7,173.53	
49	7,173.53	56.79	131.09	74.30	7,099.22	
50	7,099.22	56.20	131.09	74.89	7,024.33	
51	7,024.33	55.61	131.09	75.48	6,948.85	
52	6,948.85	55.01	131.09	76.08	6,872.76	
53	6,872.76	54.41	131.09	76.68	6,796.08	
54	6,796.08	53.80	131.09	77.29	6,718.79	
55	6,718.79	53.19	131.09	77.90	6,640.88	
56	6,640.88	52.57	131.09	78.52	6,562.36	
57	6,562.36	51.95	131.09	79.14	6,483.22	
58	6,483.22	51.33	131.09	79.77	6,403.45	
59	6,403.45	50.69	131.09	80.40	6,323.05	
60	6,323.05	50.06	131.09	81.04	6,242.02	
61	6,242.02	49.42	131.09	81.68	6,160.34	
62	6,160.34	48.77	131.09	82.32	6,078.01	



63	6,078.01	48.12	131.09	82.98	5,995.04	
64	5,995.04	47.46	131.09	83.63	5,911.40	
65	5,911.40	46.80	131.09	84.30	5,827.11	
66	5,827.11	46.13	131.09	84.96	5,742.15	
67	5,742.15	45.46	131.09	85.64	5,656.51	
68	5,656.51	44.78	131.09	86.31	5,570.20	
69	5,570.20	44.10	131.09	87.00	5,483.20	
70	5,483.20	43.41	131.09	87.69	5,395.52	
71	5,395.52	42.71	131.09	88.38	5,307.14	
72	5,307.14	42.01	131.09	89.08	5,218.06	
73	5,218.06	41.31	131.09	89.78	5,128.27	
74	5,128.27	40.60	131.09	90.50	5,037.78	
75	5,037.78	39.88	131.09	91.21	4,946.57	
76	4,946.57	39.16	131.09	91.93	4,854.63	
77	4,854.63	38.43	131.09	92.66	4,761.97	
78	4,761.97	37.70	131.09	93.40	4,668.58	
79	4,668.58	36.96	131.09	94.13	4,574.44	
80	4,574.44	36.21	131.09	94.88	4,479.56	
81	4,479.56	35.46	131.09	95.63	4,383.93	
82	4,383.93	34.71	131.09	96.39	4,287.54	
83	4,287.54	33.94	131.09	97.15	4,190.39	
84	4,190.39	33.17	131.09	97.92	4,092.47	
85	4,092.47	32.40	131.09	98.70	3,993.78	
86	3,993.78	31.62	131.09	99.48	3,894.30	
87	3,894.30	30.83	131.09	100.26	3,794.04	
88	3,794.04	30.04	131.09	101.06	3,692.98	
89	3,692.98	29.24	131.09	101.86	3,591.12	
90	3,591.12	28.43	131.09	102.66	3,488.46	
91	3,488.46	27.62	131.09	103.48	3,384.98	
92	3,384.98	26.80	131.09	104.30	3,280.68	
93	3,280.68	25.97	131.09	105.12	3,175.56	
94	3,175.56	25.14	131.09	105.95	3,069.61	
95	3,069.61	24.30	131.09	106.79	2,962.81	
96	2,962.81	23.46	131.09	107.64	2,855.18	
97	2,855.18	22.60	131.09	108.49	2,746.69	



98	2,746.69	21.74	131.09	109.35	2,637.34	
99	2,637.34	20.88	131.09	110.22	2,527.12	
100	2,527.12	20.01	131.09	111.09	2,416.03	
101	2,416.03	19.13	131.09	111.97	2,304.07	
102	2,304.07	18.24	131.09	112.85	2,191.21	
103	2,191.21	17.35	131.09	113.75	2,077.47	
104	2,077.47	16.45	131.09	114.65	1,962.82	
105	1,962.82	15.54	131.09	115.55	1,847.26	
106	1,847.26	14.62	131.09	116.47	1,730.79	
107	1,730.79	13.70	131.09	117.39	1,613.40	
108	1,613.40	12.77	131.09	118.32	1,495.08	
109	1,495.08	11.84	131.09	119.26	1,375.82	
110	1,375.82	10.89	131.09	120.20	1,255.62	
111	1,255.62	9.94	131.09	121.15	1,134.47	
112	1,134.47	8.98	131.09	122.11	1,012.35	
113	1,012.35	8.01	131.09	123.08	889.28	
114	889.28	7.04	131.09	124.05	765.22	
115	765.22	6.06	131.09	125.04	640.19	
116	640.19	5.07	131.09	126.03	514.16	
117	514.16	4.07	131.09	127.02	387.14	
118	387.14	3.06	131.09	128.03	259.11	
119	259.11	2.05	131.09	129.04	130.06	
120	130.06	1.03	131.09	130.06	0.00	



Anexo 12. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 4 (EMUVI EP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	
27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	



28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	
62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	



63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	
97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	



98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 13. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 4 (BAN ECUADOR)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	



27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	
28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	



62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	
63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	



97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	
98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 14. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 5 (BANCO DEL PACIFICO)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
16,450.00	9.50%	0.00791667	10	120	12	\$ 212.86
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	16,450.00	130.23	212.86	82.63	16,367.37	
2	16,367.37	129.58	212.86	83.28	16,284.09	
3	16,284.09	128.92	212.86	83.94	16,200.14	
4	16,200.14	128.25	212.86	84.61	16,115.54	
5	16,115.54	127.58	212.86	85.28	16,030.26	
6	16,030.26	126.91	212.86	85.95	15,944.30	
7	15,944.30	126.23	212.86	86.63	15,857.67	
8	15,857.67	125.54	212.86	87.32	15,770.35	
9	15,770.35	124.85	212.86	88.01	15,682.34	
10	15,682.34	124.15	212.86	88.71	15,593.63	
11	15,593.63	123.45	212.86	89.41	15,504.23	
12	15,504.23	122.74	212.86	90.12	15,414.11	
13	15,414.11	122.03	212.86	90.83	15,323.28	
14	15,323.28	121.31	212.86	91.55	15,231.73	
15	15,231.73	120.58	212.86	92.27	15,139.45	
16	15,139.45	119.85	212.86	93.00	15,046.45	
17	15,046.45	119.12	212.86	93.74	14,952.71	
18	14,952.71	118.38	212.86	94.48	14,858.22	
19	14,858.22	117.63	212.86	95.23	14,762.99	
20	14,762.99	116.87	212.86	95.99	14,667.01	
21	14,667.01	116.11	212.86	96.75	14,570.26	
22	14,570.26	115.35	212.86	97.51	14,472.75	
23	14,472.75	114.58	212.86	98.28	14,374.47	
24	14,374.47	113.80	212.86	99.06	14,275.41	
25	14,275.41	113.01	212.86	99.85	14,175.56	
26	14,175.56	112.22	212.86	100.64	14,074.93	
27	14,074.93	111.43	212.86	101.43	13,973.49	



28	13,973.49	110.62	212.86	102.24	13,871.26	
29	13,871.26	109.81	212.86	103.04	13,768.21	
30	13,768.21	109.00	212.86	103.86	13,664.35	
31	13,664.35	108.18	212.86	104.68	13,559.67	
32	13,559.67	107.35	212.86	105.51	13,454.16	
33	13,454.16	106.51	212.86	106.35	13,347.81	
34	13,347.81	105.67	212.86	107.19	13,240.62	
35	13,240.62	104.82	212.86	108.04	13,132.58	
36	13,132.58	103.97	212.86	108.89	13,023.69	
37	13,023.69	103.10	212.86	109.75	12,913.94	
38	12,913.94	102.24	212.86	110.62	12,803.31	
39	12,803.31	101.36	212.86	111.50	12,691.81	
40	12,691.81	100.48	212.86	112.38	12,579.43	
41	12,579.43	99.59	212.86	113.27	12,466.16	
42	12,466.16	98.69	212.86	114.17	12,351.99	
43	12,351.99	97.79	212.86	115.07	12,236.92	
44	12,236.92	96.88	212.86	115.98	12,120.94	
45	12,120.94	95.96	212.86	116.90	12,004.03	
46	12,004.03	95.03	212.86	117.83	11,886.21	
47	11,886.21	94.10	212.86	118.76	11,767.45	
48	11,767.45	93.16	212.86	119.70	11,647.75	
49	11,647.75	92.21	212.86	120.65	11,527.10	
50	11,527.10	91.26	212.86	121.60	11,405.50	
51	11,405.50	90.29	212.86	122.57	11,282.93	
52	11,282.93	89.32	212.86	123.54	11,159.40	
53	11,159.40	88.35	212.86	124.51	11,034.88	
54	11,034.88	87.36	212.86	125.50	10,909.38	
55	10,909.38	86.37	212.86	126.49	10,782.89	
56	10,782.89	85.36	212.86	127.49	10,655.39	
57	10,655.39	84.36	212.86	128.50	10,526.89	
58	10,526.89	83.34	212.86	129.52	10,397.37	
59	10,397.37	82.31	212.86	130.55	10,266.82	
60	10,266.82	81.28	212.86	131.58	10,135.24	
61	10,135.24	80.24	212.86	132.62	10,002.62	
62	10,002.62	79.19	212.86	133.67	9,868.95	



63	9,868.95	78.13	212.86	134.73	9,734.22	
64	9,734.22	77.06	212.86	135.80	9,598.42	
65	9,598.42	75.99	212.86	136.87	9,461.55	
66	9,461.55	74.90	212.86	137.96	9,323.60	
67	9,323.60	73.81	212.86	139.05	9,184.55	
68	9,184.55	72.71	212.86	140.15	9,044.40	
69	9,044.40	71.60	212.86	141.26	8,903.15	
70	8,903.15	70.48	212.86	142.38	8,760.77	
71	8,760.77	69.36	212.86	143.50	8,617.27	
72	8,617.27	68.22	212.86	144.64	8,472.63	
73	8,472.63	67.07	212.86	145.78	8,326.84	
74	8,326.84	65.92	212.86	146.94	8,179.91	
75	8,179.91	64.76	212.86	148.10	8,031.80	
76	8,031.80	63.59	212.86	149.27	7,882.53	
77	7,882.53	62.40	212.86	150.46	7,732.07	
78	7,732.07	61.21	212.86	151.65	7,580.43	
79	7,580.43	60.01	212.86	152.85	7,427.58	
80	7,427.58	58.80	212.86	154.06	7,273.52	
81	7,273.52	57.58	212.86	155.28	7,118.25	
82	7,118.25	56.35	212.86	156.51	6,961.74	
83	6,961.74	55.11	212.86	157.75	6,803.99	
84	6,803.99	53.86	212.86	158.99	6,645.00	
85	6,645.00	52.61	212.86	160.25	6,484.75	
86	6,484.75	51.34	212.86	161.52	6,323.23	
87	6,323.23	50.06	212.86	162.80	6,160.43	
88	6,160.43	48.77	212.86	164.09	5,996.34	
89	5,996.34	47.47	212.86	165.39	5,830.95	
90	5,830.95	46.16	212.86	166.70	5,664.25	
91	5,664.25	44.84	212.86	168.02	5,496.24	
92	5,496.24	43.51	212.86	169.35	5,326.89	
93	5,326.89	42.17	212.86	170.69	5,156.20	
94	5,156.20	40.82	212.86	172.04	4,984.16	
95	4,984.16	39.46	212.86	173.40	4,810.76	
96	4,810.76	38.09	212.86	174.77	4,635.99	
97	4,635.99	36.70	212.86	176.16	4,459.83	



98	4,459.83	35.31	212.86	177.55	4,282.28	
99	4,282.28	33.90	212.86	178.96	4,103.32	
100	4,103.32	32.48	212.86	180.37	3,922.95	
101	3,922.95	31.06	212.86	181.80	3,741.14	
102	3,741.14	29.62	212.86	183.24	3,557.90	
103	3,557.90	28.17	212.86	184.69	3,373.21	
104	3,373.21	26.70	212.86	186.15	3,187.05	
105	3,187.05	25.23	212.86	187.63	2,999.43	
106	2,999.43	23.75	212.86	189.11	2,810.31	
107	2,810.31	22.25	212.86	190.61	2,619.70	
108	2,619.70	20.74	212.86	192.12	2,427.58	
109	2,427.58	19.22	212.86	193.64	2,233.94	
110	2,233.94	17.69	212.86	195.17	2,038.77	
111	2,038.77	16.14	212.86	196.72	1,842.05	
112	1,842.05	14.58	212.86	198.28	1,643.77	
113	1,643.77	13.01	212.86	199.85	1,443.93	
114	1,443.93	11.43	212.86	201.43	1,242.50	
115	1,242.50	9.84	212.86	203.02	1,039.48	
116	1,039.48	8.23	212.86	204.63	834.85	
117	834.85	6.61	212.86	206.25	628.60	
118	628.60	4.98	212.86	207.88	420.72	
119	420.72	3.33	212.86	209.53	211.19	
120	211.19	1.67	212.86	211.19	0.00	



Anexo 15. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 5 (EMUVI EP)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	
27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	



28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	
62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	



63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	
97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	



98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 16. AMORTIZACION DE CAPITAL CASA 5 (BAN ECUADOR)

Valor del crédito	Tasa anual	Tasa periodo	Años	Núm. Periodos	N. capitalizaciones	Pago
50,000.00	5.00%	0.0042	10	120	12	\$ 530.33
Periodo	Saldo inicial	Intereses	Pago	Amortización Cap.	Saldo final	
1	50,000.00	208.33	530.33	321.99	49,678.01	
2	49,678.01	206.99	530.33	323.34	49,354.67	
3	49,354.67	205.64	530.33	324.68	49,029.99	
4	49,029.99	204.29	530.33	326.04	48,703.95	
5	48,703.95	202.93	530.33	327.39	48,376.56	
6	48,376.56	201.57	530.33	328.76	48,047.80	
7	48,047.80	200.20	530.33	330.13	47,717.67	
8	47,717.67	198.82	530.33	331.50	47,386.17	
9	47,386.17	197.44	530.33	332.89	47,053.28	
10	47,053.28	196.06	530.33	334.27	46,719.01	
11	46,719.01	194.66	530.33	335.67	46,383.34	
12	46,383.34	193.26	530.33	337.06	46,046.28	
13	46,046.28	191.86	530.33	338.47	45,707.81	
14	45,707.81	190.45	530.33	339.88	45,367.93	
15	45,367.93	189.03	530.33	341.29	45,026.64	
16	45,026.64	187.61	530.33	342.72	44,683.92	
17	44,683.92	186.18	530.33	344.14	44,339.78	
18	44,339.78	184.75	530.33	345.58	43,994.20	
19	43,994.20	183.31	530.33	347.02	43,647.18	
20	43,647.18	181.86	530.33	348.46	43,298.72	
21	43,298.72	180.41	530.33	349.92	42,948.80	
22	42,948.80	178.95	530.33	351.37	42,597.43	
23	42,597.43	177.49	530.33	352.84	42,244.59	
24	42,244.59	176.02	530.33	354.31	41,890.28	
25	41,890.28	174.54	530.33	355.78	41,534.49	
26	41,534.49	173.06	530.33	357.27	41,177.23	
27	41,177.23	171.57	530.33	358.76	40,818.47	



28	40,818.47	170.08	530.33	360.25	40,458.22	
29	40,458.22	168.58	530.33	361.75	40,096.47	
30	40,096.47	167.07	530.33	363.26	39,733.21	
31	39,733.21	165.56	530.33	364.77	39,368.44	
32	39,368.44	164.04	530.33	366.29	39,002.14	
33	39,002.14	162.51	530.33	367.82	38,634.33	
34	38,634.33	160.98	530.33	369.35	38,264.97	
35	38,264.97	159.44	530.33	370.89	37,894.08	
36	37,894.08	157.89	530.33	372.44	37,521.65	
37	37,521.65	156.34	530.33	373.99	37,147.66	
38	37,147.66	154.78	530.33	375.55	36,772.12	
39	36,772.12	153.22	530.33	377.11	36,395.01	
40	36,395.01	151.65	530.33	378.68	36,016.32	
41	36,016.32	150.07	530.33	380.26	35,636.06	
42	35,636.06	148.48	530.33	381.84	35,254.22	
43	35,254.22	146.89	530.33	383.43	34,870.79	
44	34,870.79	145.29	530.33	385.03	34,485.75	
45	34,485.75	143.69	530.33	386.64	34,099.12	
46	34,099.12	142.08	530.33	388.25	33,710.87	
47	33,710.87	140.46	530.33	389.87	33,321.00	
48	33,321.00	138.84	530.33	391.49	32,929.51	
49	32,929.51	137.21	530.33	393.12	32,536.39	
50	32,536.39	135.57	530.33	394.76	32,141.63	
51	32,141.63	133.92	530.33	396.40	31,745.23	
52	31,745.23	132.27	530.33	398.06	31,347.17	
53	31,347.17	130.61	530.33	399.71	30,947.46	
54	30,947.46	128.95	530.33	401.38	30,546.08	
55	30,546.08	127.28	530.33	403.05	30,143.03	
56	30,143.03	125.60	530.33	404.73	29,738.29	
57	29,738.29	123.91	530.33	406.42	29,331.88	
58	29,331.88	122.22	530.33	408.11	28,923.76	
59	28,923.76	120.52	530.33	409.81	28,513.95	
60	28,513.95	118.81	530.33	411.52	28,102.43	
61	28,102.43	117.09	530.33	413.23	27,689.20	
62	27,689.20	115.37	530.33	414.96	27,274.24	



63	27,274.24	113.64	530.33	416.68	26,857.56	
64	26,857.56	111.91	530.33	418.42	26,439.14	
65	26,439.14	110.16	530.33	420.16	26,018.97	
66	26,018.97	108.41	530.33	421.92	25,597.06	
67	25,597.06	106.65	530.33	423.67	25,173.38	
68	25,173.38	104.89	530.33	425.44	24,747.95	
69	24,747.95	103.12	530.33	427.21	24,320.73	
70	24,320.73	101.34	530.33	428.99	23,891.74	
71	23,891.74	99.55	530.33	430.78	23,460.96	
72	23,460.96	97.75	530.33	432.57	23,028.39	
73	23,028.39	95.95	530.33	434.38	22,594.02	
74	22,594.02	94.14	530.33	436.19	22,157.83	
75	22,157.83	92.32	530.33	438.00	21,719.83	
76	21,719.83	90.50	530.33	439.83	21,280.00	
77	21,280.00	88.67	530.33	441.66	20,838.34	
78	20,838.34	86.83	530.33	443.50	20,394.84	
79	20,394.84	84.98	530.33	445.35	19,949.49	
80	19,949.49	83.12	530.33	447.20	19,502.28	
81	19,502.28	81.26	530.33	449.07	19,053.21	
82	19,053.21	79.39	530.33	450.94	18,602.27	
83	18,602.27	77.51	530.33	452.82	18,149.46	
84	18,149.46	75.62	530.33	454.70	17,694.75	
85	17,694.75	73.73	530.33	456.60	17,238.15	
86	17,238.15	71.83	530.33	458.50	16,779.65	
87	16,779.65	69.92	530.33	460.41	16,319.24	
88	16,319.24	68.00	530.33	462.33	15,856.91	
89	15,856.91	66.07	530.33	464.26	15,392.65	
90	15,392.65	64.14	530.33	466.19	14,926.46	
91	14,926.46	62.19	530.33	468.13	14,458.32	
92	14,458.32	60.24	530.33	470.08	13,988.24	
93	13,988.24	58.28	530.33	472.04	13,516.20	
94	13,516.20	56.32	530.33	474.01	13,042.19	
95	13,042.19	54.34	530.33	475.99	12,566.20	
96	12,566.20	52.36	530.33	477.97	12,088.23	
97	12,088.23	50.37	530.33	479.96	11,608.27	



98	11,608.27	48.37	530.33	481.96	11,126.31	
99	11,126.31	46.36	530.33	483.97	10,642.35	
100	10,642.35	44.34	530.33	485.98	10,156.36	
101	10,156.36	42.32	530.33	488.01	9,668.35	
102	9,668.35	40.28	530.33	490.04	9,178.31	
103	9,178.31	38.24	530.33	492.08	8,686.22	
104	8,686.22	36.19	530.33	494.13	8,192.09	
105	8,192.09	34.13	530.33	496.19	7,695.90	
106	7,695.90	32.07	530.33	498.26	7,197.63	
107	7,197.63	29.99	530.33	500.34	6,697.30	
108	6,697.30	27.91	530.33	502.42	6,194.87	
109	6,194.87	25.81	530.33	504.52	5,690.36	
110	5,690.36	23.71	530.33	506.62	5,183.74	
111	5,183.74	21.60	530.33	508.73	4,675.01	
112	4,675.01	19.48	530.33	510.85	4,164.16	
113	4,164.16	17.35	530.33	512.98	3,651.19	
114	3,651.19	15.21	530.33	515.11	3,136.07	
115	3,136.07	13.07	530.33	517.26	2,618.81	
116	2,618.81	10.91	530.33	519.42	2,099.40	
117	2,099.40	8.75	530.33	521.58	1,577.82	
118	1,577.82	6.57	530.33	523.75	1,054.06	
119	1,054.06	4.39	530.33	525.94	528.13	
120	528.13	2.20	530.33	528.13	0.00	



Anexo 17: Formato de la encuesta realizada

**Universidad de Cuenca Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Maestría en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado
Tesis: El Patrimonio como Recurso para el Desarrollo**

Encuesta dirigida a los estudiantes de la Universidad de Cuenca que requieren soluciones habitacionales mientras cursan la carrera.

Nombre:.....

Edad:.....

Sexo:.....

Facultad/Escuela:.....

Nivel/Ciclo:.....

Lugar de nacimiento:.....

Dirección/Sector donde reside actualmente:

.....

1.- ¿Cuál es el tipo de vivienda en la que Ud. reside actualmente?

Casa compartida

Departamento compartido

Cuarto con baño privado

Cuarto con baño compartido

Otros:.....

(Especifique)

2.-Su actual lugar de residencia es:

Arrendada

Propia

Familiares/Amigos

Otros:.....

(Especifique)



3.- ¿Cuál es el costo mensual aproximado por vivienda?

Gratis \$ 1 a 100 \$ 101 a 150
 \$ 151 a 200 \$ 201 a 250 Más de \$ 250

4.- ¿Considera Ud.? ¿Qué se debe fomentar soluciones habitacionales adecuadas a las necesidades de los estudiantes en las zonas cercanas a la Universidad de Cuenca?

SI NO

5.- ¿Cuál es el monto que estaría dispuesto a pagar por un espacio de vivienda exclusiva para estudiantes universitarios con todos los servicios básicos incluidos?

Menos de \$100 \$ 100-150
 \$ 151-200 \$ 201-250
 Otros

6.- Determine otros usos o servicios relacionados a las necesidades estudiantiles que debe tener el sector.

Lavanderías Cafenet Papelerías

 Fotocopiadoras Micromercado
 Cafetería/Restaurant
 Otros:
 (Especifique)