

# ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS REALIZADOS POR LA EMPRESA EMUVI-EP Y SUS REPERCUSIONES EN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS USUARIOS Y SU RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA



UNIVERSIDAD DE CUENCA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

María Verónica Padrón Saeteros - María del Cisne Tello Tello

Arq. Natasha Eulalia Cabrera Jara

2016



**ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS REALIZADOS POR LA EMPRESA EMUVI-EP Y SUS REPERCUSIONES  
EN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS USUARIOS Y SU RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA**

UNIVERSIDAD DE CUENCA  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

**AUTORES**  
María Verónica Padrón Saeteros  
María del Cisne Tello Tello

**DIRECTORA**  
Arq. Msc. Natasha Eulalia Cabrera Jara

OCTUBRE 2016



## RESUMEN

El objetivo principal de una política de vivienda consiste en ayudar a la sociedad a resolver el déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo. En el Ecuador a través de El Plan Nacional del Buen Vivir, (2013-2017) se han creado programas con entidades públicas y nacionales para así erradicar este problema. Las políticas de vivienda además de influir en el proyecto arquitectónico inciden en la planificación urbana del entorno inmediato y por ende en la ciudad, por lo que es necesario que los procesos garanticen una intervención urbano-arquitectónico de calidad para las personas más vulnerables.

La Ilustre Municipalidad de Cuenca desde el 2001 crea una entidad denominada Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI-EP para que sea la encargada de reducir el déficit habitacional presentado en el cantón, dirigiendo estas viviendas a las personas más necesitadas. Es por ello, que la investigación propone el análisis de tres proyectos realizados por dicha empresa por medio de una metodología que determine la relación existente entre la calidad de los proyectos de vivienda, la calidad de vida de los usuarios y las políticas habitacionales asumidas por la empresa. El análisis de los proyectos se realiza en tres escalas: vivienda, barrio y ciudad, este estudio revisa cada etapa de gobierno municipal de Cuenca desde la creación de la empresa hasta el último proyecto construido.

Palabras claves

Políticas de vivienda, calidad de vida, proyectos arquitectónicos, vivienda de interés social



## **ABSTRACT**

The main objective of a housing policy consists in helping society to solve the housing deficit both qualitative and quantitative. In Ecuador through the National Plan of good living, (2013-2017) programs have been established with public entities and national so as to eradicate this problem. Housing policies in addition to influence the architectural project impact on urban planning of the immediate environment and hence in the city, so it is necessary that the processes ensure an urban intervention-architectural quality for the most vulnerable people.

The Illustrious Municipality of Cuenca from 2001 creates an entity called the Municipal Public Company of Urbanization and Housing of Cuenca EMUVI-EP to be responsible to reduce the housing deficit presented in the canton, directing these houses to the most needy. That is why the investigation proposes the analysis of three projects carried out by the company by means of a methodology to determine the relationship between the quality of the housing projects, the quality of life of users and the housing policy assumed by the company. The analysis of the projects is done in three scales: housing, neighborhood and city, this study reviews each stage of the municipal government of Cuenca from the creation of the company until the last project built.

Keywords

Housing policies, quality of life, architectural projects, social housing





## Índice

Introducción	024	2.3 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	077
Objetivos	026	2.3.1. Banco Ecuatoriano de Seguridad Social	079
		Productos y servicios	079
<b>I. ANTECEDENTES</b>		2.3.2. Convenio marco de cooperación interinstitucional celebrado entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI	080
1.1 Antecedentes	033	2.3.3. Convenio marco de cooperación interinstitucional entre el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y la Ilustre Municipalidad de Cuenca	080
1.2 Importancia de las políticas de vivienda y su incidencia	036		
1.3 Análisis de las políticas habitacionales internacionales	037		
1.3.1 Políticas habitacionales en México	039		
1.3.2 Políticas habitacionales en Uruguay	044		
1.3.3 Políticas habitacionales en Chile	048		
<b>II. POLÍTICAS NACIONALES DE VIVIENDA CON INCIDENCIA EN EL CANTÓN CUENCA</b>		<b>III. POLÍTICAS LOCALES DE VIVIENDA EN EL CANTÓN CUENCA</b>	
2.1 Políticas de vivienda a nivel nacional	061	3.1 Políticas locales de vivienda en el cantón Cuenca	089
2.2 Ministerio de Urbanización y Vivienda – MIDUVI	066	3.2 Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda - EMUVI-EP	089
2.2.1. Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos	068	3.2.1 Normativa a ser observada por la empresa	092
2.2.2. Subsecretaría de Vivienda	069	3.2.2 Selección de los beneficiarios	094
Políticas de Vivienda	069	3.2.3 Venta y adjudicación de Viviendas	094
2.2.3. El Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana SIV	070	3.2.4 Disposiciones generales	096
Modalidades y adquisición	072	3.2.5 Políticas de Vivienda	096
2.2.4. Sistema de Apoyo Económico SAV	073	3.2.6 Programas de Vivienda	097
2.2.5. Programa Nacional de Vivienda Social PNVS	074	3.3 Proyectos habitacionales generados por la empresa	098
2.2.6. Análisis de las Políticas de Vivienda de MIDUVI	077	3.4 Análisis comparativo	102
		3.5 Metodología aplicada	102

3.5.1 Elección de los casos de estudio	102	Espacios públicos y de recreación	148
3.5.2 Análisis de los casos de estudio	102	Centralidades físicas de la ciudad	149
a. Análisis del modelo de gestión	103	Ubicación del lugar de las compras semanales	150
b. Análisis histórico del proyecto	103		
c. Análisis de satisfacción de los usuarios	104	3.6.2 Urbanización Los Nogales	153
3.6 Elección de los casos de estudio	104	3.6.2.1. Análisis del modelo de gestión	153
3.6.1 Urbanización Los Cerezos	107	3.6.2.2 Análisis histórico del proyecto	155
3.6.1.1. Análisis del modelo de gestión	107	Etapa de planificación	155
3.6.1.2 Análisis histórico del proyecto	109	Etapa de construcción	166
Etapa de planificación	109	Estado actual	167
Etapa de construcción	122	3.6.2.3 Análisis de satisfacción de los usuarios	178
Estado actual	123	La vivienda	178
3.6.1.3 Análisis de satisfacción de los usuarios	141	Número de integrantes familiares	179
La vivienda	141	Problemas constructivos de la vivienda	180
Número de integrantes familiares	142	Cumplimiento de la empresa	181
Problemas constructivos de la vivienda	143	Procesos de modificación	181
Cumplimiento de la empresa	144	Confort	182
Procesos de modificación	144	El entorno inmediato	183
Confort	145	Suficiencia de espacio público	183
El entorno inmediato	146	Ocupación del espacio público	183
Suficiencia de espacio público	146	Percepción de limpieza en el barrio	183
Ocupación del espacio público	146	Percepción de seguridad en el barrio	184
Percepción de limpieza en el barrio	146	Organización y coordinación interna	184
Percepción de seguridad en el barrio	147	La ciudad	185
Organización y coordinación interna	147	Movilidad	185
La ciudad	148	Espacios públicos y de recreación	185
Movilidad	148	Centralidades físicas de la ciudad	186
		Ubicación del lugar de las compras semanales	187

3.6.3 Urbanización Vista al Río	191
3.6.3.1. Análisis del modelo de gestión	191
3.6.3.2 Análisis histórico del proyecto	193
Etapa de planificación	193
Etapa de construcción	193
Estado actual	202
3.6.3.3 Análisis de satisfacción de los usuarios	214
La vivienda	214
Número de integrantes familiares	215
Problemas constructivos de la vivienda	216
Cumplimiento de la empresa	217
Procesos de modificación	217
Confort	218
El entorno inmediato	219
Suficiencia de espacio público	219
Ocupación del espacio público	219
Percepción de limpieza en el barrio	219
Percepción de seguridad en el barrio	220
Organización y coordinación interna	220
La ciudad	221
Movilidad	221
Espacios públicos y de recreación	221
Centralidades físicas de la ciudad	222
Ubicación del lugar de las compras semanales	223
3.7 Observaciones	224

IV. CONCLUSIONES	
4.1 Resultados y discusión general	231
Análisis comparativo	231
4.1.1 Viviendas	232
Número de habitantes	233
Adjudicación de Viviendas	234
Problemas constructivos	236
Procesos de modificación del estado	237
Confort	238
4.1.2 Entorno	240
Percepción de seguridad en el barrio	241
Organización y coordinación interna	242
Cumplimiento de la empresa	243
4.1.3 Ciudad	244
Movilidad	244
4.2 Reflexiones finales	245
Evaluación de los proyectos analizados	245
Tabla resumen de las políticas habitacionales	246
Evaluación de las políticas de vivienda manejadas	254
Bibliografía	
Apéndices	
Anexos	





Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

María Verónica Padrón Saeteros, autora de la tesis "Análisis de los proyectos arquitectónicos realizados por la empresa EMUVI-EP y sus repercusiones en la calidad de vida de los usuarios y su relación con las políticas de vivienda", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 17 de Octubre del 2016

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned above a horizontal line.

María Verónica Padrón Saeteros

C.I: 0302217039





Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

María del Cisne Tello Tello, autora de la tesis "Análisis de los proyectos arquitectónicos realizados por la empresa EMUVI-EP y sus repercusiones en la calidad de vida de los usuarios y su relación con las políticas de vivienda", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 17 de Octubre del 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "María del Cisne Tello Tello", written over a horizontal line.

María del Cisne Tello Tello

C.I: 1105685646







Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

María Verónica Padrón Saeteros, autora de la tesis "Análisis de los proyectos arquitectónicos realizados por la empresa EMUVI-EP y sus repercusiones en la calidad de vida de los usuarios y su relación con las políticas de vivienda", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciera de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora

Cuenca, 17 de Octubre del 2016

María Verónica Padrón Saeteros

C.I: 0302217039





Universidad de Cuenca  
Clausula de derechos de autor

---

María del Cisne Tello, autora de la tesis "Análisis de los proyectos arquitectónicos realizados por la empresa EMUVI-EP y sus repercusiones en la calidad de vida de los usuarios y su relación con las políticas de vivienda", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora

Cuenca, 17 de Octubre del 2016

A handwritten signature in blue ink, reading "María del Cisne Tello", written over a horizontal line.

María del Cisne Tello Tello

C.I: 1105685646



## **DEDICATORIA**

Dedico este trabajo de titulación a Dios por ser el que guía mi camino, a mis padres Rocío y Marco por sus consejos, apoyo incondicional y paciencia, a mi esposo Felipe que ha sido el impulso durante mi carrera y el pilar fundamental para la culminación de la misma.

Verónica

Dedico este trabajo a Dios por ser el acompañante de todos mis sueños, a mis padres Omaira y Orlando por su apoyo incondicional durante todos estos años, y a mi esposo por ser un soporte indispensable en mi vida.

María del Cisne



## **AGRADECIMIENTOS**

Natasha Cabrera  
Mónica González  
Boris Orellana  
Hernán Tamayo  
Hernán Córdova  
Bertha Cobos  
Diego Izquierdo  
Stephanie Cabrera  
Karla Flores  
Diego Pozo  
Fausto Idrovo  
Efrén Rodríguez  
María Laura Guerrero  
Malena Montalvo  
Felipe Serpa  
Darwin Serrano  
Oswaldo Cabrera  
Marieta Campoverde  
Llactalab – Ciudades Sustentables





# ANÁLISIS DE LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS REALIZADOS POR LA EMPRESA EMUVI-EP Y SUS REPERCUSIONES EN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS USUARIOS Y SU RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA



UNIVERSIDAD DE CUENCA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
María Verónica Padrón Saeteros - María del Cisne Tello Tello  
Arq. Natasha Cabrera Jara  
2016



## INTRODUCCIÓN

Los países de Latinoamérica tienen un déficit habitacional considerable, este ha sido generado por varios factores como: pobreza, catástrofes naturales, mala administración de recursos gubernamentales, falta de educación, entre otros. Pero la mayoría de países intentan solucionar este déficit invirtiendo en programas habitacionales que ayudan a mejorar la calidad de vida de los pobladores, por medio de la creación de políticas de vivienda; como ejemplo más claro tomaremos a Chile, México, Uruguay y Ecuador. En el caso de Chile, las políticas están dirigidas a dar solución a la falta de calidad habitacional, fragmentación socio-espacial, y desigualdad social; e intentan asegurar un acceso equitativo a las unidades residenciales y posibilitar la integración social. México a diferencia de Chile, enfoca su desarrollo en viviendas sustentables que ayuden a solucionar la poca regularización, crecimiento urbano y desordenado, ineficiencia de servicios básicos, y disponibilidad de suelo; por ello, se crean políticas que ayuden a cumplir con la cobertura, calidad y sustentabilidad de las residencias con el apoyo del Gobierno de turno. Para el caso de Uruguay, las políticas ayudan a reducir el crecimiento informal y precario, comercialización imperfecta del suelo urbano, segregación territorial, y falta de disponibilidad de financiamientos hipotecarios, tomando en cuenta los requerimientos habitacionales, la integración social, la participación y la descentralización, y la planificación de la distribución del territorio.

En Ecuador, el déficit de vivienda es originado por el aumento de la demanda de residencia, ocasionada por el crecimiento poblacional y por el estancamiento de oferta de vivienda económica tanto en el sector público como privado. El crecimiento poblacional es y será persistente en todo el país; según los censos realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC en el año 1990, 2001 y 2010 en donde existe un incremento poblacional de 20.22% y 16.07% respectivamente, proyectando un aumento para el año 2020 del 14,27% de habitantes (INEC, 1990; INEC, 2001; INEC,2010).

Actualmente, el Gobierno Ecuatoriano como respuesta a esta problemática ha generado una serie de programas de vivienda y políticas públicas a nivel nacional que han intentado mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos más necesitados, basándose en El Plan Nacional del Buen Vivir (2013-2017). Además, las municipalidades se han visto obligadas a generar programas de vivienda ayudando así a reducir el déficit antes mencionado, proponiendo políticas de vivienda que generen desarrollo.

Dentro de esta investigación se propone el análisis de tres proyectos realizados por dicha empresa por medio de una metodología que determine la relación existente entre la calidad de los proyectos de vivienda, la calidad de vida de los usuarios y las políticas habitacionales asumidas por la empresa. El análisis de los proyectos se realiza en tres escalas: vivienda, barrio y ciudad, este estudio revisa cada etapa de gobierno municipal de Cuenca desde la creación de la empresa hasta el último proyecto construido. Analizados los proyectos, se determinará si las políticas estudiadas inciden en la calidad de vida de los usuarios en las tres escalas antes mencionadas. Finalmente la tesina aspira a establecer sugerencias dirigidas hacia el mejoramiento de la calidad de vida del usuario.

La estructura de este análisis se basa en cuatro capítulos, los dos primeros de carácter descriptivo que buscan explicar el partido teórico adoptado: la problemática y el estado del arte a nivel latinoamericano con una aproximación al caso de estudio. En el capítulo siguiente se expone el análisis de las políticas de vivienda que inciden en la ciudad de Cuenca enfocándose en tres proyectos de la Empresa EMUVI-EP. La investigación se cierra con un capítulo de observaciones, sugerencias y conclusiones que pretenden cumplir los objetivos planteados.

## OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

### Objetivo General

Analizar los proyectos construidos por la empresa EMUVI-EP para determinar la relación existente entre la calidad de los proyectos de vivienda, la calidad de vida de sus usuarios y las políticas habitacionales asumidas por la empresa en la ciudad de Cuenca.

### Objetivos Específicos

Estudiar y evaluar las políticas de vivienda de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda en Cuenca EMUVI-EP.

Analizar la relación de conjuntos habitacionales y viviendas construidas por la EMUVI-EP con la ciudad y su contexto inmediato (barrio).

Evaluar la calidad de los proyectos arquitectónicos construidos por la EMUVI-EP, bajo parámetros de sostenibilidad urbana y social y verificar en qué medida inciden en la calidad de vida de los usuarios.

Determinar en qué medida las políticas inciden en la generación de proyectos arquitectónicos de calidad y consecuentemente en la calidad de vida de los usuarios.



# Capítulo I

POLÍTICAS DE VIVIENDA









## 1.1 ANTECEDENTES

### Vivienda

La vivienda representa el núcleo material esencial para vivir apropiadamente, es un lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas, sin importar cuál sea su estructura o los materiales empleados en su construcción, de acuerdo con la Real Academia Española, la palabra vivienda viene del latín vivienda cuya raíz es la palabra vivere, que quiere decir vivir; se pueden relacionar términos como: casa, hogar y residencia.

La vivienda es considerada como un espacio físico, normalmente una edificación, cuyo principal objetivo es ofrecer refugio, habitación y descanso. Se puede definir como una vivienda adecuada a un lugar privado, que cuente con: espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad, seguridad de tenencia, estabilidad, durabilidad estructural, iluminación, calefacción, ventilación suficiente, infraestructura básica que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos. Obteniendo finalmente una vivienda que asegure la calidad de vida de los usuarios a un costo accesible (Haramoto, 1992).

### Vivienda Social

Vivienda social según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile es una solución temporal, hasta que pueda inscribirse en el sistema único de postulación (o similar), por lo tanto es una vivienda temporal que brinda refugio mientras dura la espera para la vivienda definitiva y propia (MINVU, 1956) citado por Haramoto (1992).

Se puede entender también como una vivienda que cuenta con todos los elementos que la hagan digna para vivir, destinada a mejorar la situación habitacional de los grupos de personas más vulnerables, siendo responsable de su provisión, el Estado (Haramoto, 1992).

### Población

El crecimiento poblacional es y será persistente en todo el país; según los censos realizados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos-INEC entre 1990 y 2001 el incremento poblacional es de 20.22%, y entre 2001 y 2010 llega a 16.07%, proyectando un aumento para el año 2020 del 14,27% de habitantes (INEC, 1990; INEC, 2001; INEC, 2010). El gobierno ecuatoriano como respuesta a esta problemática ha generado una serie de programas de vivienda y políticas públicas a nivel

Ingreso per-cápita es una medida de bienestar económico que capta todos los ingresos corrientes disponibles del hogar y los asigna proporcionalmente para el número de miembros de la familia. (Reporte de Economía Laboral, 2016)

nacional que han intentado mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos más necesitados (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – Senplades, 2013).

Estas políticas habitacionales deben dirigirse a la población que carece de vivienda adecuada, precaria o con problemas de habitabilidad. Para generar esto se debería primero analizar a la población para luego intentar dirigir programas a los cuales estas personas puedan acceder.

Los técnicos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

(INEC), del Sistema Integrado de Indicadores Sociales del Ecuador (SIISE), de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (SENPLADES) y del Centro de Investigación Sociales del Milenio (CISMIL) son los encargados de realizar el cálculo de la incidencia de la pobreza en nuestro país por medio de los recursos oficiales que publica periódicamente el INEC. Este cálculo compara el ingreso total per-cápita con la línea de pobreza por consumo, los individuos cuyo ingreso total per-cápita es menor a la línea de pobreza por consumo son los denominados pobres (Instituto Nacional de Estadísticas

y Censos, 2016b).

Los valores en el año 2006 determinaron que una persona es considerada pobre si el ingreso total per-cápita mensual es menor de USD 57.29 dólares e indigente si es menor de USD 32.28 dólares (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2011). Mientras que en la actualidad es considerado pobre una persona que tenga un ingreso per-cápita mensual menor de USD 84,25 dólares e indigente menor de USD 47,48 dólares mensuales (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2016b) (Figura 1.1).

Además, se puede identificar a través de una encuesta de estratificación de nivel socio-económico realizada por el INEC los cinco grupos socio-económicos en nuestro país: (Tabla 1.1)

### Economía Laboral

Dentro del país a través de la encuesta de empleo, desempleo y sub-empleo, realizada por el INEC se pudo determinar a nivel nacional que en el año 2015 el 43.7% de la población tiene un empleo adecuado, el 13.4% un sub-empleo, el 29.1% un empleo no pleno y el 3.8% se encuentra desempleada. Mientras que en la actualidad el 40% de la población tiene un empleo adecuado, 17.1% un sub-empleo, 26.7% un empleo no pleno y el 5.7% se encuentra desempleada (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2016a). El empleo establece los ingresos económicos familiares, por ende también determinar la tenencia de vivienda y las condiciones de habitabilidad dentro de la misma.

Por medio del análisis de la economía laboral y de los

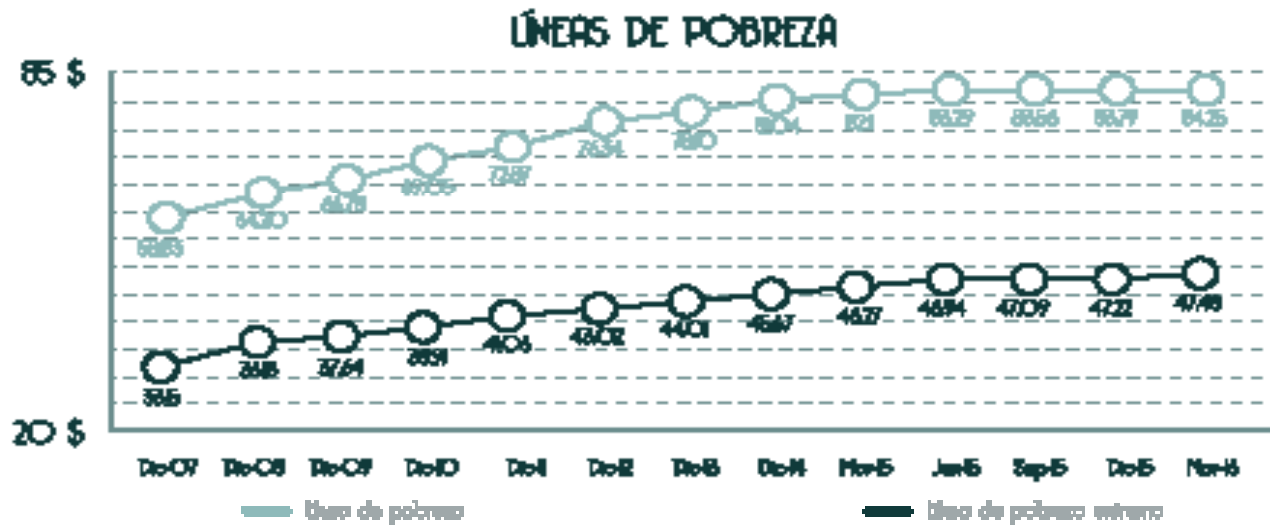


Figura 1.1 - Línea de pobreza y pobreza extrema

Fuente: Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico, 2011

grupos socio-económicos más vulnerables se podrán crear programas de vivienda social dirigidos específicamente a mejorar la calidad de vida de los pobres.

### Política Pública

Resulta básico delimitar el concepto de “política pública” para profundizar acertadamente en el ámbito de este estudio. Salazar (1994), la define como las sucesivas respuestas del Estado frente a situaciones socialmente problemáticas. Este autor sugiere diversas aproximaciones a lo que se entiende por política:

1. La “Política” concebida como el ámbito de gobierno y de la sociedad humana.
2. La “Política” entendida como la actividad de organización y lucha por el control del poder.
3. La “Política” pensada como propósito y acción de un gobierno, expresada en políticas y programas gubernamentales.

En la conceptualización de una política Pallares (1988), la define como “el conjunto de actividades de las institu-

ciones de gobierno, actuando directamente o a través de agentes, y que van dirigidas a tener una influencia determinada sobre la vida de los ciudadanos” (p.142).

Para complementar los conceptos mencionados podemos determinar que una política es “el resultado de la actividad de una autoridad investida de poder público y de legitimidad gubernamental y se presenta como un conjunto de prácticas y de normas que emanan de uno o varios actores públicos” (Menry & Thoenig, 1992, p.89). Por otra parte, existe una metodología en la que se formulan cuatro etapas de una política pública: Identificación de un problema, toma de decisiones, implementación de políticas públicas, y evaluación.

Analizando estos conceptos, cabe recalcar que la aproximación a las políticas habitacionales en nuestro país corresponde al punto 3 propuesto por Salazar. La “política” pensada como propósito y acción de un gobierno expresada en políticas y programas gubernamentales. Esta aproximación justifica que en la presente investigación se analicen justamente los programas y proyectos habitacionales derivados de las políticas públicas de vivienda.

Dentro del Ecuador las municipalidades se han visto obligadas a generar programas locales y políticas de vivienda, considerando que el déficit habitacional constituye uno de los problemas sociales más sensibles y complejos de resolver. Ecuador, un país “con más de 12 millones de habitantes, con cerca de 3 millones de hogares, tiene un alarmante déficit habitacional cualita-

GRUPOS SOCIO-ECONÓMICOS			
Grupo	Porcentaje	Material predominante de piso	Cuarto de baño
Grupo A y B	13.12%	Duela, parquet, tablón o piso flotante	Dos cuartos de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar
Grupo C+	22.80%	Cerámica, baldosa, vinil o marmotón	Un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar
Grupo C-	49.30%	Ladrillo o cemento	Un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar
Grupo D	14.90%	Ladrillo, cemento, tabla sin tratar o tierra	Un cuarto de baño con ducha de uso exclusivo para el hogar

Tabla 1.1 - Nivel socio-económico agregado

Fuente: Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico, 2011

tivo y cuantitativo de alrededor de un millón doscientas cuarenta y cinco mil viviendas y una demanda anual de más de 54.000 viviendas para nuevos hogares según el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI en el 2005” (Acosta, 2009, p.3). En el año 2010 existían 14,483,499 habitantes con cerca de 3.8 millones de hogares de los cuales el 45% habitan en viviendas inadecuadas. De estas viviendas el 36% sufre un déficit cualitativo y el 9% un déficit cuantitativo.

Además existe una demanda anual de más de 64.000 viviendas para nuevos hogares radicados en las provincias más pobladas de país (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010a). Por lo tanto es evidente que el déficit habitacional a lo largo de cinco años ha crecido notablemente (en un 37.35%) y no ha sido superado, existiendo aun familias hacinadas en todas las provincias del Ecuador, si esto persiste el déficit habitacional cada día será más grande y más difícil de solucionarlo (Figura 1.2).

## 1.2 IMPORTANCIA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA

El objetivo de las políticas de vivienda a nivel mundial consiste en ayudar a la sociedad en problemas de déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo. En el Ecuador se realiza a través de El Plan Nacional del Buen Vivir, (2013 – 2017) cuya finalidad es; “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al Buen Vivir” (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – Senplades, 2013, p.24), también se han creado programas con entidades públicas y nacionales para así erradicar este déficit habitacional. Sin embargo, países como Brasil y Chile han avanzado en cuanto al cumplimiento del objetivo de las políticas habitacionales gracias a que los pobladores se han visto obligados a reivindicar su derecho la vivienda (Acosta, 2009).

Las políticas públicas, en especial las políticas de vivienda además de influir en el proyecto arquitectónico inciden en la planificación urbana del entorno inmediato y por ende de la ciudad, por lo que es necesario que los procesos garanticen una intervención urbano- arquitectónico de calidad para las personas más vulnerables (Figura 1.3).

Partiendo de un análisis de su incidencia, se puede entender que una política pública de vivienda influye directamente en las acciones que genera, por lo que se ve reflejada directamente en el trabajo efectuado por el gobierno central y las entidades públicas. Estas acciones deben ser activas y representativas para obtener resultados positivos que sean sostenibles a largo plazo (Ibíd.) (Figura 1.4).

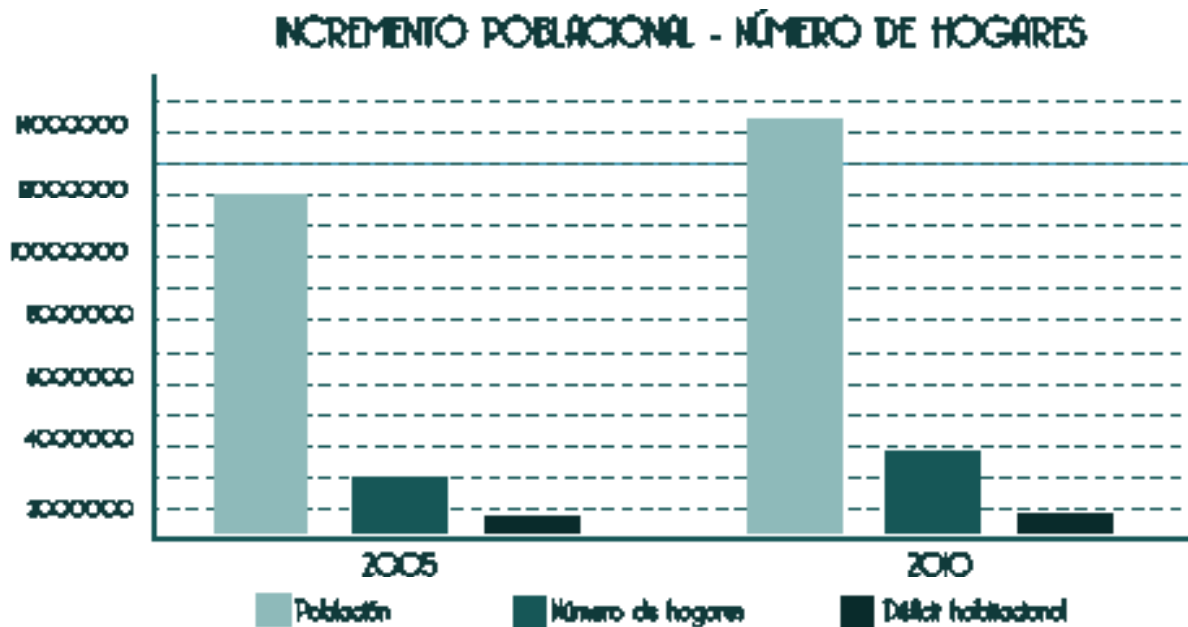


Figura 1.2 - Déficit de vivienda en Ecuador



Figura 1.3 - Vivienda de interés social en México  
Fuente: Villa El Cielo, 2011



Figura 1.4 - Vivienda de interés social para la región de Magallanes (Chile)  
Fuente: Alexander Von Angerer, 2009

### 1.3 ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES INTERNACIONALES

En años anteriores los países de Latinoamérica, para ayudar a desarrollar este derecho constitucional del bienestar ciudadano, intentaron generar una actividad inclusiva en la cual, los bancos hipotecarios y las cajas de ahorro públicas; asumían la institucionalización de actividades productivas, financieras y sociales; con el objetivo de intermediar directamente con la población (Magri, 2013). Las políticas de vivienda apuntaban a la “des-mercantilización”, de las condiciones de acceso, buscando fomentar así el ahorro social y financiando el crédito a tasas de bajo interés. Por lo que la vivienda social propia se constituyó alrededor de un Estado protector, solidificando la idea de “lo que el Estado da no lo quita”, generando así diversos efectos negativos como: gastos sin control, creación de normativas de acceso de cuño corporativo, deudas incobrables, acceso des-mercantilizado a grupos de personas de altos recursos económicos, fortalecimiento de burócratas y clientelismos partidistas (Esping & Andersen, 1993). “Además de que la política auto referida de los organismos burócratas condujo a tasas de intereses negativas para los ahorristas del sistema formal aumentando el precio de suelos y viviendas” (Renaud & Buckley, 1989, p. 74).

Esto con el tiempo provocó que el sistema de sustentación de importaciones comenzara a declinar, acortando los recursos del estado. El sistema de bienestar comenzó a decaer por lo que produjo principalmente el desempleo y la simultánea retracción de las instituciones proveedoras

de bienes sociales. En el caso de los bancos hipotecarios, disminuyeron su operatividad (Uruguay) o fueron privatizados (Argentina). Las críticas a la estructura pública de la vivienda apuntaron a la disciplina presupuestaria anti-deficitaria, a la priorización del gasto público, a la desregulación de los mercados y a la protección de la propiedad privada (Esping & Andersen, 1993). Bertrand Renaud, parte de la administración del Banco Mundial, comentó que: “muy pocos sectores importantes de la economía han estado tan plagados de torpezas injustificadas en cuanto a políticas públicas, como el sector de vivienda” (Jha, 2007, p.2).

Según Esping – Anderson (1993), más tarde, en los ochenta, con el objetivo de volver más eficiente al Estado, se transformaron las rutas de bienestar social, reorientando las instituciones y sus políticas públicas hacia segmentos sociales, considerados insolventes para acceder por sus propios medios al bienestar, creando nuevas normas en competencias y organizaciones, convirtiéndose así el Estado en asistencialista de la pobreza, para lograr esto se recurrió a la privatización y descentralización tanto sectorial como territorial creando un gerencialismo público.

El mismo autor afirma que en los años noventa, las políticas de vivienda fueron perdiendo terreno frente a la concepción financiera y productiva, dejando definitivamente la orientación universalista. Desde un punto de vista “residual social” las políticas de vivienda se basaron en criterios restrictivos del gasto social en la cali-



Figura 1.5 Línea de tiempo de políticas habitacionales Internacionales

dad y rutas de acceso para el bienestar. Aquí se comenzó a seleccionar los beneficiarios “pobres” por medio de la capacidad de ingreso de las familias; se suponía que una distribución ordenada del gasto hacia sectores específicos propendería a la superación de situaciones de vulnerabilidad social (Kaztman, 2000).

A finales de los años noventa, debido a que existió una evolución hacia una visión integral de las políticas, se realizó una reformulación de las políticas de vivienda. En la cual se comenzó a introducir un nuevo concepto sobre la noción del hábitat sostenible ligando la vivienda e infraestructuras de servicios con ayuda de diversos planes diseñados y financiados por organismos internacionales (Midaglia, 2012).

De acuerdo a Cohen y Barba (2011), la protección social en la perspectiva de los gobiernos progresistas (Brasil, Chile, Argentina, Uruguay) se incrementó, y en cierta

medida, adquirió matices de cambio de rumbo ideológico. Aumentaron las rutas de acceso a la integración y la cohesión social, se incluyeron subsidios directos y paquetes de ayuda en servicios. Sin embargo, durante las crisis de 1999 – 2000 en Brasil, de 2001 – 2002 en Uruguay y Argentina, se mostraron indicadores promedio de pobreza que superaron el 30%, y de indigencia del 15%.

En la actualidad es responsabilidad del Estado por ley ejercer provisión de vivienda garantizada, teniendo mínimos de calidad, impulsando criterios de participación y organización en la ejecución. No obstante, la vivienda social no tiene un lugar de privilegio en las agendas oficiales.

Aun cuando se manifiesta su importancia, este sector continúa siendo residual en la medida en que el área pública, si bien mantiene programas de mejoramiento o de acceso a nuevas viviendas sociales, no ataca el problema con una perspectiva definida. El déficit cuantitativo se

redujo relativamente, al contrario del déficit cualitativo que mantuvo la tendencia creciente en los noventa, y continuó en ascenso en las siguientes décadas del nuevo siglo (Cohen & Barba, 2011) (Figura 1.5).

Dentro de esta investigación se analizarán las políticas habitacionales internacionales de México, Uruguay y Chile debido a que: a) en México las políticas de viviendas se enfocan hacia un “desarrollo habitacional sustentable”, solucionando diversos problemas del país como es la poca regularización, crecimiento urbano desordenado, la ineficacia en la provisión de servicios básicos, la carencia en la disponibilidad de suelos y los problemas de recolección de basura. Estas políticas se enfocan en: cobertura, calidad y sustentabilidad, integralidad sectorial y apoyos gubernamentales; b) en Uruguay las políticas de vivienda solucionan problemas como: crecimiento





Figura 1.6 - Programa de Recuperación de Barrios - MINVU  
Fuente: Elemental & Juan Díaz, 2012



Figura 1.7 - Piso firme Atzalan  
Fuente :Alfredo Guerrero, 2008

de la informalidad y precariedad del sistema habitacional, mercado imperfecto del suelo urbano, segregación territorial, existencia de stock subutilizado y falta de disponibilidad de financiamientos hipotecarios, enfocándose en solucionar los requerimientos habitacionales de todos los uruguayos mediante integración social, participación y descentralización, planificación de la distribución del territorio orientada a la demanda habitacional y respeto a la diversidad socio-cultural; c) en Chile las políticas habitacionales afrontan problemas como: falta de calidad en las soluciones habitacionales, fragmentación socio-espacial existente principalmente en barrios marginales y gran desigualdad en el ingreso, lo que genera inequidad en la población enfocándose en: asegurar un acceso equitativo a la vivienda, mejorar la calidad de las unidades habitacionales y los barrios y posibilitar la integración social de todos los chilenos (Figura 1.5-1.6).

### 1.3.1 POLÍTICAS HABITACIONALES EN MÉXICO

Años anteriores las políticas habitacionales de México permitieron generar proyectos de vivienda social para ayudar a las personas más necesitadas como “Piso Firme”, que se centró en realizar viviendas sociales ayudando también en la sustitución de pisos de tierra. Sin embargo, no mejoró de manera sustancial el déficit de viviendas ni las condiciones de habitabilidad de las familias, debido a que se comenzó a construir viviendas sin importar su ubicación, el acceso a servicios básicos o la calidad de las mismas (Figura 1.7). Por lo que más tarde se formuló una política de vivienda

definida por el programa nacional de vivienda 2007- 2012 en la que se enfatizó la importancia del sector, lo cual ha permitido generar más empleos para los mexicanos y además producir una oferta de vivienda cada vez para más familias. Este programa tenía como objetivo incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda, particularmente dirigido a las familias de menores ingresos tratando así de lograr una meta de seis millones de financiamientos. Para lograr esto se necesitaba la participación de instituciones del sector, entidades financieras de vivienda, industria de la construcción incluso la inversión extranjera directa, e intermediarios financieros, para convertirse en las entidades que ofrecerían productos financieros para el acceso a créditos para vivienda principalmente dirigida a la población de menores ingresos.

El presupuesto destinado a este programa para el periodo 2007-2012 pasó de 3,746 a 7,495 millones de pesos, es decir con un incremento del 200%. Estos subsidios fueron dispersados por diferentes instituciones agrupadas en “Subprogramas” como CONAVI, Infonavit, Fovissste, Fuerzas Armadas, desarrollos urbanos integrales, programa 2x1, producción social de vivienda asistida, organismos estatales de vivienda, intermediarios financieros, cajas solidarias y reconstrucción, entre otros. Estos “subprogramas” suman 131 entidades. El mayor beneficiario fue el Infonavit absorbiendo un 60% de los recursos destinados para el programa nacional de vivienda. Sin embargo, a pesar de la existencia de este programa de subsidios se continúa privilegiando los intereses privados a costa de la población de menores ingresos (Maquet, et al., 2013).

## Producción social de vivienda

Se define a la Producción social de vivienda como todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas, que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines lucrativos; esta producción involucra generalmente la participación activa y organizada de los beneficiarios buscando producir espacios de mayor calidad (Ferrero, 2002) (Figura 1.8).

Para realizar una producción social de la vivienda se debió proceder a su reconocimiento en la Ley de Vivienda en 2006. Con lo cual se pasó a una perspectiva diferente para desarrollar una política que favorezca a los sectores de la población que no son sujetos de crédito y recuperar la función social de la vivienda y el derecho a la vivienda adecuada.

En el sexenio que concluyó, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) en coordinación con el Comité de Producción Social de Vivienda del Consejo Nacional de Vivienda y la participación de diversas organizaciones civiles logró posicionar la Producción Social de Vivienda a través de una estrategia que evolucionó en fases: el posicionamiento, el fortalecimiento y la consolidación. Donde las acciones realizadas comprendieron:

1. La definición de conceptos que permitieran iniciar la difusión y la capacitación de la Producción Social de Vivienda (PSV) con diferentes actores, principalmente funcionarios públicos.

2. La capacitación sobre la producción social de vivienda.
3. El proceso de acreditación que permitiera reconocer a las instituciones y actores involucrados en la PSV con el fin de dar certidumbre a la población acerca de las instituciones reconocidas para dispersar subsidios y al mismo tiempo, que las organizaciones acreditadas, al ser consideradas desarrolladoras sociales de vivienda, fuesen susceptibles de tener acceso a los instrumentos de fomento desarrollados por el Estado.
4. El financiamiento a través de la asignación de un subsidio dirigido a la PSV, la incorporación de la banca social y la aceptación de la realización de alianzas entre diferentes actores.

Estas acciones ayudaron al incremento del presupuesto en subsidios otorgados para la PSV que a su vez esto incrementó el número de viviendas ejecutadas. Sin embargo para que la PSV se convirtiera en una política pública todavía debió cumplir con más retos y superarlos.

## Producción social de vivienda asistida

La red de productores de vivienda social agrupa a 17 organizaciones que dispersan subsidios de manera directa o indirecta a través de alianzas: Centro Operacional de Poblamiento y Vivienda, Casa y Ciudad, Centro de Apoyo Mejoremos, Hábitat para la Humanidad, AMUCSS, Fundación Esperanza, UCEPCO, Cooperativa Cosechando Juntos lo Sembrado, Pobladores, Unión de Cooperativas Tosepan, Organización Campesina Indígena de la Sierra de



Figura 1.8 - Creación de valor en la construcción de vivienda social  
Fuente: AMCI, 2015



Figura 1.9 - Los Cipreses  
Fuente: Desarrolladores de Vivienda, 2016

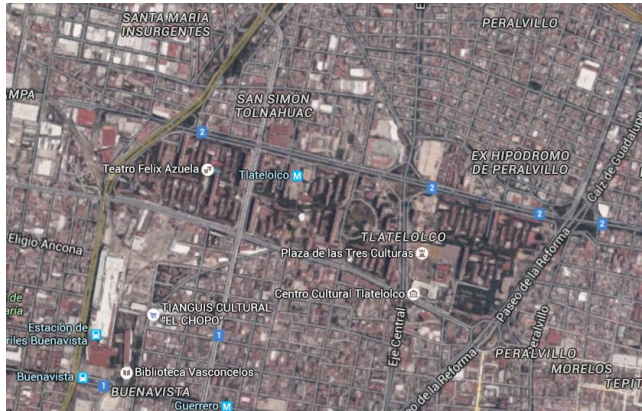


Figura 1.10 - Ubicación de la unidad habitacional Nonoalco Tlatelolco - México  
Fuente: Vemoga, 2011



Figura 1.11 - Unidad habitacional Nonoalco Tlatelolco - México  
Fuente: Antonio Fonseca Martínez, 2012

Zongolica, servicios integrales para el desarrollo comunitario, Agroindustrias y Servicios Integrados de Veracruz, Unión de Cooperativas Agroforestales de la Sierra de Santa Marta, Centro de Estudios para el Desarrollo Rural y Coordinadora de Colonias Unidas (Maquet, et al., 2013). Esta situación permitió incidir en la modificación de las reglas de operación del programa de esquemas de financiamiento y subsidio federal “Esta es tu casa” en temas como la acreditación de la propiedad, el reconocimiento de los materiales de construcción aportados por los beneficiarios y su mano de obra como ahorro, los tiempos para ejercer el subsidio por parte de los beneficiarios, el reconocimiento del concepto de financiamiento y no de crédito, entre otros. Esta red de productores formuló propuestas que fomentaron una interlocución sólida ante la CONAVI, logrando así ser incluidos en la firma del Pacto Nacional de Vivienda en 2009. Los subsidios destinados para la PSV tuvieron un crecimiento importante de 0.2% a 13% del total de recursos del programa (Figura 1.9).

Este programa representó la oportunidad en tiempos cortos de construir, ampliar y mejorar la vivienda, dando solución acorde a las necesidades de las familias, mejorando así las condiciones de habitabilidad. Además, ayudó a potenciar el ahorro familiar reduciendo el endeudamiento de las familias, el trabajo comunitario y la ayuda mutua para facilitar el proceso constructivo de las viviendas, este programa facilitó la obtención de los subsidios para los beneficiarios de la vivienda y ayudó a potenciar la PSV con otras instituciones ya sean civiles, oficiales, académicas y privadas, por lo cual se fueron

incorporando más organizaciones.

Esto trajo consigo muchas consecuencias para las desarrolladoras sociales como:

1. La saturación de la capacidad de financiamiento por el crecimiento de la demanda de atención.
2. La falta de financiamiento adecuado y suficiente por parte de la banca de desarrollo.
3. La necesidad del fortalecimiento institucional.

Para valorar el posicionamiento de la PSV como política pública, se deben considerar elementos como:

1. La incorporación al Sistema Nacional de Vivienda.
2. La apropiación y puesta en marcha de esquemas operativos de PSV por los organismos nacionales, estatales y/o municipales de vivienda y otras dependencias federales.
3. El reconocimiento en las legislaciones estatales.
4. La participación de la banca de desarrollo en actividades de fomento.
5. La participación de organizaciones sociales.

Es preciso reconocer que el proceso de posicionamiento prosperó en este período y contó con elementos para continuar su consolidación. Esto sin duda fortalece la PSV y debiera permitir la elaboración de un sistema integral de apoyo y fomento como lo señala la Ley de Vivienda y de esta manera consolidar a la PSV como una política que atienda adecuadamente a la población de menores recursos, y que enfrente los problemas derivados de la política de vivienda aplicada en el país. Sin embargo, con el cambio de gobierno se dieron diversos cambios en este proceso.

En la actualidad la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, coordina la política de vivienda del país, incorporando a la CONAVI, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares y a su vez realiza convenios con Infonavit, gobiernos estatales y municipales de al menos 60 ciudades de mayor peso y crecimiento poblacional (Maquet, et al., 2013). Por otra parte, fomenta el crecimiento urbano ordenado, promoviendo el recate de espacios urbanos, la densificación y la construcción de viviendas verticales evitando así la expansión de las manchas urbanas. Como resultado de esto se obtuvo un mayor número de acciones de créditos y subsidios para el mejoramiento y ampliación de vivienda, dando como resultado más 320 mil acciones de mejoramiento a la vivienda en la zona urbana, más de 97 mil acciones en vivienda rural (Figura 1.10 - 1.11).

La CONAVI hasta el actual sexenio es la instancia encar-

gada de la política de vivienda en el país sin embargo esta no satisface de manera sustancial las necesidades habitacionales de las familias (Ibíd.). Los otros organismos pertenecen a la Secretaría de Desarrollo Social que hasta la fecha son manejados con un sesgo político electoral (Figura 1.12).

Los nuevos lineamientos de la política de vivienda en México fueron ajustados hace algunos años, pero sin la posibilidad de obtener una vivienda de interés social para los pobres. En este escenario Infonavit perdió uno de sus objetivos cruciales que es el crear un fondo solidario para los más necesitados, para convertirse en un negocio inmobiliario habitacional.

Indirectamente el Gobierno ha quedado desvirtuado y ha pasado a convertirse en el generador de ganancias para empresas privadas de la construcción. Estas empresas privadas no satisfacen las necesidades de los usuarios, construyendo viviendas con una extensión de metros cuadrados extremadamente pequeña, sí, de muy bajo costo pero dando como resultado una mala calidad en la edificación, causando un clima inadecuado dentro de la vivienda, y problemas sociales vinculados con el hacinamiento y la violencia.

Luego intenta resolver el déficit habitacional de la mejor manera, para esto, incrementa varias estrategias como "Piso Firme" que ayudó a varias familias, pero al ver que el problema persistía y crecía constantemente, en 2007 se crea una política por medio del Programa Nacional de Vivienda que incrementa una cobertura de financiamientos



Figura 1.12 - Vivienda del Gobierno Federal - CONAVI  
Fuente: Casas Aguilar, 2015



Figura 1.13 - Vivienda social digna para jóvenes  
Fuente: Vivienda para prosperar, 2016

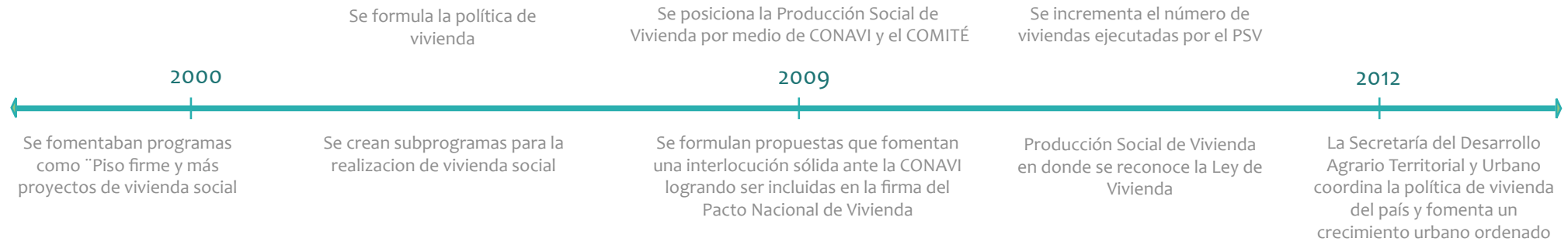


Figura 1.14 - Línea de tiempo de políticas habitacionales en México

de vivienda y logra la meta de 6 millones de beneficiarios a través de varias instituciones. Esta política se divide en dos campos, el primero la Producción Social de Vivienda en donde se generan espacios habitables, componentes urbanos y viviendas de calidad por medio del CONAVI que plantea definir los conceptos, para luego capacitar a los funcionarios, formando procesos de acreditación confiable, y un buen financiamiento del subsidio; estableciendo así una buena política que genere avances para el país. El segundo campo la Producción Social de Vivienda Asistida, consiste en el trabajo en conjunto de 17 organizaciones que dispersan subsidios de manera directa o indirecta, que modifican las reglas de operación del programa de esquemas de financiamiento y subsidio federal, en temas como: la acreditación de la propiedad, el reconociendo los materiales de construcción aportados por los beneficiarios y su mano de obra como ahorro, el

reconocimiento del concepto de financiamiento y no de crédito. El problema de este programa fue la saturación de capacidad de financiamiento y la falta de fortalecimiento institucional. A pesar de esto benefició a los mexicanos por lo que se fue consolidando con el cambio de gobierno. En conclusión, el proyecto más eficiente con respecto al déficit habitacional en México es el Programa Nacional de Vivienda que en principio busca generar espacios habitables, definiendo principalmente los conceptos de habitabilidad, estudiando a las personas a quienes irán dirigidas estas viviendas de interés social, para luego proceder a capacitar a los funcionarios con la finalidad de obtener como resultado una vivienda digna que en realidad cambie la calidad de vida de los habitantes, seguido de esto se dirige el programa a generar una confiable acreditación y finalmente un buen financiamiento de subsidios por parte del gobierno, a pesar de esto, este

déficit en México no ha logrado ser superado. Quizá para cubrirlo sea necesario la implementación de entidades locales que colaboren con la solución de este problema social.

Es por ello, que para generar una buena política en Ecuador, lo primero que se debe tomar en cuenta es la conceptualización de habitabilidad en el territorio y luego el estudio de las personas a las que van dirigidas estas viviendas, para seguir con el proceso que posiblemente podrá traer mejores resultados, evitando que el objetivo crucial de ayudar a los más necesitados se pierda por medio del negocio inmobiliario privado e incrementando la participación de los beneficiarios con la mano de obra; además de la participación local en cada provincia (Figura 1.13 - 1.14).

### 1.3.2 POLÍTICAS HABITACIONALES EN URUGUAY

Las primeras manifestaciones legislativas en relación con la vivienda popular uruguaya aparecieron en 1870 con objetivo de mejorar las condiciones de higiene para las personas más desfavorecidas, con la construcción de los conventillos, casas de inquilinato y viviendas populares, accediendo a estas a través del mercado libre inmobiliario bajo la modalidad de alquiler (Aristondo, 2005).

En las últimas décadas del siglo XIX surgió diferentes propuestas de vivienda popular, algunas siendo iniciativas de industrias que afianzaban al país como es la industria frigorífica (de propiedad inglesa) y otras que se financiaban por medio del Banco Hipotecario del Uruguay, logrando construirse así en estos años 498 viviendas destinadas al sector popular. Sin embargo si bien las viviendas iban dirigidas a grupos obreros, la calidad y el costo de las mismas tuvo como resultado que a las casas únicamente podían acceder personas con ingresos relativamente altos (Ibíd.).

En 1906 se realizaron nuevos proyectos pero con características diferentes a los proyectos anteriores, estos fueron pensados y construidos para dar solución habitacional a grupos sociales con bajos ingresos económicos, se construyeron 156 viviendas en diversos barrios, las viviendas eran en un inicio alquiladas pero podían ser adquiridas posteriormente.

A pesar de realizar todos estos proyectos, no es hasta

inicios del siglo XX que hay una actuación activa del estado en materia legislativa con respecto a la problemática de vivienda social bajo dos modalidades: la primera a través de estímulos impositivos a la acción privada y la segunda a través del otorgamiento de préstamos destinados a la construcción de vivienda, financiados por el Banco Hipotecario del Uruguay, surgiendo así la primera ley el 13 de julio de 1921, Ley de derecho a la vivienda promulgada. Esta Ley autorizaba al Banco Hipotecario otorgar préstamos para la construcción de viviendas destinadas a la población obrera en áreas próximas a las industrias, siempre que existiera pavimentación, cloacas, aguas corrientes y luz eléctrica.

“El préstamo para edificación no excederá de la mitad del valor del terreno y del 65 por ciento de la construcción,

cuando aquel esté ubicado dentro de la planta urbana, en avenidas o calles de primer orden, o se trate de la construcción de casas o viviendas para obreros, cuyos propietarios acepten las condiciones que el Banco imponga para construir las, o de construcciones cuyo valor no exceda de \$ 10.000 (diez mil pesos), Fuera de estos casos, el préstamo de construcción no excederá de la mitad del valor del terreno y de la construcción, dentro de la planta urbana de la ciudad; del 40 por ciento de ese mismo valor en las zonas situadas fuera del radio urbano, y del 30 por ciento de dicho valor, en los pueblos, villas y ciudades cuya población sea superior a cinco mil habitantes” (Ministerio del Interior, 1916, p.771).

Sin embargo a pesar de existir esta ley, la vivienda social en Uruguay seguía cumpliendo un rol secundario dentro de las políticas uruguayas, debido a que las viviendas se

Barrio	Ubicación	Viviendas	Costo en pesos	Precio promedio	Número de personas	Área en m <sup>2</sup>	Ingreso promedio	Año
1	Villa del Cerro	186	804.831.12	10.95	728	10.193	71.22	1.938
2	Villa del Cerro	104	385.079.08	11.83	387	4.321	68.13	1.939
3	Villa Unión	50	237.480.1	12.03	206	2.276	66.22	1.939
4	Pantanoso	60	124.067.38	7.6		2.470		1.937
5	Nuevo París	110	380.648.79	10.72	401	4.851	67.45	1.940
6	Cruce de los caminos Pedro Mendoza y de las instrucciones	32		7.6				1.937
7	La Teja	94						1.937
8	Villa del Cerro	82	304.388.81	11.15	317	4.570	71.5	1.940
9	Villa Española	151	484.023.26	10.91	524	8.020		1.941
10	Villa Española	64	246.341.06	11.1	267	3.332	63.75	1.941

Tabla 1.2 - Viviendas en diversos departamentos del país



Figura 1.15 - Centro cooperativista Uruguayo  
Fuente: Imágenes cedidas por el CCU, 2015



Imagen 1.16 - Centro cooperativista Uruguayo  
Fuente: Imágenes cedidas por el CCU, 2015

creaban por medio de arreglos corporativos entre empresas, organismos públicos y privados conjuntamente con el Banco Hipotecario del Uruguay.

En 1934 entró en vigor la nueva constitución, que por primera vez, dejaba constancia de la responsabilidad del Estado con relación a la provisión de viviendas para personas de escasos recursos, en el artículo 44 de la constitución consta: “el Estado propenderá al alojamiento higiénico y económico del obrero, favoreciendo la construcción de viviendas y barrios que reúnan esas condiciones” (Poder Legislativo, 1945, p.45). Por lo que dos años más tarde se aprueba una nueva ley, a través de la cual el Estado autoriza al Banco Hipotecario a otorgar préstamos a empresas constructoras para generar núcleos de viviendas destinadas a ser vendidas a personas de bajos recursos, es entonces que la Ley de derecho a la vivienda promulgada pierde vigencia y entra en vigor esta nueva ley denominada “Adquisición de Propiedades” que tiene como objetivo:

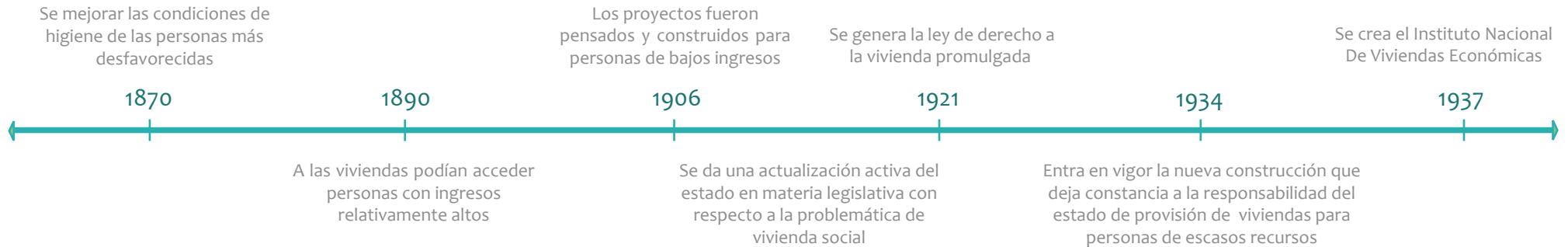
“Autorizar al Banco Hipotecario del Uruguay, para extender los beneficios que acuerdan las leyes del 13 de julio de 1921 y 10 de mayo de 1934, sobre adquisición de fincas y préstamos de edificación, a los funcionarios públicos y empleados y obreros de empresas particulares, comprendidos en las leyes de Jubilaciones, que residan en el interior de la República y reúnan las condiciones exigidas por el artículo n° 1 y siguientes de las leyes respectivas” (Ibíd., p.141).

En esta época surgió a nivel latinoamericano y nacional la preocupación de que los poderes públicos se deberían

ocupar de la vivienda de interés social por lo que el 19 de noviembre de 1937 se creó el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), dependiente del Ministerio de Obras Públicas. Es decir sería un servicio del Ministerio que funcionaría bajo la dirección inmediata de una comisión honoraria por el poder ejecutivo, que tendría recursos generados por las donaciones de herencias o legados, del producto del arrendamiento y enajenación de las viviendas y de las demás operaciones que realizara, y por último de lo que destinaria el presupuesto general de gastos y otras leyes (Poder Legislativo, 1945).

Entre los objetivos del INVE se destacaban: la construcción de viviendas económicas para ser arrendadas o vendidas a empleados y obreros del Estado, a particulares, a jubilados y a pensionistas, la creación de los servicios urbanos indispensables en cada uno de los barrios, el Instituto Nacional de Viviendas Económicas también se encargaba de fomentar la construcción de servicios urbanos por medio de empresas privadas, adquirir los inmuebles necesarios para el cumplimiento de sus fines, construir viviendas por cuenta de promitentes compradores, propietarios de terrenos o instituciones particulares, reparar viviendas no adquiridas por el instituto pero cuyos dueños o compradores reunieran las exigencias para hacerse beneficiarios (Ibíd.).

Según datos de la Asociación de Arquitectos del Uruguay, a pesar de que el INVE solo existió cinco años, construyeron un total de 577 viviendas en 15 departamentos del país, entre los que tenemos (Aristondo,2005) (Tabla 1.2).



Años más tarde en 1968 el parlamento nacional aprueba un nuevo sistema de construcción de residencias en la ley de vivienda denominado Sistema de Cooperativas de ayuda mutua, contando con el apoyo del centro cooperativista uruguayo. Este nuevo sistema impulsó el crecimiento a las ciudades uruguayas, debido a que se obtuvo mejores soluciones a más bajo costo en la construcción de viviendas, dando así un mejor resultado de mantenimiento, conservación y complementación urbana de los conjuntos, ajustándose precisamente a las necesidades de los destinatarios (Figura 1.15 - 1.16).

Sin embargo debido a que en 1973 se da un golpe de Estado en Uruguay y generó un neoliberalismo económico, las cooperativas de Vivienda aparecen como una doble contradicción dentro del sistema ya que su contenido participativo y democrático cuestionaba el autoritarismo del gobierno además que chocaban con

el nuevo sistema planteado, que su acción se basaba en la intervención de empresas capitalistas, a las que buscaban estimular dándoles mayores rentabilidades, generando como consecuencia de esto la eliminación de todo tipo de apoyo al cooperativismo de vivienda, con la intención de desarticularlo (Nahoum, 2008).

En 1976 se suspendió la autorización de personajes jurídicos de las Cooperativas de Vivienda, lo que significaba que no se pudieran formar nuevos grupos, de 1975 a 1977 estuvieron interrumpidos los préstamos, lo que llevó a la desintegración de muchas cooperativas que se habían construido, se endurecieron sensiblemente las condiciones de crédito, aumentándose los intereses al triple de los que regían en 1975, e imponiéndose la exigencia de un ahorro previo, requisito incompatible con un sistema que apunta a sectores sin capacidad de ahorro; los trámites se alargaron y se colocaban trabas

burocráticas de todo tipo (Ibíd.).

Más tarde en la década de los noventa, producto de la crisis, la corporativización social entró en declive por lo que en políticas sociales y en especial las políticas de vivienda se retrasaron. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), creado con una impronta liberal, no respondía a la solución del déficit habitacional, ya que la demanda de vivienda incrementó a 80.000 familias de bajos y medio bajos recursos.

En el año 2005 se entró en un proceso de recomposición institucional que empezó a cambiar a mitad del período la orientación social del área. Sin embargo, hasta el 2010 fueron muy escasas las acciones que se implementaron con destino social por parte del MVOTMA.



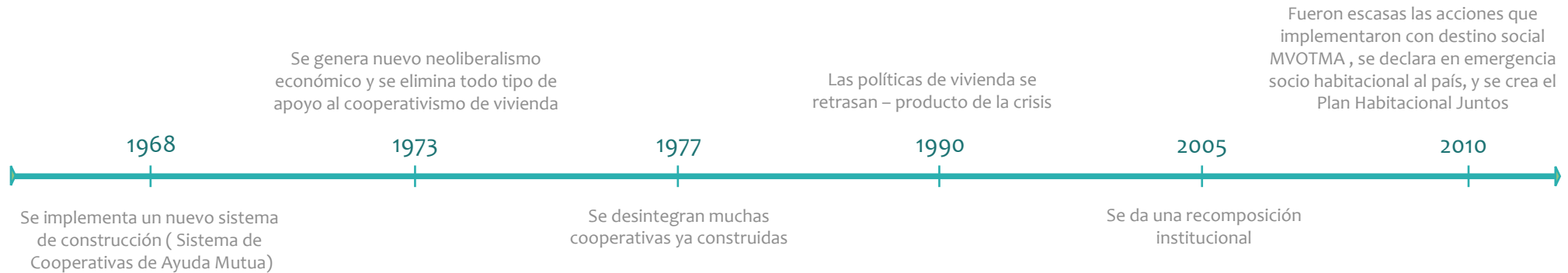


Figura 1.17 - Línea de tiempo de políticas habitacionales en Uruguay

En el año 2010 para solventar a 15.000 hogares de familias de escasos recursos, para que mejoren la calidad de vida y la integración, el gobierno de Uruguay declaró en emergencia socio habitacional al país y a su vez creó un plan de integración socio habitacional Juntos. Este plan se instala en la Presidencia de la República ya que era una iniciativa personal del primer mandatario, por lo cual adoptó un perfil político-técnico, este plan se distinguió del resto de proyectos por no depender de la cooperación internacional sino por lo contrario, éste se sustentó en recursos nacionales que provenían de aportes promovidos por la ley y la solidaridad social.

“Respecto a la vivienda, el 21,4% de la población habita con o sin permiso, el 7,5% carece de servicio sanitario en la vivienda y el 3,5% está en condiciones de hacinamiento, el 98% tiene conexión eléctrica y el 90%

tiene acceso al agua potable en condición formal o informal, el 41,6% presenta algún tipo de problema estructural y el 11% problemas múltiples. El número de asentamientos irregulares en todo el país asciende a 562, con aproximadamente 61.500 viviendas, donde habitan casi 257.000 personas. En el 76,8% de los asentamientos predominan las viviendas construidas con materiales durables principalmente bloques, mientras que en el resto, la mayor cantidad de viviendas son de materiales de desecho, como madera y chapas” (Magri, 2013, p.140). De estas cifras, casi la mitad fueron consideradas objetivo por el Plan Juntos.

El objetivo principal del plan de vivienda social para familias indigentes es “combatir la pobreza y la indigencia y recomponer el tejido social en las zonas más postergadas del país; proveer vivienda, apuntando al desarrollo laboral, la inserción social y la participación ciudadana” (Ibíd., p.141).

El Plan Juntos relaciona la participación y la solidaridad, incentivando así a la sociedad a integrarse como técnicos y como parte de la mano de obra necesaria para cumplir los proyectos, tratando de sensibilizar la opinión pública acerca de las condiciones de supervivencia de sus ciudadanos.

Este país comienza a construir vivienda popular en 1870, después en el mismo siglo se proponen varias alternativas de vivienda popular pero para personas con ingresos relativamente alto. A inicios del siguiente período ya se proyectan nuevas soluciones habitacionales para grupos sociales de bajos recursos económicos y en el siglo XX ya comienza a actuar el gobierno mediante estímulos impositivos y préstamos para construcción de vivienda. (Ibíd.).



La primera ley de vivienda creada en 1921, autoriza al Banco Hipotecario a otorgar préstamos e intenta crear un modelo de vivienda social satisfactorio para combatir el déficit habitacional, pero aún la ley seguía cumpliendo un rol secundario dentro de las políticas públicas.

En 1934 entró en vigencia la nueva constitución y con ella, se aprobó la nueva ley de vivienda que otorgaba préstamos a empresas constructoras para generar viviendas.

Años más tarde, entró en vigencia la ley de "Adquisición de Propiedades" que tenía como objetivo la construcción de viviendas económicas y seguido a esto, se creó el Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), entidad que tenía el objetivo de dotar de viviendas y espacios públicos para una mejor convivencia con la intervención de empresas privadas. Más tarde se creó el Sistema de Cooperativas de Ayuda Mutua para la construcción de residencia de bajo costo pero en 1973 se dió un golpe de Estado que desarticuló todos estos convenios.

En la década de los 90's las políticas de vivienda se retrasaron por causa de la crisis y el déficit habitacional aumentó considerablemente a 80.000 familias. Pero en 2005 se comienza un proceso de recomposición institucional, poco después el gobierno declaró en emergencia socio habitacional al país y adicional a esto comenzó la integración socio habitacional Juntos.

Este plan fue encabezado por el primer mandatario y se distinguió del resto de proyectos por sustentarse con los recursos nacionales, aportes estatales y solidaridad social,

y por la participación y la solidaridad de la sociedad al integrarse como técnicos o como parte de mano de obra. El largo camino que ha recorrido este país intentando mejorar la política habitacional, ha traído buenos frutos para los ciudadanos con la implementación de la integración socio habitacional Juntos que es sin duda el mejor plan de vivienda que se pudo incrementar en Uruguay y que aportó a la reducción del déficit habitacional.

Como ejemplo, es bastante completo para implementarlo en nuestro país, ayudando a mejorar la calidad de viviendas, espacios públicos o comunitarios, crecimiento de las ciudades, con el aporte del gobierno estatal, municipal, y la participación ciudadana (Figura 1.17).

### 1.3.3 POLÍTICAS HABITACIONALES EN CHILE

En la actualidad el déficit de vivienda es menor que en la década de los noventa, al comienzo del gobierno de Aylwin la carencia era de 750.000 viviendas, mientras que en el 2006 bajó a 160.000 viviendas. Por lo que en los últimos años se ha dado una gran importancia en la calidad de los bienes y servicios que se promueven por medio de dichas políticas, se ha puesto especial énfasis en algunos aspectos como la ubicación de las viviendas y el nivel de la construcción. Esta nueva orientación de las políticas públicas incluye como herramienta fundamental la participación por parte de las familias que viven el proceso de erradicación, donde ellas tengan la capacidad de organizarse en comunidad, ahorrar y tomar decisiones con respecto a dónde, con quién y cómo vivir.

Sólo a través de su participación se pueden identificar de mejor forma las dificultades y oportunidades.

En el siglo XIX surgió la preocupación en la clase política por el tema social, por lo cual se empezó a debatir en el congreso temas como salud, relaciones laborales, vivienda y la baja calidad de vida de los grupos sociales más desfavorecidos. A pesar de conocer el déficit de vivienda que tenía el país, se abandonó la tarea de construcción de viviendas y se la transfirió al mercado, utilizando como estrategia el subsidio a la demanda por lo que se dejó la oferta de viviendas al sector privado.

Pero a lo largo de este siglo poco a poco el Estado fue asumiendo su rol, incrementando una serie de leyes y decretos a través de los cuales se impulsó la construcción de viviendas populares. En el siglo xx, la política de vivienda adquirió el aspecto del principio democrático, dejando a todos los ciudadanos en iguales condiciones, reposicionando la necesidad de la intervención estatal en los programas de vivienda para dar una respuesta a la preocupación por el tema habitacional. A su vez, la pobreza y las soluciones que se plantearon a través de las políticas públicas, se abordaron desde una perspectiva de comienzo de oportunidades y de fortalecimiento de las capacidades de las comunidades, en deterioro del tradicional enfoque centrado sólo en las soluciones materiales. La política de vivienda de la con- certación pasó a ser conceptualizada como un conjunto de servicios y atributos en un proceso a lograr a través del tiempo, según la evolución de posibilidades y necesidades de las familias (Maggiolo & Perez, 2007).

“Los criterios de la política social se sometieron a los de la política económica, de manera que el Estado operó de facilitador del funcionamiento del mercado elaborando programas focalizados en pobreza para cumplir con las garantías de gobernabilidad urbana, requisito de competitividad en el mercado internacional” (Contrucci & Hurtado, 2009, p.12). Para dar solución a los problemas se generó la promulgación en esta época de la Ley 1.83. “Sobre Habitaciones Obreras”, ley creada en el año 1906 para los consejos de habitaciones obreras, y coordinada a través de un consejo superior.

El cual tiene tres líneas de acción:

1. Construcción directa, para ofrecer viviendas en arriendo.
2. Higienización en la práctica, demolición de viviendas existentes.
3. Normalización, que permitiera el acceso a beneficios.

Está esta ley, tenía como objetivo sensibilizar la opinión pública sobre el problema habitacional; aportar las primeras estadísticas de vivienda y proveer antecedentes que fueron base para la promulgación de esfuerzos legislativos posteriores. Sus limitaciones se derivaron de la ausencia de financiamiento que estimulara la acción constructiva de agentes privados, por un lado, y de la propia acción de los consejos que demolieron numerosas habitaciones por considerarlas insalubres, lo cual generó un brusco crecimiento de los precios de arrendamiento y el

encarecimiento de las viviendas por las reparaciones de las que fueron objeto. Sin embargo como respuesta a esto se promulgó el decreto de ley 261 conocido como Ley de Vivienda, que establecía la reducción del 50% de la renta de alquiler de las propiedades declaradas insalubres, limitación de los precios de los arriendos de las viviendas salubres, exención del pago de contribuciones y prohibición de desalojo a los arrendatarios antes de los seis meses, entre las medidas más relevantes. Durante los 20 años de su vigencia (1906-1925) el Estado no pudo levantar más de dos poblaciones con un total de 396 casas. Por su parte la iniciativa privada, acogiendo a los beneficios y garantías tributarias que dicha ley impuso, construyó otras 3.246 viviendas durante el mismo período.

Años después se generó una nueva ley para el desarrollo habitacional la Ley 7.600 de 1943, que reorganizó la caja de habitación popular generando un organismo múltiple, dependiente del ministerio del trabajo. Esta tenía mayores poderes y potencialidad económica y contó con financiamiento múltiple, compuesto por recursos ordinarios, recursos extraordinarios, fondos de terceros y recuperación de capitales, lo cual significó un considerable mejoramiento en los ingresos. Su gestión tenía tres herramientas:

1. El aporte de las Cajas de Previsión en la construcción de viviendas económicas.
2. La facultad de expropiación.
3. La nueva forma de financiamiento.

Sin embargo la población seguía con pequeños cambios sin obtener una mayor mejora en el acceso a préstamos a largo plazo y bajo interés, el otorgamiento de primas y bonificaciones, la garantía de interés fijo a los capitales que construyan viviendas, la higienización de la vivienda popular, la atención de los mejoreros y compradores de sitios a plazo, la protección del Hogar Obrero. No obstante, gracias a esta nueva ley se obtuvo otros beneficios como la aparición del aporte de las Cajas de Previsión en la construcción de viviendas económicas, la Ordenanza de Urbanización y Construcciones Económicas y la Vivienda Agrícola.

En esta ley para la recuperación de los capitales las viviendas construidas por la misma caja y otras de menor importancia eran vendidas al contado, esta acción se financió con fondos de otras instituciones como las Cajas de los Empleados Públicos, de los Empleados Particulares, de Carabineros, de los Empleados de la Caja de Crédito Hipotecario y la Mutualidad de Carabineros.

En esta época también se dio el decreto de la Ordenanza Especial de Urbanización y Construcciones Económicas de 1944, que definió los estándares de la vivienda económica haciendo alusión a su parte constructiva y no sólo a su posible precio de renta como había sido hasta ese momento. La Ley 9.135, Ley Pereira, de 1948 modificada por la Ley 9.572 en 1950, estableció beneficios tributarios a quienes construyeran a través de esa Ordenanza y la Ley 10.254 de 1952, estableció sanciones tributarias a quienes no se acogían a esta ordenanza (Arriagada, et al., 2006).

En 1964 – 1970 durante el gobierno de Frei Montalva se atendió en gran cantidad a los sectores de más bajos ingresos, teniendo por meta cuantitativa la construcción 360.000 viviendas definitivas, de las cuales 213 mil (59%) se destinaron a dichos grupos. Para cumplir esta meta surgió el Plan de Desarrollo Nacional impulsado por la Democracia Cristiana teniendo como finalidad promover la construcción de las viviendas necesarias para absorber el crecimiento demográfico y mejorar el nivel habitacional de los grupos de menores ingresos (Raposo, 2001). Todo esto en un contexto político de integración y participación social dirigido por el estado y el partido dominante.

El programa de gobierno de esta época en comparación con la de gobiernos anteriores hizo grandes cambios de enfoque, el objetivo ya no era la reactivación económica sino la redistribución de recursos y la incorporación a la sociedad de los sectores “marginados” a través de su movilización y organización.

Más tarde entre 1973 y 1990 surgió un nuevo modelo de política habitacional abandonando las labores de construcción y financiamiento de viviendas para centrarse en el subsidio habitacional y viviendas sociales. Esto produjo cambios fundamentales en el modelo de desarrollo y la organización del Estado, por su orientación neoliberal y reorganización de las políticas públicas, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y sus servicios dependientes.

En esta época también se estableció que los ministerios se desconcentren territorialmente mediante Secretarías

Regionales Ministeriales (SEREMI), a las que les correspondió ejecutar las políticas regionales y coordinar la labor de los servicios de su sector de acuerdo a las instrucciones del Intendente Regional y bajo las normas técnicas de los respectivos ministerios. También se reestructura el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) desconcentrándose territorialmente a través de una Secretaría Ministerial Metropolitana y Secretarías Regionales Ministeriales, fijándose las funciones y las atribuciones que corresponden a esta Secretaría de Estado y a los nuevos servicios que se relacionan con el Supremo Gobierno a través del MINVU (Arriagada, et al., 2006) (Figura 1.18).

En 1976 se establece que “las Secretarías Regionales Ministeriales y Metropolitana tienen como misión concretar la política nacional de vivienda y urbanismo en su área territorial respectiva, para lo cual realizan actividades de planificación, programación, evaluación, control y promoción de dicha política, debiendo además velar por el estricto cumplimiento por parte de los Servicios Regionales y Metropolitano de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en sus respectivas jurisdicciones, de todos los planes, normas e instrucciones impartidas por el MINVU y, especialmente, porque sus inversiones se ajusten estrictamente a los presupuestos aprobados para cada uno de ellos” (Ibíd.).

Luego de esto, se fusionaron cuatro corporaciones: Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), de Mejoramiento Urbano (CORMU), de la Vivienda (CORVI) y de Obras Urbanas (COU), estableciéndose un Servicio Regional de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en cada



Figura 1.18 - Viviendas sociales construidos por el MINVU  
Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2016



Figura 1.19 - Conjunto de 93 viviendas incrementales  
Fuente: CNCA, Sergio López, Hyatt Foundation, Víctor Oddó, 2016



Figura 1.120 - 268 Viviendas incrementales  
Fuente: CNCA, Sergio López, Hyatt Foundation, Víctor Oddó, 2016



Figura 1.21 - 268 Viviendas incrementales  
Fuente: CNCA, Sergio López, Hyatt Foundation, Víctor Oddó, 2016

una de las regiones. Estas instituciones autónomas se relacionaban con el gobierno a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

En 1979, se dió una nueva política urbana que liberalizó el mercado del suelo, se flexibilizaron las normas que regulaban el uso de la tierra para permitir el crecimiento urbano por lo que se podría suponer que el precio de la vivienda bajaría, esto generó subsidios sólo para la compra de viviendas nuevas, no realizándose ningún esfuerzo para apoyar la reventa, remodelación y mejoramiento de las viviendas existentes o para asistir al sector de viviendas en arriendo. Esto causó que el gobierno otorgue en forma directa los préstamos suplementarios que necesitaban los beneficiarios de bajos recursos para adquirir las viviendas, pero para obtener este subsidio se exigía al beneficiario un ahorro inicial mínimo necesario el cual sumado al crédito hipotecario permitía complementar el precio de la vivienda. El MINVU pasó a contratar la construcción de viviendas de bajo costo directamente con empresas privadas.

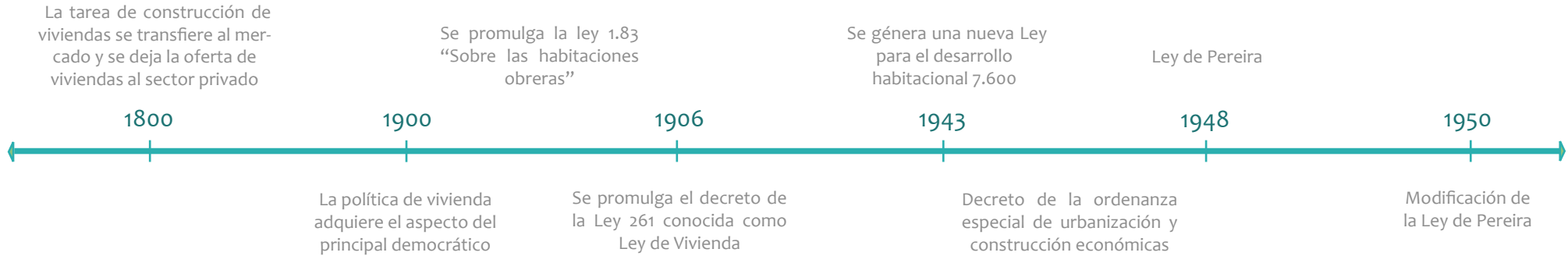
Entre los años 1990 y 2000 existía un déficit cuantitativo reflejado en la existencia de más de 900 mil familias sin casa. Existía además varias propuestas para combatir el déficit cuantitativo por parte del equipo político técnico de la concentración de partidos por la democracia, que básicamente consistían en realizar más viviendas para los pobres y allegados, mejorar los barrios y las ciudades, diseñar y ejecutar de manera participativa los programas habitacionales.

En este periodo también el MINVU se preocupó en dar

solución al problema adaptando los instrumentos de política habitacional a las nuevas características de la política social y económica en democracia así como acentuando los programas dirigidos a los sectores de menores ingresos. Además contemplo mayores subsidios para las soluciones de menor costo unitario y mayor focalización en la pobreza. El MINVU introdujo nuevos énfasis dirigidos a perfeccionar la política habitacional, incrementando su funcionalidad con respecto a los objetivos de equidad y con la vigorosa dinámica económica mostrada por el país además se propuso lograr la construcción de 90 mil soluciones habitacionales anuales, para responder al crecimiento de los hogares y deterioro del parque habitacional.

Dentro de este gobierno también se incorporó el tema medioambiental, el desarrollo de un ministerio facilitador, la eficiencia y la estabilidad de los distintos agentes.

El éxito productivo de viviendas logrado finalmente durante la década de los noventa “tuvo importantes relaciones con procesos de crecimiento económico sostenido y, conforme a los datos que entrega la encuesta CASEN de MIDEPLAN, con: la reducción de la pobreza (desde un 38.6% de la población en 1990 a menos del 21% el año 2000); el aumento de la tenencia de vivienda propia (desde un 61.2% de los hogares en 1990 a un 70% en 1998); y una fuerte reducción del déficit habitacional tanto cuantitativo como cualitativo (que disminuye, respectivamente de 1990 a 1998, desde cerca de un millón de viviendas a 750 mil en el primer caso, y desde 665 mil a 450 mil viviendas,



en el segundo)” (Ibíd.). Esto situó a Chile como el primer país latinoamericano en disminuir el déficit de vivienda. El éxito de esta política fue la multiplicación de comités de allegados en los sistemas de postulación y la apertura masiva de libretas de ahorro para la vivienda, esto se relacionó con los cambios de modelo de gestión emprendidos durante esa década.

Entre los programas habitacionales que Chile ofertó en esta época para las personas de escasos recursos tenemos Programa de Mejoramiento de Barrios del Ministerio del Interior, Programa de Vivienda Progresiva Privada y SERVIU, Programa de Vivienda Básica, Subsidio de Atención al Sector Rural, Programa Especial para Trabajadores, Sistema de Subsidio Unificado, Subsidio Especial de Renovación Urbana y Programas de Parques y de Vialidad Urbana. Además existieron proyectos urba-

nos autofinanciados, consistentes en intervenciones de reciclaje urbano que integran vivienda y espacio público bajo esquemas de asociación público/privada. La multiplicidad de los programas habitacionales fue un mecanismo importante para mejorar la focalización en los sectores de menores ingresos durante los años noventa (Figura 1.19).

Entre los años 2000 y 2006 Chile buscó convertirse en un país más igualitario, más solidario, con mayor igualdad de oportunidades, y con redes más eficaces de protección social. Por lo cual las políticas planteadas en este período estaban orientadas a todos los ciudadanos procurando que aquellos que tienen menos reciban más. Por lo que este gobierno generó políticas, planes y programas que ayudaron a mejorar la integración y la convivencia de las ciudades, proporcionando el desarrollo de ciudades fun-

cionales, equitativas, eficientes, socialmente integradas, barrios con equipamiento y espacios públicos y ayudando a la reducción de déficit, la mejora de la calidad y los estándares de las viviendas y loteos y la diversificación de programas (Contrucci & Hurtado, 2009) (Figura 1.20 - 1.21).

Dentro de este periodo el MINVU tuvo varios objetivos entre los que tenemos:

1. Terminar con la erradicación de las familias de los asentamientos del Programa Chile Barrio.
2. Disminuir el déficit habitacional, y focalizar la inversión preferentemente en los pobres.
3. Modernizar la gestión de las ciudades, actualizando la legislación, la normativa y los instrumentos de planificación territorial.

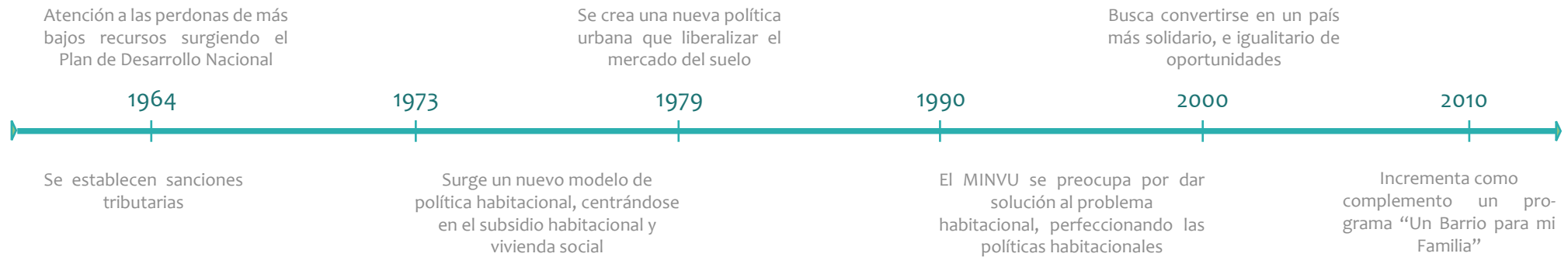


Figura 1.22 - Línea de tiempo de políticas habitacionales en Chile

- Mejorar la calidad de vida en las ciudades, aumentando la oferta de espacios públicos integrales y poniendo en valor las áreas patrimoniales.

Además en este periodo se incorporó como complemento el programa "Un barrio para mi familia", destinado a apoyar la entrega de soluciones habitacionales y fortalecer la integración social mediante acciones que permitieron a los pobladores conocer y aprovechar la red social asistencial, fortalecer la organización comunitaria y mejorar la adaptación a su nueva realidad (Ibíd.).

Chile con los años busca mejorar la calidad de vida de los ciudadanos por medio de varias alternativas, en principio busca organizar a la comunidad por medio del ahorro, y toma de decisiones de dónde, con quién y cómo vivir. En el siglo XIX se decide subsidiar la demanda por medio del sector privado con la construcción de viviendas

populares, en el siguiente siglo, con la persistencia del déficit habitacional el estado decide posicionar la idea de intervención estatal para la construcción de estas viviendas. En 1906 se crea una ley "Sobre Habitaciones Obreras" con el objetivo de construir viviendas para ser arrendadas pero esto no resolvió el déficit habitacional, para lo cual se debía buscar una nueva estrategia resolutive. En 1943, se implementa una nueva ley de Caja de Habitación Popular para dar un mejor financiamiento a las personas interesadas en viviendas económicas pero los préstamos no eran a largo plazo ni tampoco tenían un interés conveniente, más tarde en 1973 surge un nuevo modelo de política para subsidiar las viviendas de interés social. Finalmente entre 1990-2000 el déficit superó las 900 mil familias sin hogar para lo cual, el gobierno decide implementar múltiples programas habitacionales de gran magnitud, lo cual resolvió algunos problemas sociales de pobreza,

fuerte reducción del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, e incremento de tendencia de vivienda propia, ya que se construyeron más de un millón de viviendas. A comienzos del siglo XXI, Chile busca un país más igualitario y genera políticas, planes y programas que ayudan a la integración de las ciudades por medio del MINVU.

Este país lleva aproximadamente dos siglos intentado resolver este problema, para lo cual ha debido buscar varias estrategias resolutive y solucionar el déficit habitacional presentado. Sin embargo, como ejemplo es bastante bueno ya que Ecuador está en un constante crecimiento poblacional y también necesita la construcción de viviendas de interés social para las personas más desfavorecidas económicamente, se considera que el mejor plan de Chile a lo largo de estos años es la implementación de múltiples programas habitacionales de gran magnitud realizando viviendas



para personas de escasos recursos, mejorando los barrios y ciudades, y diseñando programas participativos; para esto se debía implementar los instrumentos de política habitacional a las nuevas características de política social y económica, además se incrementaron los subsidios para soluciones de menor costo. Este programa fue reconocido a nivel latinoamericano y la política fue un éxito gracias a los resultados que se obtuvieron y al modelo de gestión que se empleó. Como conclusión, se debería tomar en cuenta el estudio de las características de la población más necesitada para luego poder generar una política que ayude a este grupo en específico (Figura 1.22).







# Capítulo II

POLÍTICAS NACIONALES DE VIVIENDA CON INCIDENCIA EN EL CANTÓN CUENCA





← UNA VÍA  
INC-UNT

UNA VÍA →



## 2.1 POLÍTICAS DE VIVIENDA A NIVEL NACIONAL

La vivienda es uno de los problemas sociales más sensibles en el Ecuador, un país de 16.5 millones de habitantes de los cuales el 60.1% vive en pobreza (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010a). Además, según la contribución relativa al Índice de Pobreza Multidimensional se puede afirmar que la proyección del déficit habitacional para el 2015 es del 9.9% (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2015b) la población que forma parte de este porcentaje no cuenta con un hogar, habitan en viviendas improvisadas o precarias con problemas de hacinamiento, servicios básicos o constructivos además de no contar con infraestructura urbana y sus espacios para habitar difícilmente pueden ser espacios para tener una vida individual saludable.

En términos de déficit, en el caso de Ecuador el setenta por ciento de los hogares no cuentan con servicios básicos, infraestructura urbana, ni espacios para habitar y muchas de las viviendas se construyen en zonas de riesgo, o en zonas de precariedad jurídica, física y ambiental, en muchos casos por la construcción informal o autoconstrucción. Es decir, que un número importante de la población no cuenta con un hábitat adecuado y si la administración o el gobierno de turno no encuentra una solución a este problema, las ciudades seguirán empeorando con el tiempo y cada día existirán más problemas habitacionales en términos de servicios básicos, seguridad de tenencia y seguridad ambiental (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013a).

En el Ecuador, comienzan a presentarse ciertas preocu-

paciones por el creciente problema habitacional en los años 20 y surgen proyectos residenciales. En la década de los 40 la seguridad social adopta un protagonismo dentro de las viviendas. En los 50 y 60 se genera por primera vez políticas públicas de vivienda comenzando con el desarrollo industrial, infraestructura básica, cooperativas de ahorro y crédito y vivienda. La Agencia para el Desarrollo Internacional (USAID), una empresa estadounidense que trabaja para eliminar la pobreza extrema existente a nivel mundial, comienza a operar desde 1961 y en nuestro país interviene para aprobar un préstamo que se dirigió para crear el Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV), las primeras obras se realizaron en Guayaquil y Quito. Con este apoyo, el Estado desarrolla programas que realizan funciones de financiamiento, diseño, implementación, supervisión y evaluación que proponen financiamiento a largo plazo para personas de clase social media y alta (Aguirre, 2015).

A partir de finales de los 60 se planteron programas de vivienda que seguían cubriendo todas las funciones para erradicar los hacinamientos en ciertos sectores, pero la baja cobertura de vivienda ofertada no logró cubrir el déficit que presentaba el país. Luego se llevan a cabo programas como "llave en mano" y el "Plan Integral de Transformación y Desarrollo" con una meta de 282.000 viviendas, además con la creación de La Junta Nacional de Vivienda (JNV) y el apoyo del BEV se construyen, mejoran y amplían varias viviendas (Ibíd.).

Años más tarde, en los 80 se busca fortalecer el modelo institucional democrático para buscar mejores soluciones para los ciudadanos, haciendo que la vivienda no sea un



elemento aislado sino un proceso prioritario, además Ecuador logra ser influenciado por las Naciones Unidas con la creación del Programa de Asentamientos Humanos, que conformaba 41 proyectos con 143.400 viviendas construidas por IESS y mutualistas. En los siguientes años se realizan programas por medio del BID, Banco Mundial y la JNV hasta 1984 que se propone construir 120.000 viviendas por medio de "Pan, Techo y Empleo" durante cuatro años (Ibíd.).

En la década de los 90, la política económica cambia y pasa a dirigir los procesos al gasto social para la población más vulnerable, involucrando al sector privado en el tema de vivienda, convirtiéndose en un "facilitador y regulador" y dejando que las organizaciones no gubernamentales asuman la función del financiamiento, construcción, cobranza, diseño del modelo y administración. Se crea el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) el 10 de Agosto de 1992 por Decreto Ejecutivo No. 003 y publicado en el Registro Oficial No. 1 del 11 de agosto de 1992 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013), conjuntamente con un nuevo modelo de Políticas de Vivienda Social. Años después, en 1996 se impulsó nuevamente "Un solo toque" con una proyección de once mil viviendas que solamente llegó a completarse en un 20%, luego se implementó el SIV para satisfacer el déficit cuantitativo y se entregaron 23.833 bonos para vivienda nueva y 24.054 para mejoramiento de viviendas existentes. La crisis económica que ocasionó varios problemas en la sociedad también afectó al Gobierno y fue demasiado complicado llevar adelante programas de vivienda (Aguirre, 2015).

La demanda de vivienda aumentaba para el año 2000 y se reconoce que las nuevas políticas implementadas no fueron útiles ya que los requisitos y criterios de selección resultaron confusos y se consideró como estrategia de campaña política. En el Gobierno Gutiérrez-Palacios se consigue entregar 10.623 bonos de vivienda y 15.702 bonos de mejoramiento, luego del derrocamiento de la presidencia el déficit habitacional llega a 1'430.000 unidades. Con el nuevo Gobierno en 2007 se reconoce el acceso a una vivienda digna, servicios básicos y mejor calidad de vida, además se incrementó el bono de mejoramiento de vivienda urbana y rural con un registro por parte del MIDUVI de 60.124 bonos entregados (Ibíd.). Se ejecutó también el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010 el cual planteó el Plan de Gobierno de la Revolución Ciudadana (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2007).

En el 2008 se aprueba la nueva constitución de la República del Ecuador, en donde menciona que parte de los derechos del buen vivir en la sección sexta de hábitat y vivienda artículo 30 que "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica" (Const., 2008, art, 30). Además en el artículo 375 del título VII para el régimen del buen vivir establece que:

"El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las rela-

ciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
3. Mantendrá un catastro nacional integrado georeferenciado, de hábitat y vivienda.
4. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.
5. Mejorará la vivienda precaria, dotará de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promoverá el alquiler en régimen especial.
6. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.
7. ...
8. Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.
9. ...



El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda (Const., 2008, art. 375).

Citado esto, se puede constatar que es un derecho constitucional tener un hábitat seguro y saludable garantizando una vivienda digna. Para cumplir con este objetivo el Gobierno Nacional delega funciones a diferentes entidades, entre ellas MIDUVI para ejercer este derecho de todo ciudadano. Además de ejercer rectoría sobre todos sus niveles para la elaboración de políticas de hábitat y vivienda. También en 2009 se presentó el Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013, que contó con estrategias y objetivos nacionales, entre ellos el número tres que pretende mejorar la calidad de vida de la población y establece políticas y lineamientos para garantizar vivienda y hábitat dignos, seguros y saludables, con equidad, sustentabilidad y eficiencia (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2009).

1. “...
2. Promover programas públicos de vivienda adecuados a las condiciones climáticas, ambientales y culturales, accesibles a las personas con discapacidades, que garanticen la tenencia segura y el acceso a equipamiento comunitario y espacios públicos de calidad.
3. Fortalecer la gestión social de la vivienda y la organización social de base en los territorios como soporte de los programas de vivienda.
4. Implementar estándares intersectoriales para la

construcción de viviendas y sus entornos, que propicien condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, espacio, seguridad; que privilegien sistemas, materiales y tecnologías ecológicas e interculturales.

5. Fortalecer las capacidades locales para la producción de materiales de construcción y de vivienda, promoviendo encadenamientos productivos que beneficien a los territorios y las comunidades.
6. Promover incentivos a la investigación tecnológica sobre alternativas de construcción de vivienda sustentables, en función del clima y del ahorro energético; y la recuperación de técnicas ancestrales de construcción.
7. ...”(Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2009, objetivo. 3).

En febrero de 2013, se crea el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017 que estableció una política definida y constituyente para los siguientes cuatro años, con directrices claras para cumplir varios objetivos, entre ellos mejorar la calidad de vida de la población.

El Buen Vivir plantea seis dimensiones básicas para planificar, encaminar y evaluar al BV en el Ecuador: el acceso universal a salud, educación, trabajo digno, vivienda y hábitat comenzando por el ejercicio pleno de los derechos para el mejoramiento de la calidad de vida por medio del agua, alimentación, salud, educación y vivienda

(Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2009).

Para la construcción de vivienda popular se incentiva la incorporación de materias primas nacionales por medio de la matriz productiva, también el coordinado trabajo entre los diferentes niveles de gobierno para mejorar la cobertura y la calidad de servicios básicos.

“La vivienda es otro de los elementos necesarios para la generación de capacidades en la población. No obstante, esta debe girar en torno a tres aspectos esenciales en los que la coordinación entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados y el gobierno central juega un rol importante. El primer aspecto es el acceso al suelo y a la vivienda: aquí cumple un papel fundamental la entrega de subsidios y créditos en condiciones preferentes. El segundo aspecto es la disponibilidad de servicios básicos, entre ellos los ya citados agua potable y saneamiento, así como también electricidad, alcantarillado y manejo de desechos sólidos. Por último, es necesaria la disponibilidad de espacios públicos y equipamiento tales como sistemas de transporte o espacios multifuncionales para actividades lúdicas para integrar a los hogares.” (Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013, p. 418) (Figura 2.1, 2.2).

El programa se propuso reducir el déficit habitacional cuantitativo nacional al 10.5% y en rural en 4.5% como meta para el año 2017 por medio de la implementación de políticas sectoriales que fortalezcan el desarrollo de programas para la adquisición, la construcción y el mejoramiento de las viviendas. También la reducción de brechas y desigualdades para impulsar el acceso a la vivienda y su financiamiento para los grupos más vulnerables.

### Meta 3.9 Reducir el déficit habitacional cuantitativo nacional al 10,5% y el rural en 4,5 puntos porcentuales

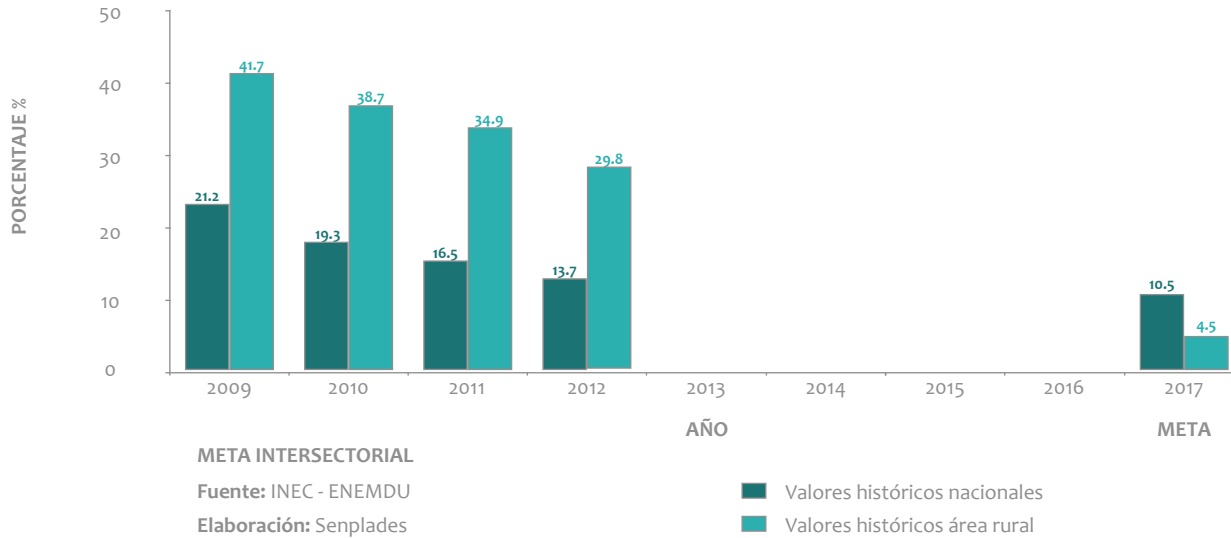


Figura 2.1 - Meta 3.9 Reducir el déficit habitacional cuantitativo nacional  
Fuente: Plan Nacional del Buen Vivir, 2013, p. 156

Por otro lado, desafortunadamente el crecimiento de la población urbana que existió desde los años 60, provocó un desarrollo urbano desordenado, con falta de planificación, regulación y control; generando segregación urbana en varios sectores; dado esto, sugiere la construcción de espacio público físico o "regeneración urbana" conjuntamente con el fortalecimiento de la identidad nacional que deberá ser manejado por los gobiernos locales en cada provincia. Entre las políticas y

lineamientos estratégicos a seguir por el PNBV se encuentra, garantizar el acceso a una vivienda adecuada, segura y digna en donde se plantean:

1. "Promover el desarrollo de programas habitacionales integrales accesibles a personas con discapacidad y adecuados a las necesidades de los hogares y las condiciones climatológicas, ambientales y culturales, considerando la capacidad de acogida de los territorios.

2. Incentivar una oferta de vivienda social que cumpla con estándares de construcción y garantice la habitabilidad, la accesibilidad, la permanencia, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los beneficiarios: transporte público, educación, salud, etc.
2. Generar instrumentos normativos y sus correspondientes mecanismos de aplicación, para regular y controlar el alquiler de vivienda y permitir un acceso justo.
3. Promover la construcción de viviendas y equipamientos sustentables que optimicen el uso de recursos naturales y utilicen la generación de energía a través de sistemas alternativos.
4. Definir, normar, regular y controlar el cumplimiento de estándares de calidad para la construcción de viviendas y sus entornos, que garanticen la habitabilidad, la accesibilidad, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los habitantes, como mecanismo para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.
5. Generar estrategias de mejoramiento de viviendas deterioradas y en condiciones inadecuadas, riesgosas o de hacinamiento.
6. Promover la organización y responsabilidad familiar y comunitaria, para garantizar su participación en la obtención de vivienda nueva o mejorada y en el mantenimiento oportuno y adecuado de las viviendas y sus entornos que evite el deterioro y los consecuentes riesgos.



Figura 2.2 - Plan Nacional del Buen Vivir  
Fuente: SENPLADES, 2013



Figura 2.3 - Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda  
Fuente: MIDUVI, 2011

7. Generar programas que faciliten los procesos de legalización de la tenencia y propiedad del suelo y las viviendas, con principios de protección y seguridad.
8. Promover el acceso equitativo de la población a suelo para vivienda, normando, regulando y controlando el mercado de suelo para evitar la especulación” (Secretaria Nacional de Planificación y Desarrollo, 2013, p. 487).

Las políticas de vivienda que establece el Gobierno Nacional deben ser puestos en práctica por todos los niveles de gobierno para consolidar el sistema económico social y solidario por medio de la transformación de la matriz productiva, la inclusión financiera democrática para la igualdad, la soberanía alimentaria, el desarrollo territorial y la vivienda de interés social.

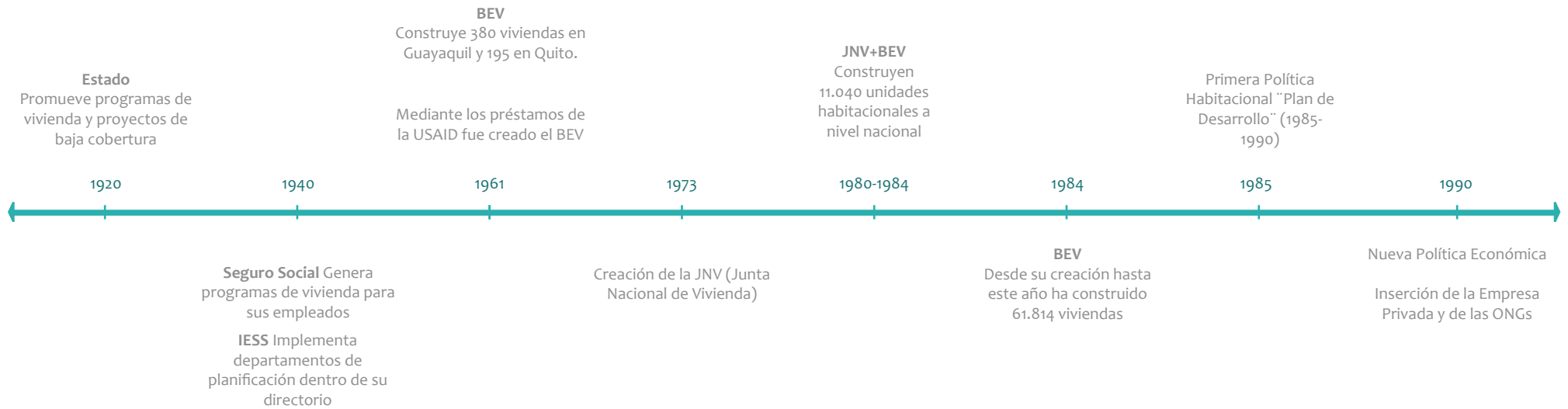
La LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO aprobada el 5 de julio del 2016 en el capítulo III aborda la vivienda de interés social desde su definición, parámetros, regulaciones, procedimientos administrativos, acceso al suelo y producción. Para la implementación de vivienda de interés social, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar todo el sistema.

“La producción social del hábitat es el proceso de gestión y ejecución de hábitat y vivienda, liderado por grupos de población organizada que operan sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del

Calidad de vida: “La calidad de vida empieza por el ejercicio pleno de los derechos del Buen Vivir: agua, alimentación, salud, educación y vivienda, como prerrequisito para lograr las condiciones y el fortalecimiento de capacidades y potencialidades individuales y sociales.” (Plan Nacional del Buen Vivir, 2013, p. 136)

sector público y/o privado y/o economía popular y solidaria. El gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat, facilitando el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción” (MIDUVI, 2016c, p. 38).

Históricamente en el Ecuador han existido tres políticas a nivel nacional que se han creado para tratar de resolver el déficit habitacional, la primera creada en los años veinte usando como mecanismo la construcción de programas y proyectos residenciales. En los años 60 se dió inicio a una nueva política generada a nivel de Latinoamérica con un esquema de financiamiento y ahorro interno que en el país fue manejado por La Agencia para el Desarrollo Internacional y el apoyo del Banco Ecuatoriano de Vivienda (BEV) desde 1961 y desde 1973 con la Junta Nacional de Vivienda trabajaron en la producción y la promoción de unidades residenciales. Bajo la influencia de Chile, en los años 90 Ecuador comienza a experimentar un importante diseño de políticas a cargo del Estado, convirtiéndose éste en regulador y dejando de ser el prestamista final. Por otro lado, las empresas privadas crean nuevas estrategias para captar ahorro y distribuir los recursos, y finalmente el beneficiario aporta con ahorro propio para su nuevo hogar (Aguirre, 2015). A inicios del siglo XXI se han dado importantes avances por medio de los tres programas nacionales que el gobierno ha promovido, pero el



problema persiste y progresa con el crecimiento poblacional y de hogares, sin embargo se espera que con las metas que plantea el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017 se alcancen y se pueda mejorar la vida de los más necesitados (Figura 2.4).

A continuación se analizan los diferentes organismos gubernamentales nacionales y locales que han aportado con la construcción de vivienda de interés social en el cantón Cuenca. El estudio se enfocará en Cuenca para hacer un aporte al cantón, que cuenta con 15 parroquias urbanas y 22 rurales, sus límites al norte son con

Cañar, Chimborazo y Guayas; al sur con Loja y Zamora Chinchipe; al este con Morona Santiago y al oeste con El Oro. El cantón tiene una población de aproximadamente 580.000 habitantes y una superficie de 15.730 hectáreas (Ilustre Municipio de Cuenca, 2016).

## 2.2. MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VI- VIENDA – MIDUVI (Figura 2.3)

### Junta Nacional de Vivienda

Mediante el decreto supremo No. 253, del 23 de febrero

de 1973 se crea la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), institución predecesora del MIDUVI como organismo del Gobierno Nacional del Ecuador con el objetivo de formular políticas de vivienda y coordinar actividades con diferentes entidades públicas o privadas para solucionar el déficit habitacional que se presentaba en ese entonces a nivel nacional (Enciclopedia del Ecuador, 2016; Aguirre, 2015). Desde los setenta se propone un "esquema de financiamiento que capta el ahorro interno, a través del sistema privado, cooperativo y mutual, así como del sector público (Banco Ecuatoriano de la Vivienda y del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social)" (Aguirre, 2015, p.16). El

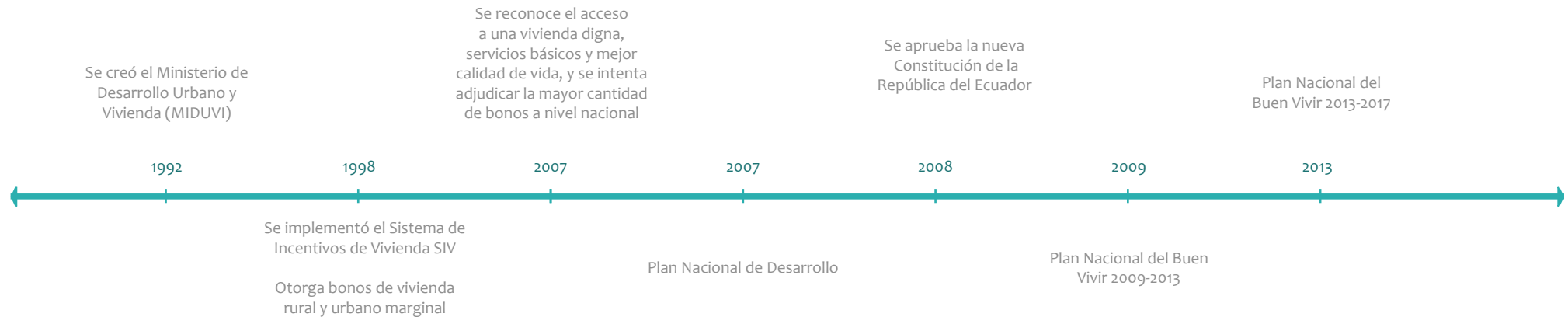


Figura 2.4 - Línea del Tiempo de las políticas de vivienda en Ecuador desde 1920 hasta 2013

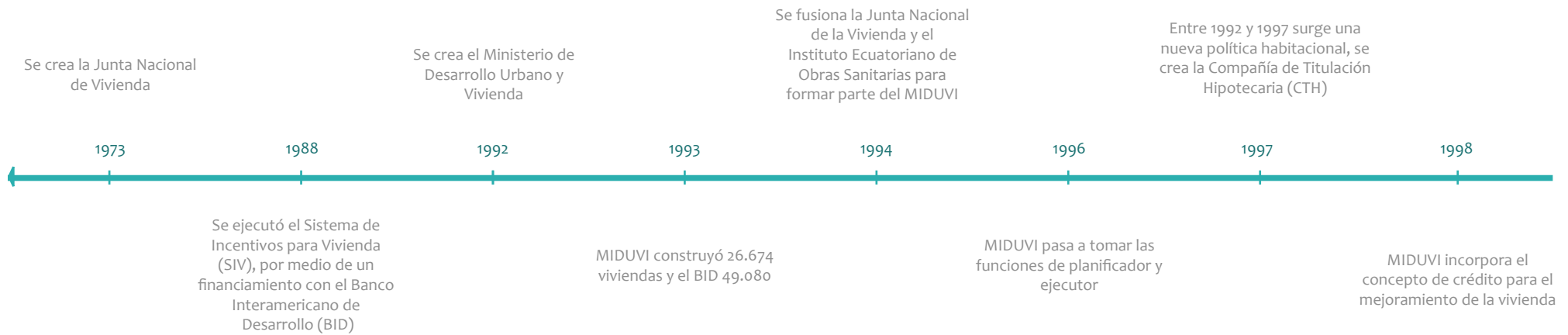
Fuente: Constitución de la República del Ecuador - Registro de la Vivienda Social en la ciudad de Cuenca a través de las Políticas Públicas de Vivienda, Departamento de Espacio y Población. Grupo Ciudades Sustentables - Programa Nacional de Vivienda Social – PNVS

eje principal de esta propuesta es la intervención gubernamental directa en la producción de unidades residenciales más no en la adjudicación de bonos. El Estado deja de ser prestamista final; y el empresarial intenta captar el ahorro interno por medio de la creación de nuevas instituciones integradas al mercado. Las consideraciones que se plantean para este esquema son que el Estado se encargue de subsidiar a los ciudadanos, intentando reducir la demanda enfocando su trabajo en la construcción de programas de vivienda, lo que benefició al cantón con la construcción de varios proyectos (Tabla 2.1).

En el año 1992 surge el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), mediante el Decreto Ejecutivo 003 (Presidencia de la República del Ecuador, 2008), es desde entonces que el Gobierno Nacional por su intermedio ha venido impulsando en los últimos años un cambio estructural en la política habitacional que se sustenta en la participación activa del sector privado y el Estado interviene como ente rector del sector y facilitador del acceso a vivienda para familias de menores recursos mediante la entrega de subsidios directos (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013a). Además en el

mismo acuerdo se menciona que una de las funciones del Ministerio es establecer políticas y estrategias, normas y regulación de desarrollo urbano de vivienda, saneamiento ambiental y protección del medio ambiente, también se expidió el Texto Unificado de Legislación Secundaria el 16 de enero del 2003 para normar el Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana (SIV) y el otorgamiento del bono de Vivienda Rural y Urbano Marginal (Ibíd.).

Según el estatuto funcional del Acuerdo Ministerial No.058 en el año 2009



“se expidió un Estatuto funcional del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en el que se determina que la misión principal de la Institución es: formular, dirigir y coordinar la ejecución de políticas en el ámbito de hábitat, vivienda y servicios domiciliarios de agua potable, saneamiento y residuos sólidos, que permitan contar con un sistema nacional de hábitat y asentamientos humanos sustentable, seguro y de calidad a través de la definición de planes, programas y proyectos que fortalezcan la integración y el desarrollo del país, además de gerenciar la gestión organizacional, a través del direccionamiento estratégico para el desarrollo de sistemas y procedimientos

de mejoramiento continuo que permitan optimizar la capacidad de respuesta de los procesos”(Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2014, p. 01).

La política de la institución es gestionar y normar el hábitat, vivienda y desarrollo urbano en todo el territorio para obtener una gestión de suelo que regule el uso y ocupación del mismo, y así reservar el suelo para vivienda de interés social, equipamientos y espacios públicos de calidad para toda la ciudadanía. También facilitar el financiamiento en créditos hipotecarios para los interesados en la vivienda ofertada (Figura 2.5).

Dentro de los programas y servicios que ofrece el MIDUVI podemos mencionar aquellos que brinda a través de la Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos; y la Subsecretaría de Vivienda.

### 2.2.1. SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y ASENTAMIENTOS HUMANOS.

La responsabilidad de esta secretaría es elaborar políticas nacionales de urbanismo, gestión de suelo, producción social del hábitat, ordenamiento territorial urbano y asentamientos humanos; con este producto dar asis-

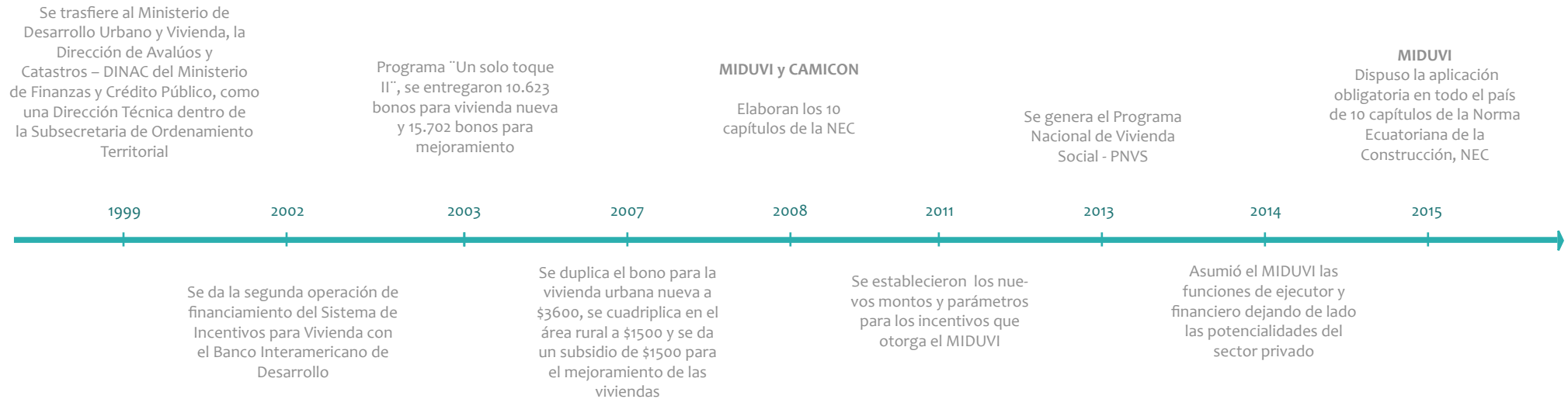


Figura 2.5 - Línea del tiempo del MIDUVI

tencia técnica a los GAD’s municipales para un mejor crecimiento de la ciudad. Así mismo, se deberá aplicar la Ley de Suelo, Hábitat y Vivienda y la Normativa Ecuatoriana de la Construcción (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016a).

### 2.2.2. SUBSECRETARIA DE VIVIENDA

Es la entidad encargada de elaborar políticas y normas técnicas de hábitat, vivienda, construcciones y reasentamientos por emergencias, además de garantizar que los procesos y proyectos sean construidos con sostenibilidad aportando con énfasis al sector más vulnerable

de la población. Entre sus objetivos estratégicos está la inversión en vivienda para la población más vulnerable tratando de sumergir en este campo a profesionales privados que puedan aportar y apoyar a los interesados en obtener préstamos hipotecarios con facilidad y finalmente aportar para que se realicen reformas gubernamentales que ayuden a la dotación de vivienda en todo el país (Ibíd.).

#### Políticas de Vivienda

La Institución gestionará todo lo que sea necesario para la entrega de bonos a la sociedad pero sobre todo a la población más vulnerable, cumpliendo con las regulaciones,

normas y Ley de Vivienda y buscando las mejores formas de pago, ofreciendo asociaciones financieras nacionales o internacionales pero siempre con el fin de dar la mejor solución para el problema habitacional. Es una entidad rectora de la vivienda a nivel urbano y rural de todo el país con un aporte muy importante para el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, y su labor se mantendrá en tres líneas transversales: libre acceso a la información institucional; equilibrio regional, étnico y de género en sus acciones; y, respeto a las diversas manifestaciones culturales (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013b).

Pero siempre rigiendo su acción o control a los objetivos planteados por el Plan del Buen Vivir 2013-2017 como documento prioritario para generar viviendas de interés social de calidad y así satisfacer el déficit habitacional.

### 2.2.3. EL SISTEMA DE INCENTIVOS PARA VIVIENDA URBANA SIV (Figura 2.6)

Es un sistema integral que se deberá aplicar para todo el territorio nacional, por medio del cual el Estado Ecuatoriano entregará un bono no reembolsable para vivienda urbana dirigido a las familias más necesitadas por medio de la participación pública y privada; y será adjudicado únicamente si se cumple con los requisitos dispuestos en un sistema transparente que elegirá al beneficiario y podrá ser utilizado únicamente en construcción de vivienda en un terreno propio, y será reembolsado específicamente por incumplimiento de lo estipulado. El objetivo del sistema está enfocado en crear programas de vivienda con condiciones de habitabilidad y servicios indispensables para finalmente tener una vida digna o "Sumak Kawsay". El valor de la vivienda se estipula desde los Seis Mil Cuatrocientos Treinta y Cuatro Dólares de los Estados Unidos de América con 00/100 ctvs, hasta Treinta Mil Dólares de los Estados Unidos (USD 6.434,00 hasta 30.000,00), incluyendo el terreno urbanizado más la vivienda (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013) (Figura 2.7).

Este programa entra en vigencia en 1998 para incrementar el porcentaje de viviendas propias en el país pero el problema habitacional persisten hasta la actualidad

PRODUCTOS DE LOS PROGRAMAS GENERADOS POR LA JUNTA NACIONAL DE VIVIENDA				
ITEM	PROYECTO	PROMOTOR	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	Bosque de Monay I - II	JNV – GAD Municipal	1988	733
2	Ciudadela Católica	JNV	1973	38
3	Corazón de Jesús	JNV	1976	59
4	Eucaliptos	JNV	1980	75
5	Experimental	JNV	1984	6
6	Huayna-Cápac I - II - III	JNV - BEV	1982 -1984	163
7	Patamarca	JNV	1988	297
8	Paraíso I - II	JNV - BEV	1978	321
9	Retamas	JNV	1985 - 1986	503
10	Totoracocha	JNV	1974	21
11	Tarqui	JNV - BEV	1991	16
12	Tomebamba	JNV - BEV	1980	322
13	Trigales	JNV	...	...

Tabla 2.1 - Conjuntos habitacionales identificados en la ciudad de Cuenca. (JNV: Junta Nacional de Vivienda. BEV: Banco Ecuatoriano de Vivienda) Fuente: Registro de la Vivienda Social en la ciudad de Cuenca a través de las Políticas Públicas de Vivienda (s.f)





Figura 2.6 - Ecoaldea Isla Santay  
Fuente: MIDUVI, 2010



Figura 2.7 - Proyecto Ciudad Victoria - Guayaquil  
Fuente: MIDUVI, 2012

considerando que se han obtenido grandes logros con los hogares más pobres y rurales.

En 1998, el déficit de la vivienda nacional era casi un tercio mayor al actual, afectando al 64% de todos los hogares” (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013, p. 4) y los programas desarrollados no han logrado superar el déficit ya que el ritmo de crecimiento demográfico en el Ecuador es de aproximadamente 111.000 hogares anuales en las seis ciudades más pobladas del país con un déficit cualitativo persistente que está focalizado en las viviendas rurales que carecen de piso firme (64%) y cubierta de zinc (43%) (Ibíd.).

El SIV ha estado en operatividad por cinco ocasiones, la primera en 1997 en donde se aprobó \$62 millones de dólares para el Programa de Apoyo al Sector Habitacional; luego en 2002 se opera con el Programa Multifase Apoyo al Sector Vivienda II con \$25 millones para mejorar viviendas y barrios. Seguido, en 2009 se aprueba un Programa Nacional para Infraestructura Social de Vivienda – PNISV por \$100 millones para los hogares de los tres primeros quintiles; la cuarta ocasión de operatividad en 2011 con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano – PNDU por \$71 millones para zonas marginales en la ciudad de Guayaquil; y finalmente la quinta ocasión con el Programa Nacional de Vivienda Social PNVS en 2013 con una proyección de acción por cuatro años hasta 2016 con un monto de \$104 millones de dólares (Ibíd.).

Las tres modalidades generales a las que se aplican los bonos son “Mi primera vivienda”, “Bono para construcción en terreno propio” y “Mejoramiento de vivienda” para lo cual se adjuntan los anexos 2, 3 y 4 (MIDUVI, 2016b).

Los aspirantes a estos incentivos económicos son perso-

nas naturales que presentarán la carpeta con los documentos necesarios para postular a cualquiera de las modalidades que ofrece la institución, la postulación debe realizarse por parte del jefe familiar mayor de edad y de no ser así debe cumplir con 15 años de edad y acercarse con un representante tutor. Además el proyecto debe estar calificado por MIDUVI para la adquisición de financiamiento por parte del Banco de Desarrollo del Ecuador por medio del programa PROHABIT.

Para la calificación del proyecto se expide un reglamento que establece las condiciones técnicas para la calificación de proyectos inmobiliarios de vivienda social que apliquen al bono de vivienda entregado por el MIDUVI y /o a la línea de crédito al promotor canalizada por el Banco del Estado en el Acuerdo Ministerial 220, en donde se plantean las disposiciones generales, los requisitos técnicos, los puntajes adicionales, los criterios de puntuación, calificación de los proyectos, parámetros del procedimiento, y las disposiciones finales firmadas en 2013, para más detalle sobre la calificación se adjunta el anexo 5 (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013d). Y también el anexo uno que es el formulario para la aplicación a cualquier bono.

Existen varios promotores inmobiliarios privados y públicos a nivel nacional, pero en el caso específico de Cuenca, la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP es la entidad creada por el GAD Municipal para combatir el déficit habitacional en el cantón. Cuando EMUVI-EP genera un programa de vivienda, tiene la posibilidad de calificarlo por medio de MIDUVI para la adquisición de líneas de crédito tanto para el promotor como para los compradores.

## Modalidades y adquisición

BONO PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (BONO INMOBILIARIO)					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Permite financiar la adquisición de una vivienda (casa o departamento) de un Proyecto Inmobiliario calificado por MIDUVI	Ciudadanos ecuatorianos, personas emigrantes, inmigrantes, retornados, refugiados	USD 6.000	USD 25.000	5% del valor de la vivienda.	Ser ciudadano ecuatoriano y no tener otros bienes destinados a vivienda en todo el territorio nacional
		USD 5.000	USD 30.000		
		USD 4.000	USD 40.000		

Tabla 2.2 - Bono de adquisición de Vivienda

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

BONO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Para mejorar, terminar o ampliar una vivienda construida, calificada por MIDUVI para realizar cualquier trabajo	Para todos los ecuatorianos	En la zona urbana y rural desde USD 2.000	Hasta USD 30.000	1 salario básico	Ser ciudadano ecuatoriano y no tener otros bienes destinados a vivienda en todo el territorio nacional

Tabla 2.3 - Bono para mejoramiento de Vivienda

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

BONO DE EMERGENCIA					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Para el financiamiento de una vivienda que ha sido o podría ser afectada por desastres naturales	Las personas que han sido declaradas como damnificadas y/o afectadas, debido a desastres generados por amenazas naturales o antrópicas	Vivienda mas terreno desde USD 13.500 y solamente vivienda desde USD 6.000	Hasta USD 30.000	Para la construcción de vivienda mas terreno el aporte debe ser de USD 900 y para la reposición de vivienda 1.5 Salario básico	Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con interés en comprar una vivienda calificada por el MIDUVI

Tabla 2.4 - Bono de Emergencia

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

BONO DE TITULACIÓN					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Para el financiamiento de formalización de transferencia de dominio de viviendas que aún no han sido formalmente legalizadas	Para todos los ecuatorianos	Hasta USD 400	Ninguno	La diferencia entre el valor del perfeccionamiento y el valor del bono	Ser ciudadano ecuatoriano y no tener otros bienes destinados a vivienda en todo el territorio nacional

Tabla 2.5 - Bono de Titulación

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

BONO MANUELA ESPEJO					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Para adjudicarse una vivienda que cumpla con sus necesidades normadas en la ley y así mejorar la vida de cada una de estas personas	ciudadanos ecuatorianos, que consten como personas con discapacidad en el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, y que deseen adquirir, construir o mejorar su vivienda	Vivienda más terreno desde USD 14.700  Vivienda desde USD 7.200	Hasta USD 30.000	USD 14.700: 3 SBU  USD 7.200: 2 SBU  USD 3.200: 1 SBU	Ser ciudadano ecuatoriano interesado en una vivienda calificada por el MIDUVI

Tabla 2.6 - Bono Manuela Espejo

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

BONO PARA CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA EN TERRENO PROPIO					
Descripción	Dirigido	Valor del Bono	Precio de la Vivienda	Aporte Mínimo del postulante	Requisitos
Permite financiar o complementar la construcción de una vivienda sobre un terreno propio del aspirante, con un Proyecto Inmobiliario calificado por MIDUVI	Los postulantes pueden ser ecuatorianos, emigrantes, retornados, refugiados pero siempre que en el terreno no exista ninguna vivienda, y en el caso de existir esta debe ser calificada como no recuperable por parte del MIDUVI	Sector urbano y rural desde USD 6.000  En el sector amazónico desde USD 8.000	Hasta USD 30.000	Sector urbano es de 2 salarios básicos y el área rural – Amazónica 1.5 salarios básicos	Ser ciudadano ecuatoriano y no tener otros bienes destinados a vivienda en todo el territorio nacional, aparte del terreno

Tabla 2.7 - Bono para construcción de Vivienda Nueva en terreno propio

Fuente: Modalidades y Adquisición: Acuerdo Ministerial 027-15 del 24 agosto de 2015

#### 2.2.4. SISTEMA DE APOYOS ECONÓMICOS (SAV)

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) también generó un Sistema de Apoyos Económicos (SAV), siendo este un sistema integral de ámbito nacional que patrocina al Sistema de Incentivos para Vivienda (SIV), con Apoyos Económicos, cuyo objetivo es contribuir a la mejora de la calidad de vida de las familias de menores ingresos, mediante el acceso a una vivienda en condiciones de habitabilidad y servicios básicos. Para lograr esto, el MIDUVI debe incorporar el capital del sistema integral (SAV) a su presupuesto de gestión y destinar los recursos necesarios para la ejecución del mismo (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2014).

Estas viviendas pueden ser construidas o mejoradas por ejecutores privados, responsables de promover, construir y comercializar las viviendas, dejando la responsabilidad de gestión y planificación del sistema al MIDUVI (Ibíd.).

Los apoyos económicos pueden financiar parcialmente la adquisición de vivienda, construcción de la vivienda en terreno propio o mejoramiento de la misma, en el área urbana; mientras que en área rural y urbano marginal, la construcción en terreno propio o mejoramiento de la vivienda y en casos excepcionales para la conexión de agua para consumo humano. Teniendo en cuenta que los terrenos o inmuebles utilizados para este fin deben tener: linderos y accesos definidos, un área mínima de 72m<sup>2</sup> y máxima de 400m<sup>2</sup>, servicios básicos de infraestructura, encontrarse localizados en las zonas de expansión establecidas por el GAD Cantonal dentro de sus planes de Desarrollo

y Ordenamiento Territorial. El sector en donde se implantará la vivienda debe mantener conectividad con los sistemas urbanos existentes relacionados con: accesibilidad, vías de conexión, sistema de transporte y proximidad a equipamiento comunitarios (Ibíd.) (Tabla 2.8).

### 2.2.5. PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL (PNVS)

El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda generó un Programa Nacional de Vivienda Social – PNVS en el año 2013 con una proyección de cuatro años, cuyo objetivo es facilitar el acceso a una vivienda adecuada, a personas de bajos recursos especialmente aquellas que pertenecen a los dos quintiles de menores ingresos.

Para lograr este objetivo el programa complementa los ahorros de los hogares beneficiados con apoyos económicos únicos de US \$6.000 por hogar no reembolsables, por medio del Sistema de Incentivos de Vivienda, financiando así la construcción de una vivienda unifamiliar en terreno propio del área urbana, urbano marginal y rural. En el área rural estos apoyos económicos serán asignados a grupos de hogares para de esta manera reducir el costo final de las viviendas y optimizar los recursos de transporte y materiales de construcción.

Estas viviendas se deberán construir por ejecutores privados, pudiendo ser organizaciones no gubernamentales, cooperativas o empresas responsables de promover, construir y comercializar las viviendas, fomentando así la participación del sector privado en el mercado de vivienda

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO				
Ámbito	Tipo de intervención	Valor del Apoyo Económico (USD)	Precio máximo de la vivienda (USD) (incluido el terreno)	Ahorro obligatorio mínimo del postulantes (USD)
Vivienda rural y urbano marginal	Construcción de vivienda nueva en terreno propio	6.000	30.000	500
	Mejoramiento de vivienda	2.000	30.000	300
Vivienda urbana	Adquisición de vivienda nueva (departamento)	6.000	15.000	434
		5.000	20.000	723
		3.500	25.000	1.978
		2.500	30.000	2.529
	Adquisición de vivienda nueva (casa)	5.000	15.000	706
		4.000	20.000	1.129
		3.000	25.000	2.472
		2.000	30.000	3.146
	Construcción de vivienda nueva en terreno propio	6.000	30.000 sin incluir terreno	706
	Mejoramiento de vivienda	2.000	30.000 sin incluir terreno	300

Tabla 2.8 - Condiciones de financiamiento  
Fuente: Programa Nacional de Vivienda Social SAV – BID, 2014

AÑO	DEMANDA PROYECTADA
2012	342.000
2013	348.669
2014	355.468
2015	362.400
2016	369.466

Tabla 2.9 - ELABORACIÓN: CGP-MIDUVI

Fuente: Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS, 2013

MONTO REQUERIDO	
2013	30.154.787
2014	28.973.404
2015	25.973.404
2016	18.898.404

Tabla 2.10 El monto requerido para el desarrollo del proyecto

Fuente: Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS, 2013

social, dejando la responsabilidad de gestión del programa al MIDUVI.

Este programa está dirigido solamente para las personas que forman parte del 9% de hogares que sufren déficit cuantitativo (Programa Nacional de Vivienda Social - PNVS, 2013).

“A la fecha, el MIDUVI registra alrededor de 19.628 hogares en espera de un Apoyo Económico. De estos, 14.000 hogares cumplen con las condiciones de elegibilidad del PNVS. A estos hogares se suman otros 2.333 que han quedado sin atenderse por el Programa Nacional de Infraestructura Social para Vivienda (PNISV), llegando a un total de 16.333 hogares precalificados para la presente operación.” (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2012) citado por (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013a, p.5).

Sabiendo que hasta el 2013 existían 16.333 hogares preclasificados en espera de un apoyo económico y que el crecimiento poblacional aumenta cada año, el PNSV plantea una demanda efectiva con una tasa de proyección de crecimiento de 1,95% (Tabla 2.9).

De estos hogares preclasificados, el 81% se encuentran en la zona rural, el 15% en la zona urbano marginal y el 4% restante se ubican en la zona urbana. El 8% de estos hogares cuentan con miembros con discapacidad, el 10% con mujeres como jefes de hogar, el 40% con tres o más menores de edad a su cargo. La mayor parte de los hogares que necesitan ser beneficiados por el PNSV son

residentes de la región costa con un 66%, principalmente en las provincias de El Oro, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos y Manabí; el resto se encuentra en la región sierra y amazónica, distribuido en un 30% y 4% respectivamente (Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2013a).

Los beneficiarios de este proyecto deben presentar evidencia de ser propietarios de un terreno que cumpla los requisitos del programa y deberán aportar un ahorro mínimo para participar de 300 dólares en el caso de los hogares rurales y urbanos marginales, y 500 dólares en el de los urbanos. El valor mínimo de la vivienda a financiar será igual al valor del Apoyo Económico más el ahorro mínimo del beneficiario.

Con la realización de este programa se espera que la cantidad de viviendas dignas aumenten y mejoren las condiciones de habitabilidad para las personas más vulnerables. El monto de crédito bancario destinado para el PNVS, es de 100 millones por parte del BID y 4 millones por parte del Gobierno Nacional a través del MIDUVI, completando 104 millones de dólares distribuidos para los cuatro años de vigencia (Ibíd.) (Tabla 2.10).

Luego de calificar el proyecto, la entidad pública o privada podrá aplicar para el programa VIVIENDA PROHÁBITAT (Bando de Desarrollo del Ecuador, 2016), distinguiendo dos operaciones:

1. Banca de Primer Piso se dirige directamente a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales,

Provinciales y Parroquiales, Empresas Públicas de Vivienda, Promotores Privados, Organizaciones Sociales y Alianzas Público Privadas, en donde se podrá financiar hasta el 80% del proyecto considerando que el 50% de las viviendas deberán tener un costo de hasta USD 40.000,00 y el restante entre USD 40.000,00 y USD 70.000,00. El crédito tendrá una tasa preferencial del 6.5% aplicado para Viviendas de Interés Social y Prioritario, sujetándose a los montos establecidos (Tabla 2.11). Este crédito podrá cubrir o financiar estudios, terreno, costos directos, fiscalización, fideicomiso, costos indirectos, componente social, imprevistos y escalamientos, entre otros.

1. Banca de Segundo Piso: Se puede financiar para adquisición y construcción de vivienda de interés social o prioritaria por medio de Intermediarios Financieros como Bancos, Cooperativas, Mutualistas, entre otras bajo las siguientes condiciones de financiamiento (Tabla 2.13 - 2.14).

Luego de haber mencionado todas las modalidades de bonos que ofrece y que otorga el MIDUVI, se cree que es necesario agregar la información de cuantos beneficiarios existen en el cantón a nivel urbano en los últimos años, para verificar si los proyectos planteados desde la creación del SIV han sido satisfactorios a nivel cantonal (Tabla 2.12).

MODALIDAD DE INTERVENCIÓN	VALOR DEL BONO	VALOR DEL BONO
Bono Inmobiliario (Adquisición de Vivienda)	USD 6.000	USD 25.000
	USD 5.000	USD 30.000
	USD 4.000	USD 40.000

Tabla 2.11 – Banca de Primer Piso  
Fuente: Banco de Desarrollo del Ecuador, 2016

BONOS ADJUDICADOS EN BENEFICIO DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA URBANA CANTÓN: CUENCA					
Vivienda Urbana		Información			
Año	Parroquia	Viviendas Nuevas	Mejoramiento	Total	Inversión
2007	CUENCA	19	3	22	\$72,900.00
2008	CUENCA	100	19	119	\$388,500.00
2009	CUENCA	13	15	28	\$69,300.00
2010	CUENCA	3	0	3	\$13,600.00
2011	CUENCA	101	0	101	\$499,400.00
2012	CUENCA	1	1	2	\$5,100.00
2013	MIRAFLORES - EMUVI-EP	42	0	42	\$567,861.00
2015	SAYAUSI	0	1	1	\$2,200.00
	SANTA MARIA DEL VERGEL	0	3	3	\$6,600.00
	CUENCA	2	0	2	\$12,000.00
	CUENCA (SAN SEBASTIAN)	0	1	1	\$2,200.00
	CUENCA (YANUNCAY)	0	4	4	\$8,800.00
	<b>TOTAL</b>	<b>281</b>	<b>47</b>	<b>328</b>	<b>\$1'648,461.00</b>

Tabla 2.12 – Detalle de proyectos de vivienda urbana  
Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO PARA PROMOTORES INMOBILIARIOS	
Plazo	Hasta 5 años
Período de gracia	Hasta 36 meses
Tasa de interés	6,5%
Garantía real	Equivalente al 120% del saldo del capital
Póliza de seguro	Todo riesgo de construcción

Tabla 2.13 – Banca de Segundo Piso – Para promotores inmobiliarios  
Fuente: Banco de Desarrollo del Ecuador, 2016

CONDICIONES DE FINANCIAMIENTO PARA PERSONAS NATURALES (BENEFICIO FINAL) PARA VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL	
Monto	Hasta USD 40.000,00 a cada beneficiario final
Plazo	Hasta 20 años, de acuerdo al plazo de la operación de crédito a redescantar
Tasa de interés	4,99%
Garantía real	Equivalente al 105% del saldo del capital
Póliza de seguro	Contra incendio y de desgravamen

Tabla 2.14 – Banca de Segundo Piso – Para personas naturales  
Fuente: Banco de Desarrollo del Ecuador, 2016

### 2.2.6. ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DEL MIDUVI

La Junta Nacional de Vivienda (JNV), institución predecesora del MIDUVI enfocaba su política en generar programas de vivienda con la ayuda de entidades financieras privadas que se encargaban de los créditos para los interesados. Pero actualmente, las políticas manejadas en el ministerio se dirigen a facilitar el financiamiento para la obtención de créditos hipotecarios a largo plazo para que las familias puedan acceder a la compra de las viviendas, más no en la construcción de programas habitacionales, lamentablemente con la política de bonos la incidencia en la ciudad de Cuenca es menor. También intentan fomentar la gestión pública para mejorar el hábitat de los ciudadanos más necesitados, a nivel de vivienda, y desarrollo urbano nacional, buen manejo de la normativa expedida a nivel nacional y local, propone crear una normativa adecuada para gestionar el suelo, en cuanto a: uso, ocupación y mercado, y reservas de suelo para viviendas de interés social, equipamiento y espacios públicos; y adicionalmente fortalece convenios con instituciones públicas para generar más desarrollo a nivel nacional.

Pese a esta declaración de buenas intenciones, la asisten

Condiciones mínimas de habitabilidad:

Las condiciones mínimas de habitabilidad citadas en el Acuerdo Ministerial No. 201 firmado el 12 de julio del 2013 se refieren a que la vivienda debe ser funcional, segura, privada, factible de crecimiento, con un área no menor a 40m<sup>2</sup> para el sector urbano y de 36 m<sup>2</sup> para la zona rural y urbano marginal, tendrá al menos dos dormitorios, área social, cocina, con servicios básicos, infraestructura de agua potable, evacuación de aguas servidas, instalaciones eléctricas y que todo esté acompañado por la aprobación del GAD Municipal. En el caso de no contar con infraestructura sanitaria se puede acceder al tratamiento de aguas residuales anaeróbico tipo biodigestores o pozos sépticos, para cuya ejecución se cuenta con el financiamiento y la asesoría de la Secretaría Nacional de Agua SENAGUA.

cia técnica para mejorar el hábitat de los ciudadanos, en la ciudad de Cuenca no se da por parte del MIDUVI, así como tampoco ha existido ningún apoyo de la Subsecretaría de Vivienda (Izquierdo, 2016).

Es así como el Ministerio ofreció tomar acciones estratégicas mediante la elaboración del Plan Integrado 2010 de Ordenamiento Territorial, Vivienda, Agua Potable y Saneamiento, sin embargo en la ciudad de Cuenca este intento de planificación no ha tenido mayor incidencia pues la producción de vivienda de interés social la maneja el GAD Municipal de Cuenca y la ordenanza municipal es la que regula la ocupación de suelo, y en el tema de la provisión de servicios básicos como agua potable y alcantarillado se maneja por medio de Empresa Pública Municipal de Telecomunicaciones, Agua potable, Alcantarillado, y Saneamiento de Cuenca (ETAPA). En cuanto al financiamiento, se sabe que existen varias familias en la provincia del Azuay que se han beneficiado con los bonos que ofrece el MIDUVI, para la compra tanto del terreno como de la vivienda.

### 2.3. INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es una Entidad Gubernamental con facultad para aplicar el Sistema

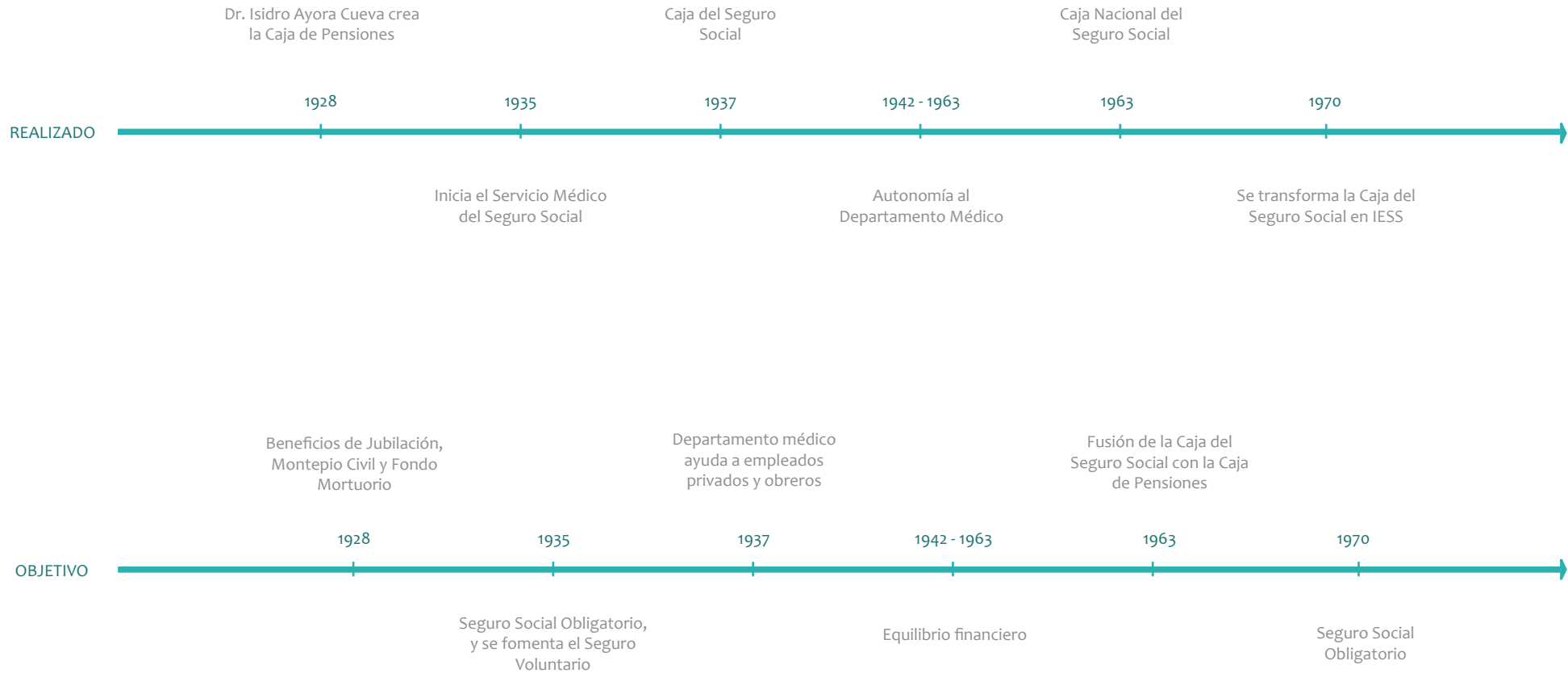


Figura 2.8- Actividades realizadas por Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social  
Fuente: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016



PRODUCTOS Y SERVICIOS					
	Préstamos Hipotecarios	Préstamos Quirografarios	Préstamos Prendarios	Banca de Inversión	Negocios Fiduciarios
Afiliados	X	X	X		X
Jubilados	X	X	X		X
Personas Naturales			X		X
Personas Jurídicas				X	X

Tabla 2.15 - Productos y Servicios  
Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016

PRÉSTAMOS DE CONSTRUCCIÓN O COMPRA DE VIVIENDA					
	Destinado	Dirigido	Financiamiento	Plazo	Tasa de Interés
Vivienda de Interés Público	Únicamente a personas que no tienen vivienda	Afiliados y jubilados	100% del valor del inmueble	Hasta 25 años	6%
Vivienda Terminada	Casas o departamentos	Afiliados y jubilados	100% hasta USD \$100.000	Hasta 25 años	Tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda
Construcción de Vivienda	Edificación en terrenos libres	Afiliados y jubilados	100% hasta USD \$100.000	Hasta 25 años	Tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda
Remodelación y ampliación de vivienda	Modificar o adicionar a la vivienda sin involucrar a la estructura, y sin superar los 40m <sup>2</sup>	Afiliados y jubilados	50% de la vivienda con un monto máximo de USD \$150.000	Hasta 15 años	Tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda
Adquisición de terreno	El terreno de hasta máximo 5.000 m <sup>2</sup> en zona urbana y 10.000 m <sup>2</sup> en zona rural	Afiliados, afiliados voluntarios y jubilados	100% hasta USD \$100.000	Hasta 12 años	Tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda
Adquisición de terreno y construcción	El terreno debe tener hasta 5.000 m <sup>2</sup> en zona urbana y 10.000 m <sup>2</sup> en zona rural	Afiliados y jubilados	100% hasta USD \$100.000	Hasta 25 años	Tasa activa efectiva referencial del segmento de vivienda

Tabla 2.16 - Préstamo de construcción o compra de vivienda  
Fuente: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016

del Seguro General Obligatorio a todos los ciudadanos, así también, principios de solidaridad, equidad, eficiencia y dar sobre todo seguridad social a toda persona que requiera de los servicios y prestaciones que ofrece. Además cuenta con varios recursos financieros que deben ser invertidos en proyectos que beneficien socialmente a todo el territorio nacional, respetando el entorno natural y cultural para mejorar la calidad de vida (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016).

En 1928 el gobierno de turno crea una Caja de Pensiones, la cual se encargaría de las Jubilaciones y Montepío Civil, Retiro y Montepío Militares, Ahorro y Cooperativa, es decir, una aseguradora del patrimonio propio. Mas tarde, en 1935 se crea el Instituto Nacional de Previsión con la finalidad era establecer la practica del Seguro Social Obligatorio, conjuntamente se funda el Servicio Médico del Seguro Social.

En 1937 nace la Caja del Seguro Social para empleados privados y obreros para luego en 1963 fusionarla con la Caja de Pensiones para formar la Caja Nacional del Seguro Social que en 1970 pasa a ser el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Figura 2.8).

### 2.3.1. BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL (BIESS)

Por medio del Art. 372 de la Constitución de la República del Ecuador se establece que el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social es el responsable de canalizar y administrar sus inversiones y los fondos públicos, junto a este mandato constitucional se aprueba la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) el 11 de mayo de 2009, el cual abre sus puertas a

los afiliados en el año 2010.

El objetivo principal de la institución es apoyar con proyectos de inversión para mejorar la economía ecuatoriana, fuentes de empleo y valor agregado. Además de prestar servicios con créditos hipotecarios, prendarios y quirografarios dirigido a todos los afiliados y jubilados del IESS por medio del sistema financiero nacional.

#### 2.3.1.1 Productos y servicios (Tabla 2.15)

Los préstamos dirigidos exclusivamente a la construcción o compra de vivienda, están clasificados en los préstamos hipotecarios aplicados a las personas afiliadas o jubiladas del IESS bajo la denominación: Compra de vivienda nueva o usada, Construcción de vivienda, Remodelación, ampliación o mejora de vivienda, comprar de terreno, construcción de vivienda, Adquisición de oficinas, locales comerciales y consultorios, Sustitución de hipoteca. De estos préstamos se describen a continuación aquellos dirigidos a la construcción o compra de vivienda (Tabla 2.16).

En la ciudad de Cuenca existen varios proyectos de interés social realizados por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS, los cuales se realizaron mediante convenios con diferentes entidades gubernamentales enfocadas en construir programas habitacionales para personas de bajos recursos económicos.

Dentro de los convenios que ha realizado con entidades nacionales y locales en Cuenca son MIDUVI – IESS y el GAD Municipal de Cuenca - IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2016).

#### 2.3.2. CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN INTER-INSTITUCIONAL CELEBRADO ENTRE EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL – IESS Y EL MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA – MIDUVI (Figura 2.9)

Tanto el MIDUVI como el IESS son entidades gubernamentales que buscan prestar servicios que generen desarrollo y beneficio a la comunidad, es por ello que proceden a suscribir un convenio en abril del 2008 que constituye un instrumento para generar políticas de cooperación interinstitucional que originen proyectos inmobiliarios planteados por MIDUVI con el financiamiento del IESS, la firma de este documento ha permitido que varias familias ecuatorianas puedan acceder a una vivienda con la facilidad de poder adquirir financiamiento económico del IESS.

Este convenio tiene vigencia de un año y está sujeto a ser modificado de existir nuevos y comunes intereses, para ampliarlo se deberá realizar un nuevo documento con 30 días antes de la finalización del mismo y en el caso de incumplimiento se llevarán las causas a la parte jurídica (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, 2016).

#### 2.3.3. CONVENIO MARCO DE COOPERACIÓN INTER-INSTITUCIONAL ENTRE EL INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL Y EL GAD MUNICIPAL DE CUENCA

El IESS y el Municipio de Cuenca realizan el convenio para diversificar y descentralizar las inversiones del IESS, operar



Figura 2.9 - Urbanización Vista al Río



Figura 2.10 - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

de manera conjunta para que los predios de su propiedad se conviertan en proyectos inmobiliarios, y cooperar en el mejoramiento de los servicios de salud a los afiliados (Figura 2.10).

Parte del plan de inversiones financieras del IESS, es generar fideicomisos y el documento tiene como objetivo realizarlos con el GAD Municipal de Cuenca que será quien administre los fondos a través de su Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda – EMUVI-EP.

“Este plan específico de inversión, responde a la legal descentralización de las inversiones del IESS hacia el I. Municipio de Cuenca, con el propósito fundamental de que el ahorro de los afiliados del Cantón Cuenca se invierta también en esa jurisdicción en valores de titularización provenientes de cartera hipotecaria que financie viviendas con el objetivo de incentivar así el crecimiento económico del Cantón Cuenca a través del incremento de la producción, el empleo y el ejercicio del derecho de los habitantes de acceder a la propiedad de una vivienda” (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS, 2016).

PRODUCTOS Y SERVICIOS	
IESS	GAD MUNICIPAL DE CUENCA
<p>Aportar a los fideicomisos que para el efecto se constituirán, los inmuebles y recursos de su propiedad, que por acuerdo de las partes y en función de los programas o proyectos que se acordaren, se los destine a cumplir los objetivos de este convenio, contando para ello con la decisión de la Comisión Técnica de Inversiones.</p> <p>Adoptar oportunamente las acciones administrativas y decisiones institucionales que permitan viabilizar la ejecución de los objetivos de este convenio.</p> <p>Transferir al Municipio o a su entidad participante EMUVI, mediante venta directa o cualquier otro procedimiento legalmente permitido, los inmuebles de su propiedad que sean de interés mutuo, para cumplir los objetivos del presente convenio.</p> <p>Las demás obligaciones que en virtud de la ejecución de este convenio se generen y que le corresponda asumir.</p>	<p>Adoptar las acciones urbanísticas necesarias, mediante la expedición de planes especiales, ordenanzas especiales, proyectos técnicos o estudios de detalle, que posibiliten la operación inmobiliaria de las propiedades del IESS y su integración o regeneración urbana de los sitios de propiedad de IESS y su entorno.</p> <p>Participar a través de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda – EMUVI, en los Fideicomisos Específicos o Asociaciones a constituirse para viabilizar la ejecución de los proyectos objeto de este convenio, aportando estudios, servicios, bienes inmuebles, u otros recursos, de acuerdo a la programación aprobada por la Junta de Fideicomiso.</p> <p>Las demás obligaciones que en virtud de la ejecución de este convenio se generen y que le corresponda asumir.</p>

Tabla 2.17 - Convenio IESS - I. Municipio de Cuenca

Fuente: Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 2005

Los fideicomisos deberán realizarse para el beneficio del cantón y estarán dirigidos, con una garantía hipotecaria, a proyectos inmobiliarios de vivienda digna y completamente nueva que cuenten con infraestructura de servicios básicos y cuyo precio oscile entre 6.000 y 30.00 dólares americanos. Las condiciones que tiene el convenio para el fideicomiso se resumen en que cada beneficiario tendrá una deuda respecto a su ingreso familiar y será pagada en dólares americanos, además de ser calificado por la Superintendencia de Compañías para la adjudicación del crédito.

Diversos inmuebles sin ninguna producción que son propiedad del IESS se encuentran en el cantón Cuenca, los cuales generan un gasto constante en protección y mantenimiento en lugar de producir utilidad para los afiliados y jubilados. En este sentido el GAD Municipal de Cuenca tiene la facultad de velar por una correcta ocupación de suelo y promover un desarrollo armónico. Es por ello que, las dos partes se comprometen a: (Tabla 2.17)

En fin, las obligaciones que tiene cada empresa estudiada, se enfocan en servir a los ecuatorianos y por ende a los cuencanos. Todo el siglo XX el Estado a generado varias estrategias para combatir el déficit habitacional en todo el país, pero el crecimiento poblacional y la demanda de vivienda aumenta considerablemente cada año; a inicios del 2000, se entregan incentivos económicos a varias familias para construcción y mejoramiento por medio del MIDUVI, pero todos estos esfuerzos se han realizado a nivel nacional y no han logrado superar el problema



habitacional. A partir del 2001 el gobierno local municipal impulsó la gestión y producción de vivienda con la creación de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, entidad que ha generado varios programas de vivienda para el cantón. El soporte del nuevo Gobierno de turno, en 2007 se reconoce el acceso a la vivienda y se reitera el apoyo gubernamental a los GAD's municipales para la generación de programas públicos de vivienda adecuados a las condiciones de vida para las personas más necesitadas.





# Capítulo



POLÍTICAS LOCALES DE VIVIENDA EN EL CANTÓN CUENCA









### 3.1 POLÍTICAS LOCALES DE VIVIENDA EN EL CANTÓN CUENCA

El déficit habitacional existente en el cantón Cuenca referido al censo del 2010 muestra que un 32.28% de los habitantes viven en casas de inquilinato, hoteles, pensiones, residenciales, hostales o en viviendas colectivas. La materialidad de cubiertas que predomina es asbesto con un 48.50%, la teja en un 28.32%, también es bastante usado el zinc y hormigón, en el caso de las paredes exteriores con un 76.72% de construcción en ladrillo o bloque; piso flotante, duela o tablón es el material más usado en pisos con un porcentaje de 32.55% y luego la cerámica o baldosa; la precariedad de las viviendas también se ve reflejada en la materialidad utilizada y el estado de las viviendas. Es preocupante la muestra de viviendas que no tienen servicio higiénico con un 5.98%; la procedencia del agua que llega a la vivienda no es de la red pública, sino por otros medios en un 12.10%, en el caso de la procedencia de la luz eléctrica un 98.43% la adquieren de la empresa eléctrica (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, 2010b).

El Gobierno Ecuatoriano como respuesta a los problemas de vivienda ha generado una serie de programas de vivienda y políticas públicas a nivel nacional que han intentado mejorar la calidad de vida de los ecuatorianos más necesitados, basándose en El Plan Nacional del Buen Vivir (2013-2017). Pero también las municipalidades se han visto obligadas a generar nuevos programas para de esta manera ayudar a reducir el déficit antes mencionado y

proponer políticas de vivienda que generen desarrollo. En el caso del cantón Cuenca, el GAD Municipal propone crear la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP para intentar solucionar el déficit y aportar con el mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios, el barrio y la ciudad a nivel cantonal, generando políticas locales que de alguna forma ayuden a satisfacer los problemas de precariedad y habitabilidad (Figura 3.1).

### 3.2 EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA - EMUVI-EP

La Ordenanza de Constitución de la EMUVI-EP, menciona que la Municipalidad (actual GAD Municipal) de Cuenca tiene como competencia el desarrollo físico y urbano de la ciudad, por lo tanto es la encargada de alcanzar un desarrollo armónico en el cantón. Identificados estos problemas en 2001, se propone crear una empresa que ayude a ejecutar planes, programas y proyectos habitacionales alternativos para todo el cantón, denominada Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, entidad que ayudaría a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo y la cual regiría su funcionamiento basándose en la Ordenanza que regula la organización y funcionamiento de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, EMUVI-EP, normativa legalmente expedida por el GAD Municipal de Cuenca. En la cual se establece que “El objeto de EMUVI EP es procurar y facilitar el acceso a la vivienda y al suelo para vivienda, principalmente de la población vulnerable de escasos recursos económicos o en situación de riesgo”

(Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, 2015d, parr. 2). Otro de sus objetivos generales es generar políticas de vivienda dirigidas a la estructura habitacional básica para que una familia viva dignamente, así mismo, la planificación de la ciudad para crear un crecimiento controlado del territorio y así evitar invasión y hacinamiento. Las viviendas deben cumplir con determinados lineamientos como: economía, eficiencia, calidad, sostenibilidad, seguridad, accesibilidad, respeto a los demás habitantes y a la ciudad, equilibrando el desarrollo de la comunidad a través de un buen emplazamiento para conseguir la mejor relación entre lo urbano y lo rural y entre los habitantes y la ciudad (Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca, 2015d) (Figura 3.2).

Las construcción de viviendas se ve enmarcada en programas, planes y proyectos de viviendas implementados por la misma empresa que intentar dar acceso a los ciudadanos de suelo y vivienda por medio de administración directa, como promotora, o en asociación con otros actores del sector público o privado, nacionales o extranjeros. Estos programas podrán ser dirigidos a vivienda de planta nueva, mejoramiento habitacional, restauración y rehabilitación de viviendas adicionando el apoyo a los procesos de producción social de vivienda de pequeños y medianos productores.

El primer paso antes de concretar cualquier diseño arquitectónico es la adquisición del terreno, para lo cual la Municipalidad no tiene ninguna planificación urbana

determinada, es por ello que, en ciertas ocasiones EMUVI-EP se ha visto obligada a expropiar los terrenos improductivos y sin uso para la construcción de las viviendas, citado como reglamento constitucional en el artículo 376 "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley..." (Const., 2008, art, 376), seguido se debe proyectar y diseñar la urbanización para luego comercializar y adjudicar las viviendas. De la administración y la venta del proyecto se encarga la misma empresa, pero para la construcción existen nuevamente problemas económicos que no permiten a la EMUVI-EP realizar la obra. Entonces la empresa recurre a un banco de arquitectos y fiscalizadores para así delegar la construcción de la obra ingenieril y luego el número definido de viviendas para cada uno; así es como se construyen la mayoría de urbanizaciones hasta el 2008 que se implementa el Sistema Nacional de Contratación Pública (Córdova, 2016).

Una vez cumplidos todos los requisitos que la empresa exige, se procede a la siguiente fase de pre-calificación en la cual se depositará el 5% del valor de la vivienda y luego el siguiente 5% para reservar la compra del bien, a partir de esto el futuro propietario debe realizar el pago del 90% restante por medio de una entidad financiera privada, como puede ser: Mutualista Pichincha, Banco del Pacífico, Banco del Pichincha, Banco de Guayaquil, BIESS.

También se debe mencionar la ayuda del MIDUVI, entidad que ofrece bonos para adquisición de terreno y vivienda



Figura 3.1 - Ministerio de Urbanización y Vivienda  
Fuente: MIDUVI, 2014



Figura 3.2 - Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP –  
Urbanización Los Capulíes  
Fuente: EMUVI-EP, 2016

MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA									
INFORMACIÓN BONOS INMOBILIARIOS ADJUDICADOS EN EL CANTÓN CUENCA									
N°	OBRA	INVERSIÓN TOTAL (BONO) (SIN IVA)	FECHA DE TERMINACIÓN DE OBRA (DD/MM/AAAA)	FECHA DE INAUGURACIÓN DE OBRA (DD/MM/AAAA)	N°	OBRA	INVERSIÓN TOTAL (BONO) (SIN IVA)	FECHA DE TERMINACIÓN DE OBRA (DD/MM/AAAA)	FECHA DE INAUGURACIÓN DE OBRA (DD/MM/AAAA)
1	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13500,00	05/08/14	SIN INAUG.	22	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13521,00	26/08/14	SIN INAUG.
2	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13501,00	06/08/14	SIN INAUG.	23	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13522,00	27/08/14	SIN INAUG.
3	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13502,00	07/08/14	SIN INAUG.	24	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13523,00	28/08/14	SIN INAUG.
4	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13503,00	08/08/14	SIN INAUG.	25	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13524,00	29/08/14	SIN INAUG.
5	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13504,00	09/08/14	SIN INAUG.	26	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13525,00	30/08/14	SIN INAUG.
6	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13505,00	10/08/14	SIN INAUG.	27	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13526,00	31/08/14	SIN INAUG.
7	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13506,00	11/08/14	SIN INAUG.	28	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13527,00	01/09/14	SIN INAUG.
8	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13507,00	12/08/14	SIN INAUG.	29	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13528,00	02/09/14	SIN INAUG.
9	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13508,00	13/08/14	SIN INAUG.	30	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13529,00	03/09/14	SIN INAUG.
10	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13509,00	14/08/14	SIN INAUG.	31	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13530,00	04/09/14	SIN INAUG.
11	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13510,00	15/08/14	SIN INAUG.	32	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13531,00	05/09/14	SIN INAUG.
12	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13511,00	16/08/14	SIN INAUG.	33	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13532,00	06/09/14	SIN INAUG.
13	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13512,00	17/08/14	SIN INAUG.	34	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13533,00	07/09/14	SIN INAUG.
14	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13513,00	18/08/14	SIN INAUG.	35	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13534,00	07/09/14	SIN INAUG.
15	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13514,00	19/08/14	SIN INAUG.	36	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13535,00	09/09/14	SIN INAUG.
16	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13515,00	20/08/14	SIN INAUG.	37	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13536,00	10/09/14	SIN INAUG.
17	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13516,00	21/08/14	SIN INAUG.	38	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13537,00	11/09/14	SIN INAUG.
18	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13517,00	22/08/14	SIN INAUG.	39	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13538,00	12/09/14	SIN INAUG.
19	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13518,00	23/08/14	SIN INAUG.	40	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13539,00	13/09/14	SIN INAUG.
20	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13519,00	24/08/14	SIN INAUG.	41	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13540,00	14/09/14	SIN INAUG.
21	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13520,00	25/08/14	SIN INAUG.	42	REASENTAMIENTO- MATÍAS OCHOA- SININCAY	13541,00	15/09/14	SIN INAUG.
<b>TOTAL</b>							<b>567861,00</b>		

Tabla 3.1 - Bonos adjudicados en beneficio de los proyectos de EMUVI-EP  
Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016

dependiendo del caso. Por medio de MIDUVI, únicamente se han entregado 42 bonos en beneficio del proyecto de vivienda de interés social Miraflores, en el condominio "Matías Ochoa" según los datos proporcionados por la Dirección de la Provincia del Azuay el 21 de junio del 2016. Anexo 7 y 8 (Tabla 3.1) (Figura 3.3).

El único ingreso económico anual con el que cuenta la empresa es el "impuesto a los inmuebles no edificados" otorgado por el GAD Municipal, que consta en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD y "establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación." (Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, 2011) pero este presupuesto cubre únicamente salarios para funcionarios y mantenimiento de las oficinas (Izquierdo, 2016). El monto no permite construir una urbanización, así que para ciertos rubros se recurre al Banco de Desarrollo por medio del programa de vivienda PROHABIT, y también el GAD Municipal pone a disposición todas las entidades municipales para generar un proyecto más eficiente con buena accesibilidad, servicios básicos y toda la facilidad y rapidez para los trámites y permisos administrativos (Córdova, 2016) (Figura 3.4).

### 3.2.1 Normativa a ser observada por la empresa

Los organismos y dependencias de las funciones del Estado o entidades que integran el régimen seccional autónomo son responsables de cumplir desde el 2008

todos los parámetros que rige la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, según los intereses públicos que se presenten. Conjuntamente se crea el Sistema Nacional de Contratación Pública (SNCP) con el objetivo de planificar, organizar, controlar, normar y contratar todos los procedimientos ejecutados por entidades gubernamentales para garantizar la eficiencia en la gestión económica de los recursos públicos por medio de contratos que tengan una aplicación efectiva de las normas contractuales, además de ayudar a la participación de micro empresas y medianas empresas (Instituto Nacional de Contratación Pública, 2008) (Figura 3.5 - 3.6).

Este sistema cuenta con un portal informático que es de uso obligatorio para todas las entidades, administrado por el Instituto Nacional de Contratación Pública y es "el único medio empleado para realizar todo procedimiento electrónico relacionado con un proceso de contratación pública" (Instituto Nacional de Contratación Pública, 2008, art. 21); por ello, es obligatorio que toda la información relevante sea publicada a través de COMPRASPUBLICAS. La adjudicación de los contratos, es un proceso que luego de presentar todos los documentos y de prever el financiamiento del mismo, la máxima autoridad de la institución procede a evaluar y otorgar al oferente que responda a la propuesta de mejor costo (Ibíd.).

En el caso de la Empresa Municipal de Vivienda también se tendrán que aplicar la constitución de la república, políticas de vivienda implementadas por el PNBV 2013-



Figura 3.3 - Obras Ingenieriles  
Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016



Figura 3.4 - Vivienda EMUVI- EP  
Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016



Figura 3.5 - Norma Ecuatoriana de la Construcción  
Fuente: MIDUVI, 2016



Figura 3.6 - Norma Ecuatoriana de la Construcción  
Fuente: MIDUVI, 2016

2017, Ley Organica del Sistema Nacional de Contratacion Publica (LOSNC) reglamento de la LOSNCP, acuerdos y reglamentos vigentes, y los 10 capítulos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC 11 para la ejecución de las obras arquitectónicas y civiles. Adicionalmente las entidades deben regir su trabajo bajo las normas de control interno para las entidades, organismos del sector público y de las personas jurídicas de derecho privado que dispongan de recursos públicos, es decir que el GAD Municipal obligatoriamente se rige a todas las leyes y normas estatales.

Luego de saber cuáles son las leyes nacionales, se procede a investigar sobre los reglamentos locales que existen como la Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, la cual en base a la Constitución y COOTAD, "establece que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad de la ciudad, y en ejercicio pleno de la ciudadanía"(Const., 2008, art, 31). Entre todas normativas expuestas para que la ciudad crezca ordenadamente y con calidad social y ambiental, otorga la facultad a la EMUVI-EP en los artículos 37 y 39 para que en terrenos menores de 100m<sup>2</sup> se puedan ocupar los retiros frontales de los terrenos para construcción de vivienda social pero siempre y cuando sea solicitada por todos los predios que integran la manzana, también se exige un análisis urbanístico a detalle para sustentar la configuración espacial de la manzana (GAD Municipal del Cantón Cuenca, 2013).

Mientras que en los terrenos de más de 3.000m<sup>2</sup> se les

permitirá variar la ocupación de suelo del Sector de Planeamiento para programas de vivienda diseñados por la EMUVI-EP, dentro del margen de densidad neta establecida y los rangos máximos de altura de las edificaciones.

En edificaciones en altura, se podrá usar una separación no menor a 0.5 veces la altura del bloque, para lo cual se propone que no sean menos de tres bloques edificados. Finalmente se tendrán que respetar los Anexos N10 y N11 de la Ordenanza para determinar el uso de ocupación de suelo y cumplir con las normas de arquitectura respectivamente.

También se expide una Ordenanza que Regula la Planificación y ejecución de Proyectos de urbanización y Vivienda Progresivas con el objetivo de "regular los procedimientos de proyectos públicos y privados que fortalezcan soluciones habitacionales de interés social... a satisfacer las necesidades de las y los ciudadanos de ingresos medios y bajos de la población del Cantón" (El Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, 2010, p. 2). Proyectos con modalidad de urbanización y vivienda de carácter progresivo, es decir, con evolución y desarrollo posterior con la responsabilidad de un profesional en Arquitectura o Ingeniería Civil y la fiscalización de las empresas competentes. En todos los casos, los proyectos deberán dotarse de espacios verdes, y áreas comunales programadas en un período máximo de cinco años. Para la construcción de este formato de vivienda, la EMUVI-EP podrá expropiar predios y asociarse con promotores públicos o privados para provocar impactos económicos favorables (Ibíd.).



### 3.2.2 Selección de los beneficiarios

Para la selección de los beneficiarios la empresa regía su acción al reglamento de requisitos básicos que deberán cumplir los aspirantes a los programas de urbanización y vivienda de la EMUVI-EP (EMUVI-EP, 2009) en donde menciona algunos parámetros importantes a cumplir por los postulantes como: ser jefes familiares, no tener bienes inmuebles en el Cantón Cuenca, estar domiciliado por lo menos cinco años en el Cantón, comprometerse a vivienda en el inmueble por un lapso de cinco años dato que también constará en la escritura de transferencia de dominio, disponer recursos económicos que vayan acorde a los programas, y todos los requisitos de la documentación solicitada (Figura 3.7).

Años más tarde, la empresa se vio obligada a realizar un manual de selección para los beneficiarios y beneficiarias de los programas de vivienda de interés social de la Empresa Pública de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP firmado el 8 de julio de 2015, debido a que los programas tienen una demanda que excede la oferta. De esta manera se evalúa las necesidades y dificultades de las familias. Los criterios de selección se basan en la definición de vulnerabilidad, pobreza, desarrollo humano, y proyecto social.

Una de las variables importantes a destacar es la familia, que se entiende como un sistema que está sujeto a stress y cambios involuntarios como: ausencia de un progenitor, inclusión de un miembro de la tercera generación (abuelos), miembros con capacidades especiales, con enferme

dades crónicas, pérdida de trabajo, muerte de un miembro, cambio de ciudad, cambio de barrio, etc. Para valorar esto se debe conocer las demás variables que influyen alrededor. También se estudian los tipos de familias que existen en la sociedad. La siguiente variables es el tipo de familia, considerando los miembros, los hijos que estudian, las situaciones monoparentales, la responsabilidad de cuidar a un adulto mayor, algún familiar con enfermedad crónica o medicamento continuo, y finalmente si existe algún miembro familiar con capacidad especial. También se considera como variable el ingreso mensual familiar.

Definidas las variables se procede a la valoración de cada ficha presentada y se colocan puntajes que se encuentran detallados en el manual de selección de beneficiarios (Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, 2015a), o en la ficha de evaluación que la dirección de marketing envía junto a las carpetas. Y posteriormente adjudicar las viviendas, se priorizara a quienes obtengan los mejores puntajes con un máximo de 37 puntos, y el caso de existir un empate se hará el respectivo sorteo.

Para que los ciudadanos puedan aplicar a una vivienda de interés social se sigue el siguiente proceso:

1. Llenar el formulario a través de internet o solicitarlo en las oficinas de la empresa en donde se generará un código aleatorio (Anexo 6).
2. Contestar algunas preguntas para poder llenar la ficha de evaluación:

¿Quiénes son los miembros que conforman su familia?  
¿Quiénes vivirían en la casa?

¿Algún miembro de la familia tiene una enfermedad grave o recibe medicamento continuo?

3. A través de los Departamentos Financiero y Social se analizará la situación socio económica y se ingresará a la base de datos de la empresa como idóneas según las políticas establecidas en el manual para luego aplicar la ficha de evaluación, y se esperarán las disposiciones de la Comisión de Adjudicación.
4. La dirección de marketing envía las carpetas aceptadas a la Comisión de Adjudicación.
5. La Comisión revisará los informes y entregará los resultados de los futuros adjudicatarios.
6. La empresa entregará la vivienda al beneficiario una vez que se encuentre inscrita la escritura y el cambio de nombre del predio a nombre del beneficiario en el catastro urbano.

### 3.2.3 Venta y adjudicación de Viviendas

Desde el 2003 por medio de un instructivo para la adjudicación y sorteo de los lotes del programa de vivienda Los Cerezos y también Los Nogales, en donde simplemente se reúnen a todos los seleccionados y se entrega un plano de los lotes, instrucciones de precio y construcción y luego ellos debían elegir el lote





Figura 3.7 - Selección de los beneficiarios  
Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016



Figura 3.8 - Adjudicación de las viviendas  
Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016

de su beneficio, si es que existían dos o más interesados se realizaba un sorteo, hasta completar la adjudicación de todos los lotes (EMUVI-EP, 2003) (Figura 3.8).

A partir del 2014, se expide un reglamento para la venta y adjudicación de viviendas de interés social de la EMUVI-EP, que tiene como objetivo "establecer los parámetros y procedimientos tendientes a brindar a la ciudadanía accesibilidad hacia los programas de vivienda... desarrollados por la EMUVI-EP..., enfatizando la atención a sectores de medianos y bajos recursos que no tienen acceso a una vivienda" (El directorio de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, 2014, p. 2). Dirigido a familias vulnerables de medianos y bajos recursos económicos, así también a familias damnificadas, dentro del ámbito Urbano, Rural o Urbano Marginal.

Las viviendas serán construidas por la EMUVI-EP bajo las normas urbanísticas, arquitectónicas y constructivas vigentes en el cantón y con la debida aprobación municipal, podrán ser unifamiliares o multifamiliares, construidas en terrenos factibles de servicios y autorización de implantación, tendrán que estar dentro de los programas de vivienda de la empresa, contarán con servicios básicos, con vías de acceso, trazado de calles, linderos y accesos definidos, la vivienda mínima será de dos dormitorios, área social, cocina, unidad sanitaria e instalaciones eléctricas.

Las obligaciones generales de los beneficiarios de los Programas Habitacionales son:

1. Regir el presente reglamento.

2. Cumplir con los compromisos de financiamiento.
3. Colaborar cuando se realice monitoreo y seguimiento de los procesos del programa.
4. Asistir a las reuniones de la empresa.
5. Asistir al sorteo de ser el caso.
6. Suscribir ya sea el contrato de reserva de venta i una promesadecompraventacuandoEMUVI-EPlorequiera.
7. Suscribir la escritura cuando la vivienda esté terminada

El financiamiento de las viviendas se podrá realizar por medio de préstamos hipotecarios, apoyo económico o bono de vivienda que otorguen instituciones públicas, o ahorro voluntario; además se proporcionará asistencia técnica a los aspirantes del bono de vivienda del MIDUVI para completar su carpeta (Figura 3.9).

Requisitos generales para postular:

1. Ser mayor de edad.
2. Ser sustento económico del grupo familiar.
3. No ser propietario de un bien inmueble que supere los 20 SBU en el cantón Cuenca, y en el caso de poseer derechos y acciones sobre un determinado bien inmueble los mismo no podrán superar el 10% de la totalidad del mismo y que este 10% no exceda el valor de 20 SBU.

4. Contar con el financiamiento completo para la adquisición de la vivienda.
5. Abonar USD. 200 dólares en la cuenta perteneciente a EMUVI-EP; en el caso de ser adjudicado este valor será reintegrado, valor que no dará lugar a intereses.

Luego de ser notificado, el beneficiario tendrá 60 días para tener en regla todos los documentos para luego ser verificados por la institución, si el puntaje obtenido es igual o mayor al 45% del puntaje total podrán escoger en forma directa la ubicación de la vivienda, quienes no superen el 45% del puntaje total optarán por el sorteo realizado por la Comisión de Adjudicación para la asignación de la Vivienda, para el resto de beneficiarios realizará un sorteo en cuanto a la ubicación de la vivienda que recibirán. Algunos otros parámetros a observar, se pueden encontrar el documento citado, en donde se detallan todos los artículos.

### 3.2.4 Disposiciones generales

EMUVI-EP al momento de entregar la obra, proporciona un documento que no es legal con el que pretende que la urbanización guarde una armonía y las viviendas cumplan con las normas del reglamento municipal, en donde, explica cómo se realizó el proyecto. También dispone a los propietarios que la vivienda será destinada únicamente para vivienda con algunas prohibiciones para una convivencia amable, según el artículo 18:

1. "Hacer cambios u obras que de cualquier manera alteren el estado original de las fachadas, cubierta, ventanas, puertas, retiros y acceso principal de las viviendas propias, así como los bienes comunes.
2. Realizar cerramientos frontales en los lotes o elevar el posterior sin permiso o visto bueno de EMUVI-EP.
3. Obstruir o poner cualquier tipo de obstáculo, en la vía de acceso o en las áreas comunes.
6. Destinar las viviendas y los lugares comunes, a una finalidad distinta a su objeto" (Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, s.f).

Además, para proceder a la transferencia de dominio el nuevo propietario tendrá que sujetarse a todos los términos de la ordenanza municipal, escritura compra-venta y los reglamentos respectivos dispuestos por EMUVI-EP. La vivienda únicamente podrá ser enajenada luego cinco años desde el día de la adjudicación de la vivienda como lo ratifican todos los presidentes y funcionarios entrevistados, esta cláusula se encuentra en el artículo 29 del reglamento para venta y adjudicación de viviendas de interés social al igual que en las escrituras y deberá consultarse a la empresa para su venta.

### 3.2.5 Políticas de Vivienda

La misión de la institución está orientada a la generación



Figura 3.9 - Presentar todos los requisitos  
Fuente: El tiempo, 2016



Figura 3.10 - Construcción de Viviendas  
Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016

de políticas de hábitat que partan del análisis de la necesidad del cantón Cuenca enfocado a la población con un poder adquisitivo medio y bajo, para de esta manera promover la seguridad jurídica, la calidad física, la accesibilidad económica y la adecuación general de la vivienda y sus componentes (Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, 2015c, parr. 21) (Figura 3.10).

La empresa aún no ha generado ningún documento impartiendo políticas de habitabilidad dirigidas a las necesidades del cantón, pero se han construido varios proyectos en donde implícitamente se pueden identificar algunas políticas que se adaptaron a la realidad que se vivía en ese momento, es por ello que en este análisis únicamente se puede emitir un criterio de los proyectos en estudio, en los cuales se pueden encontrar políticas como:

1. Generar programas de construcción de vivienda dirigidos a personas de mediano y bajo poder adquisitivo.
2. Generar proyectos de vivienda que intenten solucionar el déficit cuantitativo existente en el cantón.
3. Generar viviendas económicas que faciliten la construcción y el ahorro, partiendo de un diseño con espacios mínimos y modulares.
4. Generar espacios colectivos y espacios verdes que contribuyan a la ciudad, ayudando así a solucionar el déficit de verde urbano.

5. Generar espacios semipúblicos que mejoren la relación con los vecinos e integración con la ciudad.
6. Vincular a otras entidades públicas y privadas en la construcción de los proyectos.
7. Diseñar viviendas progresivas para que con el tiempo las familias puedan ampliar y mejorar los espacios de estancia dentro de la vivienda.

Para que la empresa genere programas de vivienda de interés social y logre reducir parte del déficit habitacional del cantón, primero intenta reducir costos por medio de la adquisición de terrenos de bajo costo para la implantación de los proyectos, lotizar de la mejor manera el terreno obtenido para un mayor beneficio de los ciudadanos, construcción de viviendas con frentes mínimos basándose en el reglamento municipal, utilizando materiales del medio, en fin, utilizando los mínimos recursos para obtener finalmente el menor costo de vivienda sin obtener ganancias para la EMUVI-EP.

Las viviendas se deben diseñar con espacios mínimos y modulares para un mejor aprovechamiento del espacio y en proyectos posteriores como Los Nogales y Los Cerezos, se diseñaban con posibilidades de crecimiento; acompañando las viviendas se generan espacios colectivos y espacios verdes que no son de calidad pero se encuentran destinados para la recreación y descanso. Los fideicomisos y convenios que se realizan con otras empresas públicas y privadas ayudan a la construcción de más proyectos y por ende más beneficio para la ciudadanía.

Independientemente de que la empresa genere o no políticas de vivienda, los programas que se plantean deben estar dirigidos a cumplir las políticas nacionales de habitabilidad, que son las citadas en el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017. Por otro lado es pertinente que se estudie a la población más necesitadas del cantón con análisis fuerte en la capacidad de pago, al suelo urbanizable para programas de interés social con el que cuenta el cantón, como incrementa el déficit de vivienda anualmente, mejorar la calidad de las viviendas en términos de habitabilidad, ofrecer un mejor financiamiento al beneficiario de un mediano y/o largo plazo, buscar un vínculo más fuerte con el gobierno nacional y encontrar un mejor beneficio para los cuencanos. Con estos estudios se podría mejorar la intervención del gobierno local y también la calidad de vida de las personas y por ende del barrio y la ciudad (Figura 3.11).

### 3.2.6 Programas de Vivienda

Existen varios planes de vivienda que ofrece la empresa municipal para poder servir de la mejor manera a la ciudadanía, pero sobre todo para reducir el déficit habitacional. Actualmente existen dos programas vigentes según la página oficial de la empresa, sin embargo hasta la fecha no se ha realizado ningún proyecto enmarcado en el plan de vivienda "Ponle techo a tu terreno" (Cabrera, 2016), mientras que en "Recupera tu casa, vive tu hogar" ya se ha realizado la obra "La casa del sombrero". También existió el programa "Vivienda solidaria" en donde se enmarcaron varios proyectos de la empresa desde el 2004 (Tabla 3.2).

En los dos presentes planes: “Ponle techo a tu terreno” y “Recupera tu casa” según la información que se logró obtener de la empresa por medio del arquitecto Fernando Andrade, ninguno de los proyectos generados hasta la actualidad han sido financiados por este plan o programa. Existen proyectos enmarcados en el Plan de Vivienda Solidaria y Recuperación del Centro Histórico.

### 3.3 PROYECTOS HABITACIONALES GENERADOS POR LA EMPRESA

Para cumplir este objetivo, se han planteado aproximadamente 15 proyectos de vivienda, logrando convenios con entidades gubernamentales que tienen objetivos similares como el IESS, el MIDUVI, el ADEDA y el Sindicato de Choferes Profesionales del Azuay; también existen fideicomisos con empresas privadas.

La mayoría de los proyectos construidos por la empresa se han enfocado en ayudar a cuencanos y cuencas que no cuenten con ningún bien inmueble (casa o terreno) en el país, lo que deja excluido al programa “Ponle techo a tu terreno”. La empresa se centra en la cobertura de vivienda nueva de manera colectiva, es decir, en resolver el déficit cuantitativo para grupos grandes.

El déficit cualitativo es un tema que no se ve reflejado en las viviendas analizadas (Figura 3.12) (Tabla 3.3).

PLAN DE VIVIENDA “PONLE TECHO A TU TERRENO”				
Descripción	Dirigido	Modelo de gestión	Costo	Préstamo
Personas con terreno propio.	Toda la ciudadanía	Gestiona el diseño de planos, presupuesto y supervisión	USD 7.000 USD 25.000	Adjudicado por MIDUVI con un valor de USD 3.600 1 SBU
PROGRAMA “RECUPERA TU CASA, VIVE TU HOGAR”				
Descripción	Dirigido	Modelo de gestión	Costo	Préstamo
Mejorar los inmuebles patrimoniales	Toda la ciudad	Conjuntamente con la Junta de Andalucía y el I. Municipio de Cuenca	Desde USD 8.000 hasta USD 25.000	Fondos del FONSAI

Tabla 3.2 - Programas de Vivienda Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, 2010



Figura 3.11 - Construcción de viviendas modulares Fuente: Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda, 2016

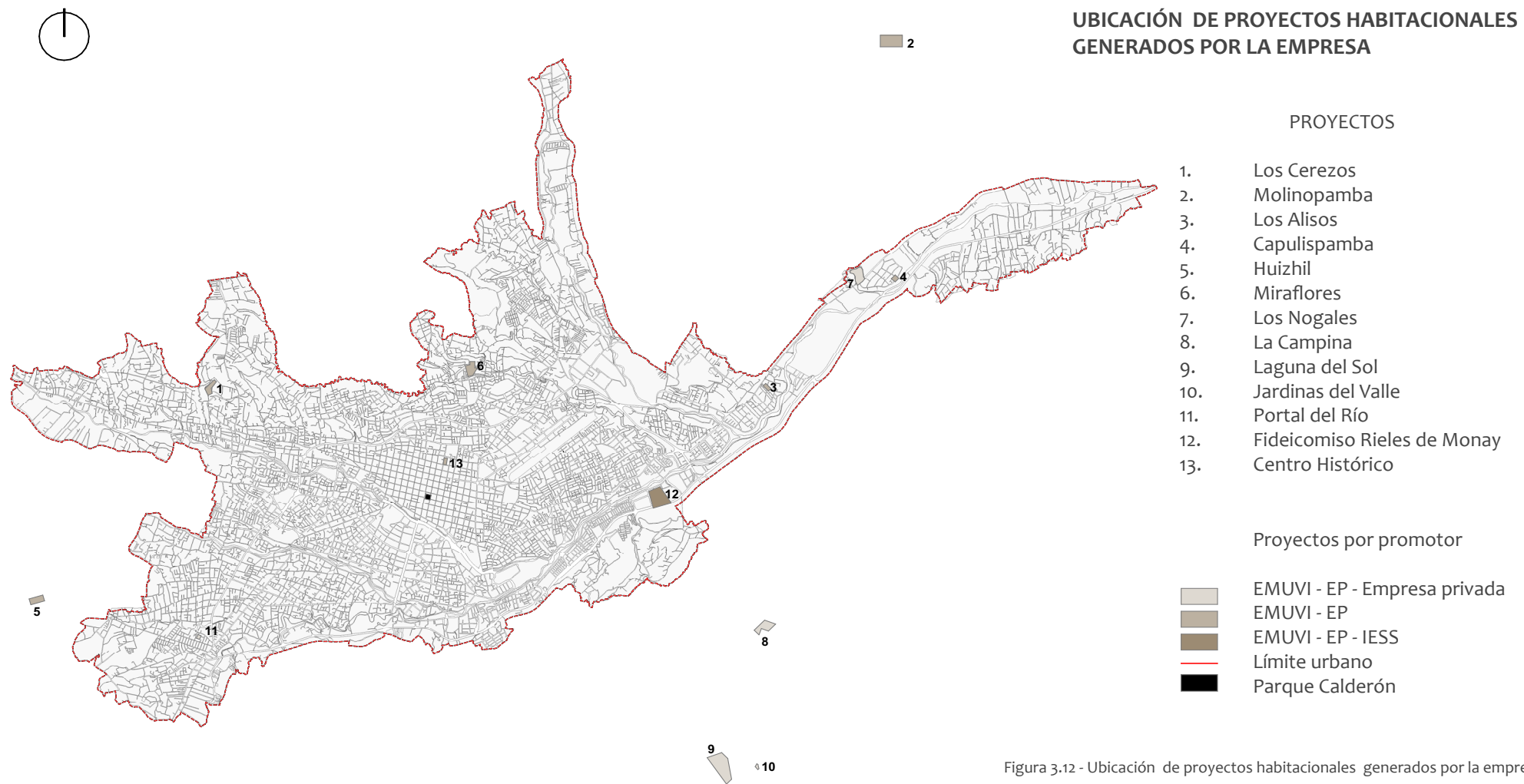


Figura 3.12 - Ubicación de proyectos habitacionales generados por la empresa



EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA - EMUVI-EP					
PROYECTOS HABITACIONALES GENERADOS POR LA EMPRESA					
Nº	PROYECTO	PROMOTOR	CONSTRUCTOR	NÚMERO DE VIVIENDAS	DIRIGIDO A FAMILIAS
1	Los Cerezos	EMUVI - EP	Varios contratistas	75	Clase media
2	Molinopamba	Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP			
3	Los Alisos	EMUVI - EP	Varios contratistas	13	Clase media
4	Capulispamba	EMUVI - EP	Varios contratistas	40	Interés social
5	Huizhil	EMUVI - EP	Varios contratistas	118	Damnificados - Interés social
6	Miraflores	EMUVI - EP	RHR. Cia. Ltda	182	Damnificados - Interés social
7	Los Nogales	EMUVI - EP	Constructora Caminos S.A	178	Clase media
8	La Campiña	Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP			
9	Lagunas del Sol	Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP			
10	Jardines del Valle	Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP			
11	Portal del Río	Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP			
12	Fideicomiso Rieles de Monay "Vista al Río"	EMUVI - EP	IESS-CFN	550	Clase media
13	Centro Histórico	EMUVI - EP	Constructores privados	13	Clase media

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y VIVIENDA - EMUVI-EP			
PROYECTOS HABITACIONALES GENERADOS POR LA EMPRESA			
AÑO DE CONSTRUCCIÓN	OBRAS REALIZADAS	ÁREA DE LOTE	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN
2004	Las viviendas en condiciones de habitabilidad y todas las obras de infraestructura Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP	78.000 m2	11.025 m2
2005	Las viviendas con acabados y todas las obras de infraestructura	78.000 m2	3.099 m2
2013	Las viviendas en condiciones de habitabilidad y todas las obras de infraestructura	42.75 m2	3.500 m2
2009	Las viviendas en condiciones de habitabilidad y todas las obras de infraestructura	112 m2	4.248 m2
2012	Las viviendas en condiciones de habitabilidad y todas las obras de infraestructura	42.75 m2	19.000 m2
2005	Las viviendas en condiciones de habitabilidad y todas las obras de infraestructura  Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP  Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP  Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP  Proyecto Inmobiliario comercializado por le EMUVI-EP	78.000 m2	-
2012-2014	Las viviendas con acabados y todas las obras de infraestructura	80.000m <sup>2</sup>	80.000 m2
2009-2013	Obras de recuperación de viviendas del centro histórico	Varios	Varios

Tabla 3.3 - Bonos adjudicados en beneficio de los proyectos de EMUVI-EP  
Fuente: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2016



### 3.4 ANÁLISIS COMPARATIVO

1. El MIDUVI es una entidad pública de incidencia nacional que busca ayudar a todos los ecuatorianos, mientras que la EMUVI-EP es una empresa municipal enfocada en combatir el déficit habitacional únicamente en el cantón Cuenca. El IESS por otro lado, es una entidad nacional que ha creado el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social para manejar de mejor manera los fondos públicos que recibe y así proporcionar préstamos a las personas que lo requieran, entre ellos, la adquisición de créditos para financiar su vivienda.
2. El MIDUVI ha diseñado viviendas tipo que pueden ser construidas en todo el territorio, conjuntamente ofrece bonos para la construcción de estas viviendas o viviendas aprobadas por la empresa. Estos, han sido adjudicados para viviendas del EMUVI-EP, IESS, MIDUVI y otras empresas a nivel nacional.
3. IESS ha desarrollado convenios con el GAD Municipal de Cuenca (por ende con la EMUVI, que es la encargada de la construcción de vivienda social en Cuenca) y con MIDUVI, para fortalecer lazos y dotar de vivienda a los más necesitados. En cada caso es diferente, ya que en cada convenio se llega a diferentes acuerdos pero con el mismo objetivo: reducir el déficit habitacional del país.
4. EMUVI-EP se encarga de distintas etapas en la gestión

de los proyectos de vivienda que van desde el diseño y la planificación del proyecto hasta su construcción en ciertos casos o la respectiva fiscalización, mientras que en ciertos casos el MIDUVI o el IESS dotan del terreno y el financiamiento para la construcción, así dan facilidad a los posibles beneficiarios.

5. El MIDUVI está enfocado en adjudicar bonos para la construcción, reconstrucción, adecuación, mejoramiento, o finalización de viviendas para los pobladores más vulnerables de nuestro país; mientras que la EMUVI-EP fue creada para administrar, gestionar, planificar, y proyectar programas de vivienda con el objetivo principal de generar unidades habitacionales dignas para las personas más necesitadas del cantón Cuenca. Es decir, que esta empresa puede proyectar un complejo de vivienda y MIDUVI apoya únicamente con un bono de parte del gobierno para el interesado. El IESS, por medio del BIESS, ofrece financiamiento a personas afiliadas que lo requieran para cualquier proyecto de MIDUVI o EMUVI.

### 3.5 METODOLOGÍA APLICADA

#### 3.5.1 Elección de los casos de estudio

Para la selección de las urbanizaciones se tomó en cuenta principalmente que sean de las tres diferentes etapas de gobierno.

También los proyectos debían ser diferentes en cuanto a la promoción y construcción finalmente que se encuentren en diferentes sectores de la ciudad para tener una variedad en el análisis respecto a la ciudad.

#### 3.5.2 Análisis de los casos de estudio

Dentro de esta investigación se plantea estudiar las políticas de vivienda de la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda de Cuenca EMUVI-EP y los proyectos construidos por la misma en tres escalas: vivienda, barrio y ciudad, enfocando este estudio en proyectos realizados en cada etapa de gobierno municipal de Cuenca desde la creación de la empresa. Entendiendo la relación entre el diseño urbano arquitectónico de vivienda y las políticas habitacionales, y al mismo tiempo determinando si las políticas están aplicándose y funcionando adecuadamente, finalmente se establecen sugerencias dirigidas hacia el mejoramiento de la calidad de vida del usuario. Es entonces, que se debe comparar la percepción de los usuarios en los conjuntos habitacionales seleccionados.

Para identificar los problemas más graves que viven las personas dentro de las urbanizaciones en cuanto a aspectos sociales y espaciales, se estudiará por medio de métodos complementarios entre sí para comprobar la versatilidad del producto final. Se analizará la vivienda, barrio y ciudad, sabiendo que “el individuo y la familia corresponden a la escala de la vivienda, estos a su vez se relacionan con



la comunidad de vecinos en el entorno urbano y luego con todos los habitantes de la ciudad” (Pérez, 2011).

Para el estudio se comienza por el análisis de las dinámicas de gestión que permiten planificar el proyecto y deberían reflejarse en las políticas manejadas en los tres niveles de la unidad habitacional, el entorno inmediato y el tejido urbano; luego se analiza el proyecto en sí mismo a escala de, vivienda: cumplimiento de la empresa, problemas constructivos, confort, habitabilidad y durabilidad; barrio: suficiencia del espacio público, ocupación del espacio público, percepción de seguridad y relación con los vecinos; y en la ciudad: movilidad, transporte público y centralidades físicas, de los habitantes; por medio de entrevistas, encuestas, levantamiento de planos, recopilación de fotografías, fotografías aéreas mediante dron y todos los documentos relacionados.

#### **a. Análisis del modelo de gestión**

Para el caso se aplicaron entrevistas dirigidas a personas relacionadas directamente con la empresa, así mismo, la bibliografía y documentos obtenidos en la primera etapa de la investigación, fueron leídos y analizados para elaborar preguntas sobre los temas que requerían aclaración y así tener un mejor entendimiento en cuanto a las políticas que se adoptaron. No se pudo conversar con el gerente actual de la EMUVI-EP pero sí con el director técnico encargado Arq. Diego Izquierdo. Además, el Arq. Hernán Córdova, técnico de la empresa, nos proporcionó información relevante para el levantamiento de planos e historia de las

urbanizaciones. También se realizaron entrevistas a los presidentes de los conjuntos habitacionales para registrar los problemas generados dentro de las viviendas y el entorno inmediato, también para verificar el cumplimiento de la oferta, el modelo de gestión usado en cada urbanización e identificar si la visión de la EMUVI-EP se cumplió o no.

Con esta información se pretende determinar algunos lineamientos importantes que van a definir las políticas que de alguna manera se adoptaron o no por parte de la empresa como: la manera en la que se adjudicaron las viviendas o sistema de tamizado de los beneficiarios, los mecanismos de gestión, los inconvenientes de esta gestión, el perfil de las familias al que estaban dirigidas las viviendas, el papel que la empresa tuvo en todo el proceso de proyección y construcción, los estudios realizados previo al proyecto, el diseño y la aprobación de planos, la fiscalización de la obra, la relación de los arquitectos constructores con la empresa, la comercialización, y si es que los beneficiarios recibieron incentivos económicos de alguna entidad.

#### **b. Análisis histórico del proyecto**

Es un análisis de las modificaciones realizadas al proyecto original tanto durante su construcción como en los cambios realizados posteriormente por sus usuarios, debido a esto se realiza el estudio histórico en tres momentos: 1. proyección, 2. construcción, y 3. estado actual; en donde primeramente se estudia cómo se planifica el conjunto habitacional, luego cómo se procede al momento de

construir y finalmente cómo se encuentra en la actualidad. Para este estudio fueron necesarios planos de cada propuesta, datos de cómo se adjudicaron los contratos para la construcción, registro de cómo se entregaron y comercializaron las viviendas y fotografías del estado actual y de entrega de cada urbanización.

Para el levantamiento planimétrico, principalmente se logró conseguir planos antiguos de parte del grupo de investigación llactaLAB-Ciudades Sustentables, luego se solicitó en la EMUVI la información cartográfica faltante. Por otro lado, los datos del estado actual se obtuvieron realizando un vuelo utilizando dron que permitió tomar fotografías aéreas y a través de esto se logró el levantamiento completo de cada urbanización con la ayuda de la Arq. María Laura Guerrero, el método fue bastante nuevo y factores como el clima y la falta de experiencia influyeron negativamente; adicionalmente se utilizaron las fotografías del estado actual y de entrega de cada urbanización como apoyo para identificar el patrón adoptado en la distribución de las viviendas y los cambios posteriores que los usuarios han realizado. Además, la información sobre cómo se adjudicaron los contratos de construcción, el registro de cómo se entregaron y las fotografías del estado en el que se otorgaron las viviendas se obtuvo por medio de entrevistas e información que la empresa municipal proporcionó para la elaboración de un mejor análisis. Las entrevistas que se realizaron a los presidentes de las urbanizaciones también aportaron para esta investigación.



### C. Análisis de satisfacción de los usuarios

Por medio de este análisis se intenta obtener resultados según la percepción de los usuarios, se realizan encuestas para de manera directa entender si los proyectos satisfacen las carencias de los usuarios, si las viviendas son diseñadas de acuerdo a las necesidades, si los conjuntos se encuentran emplazados en beneficio de una relación con el barrio, la ciudad y la accesibilidad a equipamientos básicos. Es decir, si el objetivo de la empresa de brindar una vivienda digna a personas de bajo poder adquisitivo, se ve reflejado en el producto final y en la satisfacción de los usuarios.

Aparte de la encuesta realizada a los pobladores del conjunto, se usan algunos planos de centralidades para identificar algunos aspectos de relación con la ciudad; también se obtiene un registro global de los tres proyectos que se analizan de parte de la empresa en cuanto a construcción y adjudicación, también se realizan entrevistas a los presidentes de cada conjunto residencial, para percibir más de cerca la satisfacción de las personas dentro de la vivienda. En estas entrevistas se logró conocer algunos casos importantes de vecinos con problemas en las viviendas, del incumplimiento de la empresa, entre otros temas que pueden influir en la percepción del usuario. El cuestionario aplicado se incluye como Apéndice 1 a este documento.

Para las encuestas se determina una muestra y se utiliza el método aleatorio simple, considerando los tamaños

de cada uno de los conjuntos, acorde a la cantidad de hogares que habitan en los mismos. Y a pesar de no contar con la colaboración de todas las personas se logró obtener varias encuestas con un nivel de veracidad confiable.

Las encuestas se realizan en cada urbanización, con una muestra obtenida en cada caso en donde se aplica la siguiente formula:

$$n = \frac{k^2 * N * p * q}{[e^2(n - 1)] + (k^2 + p * q)}$$

En donde:

K: constante que expresa el nivel de confianza requerido. Indica el número de desviaciones estándar consideradas desde la media. Para este cálculo se utiliza un nivel de confianza del 80%.

N: población total, que depende de la población en las diferentes urbanizaciones.

p: proporción de individuos que poseen en la población la característica estudiada, y q = 1-p. Al no estar analizando un grupo específico en una población más grande, se utiliza 0,25 y 0,75 respectivamente.

e: error máximo permitido, para esta investigación se maneja 0,04.

### 3.6 ELECCIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO

Finalmente se eligen tres proyectos considerando las disposiciones mencionadas en la metodología para un mejor estudio y análisis, Los Cerezos se construyó durante el gobierno del Arq. Fernando Cordero, Los Nogales mientras gobernaba el Ing. Marcelo Cabrera y Vista al Río cuando el Ing. Paul Granda se desempeñaba como alcalde de la ciudad. En el caso de Los Cerezos, la promoción y la ejecución de la obra fue la misma empresa EMUVI-EP, en Los Nogales existió un convenio con una empresa privada "Camino", y Vista al Río es un conjunto habitacional generado mediante un fideicomiso con el Instituto de Seguridad Social IESS. Además todos se encuentran en diferentes sectores de la ciudad para tener una variedad en el análisis respecto a la ciudad (Figura 3.13).

### UBICACIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO

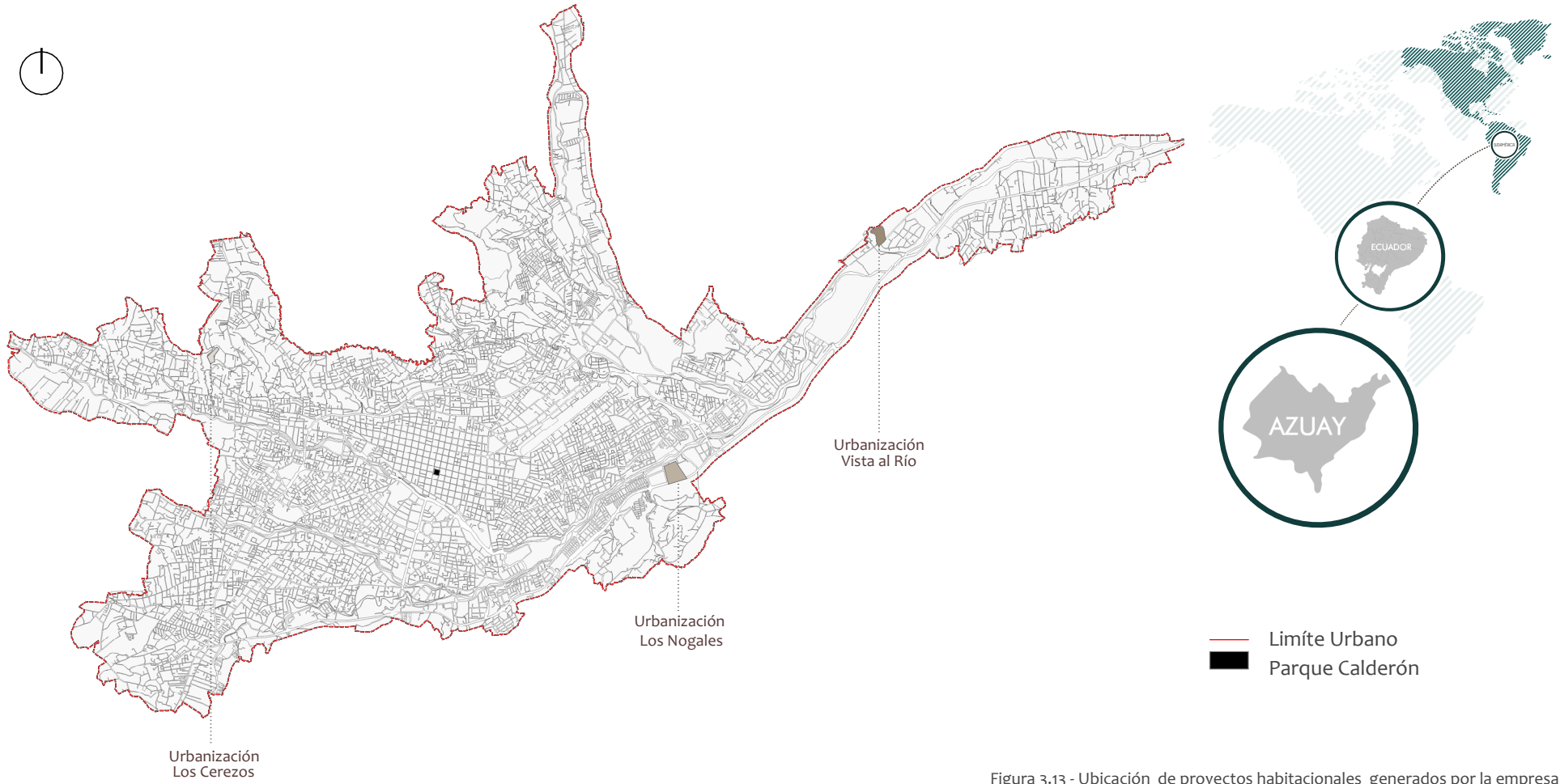


Figura 3.13 - Ubicación de proyectos habitacionales generados por la empresa



### 3.6.1 URBANIZACIÓN LOS CEREZOS

#### Descripción:

Proyecto de vivienda social unifamiliar construido en el año 2003, en alcaldía del Arq. Fernando Cordero. Se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de Cuenca, perteneciente a la parroquia San Sebastián sector Playa Chica en la Av. de los Cerezos y Av. Inheri, sector de planeamiento O-7. Según la Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, su uso principal corresponde a servicios industriales e industria de medio impacto, sin embargo basándose en el artículo 39 de la misma ordenanza EMUVI-EP tiene la facultad de variar la actuación urbanística y por ello construye una urbanización de vivienda social (Figura 3.14).

#### 3.6.1.1. ANÁLISIS DEL MODELO DE GESTIÓN

Este proyecto fue planeado y supervisado por la empresa EMUVI-EP, y debido a que no contaba con recursos propios para la construcción de las viviendas, procedió a contratar diversos arquitectos para que realicen la obra. Estos arquitectos eran escogidos por medio de la gerencia y el departamento técnico y financiero, luego de realizar un estudio de sus perfiles profesionales presentados por medio de carpetas a la empresa. Estos arquitectos una vez seleccionados formaban parte del banco de arquitectos de la EMUVI-EP por lo que podían ser

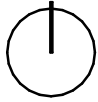
notificados para la ejecución de un próximo proyecto.

Las viviendas de este proyecto fueron dirigidas a personas con un grupo familiar consolidado, con trabajo estable, que no poseían terrenos ni viviendas.

Dentro de este proyecto no se realizó ningún estudio de mercado, sin embargo se realizaron otros estudios conjuntamente con entidades y departamentos públicos como: ETAPA, Dirección de Gestión de Riesgos, Departamento de Planificación, Registraduría de la Propiedad, Departamento de Avalúos y Catastros y la Empresa Eléctrica. Además se pudo obtener información como: si el terreno tiene una factibilidad de dotación de servicios básicos, si tiene algún impedimento de construcción, las determinantes urbanísticas, las características de suelo, el certificado de gravamen, avalúo catastral de terreno, y facilidad de dotación de servicio de energía eléctrica.

En este caso EMUVI-EP comercializó las viviendas y a su vez actuó como un facilitador generando convenios con distintas instituciones financieras entre ellas la cooperativa 29 de octubre, para que los beneficiarios gestionen sus créditos para la adquisición de la vivienda.

El costo de la residencia oscilaba entre 34.200 dólares, pero podía variar según la forma del lote y tipología de vivienda. La forma de pago consideraba el 10% de entrada y el resto con un crédito hipotecario del BIESS o un 30% de entrada y el resto con cualquier institución financiera.



## URBANIZACIÓN LOS CEREZOS

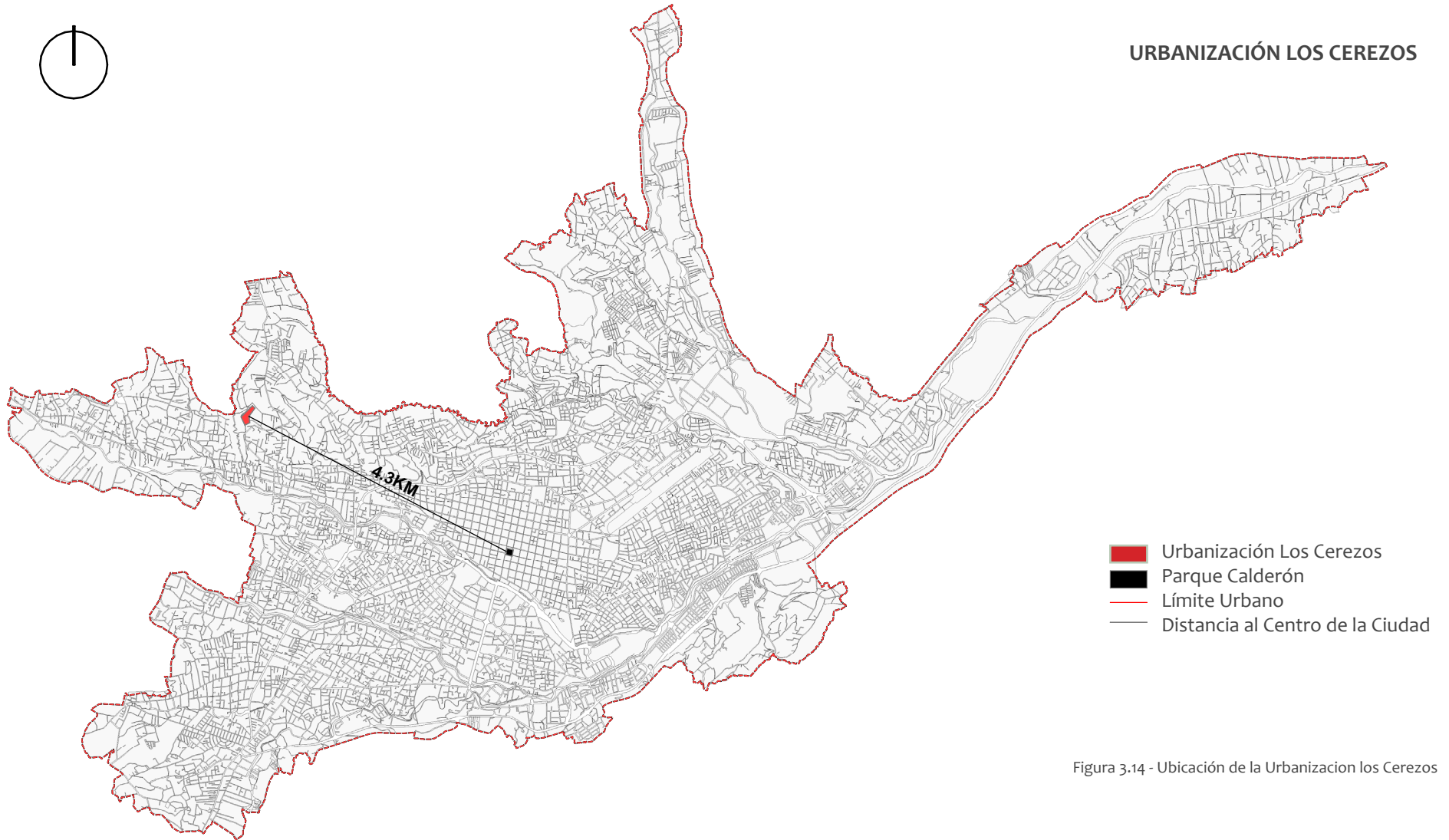


Figura 3.14 - Ubicación de la Urbanización los Cerezos



Figura 3.15 - Terreno de planificación de Los Cerezos

DATOS DE LA URBANIZACIÓN	
Área total	11.025,46 m <sup>2</sup>
Área de lotes	6.001,71 m <sup>2</sup>
Área de vías	2.872,59 m <sup>2</sup>
Área verde	1.365,33 m <sup>2</sup>
Área parqueadero	627,56 m <sup>2</sup>
Área uso comunitario	158,27 m <sup>2</sup>
Costo PVP	\$34200
Subsidio	No
Densidad neta	600 hab/ha
Densidad bruta	280 hab/ha

Tabla 3.4 - Áreas de urbanización Los Cerezos

### 3.6.1.2 ANÁLISIS HISTÓRICO

#### Etapa de planificación

Los Cerezos fue planteado con un área total de 11025.46m<sup>2</sup>, contando con espacios verdes, una vía de ingreso vehicular y 2 vías peatonales cada una de dos metros de ancho, que permitían acceder a las viviendas (Figura 3.15).

Estaba formada de 78 lotes, con áreas desde 49.92m<sup>2</sup> a 93.51m<sup>2</sup>, con un promedio de 76.95 m<sup>2</sup> por lote, se consideraron 75 predios para vivienda y tres para uso comercial. Teniendo un área total de 6001.71m<sup>2</sup>. Como contribución comunitaria se entregaría el área de vías, espacio verde, parqueadero de uso común, con una cabida total de 5.045,76 m<sup>2</sup>, correspondiente al 45.76% (Tabla 3.4).

Se proyectó tres tipologías de viviendas, constando las tipologías; uno de 110m<sup>2</sup>, dos de 120m<sup>2</sup> y tres de 115m<sup>2</sup>, esto varió según la ubicación de la misma dentro del conjunto habitacional. Se planeó además que cada vivienda indistintamente a la tipología que pertenecía debería contar con un retiro frontal semipúblico de dos metros sin cerramiento, permitiendo que las viviendas tengan una relación más cercana con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad, y al no existir cerramientos grandes en este espacio, tendría una integración visual, y permitiría que la fachada tuviera una relación directa con el espacio colectivo.

Estas viviendas se pensaron como progresivas, es decir que podrían ser sometidas a cambios progresivos por parte de los usuarios, luego de su adquisición. En su primera etapa planteada; de 35m<sup>2</sup>, constando de 1 planta distribuida en 2 dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, jardín frontal y jardín posterior. En su segunda etapa tenían la posibilidad de ampliarse a 77m<sup>2</sup> desarrollada en 2 plantas, con 3 dormitorios, uno en la planta baja y dos en la planta alta, además de sala comedor, cocina, un baño social, un baño para dormitorios, lavandería, jardín frontal y jardín posterior. Una tercera etapa de ampliación podría alcanzar un área 97.40m<sup>2</sup> desarrollada en 3 plantas, con 6 dormitorios, 1 en la planta baja, 3 en la primera planta y 2 en la segunda planta alta, además de sala comedor, cocina, un baño social, un baño para dormitorios en la planta baja, un baño en la planta alta, lavandería, jardín frontal y jardín posterior (Figura 3.16 - 3.45).

El sistema constructivo de las viviendas se basa en el uso de los materiales locales y tradicionales para así abaratar costos, está constituido por una estructura metálica con paredes de mampostería de ladrillo y hormigón, cubierta de teja a dos o más aguas (varía según la tipología de vivienda), instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Los estacionamientos estaban destinados en áreas específicas, desde donde las personas se trasladarían a pie a sus viviendas (Figura 3.47).

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO**

Vivienda Unifamiliar de una planta

**ETAPA DE PROGRESIÓN UNO**

Número de habitantes 4

Área de dormitorios (padres)	8m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	8m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	2m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>35m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>



Figura 3.16 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

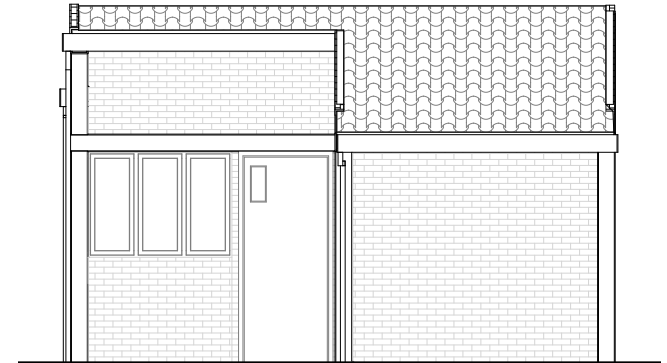
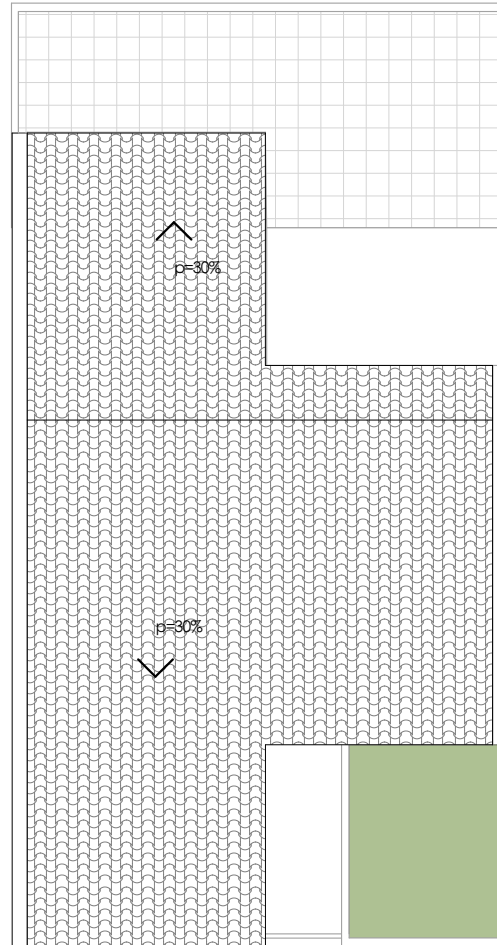
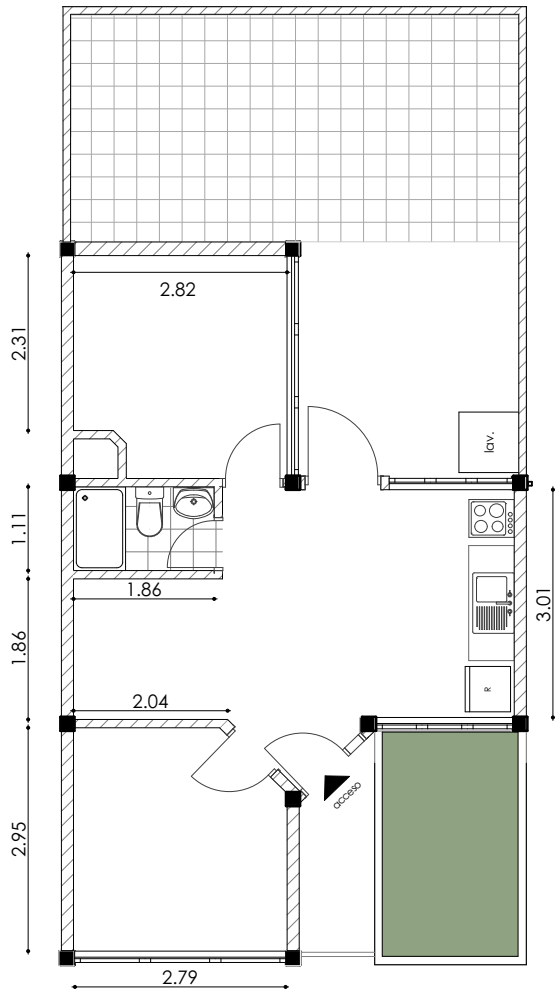


Figura 3.17 - Elevación Posterior  
esc: 1:100





### TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO

Vivienda Unifamiliar dos plantas

### ETAPA DE PROGRESIÓN DOS

Número de habitantes 6

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	34m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	4m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>63.5m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

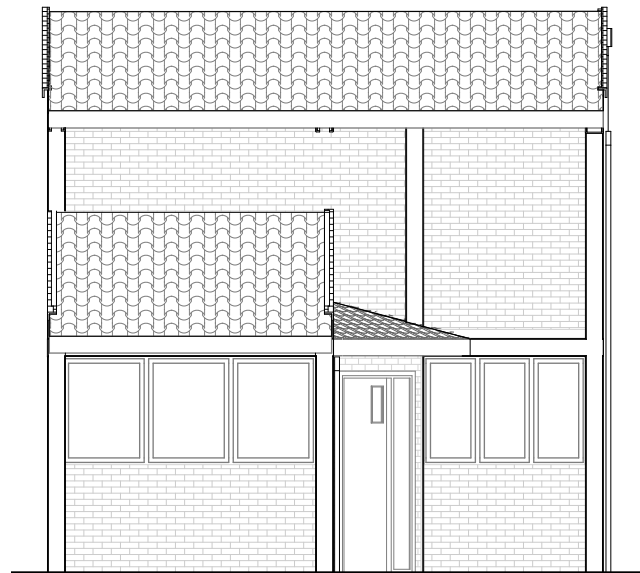


Figura 3.20 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

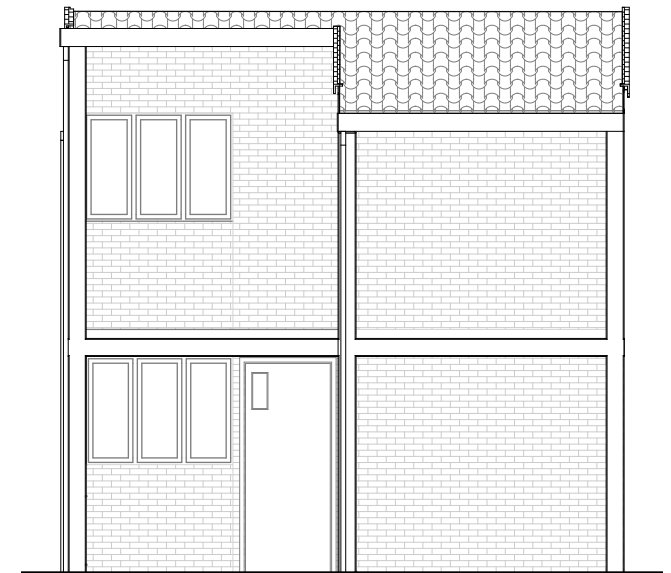


Figura 3.21 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

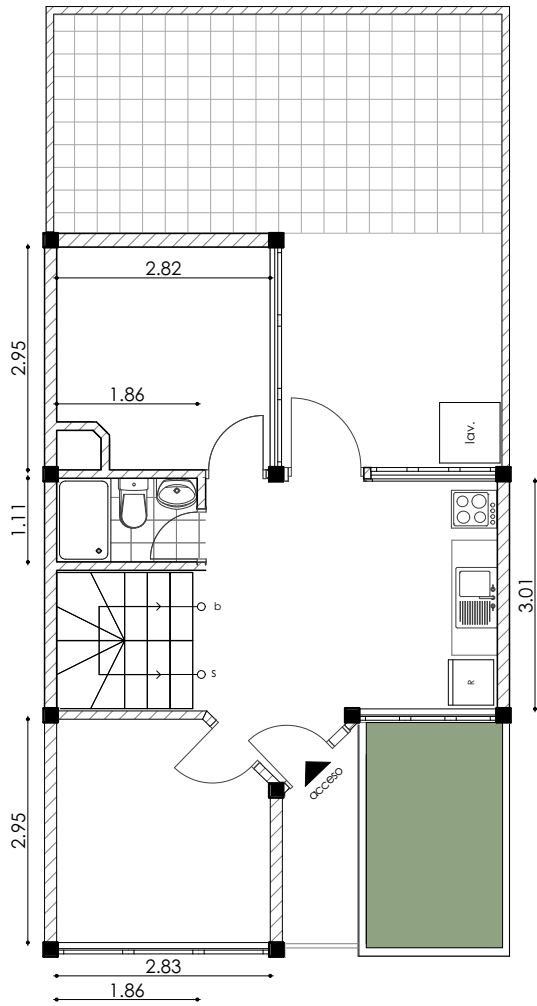


Figura 3.22 - Primera Planta  
esc: 1:100

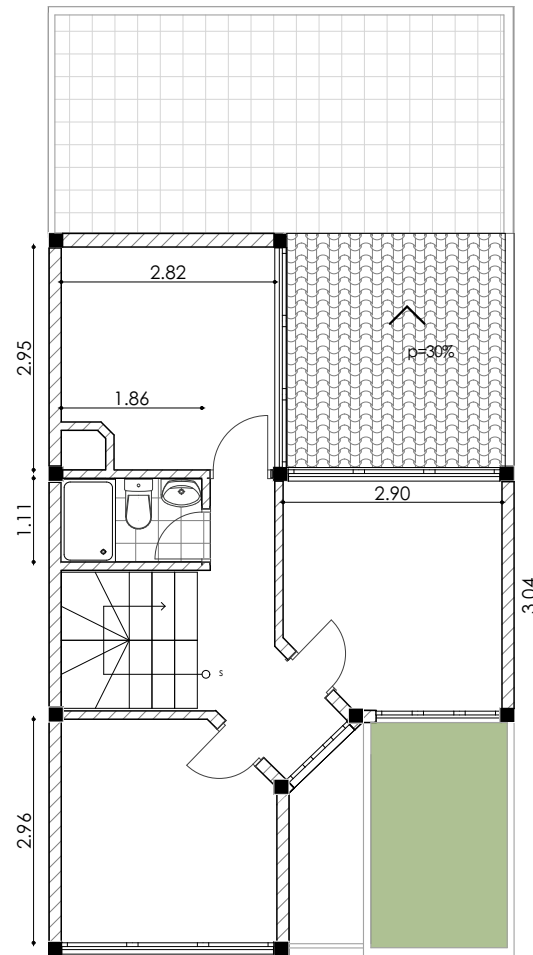


Figura 3.23 - Segunda Planta  
esc: 1:100

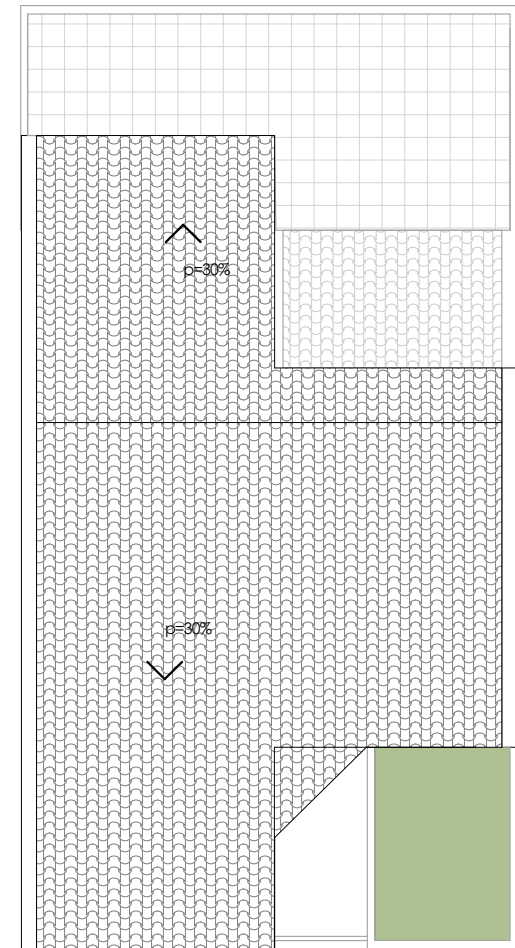


Figura 3.24- Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO**

Vivienda Unifamiliar tres plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN TRES**

Número de habitantes 8

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	42.5m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	6m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>74m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

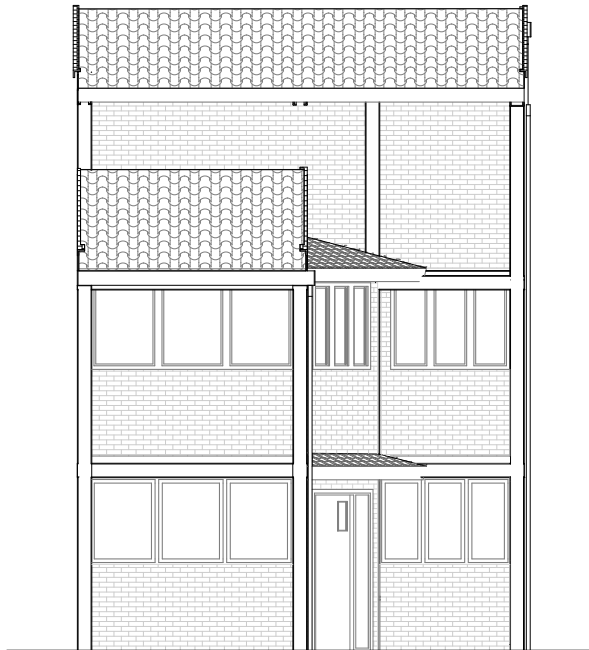


Figura 3.25 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

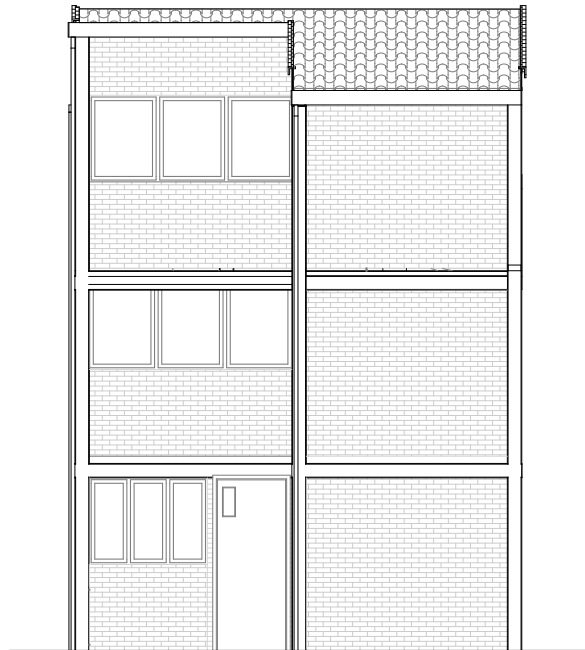


Figura 3.26 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

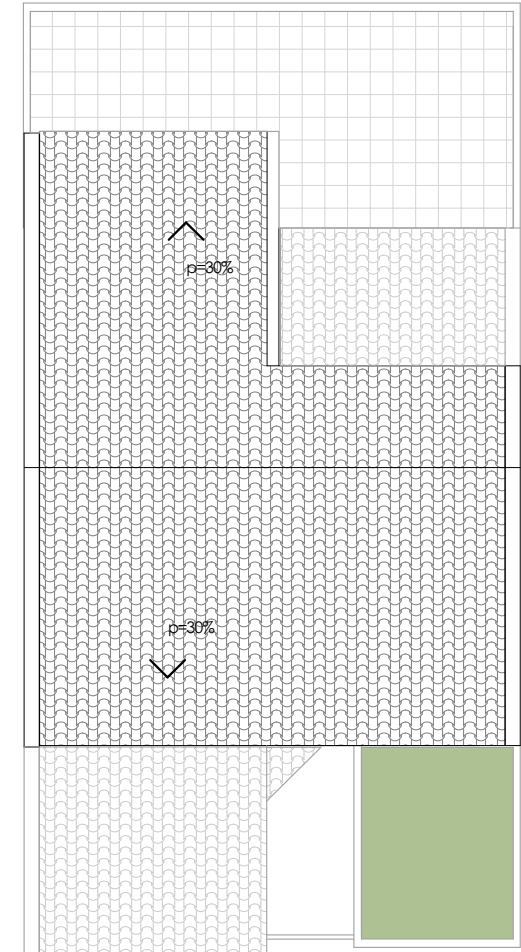


Figura 3.27 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

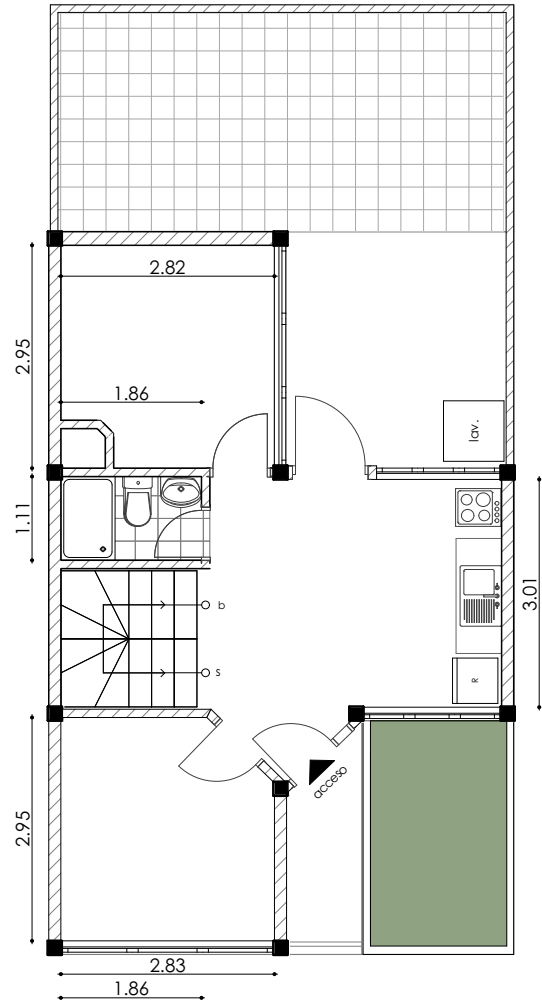


Figura 3.28 - Primera Planta  
esc: 1:100

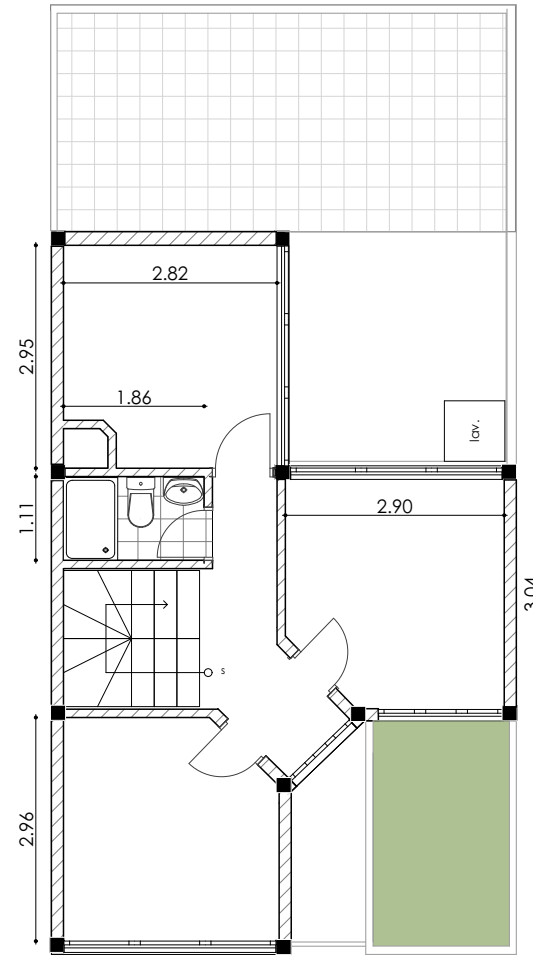


Figura 3.29 - Segunda Planta  
esc: 1:100

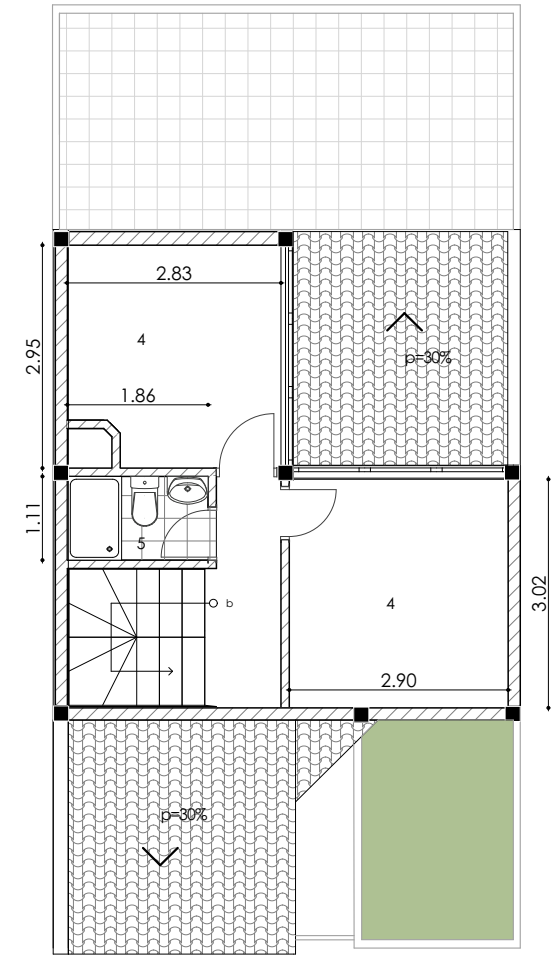


Figura 3.30 - Tercera Planta  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**  
 Vivienda Unifamiliar de una planta

**ETAPA DE PROGRESIÓN UNO**  
 Número de habitantes 4

Área de dormitorios (padres)	8m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	8m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	2m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>35m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

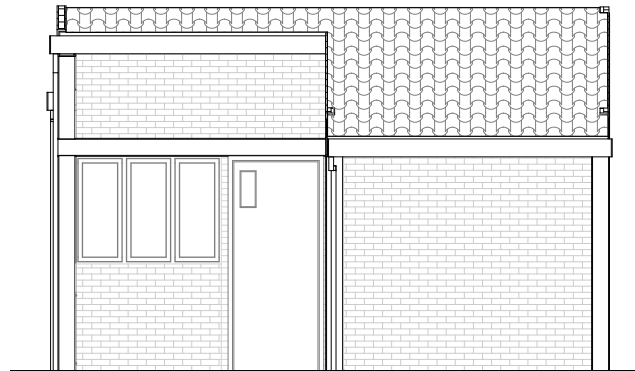


Figura 3.31 - Elevación Frontal  
 esc: 1:100



Figura 3.32 - Elevación Posterior  
 esc: 1:100

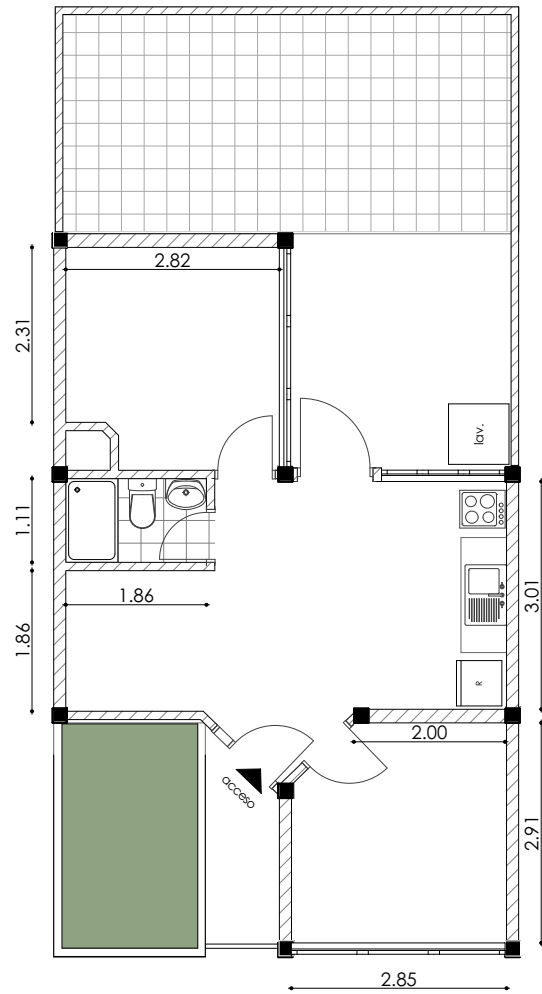


Figura 3.33 - Primera Planta  
esc: 1:100

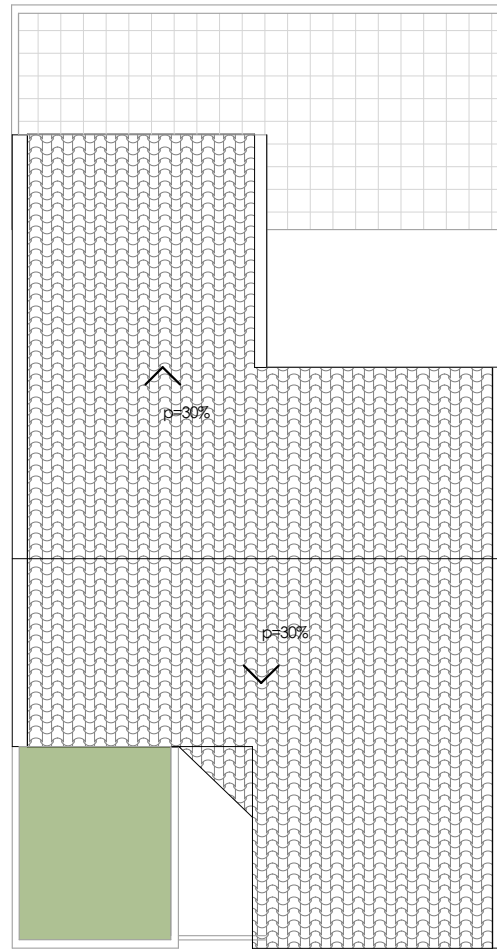


Figura 3.34 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**  
Vivienda Unifamiliar dos plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN DOS**  
Número de habitantes 6

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	34m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	4m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>63.5m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

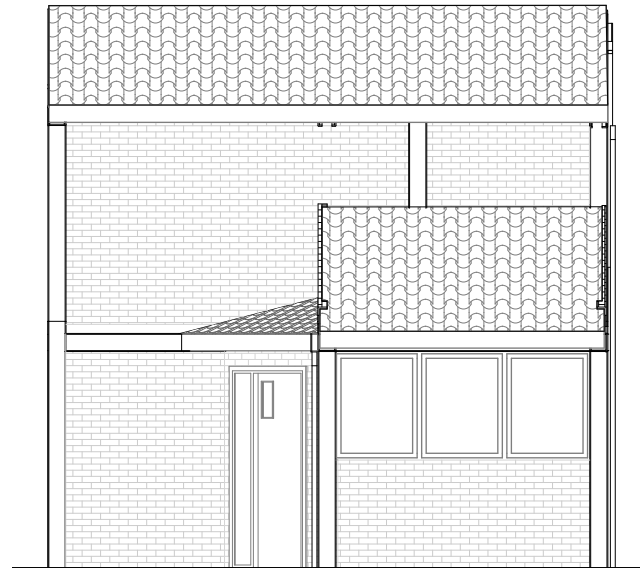


Figura 3.35 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

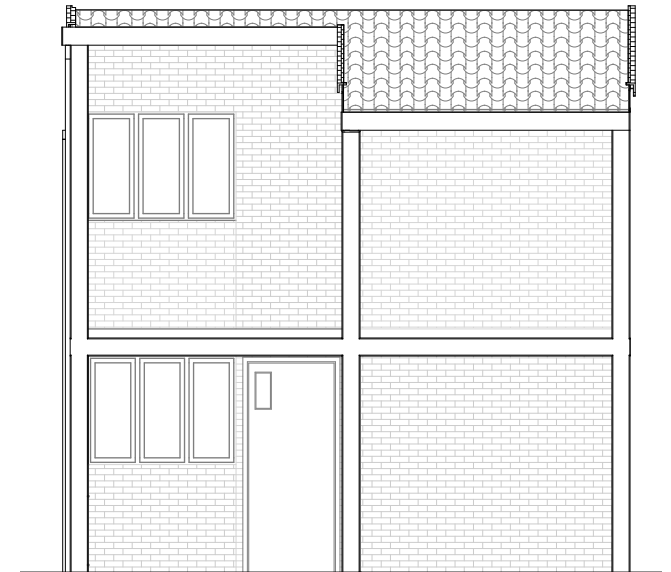


Figura 3.36 - Elevación Posterior  
esc: 1:100



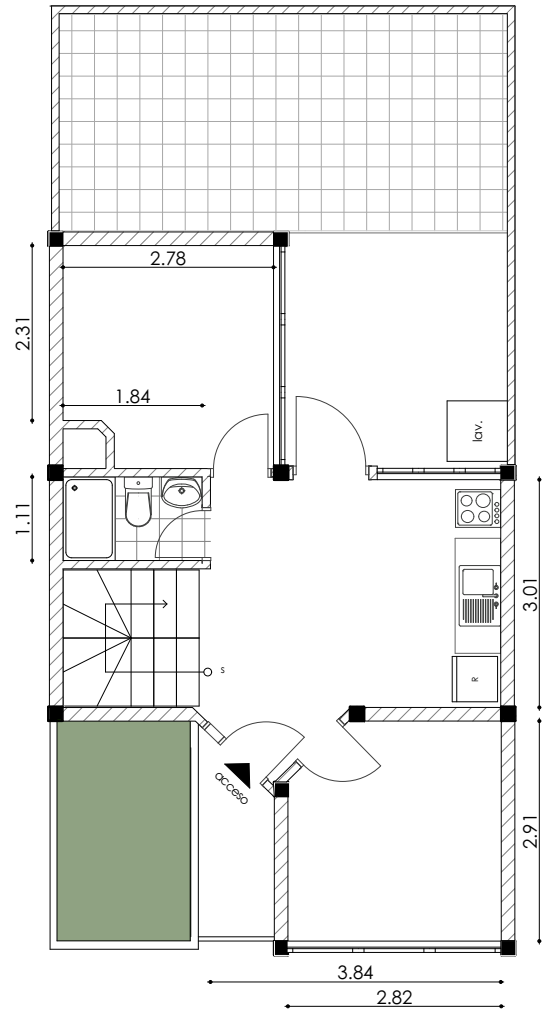


Figura 3.37 - Primera Planta  
esc: 1:100

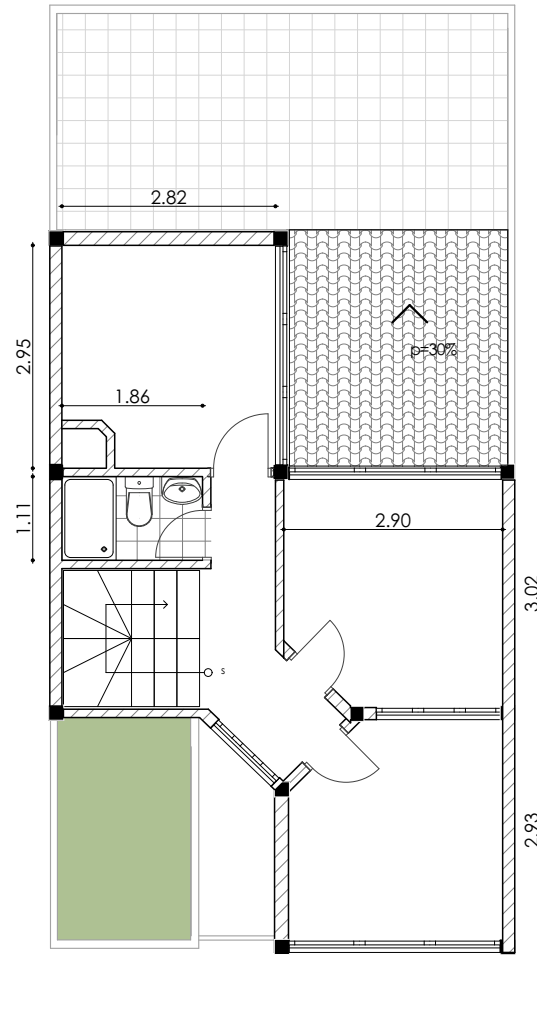


Figura 3.38 - Segunda Planta  
esc: 1:100

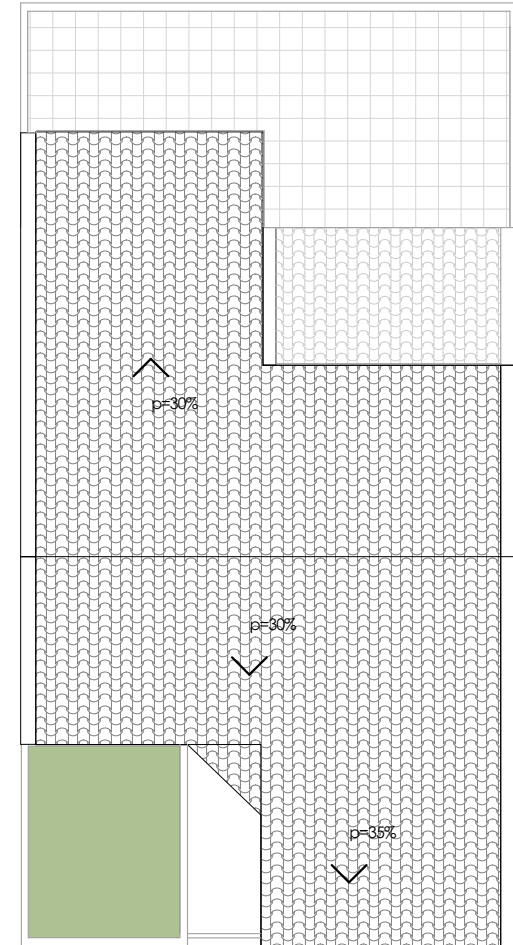


Figura 3.39 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**

Vivienda Unifamiliar tres plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN TRES**

Número de habitantes 8

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	42.5m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	6m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>74m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

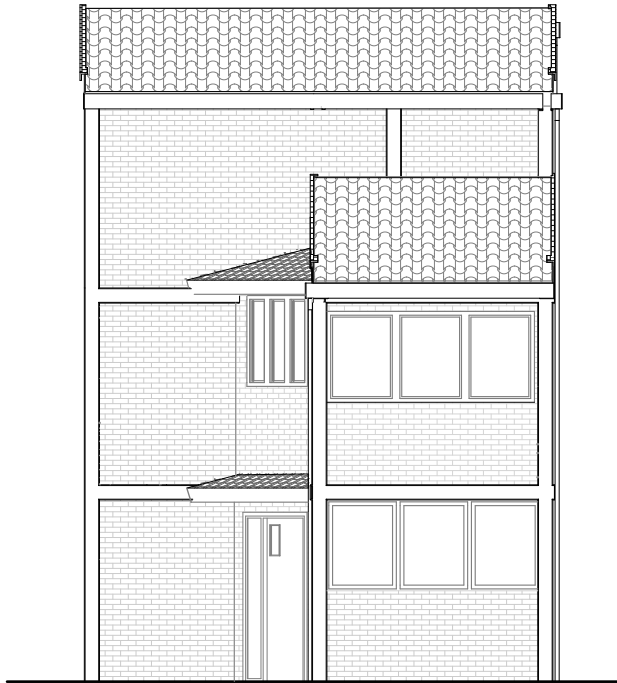


Figura 3.40 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

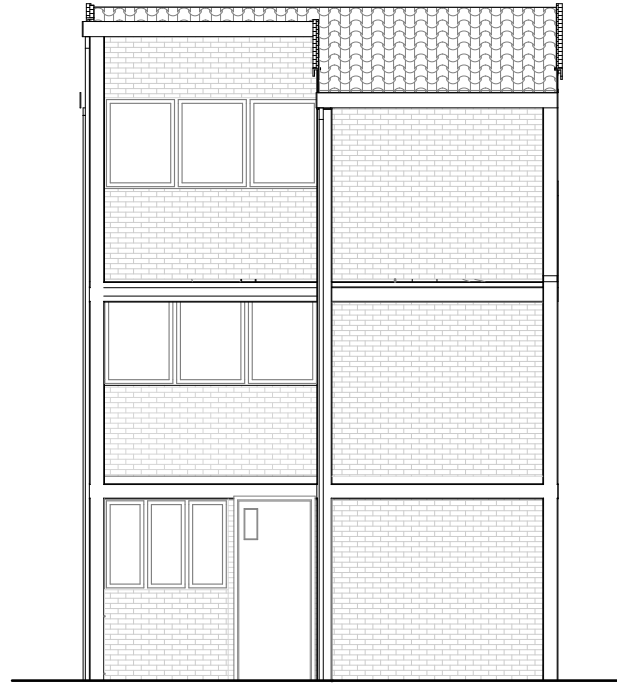


Figura 3.41 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

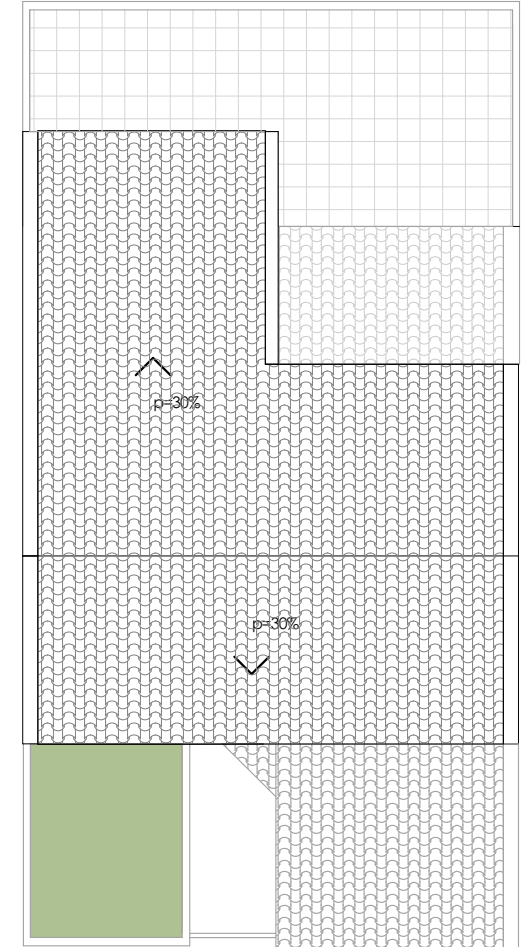


Figura 3.42 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

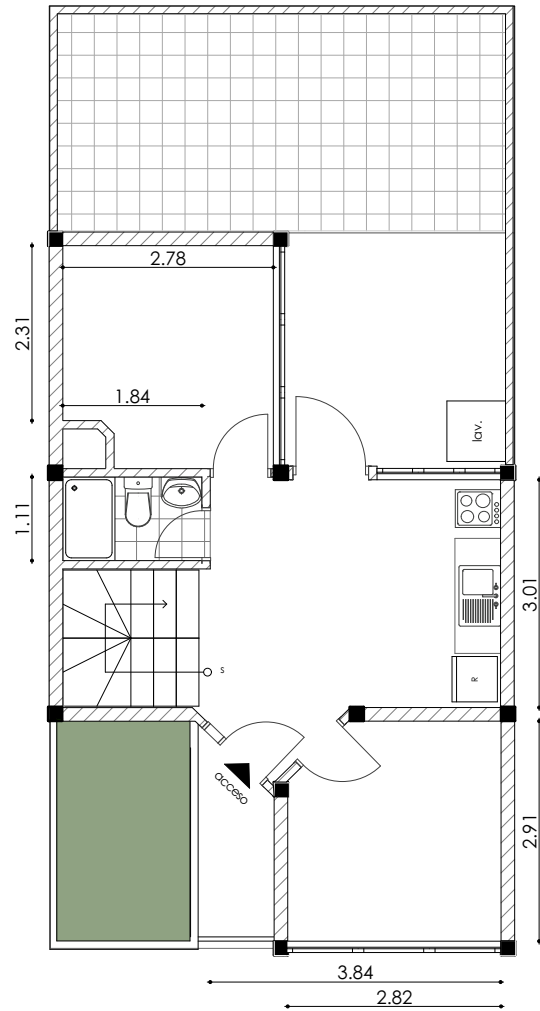


Figura 3.43 - Primera Planta  
esc: 1:100

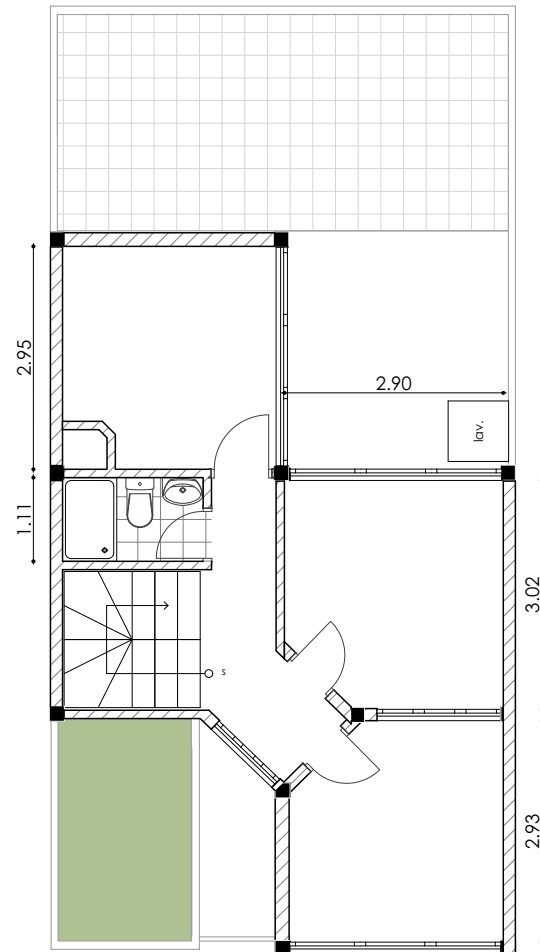


Figura 3.44 - Segunda Planta  
esc: 1:100

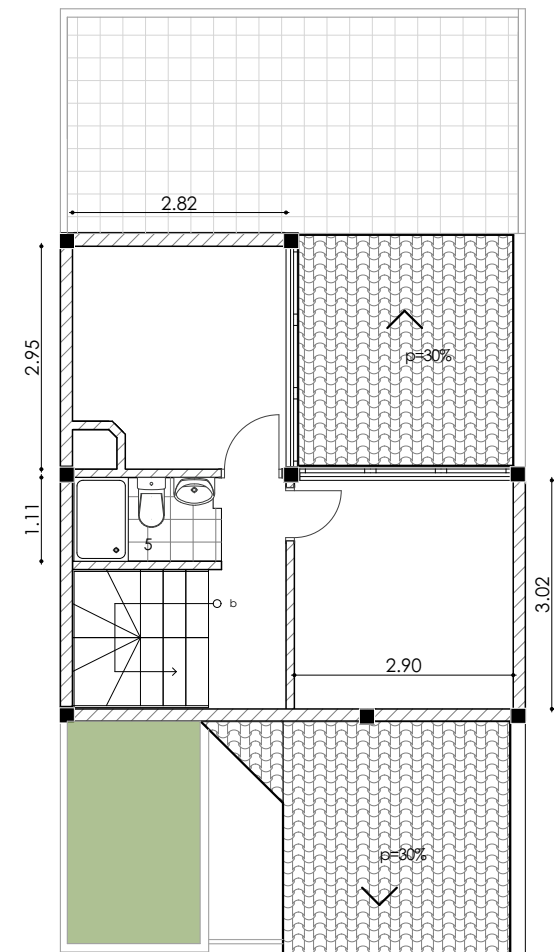


Figura 3.45 - Tercera Planta  
esc: 1:100

### Etapa de construcción

En esta etapa, se distribuyó el proyecto en grupos de viviendas, siendo destinados para su construcción a varios arquitectos que se encontraban en un banco de profesionales dentro de la empresa. Finalmente las viviendas fueron construidas con grandes diferencias entre sí en cuanto a la distribución interna como es: construcción de cocina en la zona del patio posterior, construcción de un dormitorio en planta baja, construcción de la cocina en zona de lavandería. Fausto Idrovo (2016), presidente de la urbanización alude que “algunos arquitectos accedían a realizar cambios a las propuestas presentadas por la EMUVI-EP y adecuar los espacios a las necesidades de los usuarios, mientras que otros arquitectos simplemente se regían a la propuesta planteada inicialmente”. Por disposición interna de la empresa la armonía exterior de las viviendas no podía ser modificada por ningún motivo, y es por ello, que todas las fachadas de las viviendas mantuvieron el diseño original de la propuesta.

La empresa planteó en su propuesta, viviendas progresivas, es por ello, que en la urbanización se construyen viviendas en la primera y segunda etapa de diseño, con 36 m<sup>2</sup> y 77 m<sup>2</sup> respectivamente, distribuyéndolas por sectores: en el sector “d” y “e” de una planta mientras que en el sector “a”, “b” y “c” de dos plantas, manteniendo así un orden en el proyecto (Figura 3.46).

Las áreas verdes y áreas de estacionamiento dentro del

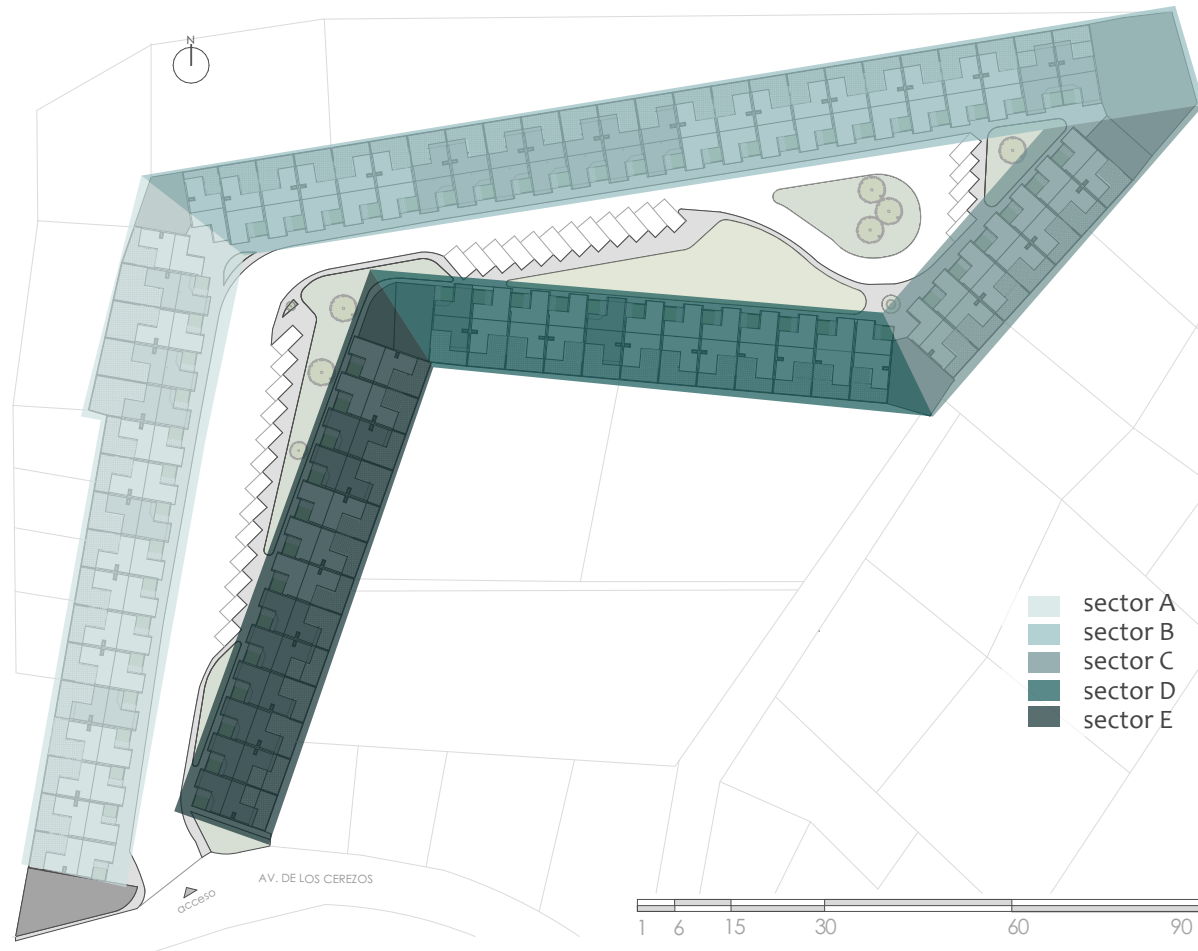


Figura 3.46 Sectores de la urbanización Los Cerezos

conjunto habitacional se entregaron acorde a la propuesta; no obstante el área comunal no se pudo completar debido al incumplimiento por parte del grupo de arquitectos delegados para la construcción de las viviendas, quienes según Idrovo eran los encargados de realizarla.

### Estado actual

Los Cerezos se construyó hace 13 años, tiene un área total de 11000,56m<sup>2</sup> distribuida en espacios verdes, vía de ingreso vehicular, vías peatonales y 78 lotes de los cuales 75 estuvieron destinados para viviendas y tres para comercio. El objetivo de diseñar esta urbanización con áreas comerciales estaba enfocado en convertirla en satélite, pero la baja demanda de mercado que existía en el sector hizo que los comerciantes decidieran cambiar el uso destinado para su terreno a vivienda. En la actualidad, la urbanización cuenta con 78 viviendas de las cuales una tiene comercio en planta baja. Esta urbanización ha guardado la armonía con la que se construyó en cuanto a espacios públicos, aplicando las disposiciones que la empresa entregó al momento de la adquisición de las viviendas.

Con el tiempo cada propietario ha realizado modificaciones en su residencia según sus necesidades y requerimientos, en el caso de las viviendas que se construyeron en primera fase de progresión ha existido un avance de construcción hasta la segunda fase de progresión basándose en los planos de vivienda progresiva otorgados por la EMUVI-

EP. También se observa cambios arbitrarios que se realizaron en toda la urbanización, entre los identifica dos se perciben: el incremento de pisos, losas, buhardillas, la reorganización de plantas bajas, la construcción en patios posteriores y el cambio de carpintería; la armonía exterior de las viviendas no podía ser modificada de ninguna forma por disposición interna de la empresa, por lo que todas las fachadas de las viviendas mantienen el diseño original de la propuesta.

El verde urbano de la ciudad es un determinante importante que ayuda a mejorar la calidad ambiental y consecuentemente la calidad de vida y salud de la población (Hermida, et al., 2015), en este caso las áreas verdes públicas dentro del conjunto habitacional no variaron con el pasar de los años; no obstante el espacio verde semi-público fue eliminado por los propietarios con un cambio de materialidad como cerámica, porcelanato u hormigón; además se colocaron cerramientos frontales impidiendo la relación directa con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad.

La inseguridad causada por la lejanía, aislamiento del conjunto habitacional en relación con la ciudad y la falta de vigilancia ocasiono durante los primeros años que varias viviendas fueran robadas. Es por ello que los usuarios decidieron incrementar una puerta de acceso con el fin de proteger sus pertenencias sin tener en cuenta la normativa municipal ni el diseño original de la urbanización además de que esto causaría problemas de gozo de beneficios

como es la recolección de basura, alumbrado público, y limpieza de parques, además convirtieron el espacio público en privado restringiendo así el uso de los espacios comunales al resto de pobladores de la ciudad.

El área comunal de esta urbanización no se encuentra terminada por la falta de recursos económicos de los moradores (Figura 3.48).



**PLANO ETAPA DE PLANIFICACIÓN**

- Vegetación
- Cubiertas
- Posible patrón
- Piso duro
- Área verde privada
- Área verde pública
- Acera
- Calle
- Sin información

Prototipo

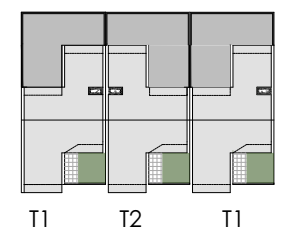


Figura 3.47 - Plano de etapa de planificación de la urbanización

### PLANO ETAPA ACTUAL



Figura 3.48 - Plano de etapa actual de la urbanización



Figura 3.49 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.50- Fotografía del estado actual





Figura 3.51 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.52 - Fotografía del estado actual



Figura 3.53 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.54 - Fotografía del estado actual



Figura 3.55 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.56 - Fotografía del estado actual



Figura 3.57 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.58 - Fotografía del estado actual



Figura 3.59 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.60 - Fotografía del estado actual



Figura 3.61 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.62 - Fotografía del estado actual



Figura 3.63 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.64 - Fotografía del estado actual



Figura 3.65 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.66 - Fotografía del estado actual





Figura 3.67 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.68 - Fotografía del estado actual



Figura 3.69 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.70 - Fotografía del estado actual



Figura 3.71 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.72 - Fotografía del estado actual



Figura 3.73 - Proyecto habitacional



Figura 3.74 - Proyecto habitacional



Figura 3.75 - Proyecto habitacional



Figura 3.76 - Cambios efectuados dentro del proyecto



Figura 3.77 - Cambios efectuados dentro del proyecto



Figura 3.78 - Cambios efectuados dentro del proyecto



Figura 3.79 - Proyecto habitacional con áreas verdes



Figura 3.80 - Proyecto habitacional con áreas verdes



Figura 3.81 - Proyecto habitacional con áreas verdes

### 3.6.1.4 ANÁLISIS DE SATISFACCIÓN DE LOS USUARIOS

En este análisis, como se indicó en la descripción de la metodología, se abordan 3 escalas: la unidad habitacional en sí misma (vivienda), el entorno inmediato (barrio) y el tejido urbano (ciudad). Con el cual se pretende conocer si los proyectos satisfacen las carencias de los usuarios, si las viviendas son diseñadas de acuerdo a las necesidades, si los conjuntos se encuentran emplazados en beneficio de una relación con el barrio, la ciudad y la accesibilidad a equipamientos básicos. Es decir, si el objetivo de la empresa de brindar una vivienda digna a personas de bajo poder adquisitivo, se ve reflejado en el producto final y en la satisfacción de los usuarios. Para no analizar a todos los propietarios de las viviendas, inspeccionamos con una muestra aleatoria simple de personas del conjunto habitacional, considerando el tamaño de la urbanización y la cantidad de hogares habitados y basándonos en la fórmula de muestreo. Es por ello que las encuestas solo se realizaron a 61 beneficiarios, obteniendo un margen de error muestral del 4% con un nivel de confianza del 80%.

#### LA VIVIENDA

Para el análisis realizado en escala de vivienda se incluyeron en las encuestas los siguientes variables como: número de miembros de la familia beneficiaria, cumplimiento de la empresa, problemas constructivos, confort, habitabilidad, durabilidad; por medio de las cuales se pudo definir aspectos que ayudaron a tener una aproximación a la percepción del usuario (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1).

El objetivo principal de la empresa municipal de vivienda es generar residencia social para familias con un poder adquisitivo medio-bajo, bajo, a pesar de esto, se pudo constatar por medio de las encuestas realizadas a los habitantes que solo un 35% de las viviendas dentro de esta urbanización fueron entregadas a dichas personas, el 65% de viviendas sobrantes se destinaron a personas con

¿Su vivienda es?

Propia / Arrendada

Si su vivienda es propia, fue vendida por:

EMUVI – EP / Otra entidad

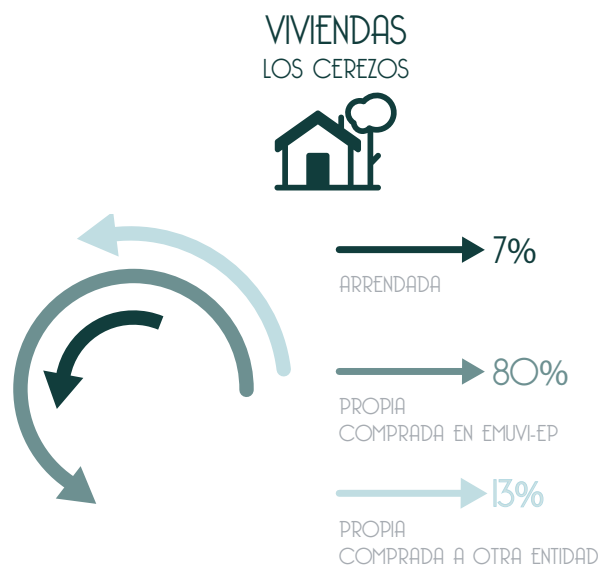


Figura 3.82 - Viviendas

un poder adquisitivo medio. Esta situación genera abandono de viviendas, arriendo y hasta venta de las mismas, obteniendo que un 7% de las viviendas se encuentran arrendadas y un 13% fueron vendidas por sus beneficiarios a mayor costo dentro de este conjunto habitacional (Figura 3.82 - 3.83).

¿Cree que las viviendas fueron adjudicadas a personas de bajos recursos económicos? Sí / No

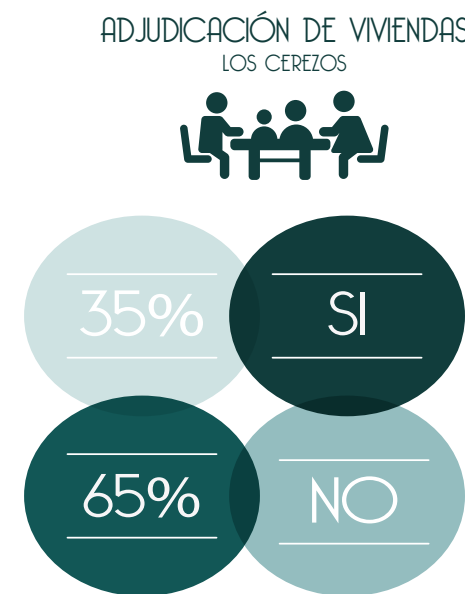
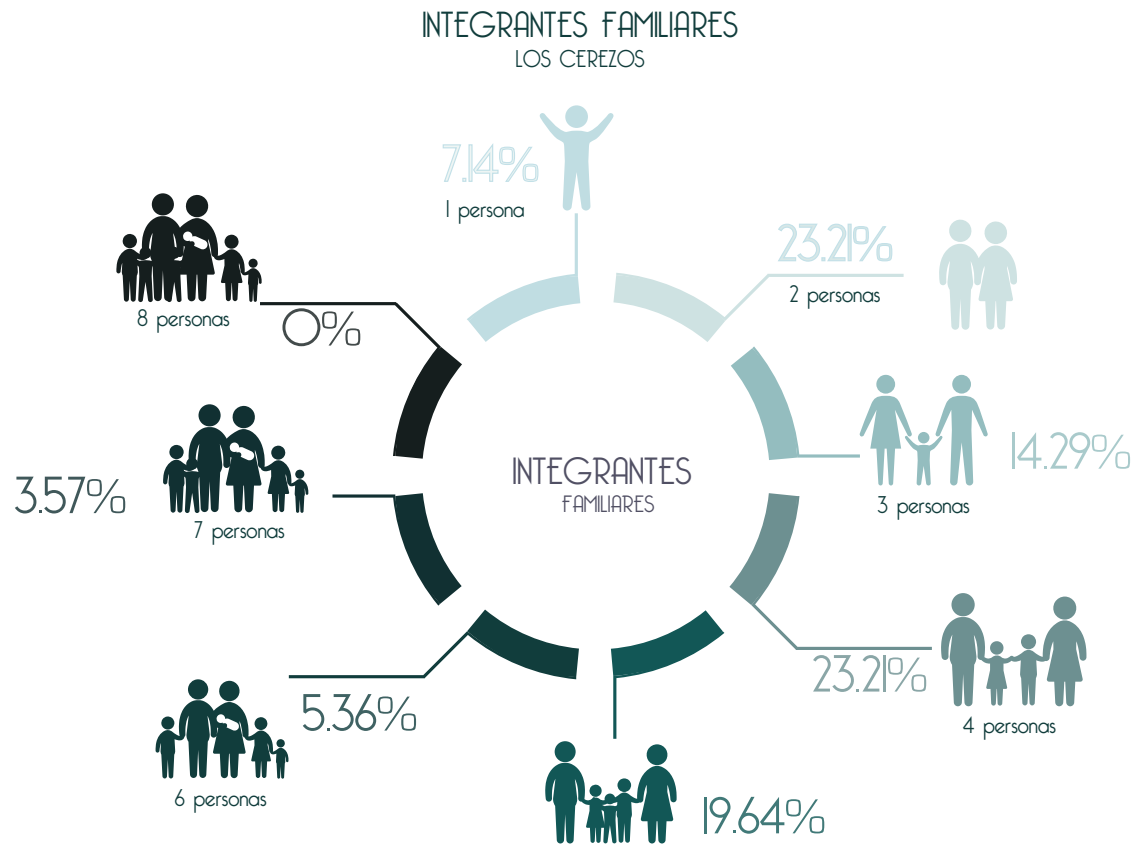


Figura 3.83 - Adjudicación de viviendas



### Número de integrantes en la familia

La mayoría de las viviendas están ocupadas por familias de cuatro miembros sin embargo existe un 3.57% de viviendas en las que habitan familias de 7 personas las cuales posiblemente viven incomodas debido a que las viviendas de esta urbanización fueron construidas en principio en la primera etapa de progresión es decir, para un máximo de cuatro personas, esto con el pasar de los años ha cambiado y actualmente se encuentra en su segunda etapa de progresión en donde máximo se puede habitar 6 personas (Figura 3.84).

Figura 3.84 - Integrantes de la familia



### Problemas constructivos de la vivienda

Actualmente dentro de esta urbanización la mayoría de los habitantes se encuentran conformes con su vivienda en términos constructivos, sin embargo se realizaron las siguientes observaciones correspondientes al estado de la vivienda al momento de la entrega: un 42% de los moradores tenía problemas de humedad, un 40% de fisuras en paredes, un 39% de espacios reducidos dentro de la vivienda como dormitorios y baños, un 22% de personas tenían problemas con servicios básicos al momento de mudarse a la vivienda y un 39% de los residentes tuvieron otros problemas dentro de la urbanización como es la mala calidad de la tubería dentro de la vivienda (Figura 3.85).

Existieron problemas constructivos en su vivienda como: Humedad en la vivienda, fisuras en paredes, pisos y cielos rasos, espacios reducidos, problemas en servicios básicos como alcantarillado, iluminación, entre otros.

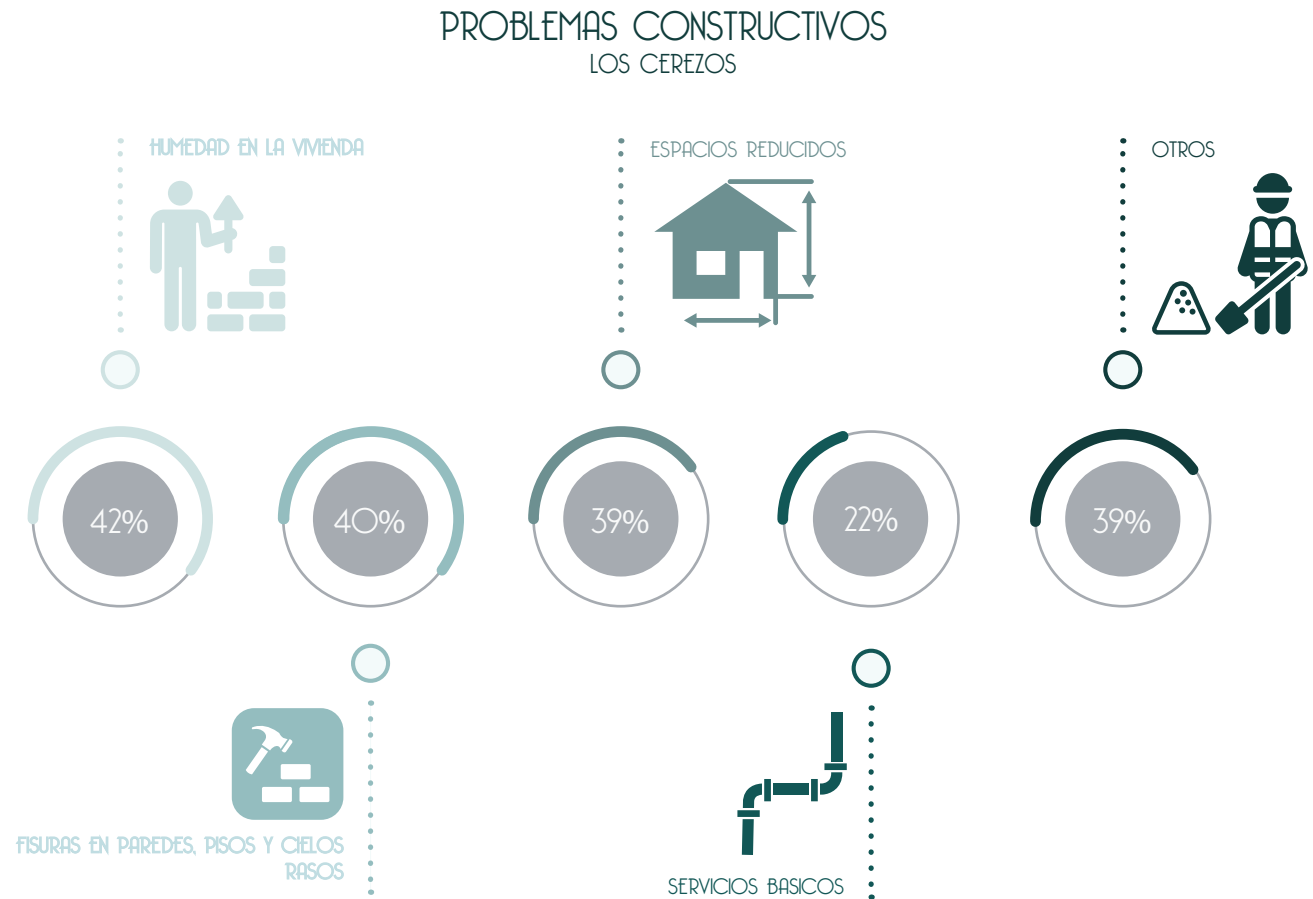


Figura 3.85 - Problemas constructivos

### Cumplimiento de la Empresa

El anteproyecto fue diseñado a inicios del año 2003, y su construcción comenzó en junio del mismo año destinando las viviendas a diferentes arquitectos para su ejecución, es por ello, que ya finalizado el plazo de construcción existían viviendas que aún no estaban concluidas y los propietarios las empezaron a habitar, ya que se encontraban arrendando viviendas en otros sectores de la ciudad y por la falta de recursos económicos prefirieron Califique si EMUVI cumplió con lo acordado en la venta de viviendas en escala de 1 a 5 siendo 5 totalmente

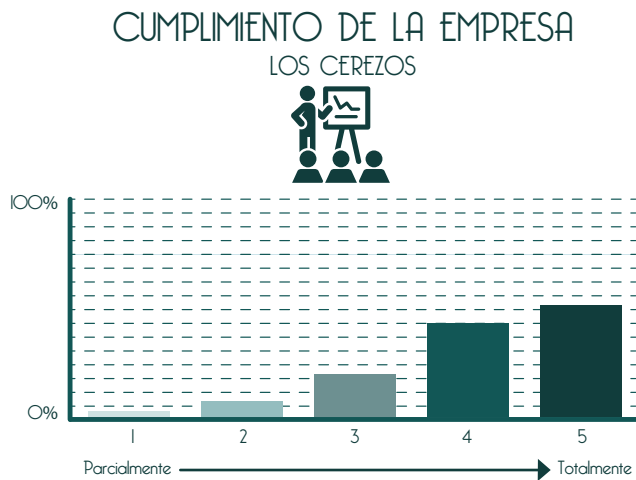


Figura 3.86 - Cumplimiento de la empresa

pasar necesidades momentáneas a pagar un mensual más de alquiler.

Dentro de esta urbanización no existieron grandes problemas en cuanto a las viviendas, el contrato planteado por EMUVI se cumplió en su mayoría (Figura 3.86). En el caso de existir insatisfacción u observaciones al momento de entregar el acta de recepción provisional o definitiva, el constructor debía proceder a corregir los problemas presentados según las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y las Personas Jurídicas de derecho Privado (2009).

### Procesos de modificación

Dentro de la urbanización “Los Cerezos” la mayoría de las viviendas se han modificado, no existe un tipo de cambio particular que se haya realizado en cada vivienda pero se observó continuamente el incremento de un piso con la intención de tener más dormitorios, (43% de viviendas), la reorganización de planta baja incrementando una construcción dentro del patio posterior obteniendo así más espacio (35%). Estos cambios en la mayoría de viviendas se realizaron en el momento de construcción según el Dr. Fausto Idrovo presidente de la urbanización Los Cerezos pero otros como: incremento de buhardillas, (1%) piso duro en áreas verdes (69%), cerramiento frontal en las viviendas (43%), cambios de puertas, seguridad de ventanas (52%), cambio de materiales (61%), se realizaron con el tiempo y a medida que los habitantes de la urbanización se estabilizaban económicamente (Figura 3.87).

¿Qué tipo de cambio realizó dentro de la vivienda?

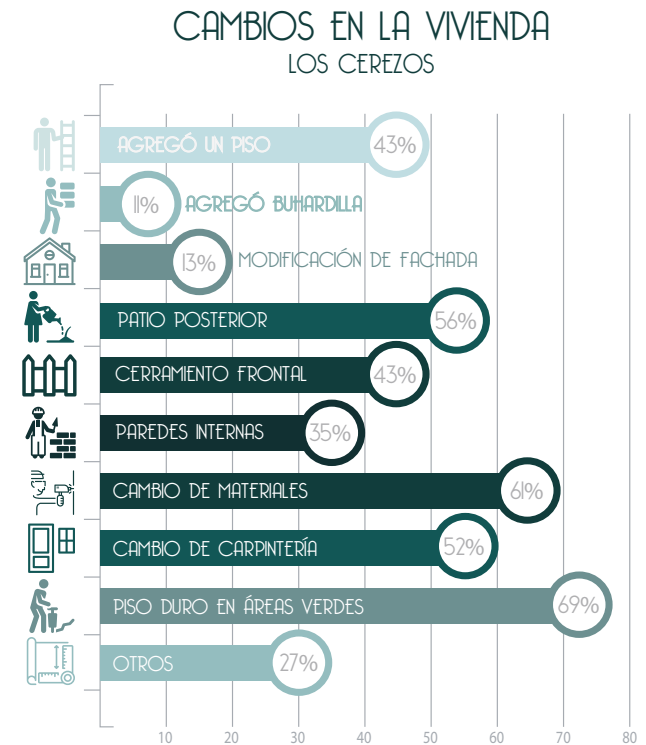


Figura 3.87 - Cambios realizados en la vivienda

### Confort

La confortabilidad de las personas es un indicador de su calidad de vida. La percepción de los habitantes ante las condiciones de confort que le ofrece la vivienda se consideró con respecto al tamaño de los espacios, confort térmico, espacios públicos, iluminación natural, equipamientos cercanos, servicios básicos, calidad de aire y seguridad.

La mayoría de los habitantes de esta urbanización se encuentran conformes en cuanto a la iluminación natural, los servicios básicos, su calidad de aire, confort térmico y seguridad. Sin embargo existen personas en desacuerdo en cuanto al tamaño de los espacios internos de las viviendas (50%), a la cercanía de equipamientos básicos (33%) y a los espacios públicos con los que cuenta la urbanización (48%) (Figura 3.88).

Usted se siente conforme con su vivienda, en cuanto a:

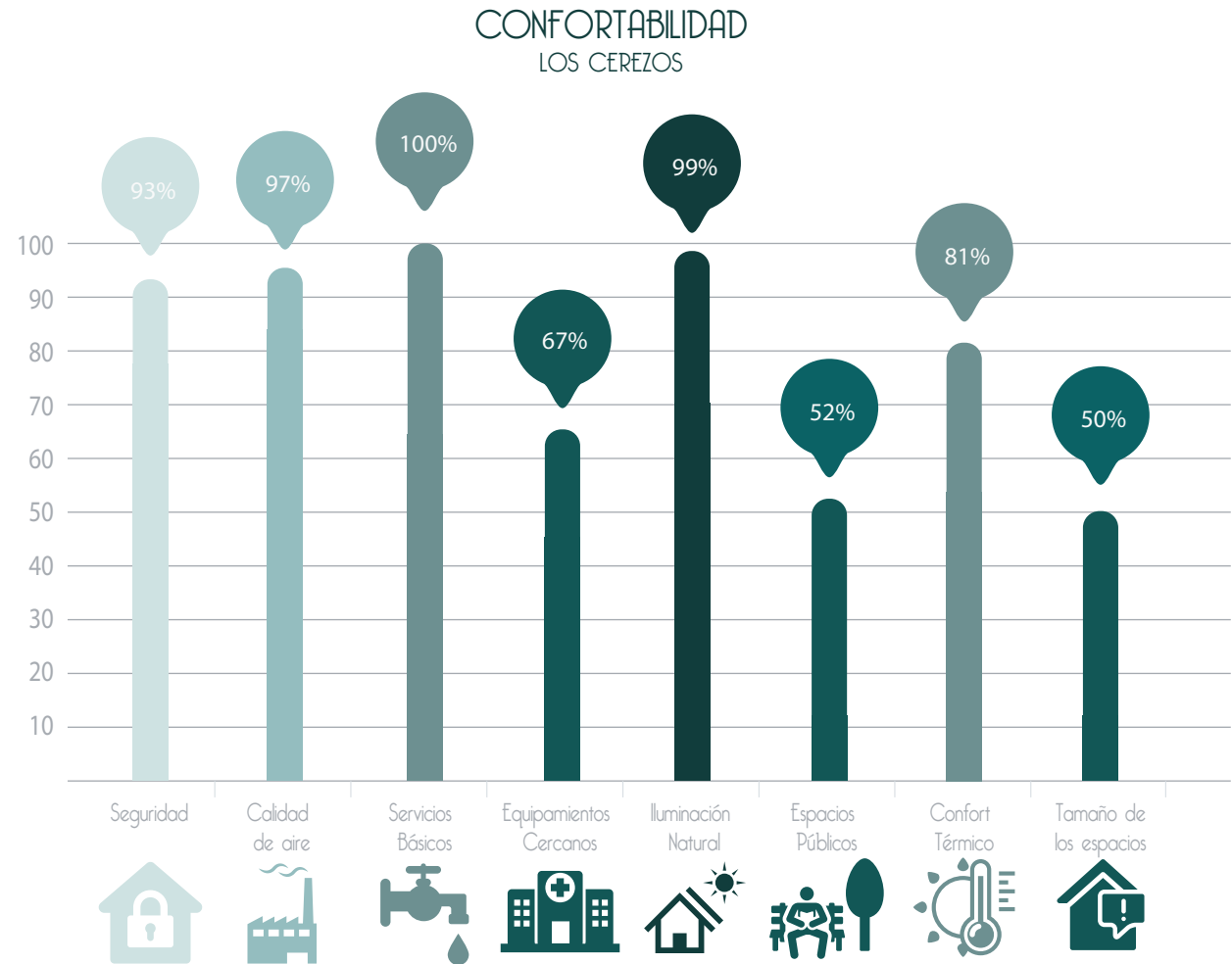


Figura 3.88 - Confortabilidad dentro de la urbanización

## EL ENTORNO INMEDIATO

Para el análisis realizado en escala de entorno inmediato se incluyeron en las encuestas las siguientes variables para ser analizadas: suficiencia del espacio público, ocupación del espacio público, percepción de seguridad, percepción de limpieza en el barrio y relación con los vecinos (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1).

### Suficiencia de espacio público

Al consultar sobre si los espacios públicos son suficientes, se observan claras diferencias en la consideración de los usuarios: el 59 % de los encuestados opina que los espacios públicos son deficientes y que los existentes se encuentran en mal estado. Mientras que un 41% de los encuestados están conformes con los espacios públicos aludiendo que las áreas verdes que se encuentran dentro de la urbanización son suficientes porque en la mayor parte del día están desocupadas y no existen personas que las usen con frecuencia (Figura 3.89).

### Ocupación del espacio público

Dentro de esta urbanización la mayor parte del tiempo los espacios públicos se encuentran abandonados, por lo tanto existe una despreocupación por parte de los moradores en dar mantenimiento a estas áreas según Fausto Idrovo presidente de la urbanización. Estos espacios se están deteriorando, con el tiempo y según la intención demostrada en las encuestas y las entrevistas, los usuarios podrían eliminar este espacio y convertirlo en área vehicular.

## Percepción de limpieza en el barrio

Una de las disposiciones de la empresa municipal al momento de entregar la vivienda, es mantener la urbanización limpia para una mejor convivencia con la vecindad. En el caso de Los Cerezos, aparte de tener una administración que controla a todos los propietarios para que esta disposición se cumpla; cuenta con la recolección de basura, limpieza de parques y mantenimiento de los mismos por parte de la Empresa Pública Municipal de

Los espacios públicos diseñados en la urbanización son:

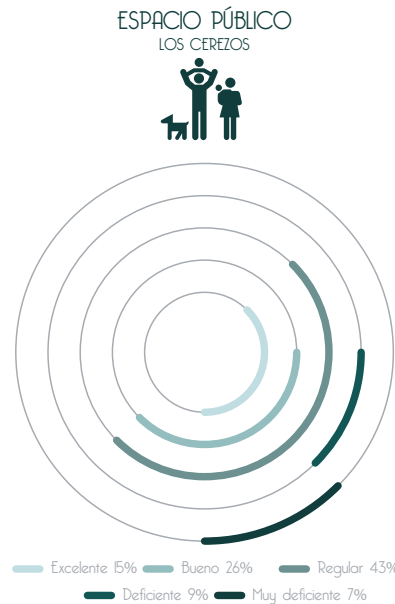


Figura 3.89 - Suficiencia del espacio público

aseo de Cuenca (EMAC-EP) que es la empresa encargada de dar estos servicios a todo el cantón. Sin embargo, Los Cerezos al ser una urbanización privada y no cumplir con las normas municipales no está en derecho de recibirlos; a pesar de esto, se ha llegado a acordar que, la empresa prestará el servicio pero la puerta de ingreso deberá estar abierta, caso contrario no lo recibirá (Figura 3.90).

En general ¿Cómo califica la recolección y tratamiento de la basura dentro de su urbanización?

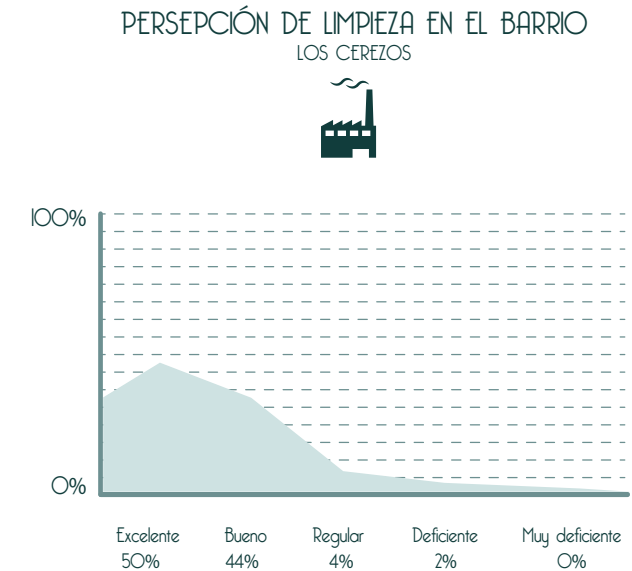


Figura 3.90 - Percepción de limpieza en el barrio

### Percepción de seguridad en el barrio

En la ciudad de Cuenca la normativa municipal no permite diseñar urbanizaciones privadas. Aunque en la planificación del conjunto habitacional Los Cerezos nunca existió una puerta de ingreso, los pobladores por seguridad la implementaron, convirtiendo así a su complejo habitacional en una urbanización cerrada. De este modo, el 98% de las personas que residen en la misma se sienten seguras gracias a este cerramiento que les permite vivir sin contacto con la vecindad (Figura 3.91).

### Organización y coordinación interna

La mitad de las personas encuestadas aseguran reunirse entre todos los moradores una vez al año para dar soluciones a los problemas que se presentan dentro de la urbanización a pesar de ser necesario reunirse más seguido. Por otra parte el presidente asegura que solo acude un 10 ó 20% de habitantes, lo cual no ayuda en la toma de decisiones (Figura 3.92).

¿Está usted de acuerdo en que su urbanización tenga muros de cerramiento? Sí / No ¿Por qué?

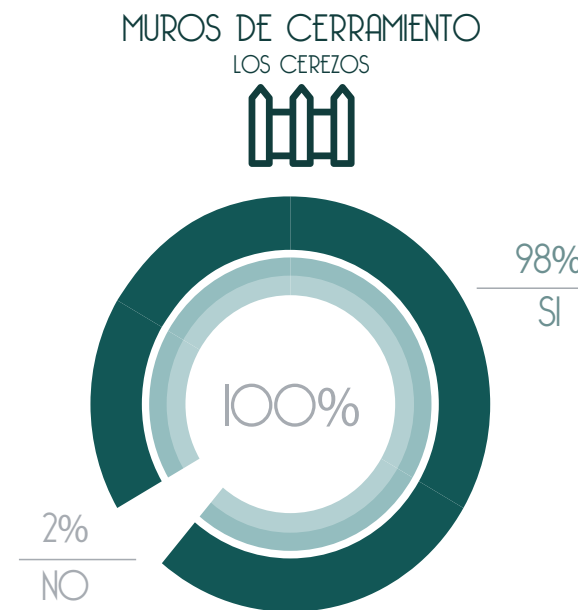


Figura 3.91 - Percepción de seguridad en el barrio

¿Con qué frecuencia se reúne la gente de la urbanización para hablar de los problemas internos?

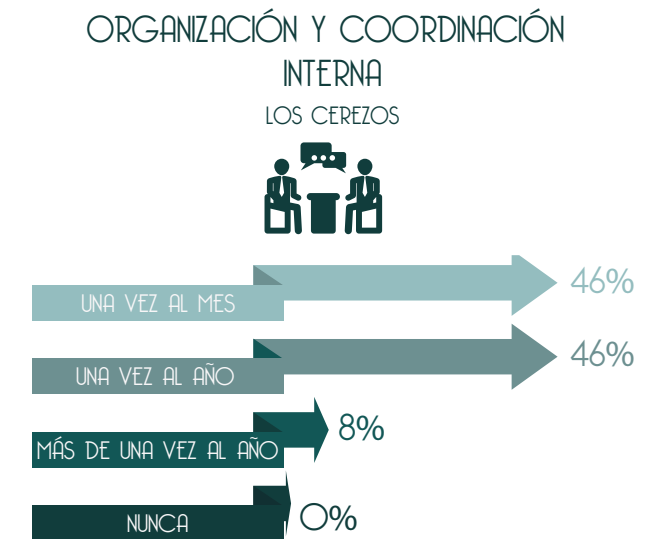


Figura 3.92 - Organización y coordinación interna

## LA CIUDAD

Para el análisis realizado en escala de ciudad se incluyeron en las encuestas las siguientes variables para ser analizadas: movilidad, transporte público, centralidades físicas, espacios públicos, espacios de recreación y ubicación del lugar de las compras semanales (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1) (Figura 3.99).



Figura 3.99 Urbanización Los Cerezos

## Movilidad

El transporte que permite llegar a la urbanización depende de la viabilidad, líneas de bus, y planificación del transporte público. En el caso específico de esta urbanización, se ubicó al conjunto en el mapa de transporte público, y se pudo determinar que la urbanización Los Cerezos la abastece una única línea de transporte público (Línea 4: Cdla. Álvarez - El Tejar). A pesar de esto, el 80% de los habitantes de este conjunto no se encuentra conforme con el transporte que permite llegar a su residencia

## Espacios públicos y de recreación

El espacio público según el Borrador de la Reforma del POT (2009), es el lugar donde se desenvuelve la vida misma de los pueblos a través de sus relaciones personales y culturales. Se refiere al conjunto de elementos ya sean naturales o construidos de carácter público, que por su naturaleza permiten el desarrollo y desenvolvimiento de la vida urbana.

Dentro de esta urbanización se construyó un espacio público el cual pretendía estar integrado a la ciudad permitiendo de esta manera a todos los habitantes cercanos a la zona acceder al mismo, sin embargo al privatizar este espacio con la colocación de una puerta este concepto se perdió, y los únicos que pueden acceder en la actualidad son los propietarios del conjunto residencial (Figura 3.93).

Considera usted que, el transporte público que permite llegar a la urbanización es suficiente. Sí / No

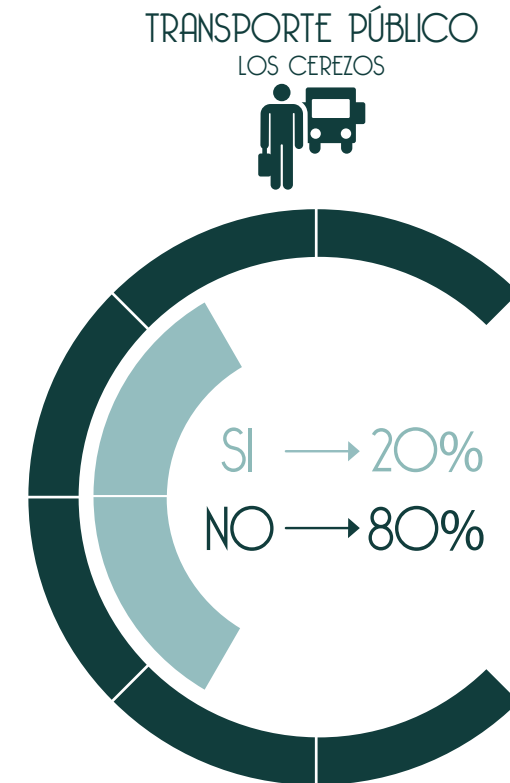
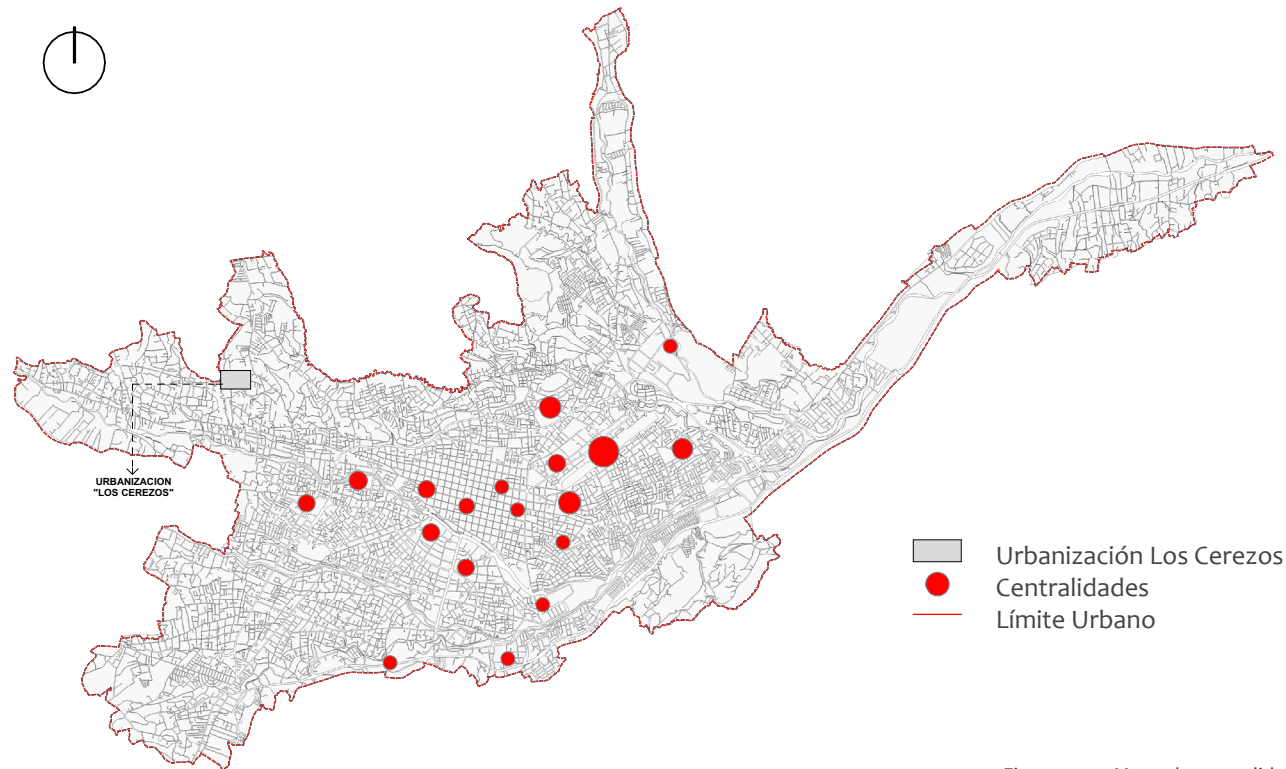


Figura 3.93 - Transporte público

## MAPA DE CENTRALIDADES



### Centralidades físicas de la ciudad

Las centralidades tienen como función concentrar varias actividades y equipamientos públicos importantes para organizar de mejor manera el funcionamiento de la ciudad, esto contribuye a que los ciudadanos se encuentren cerca de sus actividades cotidianas y no necesiten desplazarse largas distancias (Borrador de Reforma del POT, 2009).

Realizando el análisis de la ubicación del conjunto residencial con respecto a las centralidades más importantes de la ciudad de Cuenca, se obtuvo que; el conjunto se encuentra distante de las mismas ocasionando un mayor traslado de los usuarios ya sea en transporte público o privado además un abandono temporal de sus viviendas, al momento de realizar actividades vinculadas a dichas centralidades como gestión, abastecimiento, estudio y trabajo (Figura 3.94).

Figura 3.94 -Mapa de centralidades

### Ubicación del lugar de las compras semanales

Se pudo determinar por medio de la encuesta que existe la falta de equipamientos básicos cercanos al conjunto habitacional ya que las distancias hacia puestos de salud, educación, cultura, comercio y recreacionales, son grandes, es por ello que el lugar más frecuentado por los moradores para hacer las compras semanales según los moradores son centros comerciales cerrados y privados, como es el Supermaxi de la Av. de las Américas y el Mall de Racar, que se encuentran a 2.9km y 2.2km (Figura 3.95).

Considera usted que la urbanización se encuentra próxima a equipamientos básicos como puestos de asistencia médica, establecimientos educativos, alumbrado público, entre otros.

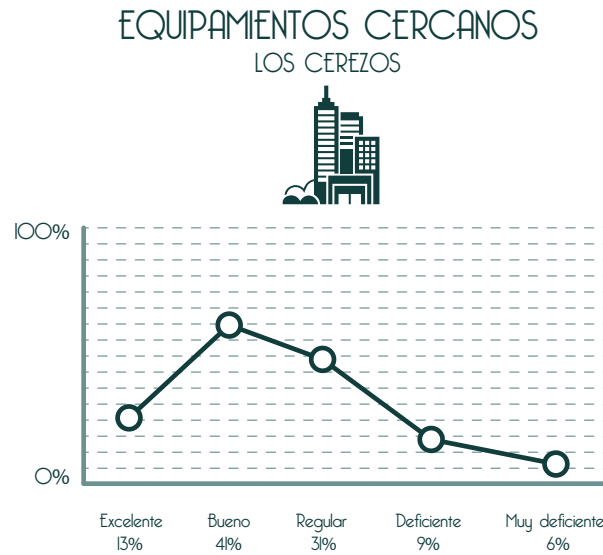


Figura 3.95 - Equipamientos cercanos







### 3.6.2 URBANIZACIÓN LOS NOGALES

#### Descripción:

Proyecto de vivienda social unifamiliar construido en el año 2004, en alcaldía del Ing. Marcelo Cabrera. Se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de Cuenca, perteneciente a la parroquia Machángara, sector Capulispamba, en la Panamericana norte y vía a Sidcay. Sector de planeamiento E-28. Según la Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, su uso principal corresponde a servicios industriales e industria de medio impacto, sin embargo basándose en el artículo 39 de la misma ordenanza EMUVI-EP tiene la facultad de variar la actuación urbanística y por ello construye una urbanización de vivienda social (Figura 3.96).

#### 3.6.2.1. ANÁLISIS DEL MODELO DE GESTIÓN

Este proyecto fue planeado y supervisado por la empresa EMUVI-EP, y debido a que no contaba con recursos propios para la construcción de las viviendas, procedió a contratar diversos arquitectos para que realicen la obra. Estos arquitectos eran escogidos por medio de la gerencia y el departamento técnico y financiero, luego de realizar de un estudio de sus perfiles profesionales presentados por medio de carpetas a la empresa. Estos arquitectos una vez seleccionados formaban parte del banco de arquitectos de la EMUVI-EP por lo que podían ser notificados para la ejecución de un próximo proyecto.

Las viviendas de este proyecto fueron dirigidas a personas con un grupo familiar consolidado, con trabajo estable, que no poseían terrenos ni viviendas, es decir a personas con un poder adquisitivo bajo.

Dentro de este proyecto no se realizó ningún estudio de mercado, sin embargo se efectuaron otros análisis conjuntamente con entidades y departamentos públicos como: ETAPA, Dirección de Gestión de Riesgos, Departamento de Planificación, Registraduría de la Propiedad, Departamento de Avalúos y Catastros y la Empresa Eléctrica. Además se pudo obtener información como: si el terreno tiene una factibilidad de dotación de servicios básicos, si tiene algún impedimento de construcción, las determinantes urbanísticas, las características de suelo, el certificado de gravamen, avalúo catastral de terreno, y facilidad de dotación de servicio de energía eléctrica.

En este caso EMUVI-EP comercializó las viviendas y a su vez actuó como un facilitador generando convenios con distintas instituciones financieras entre ellas la cooperativa 29 de octubre, para que los beneficiarios gestionen sus créditos para la adquisición de la vivienda. El costo de la residencia era de 35.000 dólares pero podía variar según la forma del lote y tipología de vivienda, La forma de financiamiento de este programa dependió de los ingresos económicos de cada familia, es decir, que si una familia tenía un ingreso de 800 dólares mensuales, el valor a pagar sería aproximadamente entre USD 200 - USD 250 dólares con



## URBANIZACIÓN LOS NOGALES

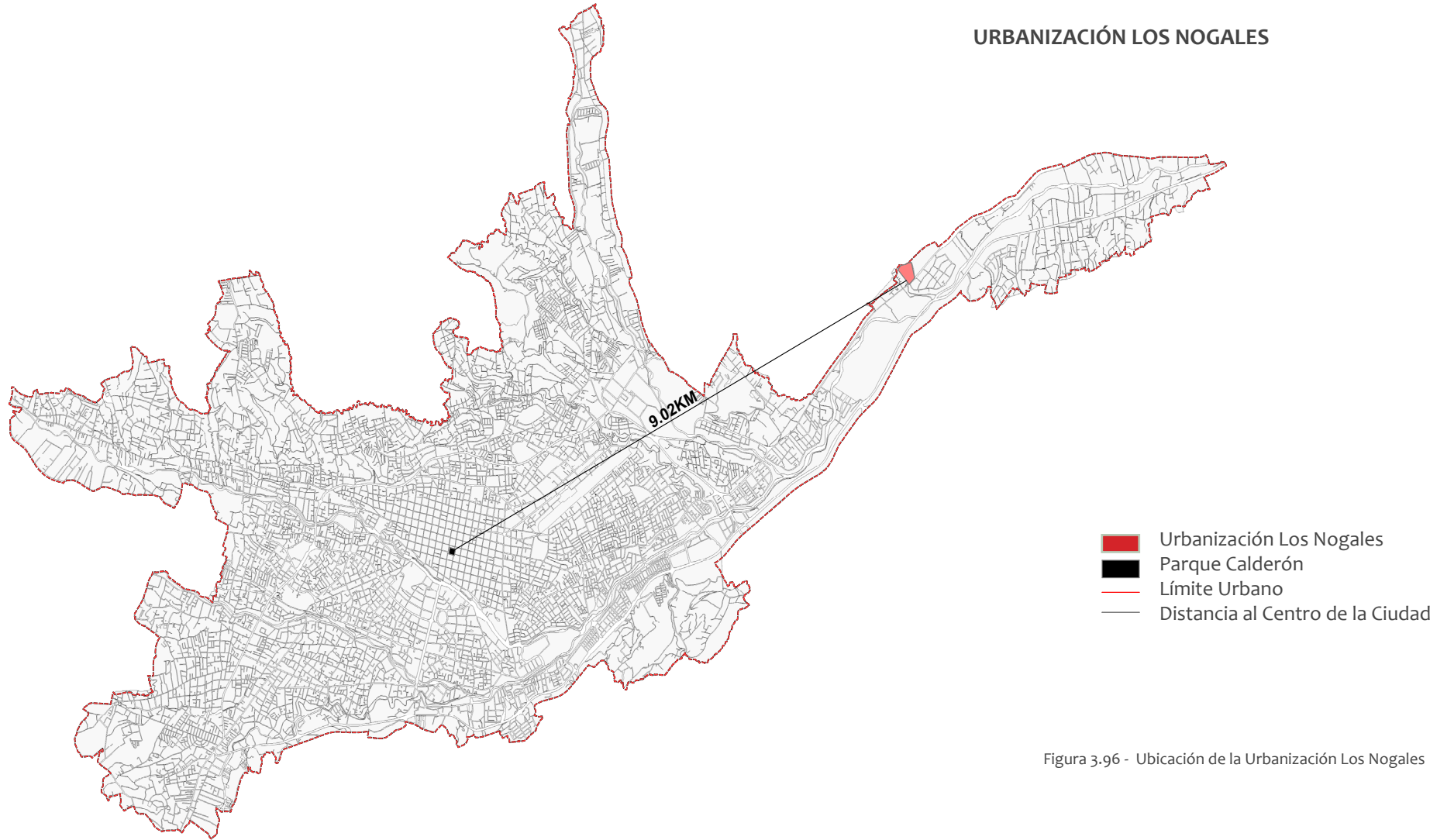


Figura 3.96 - Ubicación de la Urbanización Los Nogales

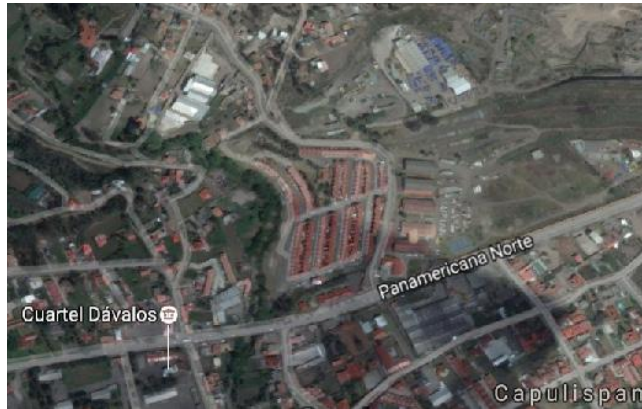


Figura 3.97 - Terreno de planificación de Los Nogales  
Fuente: Google Earth

DATOS DE LA URBANIZACIÓN	
Área total	39.578.45 m <sup>2</sup>
Área de lotes	20261.51 m <sup>2</sup>
Área de vías	5695.69 m <sup>2</sup>
Área verde	12370.43 m <sup>2</sup>
Área parqueadero	950.55 m <sup>2</sup>
Área uso comunitario	101.48 m <sup>2</sup>
Costo PVP	\$350000
Subsidio	No
Densidad neta	429 hab/ha
Densidad bruta	180 hab/ha

Tabla 3.5 - Datos de la urbanización Los Nogales

un plazo de 10, 15, o 20 años, como lo afirmó el Gerente de la Empresa Fabián Farfán 2009 – 2014 (EMUVI-EP, 2016).

### 3.6.2.2 ANÁLISIS HISTÓRICO

#### Etapa de planificación

Los Nogales es un proyecto de vivienda social el cual fue planteado por un convenio entre la empresa EMUVI-EP y “La Constructora Caminos S. A” con un área total de 39578.45m<sup>2</sup>, contando con espacios verdes, vías de ingreso vehicular y vías peatonales cada una de dos metros de ancho, que permitan acceder a las viviendas. Estaba formada de 195 lotes, con áreas que varían desde los 81.44m<sup>2</sup> a 101.48m<sup>2</sup>, de los cuales se consideraron 190 predios para vivienda, tres para uso comercial (micro mercado - papelería, farmacia – bazar), uno para sede social y uno para guardería Teniendo un área total de 6001.71m<sup>2</sup>. Como contribución comunitaria se entregaría el área de vías, espacio verde, parqueadero de uso común, con una cabida total de 20261.51m<sup>2</sup>, correspondiente al 51.19% (Figura 3.97 Tabla 3.5 ).

Se proyectó tres tipologías de viviendas, constando la tipología; uno de 82m<sup>2</sup>, dos de 94.7m<sup>2</sup> y tres de 101.48m<sup>2</sup>, esto variaba según la ubicación de la misma dentro del conjunto habitacional. Se planeó además que cada vivienda indistintamente a la tipología que pertenecía debería contar con un retiro frontal semipúblico de dos metros sin cerramiento, permitiendo que las viviendas tengan una relación más cercana con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad, y al no existir cerramientos grandes en este espacio, tendría una integración visual y permitiría que la fachada tuviera una relación directa

con el espacio colectivo (Figura 3.98 - 3.130).

Estas viviendas se pensaron como progresivas, al igual que el proyecto de vivienda social “Los Cerezos”. En su primera etapa planteada; de 35m<sup>2</sup>, constando de 1 planta distribuida en 2 dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, lavandería, jardín frontal y jardín posterior. En su segunda etapa tenían la posibilidad de ampliarse a 117.45m<sup>2</sup> desarrollada en 2 plantas, con 3 dormitorios, uno en la planta baja y dos en la planta alta, además de sala comedor, cocina, un baño social, un baño para dormitorios, lavandería, jardín frontal y jardín posterior. Una tercera etapa de ampliación podría alcanzar un área de 120.53m<sup>2</sup> desarrollada en 3 plantas, con 6 dormitorios; 1 en la planta baja, 3 en la primera planta y 2 en la segunda planta alta, además de sala comedor, cocina, 3 baños distribuidos en cada planta, lavandería, jardín frontal y jardín posterior.

El sistema constructivo de las viviendas se basa en el uso de los materiales locales y tradicionales para así abaratar costos, está constituido por una estructura metálica con paredes de mampostería de ladrillo y hormigón, cubierta de teja a dos o más aguas (varía según la tipología de vivienda), instalaciones hidrosanitarias, y eléctricas. Estas viviendas serían entregadas en obra gris es decir sin acabados para que cada uno de los usuarios pudiera ir terminándola según el capital que dispongan.

Los estacionamientos estaban destinados en áreas específicas, desde los cuales las personas se trasladarían a pie a sus viviendas (Figura 3.125).

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO**  
Vivienda Unifamiliar de una planta

**ETAPA DE PROGRESIÓN UNO**  
Número de habitantes 4

Área de dormitorios (padres)	8m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	8m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	2m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>35m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

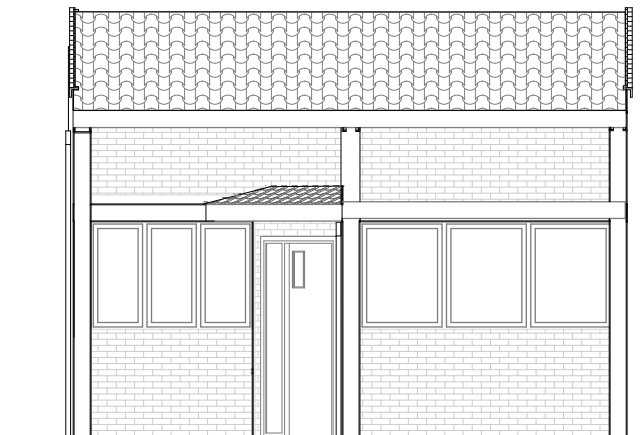


Figura 3.98 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

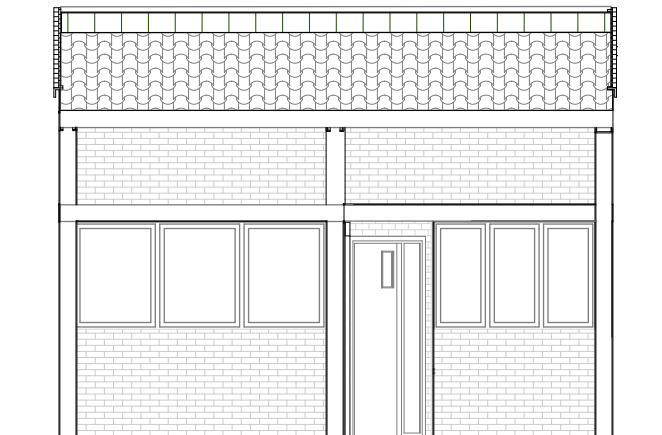


Figura 3.99 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

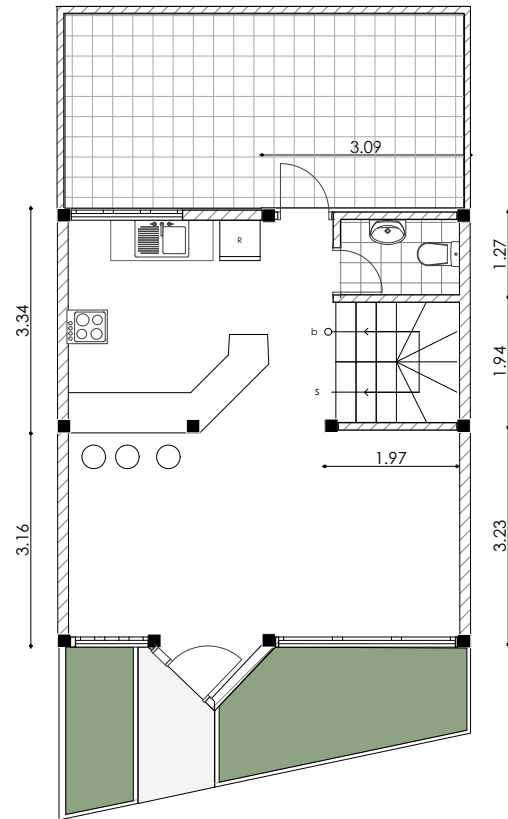


Figura 3.100 - Primera Planta  
esc: 1:100

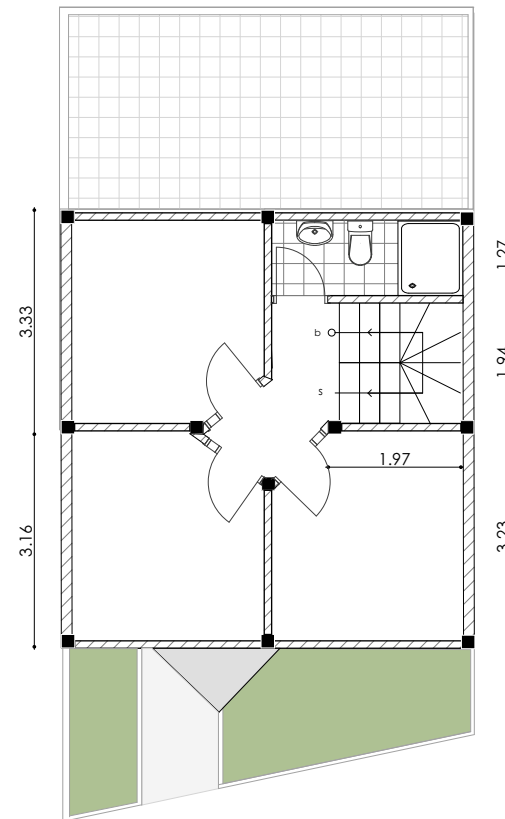


Figura 3.101 - Segunda Planta  
esc: 1:100

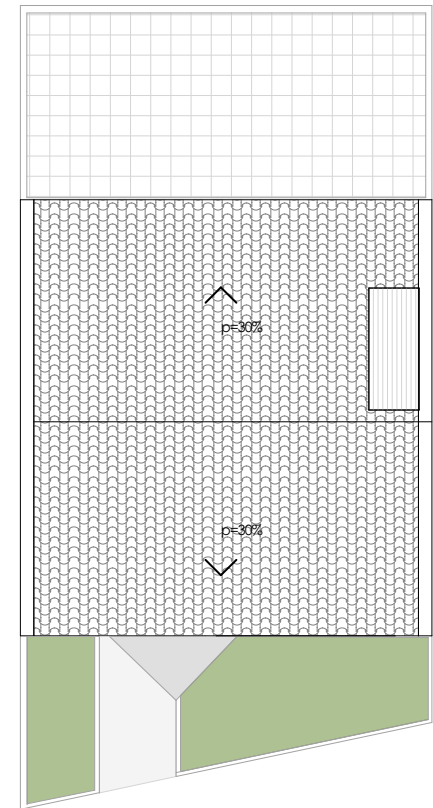


Figura 3.102 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO**

Vivienda Unifamiliar tres plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN DOS**

Número de habitantes 8

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	42.5m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	6m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>74m<sup>2</sup></b>
Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

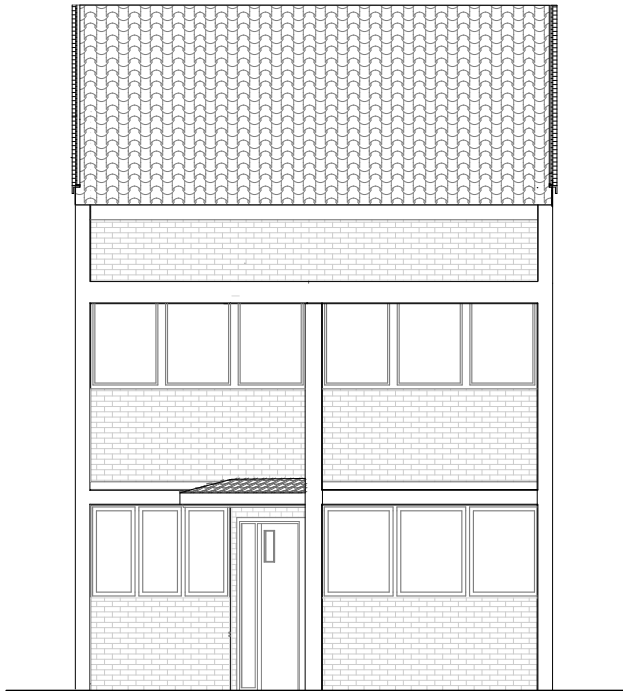


Figura 3.103 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

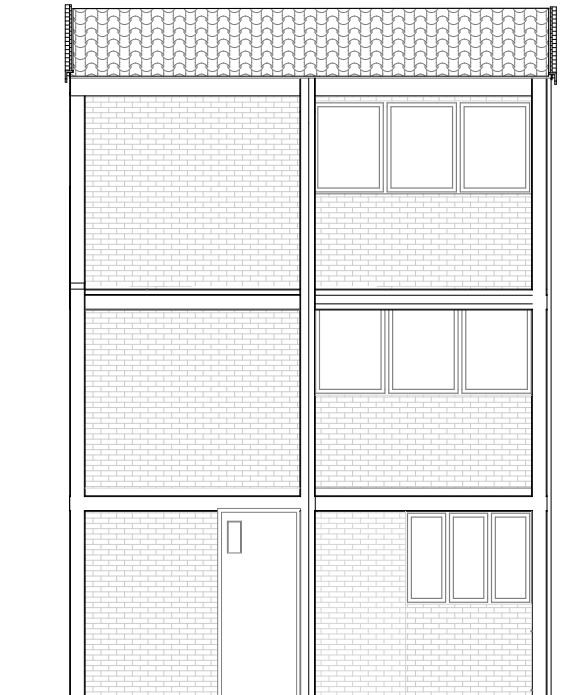


Figura 3.104 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

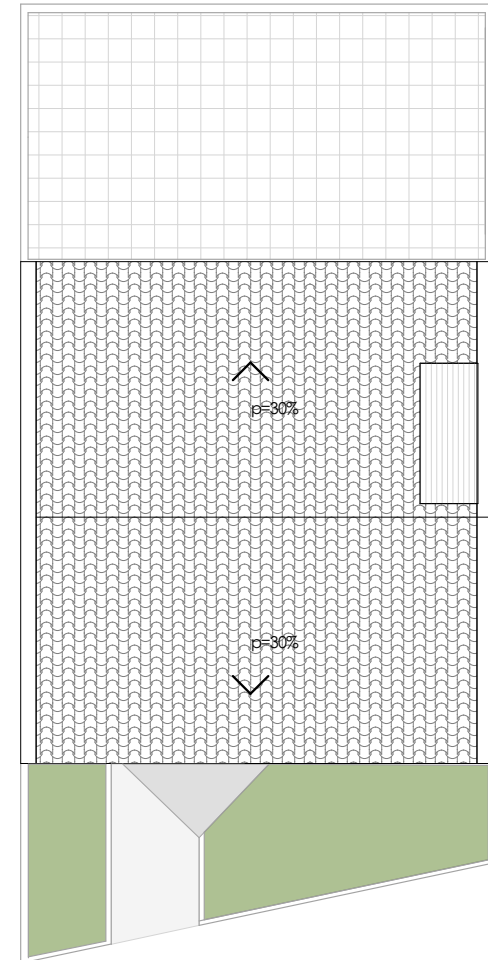


Figura 3.105 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100



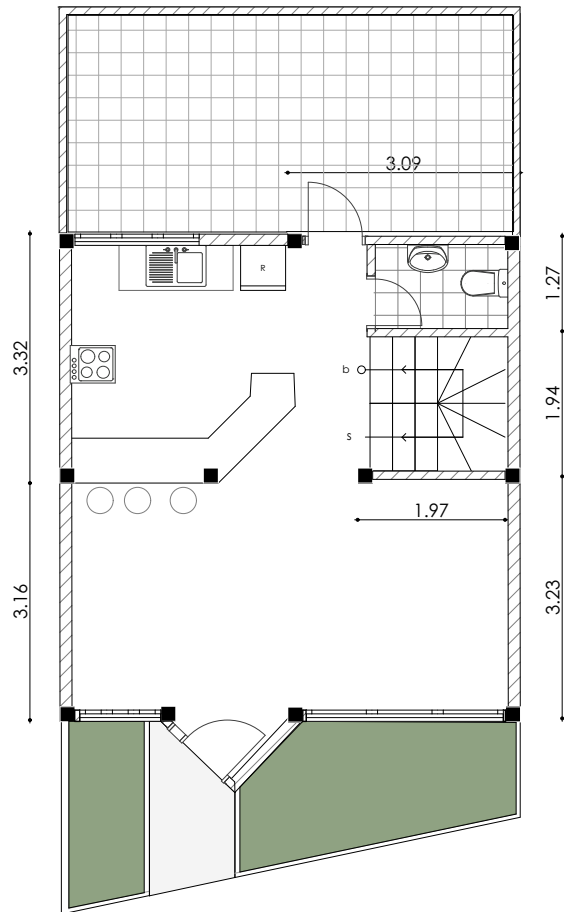


Figura 3.106 - Primera Planta  
esc: 1:100

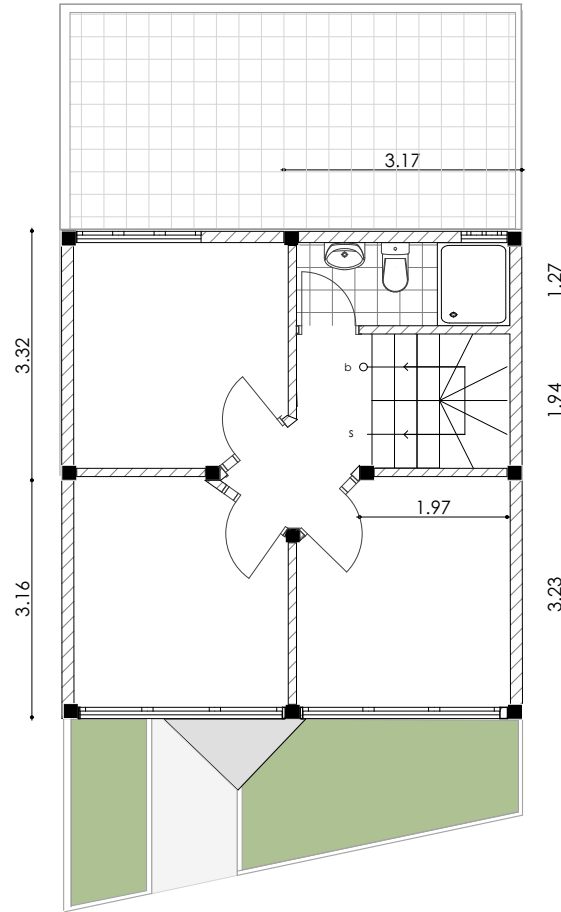


Figura 3.107 - Segunda Planta  
esc: 1:100

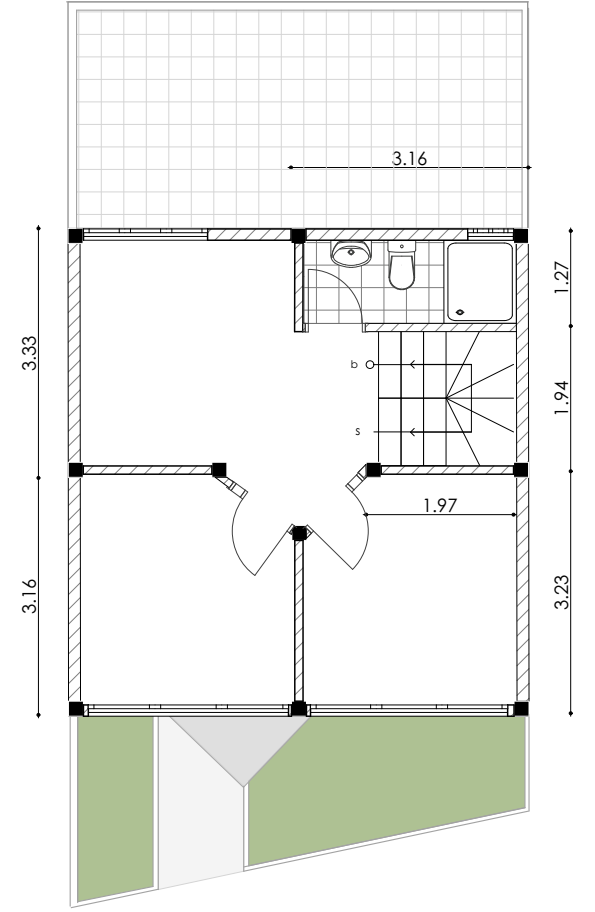


Figura 3.108 - Tercera Planta  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**  
 Vivienda Unifamiliar de una planta

**ETAPA DE PROGRESIÓN UNO**  
 Número de habitantes 4

Área de dormitorios (padres)	8m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	8m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	2m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>35m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>



Figura 3.109 - Elevación Frontal  
 esc: 1:100

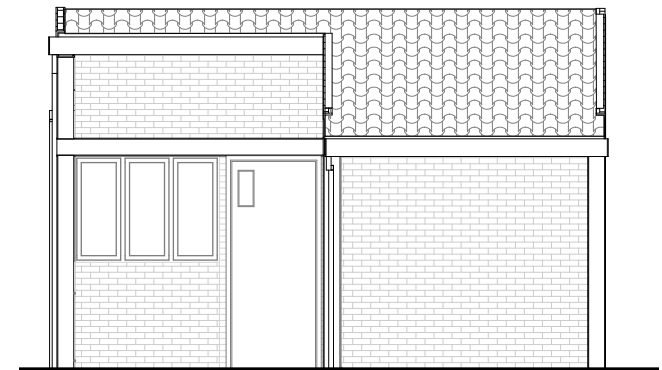


Figura 3.110 - Elevación Posterior  
 esc: 1:100

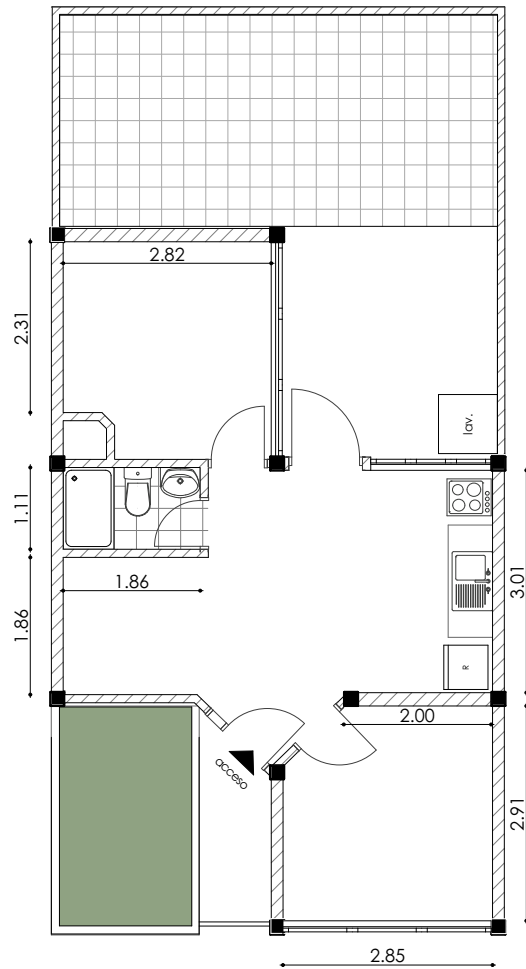


Figura 3.111 - Primera Planta  
esc: 1:100

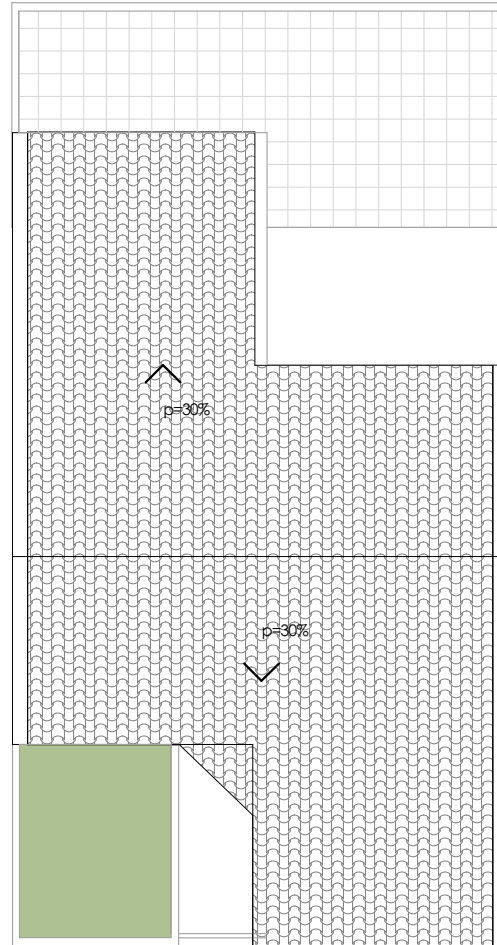


Figura 3.112 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**

Vivienda Unifamiliar dos plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN DOS**

Número de habitantes 6

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	34m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	4m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>63.5m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

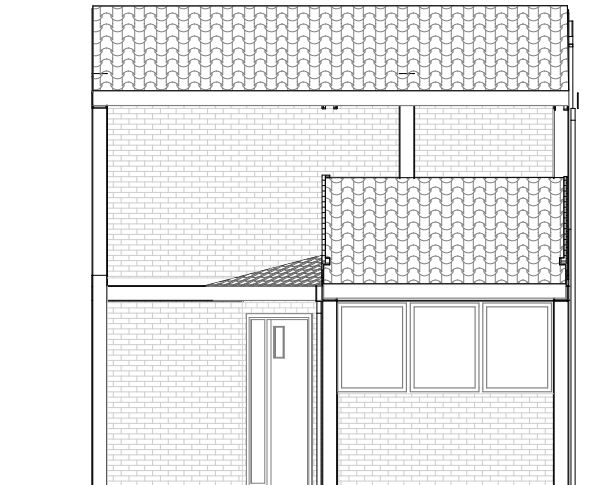


Figura 3.113 - Elevación Frontal  
esc: 1:100



Figura 3.114 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

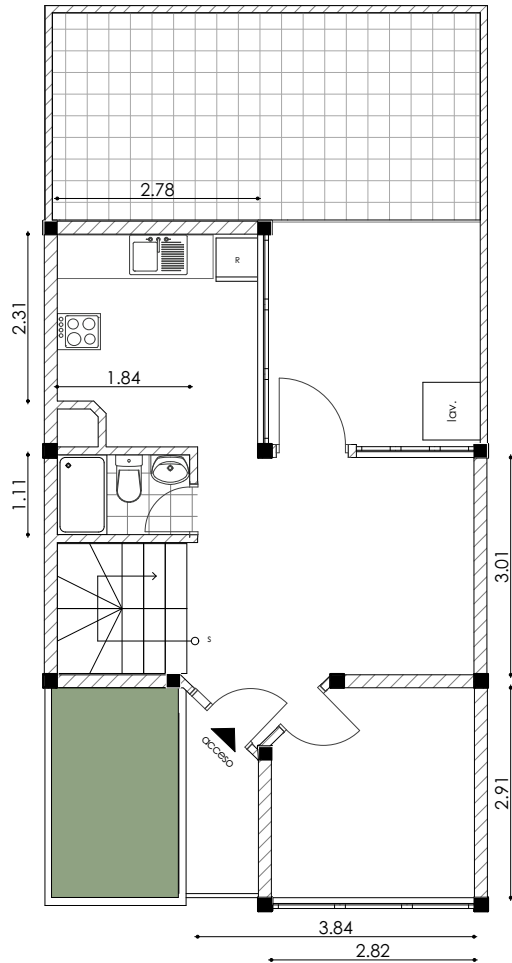


Figura 3.115 - Primera Planta  
esc: 1:100

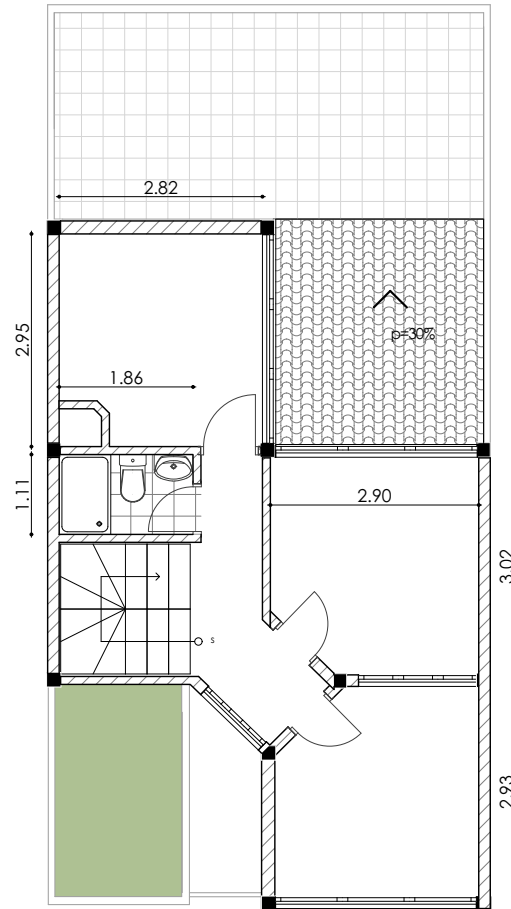


Figura 3.116 - Segunda Planta  
esc: 1:100

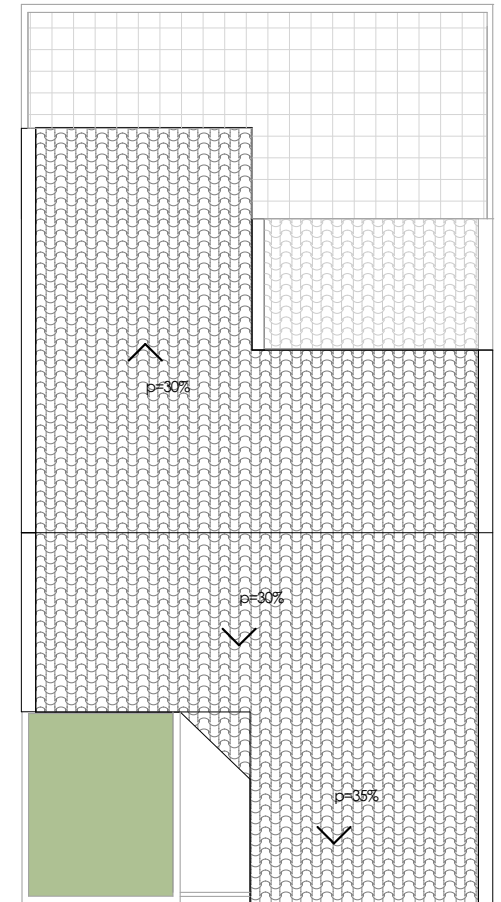


Figura 3.117 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS**

Vivienda Unifamiliar tres plantas

**ETAPA DE PROGRESIÓN TRES**

Número de habitantes 8

Área de dormitorios (padres)	8.5m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	42.5m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	17m <sup>2</sup>
Área de baños	6m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>74m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	17.8m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	8.8m <sup>2</sup>

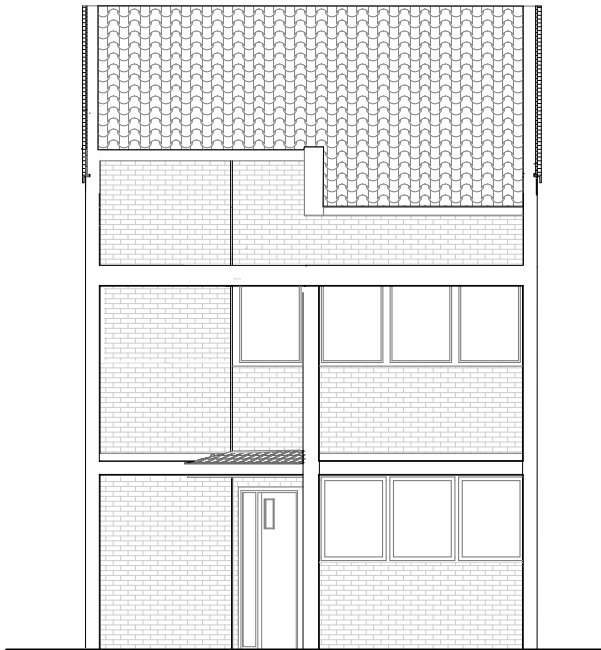


Figura 3.118 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

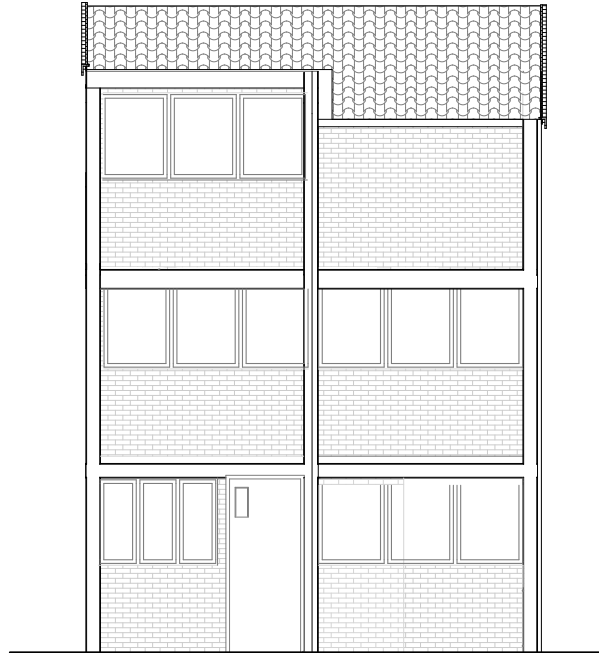


Figura 3.119 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

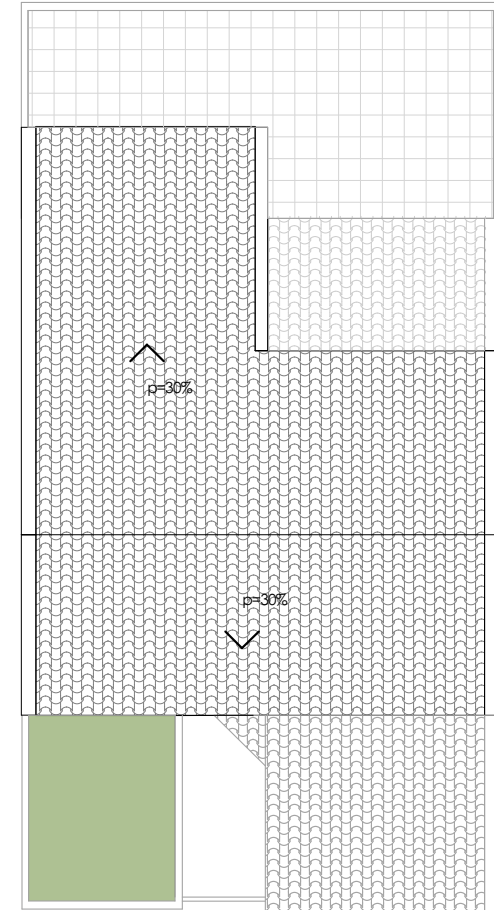


Figura 3.120 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

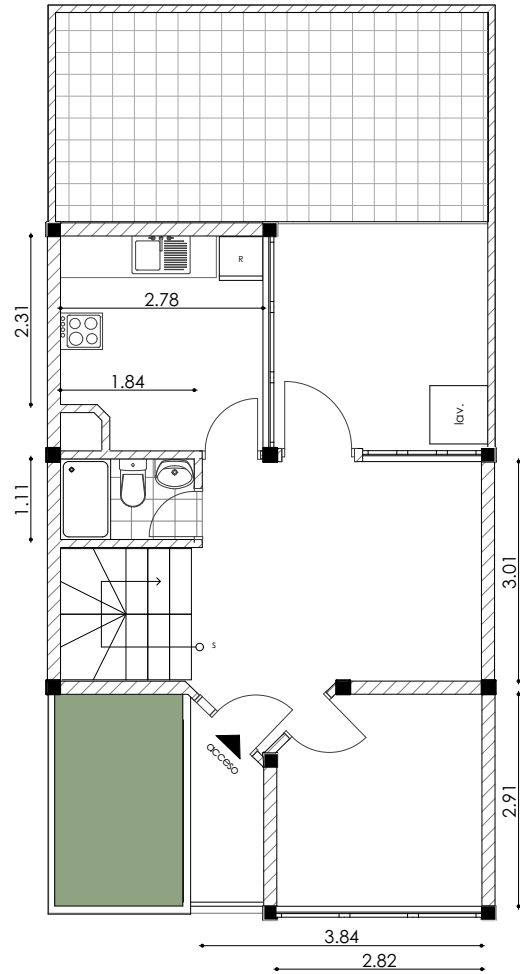


Figura 3.121 -Primera Planta  
esc: 1:100

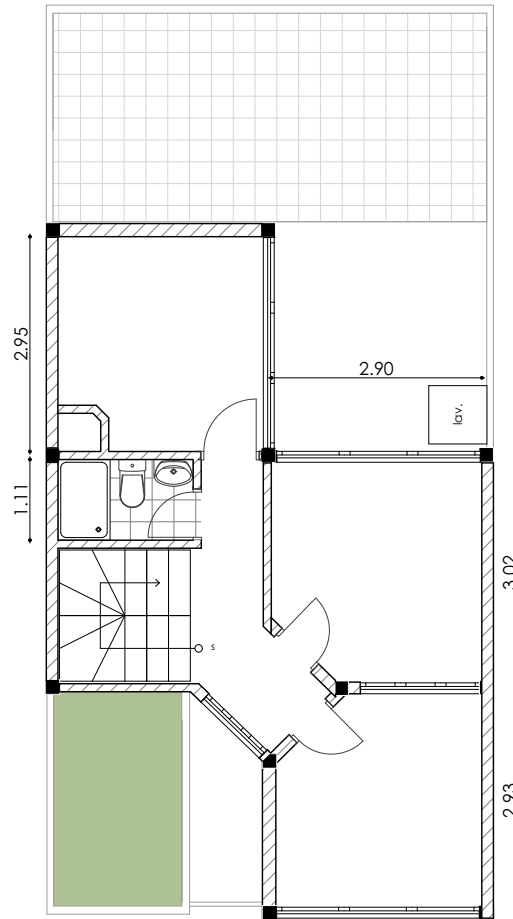


Figura 3.122 - Segunda Planta  
esc: 1:100

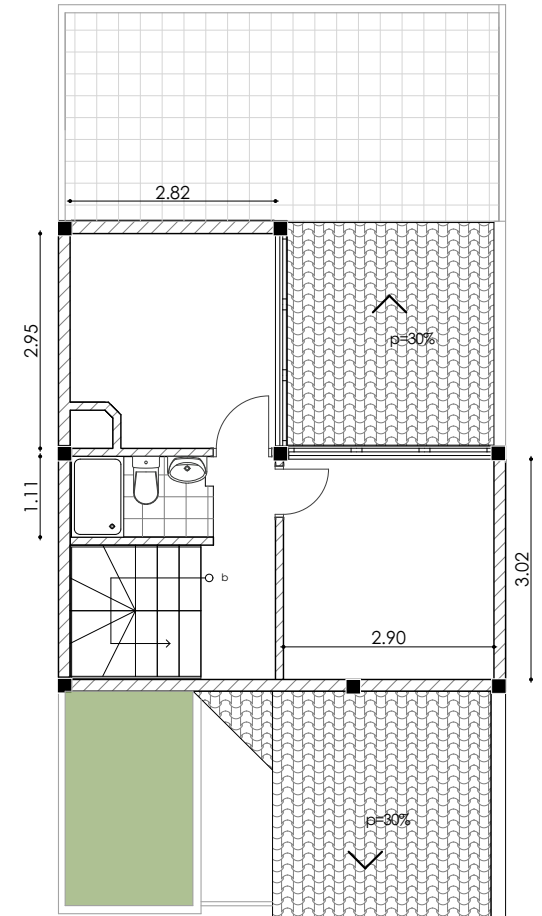


Figura 3.123 -Tercera Planta  
esc: 1:100

### Etapa de construcción

Este proyecto habitacional fue diseñado y supervisado por EMUVI-EP, edificado por la “Constructora de Caminos S.A.” se realizó en tres etapas: la primera con 86 viviendas y la segunda con 54 viviendas dando un total de 140 unidades habitacionales, al finalizar estas dos etapas se entregaron 50 lotes sin construir según el Arq. Hernán Córdova, y rigiéndose al contrato firmado estos fueron vendidos a EMUVI-EP a precio de costo. Para la construcción de las viviendas faltantes, la empresa tuvo que subcontratar nuevos arquitectos que fueron seleccionados del banco de profesionales con el que contaba la institución. En esta tercera etapa de construcción únicamente se lograron concretar 38 unidades habitacionales más, los 12 lotes restantes se vendieron para que los propietarios construyan la vivienda tipo con su arquitecto de confianza. Como resultado, estas viviendas tuvieron grandes diferencias entre sí en cuanto a la distribución interna como es: construcción de cocina en la zona del patio posterior o en zona de lavandería; Efrén Rodríguez (2016), presidente de la urbanización alude que “esto dependía según las necesidad que tenía el beneficiario”. Por disposición interna de la empresa la armonía exterior de las viviendas no podía ser modificada por ningún motivo, y es por ello, que todas las fachadas de las viviendas mantuvieron el diseño original de la propuesta.

La empresa plantó en su propuesta, viviendas progresivas, dentro de la urbanización, que en la urbanización se construyen viviendas en la primera

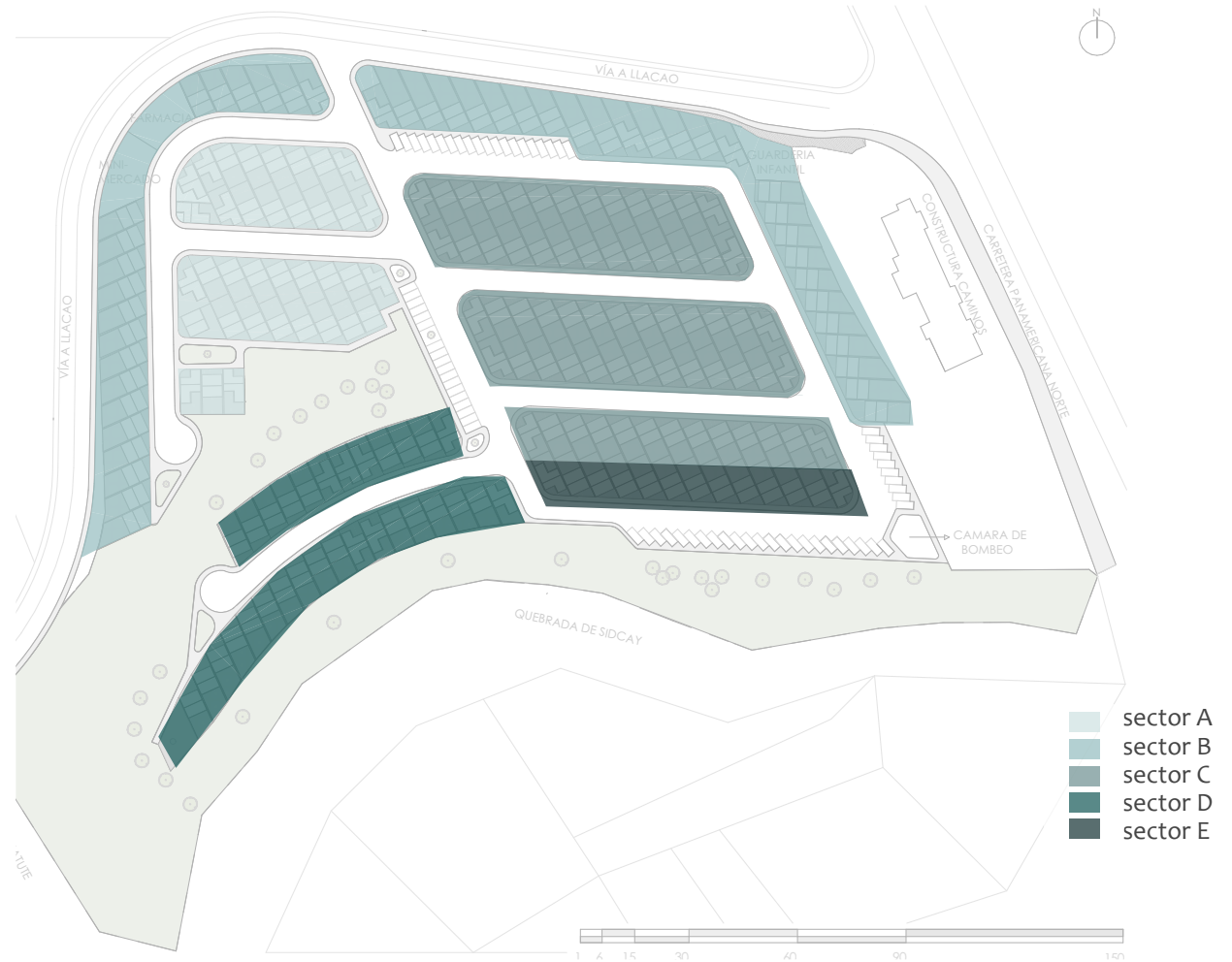


Figura 3.124 - Sectores de la urbanización Los Nogales



y segunda etapa de diseño, con 35 m<sup>2</sup> y 82 m<sup>2</sup> respectivamente, distribuyéndolas por sectores: en el sector “d” y “e” de una planta mientras que en el sector “a”, “b” y “c” de dos plantas, manteniendo así un orden en el proyecto (Figura 3.124).

Las áreas verdes y áreas de estacionamiento dentro del conjunto habitacional se entregaron acorde a la propuesta; no obstante el área comunal, la guardería, espacios verdes de recreación, no se pudieron completar debido al incumplimiento del contrato por parte de la empresa Caminos.

#### Estado actual

Los Nogales se construyó hace 12 años, tiene un área total de 39578.45m<sup>2</sup> distribuida en espacios verdes, vías de ingreso vehicular, vías peatonales y 195 lotes de los cuales 190 estaban destinados para viviendas, tres para comercio, uno para sede social y uno para guardería. El objetivo de diseñar esta urbanización con áreas comerciales estaba enfocado en convertirla en satélite, pero la baja demanda de mercado que existía en el sector hizo que en algunos lotes destinados a este uso no se realizara dicha construcción. En la actualidad, la urbanización cuenta con 178 viviendas de las cuales tres tienen comercio en planta baja.

Con el tiempo cada propietario ha realizado modificaciones en su residencia según sus necesidades y requerimientos, en el caso de las viviendas que se realizaron en primera fase

de progresión ha existido un avance de construcción hasta la segunda fase de progresión basándose en los planos de vivienda progresiva otorgados por la EMUVI-EP. También se observa cambios arbitrarios que se realizaron en toda la urbanización, entre los identificados se perciben: el incremento de pisos, losas, buhardillas, la reorganización de plantas bajas, la construcción en patios posteriores y el cambio de carpintería; la armonía exterior de las viviendas no podía ser modificada de ninguna forma por disposición interna de la empresa, por lo que todas las fachadas de las viviendas mantienen el diseño original de la propuesta.

Las áreas verdes públicas dentro del conjunto habitacional no variaron con el pasar de los años; no obstante el espacio verde semi-público fue eliminado por los propietarios con un cambio de materialidad como cerámica, porcelanato u hormigón; además se colocaron cerramientos frontales impidiendo la relación directa con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad; produciendo esto una disminución en el verde urbano de la ciudad.

La inseguridad causada por la lejanía, el aislamiento del conjunto habitacional en relación con la ciudad y la falta de vigilancia ocasionó que los usuarios incrementen una puerta de acceso con el fin de proteger sus pertenencias sin tener en cuenta la normativa municipal ni el diseño original de la urbanización. Lo que los usuarios ignoraban, era que este cerramiento luego causaría problemas de gozo de beneficios como es la recolección de basura, alumbrado público, y limpieza de parques, además convirtieron el

espacio público en privado restringiendo así el uso de los espacios comunales al resto de pobladores de la ciudad.

El área comunal se obtuvo por medio de donaciones económicas por parte de la empresa Caminos a los moradores, sin embargo estas donaciones no fueron suficientes para tener un espacio con acabado, en la actualidad ésta se encuentra en obra gris. La guardería que se encontraba en el diseño original de la urbanización no se construyó por la falta de recursos económicos y el incumplimiento de la empresa constructora (Figura 3.126).

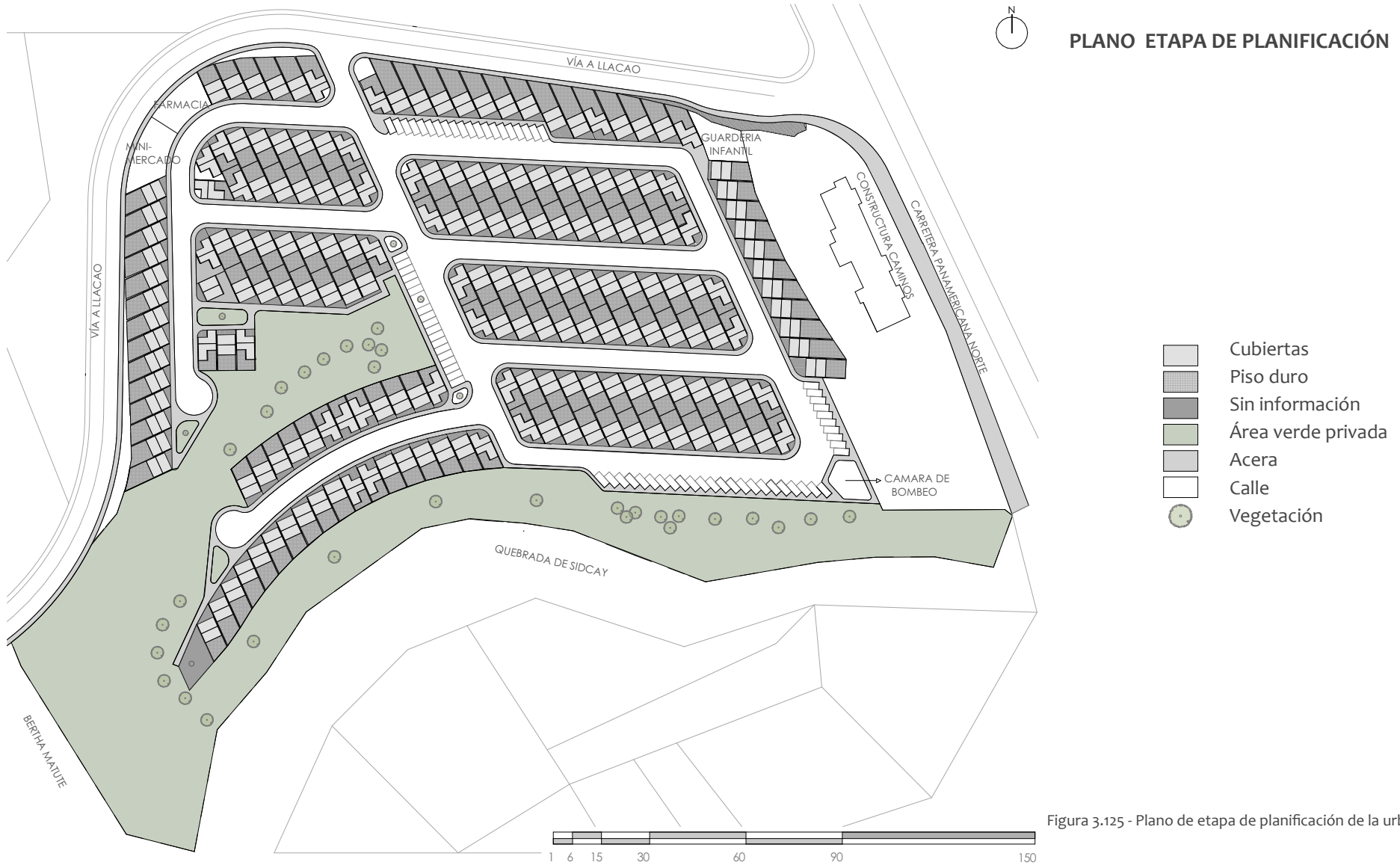


Figura 3.125 - Plano de etapa de planificación de la urbanización



Figura 3.126 - Plano de Etapa actual de la urbanización



Figura 3.127 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.128 - Fotografía del estado actual



Figura 3.129 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.130 - Fotografía del estado actual



Figura 3.131 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.132 - Fotografía del estado actual



Figura 3.133 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.134 - Fotografía del estado actual



Figura 3.135 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.136 - Fotografía del estado actual





Figura 3.137 - Fotografía de los cambios efectuados



Figura 3.145 Fotografía de los cambios efectuados



Figura 3.138 - Fotografía de los cambios efectuados



Figura 3.139 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.140 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.141 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.142 - Fotografía del conjunto habitacional



Figura 3.143 - Fotografía del conjunto habitacional



Figura 3.144 - Fotografía del conjunto habitacional

### 3.6.2.3 ANÁLISIS DE SATISFACCIÓN DE LOS USUARIOS

Para este análisis se realizó una muestra aleatoria simple de personas del conjunto habitacional, considerando el tamaño de la urbanización y la cantidad de hogares habitados y basándonos en la fórmula de muestreo; es por ello que las encuestas solo se realizaron a 110 beneficiarios, obteniendo un margen de error muestral del 4% con un nivel de confianza del 80%.

#### LA VIVIENDA

Para el análisis realizado en escala de vivienda se incluyeron en las encuestas las siguientes variables: cumplimiento de la empresa, problemas constructivos, confort, habitabilidad, durabilidad; por medio de las cuales se pudo definir aspectos variables que ayudaron a tener una aproximación a la percepción del usuario (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1).

Se pudo constatar por medio de las encuestas realizadas a los habitantes que solo un 33% de las viviendas dentro de esta urbanización fueron entregadas a personas de bajo poder adquisitivo, el 67% de viviendas sobrantes se destinaron a personas con un poder adquisitivo medio (Ver gráfico 3.2). Esta situación genera abandono de viviendas, arriendo y hasta venta de las mismas, obteniendo que un 19% de las viviendas se encuentran arrendadas y un 67% fueron vendidas por sus beneficiarios a mayor costo dentro de este conjunto habitacional (Figura 3.145 - 3.146).

¿Su vivienda es?  
Propia / Arrendada  
Si su vivienda es propia, fue vendida por:  
EMUVI – EP / Otra entidad

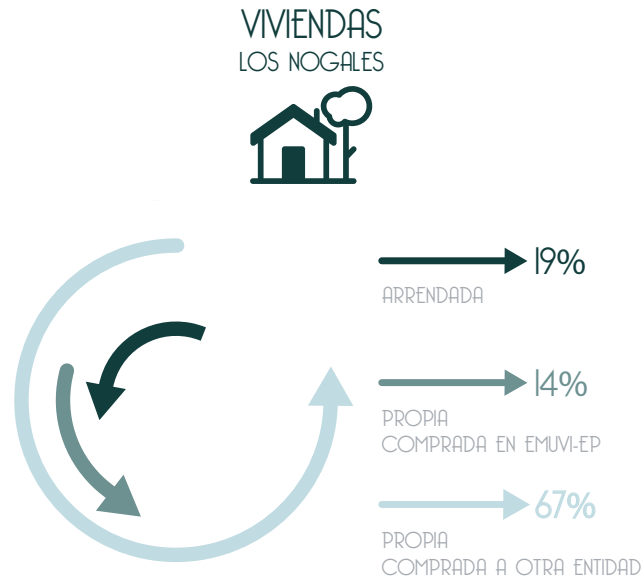


Figura 3.145 - Viviendas

¿Cree que las viviendas fueron adjudicadas a personas de bajos recursos económicos? Sí / No

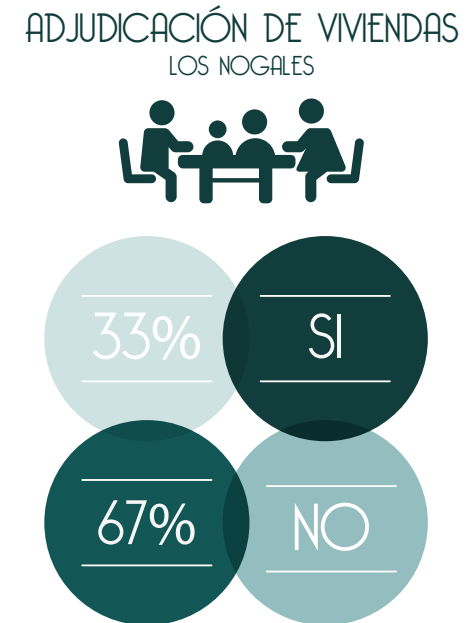
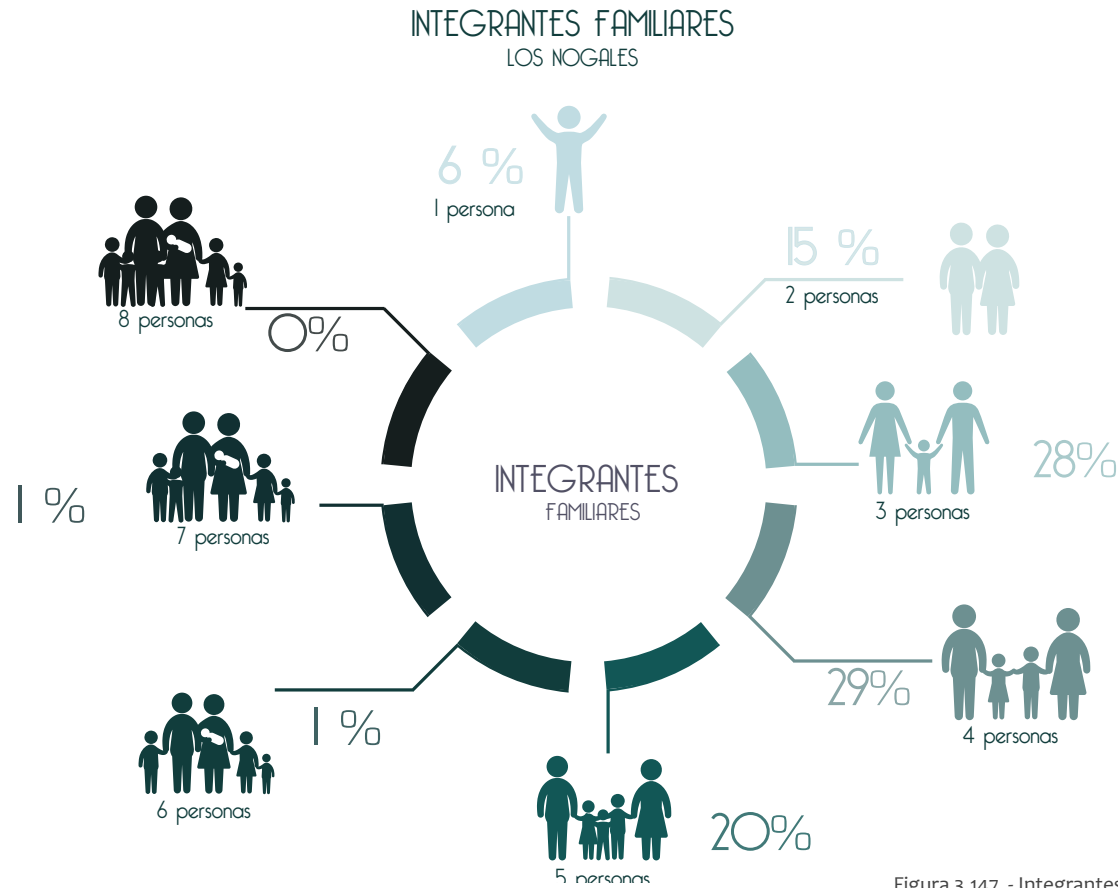


Figura 3.146 - Adjudicación de viviendas



#### Número de integrantes en la familia

La mayoría de las viviendas están ocupadas por familias de cuatro miembros sin embargo existe un 0.9% de viviendas en las que habitan familias de 8 personas las cuales posiblemente viven incomodas debido a que las viviendas de esta urbanización fueron construidas a un inicio en la primera etapa de progresión, es decir, para un máximo de cuatro personas, esto con el pasar de los años ha cambiado y actualmente se encuentra en su segunda etapa de progresión en donde máximo se puede habitar 6 personas, existe un porcentaje de hacinamiento en el cual se debería tomar las medidas pertinentes para los próximos proyectos (Figura 3.147).

Figura 3.147 - Integrantes de la familia

### Problemas constructivos de la vivienda

Actualmente dentro de esta urbanización la mayoría de los habitantes se encuentran conformes con su vivienda en términos constructivos, sin embargo se realizaron las siguientes observaciones correspondientes al estado de la vivienda al momento de la entrega: un 42% de los moradores tenía problemas de humedad, un 40% de fisuras en paredes, un 38% de espacios reducidos dentro de la vivienda como dormitorios y baños, un 23% de personas tenían problemas con servicios básicos al momento de mudarse a la vivienda y un 39% de los residentes tuvieron otros problemas como es la mala calidad de las tuberías dentro de la vivienda. Por problemas naturales dos viviendas se destruyeron casi en su totalidad pero la Empresa Municipal de Vivienda junto con el departamento de riesgos del Gad Municipal de Cuenca se hicieron responsables y en la actualidad estas viviendas se encuentran reconstruidas (Figura 3.148).

Existieron problemas constructivos en su vivienda como: Humedad en la vivienda, fisuras en paredes, pisos y cielos rasos, espacios reducidos, problemas en servicios básicos como alcantarillado, iluminación, entre otros.

## PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS LOS NOGALES

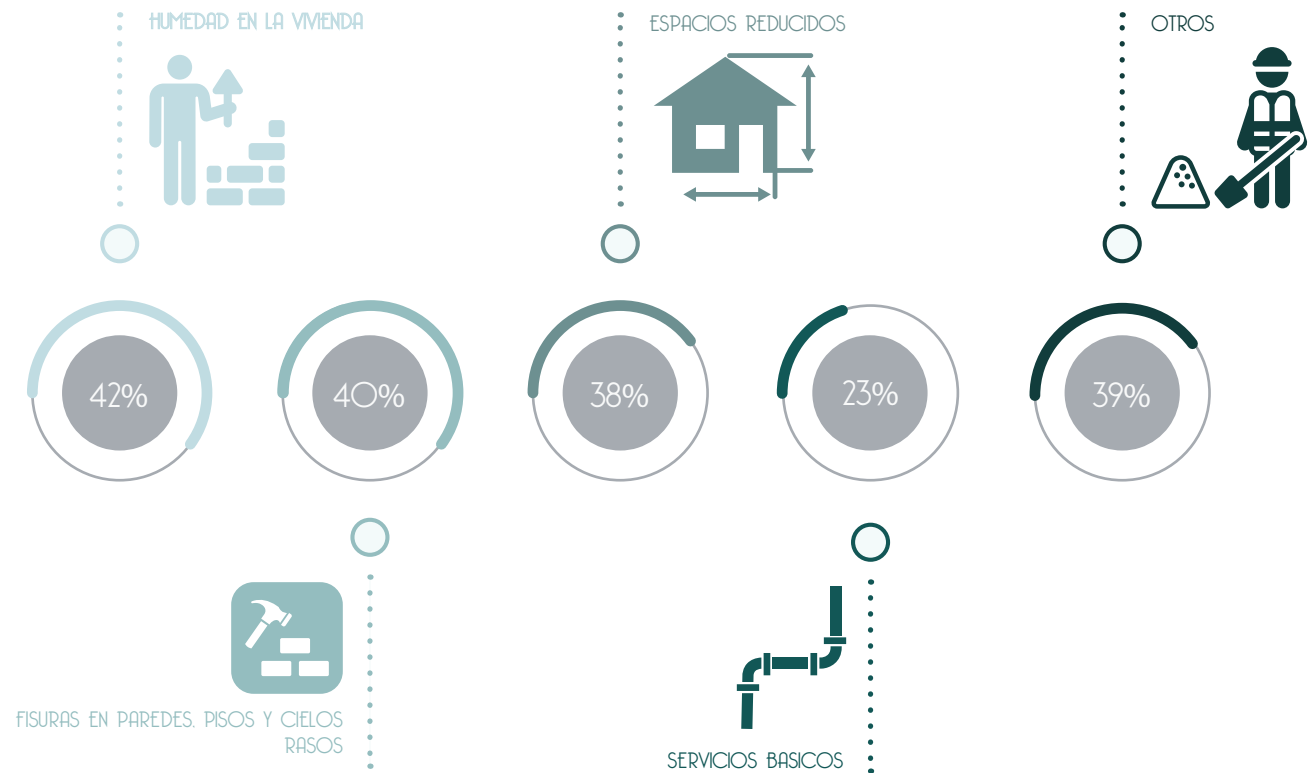


Figura 3.148 - Problemas constructivos

### Cumplimiento de la Empresa

El anteproyecto fue diseñado a inicios del año 2003, y su construcción en el año 2004, destinando la construcción de las viviendas a la empresa caminos debido a que fue un proyecto realizado bajo un convenio entre dicha empresa y el EMUVI-EP. El proyecto no fue entregado acorde al contrato; al finalizar el plazo de construcción existían viviendas que aún no estaban concluidas, además de que no pudo construirse el área comunal, la guardería y zona didáctica (Figura 3.149).

### Procesos de modificación

Dentro de la urbanización Los Nogales, la mayoría de las viviendas se han modificado, no existe un tipo de cambio particular que se haya realizado en cada vivienda pero se observó continuamente el incremento de un piso con la intención de tener más dormitorios, (9% de viviendas), la reorganización de planta baja incrementando una construcción dentro del patio posterior obteniendo así más espacio (45%), incremento y demolición de paredes internas, (42%) piso duro en áreas verdes (60%), cerramiento en las viviendas (40%), cambios de materialidad en puertas y ventanas (35%); estas modificaciones se realizaron con el tiempo a medida que los habitantes de la urbanización se estabilizaban económicamente (Figura 3.150).

Califique si EMUVI cumplió con lo acordado en la venta de viviendas en escala de 1 a 5 siendo 5 totalmente

¿Qué tipo de cambio realizó dentro de la vivienda?

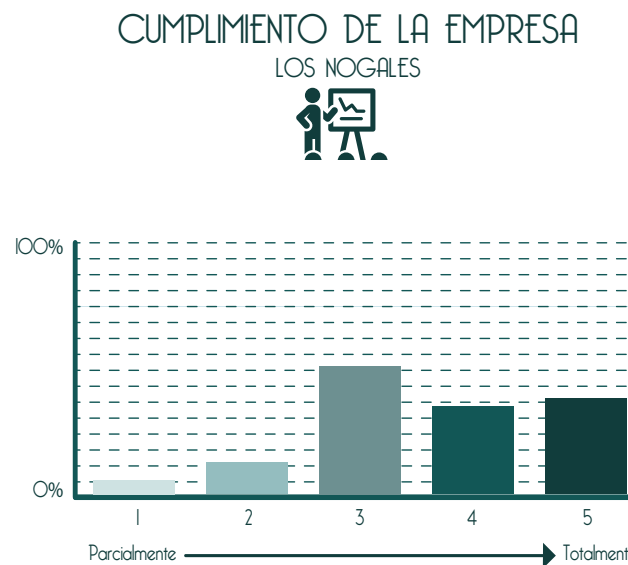


Figura 3.149 - Cumplimiento de la empresa

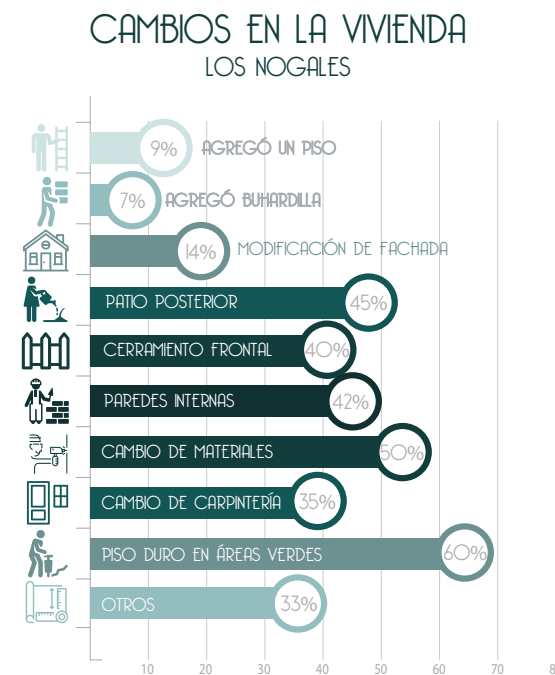


Figura 3.150 - Cambios realizados en la vivienda

### Confort

La mayoría de los habitantes de esta urbanización se encuentra conformes en cuanto a la iluminación natural, los servicios básicos, su calidad de aire, confort térmico y seguridad. Sin embargo existen personas en desacuerdo en cuanto al tamaño de los espacios internos de las viviendas (59%) y a la cercanía de equipamientos básicos (52%) (Figura 3.151).

Usted se siente conforme con su vivienda, en cuanto a:

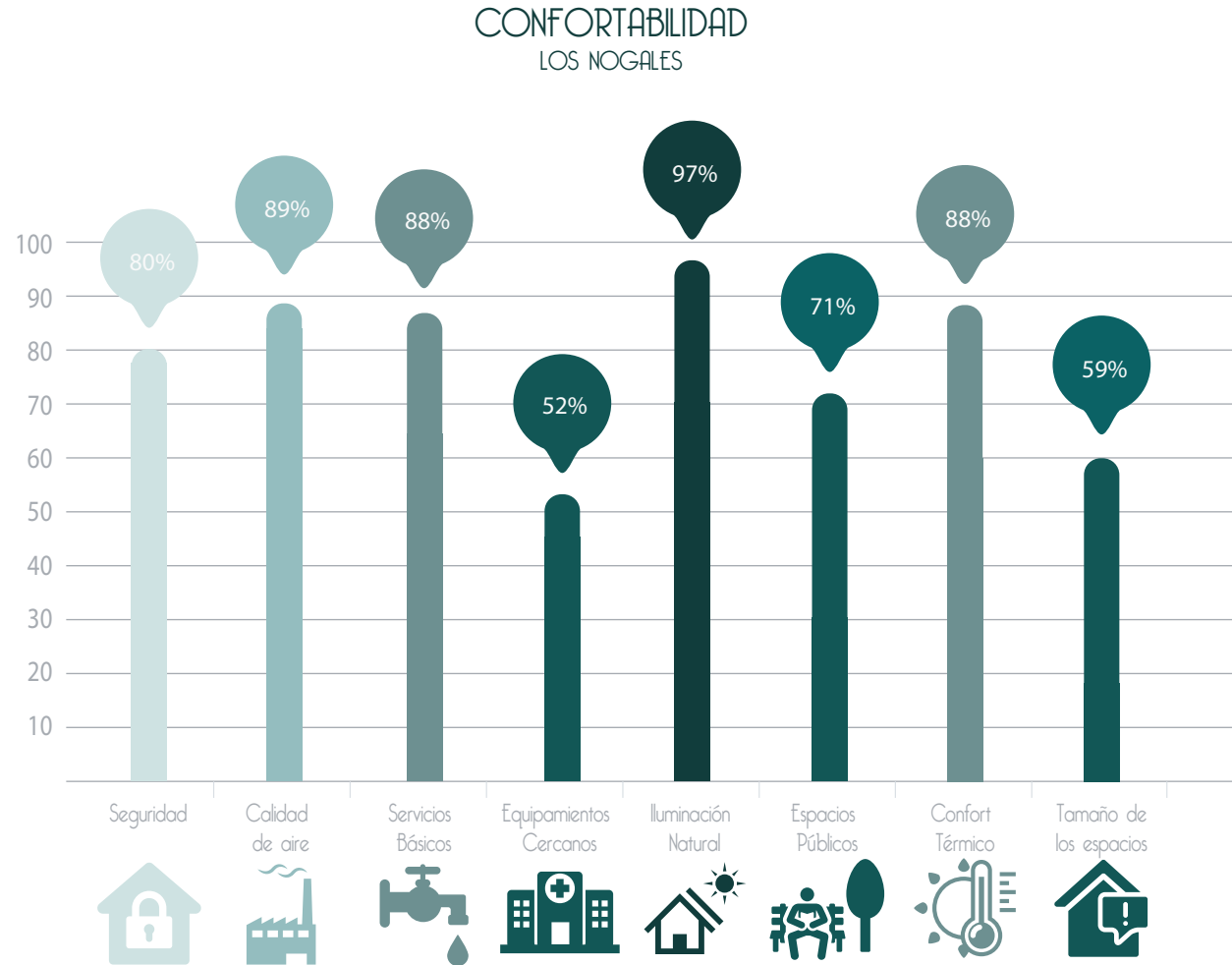


Figura 3.151 - Confortabilidad dentro de la urbanización



## EL ENTORNO INMEDIATO

Para el análisis del entorno inmediato se incluyeron en las encuestas las siguientes variables a ser analizadas: suficiencia del espacio público, ocupación del espacio público, percepción de seguridad, percepción de limpieza en el barrio y relación con los vecinos (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1).

### Suficiencia de espacio público

Al consultar sobre si los espacios públicos son suficientes, se observan claras diferencias en la consideración de los usuarios: el 49 % de los encuestados opina que los espacios públicos son deficientes y que los existentes se encuentran en mal estado. Mientras que un 51% de los encuestados están conformes con los espacios públicos aludiendo que las áreas verdes que se encuentran dentro de la urbanización son suficientes porque en la mayor parte del día están desocupadas y no existen personas que las usen con frecuencia (Figura 3.152).

### Ocupación del espacio público

Dentro de esta urbanización la mayor parte del tiempo los espacios públicos se encuentran abandonados, por lo tanto existe una despreocupación por parte de los moradores en dar mantenimiento a estas áreas. Estos espacios se están deteriorando, con el tiempo y según la intención reflejada en las encuestas y las entrevistas, los usuarios podrían eliminar este espacio y convertirlo en área vehicular.

## Percepción de limpieza en el barrio

Una de las disposiciones de la empresa municipal al momento de entregar la vivienda, es mantener la urbanización limpia para una mejor convivencia con la vecindad. En el caso de Los Nogales, aparte de tener una administración que controla a todos los propietarios para que esta disposición se cumpla; cuenta con la recolección de basura, limpieza de parques y mantenimiento de los mismos por parte de la Empresa Pública Municipal de

Aseo de Cuenca (EMAC-EP) que es la empresa encargada de dar estos servicios a todo el cantón. Sin embargo, Los Nogales al ser una urbanización privada y no cumplir con las normas municipales no está en derecho de recibirlos; a pesar de esto, se ha llegado a acordar que, la empresa prestará el servicio pero la puerta de ingreso deberá estar abierta, caso contrario no lo recibirá (Figura 3.153).

Los espacios públicos diseñados en la urbanización son:

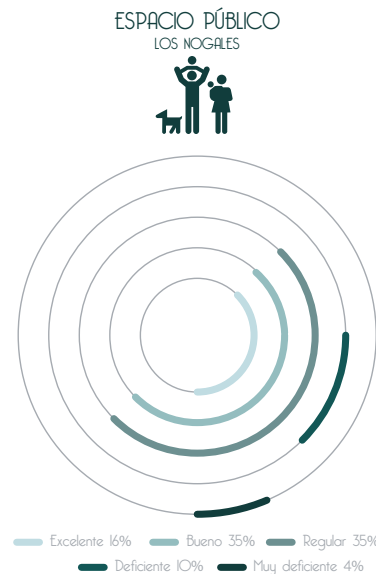


Figura 3.152 - Suficiencia del espacio público

En general ¿Cómo califica la recolección y tratamiento de la basura dentro de su urbanización?

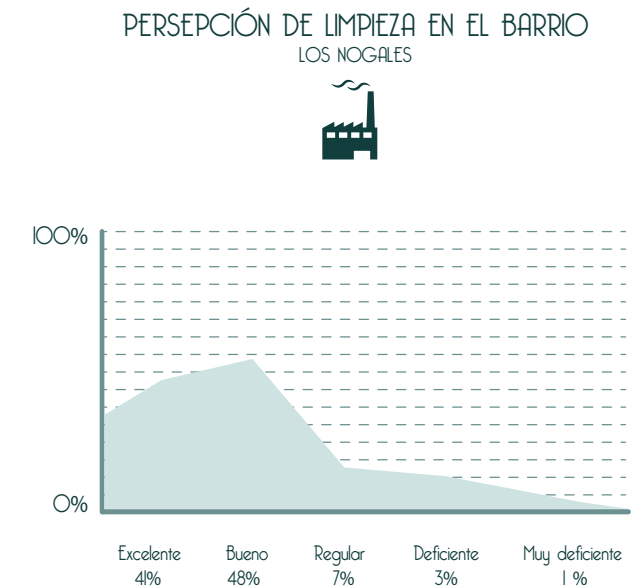


Figura 3.153 - Percepción de limpieza en el barrio

### Percepción de seguridad en el barrio

En la ciudad de Cuenca la normativa municipal no permite diseñar urbanizaciones privadas. Aunque en la planificación del conjunto habitacional Los Nogales nunca existió una puerta de ingreso, los pobladores por seguridad la implementaron, convirtiendo así a su complejo habitacional en una urbanización cerrada. De este modo, el 91% de las personas que residen en la misma se sienten seguras viviendo sin contacto con la vecindad (Figura 3.154).

### Organización y coordinación interna

El 68% de las personas encuestadas aseguran reunirse entre todos los moradores una vez al año para dar soluciones a los problemas que se presentan dentro de la urbanización a pesar de ser necesario reunirse más seguido, el presidente asegura que solo acude un 5 ó 10% de habitantes, lo cual no ayuda en la toma de decisiones (Figura 3.155).

¿Está usted de acuerdo en que su urbanización tenga muros de cerramiento? Sí/No ¿Por qué?

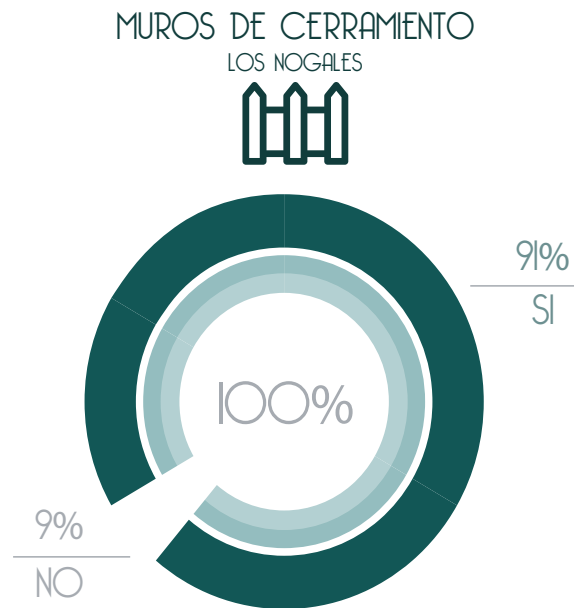


Figura 3.154 - Percepción de seguridad en el barrio

¿Con qué frecuencia se reúne la gente de la urbanización para hablar de los problemas internos?

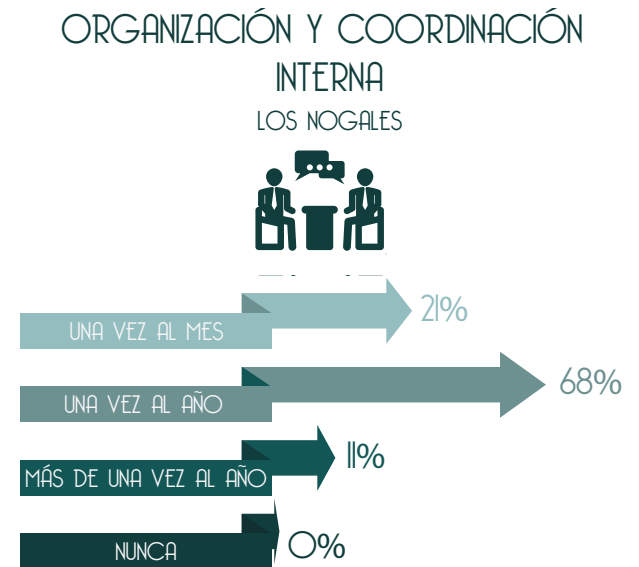


Figura 3.155 - Organización y coordinación interna

## LA CIUDAD

Para el análisis en escala de ciudad se incluyeron en las encuestas los siguientes variables para ser analizadas: movilidad, transporte público, centralidades físicas, espacios públicos, espacios de recreación y ubicación del lugar de las compras semanales (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1) (Figura 3.164).

### Movilidad

Ubicando al conjunto en el mapa de transporte público, se pudo determinar que a la urbanización “Los Nogales” la abastece dos líneas de transporte público: línea 9 (Chaullabamba – Llacao - feria libre), línea 28 (Capulisipamba – Narancay). Pese a la dotación con la que cuentan el 35% de los pobladores de este conjunto habitacional no se encuentra conforme con el transporte que permite llegar a su residencia (Figura 3.1).

### Espacios públicos y de recreación

Dentro de esta urbanización se construyó un espacio público el cual pretendía estar integrado a la ciudad permitiendo de esta manera a todos los habitantes cercanos a la zona acceder al mismo, sin embargo al privatizar este espacio con la colocación de una puerta este concepto se perdió, y los únicos que pueden acceder en la actualidad son los propietarios del conjunto residencial (Figura 3.157 - 3.158).

Considera usted que, el transporte público que permite llegar a la urbanización es suficiente: Sí / No

## TRANSPORTE PÚBLICO LOS NOGALES




Figura 3.156 - Transporte público

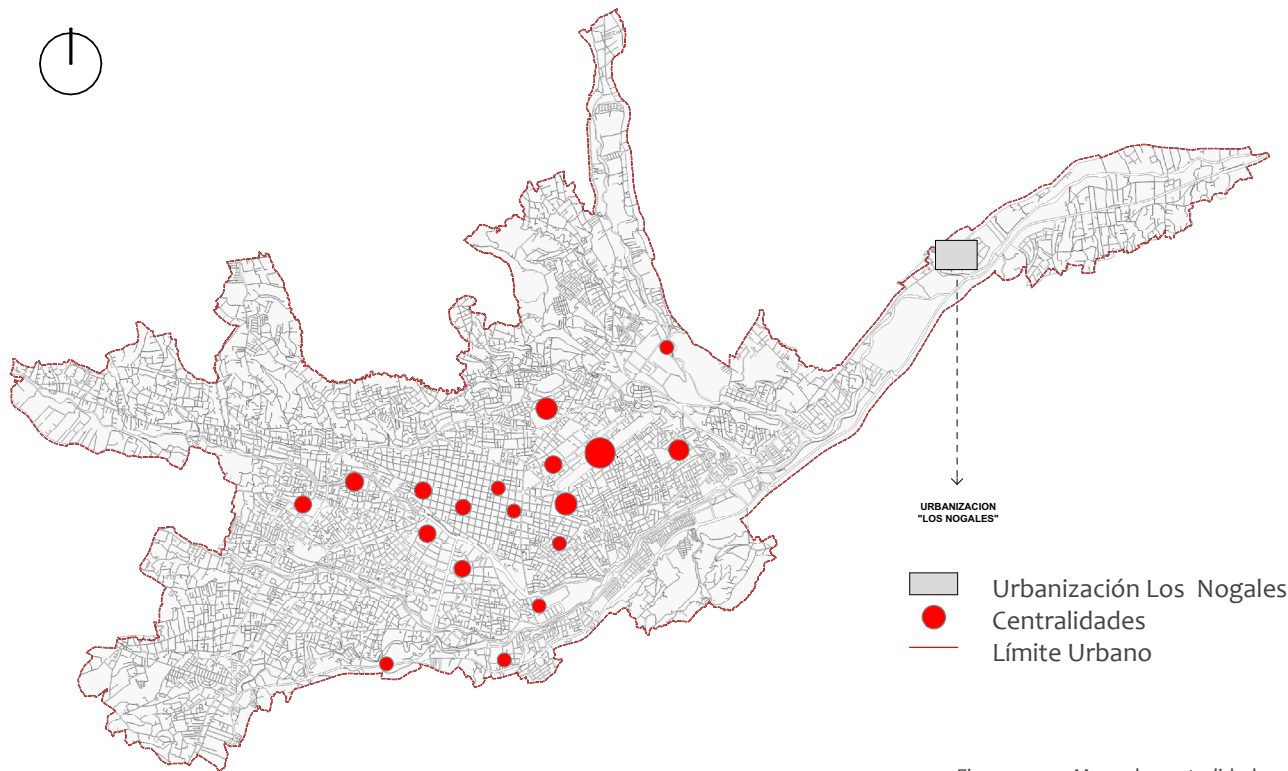


Figura 3.157 - Urbanización los Nogales



Figura 3.158 - Urbanización los Nogales

## MAPA DE CENTRALIDADES



### Centralidades físicas de la ciudad

Realizando el análisis de la ubicación del conjunto residencial con respecto a las centralidades más importantes de la ciudad de Cuenca, se obtuvo que; el conjunto se encuentra distante de las mismas ocasionando un mayor traslado de los usuarios ya sea en transporte público o privado además un abandono temporal de sus viviendas, al momento de realizar actividades vinculadas a dichas centralidades como gestión, abastecimiento, estudio y trabajo (Figura 3.159).

Figura 3.159 -Mapa de centralidades

### Ubicación del lugar de las compras semanales

Se pudo determinar por medio de la encuesta que existe la falta de equipamientos básicos cercanos al conjunto habitacional ya que las distancias hacia puestos de salud, educación, cultura, comercio y recreacionales, son grandes, es por ello que el lugar más frecuentado por los moradores para hacer las compras semanales según los moradores son mini mercados, centros comerciales cerrados y privados como es el Gran Aki, Monay Shopping que se encuentran a 7.3km y 6.8km respectivamente. (Figura 3.160).

Considera usted que la urbanización se encuentra próxima a equipamientos básicos como puestos de asistencia médica, establecimientos educativos, alumbrado público, entre otros.

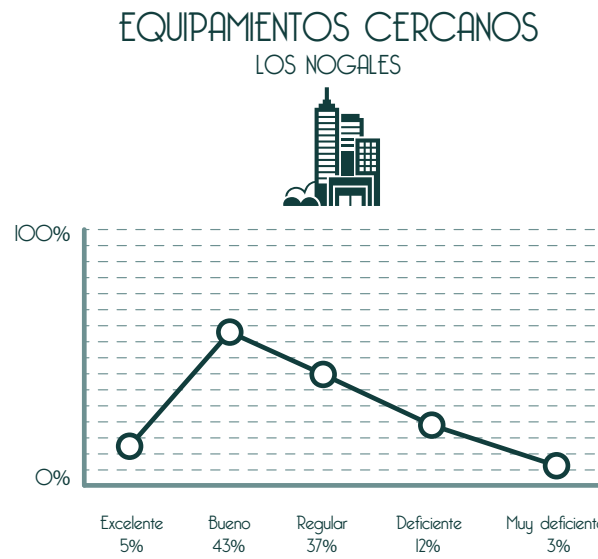


Figura 3.160 - Equipamientos cercanos









### 3.6.2 URBANIZACIÓN VISTA AL RÍO

#### Descripción:

Proyecto de vivienda unifamiliar construido en el 2012 (primera etapa), 2014 (segunda etapa), como estrategia para recolectar fondos y así tener un capital más sólido para la construcción de nuevos proyectos planteados por la EMUVI-EP (Cordova, 2016), además de atender la demanda creciente de vivienda de las distintas familias residentes en Cuenca según el Arq. Diego Izquierdo Director técnico del EMUVI-EP, en alcaldía del Ing. Paul Granda. Se encuentra ubicado en el área urbana de la ciudad de Cuenca, en la Av. 24 de Mayo y calle Cuzco, sector de planeamiento E-12. Según la Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, su uso principal es de vivienda (Figura 3.161).

Este proyecto se realizó por medio de un fideicomiso realizado entre la EMUVI-EP, el IESS y CFN, en el cual el IESS Y CFN ofrecen un terreno para la construcción de vivienda y el financiamiento de la misma, pero al no tener la facultad de construir, recurre al Municipio de Cuenca por ende, a la EMUVI-EP para proyectar el conjunto habitacional. La EMUVI es la encargada del diseño, estudios ingenieriles, trámites municipales, y supervisión de obra.

#### 3.6.2.1. ANÁLISIS DEL MODELO DE GESTIÓN

En este proyecto EMUVI, asumió el rol de promotor, regulador y fue responsable del desarrollo urbano propuesto. La responsabilidad de la construcción de las

soluciones habitacionales y la dotación de la infraestructura correrían a cargo de contratistas individuales o empresas que asumirían créditos para el desarrollo inmobiliario; y asumirían en la estructura del fideicomiso la calidad de “acreedores” por las inversiones que se efectivicen en el proyecto. Las viviendas de este proyecto fueron dirigidas a personas con un grupo familiar consolidado, con trabajo estable, no influía si tenían o no terrenos o viviendas.

Dentro de este proyecto no se realizó ningún estudio de mercado, sin embargo se realizaron otros análisis conjuntamente con entidades y departamentos públicos como: ETAPA, Dirección de Gestión de Riesgos, Departamento de Planificación, Registraduría de la Propiedad, Departamento de Avalúos y Catastros y la Empresa Eléctrica. Además se pudo obtener información como: si el terreno tiene una factibilidad de dotación de servicios básicos, si tiene algún impedimento de construcción, las determinantes urbanísticas, las características de suelo, el certificado de gravamen, avalúo catastral de terreno, y facilidad de dotación de servicio de energía eléctrica.

En este caso EMUVI-EP comercializó las viviendas y a su vez actuó como un facilitador generando convenios con distintas instituciones financieras, para que los beneficiarios gestionen sus créditos para la adquisición de la vivienda. El costo de la residencia era de \$59.900 dólares pero podía variar según la forma del lote y tipología de vivienda hasta \$81.875,31, para el financiamiento de este proyecto, existían dos posibilidades dependiendo del usuario pero en primera instancia se podía



## URBANIZACIÓN VISTA AL RÍO

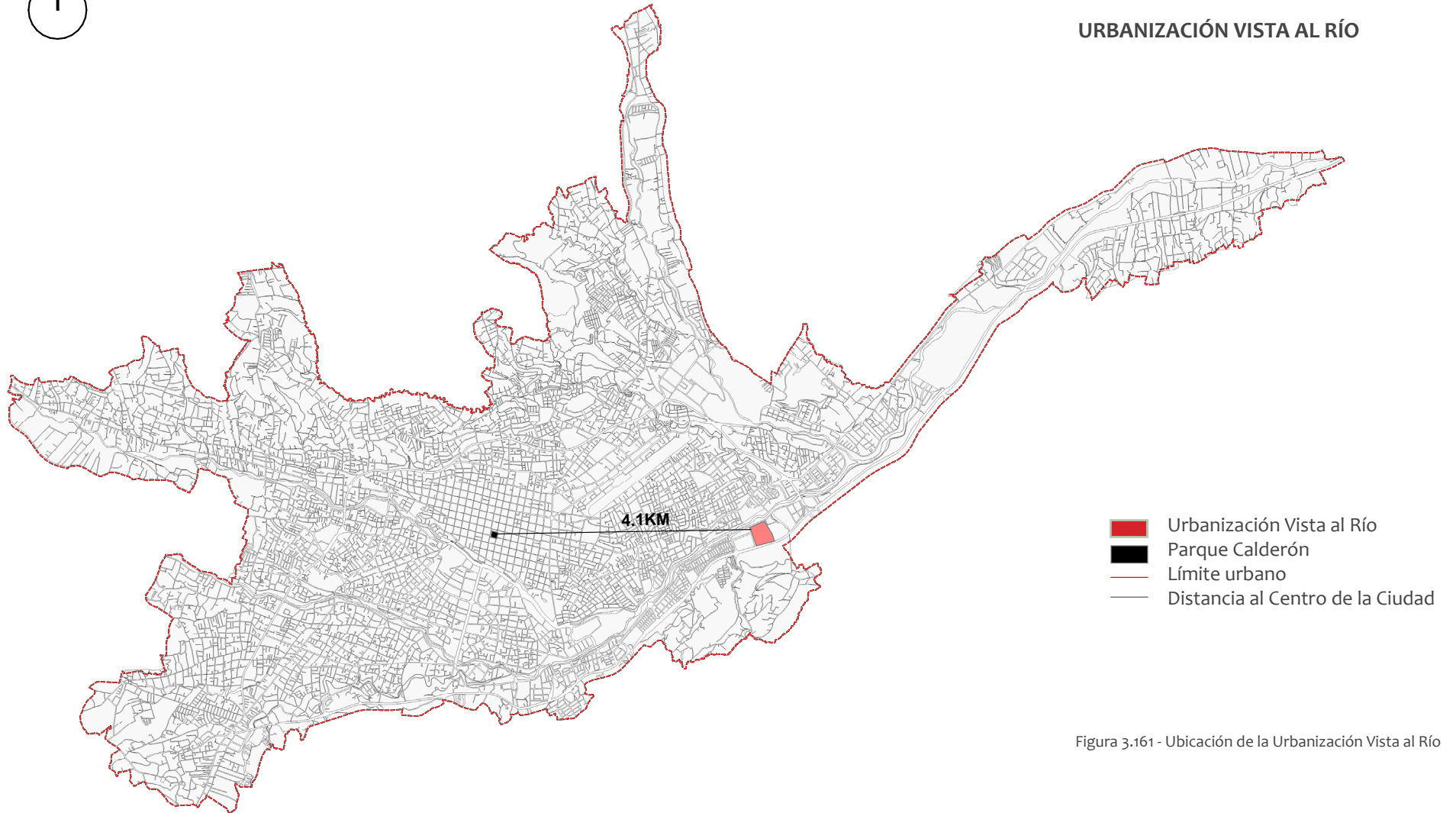


Figura 3.161 - Ubicación de la Urbanización Vista al Río



Figura 3.162 - Terreno de planificación Vista al Río  
Fuente: Google Earth

DATOS DE LA URBANIZACIÓN	
Área total	80.000 m <sup>2</sup>
Área de lotes	38.064.91 m <sup>2</sup>
Área de vías	8.228.642 m <sup>2</sup>
Área verde	5.240.108 m <sup>2</sup>
Área uso comunitario	609.51 m <sup>2</sup>
Costo PVP	\$59.900 - 81.875
Subsidio	No
Densidad neta	707.61 hab/ha
Densidad bruta	425.91 hab/ha

Tabla 3.6 - Datos de la urbanización Vista al Río

financiar el 100% del inmueble en el IESS, o de no ser de esta manera se debía entregar el 30% de entrada y 70% financiado por medio de cualquier entidad bancaria.

### 3.6.2.2 ANÁLISIS HISTÓRICO

#### Etapa de planificación

Vista al Río fue planteado con un área total de 80.000m<sup>2</sup>, contando con espacios verdes, una vía de ingreso vehicular y 2 vías peatonales cada una de dos metros de ancho, que permitían acceder a las viviendas.

Estaba formada de 136 lotes para vivienda unifamiliar, 34 lotes para vivienda multifamiliar, con áreas desde 105.63m<sup>2</sup> a 84.50m<sup>2</sup>. Como contribución comunitaria se entregaría el área de vías, espacio verde, con una cabida total de 14078,75 m<sup>2</sup>, correspondiente al 17.56% (Figura 3.162) (Tabla 3.6).

Se proyectó cuatro tipologías de viviendas, constando las tipologías; uno de 63.80m<sup>2</sup>, distribuida en 2 plantas distribuidas en la primera planta sala, comedor, cocina, un baño social, garaje, jardín frontal, jardín posterior y lavandería, en la segunda: 3 dormitorios, dos baños; tipología dos de 67m<sup>2</sup>, distribuidas en la primera planta sala, comedor, cocina, un baño social, garaje, jardín frontal, jardín posterior y lavandería mientras que en la planta alta se encuentra 4 dormitorios y dos baños para dormitorios; tipología tres de 65m<sup>2</sup>, tiene 2 plantas distribuidas en la primera planta sala, comedor, cocina, un baño social, garaje, jardín posterior y lavandería mientras que en la planta alta se encuentra 3 dormitorios y dos baños para

dormitorios; tipología cuatro de 80.81m<sup>2</sup>, tiene 2 plantas distribuidas en la primera planta sala, comedor, cocina, un baño social, garaje, jardín posterior y lavandería mientras que en la planta alta se encuentra 4 dormitorios y dos baños para dormitorios, esto variaba según la ubicación de la misma dentro del conjunto habitacional. Se planeó además que las viviendas de la tipología 1 y 2 deberían contar con un retiro frontal semipúblico de dos metros sin cerramiento, permitiendo que las viviendas tengan una relación más cercana con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad, y al no existir cerramientos grandes en este espacio, tendría una integración visual, y permitiría que la fachada tuviera una relación directa con el espacio colectivo. Sin embargo la tipología 3 y 4 es una vivienda con un tipo de implantación pareada es decir sin retiro (Figura 3.163 - 3.182).

El sistema constructivo de las viviendas se basa en el uso de los materiales locales y tradicionales para así abaratar costos, está constituido por una estructura metálica con paredes de mampostería de ladrillo y hormigón, cubierta de teja a dos o más aguas (varía según la tipología de vivienda), instalaciones hidrosanitarias y eléctricas (Figura 3.184).

#### Etapa de construcción

Este proyecto fue diseñado y supervisado por EMUVI-EP, edificado por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y financiado por el BIESS y CFN, se construyó en tres etapas, en la primera etapa las viviendas unifamiliares, la segunda

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNO**  
Vivienda Unifamiliar de dos plantas

Área de dormitorios (padres)	15m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	30m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	50m <sup>2</sup>
Área de baños	6m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>101m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	10m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	24.5m <sup>2</sup>



Figura 3.163 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

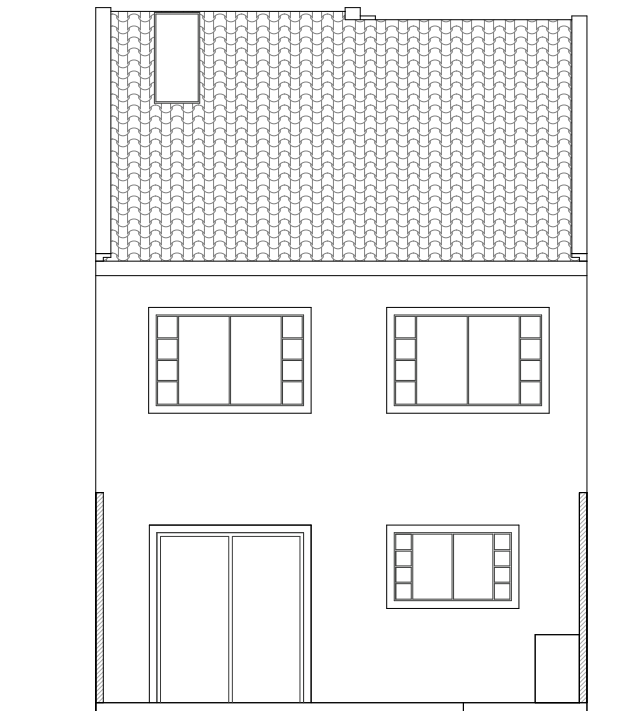


Figura 3.164 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

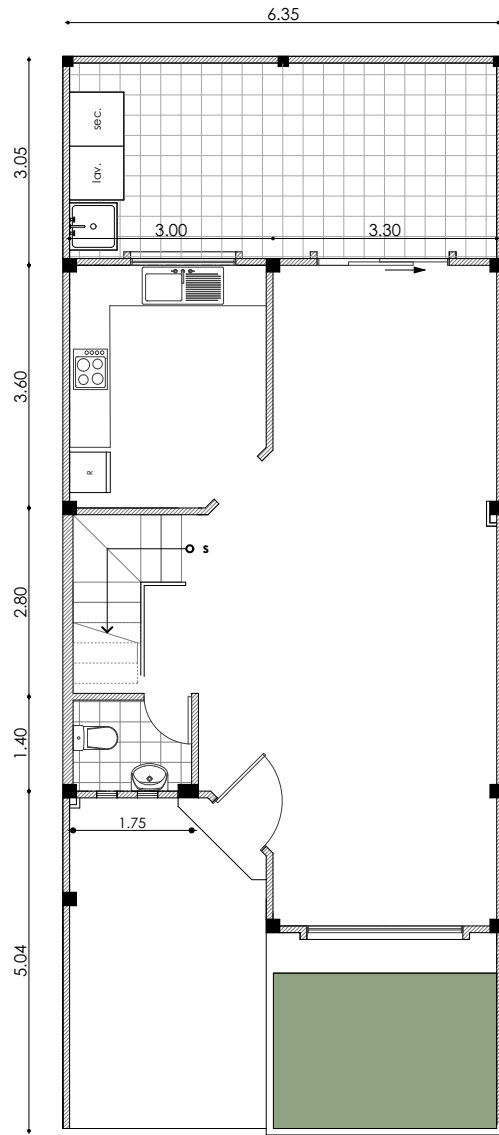


Figura 3.165 - Primera Planta  
esc: 1:100

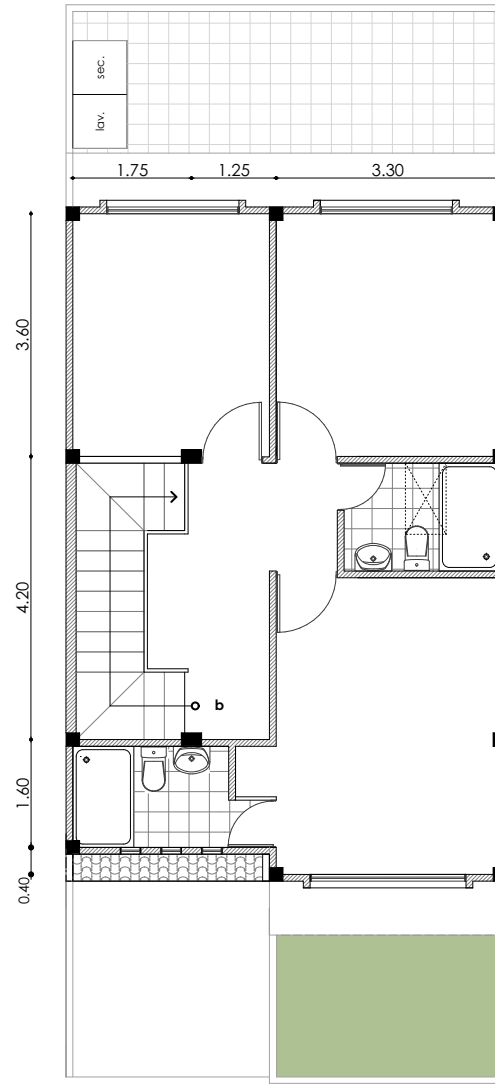


Figura 3.166 - Segunda Planta  
esc: 1:100

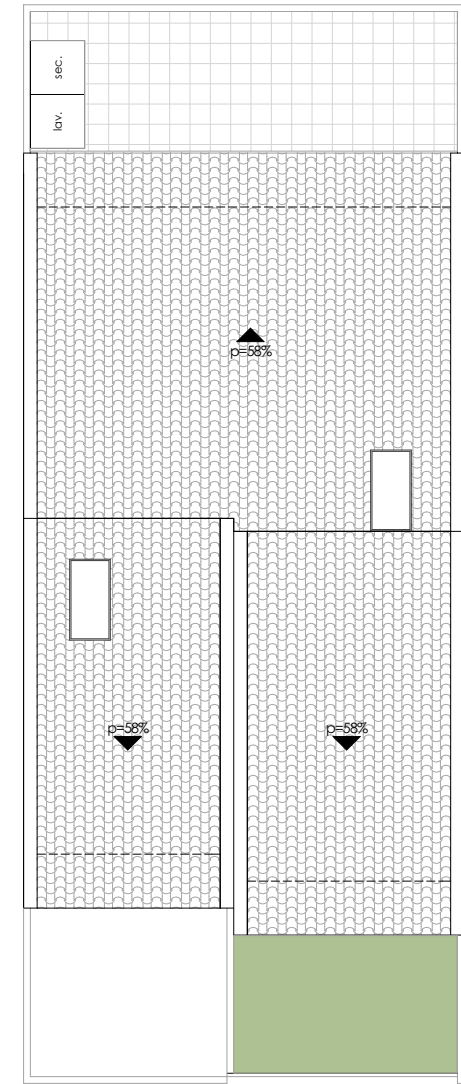


Figura 3.167 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100



### TIPOLOGÍA DE VIVIENDA DOS

Vivienda Unifamiliar de dos plantas

Área de dormitorios (padres)	15m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	30m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	50m <sup>2</sup>
Área de baños	16m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>111m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	10m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	24.5m <sup>2</sup>

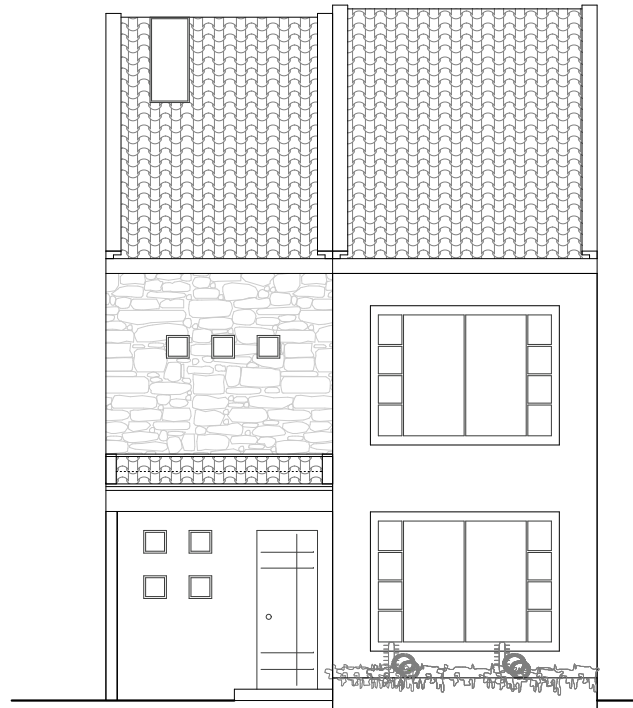


Figura 3.168 - Elevación Frontal  
esc: 1:100

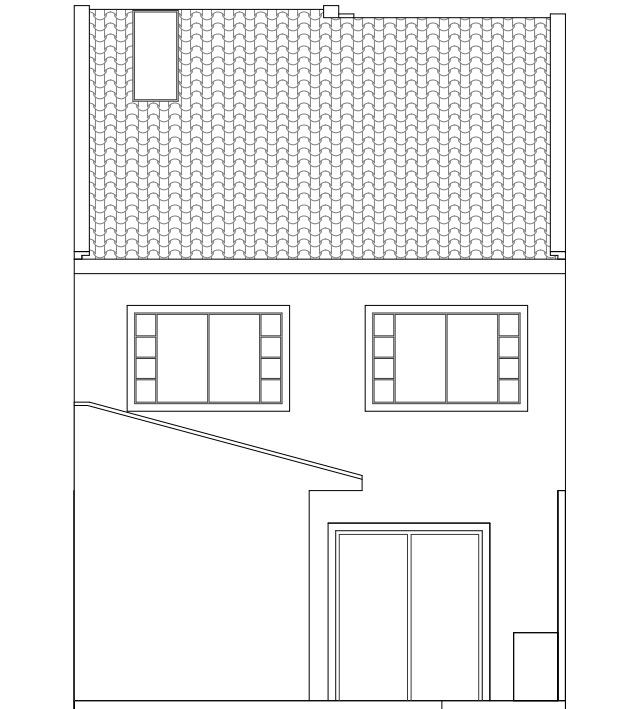


Figura 3.169 - Elevación Posterior  
esc: 1:100

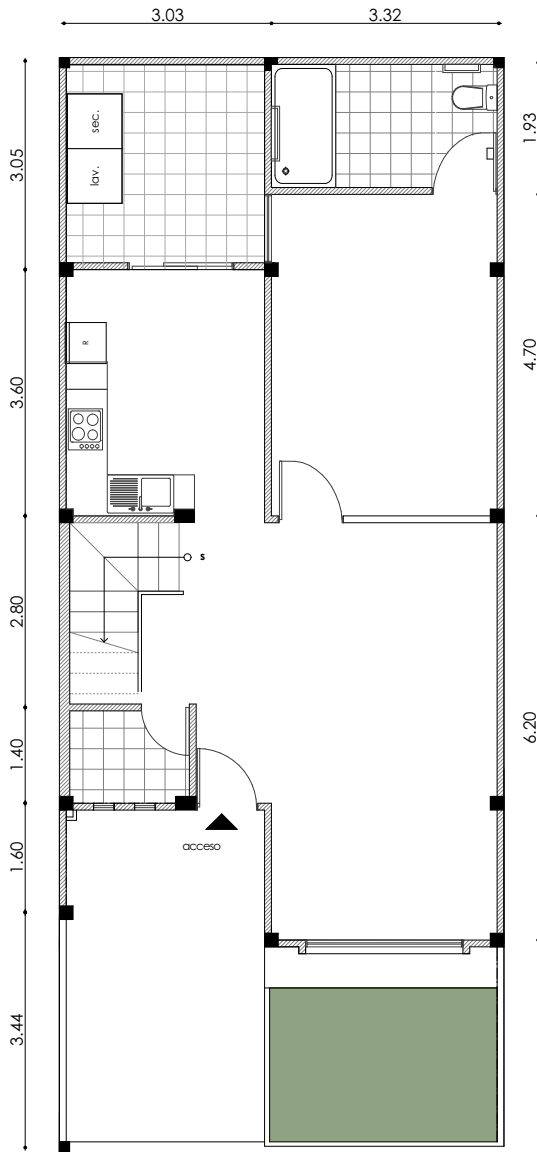


Figura 3.170 - Primera Planta  
esc: 1:100

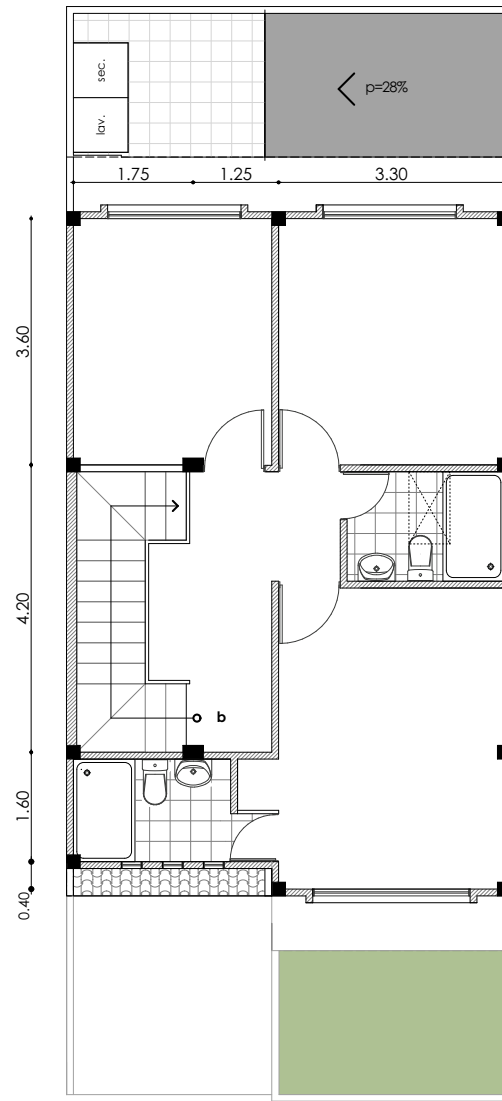


Figura 3.171 - Segunda Planta  
esc: 1:100

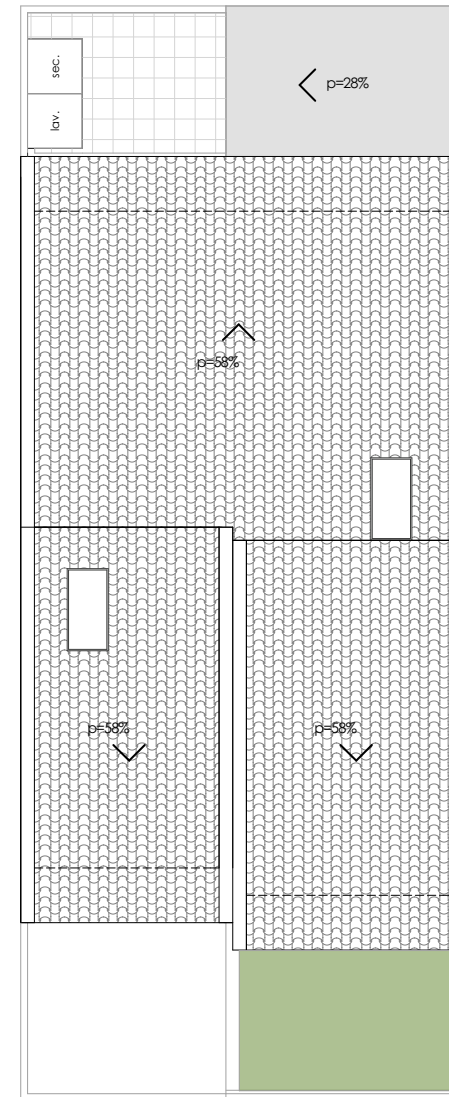


Figura 3.172 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA TRES**  
 Vivienda Unifamiliar de dos plantas

Área de dormitorios (padres)	15m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	30m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	50m <sup>2</sup>
Área de baños	16m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>111m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	10m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	24.5m <sup>2</sup>

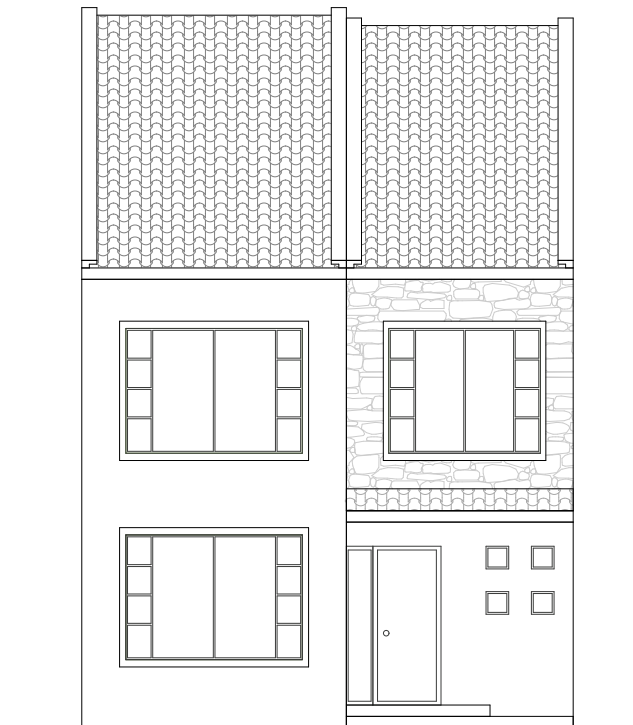


Figura 3.173 - Elevación Frontal  
 esc: 1:100

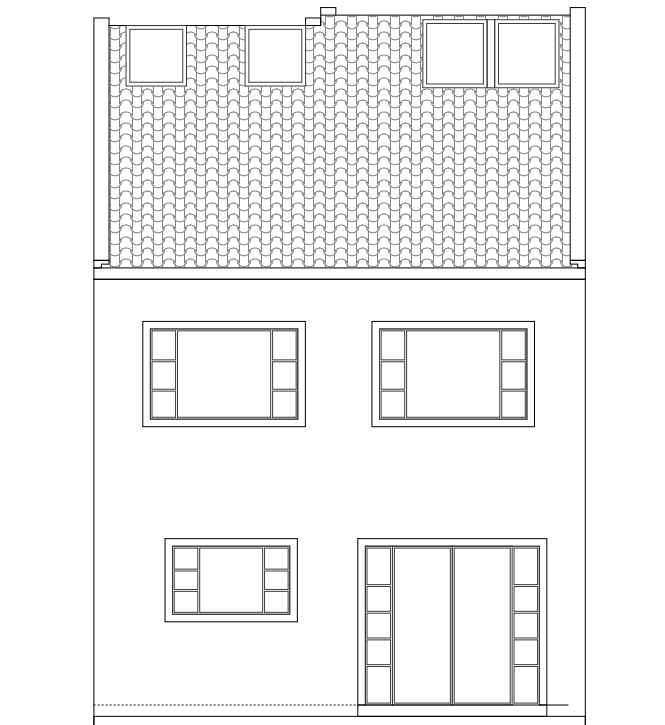


Figura 3.174 - Elevación Posterior  
 esc: 1:100



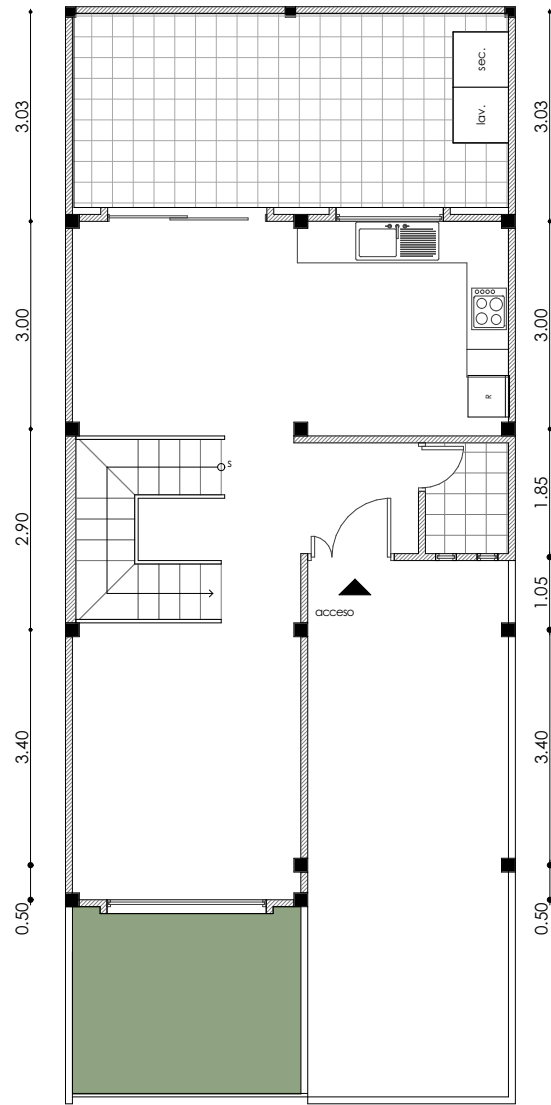


Figura 3.175 - Primera Planta  
esc: 1:100

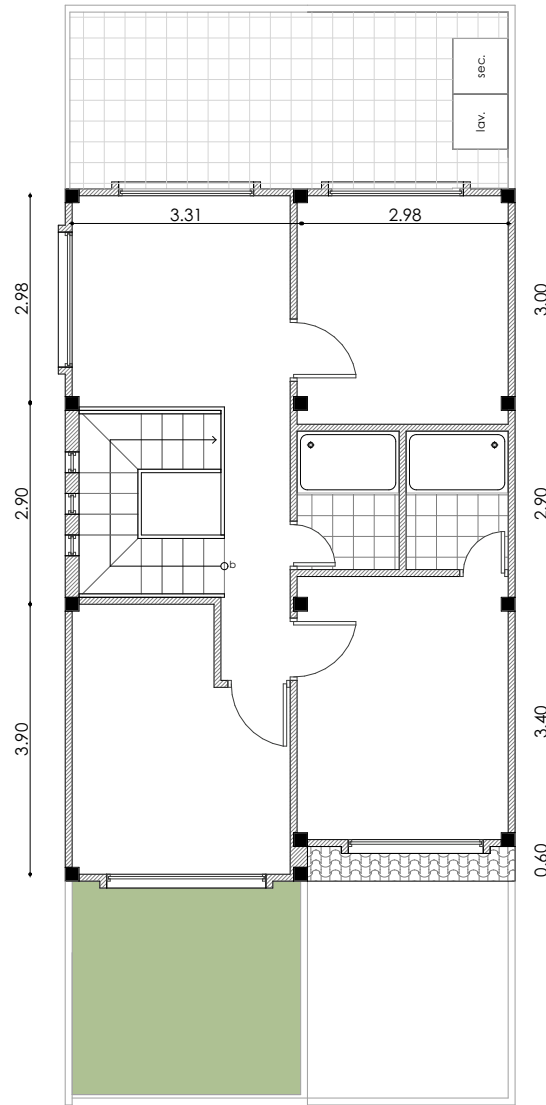


Figura 3.176 - Segunda Planta  
esc: 1:100

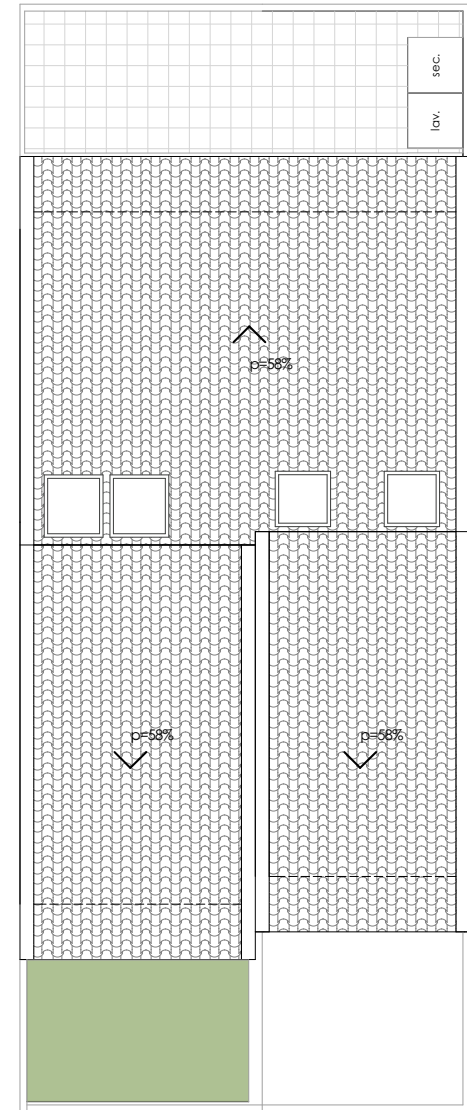


Figura 3.177 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

**TIPOLOGÍA DE VIVIENDA CUATRO**  
 Vivienda Unifamiliar de dos plantas

Área de dormitorios (padres)	15m <sup>2</sup>
Área de dormitorios	30m <sup>2</sup>
Área de sala, comedor, cocina	50m <sup>2</sup>
Área de baños	16m <sup>2</sup>
<b>Área total de construcción</b>	<b>111m<sup>2</sup></b>

Área de lavandería	9m <sup>2</sup>
Área de retiro posterior	10m <sup>2</sup>
Área de retiro frontal	24.5m <sup>2</sup>

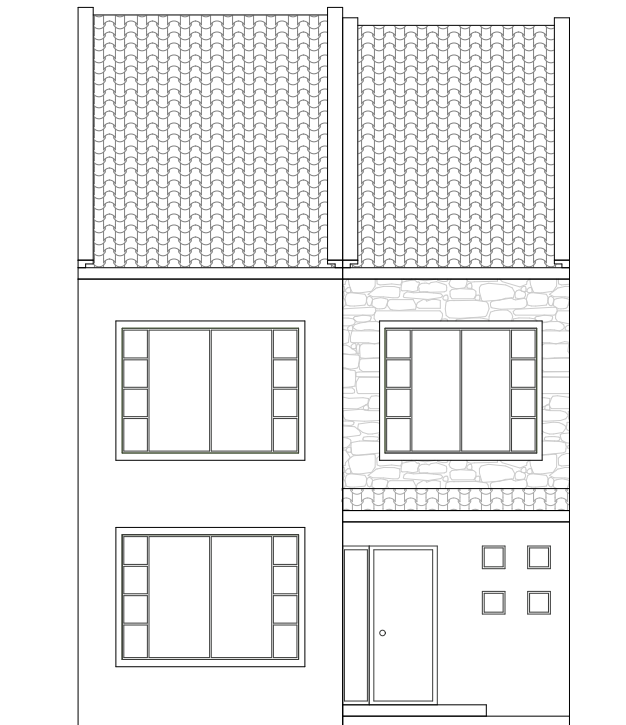


Figura 3.178 - Elevación Frontal  
 esc: 1:100

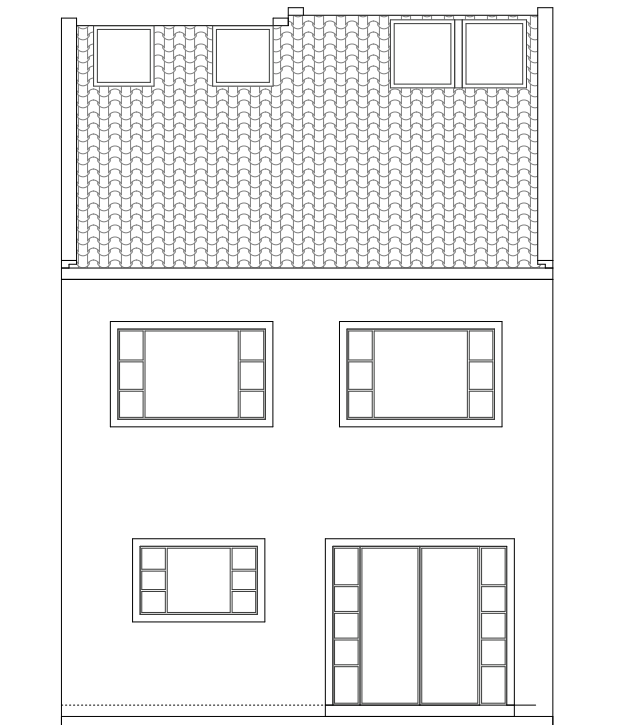


Figura 3.179 - Elevación Posterior  
 esc: 1:100

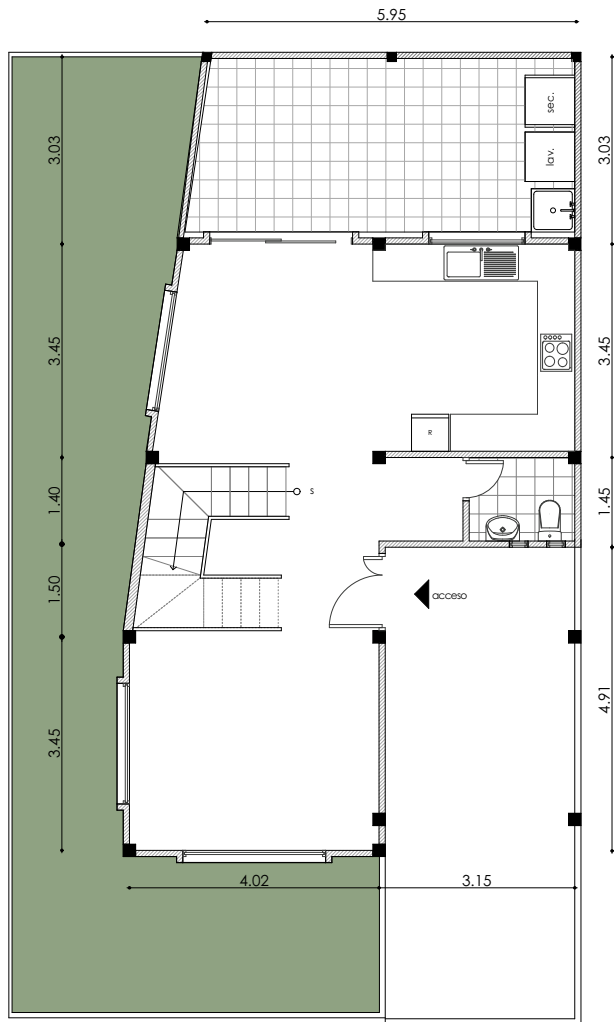


Figura 3.180 - Primera Planta  
esc: 1:100

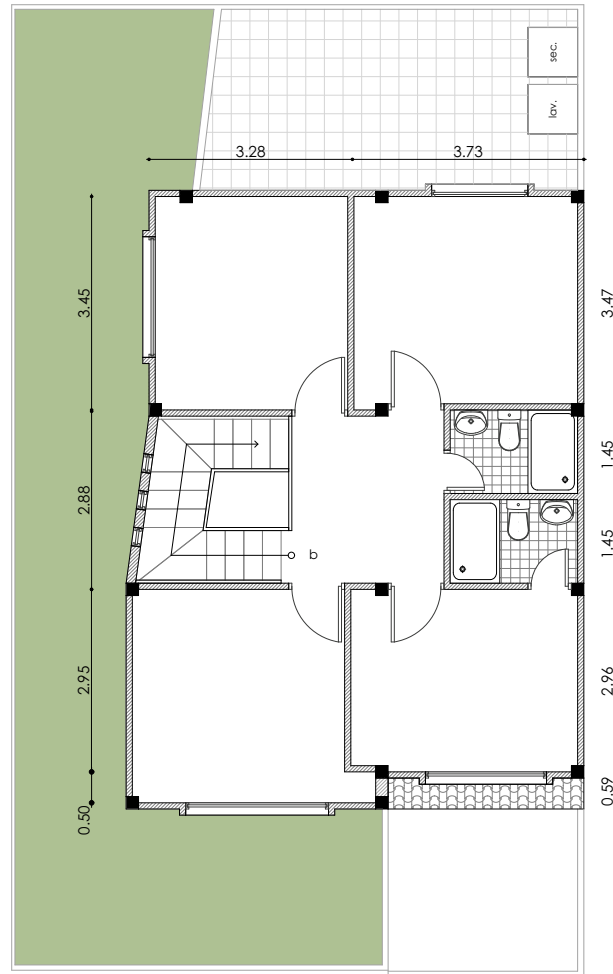


Figura 3.181 - Segunda Planta  
esc: 1:100

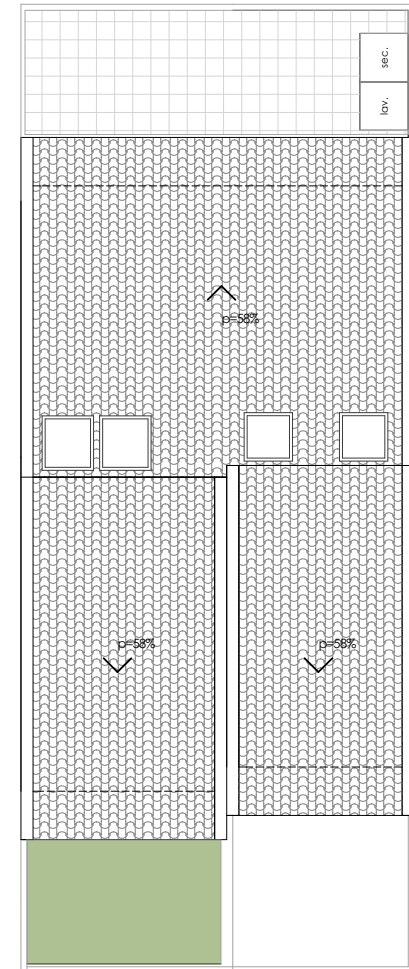


Figura 3.192 - Planta de Cubiertas  
esc: 1:100

etapa multifamiliares y por ultima los edificios de departamentos. Sin embargo la investigacion se enfocaremos a la primera etapa la construcción, vivienda unifamiliar (Figura 3.183).

En la actualidad, se encuentra en construcción la tercera etapa del proyecto, la primera etapa se realizó hace cuatro, con un área total de 28.443.56m<sup>2</sup> distribuida en espacios verdes, vía de ingreso vehicular, vías peatonales y 136 lotes para vivienda unifamiliar; estas residencias fueron entregadas acorde a los planos establecidos por la empresa EMUVI-EP. Sin embargo en cuanto a áreas verdes, áreas comunales y de recreación aún no se completan esto se debe a que el conjunto habitacional hasta la fecha se encuentra en construcción.

### Estado actual

Este proyecto habitacional tiene dos etapas concluidas hasta la fecha: la primera en donde se construyeron todas las viviendas unifamiliares y en la segunda los multifamiliares concentrados en bloques de departamentos, la tercera etapa se está construyendo, la cual cuenta con la construcción de cinco edificios de 8 pisos para departamentos.

En cuanto a las viviendas unifamiliares, con el tiempo cada propietario ha realizado modificaciones en su residencia según sus necesidades y requerimientos, se observa cambios arbitrarios que se realizaron en toda la urbanización, entre los identificados se perciben: el incremento de buhardillas, la reorganización de plantas

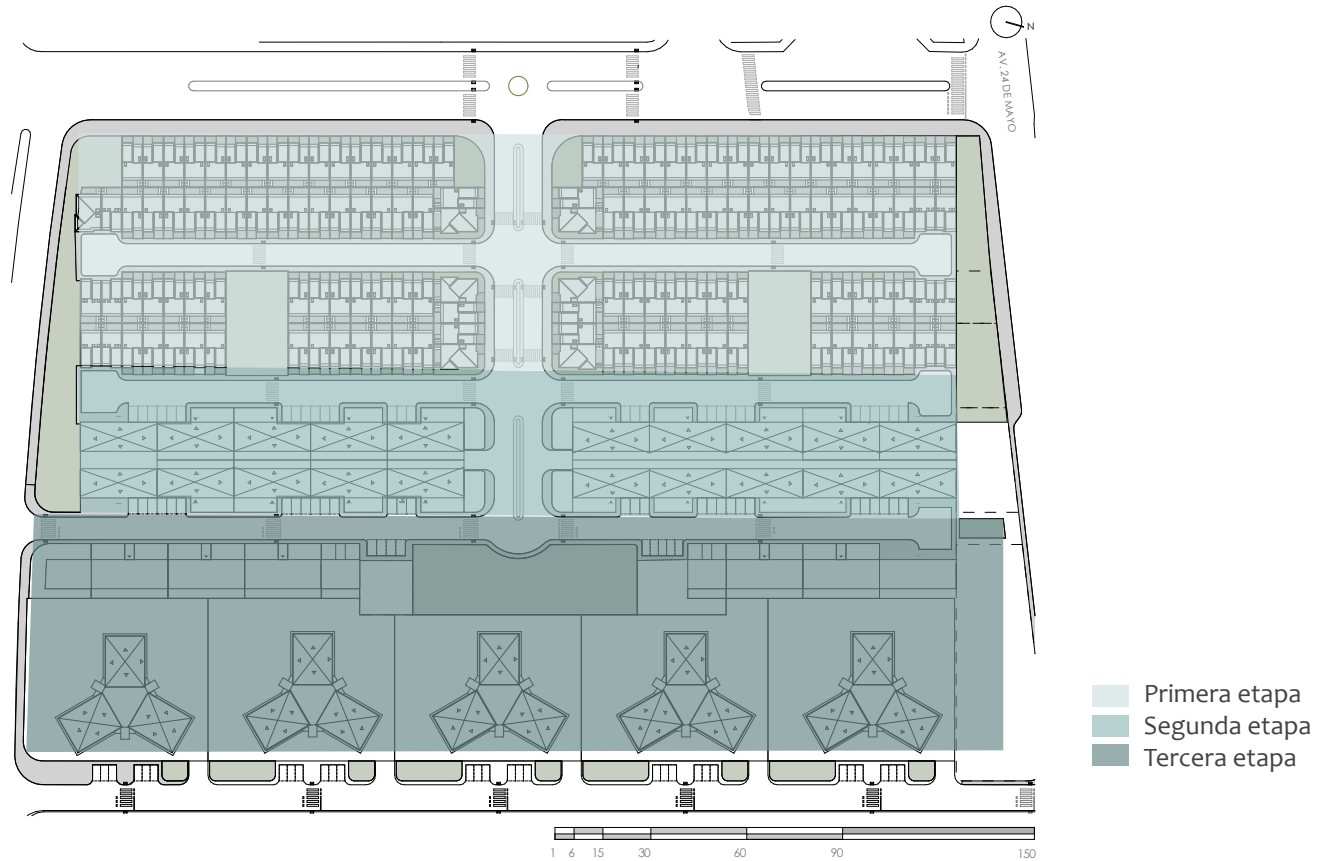


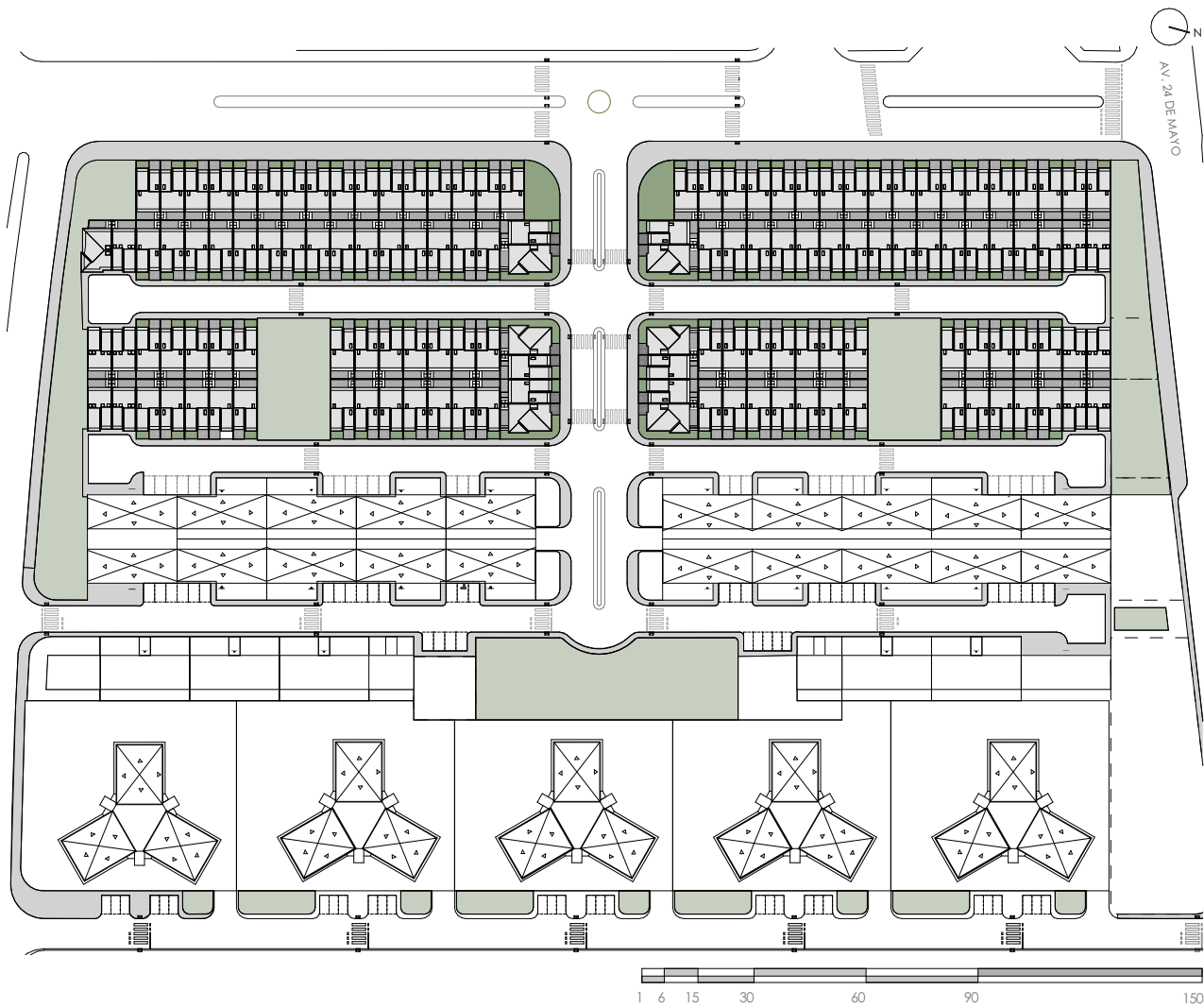
Figura 3.183 - Sectores de la urbanización

bajas, la construcción en patios posteriores y el cambio de carpintería; la armonía exterior de las viviendas no podía ser modificada de ninguna forma por disposición interna de la empresa, sin embargo se han cambiado colores, materialidad, por lo que todas se puede ver que son muy pocas viviendas las que mantienen el diseño original de fachada acorde a la propuesta. A pesar de esto el cambio de las viviendas aun no es muy notorio debido al tiempo de vida del conjunto.

Las áreas verdes públicas dentro del conjunto habitacional no variaron con el pasar de los años; no obstante el espacio verde semi-público fue eliminado por los propietarios con un cambio de materialidad como cerámica, césped sintético, porcelanato u hormigón; además se colocaron cerramientos frontales impidiendo la relación directa con el espacio público, el entorno inmediato y la ciudad.

La inseguridad causada por la lejanía, aislamiento del conjunto habitacional en relación con la ciudad y la falta de vigilancia ocasionó que los usuarios incrementen una puerta de acceso con el fin de proteger sus pertenencias sin tener en cuenta la normativa municipal ni el diseño original de la urbanización. Lo que los usuarios ignoraban, era que este cerramiento luego causaría problemas de gozo de beneficios como es la recolección de basura, alumbrado público, y limpieza de parques, además convirtieron el espacio público en privado restringiendo así el uso de los espacios comunales al resto de pobladores de la ciudad.

El área comunal de esta urbanización no se encuentra terminada esto se debe a que en la actualidad todavía se encuentra en construcción la tercera etapa del conjunto en la cual se incluyen estas áreas (Figura 3.185).



### PLANO ETAPA DE PLANIFICACIÓN








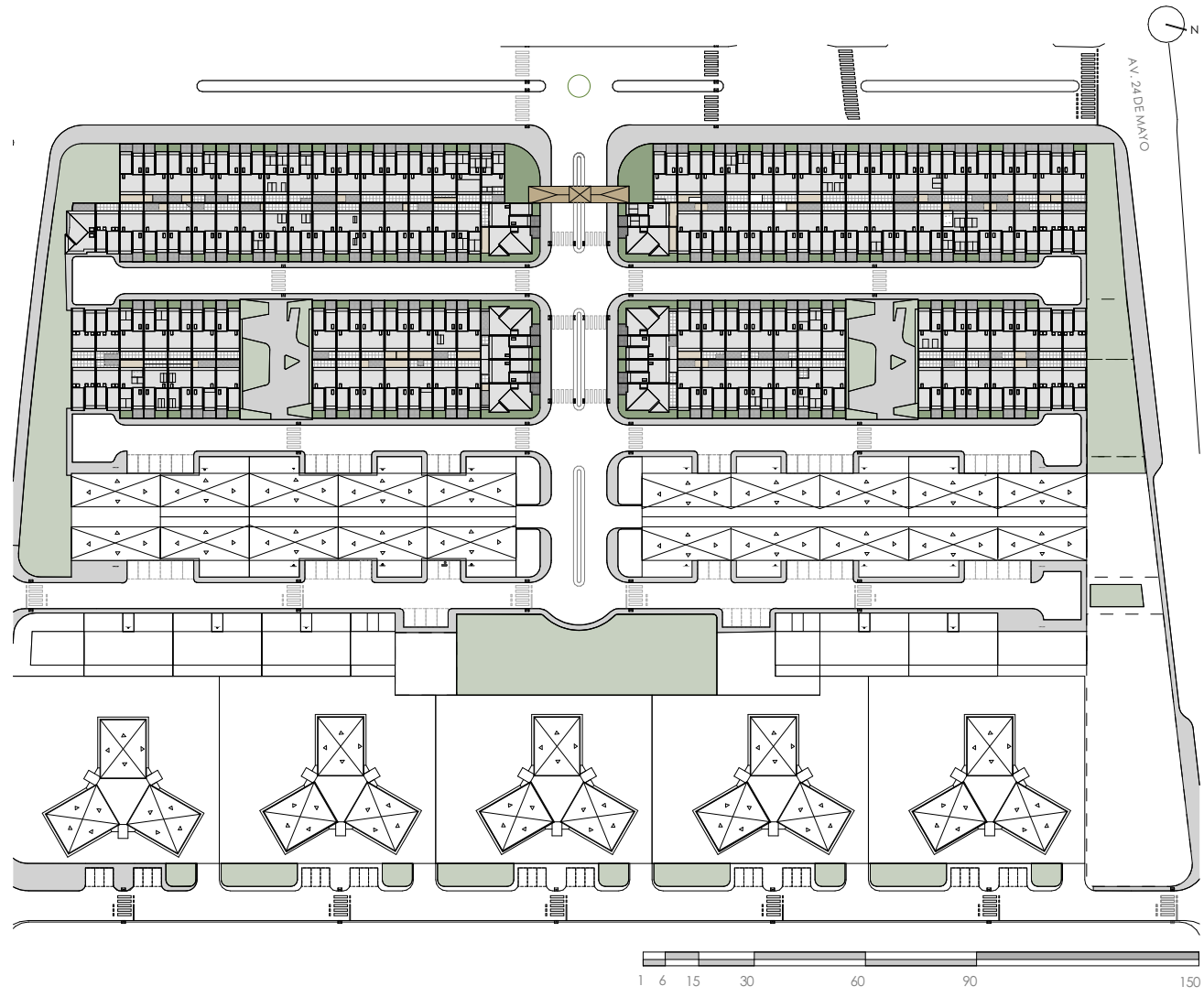
-  Cubiertas
-  Piso duro
-  Área verde pública
-  Área verde privada
-  Acera
-  Calle
-  cubierta segunda/tercera etapa

Figura 3.184 - Plano de etapa de planificación de la urbanización

### PLANO ETAPA ACTUAL














-  Cubierta primera etapa
-  Piso duro
-  Área verde privada
-  Área verde pública
-  Acera
-  Calle
-  cubierta segunda/tercera etapa
-  Guardianía
-  Cubierta de vidrio
-  Cubierta de policarbonato
-  Cubierta plana

Figura 3.185 - Plano de etapa actual de la urbanización



Figura 3.186 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova, 2013



Figura 3.187 - Fotografía del estado actual





Figura 3.188 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.189 - Fotografía del estado actual



Figura 3.190 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.191 - Fotografía del estado actual



Figura 3.192 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.193 - Fotografía del estado actual



Figura 3.194 - Fotografía del estado de construcción  
Fuente: Arq. Hernán Córdova



Figura 3.195 - Fotografía del estado actual



Figura 3.196 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.197 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.198 - Fotografía de las tipologías de vivienda



Figura 3.199 - Fotografía del conjunto habitacional



Figura 3.200 - Fotografía del conjunto habitacional



Figura 3.201 - Fotografía del conjunto habitacional



Figura 3.202 - Fotografía de los problemas encontrados



Figura 3.203 - Fotografía de los problemas encontrados



Figura 3.204 - Fotografía de los problemas encontrados

### 3.6.2.3 ANÁLISIS DE SATISFACCIÓN DE LOS USUARIOS

Para este análisis se realizó una muestra aleatoria simple de personas del conjunto habitacional, considerando el tamaño de la urbanización y la cantidad de hogares habitados y basándonos en la fórmula de muestreo; es por ello que las encuestas solo se realizaron a 90 hogares, obteniendo un margen de error muestral del 4% con un nivel de confianza del 80%.

#### LA VIVIENDA

Para el análisis realizado en escala de vivienda se incluyeron en las encuestas las siguientes variables para ser analizadas: cumplimiento de la empresa, problemas constructivos, confort, habitabilidad, durabilidad; por medio de las cuales se pudo definir aspectos que ayudaron a tener una aproximación a la percepción del usuario (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1). Se pudo constatar por medio de las encuestas realizadas a los habitantes que solo un 12% de las viviendas dentro de esta urbanización fueron entregadas a personas de bajo poder adquisitivo, el 88% de viviendas sobrantes se destinaron a personas con un poder adquisitivo medio. Esta situación genera abandono de viviendas, arriendo y hasta venta de las mismas, obteniendo que un 18% de las viviendas se encuentran arrendadas y un 63% fueron vendidas por sus beneficiarios a mayor costo dentro de este conjunto habitacional. Vista al Río es un proyecto de vivienda media unifamiliar mas no es un proyecto de vivienda social, según el Arq. Diego Izquierdo director técnico de la EMUVI-EP (Figura 3.205 - 3.206).

¿Su vivienda es?  
Propia / Arrendada  
Si su vivienda es propia, fue vendida por:  
EMUVI – EP / Otra entidad

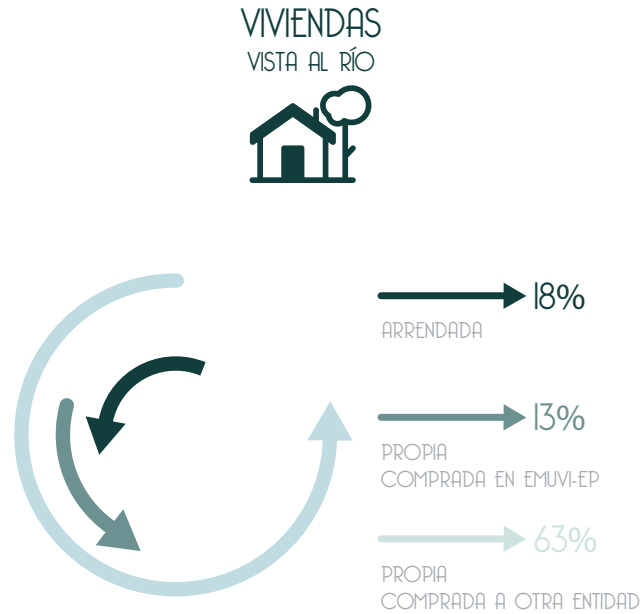


Figura 3.205 - Viviendas

¿Cree que las viviendas fueron adjudicadas a personas de bajos recursos económicos? Sí / No

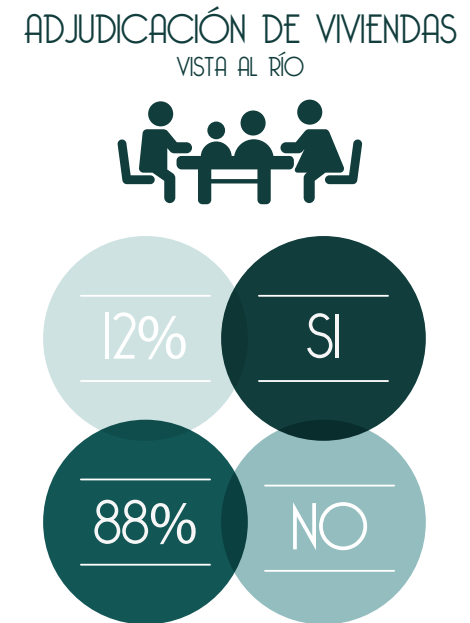
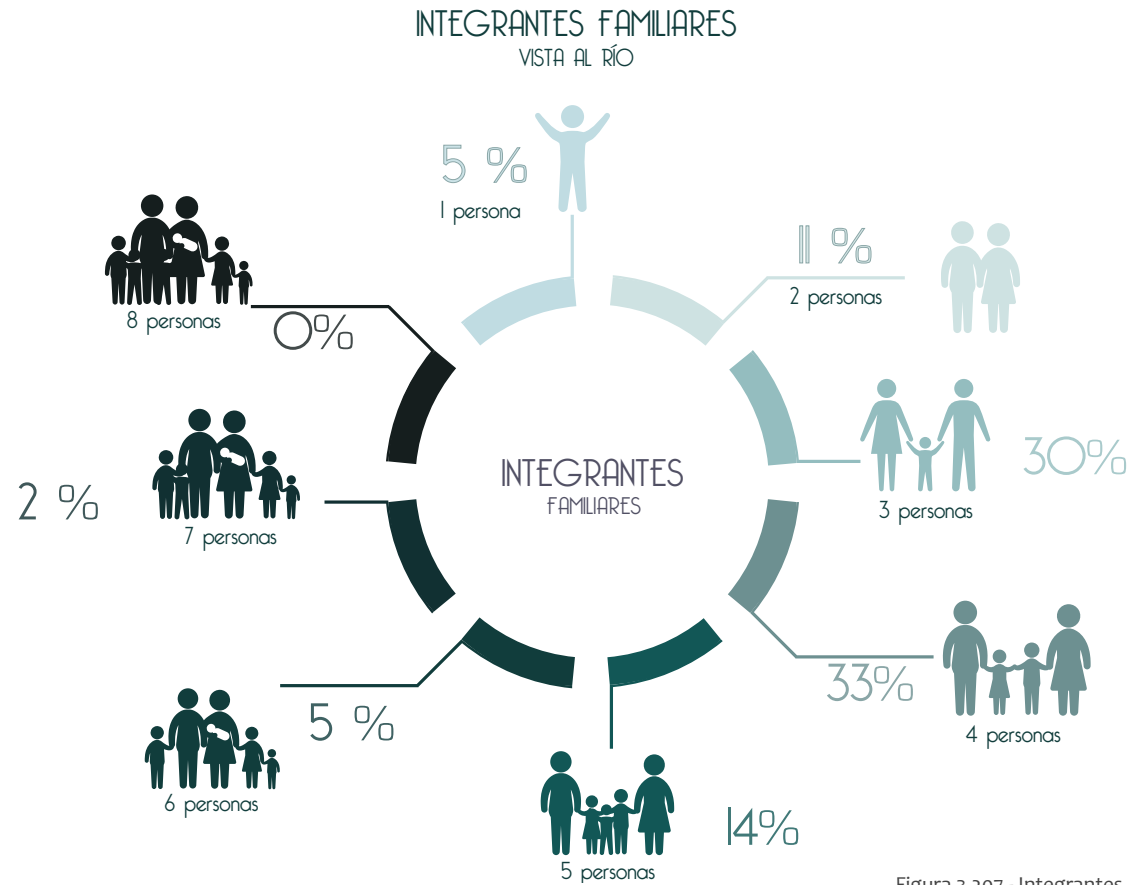


Figura 3.206 - Adjudicación de viviendas





#### Número de integrantes en la familia

La mayoría de las viviendas están ocupadas por familias de cuatro miembros sin embargo existe un 14% de viviendas en las que habitan familias de 5 personas, 5% familias de 6 personas y un 2% que habitan familias de 7 personas, pese a que las viviendas de este proyecto habitacional indistintamente a la tipología que pertenezcan fueron diseñadas solo para 4 o 5 personas, es por ello que, existe un porcentaje de hacinamiento en el cual se debería tomar las medidas pertinentes para los próximos proyectos (Figura 3.207).

Figura 3.207 - Integrantes de la familia

### Problemas constructivos de la vivienda

Actualmente dentro de esta urbanización la mayoría de los habitantes se encuentran inconformes con su vivienda: un 71% de los moradores tenía problemas de humedad, un 93% de fisuras en paredes, un 22% de espacios reducidos dentro de la vivienda como dormitorios y baños, un 28% de personas tenían problemas con servicios básicos al momento de mudarse a la vivienda y un 40% de los residentes tuvieron otros problemas dentro de la urbanización como es la mala calidad de la tubería dentro de la vivienda. También existe una vivienda con problemas en sus cimientos, esto se debe según el Ing. Diego Pozo presidente de la urbanización, a que no se realizaron los estudios correctos en el terreno al momento de implantar las viviendas (Figura 3.208).

Existieron problemas constructivos en su vivienda como: Humedad en la vivienda, fisuras en paredes, pisos y cielos rasos, espacios reducidos, problemas en servicios básicos como alcantarillado, iluminación, entre otros.

## PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS VISTA AL RÍO

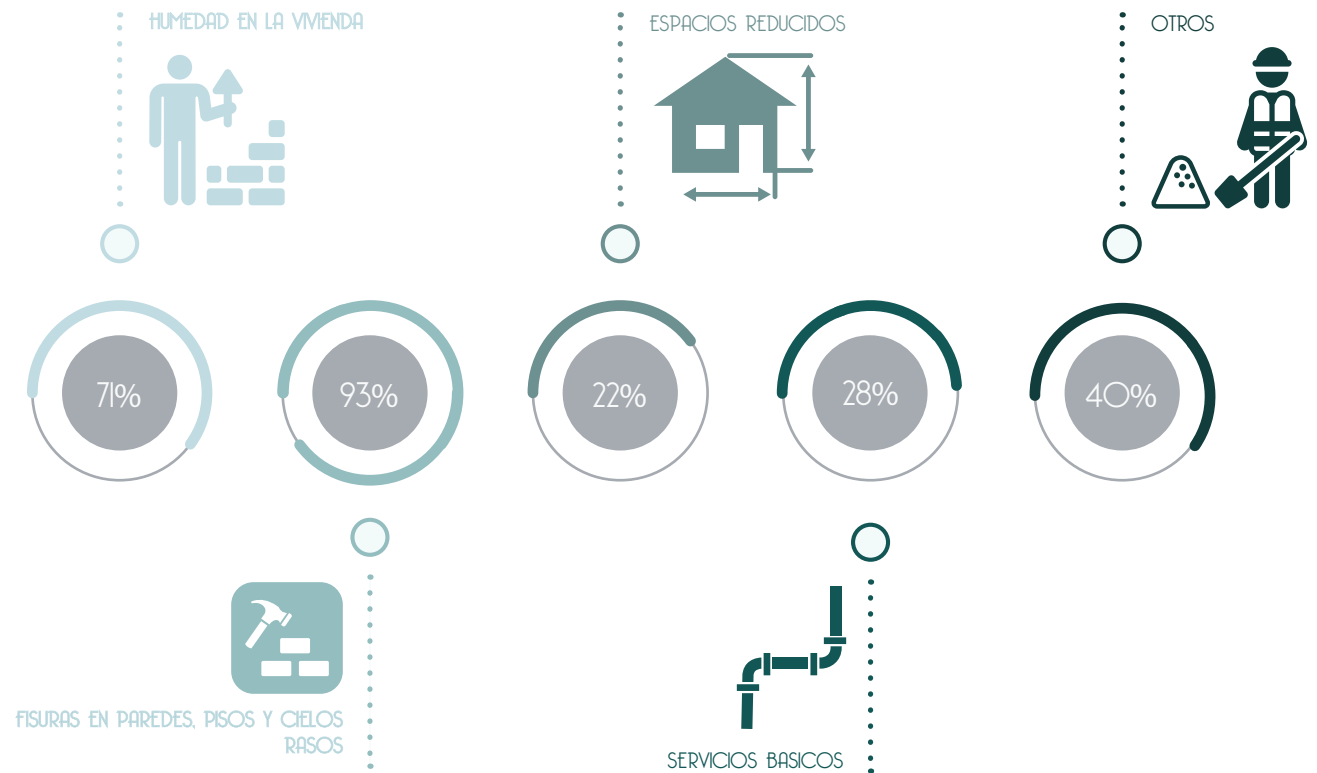


Figura 3.208 - Problemas constructivos

### Cumplimiento de la Empresa

El contrato firmado por EMUVI y los beneficiarios no se cumplió en su totalidad, por lo cual los usuarios empezaron a tomar medidas legales contra esta institución, como se puede observar en el gráfico el porcentaje de incumplimiento es bastante alto, y menos del 10% consideran que se cumplió con todo lo acordado (Figura 3.209).

### Procesos de modificación

Dentro de la urbanización Vista al Río, la mayoría de viviendas se han modificado, no existe un tipo de cambio particular que se haya realizado en cada vivienda pero se observó continuamente la reorganización de planta baja, la construcción dentro del patio posterior obteniendo así, más espacio (50%); la colocación de piso duro en áreas verdes (45%) (Figura 3.210).

En el caso del incremento de buhardilla, dependía de la tipología de vivienda que los usuarios escogían. El 62% de los beneficiarios accedieron a la misma, por medio de un contrato directo con el constructor sin embargo, no se cumplió en su totalidad con el diseño planteado y tampoco con el contrato acordado por lo que, los habitantes tuvieron que completar posteriormente la construcción de esta área con personas ajenas al proyecto y por ende no se efectuó las condiciones de diseño del plano aprobado.

Califique si EMUVI cumplió con lo acordado en la venta de viviendas en escala de 1 a 5 siendo 5 totalmente

¿Qué tipo de cambio realizó dentro de la vivienda?

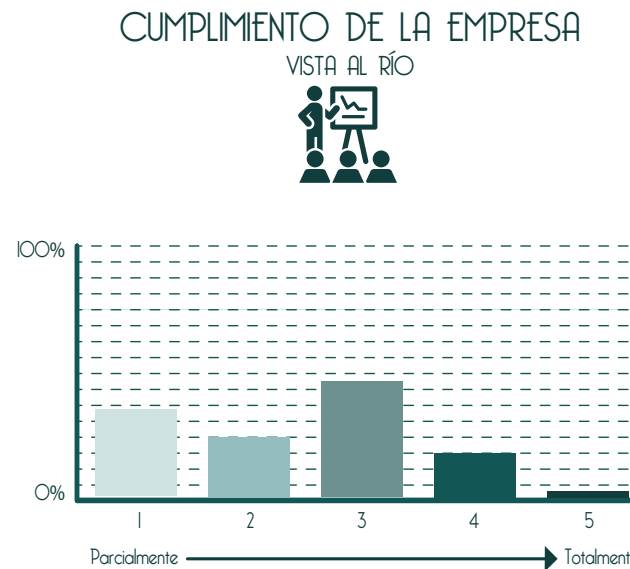


Figura 3.209 - Cumplimiento de la empresa

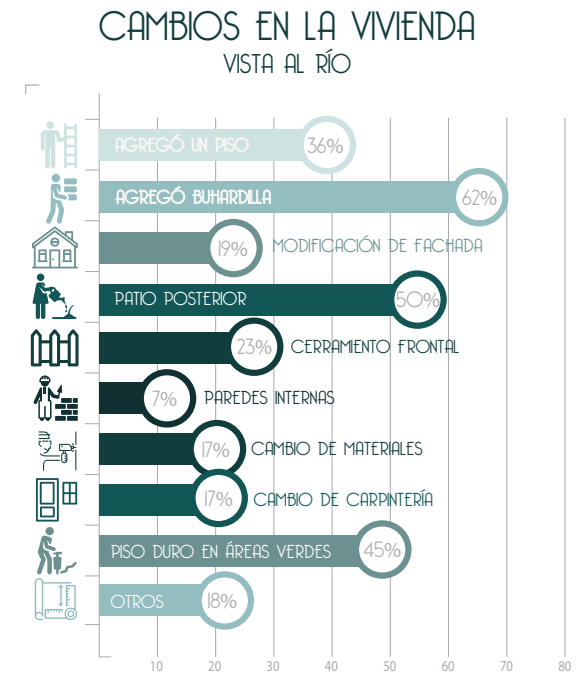


Figura 3.210 - Cambios realizados en la vivienda

### Confort

La mayoría de los habitantes de esta urbanización se encuentra conforme en cuanto a la iluminación natural, los servicios básicos, confort térmico, tamaño de espacios y seguridad. Sin embargo existen personas en desacuerdo en cuanto a la calidad de aire (32%), debido a que se encuentra ubicada junto a una empresa de cerámicas la cual genera mucha contaminación; en cuanto a espacios públicos (44%) ya que estos son deficientes dentro de la urbanización y no existen cercanos a la misma (Figura 3.211).

Usted se siente conforme con su vivienda, en cuanto a:

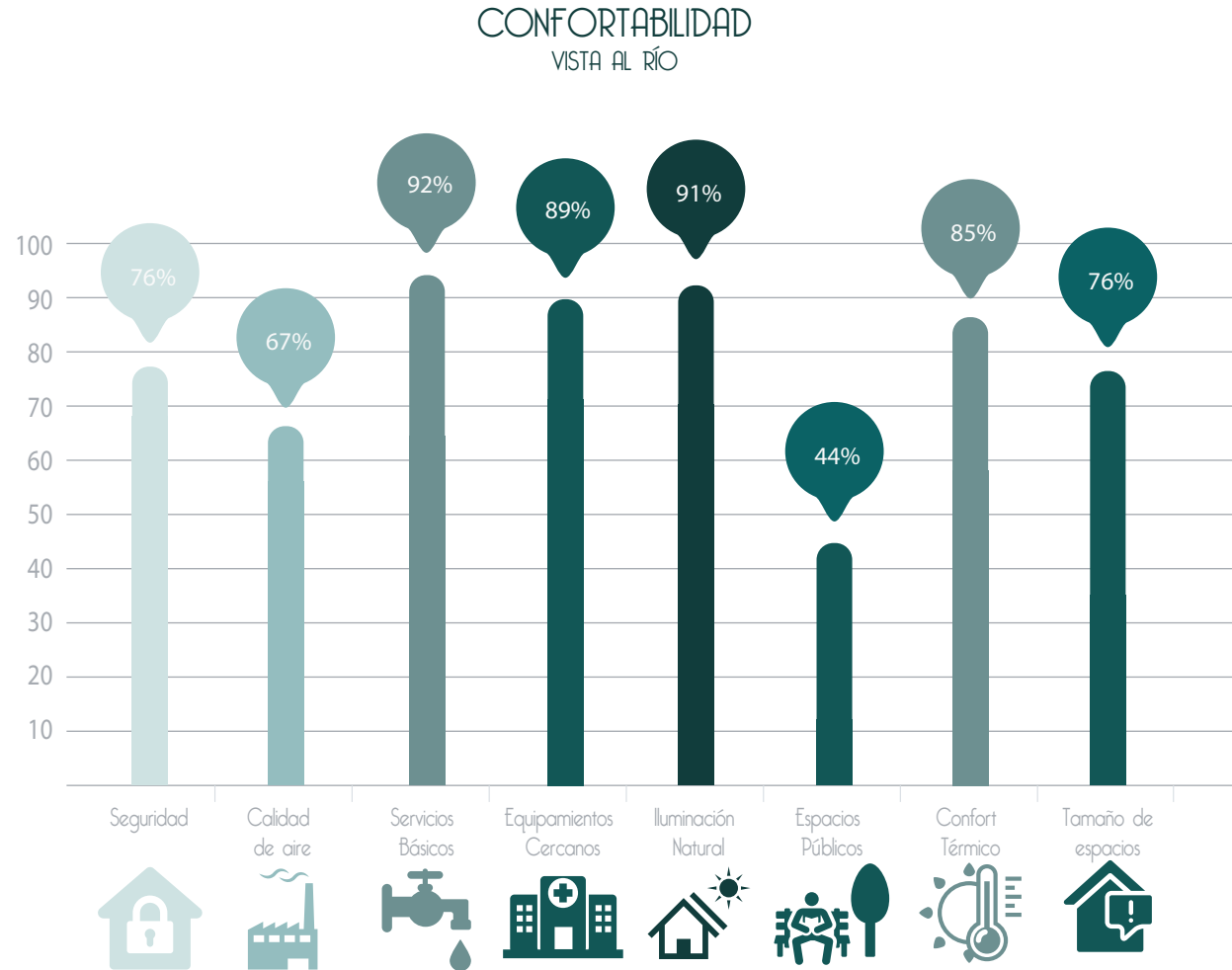


Figura 3.211 - Confortabilidad dentro de la urbanización

## EL ENTORNO INMEDIATO

Para el análisis realizado en escala de entorno inmediato se incluyeron en las encuestas las siguientes variables para ser analizadas: suficiencia del espacio público, ocupación del espacio público, percepción de seguridad, Percepción de limpieza en el barrio y relación con los vecinos (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1).

### Suficiencia de espacio público

Al consultar sobre si los espacios públicos son suficientes, se observan claras diferencias en la consideración de los usuarios: el 68 % de los encuestados opinan que los espacios públicos son deficientes y que los existentes se encuentran en mal estado. Mientras que un 32% de los encuestados están conformes con los espacios públicos aludiendo que las áreas verdes que se encuentran dentro de la urbanización son suficientes porque en la mayor parte del día están desocupadas y no existen personas que las usen con frecuencia (Figura 3.212).

### Ocupación del espacio público

Dentro de esta urbanización la mayor parte del tiempo los espacios públicos se encuentran abandonados, por lo tanto existe una despreocupación por parte de los moradores en dar mantenimiento a estas áreas. Estos espacios se están deteriorando, con el tiempo y según la intención demostrada en las encuestas y las entrevistas, los usuarios podrían eliminar este espacio y convertirlo en área vehicular.

## Percepción de limpieza en el barrio

Una de las disposiciones de la empresa municipal al momento de entregar la vivienda, es mantener la urbanización limpia para una mejor convivencia con la vecindad. En el caso de Vista al Río, aparte de tener una administración que controla a todos los propietarios para que esta disposición se cumpla; cuenta con la recolección de basura, limpieza de parques y mantenimiento de los

mismos por parte de la EMAC-EP que es la empresa encargada de dar estos servicios a todo el cantón. Sin embargo, Vista al Río al ser una urbanización privada y no cumplir con las normas municipales no está en derecho de recibirlos; a pesar de esto, se ha llegado a acordar que, la empresa prestará el servicio pero la puerta de ingreso deberá estar abierta, caso contrario no lo recibirá (Figura 3.213).

Los espacios públicos diseñados en la urbanización son:

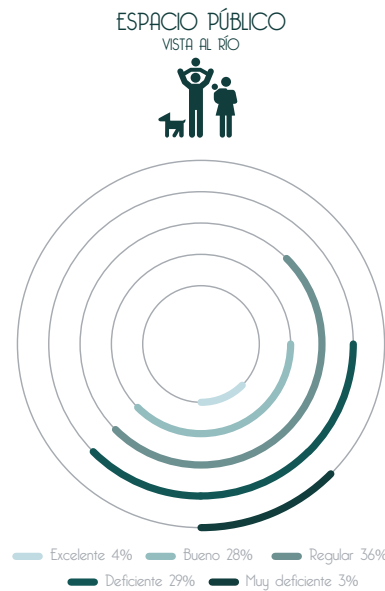


Figura 3.212 - Suficiencia del espacio público

En general ¿Cómo califica la recolección y tratamiento de la basura dentro de su urbanización?

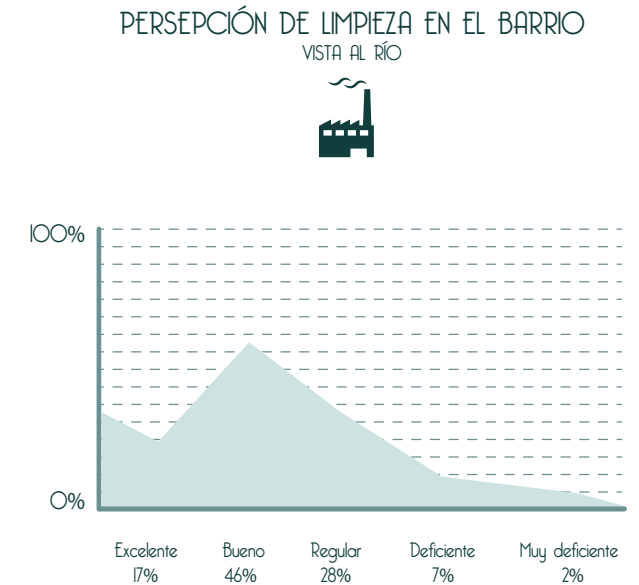


Figura 3.213 - Percepción de limpieza en el barrio

### Percepción de seguridad en el barrio

En la ciudad de Cuenca la normativa municipal no permite diseñar urbanizaciones privadas. Aunque en la planificación del conjunto habitacional Vista al Río nunca existió una puerta de ingreso, los pobladores por seguridad la implementaron, convirtiendo así a su complejo habitacional en una urbanización cerrada. De este modo, el 95% de las personas que residen en la misma se sienten seguras viviendo sin contacto con la vecindad (Figura 3.214).

### Organización y coordinación interna

El 43% de las personas encuestadas aseguran reunirse entre todos los moradores una vez al año para dar soluciones a los problemas que se presentan dentro de la urbanización a pesar de ser necesario reunirse más seguido, el presidente asegura que solo acude un 20 ó 30% de habitantes, lo cual no ayuda en la toma de decisiones (Figura 3.215).

¿Está usted de acuerdo en que su urbanización tenga muros de cerramiento? Sí No ¿Por qué?

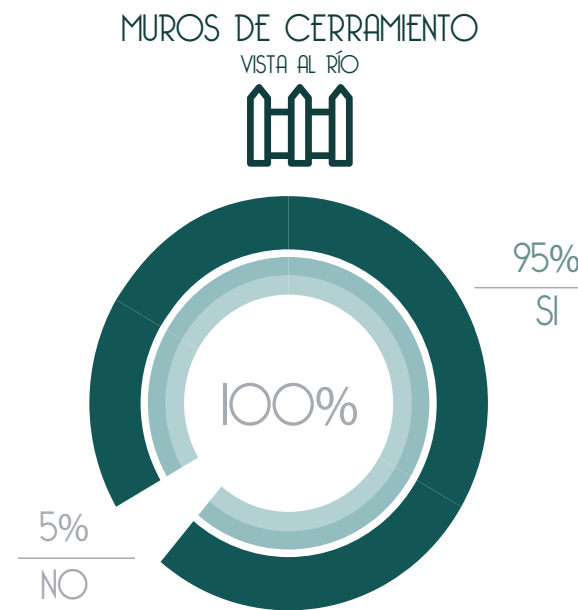


Figura 3.214 - Percepción de seguridad en el barrio

¿Con qué frecuencia se reúne la gente de la urbanización para hablar de los problemas internos?

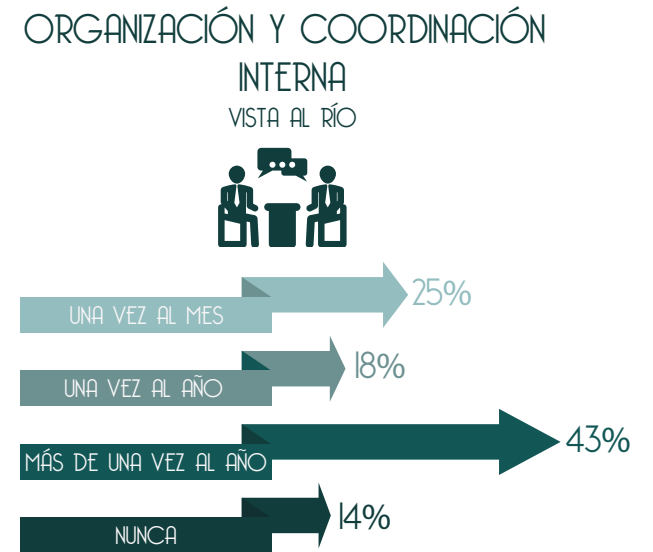


Figura 3.215 - Organización y coordinación interna

## LA CIUDAD

Para el análisis realizado en escala de ciudad se incluyeron en las encuestas los siguientes variables para ser analizadas: movilidad, transporte público, centralidades físicas, espacios públicos, espacios de recreación y ubicación del lugar de las compras semanales (El cuestionario aplicado se incluye en el Apéndice #1) (Figura 3.224).

### Movilidad

Ubicando al conjunto en el mapa de transporte público, se pudo determinar que a la urbanización “Vista al Río” la abastece cuatro líneas de transporte público: línea 13 (Ucubamba – Mall del Río), Línea 15 (Monay – Feria Libre), Línea 29 (Hospital del IESS – San Lucas), Línea 16 (Hospital del Río – San Pedro). El 80% de los pobladores de este conjunto habitacional urbanización se sienten conforme con el transporte público existente, pero un 21% desearía que se incremente más líneas de transporte, para acceder a su residencia (Figura 3.216).

### Espacios públicos y de recreación

Dentro de esta urbanización se construyó un espacio público el cual pretendía estar integrado a la ciudad permitiendo de esta manera a todos los habitantes cercanos a la zona acceder al mismo, sin embargo al privatizar este espacio con la colocación de una puerta este concepto se perdió, y los únicos que pueden acceder en la actualidad son los propietarios del conjunto residencial (Figura 3.217 - 3.218).

Considera usted que, el transporte público que permite llegar a la urbanización es suficiente. Sí / No

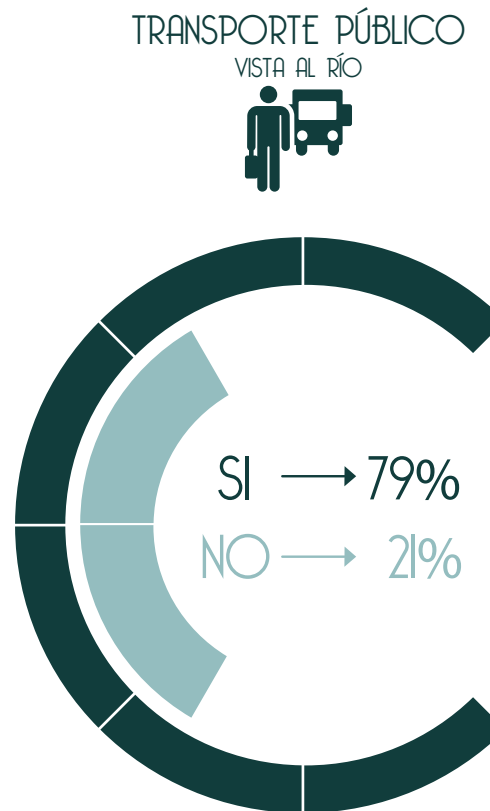


Figura 3.216 - Transporte público

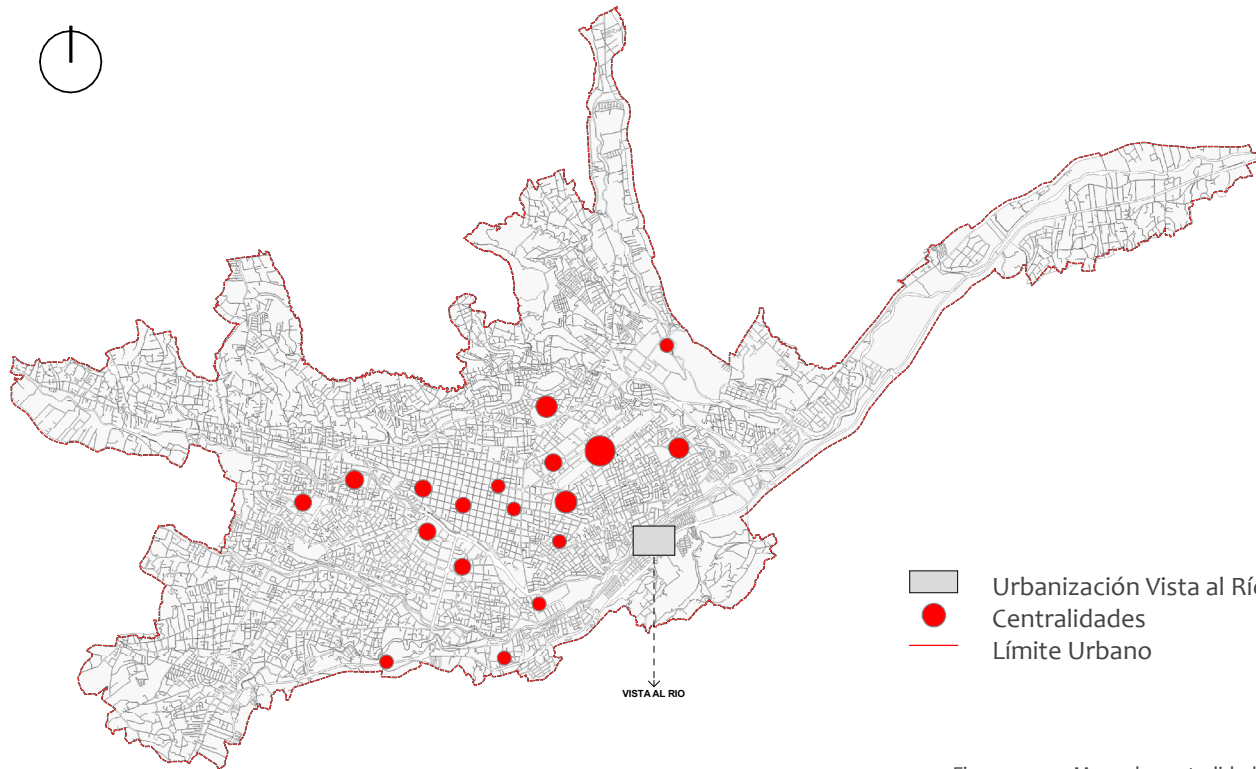


Figura 3.27 - Urbanización Vista al Río



Figura 3.218 - Urbanización Vista al Río

## MAPA DE CENTRALIDADES



- Urbanización Vista al Río
- Centralidades
- Límite Urbano

### Centralidades físicas de la ciudad

Realizando el análisis de la ubicación del conjunto residencial con respecto a las centralidades más importantes de la ciudad de Cuenca, se obtuvo que; el conjunto se encuentra distante de las mismas ocasionando un mayor traslado de los usuarios ya sea en transporte público o privado además un abandono temporal de sus viviendas, al momento de realizar actividades vinculadas a dichas centralidades como gestión, abastecimiento, estudio y trabajo (Figura 3.219).

Figura 3.219 - Mapa de centralidades



### Ubicación del lugar de las compras semanales

Se pudo determinar por medio de la encuesta que existe la falta de equipamientos básicos cercanos al conjunto habitacional ya que las distancias hacia equipamientos de educación, cultura, comercio y recreacionales, son grandes, es por ello que el lugar más frecuentado por los moradores para hacer las compras semanales son mini mercados, centros comerciales cerrados y privados como: es el Gran Aki, Monay Shopping, Mall del Rio, Supermaxi el Vergel, Milenum Plaza, que se encuentran a 2.1km, 1.3km, 6.9km, 6.1km, 5.9km, respectivamente. (Figura 3.220).

Considera usted que la urbanización se encuentra próxima a equipamientos básicos como puestos de asistencia médica, establecimientos educativos, alumbrado público, entre otros.

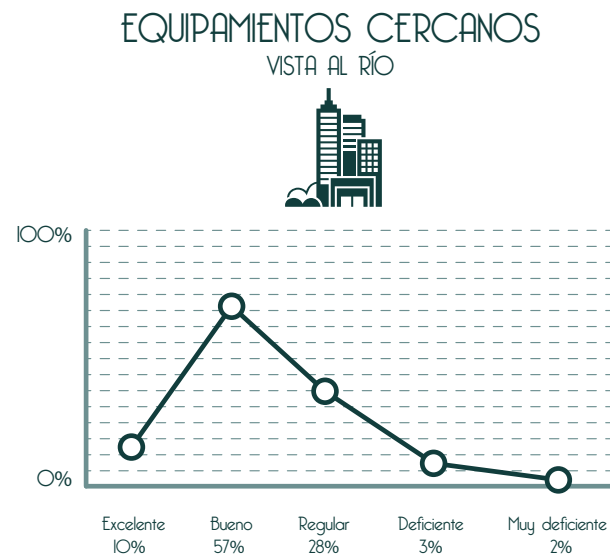


Figura 3.220 - Equipamientos cercanos



### 3.7 OBSERVACIONES

Luego de haber analizado los proyectos se pueden realizar las siguientes observaciones respecto a la metodología:

1. Las encuestas fueron una herramienta bastante útil para conocer la percepción de los usuarios, sin embargo logramos obtener encuestas con diferentes niveles de confiabilidad, ya que el momento de realizarlas no siempre se encontraban las personas que realizaron el trámite directo con la EMUVI-EP al momento de la compra.
2. Además hizo falta interrogar acerca del cómo se financió la propiedad adquirida.
3. Las entrevistas fueron de gran ayuda para concretar y tener un mayor conocimiento acerca de los documentos necesarios para el estudio inicial de las entidades gubernamentales y la incidencia local, como aquellos: expedidos durante la creación de la empresa, con los que la empresa norma su trabajo, programas que se integran para el beneficio de los ciudadanos, todo el marco legal al cual se debe regir la empresa; y también los problemas y dificultades que existen por parte de la empresa y de los usuarios dentro de las viviendas.
5. En cuanto al acceso a la información, se tuvo problemas con la empresa EMUVI-EP, ya que en su archivo no existía información de una de las urbanizaciones analizadas, simplemente supieron informar que no contaban con la documentación solicitada ya que el conjunto habitacional se construyó hace más de diez años. Lo que refleja que la EMUVI-EP no cuenta con un registro de planos.
6. Para dar solución a la información faltante, se comenzó a recolectar fotografías antiguas, se tomaron fotografías aéreas con drone, se intentó conseguir planos impresos, y también las versiones de los funcionarios y presidentes de las urbanizaciones, se logró redibujar los planos identificando el diseño y el patrón adoptado. Lamentablemente de las áreas comunes como la casa comunal, los lotes destinados para comercio y áreas públicas no cuentan con un diseño por parte de la empresa lo cual ha generado que las nuevas construcciones rompan la armonía de la urbanización.
7. Los planos fueron completándose conforme a la información que la empresa proporcionó, pero al momento de comparar entre la etapa de entrega y el estado actual existen varios cambios de diseño de área común, patios frontales, número de plantas arquitectónicas, entre otros cambios que se relejarán en las fotografías.





DOBLE VÍA

# Capítulo IV

CONCLUSIONES









#### 4.1 RESULTADOS Y DISCUSIÓN GENERAL

Este análisis está basado en las encuestas que se efectuaron durante el recorrido de campo a cada proyecto, para el caso de Los Cerezos se encuestaron a 61 propietarios de viviendas, a 110 hogares para Los Nogales, y a 90 viviendas en la primera etapa de construcción de Vista al Río, como ya se mencionó en la metodología, los tres proyectos están valorados con un margen de error del 4%. El cuestionario aplicado se incluye como Apéndice 1 a este documento.

##### Análisis comparativo

Un análisis conjunto de los proyectos de vivienda revisados en el capítulo anterior resulta imprescindible para alcanzar las conclusiones finales de la investigación. En primer lugar es necesario aclarar que en Los Cerezos y Los Nogales, ambos proyectos dirigidos a familias de poder adquisitivo medio y bajo, con un sistema constructivo igual, viviendas similares, que se fueron adecuando al terreno en donde se emplazaron, mientras que en Vista al Río al ser un conjunto habitacional dirigido a familias de poder adquisitivo medio, las unidades varían en tamaño, diseño estructural, diseño arquitectónico y acabados.

En segundo lugar se puede constatar la modificación de la vivienda en todas las urbanizaciones, con más del 60% de cambios en el interior y exterior del inmueble, los datos

se mostrarán más adelante con gráficos e infogramas que muestran de mejor manera los resultados.

Esto refleja una satisfacción de los usuarios en su vivienda; el hecho de apropiarse completamente también incide en las modificaciones generadas en las mismas (Osorio, P.; Vanegas, S.; López, S., 2015).

En tercer lugar, se pudo observar que existen varias viviendas en donde se emprenden negocios comerciales, pero no tienen un buen ingreso económico ya que la urbanización es privada y personas externas no pueden acercarse a adquirir los productos y los residentes no tienen la necesidad de hacer compras porque la mayoría del tiempo están en su lugar de trabajo o estudio.

En cuarto lugar, existen viviendas abandonadas, arrendadas y en venta, y aunque es verdad que, las familias pueden prosperar económicamente y cambiar o comprar una nueva vivienda, también hay que considerar que el tamizado debería ser más controlado ya que existen muchas familias que seguramente lo necesitan mucho más que los actuales residentes.

Finalmente en el conjunto Los Cerezos se observa una mejor organización y cumplimiento por parte de la empresa, posiblemente porque el proyecto es mucho más pequeño, pero se puede detectar, de los casos estudiados, que la EMUVI-EP se desempeña de manera más eficiente cuando trabaja sin convenios o fideicomisos.

#### 4.1.1 VIVIENDA

Al momento de realizar la encuesta, se registró la edad del encuestado y el número de habitantes dentro de la residencia, para verificar la población dentro del proyecto de vivienda y así realizar una relación entre el grado de confort percibido dentro las viviendas con el número de personas que la habitan, es decir si existe hacinamiento.

En cuanto a la edad, se pudo constatar que en las tres urbanizaciones la mayor población oscila entre 26 y 50 años, es decir que la mayoría de personas se encuentran en su edad productiva y todavía laboran, por lo que la mayor inversión de tiempo la tienen en su lugar de trabajo. En el caso de Los Nogales es un tanto

diferente, pues el porcentaje de pobladores en este rango de edad disminuye, y se pudo verificar que existen varias personas jubiladas que permanecen mayor tiempo dentro del conjunto habitacional y ocupan los espacios comunitarios, de recreación y de descanso (Figura 4.1).

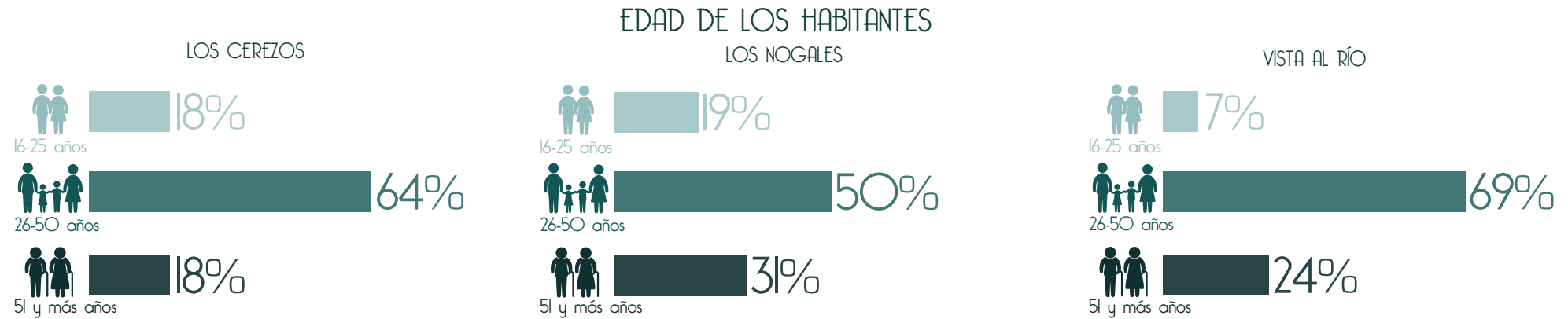


Figura 4.1 - Edad de los pobladores

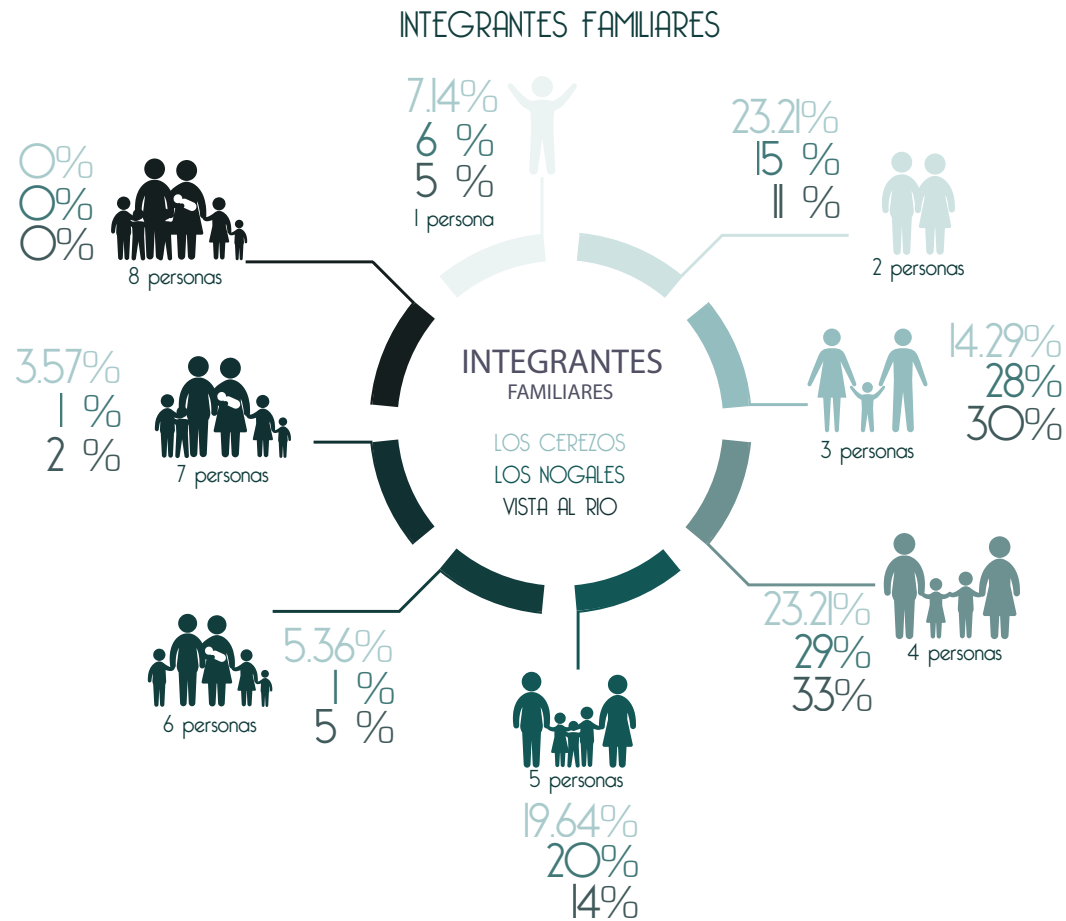


Figura 4.2 - Integrantes de la familia

### Número de habitantes

El número de habitantes, es variable en las tres urbanizaciones, pero se puede observar en la figura 4.2 que la mayoría de residencias son ocupadas por cuatro personas. Aun así, se registraron familias de seis, siete y ocho personas que posiblemente viven bastante incómodos.

Pues las viviendas en el caso de Los Cerezos y Los Nogales, la mayoría de viviendas según el recorrido de campo, se encuentran en la segunda etapa de progresión, en donde máximo podrían habitar siete personas por vivienda. El proyecto Vista al Río dirigido para familias de poder adquisitivo medio, cuenta con cuatro tipologías de viviendas que están dirigidas para cuatro y cinco personas, en este caso no existen problemas de hacinamiento y tampoco un diseño de vivienda progresiva.

### Adjudicación de Viviendas

Las encuestas reflejan que los habitantes de los tres conjuntos consideran que las viviendas no fueron adjudicadas a personas de bajos recursos económicos (Figura 4.3), como se anunció originalmente en el caso de Los Cerezos y Los Nogales (Córdova, 2016). Por lo que se

deduce que la adjudicación no contó con un proceso de selección adecuado y luego generó problemas de abandono, arrendamiento y venta. Para manejar la selección de beneficiarios y adjudicación de viviendas en 2003 la empresa generó un documento que regula el manejo de la información y pretende obtener mejores resultados en la selección. Los problemas se siguieron

suscitando y la EMUVI-EP decidió crear un nuevo manual para selección de beneficiarios en el 2015 ya que la demanda de personas superaba la oferta de la empresa, con el objetivo de seleccionar de mejor manera a los favorecidos. Actualmente el manual sigue vigente y se espera que en los proyectos en construcción se seleccionen mejor a los beneficiarios.



Figura 4.3 - Adjudicación de viviendas

Otra dato que puede corroborar desaciertos al momento de la adjudicación de las viviendas es el referido al uso actual de la misma, pues muchas se encuentran abandonadas, arrendadas, y algunas ya vendidas.

El proyecto que menos ha conservado las viviendas compradas es Vista al Río con un 31% entre arriendos y ventas, pese al ser el complejo habitacional más reciente. Mientras que el conjunto que menos arriendos y ventas

ha tenido es Los Cerezos con un 20%, siendo éste, el más antiguo de los tres analizados (Figura 4.4).

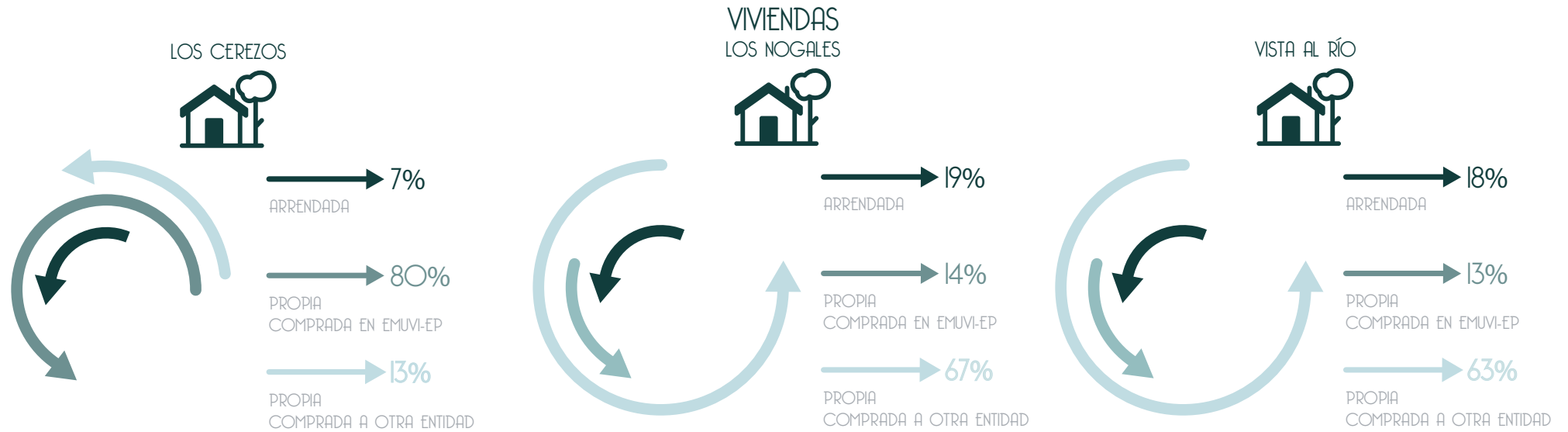


Figura 4.4 - Viviendas

### Problemas constructivos

Los problemas en las viviendas con el tiempo se han ido agudizando. En Los Cerezos existe inconformidad en torno a los espacios reducidos con respecto al baño; en Los Nogales ha existido un alto porcentaje de humedad dentro de las viviendas que pudo ser causado por la cercanía a la quebrada, además del problema en los espacios reducidos en especial de los baños; en Vista al Río se perciben problemas de humedad y fisuras. El conjunto habitacional Vista al Río se construyó en 2012 y es el que más problemas presenta en cuanto a filtración de agua por las juntas entre vivienda y vivienda, losa de cimentación, y cubierta, también la mala calidad de materiales exteriores ya que la mayoría de viviendas tienen problemas con el desprendimiento de la pintura exterior y fachaleta; pero el problema más grave se refleja en las fisuras recurrentes en paredes, pisos y cielos rasos (Figura 4.5) con un 93% de viviendas que poseen fisuras grandes y prolongadas.

### PROBLEMAS CONSTRUCTIVOS LOS CEREZOS LOS NOGALES VISTA AL RÍO

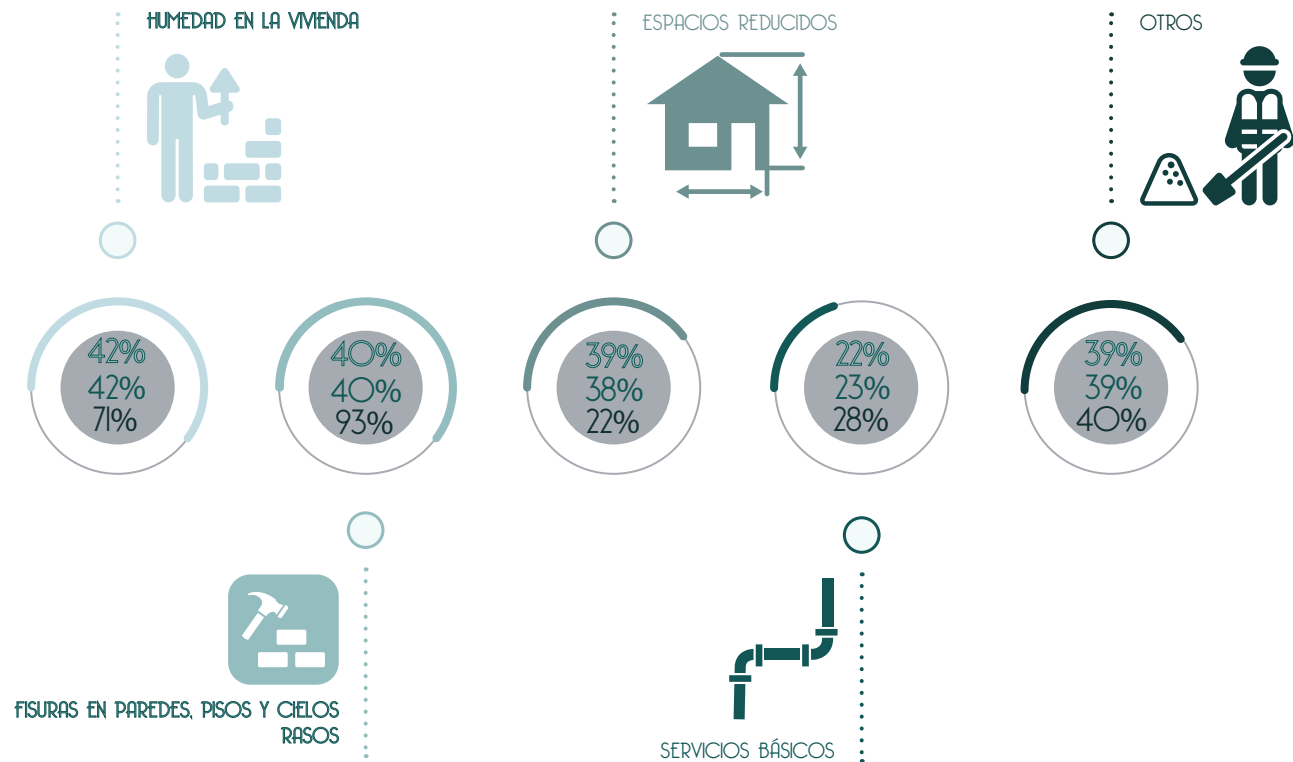


Figura 4.5 - Problemas constructivos

### Procesos de modificación

Con el pasar de los años los cambios en las edificaciones son más notorios, como es de esperarse el mayor número de modificaciones se observa en el conjunto que tiene

más años de construcción: Los Cerezos, con un porcentaje de crecimiento hacia el patio posterior y cambio de materiales de más del 50%; mientras en Los Nogales existe un porcentaje de más de la mitad de las personas que colocan piso duro en áreas destinadas para

jardines y cambian materiales internamente. En Vista al Río, conjunto residencial que tiene pocos años de construcción, presenta cambios específicamente de construcción en el patios posteriores y buhardillas (Figura 4.6).

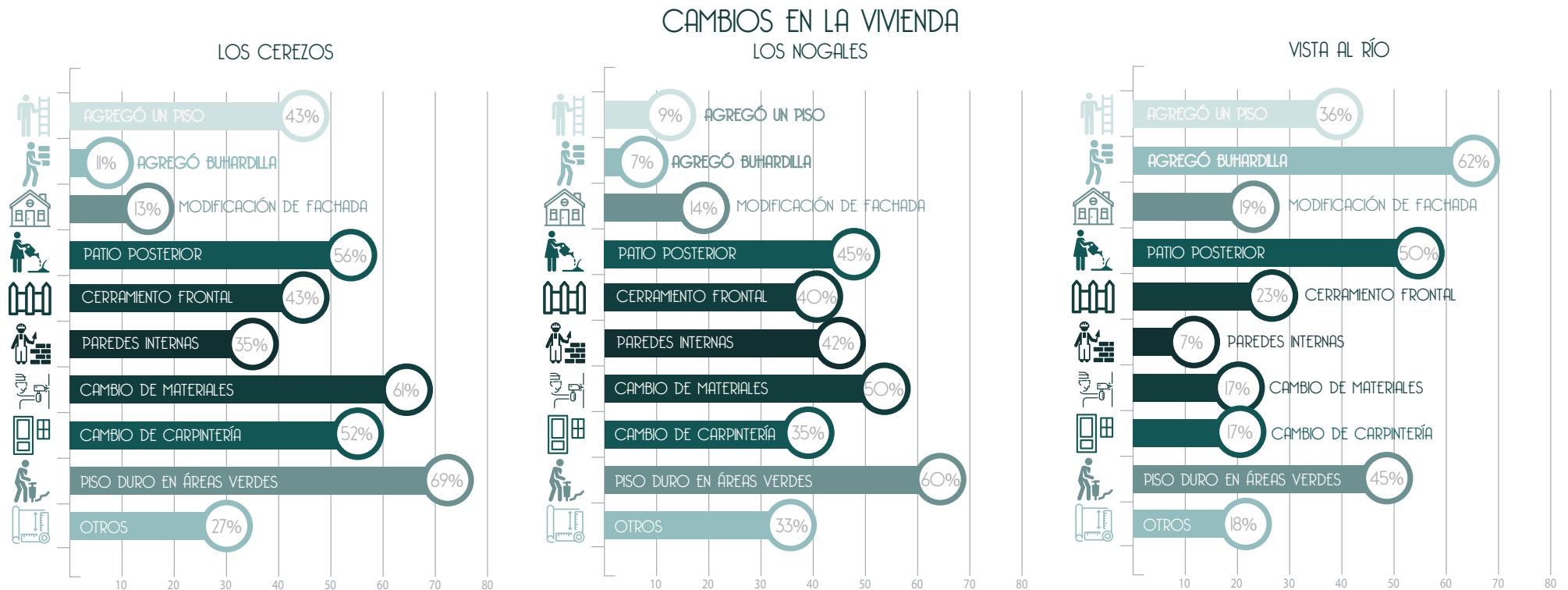


Figura 4.6 - Cambios realizados dentro de la vivienda



En los tres casos, se puede evidenciar el cambio de piso duro en áreas verdes, colocación de cerramiento frontal, construcción de patio posteriores, y en menor porcentaje el incremento de un nuevo piso. En algunos casos el cambio de piso duro en áreas verdes se realiza para destinarlo como parqueadero; el cerramiento frontal se coloca en la mayoría de casos para evitar que las mascotas ingresen al área semipública y así también tener un espacio para proteger algunas de sus pertenencias; la construcción de patios posteriores se realiza en la mayoría de casos para ampliar el área en planta baja, redistribuyendo los espacios para tener más comodidad; la construcción de un nuevo piso se observó mucho más en Los Cerezos y Los Nogales y se realiza por el crecimiento familiar y la falta de espacio para los nuevos miembros.

Los demás cambios se realizan dependiendo de las necesidades de cada familia pero según el recorrido de campo que se realizó y las fotografías áreas, todas los conjuntos habitacionales tienen un nivel de crecimiento notorio, a pesar de que la mayoría de usuarios respetan las disposiciones generales de no cambiar las fachadas de las viviendas para mantener la armonía del conjunto. En cuanto a la carpintería se observó el cambio de las puertas principales de las viviendas y en las ventanas de las fachadas frontales, en algunos casos también colocación de rejillas de protección. También se cambian materiales como pintura, cerámica, y revestimientos.

### Confort

La mayoría de los pobladores dentro de los tres proyectos se encuentran conformes con su vivienda, pero el tema de espacios públicos y seguridad es mal entendido por los usuarios. En cuanto al espacio público es mal conceptualizado por los habitantes debido a que lo conciben como lugares destinados para el vehículo y peatón más no, la integración de área verde, área de descanso, y de recreación. En el caso de Vista al Río los espacios públicos son bastante deficientes y sin embargo el porcentaje de personas conformes con ellos alcanza el 45%; así mismo en Los Cerezos el porcentaje de aceptación es del 51%; a diferencia de Los Nogales que es una urbanización que cuenta con grandes áreas verdes y permiten compartir en comunidad en donde se ve un porcentaje mayor; probablemente esto se debe a que en el diseño se priorizó el espacio para el peatón, destinando un porcentaje de espacio vehicular menor que en Los Cerezos y Vista al Río. Estos valores podrían indicar que las personas no ocupan el espacio público dentro de la urbanización como una zona de convivencia compartida.

En los tres casos la seguridad está manejada por una puerta de ingreso que privatiza al proyecto, generando así que los espacios internos no tengan relación con el entorno inmediato; los pobladores aseguran que si no existiera esta puerta la seguridad sería incontrolable para

los niños, carros, viviendas y más.

Otro de los problemas que se puede verificar en la encuesta es la falta de equipamientos básicos cercanos a los conjuntos, Los Cerezos es el más perjudicado en cuanto a la cercanía a puestos de salud, educación, cultura, y deportivos, los cuales son importantes para cada familia, en Los Nogales existe más conformidad con respecto a estos equipamientos y Vista al Río es el proyecto que cuenta con más dotación de los mismos por la privilegiada ubicación.

Así mismo, se comprueba que existe inconformidad en cuanto a los espacios internos específicamente en el tamaño de los mismos en Los Cerezos y Los Nogales, afortunadamente existen planos para crecimiento progresivo en el caso de requerir más área para habitar, pero el problema mencionado anteriormente en cuanto al baño es complicado de solucionarlo a menos que se derroquen paredes. Para Vista al Río esto no fue un problema porque las medidas de los espacios son muy cómodas. Finalmente en cuanto a servicios básicos, calidad del aire, iluminación natural y confort térmico todas los proyectos están conformes (Figura 4.7).



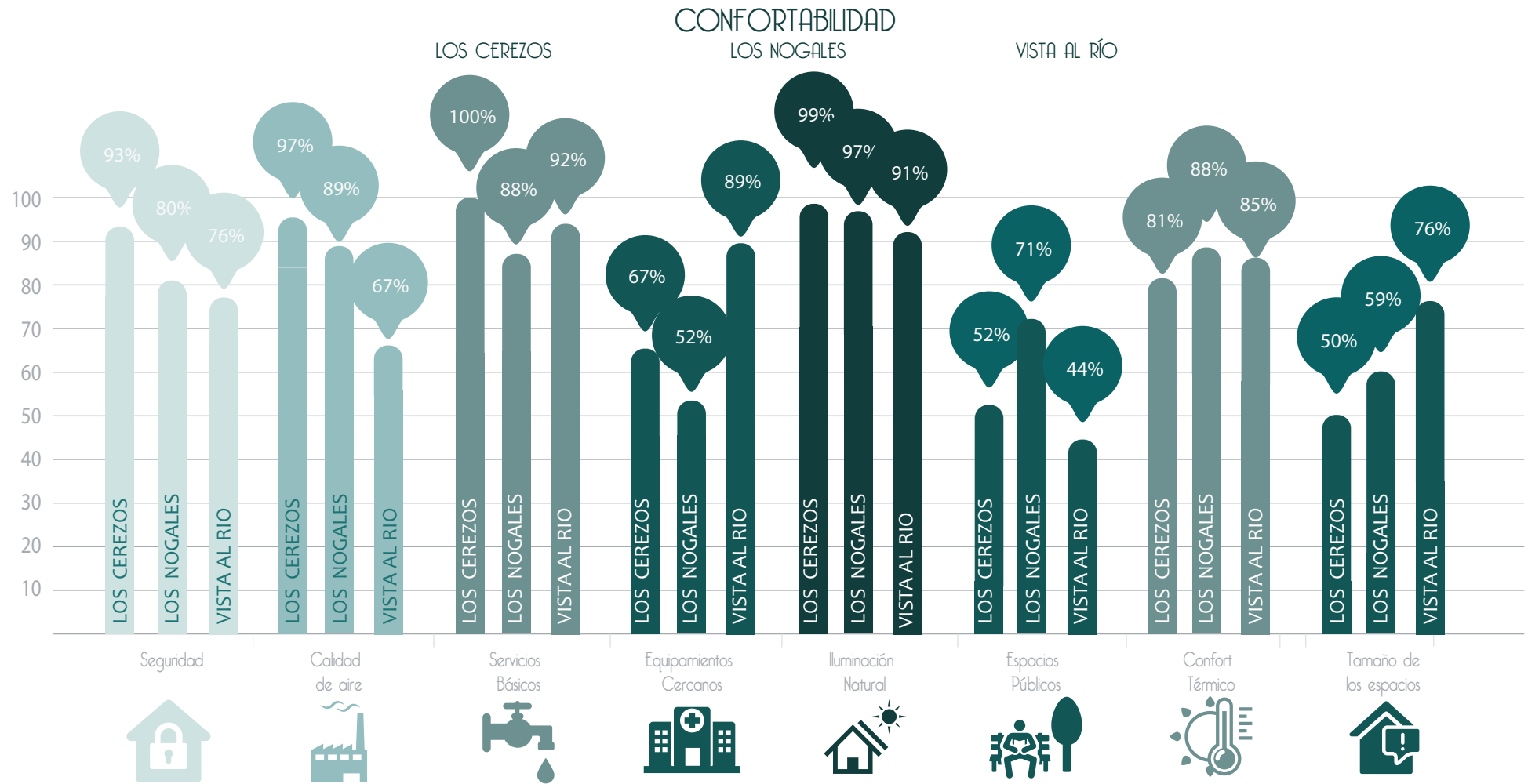


Figura 4.7 - Confortabilidad dentro de la urbanización



#### 4.1.2 ENTORNO

Respecto al entorno inmediato de las viviendas, existe una percepción errónea sobre lo que significa el espacio público. En Los Cerezos y Los Nogales se entiende al espacio público como el área vehicular. En Vista al Río pese a existir un área verde que no cuenta con diseño o mobiliario, los habitantes manifiestan que no tienen conocimiento de donde se encuentra el espacio público.

Esta situación puede nacer de un mal planteamiento de los espacios colectivos o falta de análisis en cuanto a la ubicación de los mismos, que deberían entenderse como puntos estratégicos articulados por circulaciones peatonales, espacios de recreación, lugares de estancia, y como puntos de encuentro que generen una vida en comunidad más cercana. En los tres casos este diseño es deficiente y tienen poca relación con el acceso a las viviendas y con el viario peatonal de la ciudad, como se pudo determinar en el recorrido de campo, levantamiento fotográfico y planos.

Los Nogales cuenta con más área verde para sus habitantes, y la mayoría se siente conforme pero igualmente no existe un buen diseño de las plazas o parques, simplemente cuentan con áreas verdes o parterres que no contribuyen a la integración social o visual.

En el caso de los tres conjuntos, la seguridad es controlada por una puerta de ingreso privada que permite el acceso único y exclusivo de sus habitantes, por ese lado las

personas se sienten muy conformes y mencionan que se sienten mucho más seguros en cuanto a la protección de sus pertenencias y de sus familias. Pero lo que los usuarios no comprenden es que tener una urbanización privada genera problemas de segregación y fragmentación social urbana dentro de la ciudad, fenómeno que influye negativamente ya que genera división entre los barrios y establece una relación "desigual" al privatizarse el espacio público en beneficio de solo un grupo de población, haciendo que este fenómeno urbano sea más evidente y visible. "Los barrios cerrados constituyen un caso extremo del fenómeno de segregación social urbana que se está agudizando en las ciudades. Ellos buscan dar respuesta a un problema social muy grave, como es el tema de la inseguridad y de la violencia urbana. Sin embargo, constituyen una solución que sólo unos pocos "privilegiados" pueden conseguir. Por otra parte, no actúan sobre la causa del problema, sino sobre sus efectos" (Roitman, 2003, párr. 44).

La limpieza y relación con los vecinos, son temas complicados porque existe una mezcla de costumbres que genera insatisfacción en algunos vecinos, y según las entrevistas realizadas a los presidentes de cada urbanización, la limpieza y la relación entre todos es difícil por ser conjuntos privados que depende de una administración interna.

#### Percepción de seguridad en el barrio

Según Roitman existen varias causas determinadas por

el aumento de inseguridad, temor a la delincuencia, provisión de servicios básicos, y aumento de la brecha social, pero la seguridad brindada por las urbanizaciones privadas solamente a conseguido que la sensación de seguridad aumente más no que los hechos delictivos disminuyan (Roitman, 2004). Además el Estado a retirado la provisión de servicios básicos como recolección de basura, mantenimiento de parques, iluminación, entre otros servicios necesarios para habitar y la brecha social ha aumentado gracias a que cada día existen más conjuntos habitacionales privados en la ciudad. Este fenómeno también está relacionado con lograr un mejor estilo de vida, evitar enfrentarse a problemas urbanos de mendicidad y pobreza, homogeneidad social, estatus social, entre otros. Sabiendo las causas que generan estas urbanizaciones cerradas, es necesario saber el concepto de la misma:

"... considerar como urbanización cerrada a un área urbana residencial cerrada donde el espacio público ha sido privatizado por ley, restringiendo el acceso vehicular y peatonal. De esta forma, se privatiza el uso de calles, plazas y parques dentro del perímetro de la urbanización. Estos espacios solo pueden ser usados por los residentes, manteniendo a las personas "no deseadas" fuera del perímetro del conjunto residencial" (Roitman, 2004, p. 9).

Y finalmente los efectos que generan estos conjuntos habitacionales, la segregación social urbana, esta pérdida de contacto con ciertas realidades sociales conlleva a "vivir dentro de una burbuja". En casos extremos, carga con niños o adolescentes que tiene escaso

contacto con el mundo y relaciones sociales con ciertos grupos homogéneos y cerrados. Elegir habitar en una urbanización cerrada, es también segregarse (Ibíd.). Para el caso de los proyectos analizados, lamentablemente más del 90% de los pobladores encuestados están

conformes en cuanto a vivir "enrejados" o "seguros", los tres conjuntos habitacionales justifican la barrera o muro de cerramiento como protección para sus viviendas, familias y bienes. Es cierto, que existe una mayor sensación de seguridad y que no se exponen a

problemas sociales, pero también se debe tomar en cuenta el daño que sufre el barrio, la ciudad y finalmente los niños y adolescentes que residen entre ellos (Figura 4.8).

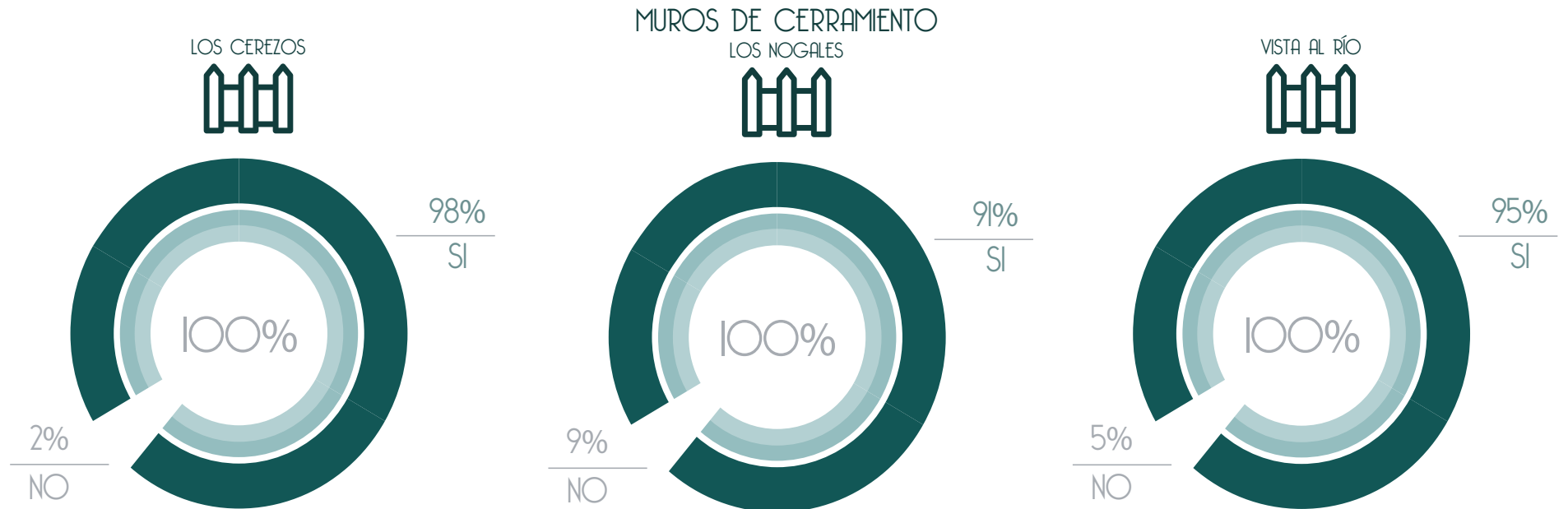


Figura 4.8 - Percepción de seguridad

### Organización y coordinación interna

La relación interna de la vecindad es muy baja y las personas no logran organizarse para tomar decisiones

importantes que aportan a mejorar su convivencia. En Los Cerezos las personas se reúnen muy poco para tratar temas conjuntos pero ocasionalmente lo realizan cada mes para tratar temas pequeños; en Los Nogales frecuentan

una vez al año con todos los habitantes, pero la directiva trata temas emergentes cuando es necesario y en Vista al Río únicamente se reúne la administración cada tres meses aproximadamente (Figura 4.9).

### ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN INTERNA

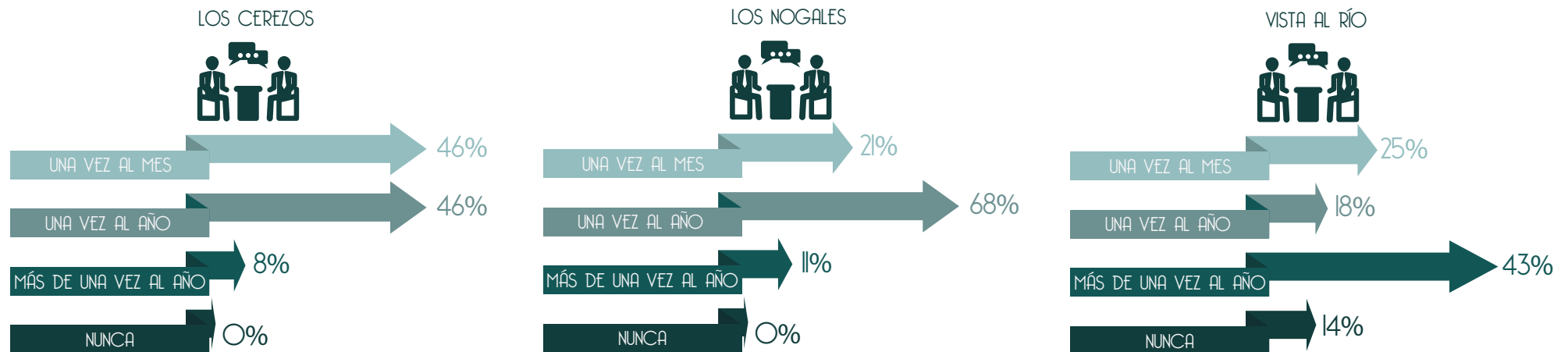


Figura 4.9 - Organización y coordinación interna

### Cumplimiento de la empresa

El incumplimiento de la empresa se refleja en todos los proyectos, pero en Los Cerezos existen menos conflictos pues la mayoría de lo acordado se ha realizado; en Los

Nogales han habido problemas de deslizamiento de tierras pero la empresa se encargó de solucionarlo, el problema más grande en este conjunto es que el convenio fracasó, haciendo que se incumplan muchos datos acordados; y finalmente en Vista al Río existe incumpli-

miento en el tiempo de entrega y luego en la calidad de la construcción, existen además varias viviendas con cuarteaduras notorias y la falta de construcción de áreas comunitarias y mobiliario urbano es evidente (Figura 4.10).

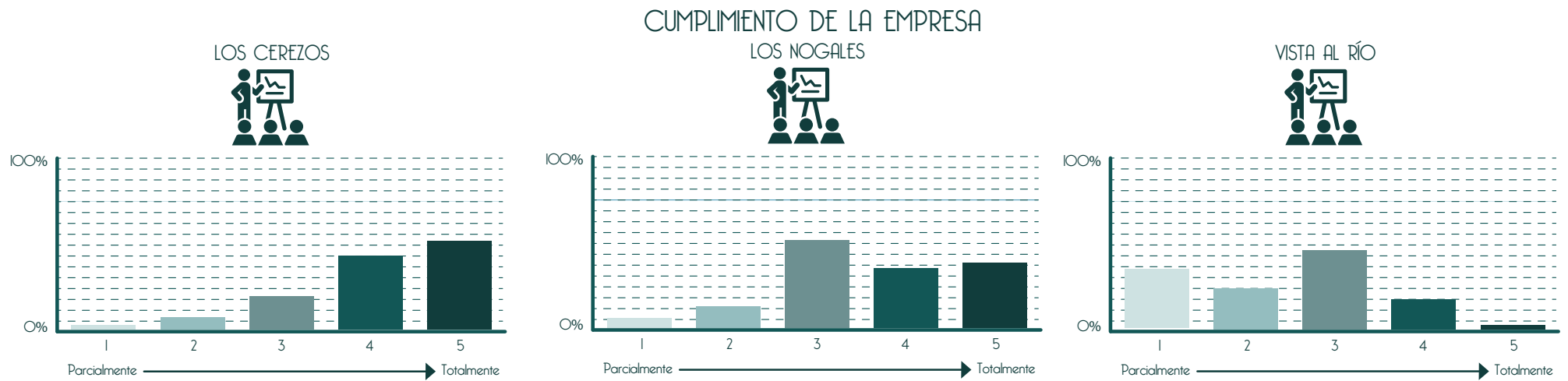


Figura 4.10 - Cumplimiento de la empresa

### 4.1.3 CIUDAD

El factor más importante para que una urbanización esté integrada a la ciudad es la ubicación, esto determina la cercanía a las centralidades de la ciudad, la accesibilidad a equipamientos necesarios, y por ende, también define la movilidad cotidiana de sus habitantes. En Los Cerezos todas las familias tienen vehículo privado, algunas cuentan con dos autos, y el tema del transporte público es un problema ya que solamente existe una línea de bus que llega al sector, además de estar alejado de varios equipamientos básicos. En Los Nogales y Vista al Río así mismo, las personas cuentan con un vehículo privado por familia, pero también existe un porcentaje de pobladores que usan el transporte público pues la oportunidad para movilizarse desde su vivienda hacia otros puntos de la ciudad es mucho más alta.

Los proyectos con respecto a las centralidades urbanas, y en general, no cuentan con parques, lugares de encuentro o recreación cercanos, los espacios usados para ocio e integración son los que se encuentran dentro de la urbanización, que como se indicó anteriormente presentan serias deficiencias. Vista al Río cuenta con la ventaja de tener un sendero peatonal frente al río Paute en donde se realizan diferentes actividades que benefician a los habitantes.

### Movilidad

El caso de Los Cerezos es bastante complicado en términos de movilidad ya que un 80% de los encuestados afirman que no es posible acceder a su vivienda mediante el uso de transporte público ya que existe únicamente una línea de bus en el sector. Para Los Nogales es diferente ya que más del 60% de sus habitantes plantea que sí existe accesibilidad mediante transporte público, además que el sector se encuentra mucho más equipado. Finalmente Vista al Río es la urbanización más cercana a la urbe y

en donde existen varias líneas de bus para transportarse a cualquier lugar de la ciudad, datos que se reflejan en la respuesta afirmativa de sus residentes (Figura 4.11). En los proyectos analizados la apreciación del servicio público de transporte es sumamente disímil, opinión que parece supeditarse a la ubicación del complejo habitacional y su conectividad con el resto de la ciudad así como con el sistema integral de transporte público.

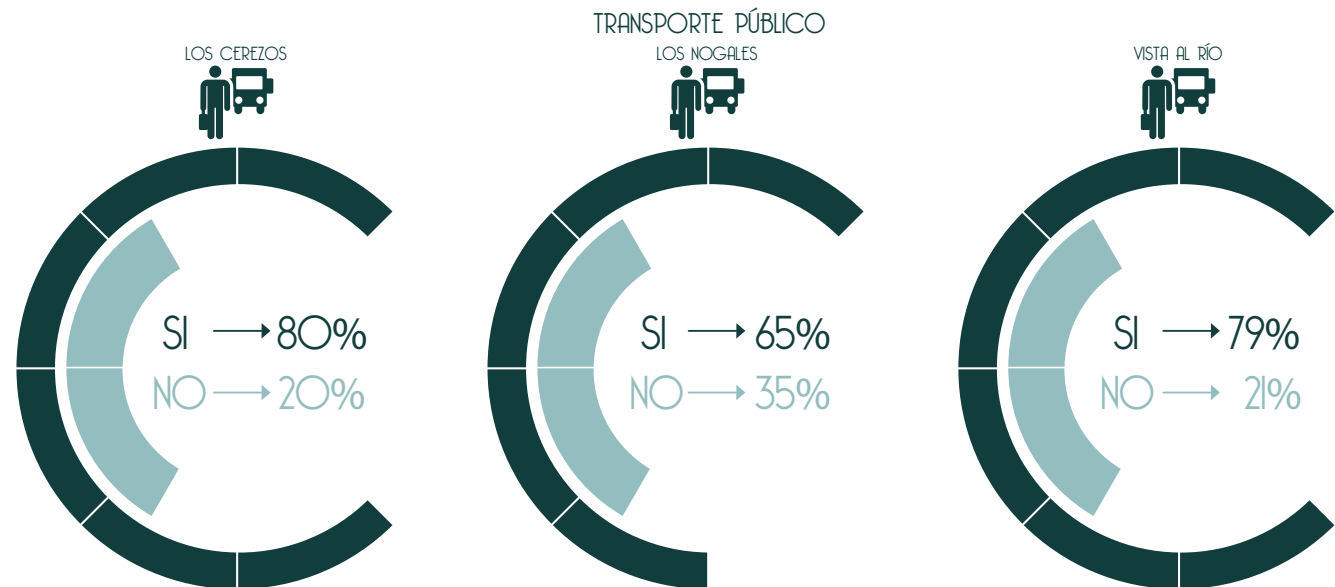


Figura 4.12 - Transporte Público

## 4.2 REFLEXIONES FINALES

### Evaluación de los proyectos analizados

Los problemas presentados en las diferentes urbanizaciones, nacen por la falta de planeamiento arquitectónico y urbanístico. Además, influyen varios factores económicos, los cuales no permiten que los conjuntos habitacionales sean los deseados ni los más útiles.

En cuanto a ocupación se pudo identificar que un 5% de viviendas están siendo habitadas por una sola persona, un 50% por familias de tres y cuatro personas, el 10% por familias de 6 u 8 personas lo cual representa hacinamiento dado que las viviendas en promedio alcanzan los 100m<sup>2</sup>. En Los Cerezos las familias habitan aproximadamente trece años, en Los Nogales once años y en Vista al Río cuatro años. Por lo tanto, el hecho de tener una familia de 8 personas en una vivienda proyectada para 5 integrantes por trece, once o cuatro años es un tema que se debería estudiar a profundidad para mejorar este hacinamiento prolongado en futuros proyectos, tal vez por medio de un estudio socio-económico.

Los Cerezos y Los Nogales, revelan que estuvieron enfocados a satisfacer las necesidades primordiales de una vivienda, expresado esto, en la aceptación de las personas por vivir en un lugar tan alejado de la ciudad. Las personas únicamente pensaron en tener un lugar propio donde refugiarse más no en contar con una ubicación adecuada. Esta circunstancia demandaría de

un vehículo privado para poder acceder a los lugares más frecuentados en el caso de no contar con la vialidad necesaria o el transporte público suficiente; “no quedaba más que vivir alejados de la sociedad, necesitábamos un techo para la familia” comenta el Dr. Fausto Idrovo, presidente del complejo habitacional Los Cerezos, pero también comenta que la tranquilidad de vivir con un mejor aire para sus hijos compensaba la lejanía.

Por otro lado, Vista al Río es un proyecto enfocado en construir vivienda para familias con un poder adquisitivo medio, que se ha desarrollado en un ambiente muy diferente a los otros dos analizados. En este proyecto las personas no tienen una buena relación y en ciertas ocasiones las familias adjudicadas presentan un poder adquisitivo alto. En este conjunto ha existido mucha comercialización por parte de las personas que adquirieron las viviendas, es por ello que existen varias casas que están en venta o que pretenden ser modificadas para una mejor comercialización. La convivencia es bastante compleja ya que existen personas que necesitaban las viviendas mientras otras las convirtieron en un negocio y esta situación ha dificultado las dinámicas entre vecinos. Pese a todo, las viviendas son bastante amplias, con posibilidad de crecimiento y cuentan con espacios verdes aunque estos no han sido concluidos aún. Este complejo habitacional, de los tres estudiados, es el más beneficiado en cuanto a ubicación, acceso a líneas de transporte público y proximidad a redes de equipamiento y otras centralidades.

Reflexionando acerca del entorno inmediato es

importante revisar temas como seguridad, limpieza, iluminación, agua potable y demás servicios que ofrece la municipalidad. Los complejos se planificaron abiertos, pese a que los tres conjuntos actualmente son cerrados no se ha generado mayor problema para la adquisición de estos servicios. Dejando de lado el tema de los servicios, el hecho de haber privatizado los espacios colectivos de estos proyectos habitacionales ha impedido la integración espacial con el entorno inmediato y con la ciudad.

La movilidad es muy importante, para esto se deben crear vías vehiculares, pasos peatonales, vías para bicicletas y motos. Sin la construcción de esta infraestructura la movilidad se complica en término de consumo de tiempo y contacto espacial.

Para el estudio de las distintas relaciones dentro de los proyectos de vivienda en términos de espacio y personas, deben considerarse distintas escalas de análisis que van desde la vivienda o el entorno hasta la ciudad. La calidad de hábitat residencial es manejado por varios aspectos que se han tratado, como por ejemplo el uso de vehículo privado para salir de la residencia y llegar al lugar de trabajo, “el pasar cotidianamente por la misma ruta en auto hacia gran parte de las actividades, encerrado en ese mismo auto, entrar por la puerta de ingreso al conjunto y una vez ahí tener poco contacto en los espacios públicos con habitantes del conjunto” (Osorio, P.; Vanegas, S.; López, S., 2005, p. 33). En general lo que se evalúa es si el complejo de vivienda está conectado a la ciudad, si cuenta con la posibilidad de una experiencia espacial agradable, y si está integrado social y espacialmente con el entorno natural y construido.



**TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES**

N°	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
1	Mejorar la vivienda precaria, dotar de albergues, espacios públicos y áreas verdes, y promover el alquiler en régimen especial.	Constitución de la República del Ecuador Artículo 375 Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	<p>La empresa si genera y ejecuta propuestas alternativas de vivienda de planta nueva, mejoramiento habitacional, restauración y rehabilitación de viviendas, principalmente para sectores poblacionales de escasos recursos económicos.</p> <p>La empresa impulsa un programa “Recupera tu casa, vive tu hogar” conjuntamente con la JUNTA DE ANDALUCIA y el GAD Municipal de Cuenca con Fondos del FONSAL. En este programa se enmarcan el proyecto “La Casa del Sombrero” y “La Casa Guananga”. Sin embargo no promueve alquiler en régimen especial.</p>	<p>La empresa no cuenta con programas de mejoramiento o alquiler en regimen especial de viviendas, pero según el análisis realizado se considera necesario tomar en cuenta esto ya que existen varias familias que no tienen la capacidad de pago requerida para cubrir el costo de la vivienda entregada por EMUVI-EP. En el caso de Los Nogales y Cerezos el costo oscila entre 34 y 40 mil dolares con un pago inicial del 30%.</p> <p>Las personas más necesitadas en nuestro país cuentan con 57.29 dólares mensuales y para ellos es imposible obtener una vivienda del costo antes mencionado. Para lo cual, se propone generar estos planes y programas dirigidos al mejoramiento, restauración y rehabilitación o dotación de albergues y alquiler de vivienda que ayuden a éste sector vulnerable de la población.</p>
2	Generar instrumentos normativos y sus correspondientes mecanismos de aplicación, para regular y controlar el alquiler de vivienda social y permitir un acceso justo.	Constitución de la República del Ecuador Artículo 375 Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	<p>No existe ningún plan que esté dirigido para el alquiler de viviendas.</p> <p>Durante la entrevista realizada al Arq. Izquierdo, manifestó que se están pensando en planes de arrendamiento para las personas que tienen un nivel de capacidad de pago menor.</p>	<p>La EMUVI-EP luego de entregar la vivienda, se desvincula del mantenimiento y estado de las urbanizaciones, como se pudo observar en las fotografías existe un gran descuido de los espacios públicos y demás. Consideramos que una manera de aportar es generar documentos factibles de cumplimiento ya que los actuales son muy flexibles a ser incumplidos. Además se podría realizar un monitoreo anual para verificar que las viviendas y los espacios estén en buen estado, que no se encuentren abandonadas, que cumplan con las normas establecidas y que se tomen las medidas para alquilarlas o volver a adjudicarlas en caso de estar abandonadas, arrendadas o vendidas.</p>

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales



TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES				
Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
3	Garantizar una vivienda digna.	Constitución de la República del Ecuador Artículo 375	La EMUVI-EP facilita el acceso a vivienda y suelo para vivienda, sin embargo todavía existen problemas en éstas como se comentó anteriormente y el objetivo de la empresa todavía esta en desarrollo.	En las urbanizaciones analizadas se pueden percibir varios defectos y detalles en los que todavía se deben trabajar en cuanto a vivienda y entorno inmediato, a pesar de esto, todas las familias beneficiadas han mejorado la calidad de vida porque cuentan con un refugio, un hogar y a una comunidad segura, con dignidad y salud física y mental.
4	Desarrollar planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.	Constitución de la República del Ecuador Artículo 375	La empresa únicamente facilita a los beneficiarios los trámites para financiar el bien adquirido, teniendo la facilidad de introducir el proyecto en MIDUVI para que los usuarios sean apoyados por medio del programa de vivienda PROHABIT. También realiza convenios con entidades bancarias. La empresa no realiza planes o programas de financiamiento dirigidos específicamente para estas personas.	Ninguno de los tres proyectos en estudio son subsidiados por la empresa, ésta no enfoca su labor en generar planes o programas de financiamiento para vivienda de interés social. Dentro del estudio realizado el único proyecto anclado al programa PROHABIT es Miraflores con la adjudicación de 42 bonos para las personas más afectadas, y los funcionarios del MIDUVI mencionaron que se estaban tramitando bonos para la urbanización que actualmente esta en construcción. Finalmente se cree necesario anclar a todos los proyectos de la empresa con este programa que beneficiaría a todos los aspirantes para reducir los años de endeudamiento y disminuir el costo de pago. Mientras mayor número de programas y planes de financiamiento existan dirigidos a los beneficiarios, será mayor el acceso a vivienda para las personas de poder adquisitivo bajo, obteniendo un techo donde refugiarse, mejorando la calidad de vida, y evitando que la ciudad sufra problemas de crecimiento desordenado generados por el hacinamiento.

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales



**TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES**

Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
5	<p>Generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que aborden el estudio de las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.</p>	<p>Constitución de la República del Ecuador Artículo 375</p>	<p>El Gobierno por medio del MIDUVI delega funciones como: generar políticas de vivienda, gestionar planes y programas de vivienda de interés social, además la capacitación de los gobiernos locales garantizando un hábitat seguro y saludable. Sin embargo la empresa EMUVI-EP no ha dado un aporte en este sentido, viéndose reflejado en los proyectos construidos y la relación entre el entorno inmediato y la ciudad.</p>	<p>Dentro de las urbanizaciones analizadas se pudo observar que los conjuntos habitacionales: Los Cerezos y Los Nogales se encuentran alejados a los equipamientos básicos, teniendo así una baja relación con el entorno inmediato y la ciudad. Esto se debe a que, no se realizó un planteamiento urbano-arquitectónico adecuado en base a estudios de las relaciones entre vivienda, servicios, espacios, transporte público, equipamientos y gestión del suelo urbano.</p> <p>Vista al Río es un caso diferente ya que bajo el fideicomiso que se firmó se pudo obtener el terreno en donde se construyó resultando éste beneficiado por encontrarse en un lugar dotado de estos equipamientos.</p> <p>Finalmente estos estudios serían muy necesarios y útiles para emplazar en mejores sectores los futuros proyectos, y evitar tener los problemas percibidos en las urbanizaciones analizadas.</p>
6	<p>Promover la organización y responsabilidad familiar y comunitaria, para garantizar su participación en la obtención de vivienda nueva o mejorada y en el mantenimiento oportuno y adecuado de las viviendas y sus entornos que evite el deterioro y los consecuentes riesgos.</p>	<p>Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3</p>	<p>No existe ningún programa que motive a la población a la inclusión ciudadana para la construcción de las unidades habitacionales.</p> <p>La EMUVI-EP entrega la vivienda y se desvincula del mantenimiento de la misma.</p>	<p>La empresa se encarga de entregar las viviendas con todos los documentos en regla, sin embargo debe existir un mejor estudio del suelo en donde se va a implantar el proyecto, ya que existen algunos problemas de deslizamiento de tierras en el caso de Los Nogales y Vista al Río y esto afecta directamente a los procesos de legislación para obtener la propiedad del suelo.</p>

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales

TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES				
Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
7	Promover programas públicos de vivienda adecuados a las condiciones climáticas, ambientales y culturales, accesibles a las personas con discapacidades, que garanticen la tenencia segura y el acceso a equipamiento comunitario y espacios públicos de calidad.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	Se han generado varios proyectos con suelo urbanizado y vivienda pero todavía no se ha logrado una buena adecuación de condiciones climáticas, ambientales y culturales, accesibles a las personas con discapacidad, equipamiento comunitario ni espacios públicos de calidad.	Dentro del análisis realizado se pudo verificar que no se tomaron en cuenta las condiciones físicas ni climáticas del lugar incidiendo directamente en la calidad de vida de los usuarios. Para solucionar esto, los usuarios debían utilizar más recursos económicos y de esta manera obtener un mejor confort dentro de la vivienda, en el caso de Los Cerezos y Nogales en un menor porcentaje que en Vista al Río.  Además se pudo constatar que en ninguna urbanización construida por la empresa desde su creación se realizaron viviendas para personas con capacidades especiales. Si se plantearan programas para personas, aumentaría el número de población beneficiada.
8	Promover el acceso equitativo de la población a suelo para vivienda, normando, regulando y controlando el mercado de suelo para evitar la especulación.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	El suelo para la construcción de estos proyectos es bastante escaso, y el GAD Municipal no cuenta con una planificación de dónde se podrían proyectar estos conjuntos habitacionales. Es por ello que para la empresa pública es bastante complicado la obtención del área para construir.	El problema de emplazamiento se ve reflejado en la urbanización Los Cerezos y Los Nogales, los moradores comentan que cuando se les adjudicó la vivienda no contaban con una buena accesibilidad, dotación de equipamientos, transporte público, y seguridad. Estos problemas son ocasionados por la falta de suelo urbanizable en Cuenca y el elevado costo del suelo dentro de la ciudad que no permite la obtención un buen terreno para la construcción de los proyectos generados por la empresa. El caso de Vista al Río es diferente ya que el terreno en donde está emplazado era de propiedad del IESS. La obtención del suelo para la producción social del hábitat debería estar en manos del departamento de planificación urbana, encargado de propiciar un espacio adecuado para la generación del proyecto de vivienda social con base en el uso del suelo descrito en la ordenanza, y logrando un crecimiento ordenado en la ciudad, mejorando así la relación del proyecto urbano-arquitectónico con el entorno inmediato y la ciudad.

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales



**TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES**

Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
9	Fortalecer las capacidades locales para la producción de materiales de construcción y de vivienda, promoviendo encadenamientos productivos que beneficien a los territorios y las comunidades.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	La empresa no se encarga de la construcción de las urbanizaciones, actualmente sube el proceso al Portal de Compras Públicas y el constructor se encarga de la compra de materiales. Pero entre sus servicios, propone promover la producción y distribución de materiales y elementos para la construcción de vivienda de carácter innovador, a efecto de reducir sus costos, así como la integración de pequeños y medianos productores y distribuidores de insumos para la construcción con el objeto de que apoyen los procesos de producción social de vivienda. Dentro de esta propuesta no se ejecuta ninguna producción ni distribución de materiales.	<p>En el análisis realizado no se producen ni se distribuyen materiales de construcción de carácter innovador, únicamente se plantean productos de fácil acceso, que se encuentren en el sector y que presenten facilidad para su transporte. En Los Cerezos y Los Nogales se utiliza estructura metálica, mampostería de ladrillo y cubierta de teja entregando al beneficiario en obra gris; a diferencia de Vista al Río que adjudica la obra con acabados de calidad.</p> <p>En el caso de producir y distribuir materiales innovadores se fortalecerían puestos de trabajo para cuencanos y cuencanas, así también mejorarían la economía familiar y en cuanto al proyecto arquitectónico se podrían optimizar costos y sistematizar procesos.</p>
10	Promover incentivos a la investigación tecnológica sobre alternativas de construcción de vivienda sustentables, en función del clima y del ahorro energético; y la recuperación de técnicas ancestrales de construcción.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	No existe ningún documento publicado acerca de estudios tecnológicos, ahorro energético o uso de técnicas ancestrales, y tampoco se reflejan en los proyectos. Pero la empresa entre sus servicios tiene, realizar y apoyar la investigación y la utilización de tecnologías adecuadas para viviendas de interés social, servicio que no se refleja en los proyectos.	<p>Dentro del presente estudio no se identificó ninguna investigación realizada por la empresa en cuanto al mejoramiento de las condiciones climáticas y del ahorro energético, pero se considera que ayudaría al ahorro familiar a largo plazo y se evitaría el uso innecesario de recursos económicos para obtener un mejor confort. Además, al realizar técnicas de construcción ancestral se impulsaría la utilización de materiales del medio.</p> <p>El diseño de las viviendas analizadas está dirigido dotar al usuario de los espacios y servicios básicos necesarios, más no en las condiciones climáticas o de ahorro energético de las mismas.</p>

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales

TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES				
Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
11	Definir, normar, regular y controlar el cumplimiento de estándares de calidad para la construcción de viviendas y sus entornos, que garanticen la habitabilidad, la accesibilidad, la seguridad integral y el acceso a servicios básicos de los habitantes, como mecanismo para reducir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	<p>La empresa se encarga de verificar que todas las normas INEN se cumplan por medio de la supervisión que realizan a todos los proyectos durante el proceso de construcción. Y también es la encargada de imponer las sanciones pertinentes en el caso de verificar el incumplimiento a las ordenanzas o reglamentos.</p> <p>La EMUVI-EP también menciona que fiscaliza las obras pero según el Sistema de Contratación Pública la fiscalización también es sorteada por medio del Portal de Compras Públicas.</p>	<p>En las tres urbanizaciones analizadas el cumplimiento de los estándares de calidad para la construcción de vivienda y su entorno, son controlados por un supervisor en todo el proceso de construcción, sin embargo existen varias falencias en la calidad de los materiales de construcción y en la construcción misma, sobre todo en la última urbanización analizada Vista al Río. Consecuentemente no existe un hábitat seguro ni saludable y el déficit cualitativo persiste y aumenta.</p> <p>Si se cumplen las normas de calidad, las viviendas, los espacios comunitarios, los equipamientos y todo el proyecto urbano-arquitectónico tendría un tiempo de vida mayor. Obteniendo que las viviendas tengan mucho más durabilidad y por ende mayor tiempo de refugio para las familias.</p> <p>También se evitaría el abandono de viviendas por falta de calidad y se evitaría el crecimiento masivo de la ciudad.</p>
12	Generar programas que faciliten los procesos de legalización de la tenencia y la propiedad del suelo y las viviendas, con principios de protección y seguridad.	Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013 Objetivo 3	<p>La empresa tiene como servicio la contribución a la legalización de la propiedad de la vivienda de grupos humanos que tengan problemas con sus títulos, pero no existen programas dirigidos a la legalización de viviendas en especial.</p>	<p>La organización y responsabilidad familiar no es promovida por la empresa EMUVI-EP lo cual sería importante ya que involucraría a las familias a valorar, prevenir y cuidar el bien adquirido, al no existir un mantenimiento oportuno de los espacios públicos y viviendas como se pudo observar en las urbanizaciones analizadas, con el tiempo necesitan una reconstrucción lo cual implica una inversión económica grande para los beneficiarios. Además, de que se está perdiendo el confort dentro de la vivienda y la convivencia en comunidad.</p>

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales



**TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES**

N°	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
13	Apoyar e incentivar la producción social del hábitat, facilitando el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica.	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo	La empresa EMUVI-EP para dar este apoyo genera proyectos de vivienda, los cuales son dirigidos a las personas con poder adquisitivo medio y bajo, con el apoyo del GAD Municipal.	<p>A los usuarios de poder adquisitivo medio y bajo, la empresa les da la facilidad de acceder a un suelo y a una vivienda por medio de financiamientos cómodos ofertados por entidades públicas y privadas, y así mejorar la calidad de vida ya que tendrían un lugar donde refugiarse.</p> <p>En el caso de Los Cerezos, los beneficiarios adquirieron su financiamiento en la Cooperativa 29 de Octubre, ya que la empresa logró suscribir un convenio con la misma para mayor beneficio de los compradores, y las personas que no pudieron acceder a esto se financiaron con la Mutualista Pichincha y otros.</p> <p>En la urbanización Los Nogales, una gran cantidad de usuarios se financió con la Cooperativa 29 de Octubre, ya que la empresa logró suscribir un convenio con la misma para mayor beneficio de los habitantes.</p> <p>En Vista al Río, la mayoría de los usuarios se financiaron por medio del BIESS y en menor porcentaje por medio de entidades financieras privadas, ya que todos no lograban cumplir con los requisitos dispuestos por el BIESS.</p>
14	Implementar instrumentos de la política habitacional a las políticas sociales y económicas para lograr incrementar los subsidios para soluciones de menor costo.	Banco de Desarrollo del Ecuador Programa Vivienda Hábitat	Lo que la empresa intenta es diseñar viviendas modulares que permitan el ahorro desde la implantación en el suelo hasta la entrega de la vivienda. Y también lo plantea como uno de sus objetivos que es generar viviendas económicas que faciliten la construcción y el ahorro, partiendo de un diseño con espacios mínimos y modulares.	Esta política no se ve reflejada en ninguno de los tres proyectos analizados, ya que no se vinculan las políticas habitacionales con las políticas sociales y económicas. Sin embargo es importante ya que se puede generar más subsidios que benefician a las personas más necesitadas, abaratando costos dentro de las viviendas, mejorando la calidad de los espacios internos y compartidos, y construyendo más proyectos de vivienda social.

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales

TABLA RESUMEN DE LAS POLÍTICAS HABITACIONALES				
Nº	POLÍTICAS HABITACIONALES A CONSIDERAR POR LA EMUVI-EP	PLANTEADAS EN	¿CÓMO ABORDA ESTAS POLÍTICAS LA EMUVI-EP?	¿CÓMO INCIDEN LAS POLÍTICAS EN LOS PROYECTOS Y LA CALIDAD DE VIDA?
15	Generar subsidio a la demanda de vivienda por medio del sector privado con la construcción de viviendas populares.	Función delegada al Ministerio de Desarrollo y Vivienda	La empresa propiciar acuerdos y concertar la participación de entidades públicas y privadas, nacionales e internacionales, que permitan llevar adelante acciones que aporten a la solución del déficit habitacional. En la investigación se puede verificar la firma de un convenio y un fideicomiso con entidades públicas y privadas. También se restauran viviendas para generar más unidades habitacionales y de alguna manera contribuir a la solución del déficit.	La inclusión de entidades privadas dentro de la EMUVI-EP se ve reflejada en varios proyectos analizados, en el caso de Los Nogales con la participación de la empresa privada Caminos S.A, y el proyecto Miraflores con RHR, Cia. Ltda. Además según las versiones de los técnicos entrevistados se realizan convenios con entidades financieras particulares para ofrecer a los usuarios una mejor facilidad de pago, pero según los pobladores este beneficio les fue otorgado bajo ciertas condiciones. Esta inclusión traería consigo la construcción de más conjuntos habitacionales, por ende más viviendas y reducción del déficit habitacional existente.

Tabla 4.1 - Tablas resumen de las políticas habitacionales



## Evaluación de las políticas de vivienda manejadas

La misión de la institución está orientada a la generación de políticas de hábitat que partan del análisis de la necesidad del cantón Cuenca enfocado a la población con un poder adquisitivo medio y bajo, para de esta manera promover la seguridad jurídica, la calidad física, la accesibilidad económica y la adecuación general de la vivienda y sus componentes (Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP, 2015c, parr. 21). La empresa aún no ha generado ningún documento impartiendo políticas de habitabilidad dirigidas a las necesidades del cantón, pero se han construido varios proyectos en donde implícitamente se pueden identificar algunas políticas, y también se han encontrado varios problemas (Tabla 4.1).

Se siguen encontrando problemas internos sobre todo por la falta de presupuesto para concretar los proyectos que la EMUVI-EP plantea, para solucionar parte de este problema se ha logrado cubrir los pagos a los empleados de la empresa por medio de el rubro recibido por el GAD Municipal, consiguiendo planificación, diseño, supervisión y gestión en general, y finalmente la construcción se delega a constructores privados por medio del Portal de Compras Públicas. Si bien, durante los quince años de trabajo, la institución ha logrado adquirir experiencia, no se ha logrado mejorar el modelo de gestionar estos conjuntos habitacionales, en cuanto a financiamiento, administración, selección de beneficiarios y supervisión en la construcción de viviendas.

Esta afirmación se puede comprobar por medio de las encuestas realizadas, en el caso de Vista al Río (el conjunto habitacional más reciente) es el que más problemas presenta en cuanto a gestión, selección y adjudicación de viviendas, problemas constructivos y cumplimiento de la empresa; mientras que el más antiguo de los proyectos es el que menos problemas presenta en cuanto a estos temas.

En primer lugar, la empresa intenta cumplir con su objetivo principal que es generar vivienda para personas de bajos recursos, diseñando y programando una vivienda económica que permita optimizar costos, sistematizar procesos, pero sobre todo que sea digna. Las viviendas se plantean con dimensiones mínimas en todos los espacios y ciertamente en Los Cerezos y Los Nogales se verifica que las dimensiones interiores de los baños son bastante incómodas (1,10m x 1,80m) en cuando las medidas mínimas, según Neufert (2016) deberían ser de 1,45m x 2,22m. Las viviendas también se diseñan pensando en un posible crecimiento, asumiendo que con el tiempo los beneficiarios puedan crecer económicamente y mejorar sus condiciones en cuanto a espacio y comodidad. Lamentablemente esto ya no se realiza en los nuevos proyectos como se verifica en Vista al Río.

Para generar un proyecto, primero se determina el lugar donde se va a proyectar y se comienzan a realizar todos los tramites de compra y permisos de construcción, luego se delegan los trabajos de diseño, gestión, y venta de las viviendas para los departamentos pertinentes.

Luego de diseñar y planificar, se comienzan a recibir las carpetas y por medio de la Dirección de Marketing se van clasificando las mismas para obtener finalmente los beneficiarios más necesitados.

EMUVI-EP no tiene la facultad de construir por sus propios medios, para financiar la construcción de los proyectos usa el Portal de Compras Públicas. Pero la empresa está encargada de realizar todo el procedimiento previo para ofertar el proyecto en el Sistema Nacional de Compras Públicas. Por otra parte, el dinero que recibe la empresa no es suficiente para generar un plan de vivienda de magnitud cantonal, la construcción y fiscalización son subcontratadas para poder culminar los proyectos. La supervisión de obra, la realiza la empresa para tener un mejor control del cumplimiento de la norma de construcción y especificaciones técnicas contempladas en el proyecto. También se firman fideicomisos para solventar el proyecto en temas económicos como adquirir un terreno o financiar la construcción en general.

La empresa se ha enfocado en entregar una vivienda habitable, que tenga los servicios prioritarios, pero la materialidad y la calidad en espacios interiores es bastante deficiente. Este problema también se puede observar en el diseño del espacio urbano, lo que conlleva repercusiones que trascienden la escala de vivienda pues inciden a nivel de barrio y ciudad. En este sentido todas las urbanizaciones cuentan con área verde pero esta no tiene ninguna función ni diseño que permita a las personas descansar, disfrutar o recrearse.



En cuanto a la relación con la ciudad, la empresa tiene muchos problemas en conseguir un terreno adecuado que permita una adecuada conectividad e integración con el resto del tejido urbano y especialmente que facilite el acceso a servicios y equipamientos. El problema se centra en el elevado costo de los terrenos urbanizables dentro de la ciudad, por lo que la empresa ha optado por construir en el área de expansión de la ciudad. No existe un programa para la adquisición de terrenos, ni estudios de localización, eligiéndose lotes sin mayor análisis respondiendo únicamente a factores de costo inmediato, pues tampoco se consideran costos a mediano o largo plazo como la inversión en dotación de redes de infraestructura y equipamiento o el gasto en transporte por parte de los futuros usuarios del proyecto.

En conclusión, la empresa cuenta con varios documentos en donde plasma lineamientos para la planificación de proyectos de vivienda dirigidos a personas de poder adquisitivo medio y bajo, algunos de los cuales se cumplen y otros no, por la falta de gestión y financiamiento de la empresa. Por lo que se sugiere mejorar la gestión de los proyectos enmarcados dentro de la institución para de esta manera contribuir a reducir de mejor manera el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo que presenta el cantón, optimizando la factibilidad a financiamiento para los beneficiarios, y aportando al mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

Estos lineamientos, al no estar descritos dentro de un marco legal interno de la institución se vuelven frágiles

y vulnerables a sufrir cambios extremos al momento de ejecutar los proyectos, incidiendo directamente en el proyecto urbano-arquitectónico y en la calidad de vida de los usuarios. Es por ello que se debería considerar la realización de un marco legal con políticas habitacionales claras en las cuales se base la empresa para finalmente obtener mejores resultados, promoviendo así los derechos constitucionales, una mejor calidad de vida y un “Buen Vivir”.

Independientemente de que la empresa genere o no políticas de vivienda, los programas que se plantean deben estar dirigidos a cumplir las políticas nacionales de habitabilidad, que son las citadas en La Constitución de la República del Ecuador y el Plan Nacional del Buen Vivir 2013-2017. Además por medio del análisis realizado se pudo determinar que existen algunas políticas implícitas las cuales están influyendo directamente en los proyectos realizados dentro de la empresa que debería ser reforzadas.

1. Generar programas de construcción de vivienda dirigidos a personas de mediano y bajo poder adquisitivo.

La empresa propone generar programas de vivienda de interés social logrando reducir parte del déficit habitacional del cantón, intentando realizar los proyectos con los mínimos recursos económicos, por medio de la adquisición de terrenos de bajo costo y la utilización de materiales económicos. Sin embargo para la realización de estos programas se debería estudiar a la población

más necesitada del cantón, es decir, a quienes irían dirigidos estos proyectos con un análisis en, la capacidad de pago, y el financiamiento a mediano y/o largo plazo, las necesidades de los grupos vulnerables, los tipos de familia a quienes serán dirigidos los proyectos y la situación socio-económica en la que se encuentran; buscando un vínculo más fuerte con el gobierno nacional y encontrando un mejor beneficio para los cuencanos. Con estos estudios se podría mejorar la intervención del gobierno local y también la calidad de vida de las personas, del barrio y la ciudad.

2. Generar proyectos de vivienda que intenten solucionar el déficit cuantitativo existente en el cantón.

La empresa genera proyectos de vivienda que tratan de reducir el déficit habitacional del cantón, sin embargo debería enfocarse en estudiar el incremento anual de la población y los hogares para de esta manera proponer planes a largo plazo enfocados en combatir una cifra real para luego planificar la obtención del suelo urbanizable, dotación de servicios, accesibilidad, equipamientos básicos y demás para dichos programas.

3. Generar viviendas económicas que faciliten la construcción y el ahorro, partiendo de un diseño con espacios mínimos y modulares.

El diseño deberá enfocarse en generar un ahorro en la construcción en base a módulos y espacios mínimos a través de los materiales a ocuparse, teniendo así un mejor



aprovechamiento del espacio, sin embargo al llevar esto al extremo estas viviendas se volvería incómodas, es decir tendrían espacios disfuncionales. Los materiales deberán ser económicos y de fácil construcción para evitar un largo plazo en la ejecución de la vivienda; y la obra deberá estar sometida a supervisión continua para el cumplimiento total de las especificaciones del diseño.

Bajo estos parámetros, no se quiere decir que se obtendrá como resultado una vivienda de baja calidad en términos de diseño, materiales y construcción, por el contrario se obtendría un mejor aprovechamiento de los mismos.

4. Generar espacios verdes que contribuyan a la ciudad, ayudando así a solucionar el déficit de verde urbano.

El verde urbano de la ciudad es un determinante importante que ayuda a mejorar la calidad ambiental y consecuentemente la calidad de vida y salud de la población (Hermida, et al., 2015), al incrementar estos espacios en los proyectos se estaría contribuyendo con la ciudad y a su vez mejorando la calidad de vida de los usuarios

A pesar de ello, dentro de las urbanizaciones analizadas se pudo determinar que la empresa se enfoca más en el diseño de las viviendas y de los espacios para el vehículo más no en los espacios verdes públicos, no dan prioridad en el diseño de conectividad, circulación, usos, mobiliario urbano, iluminación.

Finalmente la recomendación es que en los próximos proyectos se priorice el diseño de los espacios verdes y

espacios para el peatón y así, contribuir a la reducción de este déficit mejorando la calidad de vida de los habitantes

5. Generar espacios semipúblicos y públicos que mejoren la relación con los vecinos e integración con la ciudad.

Según el POT el espacio semi-público y público es el lugar donde se desenvuelve la vida misma de los pueblos a través de sus relaciones personales y culturales. Esto se refiere al conjunto de elementos ya sean naturales o contruidos de carácter público y semi-público, que por su naturaleza permiten el desarrollo y desenvolvimiento de la vida urbana. Al tener espacios verdes y espacios colectivos se permite la interrelación entre vecinos y una integración adecuada con el barrio y por ende con la ciudad.

La empresa ha diseñado estos espacios en los proyectos planteados, lamentablemente no ha logrado obtener un buen resultado ya que los las relaciones personales y la vida en comunidad no se percibe en las urbanizaciones analizadas, por ello, se sugiere un mayor esfuerzo al momento de diseñar y un posterior mantenimiento para mejorar la vida urbana dentro del conjunto.

6. Vincular a otras entidades públicas y privadas en la construcción de los proyectos.

Si la empresa suscribe convenios y fideicomisos con otras empresas públicas y privadas se construirían más proyectos y por ende existieran más beneficiarios. Esto

se pudo ver reflejado en varios proyectos contruidos por la empresa, en el caso de Los Nogales con la participación de la empresa privada Caminos S.A, el proyecto Miraflores con RHR, Cía. Ltda. y el proyecto Vista al Río con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y la Corporación Financiera Nacional. Además según las versiones de los técnicos entrevistados se realizan convenios con entidades financieras públicas y particulares como Banco del Pichincha, Mutualista Pichincha, y BIESS, para ofrecer a los usuarios una mejor facilidad de pago, pero según los pobladores este beneficio les fue otorgado bajo ciertas condiciones.

7. Diseñar viviendas progresivas para que con el tiempo las familias puedan ampliar y mejorar los espacios de estancia dentro de la vivienda.

Dentro de los proyectos Los Nogales y Los Cerezos se plantean a las viviendas como progresivas pudiendo los usuarios construir más pisos en sus viviendas en el momento en la economía mejore o la familia lo necesite. Para las familias, es un factor positivo ya que busca una comodidad futura para todos los habitantes mejorando su calidad de vida y para el entorno es positivo porque ayuda que el crecimiento de cada unidad habitacional sea ordenado. Lamentablemente en la urbanización Vista al Río esto se pierde y las viviendas unifamiliares se plantean con un diseño definitivo dejando en libertad a cada usuario para que crezca de acuerdo a sus necesidades. Esto lleva consigo un crecimiento desordenado dentro del conjunto que afecta al entorno inmediato y a la ciudad.

# Bibliografía



## BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, M. (2009). Programa Políticas Públicas - Maestría Desarrollo Local y Territorio, *Políticas de Vivienda en Ecuador desde la década de los 70 – Análisis, balance y aprendizajes*, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, FLACSO, Quito.
- Aguirre, F. (2015). *Registro de la Vivienda Social en la ciudad de Cuenca a través de las Políticas Públicas de Vivienda*, Departamento de Espacio y Población. Grupo Ciudades Sustentables – Universidad de Cuenca. No publicado.
- Arévalo, M.; Bazoberry, G. ; Blanco, C. ; Díaz, C. ; Fernández, R. ; Florian, A. ; García, R. ; González, G. ; Landaeta, G. ; Manrique, D. ; Miyashiro, J. Nahoum, B. ; Oisson, J. ; Ortiz, E. ; Pessina, L. ; Sugranyes, A. ; Vila, C.; (s.f). El camino posible. *Producción Social del Hábitat en América Latina*. Centro Cooperativo Sueco. Costa Rica: Ediciones Trilce.
- Aristondo, G. (2005). *La legislación de la vivienda popular en el Uruguay del siglo XX*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona. [p.10 – p. 30]. vol. (IX). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-29.htm>
- Arriagada, C. ; Moreno, J. ; Melis, F. ; Bustos, C. ; Leiva, C. ; Carballo, M. ; (2006), *Grupos Vulnerables, Déficit Habitacional y Espacio Público*, colección: Monografías y ensayos, Serie VII: Política habitacional y Planificación, N° publicación: 328, CDU: 351.778.532 (83).
- Banco de Desarrollo del Ecuador, (25, Julio 2016), *Programa Vivienda Prohábitat*, Recuperado de <http://www.bde.fin.ec/content/programa-vivienda-proh%C3%A1bitat>
- Barba, C. & Cohen, N., (2011), *Perspectivas críticas sobre la cohesión social : Desigualdad y tentativas fallidas de integración social en América Latina*. 1a ed. - Buenos Aires : Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales - CLACSO, 2011.

Cabrera, N. (13, julio de 2016). Antigua funcionaria de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Ciudad Alfaró – Asamblea Constituyente. Artículo 30 [Capítulo segundo – Derechos del buen vivir – Sección sexta – Hábitat y vivienda]. Recuperado de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Ciudad Alfaró – Asamblea Constituyente. Artículo 31 [Capítulo segundo – Derechos del buen vivir – Sección sexta – Hábitat y vivienda]. Recuperado de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Ciudad Alfaró – Asamblea Constituyente. Artículo 375 [Título VII – Régimen del Buen Vivir - Capítulo primero – Inclusión y equidad – Sección cuarta – Hábitat y vivienda]. Recuperado de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Ciudad Alfaró – Asamblea Constituyente. Artículo 376 [Título VII – Régimen del Buen Vivir - Capítulo primero – Inclusión y equidad – Sección cuarta – Hábitat y vivienda]. Recuperado de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)

Constitución de la República del Ecuador [Const.]. (2008). Ciudad Alfaró – Asamblea Constituyente. Recuperado de [http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion\\_de\\_bolsillo.pdf](http://www.asambleanacional.gov.ec/documentos/constitucion_de_bolsillo.pdf)

Construcci, I. & Hurtado, C. (2009). *Participación en Política de Vivienda: el Caso de Chile*. Documento de Trabajo N°1. Centro de Investigación Social - Un Techo para Chile. Santiago de Chile.

Contraloría General del Estado. (22, octubre 2010). *Normas de Control Interno. Normas de Control Interno para las entidades, organismos del sector público y de las personas jurídicas de derecho privado que dispongan de recursos públicos*. expedido con Acuerdo N° 39 de 14 de diciembre de 2009. Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/%20Informacion-Legal/Normas-de-Regulacion/Acuerdos-Ministriales/Normas+Tecnicas+de+Control+Interno.pdf>

Córdova, H. (19, abril de 2016). Técnico de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. Actual supervisor de la segunda y tercera etapa de construcción de Vista al Río. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)

El directorio de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (2014). *Reglamento para la venta y adjudicación de viviendas de interés social de la Empresa Pública de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP*. Cuenca. Recuperado de [http://www.emuvi.gob.ec/sites/default/files/Reglamento%20para%20Venta%20y%20Adjudicaci%C3%B3n%20Viviendas%20Inter%C3%A9s%20Social\\_o.pdf](http://www.emuvi.gob.ec/sites/default/files/Reglamento%20para%20Venta%20y%20Adjudicaci%C3%B3n%20Viviendas%20Inter%C3%A9s%20Social_o.pdf)

El Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, (2010), Ordenanza que Regula la Planificación y ejecución de Proyectos Habitacionales de Interés Social en la Modalidad de Urbanización y Vivienda Progresivas, *La Ordenanza que Regula la Planificación y Ejecución de Proyectos de Urbanización y Vivienda Progresivas*, Cuenca.

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (2009). *Reglamento de requisitos básicos que deberán cumplir los aspirantes a los programas de urbanización y vivienda de la EMUVI-EP*. Cuenca.

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (2009). *Instructivo para la adjudicación y sorteo de los lotes del programa de vivienda Los Cerezos*. Cuenca.

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (2015a). *Manual de selección para los beneficiarios y beneficiarias de los programas de vivienda de interés social de la Empresa Pública de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP*. Cuenca. Recuperado de [http://www.emuvi.gob.ec/sites/default/files/Manual%20Selección%20Beneficiarios%20Programas%20de%20Vivienda%20Interés%20Social%20Emuvi\\_o.pdf](http://www.emuvi.gob.ec/sites/default/files/Manual%20Selección%20Beneficiarios%20Programas%20de%20Vivienda%20Interés%20Social%20Emuvi_o.pdf)

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (25, Marzo de 2016a), *Proyecto Vista al Río – EMUVI-EP*, Cuenca, Recuperado de <http://www.emuvi.gob.ec/content/vista-al-r%C3%ADO>

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (25, Noviembre de 2015b), *Página web – EMUVI-EP*, Cuenca, Recuperado de <http://www.emuvi.gob.ec>

- Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (25, Noviembre de 2015c), *Que hacemos* – EMUVI-EP, Cuenca, Recuperado de <http://www.emuvi.gob.ec>
- Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (25, Noviembre de 2015d), *Quiénes somos* – EMUVI-EP, Cuenca, Recuperado de <http://www.emuvi.gob.ec>
- Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (s.f), *Disposiciones particulares de uso y ocupación a regir dentro de la urbanización* – EMUVI-EP, GAD Municipal de Cuenca, Cuenca.
- Enciclopedia del Ecuador. (15 de Febrero de 2016b). Recuperado de <http://www.encyclopediadelecuador.com/historia-del-ecuador/junta-nacional-la-vivienda/>
- Esping-Andersen, G. (1993). *Los tres mundos del estado de bienestar*. Institució Valenciana D'estudis i Investigació. Valencia.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (2013). *La Reforma, actualización, complementación y codificación de la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*. Cuenca: Alcaldía de Cuenca.
- GAD Municipal del Cantón Cuenca. (29, Abril de 2016). Recuperado de <http://www.cuenca.gov.ec/>
- Hermida, A., Orellana, D., Cabrera, N., Osorio, P., Calle, C., (2015). *La Ciudad es Esto*. Medición y representación espacial para ciudades compactas y sustentables, Universidad de Cuenca, Cuenca. Marzo 2015. ISBN: 978-9978-14-296-7.
- Idrovo, F. (11, marzo de 2016). Actual presidente de la urbanización Los Cerezos. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. (12, Mayo de 2016a). *Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional Celebrado Entre El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda - MIDUVI*. Recuperado de <https://www.iess.gob.ec/documents/10162/38816/MIDUVI.pdf>



- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS. (12, Mayo de 2016b). *Convenio Marco de Cooperación Interinstitucional Celebrado Entre El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS y La Ilustre Municipalidad de Cuenca*. Recuperado de <https://www.iess.gob.ec/documents/10162/38816/MUNICIPIO+CUENCA.pdf?version=1.0>
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (18 de Marzo de 2016c). Recuperado de <https://www.iess.gob.ec/es/web/guest/inst-quienes-somos>
- Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. (6, Mayo de 2016d). *Convenios Nacionales*. Recuperado de <https://www.iess.gob.ec/es/web/guest/nacionales>
- Instituto Nacional de Contratación Pública. (2008). *Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública – LONSCP*. Texto Propuesta Final De Mesa De Legislación Y Fiscalización Ley Orgánica Del Sistema Nacional De Contratación Pública. Con La Numeración Correspondiente. Recuperado de [http://www.inec.gob.ec/cpv/index.php?option=com\\_repository&Itemid=95&func=startdown&id=4&lang=es](http://www.inec.gob.ec/cpv/index.php?option=com_repository&Itemid=95&func=startdown&id=4&lang=es)
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2010a). *Informe de tabulación de pobreza por necesidades básicas insatisfechas*. Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/pobreza/>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2010b). *Sistema Integrado de Consultas REDATAM*. Recuperado de [http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com\\_content&view=article&id=104&Itemid=76](http://www.inec.gob.ec/estadisticas/?option=com_content&view=article&id=104&Itemid=76) (15 de julio de 2016, 23h30)
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2011), *Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico NSE*, Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/encuesta-de-estratificacion-del-nivel-socioeconomico/> (7 de julio de 2016, 13h15)
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2015a), *Censo Población y Vivienda*, Recuperado de [www.ecuadorencifras.gob.ec](http://www.ecuadorencifras.gob.ec)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2015b), *Proyecciones Poblacionales*, Recuperado de [www.ecuadorensifras.gob.ec](http://www.ecuadorensifras.gob.ec)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2016a), *Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Sub-empleo*, Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/empleo-marz-2015/>(7 de julio de 2016, 13h15)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, (2016b), *Reporte de Economía Laboral*, Recuperado de [http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2016/Marzo-2016/Informe\\_economia\\_laboral-mar16.pdf](http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/EMPLEO/2016/Marzo-2016/Informe_economia_laboral-mar16.pdf) (7 de julio de 2016, 13h15)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. (14, Mayo de 2016c). *Resultados del Censo 2010 de Población y Vivienda en el Ecuador*. Recuperado de <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/wp-content/descargas/Manu-lateral/Resultados-provinciales/azuay.pdf>

Izquierdo, D. (11, marzo de 2016). Técnico de la Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda EMUVI-EP. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)

Jha, A. K. (2007). *La Vivienda popular en América Latina y el Caribe*. Banco Mundial. Número 101. (30 de Diciembre de 2015). Recuperado de <[http://siteresources.worldbank.org/INTLAC/147256-1268173593354/22560026/Jano7\\_101\\_LowIncomeHousing\\_SP.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTLAC/147256-1268173593354/22560026/Jano7_101_LowIncomeHousing_SP.pdf)> [acceso 30/10/2010].

Kaztman, R. (s.f). *Notas sobre la medición de la vulnerabilidad social*. CEPAL. Recuperado de <http://www.cepal.org/deype/mecovi/docs/TALLER5/24.pdf> 38816/MIDUVI.pdf

Maggiolo, I; Perez, J. (2007). *Políticas públicas proceso de concentración estado y sociedad*. Revista Scielo, V. 12.

Magri, A., (2013). *El Plan Juntos de Emergencia Habitacional en Uruguay - respuesta gubernamentales cuando el estado no alcanza sus metas*. Revista de las Ciencias Sociales, [p. 133 - p. 150]. vol. 32. doi: ISSN 0797-5538.

- Maquet, P. ; Reynals, C. ; Franco, C. ; Lima da Costa, B. ; Almazán, C. ; Rodríguez, G. ; Tornago, M. (2013). *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe – Un paso más en el proceso de construcción de la Vía Urbana y Comunitaria hacia un Pacto Social Urbano alternativo*. Alianza Internacional de Habitantes. Buenos Aires.
- Meny, I. & Thoenig, J. (1992). *Las Políticas Públicas*. Barcelona: Ariel.
- Midaglia, C. (2012). *Un balance crítico de los programas sociales de América Latina: entre el liberalismo y retorno del Estado*. Nueva Sociedad - Democracia y política en América Latina, [p.79 – p. 89]. vol. (239). doi: 0251-3552.
- Ministerio Coordinador de Desarrollo Social. (26, Abril de 2016). Recuperado de <http://www.desarrollosocial.gob.ec/>
- Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados, (2011), *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía, y Descentralización, COOTAD*, Quito: V&M Gráficas.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda y Dirección de Control de Vivienda. (2012). *Proforma 2013, demanda no atendida Proyectos SAV – BIV*.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda – MIDUVI, a través de la Subsecretaría de Vivienda. (2013a). *Programa Nacional de Vivienda Social – PNVS*. Programa Nacional de Vivienda Social. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/04/PROYECTO-PROGRAMA-NACIONAL-DE-VIVIENDA-SOCIAL-9nov-1.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (04, Septiembre 2014). *Reglamento Operativo del Sistema de Apoyos Económicos Para el Programa Nacional de Vivienda Social SAV-BID*. [Acuerdo Ministerial N° 0030]. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Acuerdo-Ministerial-No-0030-de-2014-Reglamento-Operativo-del-Sistema-Apoyos-Economico-sav-bid1.pdf>
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (2016c). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo*. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/11/PROYECTO-DE-LEY-ORGANICA-DE-ORDENAMIENTO-TERRITORIAL20-11-2014.pdf>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (18, Marzo de 2016a). Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretaria-de-habitat-y-asentamientos-humanos/>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (25, Julio de 2016b). *Programa de Vivienda Urbana*. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/programa-de-vivienda-urbana/>

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (18, Noviembre 2013b). Incluir las siguientes reformas a las Normas de Procedimiento aplicables al Sistema de Incentivos para Vivienda Urbana, expedido con Acuerdo Ministerial N° 201 de 12 de julio de 2013. [*Acuerdo Ministerial N° 229*]. Recuperado de [http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wpcontent/uploads/downloads/2013/11/acuerdo\\_229\\_reformas\\_ac\\_201.pdf](http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wpcontent/uploads/downloads/2013/11/acuerdo_229_reformas_ac_201.pdf)

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. (14, Octubre 2013c). Expide el reglamento que establece las condiciones técnicas para la calificación de proyectos inmobiliarios de vivienda social que apliquen al bono de vivienda entregado por el MIDUVI y /o a la línea de crédito al promotor canalizada por el Banco del Estado. [*Acuerdo Ministerial N° 220*]. Recuperado de [http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/11/acuerdo\\_ministerial\\_no.\\_220\\_-\\_27-NOV-2013.pdf](http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2013/11/acuerdo_ministerial_no._220_-_27-NOV-2013.pdf)

Ministerio del Interior. (1916). *Registro Nacional de leyes, Decretos y otros documentos*. Montevideo: Imprenta del Diario Oficial, p. 771.

Nahoum, B. (2008). *Una historia con quince mil protagonistas*. Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas. Montevideo. [p.24 – p. 31].

Osorio, P; Vanegas, S; López, S. (2015). *Producción y consumo de la vivienda social en Cuenca*. Relación entre el espacio construido y la percepción. Departamento de Espacio y Población. Grupo Ciudades Sustentables – Universidad de Cuenca. No publicado.

Pallares, F. (1988). *Las Políticas Públicas: El Sistema Político en Acción*. *Estudios Políticos (Nueva Época)*, [p.141 – p. 162]. vol. (62).

- Pérez, L. (2011). *La calidad del hábitat para la vivienda de interés social*. Soluciones desarrolladas entre 2000 y 2007 en Bogotá. Revista INVI, 1-17.
- Poder Legislativo (1945). *Diario de sesiones de la Cámara de Representantes*. Montevideo
- Pozo, D. (10, marzo de 2016). Actual presidente de la urbanización Vista al Río. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)
- Presidencia de la República del Ecuador. (29, Diciembre 2008). [Decreto Nacional N° 1508]. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/Decreto-Ejecutivo-No-1508-Ratifica-la-vigencia-Decreto-Creacion-del-miduvi.pdf>
- Raposo, A. (2008). Estado, ethos social y política de vivienda. *Arquitectura habitacional pública e ideología en el Chile republicano del siglo XX*. Primera edición, Santiago, Chile: Universidad Central de Chile.
- Renaud, B. & Buckley, R. (1989). *Finanzas urbanas en Latinoamérica después de la depresión: la solvencia de los deudores urbanos*. Revista EURE – Revista de Estudios Urbano Regionales, vol. (45). [p.65 – p. 87]. Santiago.
- Rodríguez, E. (02, marzo de 2016). Actual presidente de la urbanización Los Nogales. (M. Tello, & V. Padrón, Entrevistadores)
- Roitman, S. (2003). *Barrios Cerrados y segregación social urbana*. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona. [núm. 146(118)]. vol. (VII). Recuperado de [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm)
- Roitman, S. (2004). *Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica*. Revista de Geografía Norte Grande. University College London. [p. 5-19]. vol. (32).
- Salazar, C. (1994). *La definición de Política Pública*. Dossier, [p.47 – p. 52]. Recuperado de [http://mce.tralcom.com/CURSOS\\_UDEM/LIC/POLICIAL/MODULO4/criminologia\\_investig/descargables/cic\\_des3.pdf.pdf](http://mce.tralcom.com/CURSOS_UDEM/LIC/POLICIAL/MODULO4/criminologia_investig/descargables/cic_des3.pdf.pdf)

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – Senplades. (2013). Plan Nacional de Desarrollo / *Plan Nacional para el Buen Vivir 2013-2017*. Quito – Ecuador. Primera edición. Recuperado de <http://www.buenvivir.gob.ec/>

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo – Senplades. (2007). *Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010*. Recuperado de <http://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-de-desarrollo-2007-2010/>

Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. (2009). *Plan Nacional del Buen Vivir 2009-2013*. Recuperado de <http://www.planificacion.gob.ec/plan-nacional-para-el-buen-vivir-2009-2013/>

USAID from the american people. (07, Julio de 2016). Recuperado de <https://www.usaid.gov/who-we-are/usaid-history>

Apéndices





## ENCUESTA – URBANIZACIONES EMUVI-EP

### Presentación

Buenos días/tardes,  
María del Cisne Tello T. y Verónica Padrón S., estudiantes de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca, se encuentran realizando su trabajo de investigación previo a su titulación con el tema: **POLÍTICAS DE VIVIENDA MANEJADAS POR LA EMPRESA EMUVI-EP Y SUS REPERCUSIONES EN EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO Y LA CALIDAD DE VIDA DE SUS USUARIOS**. Con el fin de dar cumplimiento con el proceso establecido en este trabajo académico, solicitamos a usted de la manera más comedida, se digne en llenar esta encuesta.

### Perfil del Informante

Edad \_\_\_\_\_ Género  Masculino  Femenino  
Fecha \_\_\_/\_\_\_/2016 Encuestador \_\_\_\_\_  
Urbanización ..... Número de integrantes en la familia \_\_\_\_\_

### Descripción de la Vivienda

#### 1.- ¿Su vivienda es?

Propia  Arrendada

Si su vivienda es propia, fue vendida por:

EMUVI – EP  Otro

#### 2.- ¿Cuántas plantas tiene su vivienda?

Una planta  Dos plantas  Tres plantas  Más de tres

**3. ¿Qué tipo de cambio realizó dentro de la vivienda?**

	Sí	No
Se agregó un piso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Se agregó una buhardilla	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modificación de la fachada original	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Construcción en patio posterior	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Incremento de un cerramiento frontal	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Adición o demolición de paredes internas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cambio de materiales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cambio de puertas y ventanas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Colocación de piso duro en áreas verdes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros: _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**4.- Usted se siente conforme con su vivienda, en cuanto a:**

	Sí	No
Seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Calidad de aire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios básicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Equipamientos cercanos (salud, educación, cultura, etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iluminación natural	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacios públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Confort térmico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tamaño de los espacios internos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## ENCUESTA – URBANIZACIONES EMUVI-EP

### Descripción Espacio Público / Ciudad

5.- En general ¿Cómo califica la recolección y tratamiento de la basura dentro de su urbanización?

Muy Bueno     Bueno     Regular     Malo     Muy malo

6.- Considera usted que, el transporte público que permite llegar a la urbanización es suficiente.

Sí     No

7.- Considera usted que la urbanización se encuentra próxima a equipamientos básicos como puestos de asistencia médica, establecimientos educativos, alumbrado público, entre otros.

Excelente     Bueno     Regular     Deficiente     Muy deficiente

8.- Cree usted, que los espacios públicos diseñados en la urbanización son...

Excelente     Bueno     Regular     Deficiente     Muy deficiente

9.- ¿Está usted de acuerdo en que su urbanización tenga muros de cerramiento?

Sí     No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

### Preguntas Administrativas

10.- ¿Cree que las viviendas fueron adjudicadas a personas de bajos recursos económicos?

Sí     No

¿Por qué? \_\_\_\_\_

11.- ¿Con qué frecuencia se reúne la gente de la urbanización para hablar de los problemas internos?

- Al menos una vez al mes
- Al menos una vez al año
- Más de una vez al año
- Nunca

**12.- Califique si EMUVI cumplió con lo acordado en la venta de viviendas en la escala de 1 a 5, siendo 5 totalmente**

Totalmente

1            2            3            4            5  
                               

Explique \_\_\_\_\_

**13.- ¿Existieron problemas constructivos en su vivienda?**

	Sí	No
Humedad en la vivienda	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fisuras en paredes, pisos y cielos rasos.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacios reducidos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servicios basicos como alcantarillado, iluminacion, entre otros.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Otros _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Muchas gracias por su colaboracion.

## **Bono para adquisición de vivienda (BONO INMOBILIARIO)**

### Requisitos

- Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
- Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
- Contar con un Representante Legal cuando:
  - Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar;
  - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
- Contar con el aporte mínimo requerido;
- Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
- Contar con la precalificación de crédito o el aporte adicional debidamente justificado;
- No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;
- Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años.
- No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda.
- Percibir ingresos familiares de hasta 3,5 SBU.

### Documentos Requeridos

- Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
- Para personas Nacionales o Extranjeras:
  - Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso;
  - Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal;
- Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia simple del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.

Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo;  
Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;  
Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera;  
Copia simple de la promesa de compra-venta o acta de reserva de una vivienda en un Proyecto Inmobiliario calificado por el MIDUVI.  
Comprobante de ingresos mediante uno de los siguientes documentos:  
Trabajador con relación de dependencia: mecanizado del IESS o rol de pago de los últimos tres meses.  
Trabajador autónomo: documento actualizado, emitido por el SRI como: copia del RISE o copia Declaración del Impuesto a la Renta, u otro.  
Jubilado: documento que avale su pensión.

## **Bono para mejoramiento de vivienda**

### Requisitos

- Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
- Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
- Contar con un Representante Legal cuando:
  - Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar.
  - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
- Contar con el aporte mínimo requerido;
- Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
- Contar con la precalificación de crédito o el aporte adicional debidamente justificado.
- No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;
- Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años.
- No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda. (Excepto el Bono de Titulación).
- Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio;
- Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido. (No aplica este requisito a las personas emigrantes, retornadas).

### Documentos Requeridos

- Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
- Para personas Nacionales o Extranjeras:
  - Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida , o representante legal de ser el caso;

Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal,  
Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia certificada del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.

Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo;

Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;

Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera;

Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto de Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.



## **Bono de titulación**

### Requisitos

- Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
- Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
- Contar con un Representante Legal cuando:
  - Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar.
  - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
- Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
- No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;
- Tener conformado un núcleo familiar; o, ser una persona mayor de 50 años.
- Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio;

Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido. (No aplica este requisito a las personas emigrantes, retornadas).

### Documentos requeridos

- Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
- Para personas Nacionales o Extranjeras:
  - Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso de ser el caso;
  - Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal,
- Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición; En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia certificada del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.

Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;  
Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto de Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.

## **Bono Manuela Espejo**

### Requisitos

Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;  
Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;  
Contar con un Representante Legal cuando:  
Las personas que con deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, hayan sido declaradas legalmente como personas con incapacidad;

Se tratare de una persona emigrante (opcional);

Contar con el aporte mínimo requerido;  
Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes y residentes en la Provincia de Galápagos);  
No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avalúos catastrales no superen los 65 SBU;  
No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda. (Excepto el Bono de Titulación).  
Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio;  
Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido. (No aplica este requisito a las personas emigrantes).  
Estar registrado como persona con discapacidad en el Ministerio de Salud Pública-MSP y cumplir con el porcentaje de discapacidad igual o mayor a 40%.

### Documentos Requeridos

Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o con viviente en unión de hecho legalmente reconocida.  
Para personas Nacionales o Extranjeras:  
Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso;  
Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal;

Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados:

Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia certificada del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público;

Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo; o, certificación por parte del promotor de vivienda;

Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;

Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera (opcional);

Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.

En caso de que el/la aspirante desee adquirir una vivienda en algún proyecto inmobiliario de interés social calificado por el MIDUVI, adicionalmente deberá adjuntar los siguientes documentos:

Copia simple de la Promesa de compra-venta o Acta de reserva de una vivienda en un Proyecto Inmobiliario calificado por el MIDUVI;

Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada otorgado por la Entidad Financiera, en el que conste la diferencia del valor de la vivienda y el valor del bono.

Aclaración: El certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo (5% del valor de la vivienda)

## **Bono de Emergencia**

### Requisitos

- Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo;
- Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI;
- Contar con un Representante Legal cuando:
  - Se tratare de una persona soltera mayor de 15 y menor de 18 años que sea jefe del núcleo familiar.
  - Se tratare de una persona emigrante (opcional);
- Contar con el aporte mínimo requerido (No aplica para el Bono de Emergencia por Razones Humanitarias);
- Estar domiciliado al menos dos años en el cantón donde se postula. (No aplica este requisito para las personas emigrantes, retornados y residentes en la Provincia de Galápagos);
- Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio (según el caso);
- Constar en la base de datos del Registro Social.
- Ser identificado por parte de la Entidad Pública Competente

### Documentos Requeridos

- Formulario de postulación suscrito por el postulante o representante legal y de ser el caso su cónyuge o con conviviente en unión de hecho legalmente reconocida.
- Para personas Nacionales o Extranjeras:
  - Cédula de identidad o documento de identificación y certificado de votación del postulante, su cónyuge o conviviente de hecho legalmente reconocida, o representante legal de ser el caso de ser el caso;
  - Si postulan menores de 18 años solteros, copia simple del documento que acredite la representación legal,
  - Para personas emigrantes, inmigrantes, retornados y refugiados: Certificado del Viceministerio de Movilidad que acredite su condición. En caso de personas emigrantes, que desean postular a través de un representante legal, copia certificada del documento que acredite la representación legal, ante un Cónsul o Notario Público.
- Certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo, o convenio de Copago.
- Certificado Municipal actualizado de Avalúos y Catastros del Cantón de postulación;

Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte adicional, otorgado por alguna Entidad Financiera (opcional, no aplica para el Bono de Emergencia por Razones Humanitarias);

Copia del acta o documento habilitante en el que indique que forma parte del Proyecto de Producción Social de vivienda calificado por el MIDUVI.

Documentos que acrediten la propiedad o posesión del inmueble afectado.

En caso de que el/la aspirante desee adquirir una vivienda en algún proyecto inmobiliario de interés social calificado por el MIDUVI, adicionalmente deberá adjuntar los siguientes documentos:

Copia simple de la Promesa de compra-venta o Acta de reserva de una vivienda en un Proyecto Inmobiliario calificado por el MIDUVI;

Certificado de precalificación de crédito, o certificado bancario de cuenta bloqueada otorgado por la Entidad Financiera, en el que conste la diferencia del valor de la vivienda y el valor del bono.

**Aclaración: El certificado bancario de cuenta bloqueada con el aporte mínimo (5% del valor de la vivienda)**

## **REQUISITOS PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (valor hasta \$40.000) EN EMUVI- EP**

Señor/ra Aspirante al Proyecto Habitacional, -usted debe entregar los siguientes requisitos:

Llenar el formulario de inscripción

Copias de cedula de identidad de los miembros del grupo familiar, en caso de menores de edad que no dispongan de cedula presentar la partida de nacimiento.

Certificado de estudios y/o libreta de calificaciones de los miembros del grupo familiar que actualmente estén estudiando.

Rol de pagos y/o certificado de ingresos de los miembros del grupo familiar que trabajen.

En caso de que uno de los cónyuges y/o dependientes no puedan justificar sus ingresos o tengan un trabajo informal debe realizar una declaración jurada ante un notario indicando sus ingresos.

Una copia de una planilla servicio básico (puede ser luz, agua o teléfono)

Copia del carnet de discapacidad (CONADIS O MSP), en caso de adolecer.

Certificado de enfermedad crónica o tratamiento continuo emitido por el Ministerio de Salud o IEDD en caso de adolecer.

Certificado de no poseer bienes inmuebles (casa o terreno) de las personas mayores de edad del grupo familiar, este certificado se tramita en el Registro de la Propiedad ubicado en la Av. Tres de noviembre y Unidad Nacional, Junto a la clínica Latinoamericana, (Este trámite de demora ocho días aproximadamente).





Anexos



## FORMULARIO DE REGISTRO AL BONO DE VIVIENDA (EN CONSTRUCCIÓN)

Código del formulario:		( A llenar por el/la técnico del MIDUVI delegado del proceso)	
CAMPO	DATOS A LLENAR POR ATENCIÓN AL CIUDADANO	GUIA DE INGRESO DE DATOS	
<b>FORMULARIO DE REGISTRO</b>			
<b>DATOS PERSONALES DEL ASPIRANTE</b>			
No. de Documento de Identidad:		Digite el número del documento de identidad	
Nombres y apellidos completos:		Digite sus Nombres y apellidos completos	
Fecha de nacimiento:		Ingrese sus datos de nacimiento(AÑO/MES/DIA)	
Género:		Seleccione una opción: M (Masculino) (F) Femenino	
Estado civil:		Seleccione una opción: Soltero/a Casado/a Divorciado/a Viudo/a Unión de Hecho legalmente reconocida	
Nacionalidad:		Digite su nacionalidad	
¿Hace cuantos años reside en Ecuador?:		Seleccione una opción: Menos de 5 años Más de 5 años APLICA PARA LOS EXTRANJEROS	
¿Es afiliado al IESS?:		Seleccione una opción: Si No	
¿Padece usted de alguna enfermedad catastrófica?:		Seleccione una opción: Si No	
<b>DATOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD</b>			
¿Es usted una persona con algún tipo de discapacidad?:		Seleccione una opción: Si No	
Tipo de discapacidad:		Seleccione una opción: Física Mental	
Porcentaje:		Digite el porcentaje de discapacidad que posee	
Número de carné CONADIS/MSP:		Digite el número del documento del CONADIS/MSP	
<b>DATOS DE PERSONAS MIGRANTES</b>			
¿Fue o es usted migrante ecuatoriano/a?		Seleccione una opción: Si No	
País de residencia actual:		Digite el país de residencia actual	
Ciudad:		Digite la Ciudad de Residencia del País en el que se encuentra NO APLICA para las personas migrantes residentes en Ecuador	
¿De que país retorna?		Digite el país del que retorna NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
¿Cuántos años vive o vivió fuera de Ecuador?		Seleccione una opción: Menos de 1 año Más de 1 año NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
¿Hace cuánto tiempo retornó al Ecuador?		Seleccione una opción: Menos de 4 años Más de 4 años NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
<b>DATOS DEL LUGAR DONDE APLICARÁ EL BONO DE VIVIENDA - PERSONA MIGRANTE</b>			
Provincia:		Digite la Provincia de Residencia APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
Cantón:		Digite el Cantón de Residencia APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
<b>DATOS DEL LUGAR DE RESIDENCIA</b>			
Provincia:		Digite la Provincia de Residencia NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
Cantón:		Digite el Cantón de Residencia NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	
Parroquia:		Digite la Parroquia de Residencia NO APLICA para las personas migrantes residentes en otro país	

Barrio/Recinto - Comunidad/Comuna:	Digite el Barrio/Recinto - Comunidad/Comuna del lugar de Residencia NO APLICAR para las personas migrantes residentes en otro país
Calle principal:	Digite la Calle del lugar de Residencia NO APLICAR para las personas migrantes residentes en otro país
Número del inmueble:	Digite el Número del Inmueble NO APLICAR para las personas migrantes residentes en otro país
Calle secundaria :	Digite la Calle Secundaria NO APLICAR para las personas migrantes residentes en otro país
Referencia:	Digite una referencia del lugar de Residencia NO APLICAR para las personas migrantes residentes en otro país

**DATOS DE CONTACTO**

Correo electrónico:	Digite su correo electrónico (si no lo posee, favor crearse uno para recibir futuras notificaciones)
Teléfono convencional:	Digite su número de teléfono convencional
Teléfono celular:	Digite su número de teléfono celular

**DATOS DE CONTACTO DE UNA PERSONA DE REFERENCIA:**

Nombre de la persona de contacto:	Digite el Nombre de la persona de contacto
¿Qué relación tiene usted con la persona referida?:	Seleccione una opción: Familiar Amigo/Conocido Relación Laboral
Teléfono convencional de referencia:	Digite el número de teléfono convencional
Teléfono celular de referencia:	Digite su número de teléfono celular

**DATOS LABORALES O DE OCUPACION**

Ocupación:	Seleccione una opción: Servidor/a público Empleado/a privado Trabajador/a autónomo/a o independiente Empleada doméstica Ama de casa Desempleado/a Jubilado/a
Institución donde trabaja:	Digite el nombre de la institución donde trabaja (cuando se trate de una relación laboral de dependencia)
Dirección donde trabaja:	Digite la dirección del lugar donde trabaja (cuando se trate de una relación laboral de dependencia)

**DATOS PERSONALES DEL (LA) CONYUGUE O CONVIVIENTE**

No. de Documento de identidad:	Digite el número del documento de identidad de su conyugue o conviviente
Nombres y apellidos completos:	Digite los Nombres y apellidos completos de su conyugue o conviviente
Fecha de nacimiento:	Ingrese los datos de nacimiento de su conyugue o conviviente (AÑO/MES/DÍA)
Género:	Seleccione una opción: M (Masculino) F) Femenino
Estado civil:	Seleccione una opción: Soltero/a Casado/a Divorciado/a Viudo/a
Nacionalidad:	Union de Hecho legalmente reconocida Digite la nacionalidad de su conyugue o conviviente
¿Hace cuantos años reside en Ecuador?:	Seleccione una opción: Menos de 5 años Más de 5 años
¿Es afiliado al IESS?:	Seleccione una opción: Si No
¿Padece usted de alguna enfermedad catastrófica?:	Seleccione una opción: Si No

**DATOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DEL (LA) CONYUGUE O CONVIVIENTE**

¿Es su Cónyuge o Conviviente una persona con algún tipo de discapacidad?:	Seleccione una opción: Si No
Tipo de discapacidad:	Seleccione una opción: Física Mental
Porcentaje:	Digite el porcentaje de discapacidad que posee su conyugue o conviviente
Número de carné CONADIS/MSP:	Digite el número del documento del CONADIS/MSP de su conyugue o conviviente

¿Vive usted en un lugar diferente al de su cónyuge o conviviente?:	Seleccione una opción: Si No
País:	Digite el País de Residencia de su cónyuge o conviviente
Provincia:	Digite la Provincia de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Cantón:	Digite el Cantón de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Parroquia:	Digite la Parroquia de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Ciudad:	Digite la Ciudad de Residencia de su cónyuge o conviviente
Barrio/Recinto - Comunidad/Comuna:	Digite el Barrio/Recinto - Comunidad/Comuna del lugar de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Calle principal:	Digite la Calle del lugar de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Número del inmueble:	Digite el Número del Inmueble de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Calle secundaria :	Digite la Calle Secundaria de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país
Referencia:	Digite una referencia del lugar de Residencia de su cónyuge o conviviente NO APLICA para los/las cónyuges o convivientes migrantes residentes en otro país

<b>DATOS LABORALES O DE OCUPACIÓN</b>	
Ocupación:	Seleccione una opción: Servidor/a público Empleado/a privado Trabajador/a autónomo/a o independiente Empleada doméstica Ama de casa Desempleado/a Jubilado/a
Institución donde trabaja:	Digite el nombre de la institución donde trabaja su cónyuge o conviviente (cuando se trate de una relación laboral de dependencia)
Dirección donde trabaja:	Digite la dirección del lugar donde trabaja su cónyuge o conviviente (cuando se trate de una relación laboral de dependencia)
¿Usted desea realizar su postulación con un representante legal o apoderado?	Seleccione una opción: Si No
<b>DATOS PERSONALES DEL (LA) REPRESENTANTE LEGAL</b>	
No. de Documento de identidad:	Digite el número del documento de identidad de su Representante Legal
Nombres y apellidos completos:	Digite los Nombres y apellidos completos de su Representante Legal

<b>DATOS DEL NÚCLEO FAMILIAR DEL(A) ASPIRANTE (ADICIONAL AL ASPIRANTE Y CONYUGUE)</b>	
No. de Documento de identidad (Integrante 1):	Digite el número del documento de identidad del Integrante 1
Nombres y apellidos completos (Integrante 1):	Digite los Nombres y apellidos completos del Integrante 1

DATOS GENERALES DEL CÓNUGUE O CONVIVIENTE

DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL O APODERADO

NÚCLEO FAMILIAR

Fecha de nacimiento (Integrante 1):	Ingrese los datos de nacimiento del Integrante 1: (AÑO/MES/DÍA)
Parentesco (Integrante 1) con el (Ia) Aspirante:	Seleccione una opción: Padre/Madre Hermano/a Hijo/a Abuelo/a Nieto/a
Sexo (Integrante 1):	Seleccione una opción: M (Masculino) F) Femenino
Persona con Discapacidad (Integrante 1):	Seleccione una opción: Si No
% de Discapacidad (Integrante 1):	Digite el porcentaje de discapacidad que posee el Integrante 1
Tipo de Discapacidad (Integrante 1):	Seleccione una opción: Física Mental
Número de carné CONADIS/MSP (Integrante 1):	Digite el número del documento del CONADIS/MSP del Integrante 1
No. de Documento de identidad (Integrante 2):	Digite el número del documento de identidad del Integrante 2
Nombres y apellidos completos (Integrante 2):	Digite los Nombres y apellidos completos del Integrante 2
Fecha de nacimiento (Integrante 2):	Ingrese los datos de nacimiento del Integrante 2: (AÑO/MES/DÍA)
Parentesco (Integrante 2) con el (Ia) Aspirante:	Seleccione una opción: Padre/Madre Hermano/a Hijo/a Abuelo/a Nieto/a
Sexo (Integrante 2):	Seleccione una opción: M (Masculino) F) Femenino
Persona con Discapacidad (Integrante 2):	Seleccione una opción: Si No
% de Discapacidad (Integrante 2):	Digite el porcentaje de discapacidad que posee el Integrante 2
Tipo de Discapacidad (Integrante 2):	Seleccione una opción: Física Mental
Número de carné CONADIS/MSP (Integrante 2):	Digite el número del documento del CONADIS/MSP del Integrante 2
No. de Documento de identidad (Integrante 3):	Digite el número del documento de identidad del Integrante 3
Nombres y apellidos completos (Integrante 3):	Digite los Nombres y apellidos completos del Integrante 3
Fecha de nacimiento (Integrante 3):	Ingrese los datos de nacimiento del Integrante 3: (AÑO/MES/DÍA)
Parentesco (Integrante 3) con el (Ia) Aspirante:	Seleccione una opción: Padre/Madre Hermano/a Hijo/a Abuelo/a Nieto/a
Sexo (Integrante 3):	Seleccione una opción: M (Masculino) F) Femenino
Persona con Discapacidad (Integrante 3):	Seleccione una opción: Si No
% de Discapacidad (Integrante 3):	Digite el porcentaje de discapacidad que posee el Integrante 3
Tipo de Discapacidad (Integrante 3):	Seleccione una opción: Física Mental
Número de carné CONADIS/MSP (Integrante 1):	Digite el número del documento del CONADIS/MSP del Integrante 3
No. de Documento de identidad (Integrante 4):	Digite el número del documento de identidad del Integrante 4
Nombres y apellidos completos (Integrante 4):	Digite los Nombres y apellidos completos del Integrante 4
Fecha de nacimiento (Integrante 4):	Ingrese los datos de nacimiento del Integrante 4: (AÑO/MES/DÍA)
Parentesco (Integrante 4) con el (Ia) Aspirante:	Seleccione una opción: Padre/Madre Hermano/a Hijo/a Abuelo/a Nieto/a
Sexo (Integrante 4):	Seleccione una opción: M (Masculino) F) Femenino
Persona con Discapacidad (Integrante 4):	Seleccione una opción: Si No

% de Discapacidad (Integrante 4):	Digite el porcentaje de discapacidad que posee el Integrante 4
Tipo de Discapacidad (Integrante 2):	Seleccione una opción: Física Mental
Número de carné CONADIS/MSP (Integrante 2):	Digite el número del documento del CONADIS/MSP del Integrante 4

DATOS DE BIENES INMUEBLES DEL NÚCLEO FAMILIAR A NIVEL NACIONAL	
<b>DATOS DE LOS BIENES QUE POSEE EL NÚCLEO FAMILIAR A NIVEL NACIONAL</b>	
¿Es propietario de una vivienda?	Seleccione una opción: Si No
¿Cuenta usted con los documentos de propiedad de esta vivienda o se encuentra en trámite de legalización de los mismos?	Seleccione una opción: Si No
¿La vivienda está libre de gravámenes? Se exceptúa prohibición de enajenar, usufructo, patrimonio familiar, o hipotecas constituidas a favor del GAD municipal.	Seleccione una opción: Si No
¿Posee un lote de terreno apto para vivienda?	Seleccione una opción: Si No
¿Cuenta usted con los documentos de propiedad de este terreno o se encuentra en trámite de legalización de los mismos?	Seleccione una opción: Si No
¿El terreno está libre de gravámenes? Se exceptúa prohibición de enajenar, usufructo, patrimonio familiar, o hipotecas constituidas a favor del GAD municipal.	Seleccione una opción: Si No
¿Tiene otros inmuebles o terrenos que no sean usados para vivienda?	Seleccione una opción: Si No
¿El valor aproximado de todos sus inmuebles o terrenos es inferior a 65 Salarios Básicos Unificados?	Seleccione una opción: Si No

DATOS DEL REGISTRO SOCIAL	
Ámbito de aplicación al bono de vivienda:	Seleccione una opción: Urbano Rural
Cuenta con Registro Social:	Seleccione una opción: Si No
Puntaje del Registro Social:	Digite el puntaje del Registro Social

DATOS DECLARATIVOS	
<b>DATOS DECLARATIVOS DEL/A ASPIRANTE</b>	
¿Cuenta usted con ahorros o está dispuesto a ahorrar para el pago del aporte mínimo de la vivienda?	Seleccione una opción: Si No
¿Vive usted al menos 2 años en el cantón donde se postula?*	Seleccione una opción: Si No
¿Para cubrir el aporte adicional, puede usted acceder a un crédito o cuenta con ahorros suficientes, si fuera el caso?	Seleccione una opción: Si No
¿Cuántas personas viven y dependen económicamente de usted?	Seleccione una opción: Ninguno 1 2 3 5 5 6 7 8 9 Mas de 9 personas
El ingreso mensual de su grupo familiar es de:	Seleccione una opción: De \$ 1 a \$ 354 De \$ 355 a \$ 708 De \$ 709 a \$ 1062 De \$ 1063 a \$ 1416
¿Conoce usted que para continuar con la postulación debe ser parte de un proyecto calificado por el MIDUVI?	Seleccione una opción: Si No

Se acepta aplicaciones en otro cantón siempre que la localidad no implique una distancia mayor a 50 Km; cuando en el cantón no haya oferta de vivienda o ésta no pueda atender la demanda existente y cuando el postulante de terreno propio no posea un terreno en el cantón de residencia permanente y sea propietario de un terreno en un cantón cercano. Dato a ser validado en la calificación del Proyecto de Vivienda de Interés Social.

Se considera como núcleo familiar al postulante, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido; hijos menores de 18 años, incluidos aquellos que cumplen esta edad durante el año calendario en que postula; los hijos mayores de 18 años con discapacidad sensorial, física o mentalmente en forma permanente; y, los padres y abuelos de los cónyuges o convivientes de los postulantes mayores de 65 años que vivan con la familia y que dependan económicamente del postulante. Se entenderá como cargas familiares a todos los integrantes que conforman el núcleo familiar postulante, hasta el segundo grado de consanguinidad.

**REQUISITOS PARA APLICAR AL BONO DE VIVIENDA**

1	Ser ciudadano ecuatoriano o extranjero con residencia legal superior a 5 años o tener la condición de refugiado definitivo
2	Postular en proyectos de vivienda calificados por el MIDUVI
3	Contar con Representante legal (Para las personas solteras mayores de 15 y menores de 18 años; y, para las personas con discapacidad y/o migrantes es opcional)
4	Contar con el aporte mínimo requerido.
5	Estar domiciliado al menos 2 años en el cantón donde se postula (No aplica este requisito para las personas migrantes y residentes en la provincia de Galápagos).
6	Precalificar a crédito o aporte adicional debidamente justificado.
7	No ser propietario de otros bienes inmuebles destinados a vivienda en territorio nacional. En el caso de poseer otros inmuebles, accederá al Bono, siempre que estén destinados al sustento del núcleo familiar, y cuya suma total de los avales catastrales no superen los 65 Salarios Básicos Unificados.
8	Tener conformado el núcleo familiar; o, en su defecto, ser una persona mayor de 50 años.
9	No haber sido beneficiario de cualquier otro tipo de Bono para Vivienda.
10	Peribir ingresos hasta 3.5 Salarios Básicos Unificados.
11	Ser propietario del inmueble o estar en trámite de la legalización del dominio.
12	Constar en la base de datos del Registro Social y cumplir con el puntaje establecido (No aplica este requisito para personas migrantes).
13	Estar registrado como persona con discapacidad en el Ministerio de Salud Pública - MSP; y, cumplir con el porcentaje de discapacidad igual o mayor a 40%.

Campos a llenar por el/la ciudadano/a o extranjero/a

Campos a llenar para las personas con discapacidad

Campos a llenar por las personas migrantes (migrantes retornados, emigrantes)



## **BONO PARA CONSTRUCCIÓN EN TERRENO PROPIO**

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias residentes en Ecuador, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para la construcción de su única vivienda, en el terreno de su propiedad.

### **¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIR ESTE BONO?**

1. Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
2. Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país y poseen un terreno en el área urbana, cuya propiedad la demuestren con la presentación de las respectivas escrituras.
3. Quienes vayan a construir la vivienda cuyo valor incluido el avalúo del terreno no supere los \$ 30.000,00 USD.
4. Las familias cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados, SBU.

### **LA FÓRMULA PARA CONSTRUIR LA VIVIENDA ES AHORRO + BONO + CRÉDITO**

#### **EL CRÉDITO**

Servirá para completar el **precio** de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas Populares [www.finanzaspopulares.gob.ec](http://www.finanzaspopulares.gob.ec) o las instituciones financieras que tengan convenio con el MIDUVI.



## **BONO PARA MEJORAMIENTO DE VIVIENDA**

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias que residen en este país, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para mejorar su única vivienda, dejándola en condiciones habitables.

### **¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIR ESTE BONO?**

1. Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
2. Las familias que a nivel nacional únicamente poseen la vivienda que van a mejorar, cuya propiedad se demuestre siendo poseedores legítimos o con la presentación de las respectivas escrituras.
3. Quienes quieran mejorar su única vivienda ubicada en el área urbana, la misma que el costo final una vez aplicado el mejoramiento y sumado el terreno no supere los \$ 30.000.
4. Las familias cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados SBU.

### **LA FÓRMULA PARA CONSTRUIR LA VIVIENDA ES AHORRO + BONO + CRÉDITO**

#### **EL CRÉDITO**

Servirá para completar el **precio** de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas Populares [www.finanzaspopulares.gob.ec](http://www.finanzaspopulares.gob.ec) o las instituciones financieras que tengan convenio con el MIDUVI.



## MI PRIMERA VIVIENDA

Es una ayuda económica que el Gobierno Nacional entrega a las familias que viven en Ecuador, como premio a su esfuerzo por ahorrar, sirve para que la familia complete el financiamiento para la compra de su primera vivienda.

### ¿QUIÉNES PUEDEN RECIBIR ESTE BONO?

1. Los ciudadanos ecuatorianos o extranjeros con residencia permanente en este país, mayores de edad, jefes de un núcleo familiar organizado. Las personas solas sin cargas familiares mayores de 50 años.
2. Las familias que no poseen vivienda en ninguna parte del país.
3. Quienes vayan a comprar viviendas con un valor máximo es USD 30.000 y que estén en programas habitacionales calificados en el MIDUVI.
4. Las familias ecuatorianas cuyos ingresos familiares mensuales no superen los 2,9 Salarios Básicos Unificados.

### LA FÓRMULA PARA COMPRAR LA VIVIENDA ES: AHORRO + BONO + CRÉDITO

#### EL CRÉDITO

Servirá para completar el **precio** de la vivienda, se puede obtener en entidades financieras calificadas por la Corporación Nacional de Finanzas Populares [www.finanzaspopulares.gob.ec](http://www.finanzaspopulares.gob.ec) o las instituciones financieras que tengan convenio con el MIDUVI.



## ANEXO 1

## TIPOLOGÍA DE VIVIENDA Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

## 1. TIPOLOGÍA DE VIVIENDA:

Las viviendas tipo 1 cumplirán las especificaciones técnicas establecidas tanto en departamentos como en casas y su área mínima será 40m<sup>2</sup>. Tendrán como mínimo dos dormitorios, área social (sala-comedor), cocina y baño completo cumpliendo las áreas mínimas por ambiente establecidas por la municipalidad.

ÁREA (M <sup>2</sup> ) MÍNIMO	RECOMENDABLE	PRECIO HASTA (USD)
40	42	15.000

Las viviendas tipo 2 cumplirán las especificaciones técnicas establecidas tanto en departamentos como en casas y su área oscilará entre 42,01m<sup>2</sup> como mínimo y como área recomendable 54m<sup>2</sup>. Tendrán como mínimo dos dormitorios, área social (sala-comedor), cocina y baño completo, cumpliendo las áreas mínimas por ambiente establecidas por la municipalidad.

ÁREA (M <sup>2</sup> ) MÍNIMO	RECOMENDABLE	PRECIO HASTA (USD)
42,01	54	20.000

Las viviendas tipo 3 cumplirán las especificaciones técnicas establecidas tanto en departamentos como en casas y su área preferentemente oscilará entre 54,01m<sup>2</sup> como mínimo y como área recomendable 67m<sup>2</sup>. Tendrán como mínimo tres dormitorios, área social (sala-comedor), cocina y baño completo, cumpliendo las áreas mínimas por ambiente establecidas por la municipalidad.

ÁREA (M <sup>2</sup> ) MÍNIMO	RECOMENDABLE	PRECIO HASTA (USD)
54,01	67	25.000

Las viviendas tipo 4 cumplirán las especificaciones técnicas establecidas tanto en departamentos como en casas y su área oscilará entre 67,01m<sup>2</sup> como mínimo y como área recomendable 78m<sup>2</sup>. Tendrán como mínimo tres dormitorios, área social (sala-comedor), cocina y baño completo, cumpliendo las áreas mínimas por ambiente establecidas por la municipalidad.

AREA (M2) MINIMO	PRECIO HASTA RECOMENDABLE (USD)
67,01	78 30.000

El valor del bono que asigna el MIDUVI se define en función del precio de la vivienda, las áreas establecidas son mínimas y referenciales para cada tipo, además para la asignación del bono el beneficiario cumplirá con el ahorro obligatorio mínimo establecido según la siguiente tabla:

desde	hasta	DEPARTAMENTOS		USD
		Bono obligatorio vivienda (Beneficiario)	Cuota mensual mínima	
15.001 USD	20.000 USD	USD 434 (6 cuotas)	USD 72	USD 706 (9 cuotas)
20.001 USD	25.000 USD	USD 723 (6 cuotas)	USD 120	USD 1.129 (9 cuotas)
25.001 USD	30.000 USD	USD 1.978 (12 cuotas)	USD 165	USD 2.472 (15 cuotas)
		USD 2.529 (12 cuotas)	USD 211	USD 3.146 (15 cuotas)

Adicionalmente a las áreas mínimas establecidas para cada tipología, se deberá cumplir con los siguientes aspectos relacionados a la iluminación y ventilación de los ambientes:

- Los espacios destinados a dormitorios y sala-comedor deben contar con fuentes de iluminación y ventilación natural directa, cumpliendo las normas estipuladas por los municipios respectivos.
- Los espacios destinados a baños, pasillos, bodegas, cocinas podrán contar con fuentes de iluminación y ventilación indirecta, cumpliendo las normas estipuladas por los municipios respectivos.

## 2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS

Las especificaciones técnicas mínimas establecidas para todos los tipos antes señaladas se resumen a continuación:

- 1. ESTRUCTURA.-** El promotor podrá ofertar cualquier sistema estructural siempre que cumpla con las normas de construcción y sismo-resistencia y cuente con las certificaciones necesarias nacionales emitidas por el INEN establecidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción o la norma Nacional que en su lugar se encuentre vigente.

Cualquiera sea el sistema estructural propuesto el promotor debe entregar especificaciones técnicas que señalen con detalle los procedimientos constructivos que deben seguirse para garantizar una estructura sólida y resistente.

- 2. ELEMENTOS DE CIERRE VERTICAL (PAREDES).-** En todos los casos sin importar los elementos que conformen los cierres verticales (paredes), estos deben proteger el interior de agentes atmosféricos y ambientales externos y presentar una resistencia a la intemperie no menor a 15 años. Todos los sistemas propuestos para cierres verticales deben sujetarse en estricto cumplimiento a lo establecido en el Código Ecuatoriano de la Construcción y a las normas vigentes en el país.

El acabado mínimo de las paredes interiores será paletado y enlucido.



En baños se deberá colocar cerámica en el cajón de ducha a una altura de 1.80m.

**3. PISOS.-** Sobre el relleno, debidamente compactado, se fundirá el contrapiso de hormigón de 10 cm. de espesor y de f'c: 180 Kg/cm<sup>2</sup>, se lo construirá monolíticamente.

No se aceptarán pisos irregulares o deformidades, y su acabado será aprobado por la fiscalización.

Previo a la ejecución del contrapiso y la placa de cimentación estructural, en el relleno, se dejarán empotradas las tuberías para instalaciones sanitarias, agua potable y eléctrica.

Los acabados mínimos, deberán ser los siguientes:

3.1 **Área social.-** Hormigón.

3.2 **Cocina.-** Hormigón.

3.3 **Dormitorios.-** Hormigón.

3.4 **Baño.-** Cerámica antideslizante de formato mínimo de 30x30cm, en el cajón de ducha.

**4. CUBIERTAS Y CIELOS FALSOS.-** En viviendas de dos plantas los entrepisos serán de hormigón armado según diseño estructural, y los tumbados tendrán un acabado de paleteado fino chafado.

**5. PUERTAS Y VENTANAS.-** Se colocarán puertas en los accesos de la vivienda y en el baño, esta podrán ser tamboradas en madera o similar con su respectivo tapa marco y cerraduras. Las puertas de acceso pueden ser metálicas o en madera sólida, con la finalidad de garantizar seguridad. En todos los casos las puertas deberán estar terminadas y ajustarse a las dimensiones establecidas en los planos arquitectónicos.

Las ventanas podrán ser de aluminio natural o con color dependiendo el diseño, y el vidrio utilizado será en todos los casos de 4mm. de espesor.

**6. INSTALACIONES Y PIEZAS SANITARIAS.-** Todas las viviendas contarán con instalaciones de agua potable, sanitarias y eléctricas siguiendo las especificaciones técnicas y de seguridad establecidas para cada proyecto y en normas INEN. Los requerimientos mínimos en cuanto a materiales son:

6.1 Tubería PVC.- Diámetro según diseño hidro-sanitario, empotrada para desalojar aguas negras.

6.2 Tubería PVC.- De diámetro según diseños, roscable para agua potable fría y caliente.

6.3 Manguera empotrada para alambres conductores. Alambre conductor de energía eléctrica interna. Sin medidor

6.4 Placas y tacos económicos, tableros de breakers, alambre para teléfono interno.

6.5 Las viviendas además estarán equipadas con piezas sanitarias según el número de baños establecidos para cada proyecto.

6.6 INODORO TANQUE BAJO. Los inodoros serán de losa vitrificada, de color según diseño, para ser fijados conforme las especificaciones técnicas del fabricante.

6.7 LAVAMANOS. Los lavamanos serán de pared de color establecido según diseño, de losa vitrificada, con grifo cromado, con llave de 1/2", desagüe trampa de 1 1/4" con registro de 2", tapón y cadena.

6.8 DUCHA SENCILLA.- Las duchas serán de 1/2", móviles con una llave del mismo diámetro; se colocará rejilla en el piso de la tineta y se construirá el muro de la tineta de acuerdo

a las indicaciones que constan en los planos, el mismo que estará considerado en este rubro.

6.9 LAVAPLATOS DE I POZO -SIN ESCURRIDERA - Los lavaplatos serán metálicos de acero inoxidable, de PVC, o similar integrados al mesón, de un solo pozo, sin escurridera y con accesorios.

7. **INSTALACIONES ELÉCTRICAS.-** Se sujetará a los estándares y especificaciones establecidos por los estudios específicos de cada proyecto, acorde a las normativa nacional vigente; sin embargo se debe considerar como mínimo la instalación de una toma corriente de 220 voltios, para la instalación de una cocina de inducción.

8. **MESÓN DE COCINA.-** Los mesones serán de hormigón armado empotrados según diseño arquitectónico y con recubrimiento de azulejo o similar para proteger de la humedad.

9. **OBRAS EXTERIORES.-** Se requerirán las siguientes:

9.1 ACERAS Y CAMINERÍAS.- Hormigón de 180kg/cm<sup>2</sup> con acabado escobillado.

9.2 BORDILLOS.- Hormigón de 180kg/cm<sup>2</sup>, de 10 x 35 cm fundido en sitio o prefabricado.

9.3 VIAS INTERIORES.- Adoquinado

9.4 ÁREAS VERDES Y JARDINES COMUNALES.- Encespadas

9.5 REDES DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALCANTARILLADO: Según normas INEN y cálculo de ingeniería respectivo. Los proyectos nuevos deberán contemplar todos los ductos requeridos para tener redes eléctricas subterráneas.

Las especificaciones técnicas de las viviendas deberán ser ingresadas conforme lo solicitado en el literal G en la ficha adjunta.

*Q*

*M.*

*Q*

## FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN

### TIPO DE VIVIENDA QUE SOLICITA

Vivienda Interés Social  Vivienda Interés Prioritario  Departamento

### INFORMACIÓN GENERAL

NOMBRES: \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_  
 C.I. / RUC: \_\_\_\_\_ INSTRUCCIÓN: \_\_\_\_\_ FECHA DE NACIMIENTO: Día: \_\_\_\_\_ Mes: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_  
 DIRECCIÓN DEL DOMICILIO: \_\_\_\_\_ TEL.: \_\_\_\_\_ CEL.: \_\_\_\_\_

Provincia: \_\_\_\_\_ Cantón: \_\_\_\_\_ Barrio/Sector: \_\_\_\_\_ E-mail: \_\_\_\_\_  
 ESTADO CIVIL: Soltero/a  Viudo/a  Separado/a   años  
 Casado/a  Divorciado/a  Unión libre  años

### DATOS DEL CÓNYUGE O PAREJA

NOMBRES: \_\_\_\_\_ APELLIDOS: \_\_\_\_\_  
 C.I. / RUC: \_\_\_\_\_ INSTRUCCIÓN: \_\_\_\_\_ FECHA DE NACIMIENTO: Día: \_\_\_\_\_ Mes: \_\_\_\_\_ Año: \_\_\_\_\_

### DATOS DE LA FAMILIA

N° de Miembros de Familia con Carnet CONADIS: \_\_\_\_\_ N° de Miembros de Familia con ENFERMEDAD DE TRATAMIENTO CONTINUO: \_\_\_\_\_

### ESTRUCTURA DEL GRUPO FAMILIAR

NOMBRES	PARENTESCO	ESTADO CIVIL	EDAD	OCUPACIÓN	CARNET DE CONADIS
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %
					Si <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> %

### ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL TITULAR

Ama de Casa:  Telf.: \_\_\_\_\_  
 Negocio Propio:  Nom. del Negocio: \_\_\_\_\_ Dirección: \_\_\_\_\_ Telf.: \_\_\_\_\_ Antigüedad: \_\_\_\_\_  
 Empleado Público:  Nom. Empresa: \_\_\_\_\_ Cargo: \_\_\_\_\_ Antigüedad: \_\_\_\_\_  
 Empleado Privado:  Dirección: \_\_\_\_\_ Telf.: \_\_\_\_\_  
 Jubilado:

### ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL CÓNYUGE

Ama de Casa:  Telf.: \_\_\_\_\_  
 Negocio Propio:  Nom. del Negocio: \_\_\_\_\_ Dirección: \_\_\_\_\_ Telf.: \_\_\_\_\_ Antigüedad: \_\_\_\_\_  
 Empleado Público:  Nom. Empresa: \_\_\_\_\_ Cargo: \_\_\_\_\_ Antigüedad: \_\_\_\_\_  
 Empleado Privado:  Dirección: \_\_\_\_\_ Telf.: \_\_\_\_\_  
 Jubilado:

### INFORMACIÓN ECONÓMICA DEL GRUPO FAMILIAR

Ingresos Mensuales	Valor	Gastos Mensuales	Valor	Activos	Valor	Pasivos/Deudas	Valor
Sueldo	\$	Alimentación	\$	Monto de ahorro	\$	Monto total del crédito	\$
Por negocio propio	\$	Arriendo	\$	Mercaderías	\$	Proveedores	\$
Del conyuge	\$	Educación / Salud	\$	Muebles y electrodomésticos	\$	Particulares	\$
Por arriendos	\$	Vestuario	\$	Casa y/o terrenos	\$	Otros (especifique)	\$
Por servicios	\$	Agua, luz, teléfono	\$	Vehículo(s)	\$		
Por intereses	\$	Transporte	\$	Otros (especifique)	\$		
Pensión jubilación	\$	Cuotas de préstamos	\$	1.TOTAL	\$	2.TOTAL	\$
Otros	\$	Otros	\$				
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>				
TOTAL: INGRESOS - GASTOS =				TOTAL PATRIMONIO: (Activos - Pasivos) =			





