



UNIVERSIDAD TÉCNICA PARTICULAR DE LOJA
La Universidad Católica de Loja

ÁREA TÉCNICA

TITULACIÓN DE ARQUITECTO

**Políticas Habitacionales. Estudio de vivienda de mercado como aporte a la
planificación.**

TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

AUTOR: Córdova Paute, Marco Antonio

DIRECTOR: Galarza Viera, José Luis, Arq.

LOJA – ECUADOR

2014

APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

Arquitecto

José Luis Galarza Viera

DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN

De mi consideración:

El presente trabajo de fin de titulación: “Políticas Habitacionales. Estudio de vivienda de mercado como aporte a la planificación” realizado por Córdova Paute, Marco Antonio; ha sido orientado y revisado durante su ejecución, por cuanto se aprueba la presentación del mismo.

Loja, marzo del 2014

f).....

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, Córdova Paute, Marco Antonio declaro ser autor (a) del presente trabajo de fin de titulación “Políticas Habitacionales. Estudio de vivienda de mercado como aporte a la planificación” de la titulación de Arquitecto, siendo Galarza Viera, José Luis, Arq., director (a) del presente trabajo; y eximo expresamente a la Universidad Técnica Particular de Loja y a sus representantes legales de posibles reclamos y acciones legales. Además certifico que las ideas, conceptos procedimientos y resultados vertidos en el presente trabajo investigativo, son de mi exclusiva responsabilidad.

Adicionalmente declaro conocer y aceptar la disposición del Art. 67 del Estatuto Orgánico de la Universidad Técnica Particular de Loja que en su parte pertinente textualmente dice: “Forman parte del patrimonio de la Universidad la propiedad intelectual de investigaciones, trabajos científicos o técnicos y tesis de grado que se realicen a través, o con el apoyo financiero, académico o institucional (operativo) de la Universidad”.

f.....

Autor: Córdova Paute, Marco Antonio

Cédula: 1103293138

DEDICATORIA

Para Dios que voy a servirle con mi profesión, y mi familia que son los pilares fundamentales en mi vida, que gracias a sus enseñanzas y consejos, ha logrado lo que hoy disfruto.

Marco Antonio

AGRADECIMIENTO

A MIS PADRES, que con su esfuerzo son la motivación de mi vida.

A MI HERMANA Y MIS ABUELOS, que es la luz de mis ojos.

A MI DIRECTOR Arq. José Luis Galarza V., que con sus conocimientos y dirección se lograron obtener una buena investigación y a todas las personas que hicieron posible este peldaño profesional en mi vida.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CARÁTULA	i
APROBACIÓN DEL DIRECTOR DEL TRABAJO DE FIN DE TITULACIÓN	ii
DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	iii
DEDICATORIA	iv
AGRADECIMIENTO	v
ÍNDICE DE CONTENIDOS	vi
ÍNDICE DE TABLAS	viii
ÍNDICE DE IMÁGENES	ix
ÍNDICE DE GRÁFICOS	xi
RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN	3
CAPITULO I	13
1. Marco Teórico	13
1.1. Conceptos básicos	14
1.1.1. Vivienda	14
1.1.1.1. Tipos de construcción de viviendas	15
1.1.2. Lotizaciones	24
1.2. Viviendas de mercado	25
1.3. Políticas habitacionales	27
1.3.1. Las políticas habitacionales en América del sur	27
1.3.1.1. Casos referentes	28
1.3.2. Las políticas habitacionales en Ecuador	33
1.3.2.1. Políticas en el Sector Público	34
1.3.2.2. Políticas en el Sector Privado	37
1.3.2.3. Políticas conjuntas o mixtas	41
1.3.3. Las políticas de vivienda en la ciudad de Loja	43
1.3.3.1. Planes de desarrollo urbano en la ciudad de Loja	44
CAPITULO II	46
2. Diseño metodológico	46
2.1. Tipo de estudio	47
2.1.1. Área de estudio	47
2.2. Población	50
2.2.1. Recolección de datos	50

2.2.2. Recolección de información	51
2.3. Métodos	51
CAPITULO III	53
3. Diagnóstico de Resultados	53
3.1. Situación y estado de la vivienda	54
3.1.1. Vivienda de mercado en Ecuador	55
3.1.1.1. Factores condicionales de la Vivienda	57
3.1.2. Vivienda de mercado en la ciudad de Loja	60
3.1.2.1. Distribución espacial de la vivienda	63
3.1.2.2. Tendencia de crecimiento de la ciudad de Loja	65
3.1.2.3. Programas de vivienda desarrollados en la ciudad de Loja	67
CAPITULO IV	86
4. Propuesta	86
4.1. Plan Habitacional Élite	87
4.1.1. Análisis del diseño urbano	87
4.1.1.1. Equipamiento	87
4.1.1.2. Viabilidad	87
4.1.2. Diagnóstico físico – espacial	92
4.1.2.1. Vivienda	92
4.1.2.2. Características de ocupación	92
4.2. Lineamientos generales para proponer o reformar las políticas habitacionales en la provincia de Loja.	96
4.2.1. Modelo de integración	97
4.2.2. Modelo económico	97
4.2.3. Modelo habitacional	98
4.2.4. Modelo de producción	99
4.3. Adecuación de las políticas habitacionales	99
4.3.1. Políticas sociales	99
4.3.2. Políticas económicas	100
4.3.3. Políticas de integración	100
4.3.3.1. Con el Estado Ecuatoriano	100
4.3.3.2. La Participación Ciudadana	101
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	103
BIBLIOGRAFÍA	

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Calidad de vivienda caso Argentina	32
Tabla 2. Viviendas y periodos	34
Tabla 3. Déficit cuantitativo habitacional por región y área de residencia: 1982 – 2010	56
Tabla 4. Ingresos económicos en relación al salario básico unificado	61
Tabla 5. Ingresos económicos	62
Tabla 6. Viviendas en Loja	63
Tabla 7. Ocupación de la vivienda	64
Tabla 8. Distritos del suelo urbano en la ciudad de Loja	66

ÍNDICE DE IMAGENES

Imagen 1. Vivienda en adobe	15
Imagen 2. Vivienda de ladrillo y acero	16
Imagen 3. Vivienda estructural	17
Imagen 4. Vivienda en acero	18
Imagen 5. Vivienda por lote	19
Imagen 6. Condominio	19
Imagen 7. Vivienda Unifamiliar	21
Imagen 8. Vivienda dúplex	21
Imagen 9. Vivienda multifamiliar	22
Imagen 10. Condominio vertical	23
Imagen 11. Condominio horizontal	23
Imagen 12. Condominio mixto	24
Imagen 13. Lotización colina de Montalva (Perú)	25
Imagen 14. Plan de Vivienda otorgado por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	29
Imagen 15. Plan Habitacional de Vivienda del Fondo Nacional de Ahorro	30
Imagen 16. Plan Habitacional de Vivienda en Argentina	31
Imagen 17. Vivienda tipo del Plan de Vivienda Chile (2010)	32
Imagen 18. Plano de la ciudad de Loja	71
Imagen 19. Plano urbanización Ciudad Alegría	74
Imagen 20. Fachada principal	75
Imagen 21. Bloque de Departamentos	76
Imagen 22. Plano urbanización Ciudad Victoria	78
Imagen 23. Fachada frontal plan única	80
Imagen 24. Fachada posterior planta única	81
Imagen 25. Distribución de áreas planta única	82
Imagen 26. Fachada frontal dos plantas	83
Imagen 27. Plano planta baja	84
Imagen 28. Plano planta alta	85
Imagen 29. Equipamiento urbano Plan Habitacional Élite	88
Imagen 30. Análisis áreas verdes Plan Habitacional Élite	89
Imagen 31. Linderos Plan Habitacional Élite	90
Imagen 32. Análisis vial Plan Habitacional Élite	91
Imagen 33. Áreas de las viviendas Plan Habitacional Élite	93

Imagen 34. Análisis de circulación Plan Habitacional Élite	94
Imagen 35. Fachada casa habitacional Plan Élite	95

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Mapa de la provincia de Loja	48
Gráfico 2. Mapa de la ciudad de Loja	49
Gráfico 3. Crecimiento poblacional de Loja	61
Gráfico 4. Condiciones económicas	62
Gráfico 5. Número de urbanizaciones en Loja	64
Gráfico 6. Tendencias de vivienda en la ciudad de Loja	65

RESUMEN

Se realizó el estudio de la vivienda de mercado y las políticas habitacionales vigentes en la ciudad de Loja, con el objetivo de conocer los principales planes habitacionales y los distintos factores que influyen para el desarrollo de estas urbanizaciones. Para cumplir tales objetivos se aplicó el análisis de criterios y diagnóstico donde se utilizaron los métodos deductivo, inductivo y marco lógico para el correcto manejo de la información.

Como resultado se pudo registrar que en la actualidad existen dos planes de vivienda Ciudad Alegría y Ciudad Victoria desarrollados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja; así mismo se pudo determinar que las principales políticas habitacionales son: no poseer ningún bien inmueble, y al adquirir la vivienda constituirla como patrimonio familiar, con la finalidad de evitar que se la utilice como un negocio de lucro.

Finalmente, se identifica que la vivienda de mercado desarrollada en la ciudad de Loja, se encuentra inmersa en políticas habitacionales que no establecen una correcta calidad de vida, ya que no se logra utilizar correctamente los espacios.

PALABRAS CLAVES: Vivienda de mercado, Políticas habitacionales, Planes de Vivienda, Urbanizaciones.

ABSTRACT

The study of the housing market and housing policies in force was conducted in the city of Loja, in order to know the main housing plans and the various factors that influence the development of these developments. To meet these objectives the analysis of diagnostic criteria and where deductive and inductive logic for proper information management framework was applied methods were used.

As a result it was able to record that two housing schemes Joy and Victoria City developed by the Autonomous Decentralized Municipal Government of Loja today; Likewise it was determined that the main housing policies are not own any real property, and purchasing the property as homestead constitute it, in order to avoid being used as a business for profit.

Finally, it is identified that the housing market developed in the city of Loja, is immersed in housing policies that do not establish a proper quality of life, as it does not properly use the spaces.

KEYWORDS: Housing market, housing policy, Housing Plans, Developments.

INTRODUCCIÓN

Uno de los principales problemas existentes en los países latinoamericanos son las políticas habitacionales y el déficit de la vivienda que existe en estos territorios, se puede identificar la carencia de los pobladores y los escasos recursos económicos con los que cuentan; los cuales no les permite adquirir una vivienda en un mercado tan competitivo.

Ecuador en su territorio alberga alrededor de 15.737.878 habitantes, por lo que el actual gobierno alberga una tendencia de regeneración social mediante políticas de viviendas de interés social, basadas en la “Constitución emitida en Montecristi, el Plan Nacional del Buen Vivir y la política gubernamental le otorgan una alta prioridad a la construcción de Vivienda de Interés Social para la solución del problema del déficit habitacional”.

Tomando en consideración la estabilidad económica que se está desarrollando actualmente en el Ecuador, este no es un tema que se logre evadir aún, pese que los altos índices de crecimiento poblacional y de estabilidad laboral aun existe una parte de la población que no logra adquirir una vivienda propia, por lo que tienen que seguir sumergidos en los cuantiosos arriendos esto se debe a la escasa vivienda de mercado que se desarrolla en el país.

Ahora bien proyectándonos específicamente en el tema de investigación; la vivienda de mercado en la ciudad de Loja, se puede identificar diferentes planes de vivienda donde intervienen entidades gubernamentales del país, el Gobierno Municipal Descentralizado del cantón Loja, entidades privadas y económicas que permiten hacer realidad un sueño de la mayoría de los habitantes que es el de tener una vivienda propia.

Según los datos obtenidos en el estudio desarrollado por el INEC en la ciudad de Loja existe un alto porcentaje de habitantes que tienen una vivienda propia que está completamente cancelada (48,9%), la están pagando (6,1%) y les ha sido heredada (9,2%); lo que indica que el 35,8% aún no cuentan con una vivienda propia; siendo este un porcentaje elevado se considera que las tendencias en la ciudad desde el año 2001 se han ido incrementando considerablemente.

La tendencia habitacional se ha ido incrementando considerablemente en los últimos años en la ciudad de Loja donde se presenta un gran incremento de planes habitacionales que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja ha desarrollado desde los años 70 de la década anterior entre los más representativos están: Bellavista, Los Molinos,

Turunuma, Ciudadela el Maestro, Los faiques, El tejlar, Pradera I, II, III, Rivera I y II, Zamora Huayco, Yahuarcoma, Los Geranios, Sauces Norte (Motupe), Motupe 5ta. Etapa, La Inmaculada, Los Rosales, Ciudadela UNE, Tierras Coloradas, mientras que en la actualidad se encuentran en proceso Ciudad Alegría y Ciudad Victoria.

Cada uno de estos planes habitacionales se han ido mejorando con el pasar de los años aunque se han demostrado declinaciones entre una década a otra aún el Gobierno se encuentra en proceso de mejoramiento para cada plan habitacional, considerando los cambios en torno a la modernización y al cambio poblacional que se genera cada año.

El Plan Habitacional Élite se lo desarrolló con la finalidad de consistir como base estructural para futuras urbanizaciones ya que se encuentra en los márgenes de los espacios mínimos que se deben utilizar de acuerdo a las leyes establecidas; es por esto que al compararlo con el Plan Ciudad Victoria encontramos algunas deficiencias que se deben considerar para mejorar el proceso de construcción y desarrollo de las urbanizaciones, logrando así a través de la implementación y adecuación de las políticas habitacionales entregar una vivienda digna para una correcta calidad de vida de los ciudadanos.

II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El crecimiento poblacional que se ha generado en los últimos años es un problema mundial, se han presentado casos en varios países de América Latina como es el caso del Ecuador y en estudios recientes en la ciudad de Loja, siendo este el principal factor para uno de los problemas que se han presentado para las familias como es tener una vivienda que ofrezca los recursos necesarios para una vida digna.

Es por esto que desde hace varios años atrás los gobiernos descentralizados se han encargado de crear planes de vivienda que puedan permitir a las personas de escasos recursos económicos tener fácil acceso a una vivienda propia, con el apoyo de distintas organizaciones e instituciones públicas que facilitan el proceso, los cuales se manejan a través de políticas habitacionales, aunque estas no permiten el correcto uso de dichas viviendas.

Por lo tanto existe la necesidad latente de desarrollar y mejorar las políticas habitacionales, con el objetivo de que las familias gocen de una vivienda adecuada y digna que garantice el desarrollo normal del ser humano.

III. JUSTIFICACIÓN

El crecimiento de las zonas urbanas al punto de constituir la formación de las metrópolis, se dan en base a un orden habitacional sustentable que permita solventar la demanda de vivienda de parte de la sociedad, teniendo que establecerse medidas favorables tanto en las políticas habitacionales como en el desarrollo de los planes de vivienda.

La existencia de datos que establecen que de cada dos hogares uno estaría en déficit al final de la década y en consideración al crecimiento poblacional y la formación de nuevos hogares, se calcula que el Ecuador necesitará producir más de medio millón de viviendas cada año (INEC, 2010) para eliminar totalmente el déficit habitacional entre el 2010 y 2015. Del total de estas necesidades, poco más de 110.000 unidades serán requeridas solamente para cubrir la formación de nuevos hogares cada año.

Al manejar estos datos se ve reflejada la necesidad de una investigación que permita determinar ¿Cuáles son las fortalezas de las políticas habitacionales?, ¿Cuáles son las debilidades de las políticas que se encuentran en proceso de aprobación?, con estas respuestas poder establecer los parámetros urbanos, legales y tectónicos de una vivienda de mercado accesible a la población sin dejar de lado la calidad, el espacio, y que sea una vivienda digna de un ser humano.

IV. OBJETIVOS

Objetivo General

Analizar el mercado de vivienda en la ciudad de Loja y el tipo de políticas habitacionales aplicadas.

Objetivos Específicos

- Estudio de los planes de vivienda que se han desarrollado en la ciudad de Loja hasta la actualidad.
- Reconocer las políticas habitacionales que se manejan en los planes habitacionales vigentes en la ciudad de Loja.
- Realizar un estudio comparativo de planes de vivienda en la ciudad.
- Proponer modelos ó lineamientos urbanísticos que mejoren o fortalezcan dichas políticas.

V. HIPÓTESIS

La constitución de nuevos modelos, lineamientos ó políticas habitacionales adecuadas, generará una solución habitacional distinta y mejorada así como destinada a solucionar los problemas de déficit de vivienda y mejorar la calidad de vida de los pobladores de la ciudad de Loja

CAPÍTULO I
1. MARCO TEÓRICO

1.1. Conceptos básicos

1.1.1. Vivienda

“La necesidad de un refugio, parece ser la función primera y fundamental de la vivienda. Diseñada para proteger a los humanos de las inclemencias del tiempo y los depredadores, es considerada un área privada, a cuyo espacio tienen acceso ciertas personas y otros lo tienen prohibido”¹

La vivienda es considerada como un espacio privado, la situación de los depredadores ya no es considerada dentro de los espacios urbanos, pero sin embargo, esta área privada mantiene un costo, una inversión que es aplicada por todas las personas es por ello que en una definición actual de vivienda es: “Espacio físico, generalmente un edificio, cuya principal razón de ser será la de ofrecer refugio y descanso, gracias a las habitaciones que ostenta en su interior, a las personas y todo lo que ellas traerán consigo como sus enseres y propiedades personales. Cuando se menciona refugio, fue porque la vivienda, además de ofrecer un espacio para descansar y resguardar las más inmediatas pertenencias, sirve además para proteger de las inclemencias del tiempo y de algún otro tipo de amenaza natural que puede afectar la tranquila existencia en caso de tener que vivir a la intemperie y a la suerte”².

La vivienda se entiende como un sistema integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización o servicios, y el equipamiento social-comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. “Al mismo tiempo tiene su manifestación en diversas escalas y lugares, como son: localización urbana o rural, barrio o vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. Sus diversos atributos se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticas y significativas), materiales y ambientales”³.

“Desde un enfoque como proceso habitacional, incluye todas las fases, entre ellas la prospección, la planificación, la programación, el diseño, la construcción, la asignación y transferencia, el alojamiento y mantención, el seguimiento y evaluación. En dicho proceso

¹ ALMEIDA, C., MORA, J., y REIS, F., (2010): Vivienda y territorio, Revista electrónica de Medio

² Diccionario ABC, (2007) Definición de Vivienda En definicionabc.com Recuperado de <http://www.definicionabc.com/social/vivienda.php>

³ Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile (2014) Objetivos de Magíster en Hábitat Residencial. En [fau.uchile.cl](http://www.fau.uchile.cl) Recuperado de <http://www.fau.uchile.cl/postgrado/magisteres/habitat-residencial/magister-en-habitat-residencial/64154/objetivos>

participan como actores las personas y entidades de los sistemas público, privado, técnico-profesional y poblacional”⁴.

1.1.1.1. Tipos de construcción de viviendas.

Es necesario conocer el tipo de construcción utilizado en la vivienda que se encuentra en nuestro entorno para poder determinar las cualidades de la misma en base a los requerimientos actuales, mediante la descripción de empleo de materiales, costos, medios políticos y espacios utilizados para la expansión urbana.

a) Vivienda de Adobe.

“El adobe es un ladrillo de barro sin cocer, es el material económico usado en las zonas rurales para construir casas de un solo piso”⁵.



Imagen 1. Vivienda en adobe
Fuente: Inventario INPEC Loja.

En la actualidad aún se sigue empleando este tipo de material, que varias décadas atrás fue utilizado en las zonas urbanas, y es por ello que en las zonas centrales de las principales ciudades del Ecuador, se puede apreciar varias construcciones que preservan el empleo del adobe, como muestra de la riqueza ancestral de tipo colonial, e incluso los municipios han decidido establecer una zona de protección para dichas viviendas al catalogarlas como patrimonio cultural, lo cual impide su destrucción, y en el caso de modificación esta debe de conservar su aspecto principal.

⁴ HARAMOTO, Edwin (1998) Conceptos básicos sobre vivienda y calidad. Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile, pág. 3

⁵ OSGIRO, Fernando, (1999): Construcción de vivienda económica en adobe estabilizado, Lima – Perú, pág. 9

b) Vivienda de ladrillo y acero.

Esta arquitectura se caracteriza por el empleo del ladrillo y posterior revestido con mortero de hormigón, dando a los constructores nuevas posibilidades arquitectónicas, donde las edificaciones alcanzan una altura de tres o cuatro pisos, desaparecen los aleros en cubierta y en su lugar un muro de ladrillo que oculta la cubierta de la casa.



Imagen 2. Vivienda de ladrillo y acero

Fuente: El autor

“El ladrillo puede ser considerado un elemento básico para la construcción, algo que debe utilizarse para crear la base de una estructura edilicia y que luego debe cubrirse con diversos materiales para conseguir un acabado parejo que cumpla ciertos requisitos estéticos y de higiene, las tendencias de la moda suelen ser impredecibles y desde hace unos cuantos años la decoración con ladrillos vistos (también llamada *ladrillos a la vista*) se ha vuelto cada vez más popular, y existen diversas maneras de implementarla”⁶.

Este tipo de vivienda “permite la construcción en base a una conImagenciación estructural, con componentes de dimensiones apropiadas y materiales con una proporción y resistencia suficiente para soportar la acción de las fuerzas causadas por sismos frecuentes”⁷

Es actual y aplicada al entorno, la misma que debe de cumplir con la función principal de la vivienda, dando protección y siendo resistente, soportando las actuales exigencias sísmicas, que son los daños que provocan la naturaleza y que más interés mantiene la comunidad al momento de adquirir su propia casa. La estructura de acero junto a la mampostería y ladrillo da origen a las casas resistentes y son las que notablemente prevalecen en la construcción

⁶ Wordpress (2008) Definición de ladrillo En definición.de Recuperado de <http://definicion.de/ladrillo/>

⁷ CARDONA, Omar, (2001) Manual de construcción, evaluación y rehabilitación sismo resistente de viviendas en mampostería, Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, pág., 11

actual, donde permite la edificación elevada dando origen a la propiedad horizontal.

c) Viviendas estructurales.

“Se sustenta en la construcción alivianada en base al empleo de estructuras que contienen elementos como: cimientos, columnas, vigas y lozas de entrepiso”⁸.



Imagen 3. Vivienda estructural

Fuente: El autor

En el medio es aplicado con bastante cotidianidad en relación a los bajos costos de inversión que representan, y por lo general implican ganar espacio y elevar más pisos en una edificación ya elaborada sin que esto involucre la infraestructura o el peso que soportan las bases de la edificación que requiere de este tipo de construcciones.

d) Viviendas elevadas en acero.

Conocidas como edificios o rascacielos representan las construcciones de vanguardia y de sofisticada aplicación del conocimiento arquitectónico y de ingeniería, comúnmente diseñada para oficinas, pero los requerimientos de vivienda las han llevado a modificarse para ser habitables.

Estas construcciones pueden llegar a elevarse hasta los 25 o 30 pisos, aunque la estructura es pesada y reforzada con hierro en forma de varilla a diferencia de los edificios de las grandes potencias cuya base es de cimientos de concreto sembrados a una profundidad de unos 30 metros debajo del suelo para hacer de la edificación sólida y resistente ante los

⁸ NOVAS, Joel. (2010): Sistemas constructivos prefabricados aplicables a la construcción de edificaciones en países en desarrollo, Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, pág. 4.

fenómenos naturales.



Imagen 4. Vivienda en acero
Fuente: ZORRILLA, Héctor (2013)

Para este tipo de construcciones es necesario contar con una infraestructura adicional en la ciudad donde se va a instalar y ello implica un sistema de alcantarillado adecuado para evacuar las aguas servidas y las de lluvia, además de contar con un excelente sistema de agua potable en nivel de potencia del caudal para que pueda abastecer en base a la elevación del edificio, un sistema de red vial adecuado para evitar congestión y espacios verdes de recreación para la población que habita en este tipo de edificaciones.

Es necesario implementar medidas de seguridad en los edificios como por ejemplo un sistema de incendios ágil que permita controlar flagelos e incluso apagar incendios en su totalidad hasta que lleguen los grupos de auxilio como es el cuerpo de bomberos, debido a que en base a la elevación de los edificios implica una dificultad en la llegada de la prestación del auxilio.

e) Construcción de viviendas por lotes.

En este tipo de construcciones nos permiten conocer o mantener una perspectiva sobre los requerimientos de vivienda de nuestro entorno y determinar cuál de ellos puede ser aplicado para solventar la demanda social en consideración a los costos de inversión y al nivel de ganancias de la población.



Imagen 5. Vivienda por lote

Fuente: El autor

La construcción de viviendas por lotes se divide en:

Condominios.

“El condominio es una forma de propiedad sobre un grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tienen un derecho singular y exclusivo sobre su propiedad y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute”⁹.



Imagen 6. Condominio

Fuente: El autor

⁹ CONAVI, (2010): Código de Edificación de Vivienda, Gobierno Federal de México, Segunda Edición, pág. 56.

Este tipo de construcciones por lo general aplican el uso adecuado de los espacios tanto en las viviendas como en la solución de espacios de estacionamiento y zonas verdes, constan de una infraestructura adecuada de alcantarillado y abastecimiento de agua potable, a más de un excelente cableado y distribución de energía eléctrica, telefonía y servicios de internet y televisión pagada.

Los condominios son el tipo de edificación aplicable al entorno social, pero dadas sus estructuras económicamente representa una inversión elevada en los interesados, es decir a personas con un poder adquisitivo aceptable que puedan acceder a este tipo de viviendas, por lo general diseño de estas conjuntos cumplen los requerimientos de confort y comodidad, seguridad y garantía establecidos para sus dueños, sin dejar de lado la parte formal del proyecto. Sin embargo no suele considerarse aún un medio aplicable que solvente los requerimientos de viviendas debido a que la mayoría de la población no mantiene ingresos estables o conformes que permitan invertir en un tipo de vivienda de condominios, estos se caracterizan por la existencia de áreas comunales que son:

Área privativa. Es aquella de propiedad exclusiva del condómino¹⁰.

Área común. Es aquella cuya propiedad es común al conjunto de condóminos, y que debe permanecer indivisa y de uso general para los mismos¹¹.

Este tipo de construcciones son establecidas por el Municipio de Loja y de uso de la comunidad, en las denominadas construcciones sociales o viviendas populares que mantienen al igual que en las construcciones particulares.

Área común de uso restringido. Es aquella cuya propiedad es común a solamente una parte de los condóminos, conforme a las disposiciones establecidas al momento de la creación del lugar o modificadas por la asamblea de condóminos¹².

Contemplando las ordenanzas municipales o de vivienda que se presenta en cada región, se aplica este tipo de construcción que tienden a elevar el costo de las viviendas y que deben ser asignadas de manera responsable para que no afecte a la economía local.

¹⁰ CONAVI, (2010): Código de Edificación de Vivienda, Gobierno Federal de México, Segunda Edición, pág. 56.

¹¹ *Ibíd.*

¹² *Ibíd.*, pág. 57.

Los condominios habitacionales, podrán ser de los siguientes tipos:

Unifamiliar. En donde la construcción está destinada para alojar una sola familia por predio¹³.

Este tipo de casa elaboradas dentro de un condominio de modo individual prevalece por la privacidad que otorga a los que la habitan, de esta manera es dueño de su espacio y no mantiene sobre su edificación alguna otra construcción que comprometa su espacio habitacional en relación a las servidumbres de tránsito que poseen las otras construcciones e irrumpen en la entrada y salida de su vivienda, siendo una construcción costosa que permite al dueño ser dueño del suelo o terreno y de la edificación con los extras aplicados a la edificación.



Imagen 7. Vivienda Unifamiliar
Fuente: El autor

Dúplex o Doble. En donde la construcción está destinada para alojar dos familias en un mismo predio¹⁴.



Imagen 8. Dúplex
Fuente: Clasiar (2014)

¹³ CONAVI, (2010): Código de Edificación de Vivienda, Gobierno Federal de México, Segunda Edición, pág. 57

¹⁴ Ibídem

Un dúplex, es una vivienda que tiene dos pisos conectados entre sí por una escalera interior, usualmente paralelas, normalmente los dúplex tienen el tamaño de una casa normal. También se puede incluir el caso de dos viviendas unidas en paralelo. Es habitual encontrar edificios con apariencia de casa de ciudad, con dos entradas diferentes. Este tipo de viviendas dúplex son especialmente comunes en Estados Unidos e Inglaterra. También son muy comunes en Argentina y Bolivia¹⁵.

Plurifamiliar o Multifamiliar. En donde la construcción está destinada para alojar más de dos familias en un mismo predio”¹⁶.



Imagen 9. Vivienda multifamiliar
Fuente: Galería de imágenes 3D (2011)

La vivienda multifamiliar es un recinto donde unidades de vivienda superpuestas albergan un número determinado de familias, cuya convivencia no es una condición obligatoria. El espacio está bajo un régimen de condominio, con servicios y bienes compartidos; tales como la circulación (escaleras y ascensores), bajantes de basura, estacionamientos, acometidas de servicio, áreas verdes y sociales, entre otros¹⁷.

Los condominios pueden ser de tipo vertical, horizontal, y mixto.

¹⁵ Enciclopedia Británica. (1952) Fourplex En merriam-webster.com Recuperado de <http://www.merriam-webster.com/dictionary/fourplex>

¹⁶ Ibidem. CONAVI

¹⁷ MALDONADO, Gabriela (2009) Vivienda multifamiliar. En scribd.com Recuperado de <http://es.scribd.com/doc/77234018/VIVIENDA-MULTIFAMILIAR>

Condominio Vertical. La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un piso, departamento, vivienda o local de un edificio y además, copropietario de sus elementos y áreas comunes, así como del terreno e instalaciones de uso general¹⁸.



Imagen 10. Condominio Vertical
Fuente: Empresa Municipal de vivienda, GAD

Condominio Horizontal. La modalidad en la cual cada condómino es propietario de un área privativa del terreno, y en su caso, de la edificación que se construya en ella, a la vez que es copropietario de las áreas, edificios e instalaciones de uso común¹⁹.



Imagen 11. Condominio Horizontal
Fuente: Wordpress, (2008)

La noción de condominio suele aplicarse a los inmuebles de propiedad horizontal. En estos casos, una persona es la propietaria de la unidad que compra un departamento dentro de un edificio y co-propietaria de los espacios comunes (pasillos, ascensores, etc.). Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los co-propietarios. Para facilitar la administración, es frecuente que los co-propietarios del condominio

¹⁸ ROKKINA (2012) Glosario En rokkina.com Recuperado de <http://www.rokkina.com/diccionario>

¹⁹ CONAVI, (2010): Código de Edificación de Vivienda, Gobierno Federal de México, Segunda Edición, pág. 57.

contraten los servicios de alguien externo que se encargue de liquidar los gastos, a quien llaman Administrador²⁰.

Condominio Mixto. Formado por condominios horizontales y verticales que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como edificios, torres, manzanas, secciones o zonas²¹.



Imagen 12. Condominio mixto

Fuente: Expo canning, 2008

Atendiendo a su uso; podrán ser:

- **Habitacional.** Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa están destinadas a la vivienda;
- **Comercial o de Servicios.** Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido;

1.1.2. Lotizaciones.

Se entiende por lotización a “la parcelación de una extensión de terreno para su posterior comercialización, la misma que mantiene las condiciones adecuadas para la edificación de viviendas”, el loteamiento “es el fraccionamiento de tierras que exija apertura de calles, con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente y que modifique la estructura básica de los parcelarios existentes, la división en lotes de una extensión de terreno para la edificación individual de su vivienda²²”.

²⁰ Wordpress (2008) Definición de condominio En definicion.de Recuperado de <http://definicion.de/condominio/>

²¹ Wordpress (2010) Definición de condominio En vivook.com Recuperado de <http://vivook.com/blog/2010/09/24/definicion-de-condominio/>

²² CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA, (2011). Decreto 1183 del 8 de noviembre del 2011, Ordenanza 6.401, Argentina, pág. 1.



Imagen 13. Lotización Colina de Montalva (Perú)
Fuente: ORBEGOSO, Oscar (2011)

Las necesidades y anhelos de vivienda propia son bien conocidas por los lotizadores, quienes han armado un aparataje de seducción en torno a tales ilusiones; conocen bien el entorno y contexto cultural de las personas interesadas, puesto que en muchas ocasiones provienen de grupos muy cercanos.

“Las políticas de hábitat y vivienda orientada hacia la población con menos ingresos, permite a varios grupos de inversionistas que posean grandes extensiones de terrenos en lugares propicios para la edificación, a la entrega de proyectos de parcelación o lotización presentados por los interesados, previo Informe de la Oficina de Planificación Física y Urbana de la municipalidad, los mismos que propenderán el Desarrollo Físico Cantonal y Urbanístico”²³.

1.2. Viviendas de mercado.

La segregación social viene impulsada por las fuerzas del mercado a través de la producción y el uso del espacio urbano. Desde los planificadores urbanos hasta los promotores de vivienda, se actúa en la subdivisión y en la mercantilización del espacio urbano que tiende a generar procesos segregativos²⁴.

²³ Municipio de Loja, (2014) Entrevista con funcionario público

²⁴ LEAL, Jesús, 2011: Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades, pág., 61

Por mercado de vivienda se entiende la institución que establece y regula la producción y el acceso a la vivienda; debido a las diferencias en el producto vivienda y a las desigualdades de los que tratan de acceder a ella, en la localidad se encuentran con diversos mercados de vivienda, caracterizados por las formas de acceso, por la forma de la vivienda, por su uso diferencial y por las características de los demandantes²⁵.

Este proceso de mercado de vivienda es el que mantiene activo el proceso comercial de las viviendas con sus características individuales y costos diversos en base a los requerimientos de la población que se sujeta a los ingresos individuales que les permite acceder a una vivienda privada o al pago mensual de un arriendo.

Existen diversos mercados de vivienda urbana, dependiendo de la combinación de las variables anteriormente citadas. Hay un mercado de viviendas en alquiler y otro en propiedad, claramente diferenciados; aunque también existen distinciones en cuanto a la localización, las dimensiones, las tipologías de la vivienda. Considerando a la población, también se puede establecer distintos submercados formados por demandantes de distintas características, en relación con la edad, los ingresos y el origen²⁶.

El acceso a la vivienda, establece dos tendencias para adquirirlas ya sea en base al alquiler o de la propiedad de la misma. El alquiler de la vivienda obedece a una serie de aspectos incidentes para su accesión de los cuales prevalece aquellos que no poseen una vivienda propia, quienes se establecen en otros lugares por razones laborales cuya estadía es con fines de trabajo, quienes requieren una vivienda con fines académicos o de estudios, sean cual fueran sus necesidades se establece un tipo de vivienda, y es así que para quien requiera una vivienda por cuestiones laborales debe de mantener un espacio considerable por cuanto debe mantener una área para visitas, un ambiente seguro y acogedor que le permita desenvolverse adecuadamente sin tener que preocuparse por sus cosas, y por ello pagará más, a diferencia de un estudiante cuyas necesidades son diversas y requiere un espacio sin muchas comodidades cuyos valores de alquiler serán diversos al igual que el espacio de vivienda.

En cambio las viviendas propias, mantienen su incidencia cuando se establecen junto a sus familias y sus lugares de trabajo con la finalidad de radicarse permanentemente, para ello

²⁵ LEAL, Jesús, 2011: Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades, pág. 61

²⁶ *Ibidem*

buscan un lugar seguro, dotado de los servicios básicos y acceso fácil con la finalidad de que sus familias se desenvuelvan con seguridad.

1.3. Políticas habitacionales

La definición de una política habitacional comienza por la tarea de lograr el consenso de lo que puede hacer el estado para atender las necesidades habitacionales insatisfechas, es decir, establecer un compromiso entre lo que el estado en términos genéricos entiende por prestación de asistencia habitacional, el deseo de los diferentes actores y lo que la sociedad puede costear en un momento dado²⁷.

1.3.1. Las Políticas Habitacionales en América del sur

La política habitacional latinoamericana ha sido diseñada por la Concertación por la democracia (coalición de partidos 1990-2001), la que ha tomado lo principal de la política habitacional de la dictadura militar y con varias modificaciones que no tocan lo fundamental, la ha hecho suya. Esta política habitacional refleja en gran medida el contenido de la política general del país, -el modelo-, la que está dentro de un capitalismo subdesarrollado en su etapa llamada neoliberalismo²⁸

Se ven notoriamente direccionadas al mercado en América Latina, que traen consigo cambios significativos en los papeles de los sectores público y privado. El sector público regula el desarrollo, apoyando con la gestión de subsidios para la vivienda y como subsidiario en algunos casos en que el sector privado no está en condiciones de desempeñar correctamente. El sector privado ha tomado la principal responsabilidad en la construcción de viviendas de interés social, y también ha proporcionado crédito hipotecario a su financiamiento en condiciones de mercado. Por su parte, los hogares de menores ingresos han aportado ahorros al financiamiento de sus viviendas y también de terrenos, materiales de construcción y mano de obra²⁹.

²⁷ JARAMILLO, Carlos (2001) La Política Habitacional en Venezuela. A la búsqueda de un nuevo Contrato Social. En ula.ve Recuperado de <http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/20682/1/articulo2.pdf>

²⁸ ALFARO, Sergio (2006) Política de Vivienda en Chile. Programa de Doctorado, Proyectos de Innovación Tecnológica en la Ingeniería del Proceso y Producto, Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona España. En <http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/6843/03SAam03de18.pdf?sequence=3> Recuperado de

²⁹ CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda "Ciudad Victoria" (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 24

Estas conclusiones se basan en las experiencias de países como Perú, Colombia, Argentina y Chile; con políticas de vivienda orientadas al mercado; su experiencia se ha tomado como referente para perfeccionar sus propias políticas y la aplicación de similares en otros países.

“El problema de la vivienda orientada al mercado viene dado a nivel de América Latina, ya que si bien es cierto las políticas muestran la posibilidad de expandir cuantitativamente la oferta de viviendas y así contrarrestar el déficit habitacional; pero existe un problema que a largo plazo a generado mayores problemas habitacionales, como es la insuficiente atención prestada al déficit cualitativo de vivienda, a los suelos y al mercado secundario de estas viviendas³⁰.

1.3.1.1. Casos referentes.

Existen casos a considerar como algunas megápolis que se encuentran en América Latina y la desmesurada construcción de vivienda de mercado, las mismas que al seguir las políticas establecidas han generado especulación y se han desarrollado en búsqueda del beneficio a corto plazo, esto reflejado en el bajo nivel de construcción y su resultado en el mercado³¹.

En los distintos casos se analizara aspectos trascendentales como son:

- **El ente gubernamental que regula las políticas y la vivienda.** Refiriéndose a este como el organismo responsable de la ejecución de cada una de las políticas habitacionales y de la vivienda, en cada país que esta se implemente.
- **La visión con la que desarrollan las políticas y la vivienda.** Tomando en consideración los objetivos y lineamientos generales que lleven al desenvolvimiento de cada política, para la solución de los distintos problemas habitacionales que se encuentran.
- **Las principales fortalezas.** Destacando las principales fortalezas de las políticas y de los situaciones que actualmente atraviesan los distintos países de la muestra
- **Problemas actuales de las políticas y la vivienda.** Señalando el déficit habitacional y el no cumplimiento de las políticas habitacionales ya sea por no existir y por la practica obsoleta de estas.

³⁰ CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda “Ciudad Victoria” (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 25

³¹ Ibídem.

a) Caso Perú.

“La conducción de las políticas de vivienda y de desarrollo urbano en el Perú requieren urgentemente, más que de una formulación, de la implementación de instrumentos de control efectivo en materia de servicios urbanos y mercado de suelos, así como de asistencia técnica a los gobiernos locales; dado el incremento de los problemas derivados de los procesos de ocupación del territorio”³²



Imagen 14. Plan de Vivienda otorgado por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Fuente: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2011)

El Plan Estratégico Institucional 2008 – 2015 es articulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tiene como visión establecer Ordenamiento territorial acorde con los requerimientos de la población, acceso a la vivienda digna, acceso a servicios de saneamiento, normar y promover la industria de la construcción y fortalecimiento institucional.

Sus principales fortalezas son la creación y el fortalecimiento económico del mercado inmobiliario haciendo participe al sector privado, conformando uno de los principales entes en la vivienda en Perú.

Como problemas actuales de las políticas y la vivienda se presenta el servicio de saneamiento que cubre sólo a un 57% de la población, además de la inmadurez institucional del ministerio³³, poca coordinación entre los actores, inexistencia de normativa actualizada y articulada, cobertura, des- organización territorial y la construcción informal en zonas rurales.

³² Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2011), Programa de Gestión Territorial.

³³ *Ibíd*em

b) Caso Colombia.

“La nueva política de vivienda de interés social ha adquirido una creciente dimensión desde que se puso en marcha. Sin embargo, no ha jugado hasta ahora un papel importante en la reducción del déficit de vivienda, como se ve, la insuficiencia de recursos públicos para subsidios a la vivienda ha jugado un importante papel en este resultado”.³⁴



Imagen 15. Plan habitacional de vivienda del Fondo Nacional de Ahorro
Fuente: ABC economía (2011)

La junta directiva del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, es la entidad pública rectora encargada de la nueva política de vivienda social; sus principales funciones son normar el sistema de subsidios habitacionales, administrar los subsidios dirigidos a hogares con ingresos inferiores a dos salarios mínimos en programas de vivienda que forman parte de la red de solidaridad social (canalizando fondos del presupuesto nacional), y prestar asistencia técnica a entidades locales y a organizaciones populares de vivienda. Estas últimas son de carácter comunitario y se auto gestionan con miras a promover y construir viviendas para hogares de bajos ingresos.

Las fortalezas que presentan son el número y el monto de subsidios a la vivienda el cual se multiplicó en alrededor de cuatro veces entre 1991 (cuando se introdujeron los subsidios a la demanda) y 1997. El número aumentó desde 26.704 a 101.023, mientras el monto se incrementó desde el equivalente de US\$ 45 millones de dólares a US\$ 213 millones de dólares en 1997. El INURBE asignó en ese período el 56% del valor de los subsidios, correspondiente al 66% del número de viviendas subsidiadas. Por su parte, las cajas otorgaron el 33% del valor de los subsidios habitacionales, correspondiente al 31% del

³⁴ GÜNTHER, Held. (2000). Políticas de vivienda de interés social orientada al mercado experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, pág. 36

número de subsidios³⁵.

Los problemas actuales que presenta el plan es "la falta de lotes de terreno dotados de servicios públicos básicos, los que mostraron ser el principal cuello de botella en la oferta de viviendas sociales. Cuando el sector público construyó redes de servicios en zonas de frontera urbana, se produjeron considerables alzas de precio e importantes utilidades para los dueños de los terrenos"³⁶.

c) Caso Argentina.

La Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda es el organismo encargado de coordinar la política de vivienda, mientras que su visión Mejorar el acceso a la vivienda, generar la mayor cantidad de empleos, distribuir de mejor forma el ingreso a través del otorgamiento de propiedades de familias pobres y la mejora sustancial en la calidad de vida.



Imagen 16. Plan Habitacional de Vivienda en Argentina

Fuente: Plan de Vivienda Argentina 2010

Las principales fortalezas que presenta el Plan de vivienda son: La participación del estado con el ánimo de mejorar la accesibilidad de la vivienda, lo que permite el aumento considerable de Subsidios que en algo ayudan a acceder a la vivienda para las familias argentinas, además la intervención del sector privado en el ámbito del mercado inmobiliario, el cual ha permitido que las familias carentes de una vivienda accedan a esta, claro esta que esta relación de mercado esta enfocada y dirigido a una clase media alta económicamente hablando.

³⁵ CHIAPPE DE VILLA, María Luisa (1999) La política de interés social en Colombia en los años noventa.

³⁶ GÜNTER, Held (2000) Políticas de vivienda de interés social orientada al mercado experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, pág. 37

Los problemas actuales de las políticas son: Establece que la calidad de viviendas insatisfactorias en áreas rurales alcanza un 40% de la población, la situación habitacional es desfavorable al igual que el desempleo producto de la crisis de 2001.

Tabla 1. Calidad de vivienda caso Argentina

ARGENTINA		
Calidad de vivienda	Satisfactoria	No Satisfactoria
Área Rural	60%	40%
Área Urbana	97%	3%

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (2010)

Elaborado por: El autor

d) Caso Chile

La política habitacional en Chile es articulada por El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), la visión con la que desarrollan las políticas y la vivienda es asegurar un acceso equitativo a la vivienda, mejorar la calidad de viviendas y barrios y posibilitar la integración social de todos los chilenos.



Imagen 17. Vivienda tipo del Plan de Vivienda Chile (2010)

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Las principales fortalezas del plan en la actualidad son: la generación de mejores viviendas las cuales consideren la calidad como el principal punto fuerte en el mercado de la vivienda en Chile sin dejar de lado, la participación del sector privado.

Los principales problemas actuales de las políticas son: La 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.

1.3.2. Las Políticas Habitacionales en Ecuador.

El Ecuador a lo largo de su historia como un país democrático soberano ha implementado una serie de políticas públicas direccionadas a uno de los principales sectores en déficit que es el sector habitacional, los cuales han aplacado en algo este déficit, convirtiéndose en soluciones momentáneas a este problema que con el pasar de los años se vuelve insostenible para los gobiernos actuales y por venir.

En décadas pasadas desde los gobiernos del Gral. Rodríguez Lara, se puede financiar recursos económicos gracias al aumento considerable del barril del petróleo, para los diferentes programas de vivienda establecidos en su época, con el objeto de poder solucionar, en parte los asentamientos ilegales e irregulares que se presentaron, sin tener mayor solución a este problema habitacional.

Con la democracia implantada en el país, se inicia una etapa en la planificación del Estado como ente regulador de la política habitacional, de la vivienda y de los planes habitacionales. El gobierno de esa época Roldós y Hurtado crean el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), entidad que asociada con la Junta Nacional de la Vivienda (JNV), implementaron diferentes programas de ampliación, mejoramiento y construcción de vivienda. Se estima que entre las dos entidades anteriores y el Instituto de Seguridad Social se edificaron al rededor de 46.000 viviendas.

Posteriormente con el gobierno de Febres Cordero y Peñaherrera, se constituyen en el campo de la vivienda con más de 104.000 unidades, denotando el interés por el cumplimiento de las ofertas de campaña con el conocido Pan, Techo y Empleo. A mediados de esta época la migración interna se ve reflejada en los asentamientos ilegales que se dan en las principales provincias del país como lo fueron Quito, Guayaquil y Cuenca.

En los años de 1988 -1990 el gobierno del Dr. Rodrigo Borja Cevallos con la ayuda del Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) generan al rededor de 84.000 viviendas con el fin de colaborar en su mayoría a la clase media y media-baja que aun no cuentan con una vivienda propia.

El gobierno del Arq. Sixto Durán Ballén y Alberto Dahik se caracterizó por la liberalización económica y la disminución de la participación del Estado, se crea el MIDUVI, entidad que absorbió a la Junta Nacional de la Vivienda (JNV) y a su vez tomó la guía del Banco

Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). Entre sus logros tuvieron la construcción de un poco más de 75.000 viviendas y la reconstrucción de otras 39.000. Una vez terminado este período, se suscitaron una serie de eventos políticos que obligaron a cambiar varias veces de presidente. Es importante mencionar la creación del Sistema de Incentivos para la vivienda durante el gobierno del Dr. Jamil Mahuad y Noboa con el que se permite ayudar a las familias que cumpliendo varios requisitos económicos podían acceder fácilmente a este beneficio.

El Ing. Lucio Gutiérrez y el Dr. Alfredo Palacio, son quienes mantienen las políticas de incentivos para construcción y mejoramiento de vivienda, que en ciertas circunstancias de la vida política en el Ecuador da un resultado positivo para el incremento de viviendas. Con la llegada del Eco. Rafael Correa, se inicia una reorganización y un reenfoque de la política de vivienda, que se expresaron en una equiparación y aumento en el monto de los bonos, entre el sector urbano y rural, sumando a estos uno mas de titulación o formalización del dominio del inmueble. “Se han construido hasta fines del 2009 cerca de 180.000 viviendas”³⁷, determinando así que en este gobierno se ha priorizado la atención al sector de vivienda a lo largo de esta década.

Tabla 2. Viviendas y periodos

PERIODO	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	Programa/Unidad Ejecutora
1984-88 Febres Cordero	104.000	Pan, Techo y Empleo/
1988-92 Borja Cevallos	84.000	BEV
1992-96 Durán Ballén	75.000	MIDUVI
1996 Bucaram	13.000	
Eco. Correa Rafael	180.000	MIDUVI

Fuente: MIDUVI

Elaborado por: El autor

1.3.2.1. Políticas en el Sector Público.

La alta rentabilidad social de la inversión en vivienda es reconocida en todos los aspectos puesto que mejora tanto las condiciones de salubridad como de movilidad social de la

³⁷ MIDUVI, 2009

población cuando es eficientemente administrada. Tomando como base poco más de una década, el Ecuador y las políticas habitacionales han estado direccionados a apoyar al Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV), sistema que fue incorporado y ejecutado en el año 1998 con el objetivo de aumentar el porcentaje de hogares con vivienda propia en el país.

El programa actúa como un subsidio a la demanda de viviendas, el cual consiste en un bono único entregado a los hogares seleccionados siempre que cumplan requisitos establecidos según las estipulaciones y características del plan. Este bono puede ser complementado con ahorros y créditos con la finalidad de financiar la construcción de una nueva vivienda o para la mejora de la vivienda actual que poseen.

El proyecto bonos de vivienda cuenta con el apoyo del Banco Interamericano de Desarrollo desde sus inicios, el cual ha colaborado con dos diferentes programas:

- a) Sector Habitacional Fase I, II.
- b) Programa Nacional para Infraestructura Social de Vivienda en los años 1997, 2002 y 2009 respectivamente.

“El primero por USD 62 millones para la fase I y USD 25 millones en la fase II, mientras que el segundo programa tuvo un valor de USD 100 millones. En el 2006 Ecuador tenía cerca de 3.5 millones de hogares de los cuales casi la mitad vivían en viviendas con algún tipo de problema como son: viviendas improvisadas o compartidas con otros hogares, falta de tenencia segura, falta de acceso a algún o varios servicios básicos, pobre calidad de construcción o hacinamiento.”³⁸

“De acuerdo a las Encuestas de Calidad de Vida (ECV) del 1994, 1998 y del 2006, se puede observar que el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda en Ecuador entre 1994 y 2006 ha mostrado una evolución positiva. El porcentaje de hogares que muestran viviendas deficientes, carentes de servicios básicos o en hacinamiento ha caído progresivamente desde 1994 de 49.9% a 39% en 2006. Del mismo modo, la proporción de unidades improvisadas o compartiendo techo con otros hogares disminuyó de 13.6% a 9.6% entre 1994 y 2006”³⁹

³⁸ MARCANO Luis; 2011, La Política de Vivienda Social y su Impacto en el Bienestar: el caso de Ecuador. Banco Interamericano de Desarrollo

³⁹ Ibídem

“Las distintas proyecciones de población del Centro Latinoamericano y Caribeño de Demografía (CELADE), las tasa de formación de hogares, establece que en el 2010 se estima aproximadamente 2 millones de hogares están habitados en casas con problemas”⁴⁰ como los antes mencionados.

Se podría establecer que de cada dos hogares uno estaría en déficit al final de la década. Si junto a esa cifra se consideran otras como el crecimiento poblacional y la formación de nuevos hogares, se calcula que “el Ecuador necesitará producir más de medio millón de viviendas cada año para eliminar totalmente el déficit habitacional entre el 2010 y 2015. Del total de estas necesidades, poco más de 110 mil unidades serán requeridas solamente para cubrir la formación de nuevos hogares cada año”⁴¹.

Otros estudios hablan que en el Ecuador uno de cada tres hogares vive en condiciones precarias y cada año se forman en el país alrededor de 64 mil hogares de los cuales más de 25 mil se encuentran bajo la línea de la pobreza, es decir, con un ingreso familiar por debajo del costo de la canasta básica.

En 1998, el estado ecuatoriano a través de un convenio con el Banco Interamericano de Desarrollo, BID, se implementa el Sistema de Incentivos para la Vivienda – SIV, que fue ejecutado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI y que contemplaba un subsidio no reembolsable para vivienda urbana nueva, mejoramiento de vivienda urbana y mejoramiento de vivienda rural, con montos de \$1800, \$750 y \$500, respectivamente.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Es una institución estatal que mantiene como misión: “Elaborar políticas y normas técnicas del hábitat, vivienda, construcciones y reasentamientos por emergencias, garantizar la sostenibilidad en los procesos de desarrollo de asentamientos humanos, a través del acompañamiento técnico a los gobiernos seccionales autónomos, en materia de hábitat y vivienda, con énfasis a la población urbana y rural de bajos ingresos”⁴², de esta manera intenta solventar al demanda de vivienda que cada ciudad del país mantiene en la actualidad, estos planes por lo general son para personas de bajos recursos económicos, en un modelo de planificación digna que permita elevar la calidad humana en la prestación de servicios de vivienda.

⁴⁰ ECV, (2009) Estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo

⁴¹ *Ibidem*, MARCANO, Luis

⁴² MIDUVI, (2013), Subsecretaría de Vivienda En [habitatyvivienda.gob](http://www.habitatyvivienda.gob) Recuperado de : <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretariavivienda/>

Sus objetivos principales son:

- “Elevar la rentabilidad social: mejorar el grado de desarrollo humano de los ecuatorianos.
- Mejorar el nivel de satisfacción del beneficiario.
- Incrementar la cobertura en todas las áreas de intervención.
- Mejorar la imagen corporativa y empoderar los productos y servicios de la institución.
- Propiciar la autogestión de los gobiernos a través de la descentralización, participación social y asistencia técnica del MIDUVI.
- Desarrollar e implantar el modelo de gestión por procesos.
- Modernizar la base tecnológica y optimizar el espacio físico con enfoque integrador.
- Incrementar la captación de recursos nacionales e internacionales (Unidad).
- Desarrollar una planificación integral que englobe las áreas de intervención del ministerio.
- Concienciar a autoridades y funcionarios sobre la necesidad de identificarse con el actual rol del ministerio.
- Introducir perfiles profesionales en relación a las necesidades institucionales que permitan cumplir con el direccionamiento estratégico del manejo de personal.
- Racionalizar el talento humano en base a procesos y competencias”⁴³.

Su finalidad es “mantener un nivel de control estatal sobre el desarrollo urbano de manera equitativa, además intenta brindar un nivel de garantía social sobre el asentamiento de nuevas ciudadelas o barrios directamente en los planes de desarrollo de vivienda que se oferta en el medio”⁴⁴, con el propósito de conocer si dicha propuesta se ajusta a los requisitos legales establecidos para el desarrollo urbano, es decir, a más del control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados que aplican en base a sus ordenanzas, debe de mantener la aprobación del MIDUVI, sobre dichos planes habitacionales de instancia pública o privada que hayan sido generadas, con el fin de evitar estafas a personas que pugnan por conseguir un lote de terreno o una casa habitacional para su familia, sumado a ello se presta la acción de evitar las invasiones y asentamientos de casas en lugares de alto riesgo o prohibidos por las leyes, por ser consideradas zonas de alto impacto o de protección natural.

1.3.2.2. Políticas en el Sector Privado.

El Contrato Social por la Vivienda (CSV). “El Colectivo Contrato Social por la

⁴³ BRIONES, Ramona y MACÍAS, Sully, (2009): Auditoría especial a los ingresos y gastos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Manabí, pág., 23

⁴⁴ MIDUVI, (2013), Subsecretaría de Vivienda En [habitatyvivienda.gob](http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretariavivienda/) Recuperado de : <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretariavivienda/>

vivienda (CSV), agrupa a organizaciones sociales de base, a ONGs, a fundaciones y empresas privadas con visión social, a instituciones académicas y a profesionales vinculados al tema vivienda, ciudad y hábitat.

El colectivo trasciende su acción hacia la conformación de una agenda y de una estrategia de incidencia en políticas pública; en el año 2007 elaboran la “demanda ciudadana por el derecho a vivienda, la ciudad y el hábitat” y en el 2008 se realiza una campaña de movilización hacia la Asamblea Nacional Constituyente para la definición amplia y explícita del derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat. Actualmente estos derechos están reconocidos en la carta magna ratificada en referéndum el 28 de septiembre del 2008⁴⁵

En la actualidad y haciendo valer los cumplimientos de campaña del presidente Eco. Rafael Correa Delgado, está empeñado con el fortalecimiento del (SIV), adjuntando un bono que va desde \$2400 a \$5000 como apoyo para una vivienda nueva urbana, uno más de \$5000 para vivienda urbana marginal y vivienda rural, de \$1500 para mejoramiento de las viviendas ya existentes, y un bono de titulación de \$200 destinado a la formalización del traspaso de dominio de inmuebles de familias de bajos ingresos que aun no tienen escrituras legalmente aprobadas.

Con datos obtenidos en el MIDUVI, en los años 2007 y 2008 se beneficia con un monto de 147.000 bonos; divididos de la siguiente forma:

- Bonos para la Vivienda nueva en áreas urbanas 25748.
- Bonos para mejoramiento de vivienda 15854.
- Bonos para vivienda urbano marginal 9772.
- Bonos para mejoramiento de vivienda urbano marginal 2634.
- Bonos para de vivienda rural 85448.
- Bonos para de mejoramiento de vivienda rural 7736.

Los recursos destinados para facilitar a las familias ecuatorianas el acceso a una vivienda digna por medio de la fórmula básica: Ahorro, Bono y Crédito, se siguen presentando inconvenientes para el acceso a estos beneficios; y, lo que es más importante, el Sistema de Incentivos para la Vivienda (SIV) se confunde como una política habitacional, mas bien es un mecanismo de esta para solventar y generar el incentivo al ahorro con el fin de obtener una vivienda, que ayude en parte a disminuir el déficit habitacional existente en el país.

⁴⁵ POZO; Lucia. (2010), Centro de Investigaciones CIUDAD - Programa Paso a Paso, Quito- Ecuador.

El Control Social por la Vivienda (CSV), parte de la premisa de que la sostenibilidad de las propuestas, soluciones y políticas depende de esfuerzos colectivos y acuerdos que se fundamentan sobre la base de consensos progresivos, por ello promueve la participación de los diversos actores en la reflexión, acción y vigilancia sobre aspectos referentes al derecho a vivienda, la ciudad y el hábitat.

La agenda del CSV se estructura alrededor de tres momentos estratégicos de acción interrelacionados los cuales son:

“La constitucionalización del derecho universal a la vivienda, la ciudad y el hábitat”⁴⁶ “La Asamblea Nacional Constituyente representó una oportunidad histórica para actualizar y fortalecer los derechos individuales y sociales y las políticas del estado relacionadas con la vivienda, la ciudad y el hábitat. Dentro de las actividades de incidencia desarrolladas por el CSV en el proceso constituyente, el 8 de noviembre de 2007, se realizó la primera entrega pública de la Demanda ciudadana por el derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat, construida en un proceso de discusión de seis meses, con la participación de más de 300 delegados de organizaciones sociales, instituciones privadas, ONG y academia, destaca la corresponsabilidad de los distintos actores para la construcción de un hábitat incluyente y sostenible”⁴⁷

“La elaboración participativa e implementación de políticas públicas de vivienda y asentamientos humanos que garanticen condiciones para el ejercicio universal del derecho a la vivienda, la ciudad y el hábitat”⁴⁸. El CSV busca incidir en la implementación y desarrollo de una política de estado concertada con varios grupos sociales organizados, la participación del sector privado y los gobiernos locales concedores de la problemática individual de cada sector, con el fin de construir respuestas institucionales socialmente eficaces responsables y equitativas. La mayoría de las propuestas apuntan a la construcción de una política de estado que enfrente los problemas inmediatos y las demandas urgentes de las familias a una vivienda, sin perder de vista las propuestas para mejorar las condiciones habitacionales y la calidad de vida a mediano y largo plazo.

Uno de los objetivos de esta línea es el de desarrollar espacios de diálogo con instancias públicas, generar talleres de discusión y análisis de los problemas de la vivienda y su

⁴⁶ POZO Ruiz; Lucia. (2010), Centro de Investigaciones CIUDAD - Programa Paso a Paso, Quito- Ecuador. pág.9

⁴⁷ POZO; Lucia. (2010), Centro de Investigaciones CIUDAD - Programa Paso a Paso, Quito- Ecuador. pág. 9;10

⁴⁸ Ibídem, pág.10

injerencia en el desarrollo de las familias ecuatorianas, la ciudad y el hábitat, llegando a elaborar propuestas, lineamientos de política y fundamentos legales para la formulación de una política habitacional acorde con la realidad de nuestro país. En julio y agosto de 2009, el CSV presentó sus propuestas en el proceso de actualización del Plan Nacional de Desarrollo (PND) para el periodo 2009-2013, buscando incidir en la definición de una política habitacional coherente con los derechos reconocidos en la nueva Constitución de la Republica del Ecuador.

“La promulgación de una Ley de vivienda y asentamientos humanos, que contemple un sustento institucional y financiero.”⁴⁹. Se fortalece en la incidencia de la formulación de una Ley General de Vivienda y Asentamientos Humanos que sirva como un instrumento del cual el derecho a la vivienda sea su principal motivación, sin dejar de lado a la ciudad y al hábitat, y asegure los medios legales, institucionales y financieros para su implementación dentro de una política habitacional.

Como un aporte en este momento actual, frente a la elaboración de una propuesta de ley por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el CSV ha planteado los puntos de trascendental relevancia en el tema a dialogar, estos son⁵⁰:

- “La necesidad de codificar la normativa existente referente al tema de vivienda y hábitat.
- Plantear que la ley, en concordancia con la Constitución, trate no solamente el tema de vivienda sino además el de ciudad y hábitat.
- Definir dentro de la ley la rectoría del sector, y las competencias necesariamente complementarias entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados.
- Plantear un sistema de monitoreo y evaluación de las políticas y programas relacionados con la vivienda, la ciudad y el hábitat, basado en la participación y veeduría ciudadana. Ver concordancia con la Ley de Participación.
- Establecer en la ley una definición de lo que se entiende como vivienda de interés social para la aplicación de exoneraciones e incentivos que ya existen en la legislación actual, buscando incrementarlos a partir de una concepción de vivienda adecuada, lo cual comprende, accesibilidad, servicios, seguridad de la tenencia, calidad de la vivienda, entorno, entre otros.
- Normar y promover el uso de tecnologías alternativas a través de su inclusión en el Código de la Construcción. Implementar incentivos a la investigación y a la reestructuración de la malla curricular en las facultades de arquitectura e ingeniería que

⁴⁹ Ibídem, pág.11

⁵⁰ POZO; Lucia. (2010), Centro de Investigaciones CIUDAD - Programa Paso a Paso, Quito- Ecuador.

abra las posibilidades al uso y aplicación de tecnologías alternativas.

- Incentivar a través de la ley, la producción y consumo de materiales locales en la construcción, así como el uso intensivo de mano de obra.
- Definir lineamientos para el reasentamiento de poblaciones ubicadas en zonas de riesgo y una adecuada planificación urbana que evite dichos asentamientos.
- Crear un sistema unificado de información respecto a: normativas, déficit nacional y locales, programas de vivienda (datos del Sistema de Incentivos para Vivienda, SIV, y otros), base de datos de actores (organizaciones de vivienda, entidades técnicas, IFIS, ONG).
- Articular los postulados de la ley con otras leyes y normativas relacionadas con el ordenamiento territorial, el ambiente, la eficiencia energética, la equidad campo ciudad, entre otros

1.3.2.3. Políticas Conjuntas o Mixtas

Fundación Somos Ecuador. “Es una organización sin fines de lucro que desarrolla e implementa procesos integrales para la promoción del derecho al hábitat y vivienda con un enfoque de equidad, sustentabilidad y responsabilidad ciudadana”⁵¹.

El trabajo de esta organización se enfoca en la “generación de espacios de diálogo donde se forma un aprendizaje permanente para promover la gestión de voluntariado con responsabilidad, en donde la valoración del trabajo en comunidad y la articulación de actores sociales relevantes hagan una intervención con el fin de generar la construcción de políticas públicas en nuestro país”⁵². “En este sentido, el proyecto busca mejorar las condiciones de habitabilidad de familias de escasos recursos económicos a través del acceso a diferentes medios de ayuda tales como subsidios gubernamentales y acceso a crédito, la aplicación de sistemas y tecnologías constructivas procurando la eficiencia energética y de metodologías participativas facilitando la interacción entre profesionales y comunidad, y la articulación de diversos actores públicos y privados”⁵³.

“En Ecuador, la falta de oferta de vivienda para familias pobres ha promovido la constitución de asentamientos precarios donde gran parte de las viviendas son construidas y/o

⁵¹ Fundación Somos Ecuador (2010) Programa Integral de mejoramiento habitacional para la promoción del Derecho a la ciudad y al hábitat. En todosayudan.com Recuperado de <http://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>

⁵² *Ibidem*

⁵³ TORRES, Esteban. (2011) Programa integral de mejoramiento habitacional a la Ciudad y el Hábitat En [changemakers.com](https://www.changemakers.com/node/99335/images) Recuperado de <https://www.changemakers.com/node/99335/images>

reformadas sin planificación ni asesoramiento técnicos, la política habitacional se ha centrado en la entrega de subsidios para una vivienda nueva junto con el sector privado que, buscando maximizar sus utilidades, prefiere construir programas habitacionales masivos pese a que el déficit cualitativo (30%) es mayor que el cuantitativo (20,7%), según datos del MIDUVI del 2009⁵⁴.

Este proyecto parte de la premisa de generar alianzas estratégicas con los sectores que intervienen en este tema, el sector público y privado, con el fin de facilitar el acceso de las familias pobres a estos beneficios otorgados, uno de ellos es el subsidio estatal para mejoramiento de vivienda existente y a un crédito complementario con una institución de economía solidaria que les permita el acceso a una vivienda digna.

Este proyecto, se inspira en el proceso de búsqueda de nuevas alternativas de promocionar y garantizar el derecho a la ciudad y al hábitat, frente a las problemáticas sociales y ambientales existente generadas por el crecimiento urbano y la expansión territorial sin ninguna planificación técnica que antes de ser una solución a estos empeora los problemas mencionados.

El proyecto trata de buscar generar un impacto a nivel de ciudad, trabajando sobre lo construido, es decir, buscando mejores soluciones a los asentamientos ya existentes e involucrándose en la problemática de los barrios populares que aun no pueden consolidar su legalidad ante los organismos rectores, de esta manera generar un ambiente integral donde, lo académico y lo popular, se sustenten bajo un enfoque de equidad, sustentabilidad y responsabilidad ciudadana en todos sus ejes.

Se benefician directamente de este proyecto las familias de barrios populares que desean participar, que cumplan requerimientos básicos como tener legalizado la propiedad de sus viviendas o se encuentran en proceso de legalización con el Municipio y cuyos ingresos familiares mensuales no superan el valor de la canasta básica familia, actualmente “el costo de la Canasta Familiar Básica se ubica en \$535,48, en cambio que la canasta Vital bordea los \$383,44”⁵⁵.

Una de las posibles amenazas del proyecto es la no valoración real de los datos; esto es

⁵⁴ Fundación Somos Ecuador (2010) Mejoramiento habitacional y apoyo a la producción social del hábitat en la ciudad de Quito. En somosecuador.org Recuperado de www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1513

⁵⁵ CAREI, (2010) Las Canastas del INEC contienen 299 bienes y servicios. En blogspot.com Recuperado de <http://careitv.blogspot.com/2010/03/las-canastas-del-inec-contienen-299.html>

que los subsidios para mejoramiento de la vivienda en el Ecuador no corresponden con una realidad insostenible de los barrios populares y de las familias pobres, por lo que es necesario que esta política sea acorde con la realidad social y económica.

Otra amenaza es se presenta debido a la situación de informalidad que durante años vivieron las familias con las que han venido trabajando, existe un grado mayor de incredulidad frente a actores externos por lo que ha sido necesario consolidar nexos con las dirigencias barriales y la implementación de rendición de cuentas y comunicación permanente con la comunidad y mas aun con las familias que intervienen.

La participación de los gobiernos locales parte con la emisión de una certificación de posesión legal en caso de que alguna familia todavía no cuente con escrituras ya que se coordina con esta institución la intervención en los barrios con el objeto de acompañar el proceso de regularización que se está llevando a cabo con el mejoramiento habitacional.

El Gobierno nacional entrega el subsidio de mejoramiento habitacional que corresponde a 1500 dólares por familia. Para entrar dentro del programa las familias deben aportar con un ahorro propio de 50 dólares y luego cancelar el crédito que les ofrece la institución aliada. Son las organizaciones barriales quienes facilitan el contacto con las familias y además realizan una veeduría social de los procesos.

1.3.3. Las políticas de vivienda en la ciudad de Loja.

“Son las políticas habitacionales, las estrategias, reglamentos y planes de acción que definirán la calidad de trabajo a realizarse, así como las condiciones en las que se desarrollará la población en general.

Las instituciones reguladoras, en este caso el municipio a través de su institución VIVEM – Loja, tienen por misión contribuir a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, trabajando para satisfacer sus necesidades habitacionales buscando generar espacios donde vivir y desarrollarse. Es importante indicar que la municipalidad local, aún mantiene los estatus y estrategias de intervención, establecidos por el estado, aplicados en los programas anteriormente desarrollados”⁵⁶.

⁵⁶ CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda “Ciudad Victoria” (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 29

“Loja es pionera en la construcción de viviendas de interés social. Estas son ejecutadas por el Municipio de Loja bajo la coordinación de la empresa de vivienda. Actualmente cuenta con 4 proyectos: Ciudad Victoria, Lote Bonito. Ciudad Alegría, y La Cascarilla”⁵⁷.

1.3.3.1. Planes de desarrollo urbano en la ciudad de Loja.

a) Plan Regulator para la ciudad de Loja 1960

Este plan parte de la zona central: vivienda, comercio y gobierno; seguida de una zona de vivienda, comercio y trabajo de artesanos y la zona suburbana de vivienda obrera, artesana, industrias y semiagrícola, con un área de 436 has; y, una zona residencial con jardín y huerta de 120 has. Contempla el proyecto urbanístico para 70 mil habitantes, por un período de 50 años.

Se consideran los siguientes principios generales:

- Ordenación, localización y proporción de las funciones activas y pasivas de la ciudad, mediante la zonificación.
- Trazado de arterias de circulación interna y comunicaciones externas de la urbe, obedeciendo a las condiciones naturales del terreno, en su topografía y paisaje.
- Coordinación de los servicios de transporte público.
- Factibilidad de agrandamiento en el perímetro urbano, para llenar posibles necesidades, estimando que los centros urbanos no deben polarizar grandes concentraciones.
- Sentido económico en el planeamiento de obras, tanto municipales como particulares, con el tratado de amezanamientos y vía secundarias.
- Principios higiénicos en la urbanización de las actividades del trabajo, comercio y residencia y creación de centros culturales y deportivos.

b) Plan Regulator para la ciudad de Loja 1986.

Este plan es elaborado por el Consorcio Consulcentro Cideplan, contempla un área de 3.316 has como límite urbano y una proyección para 20 años. Parte de la caracterización cuantitativa y cualitativa de los principales fenómenos y problemas urbanos, interpretación crítica del nivel de desarrollo y confrontación de la situación actual con indicadores y normas

⁵⁷ AGN, (2014) Proyectos de vivienda Municipales en Loja se acogen al bono En El Mercurio Diario Independiente de la Mañana Recuperado de http://www.elmercurio.com.ec/241930-proyectos-de-vivienda-municipales-en-loja-se-acogen-al-bono/#.U_XR7MV5PVU

precisas a fin de establecer el déficit que son:

- “Proyección de la situación actual en base de las tendencias históricas identificadas para establecer una imagen del futuro de la ciudad y su población.
- Definición de indicadores y normas que regularán la dotación de bienes y servicios.
- Imagen teórica de la ciudad de Loja y su área de influencia en el año 2006.
- Identificación de programas de desarrollo urbano para el período 87–2006.
- Establecimiento de un cuerpo jurídico de ordenanzas y reglamentos municipales”⁵⁸.

La cual no produjo resultados que favorezcan en el presente al desarrollo urbano, ya que no existió una planificación para mejorar el diseño de aguas servidas con proyección de crecimiento poblacional, y el mejoramiento del sistema de agua potable que en aquel entonces mostraba muchos problemas de desabastecimiento y se agobiaba con las sequías que dejaban sin suministro del líquido vital, sin embargo, mantuvo un crecimiento de barrios y de urbanizaciones de manera controlada.

En la planificación de crecimiento urbano aún siguen manteniéndose problemas de infraestructura de los servicios básicos como son el servicio de alcantarillado de aguas lluvias que dado muchos problemas en casco central de la ciudad que recibe el caudal de los barrios altos y que intentan llegar al causal de los ríos que atraviesan la ciudad.

c) Plan Regulador siglo XXI.

“Es plan es puesto en vigencia mediante ordenanza municipal en el año 1997. En éste se establece el área urbana en 5.186,84 has y se clasifica el uso del suelo en:

- I) Área consolidada,
- II) Área en proceso de ocupación,
- III) Área urbanizada,
- IV) Área no urbanizada.

Se delimitan sesenta y siete sectores de planeamiento, que se consideran como unidades geográficas y urbanísticas físico–espaciales homogéneas, en el cual se establece una normativa urbanística relacionada con los siguientes aspectos:

- Uso y ocupación del suelo para cada uno de los sectores de planeamiento.
- Equipamiento urbano.

⁵⁸ CARRION, Fernando, (2012): La ciudad construida, urbanismos en América Latina, Editorial FLACSO, Junta de Andalucía, pág. 363

- Diseño del sistema vial urbano⁵⁹.

Este modelo de planificación impide que se presente invasiones de terrenos, mucho más la ocupación descontrolada de terrenos ubicados en zonas de protección o de alto riesgo donde es prohibido la edificación como sucede en el sector de belén producto de deslizamientos de aguas internas que provoca el movimiento de las capas del suelo y en la actualidad han colapsado a varias viviendas que se encuentran dentro de este sector.

Según lo acotado se puede identificar que la vivienda se constituye de diferentes formas, diseños, tamaños, los mismos que se basan de acuerdo a normas establecidas, el terreno, la densidad de la zona, planificación, entre otros factores indispensables antes de la construcción de una casa, departamento, etc.

Las políticas habitacionales se las constituye como norma para que la ciudadanía pueda aplicar a los planes de vivienda que los desarrolla el Gobierno Municipal Descentralizado del cantón Loja con apoyo del MIDUVI en beneficio de los lojanos, aunque se pueden identificar carencias en las mismas por lo que con el pasar del tiempo aún no se constituyen unas políticas que permitan una vivienda digna del ser humano.

⁵⁹ GEO Loja, (2010): Perspectivas del medio ambiente urbano, editorial grafimundo, pág. 83

CAPITULO II
2. DISEÑO METODOLÓGICO

2.1. Tipo de estudio

En la realización de la presente investigación se realiza con la delimitación del tema a través de investigación bibliográfica y el análisis de criterios y diagnóstico lo cual genera la propuesta planteada.

2.1.1. Área de estudio.

Loja es una provincia meridional de la República del Ecuador, la cual se encuentra ubicada al sur del país, junto a la frontera con el Perú, esta provincia ocupa una extensión de 20.000km², consta de 16 cantones, posee un clima temperado sub-andino y tropical subandino, con una temperatura promedio de 16° a 21° C. La geografía rugosa de Loja, permite la localización de algunos valles entre los que se destacan, Vilcabamba, Catamayo, entre otros.

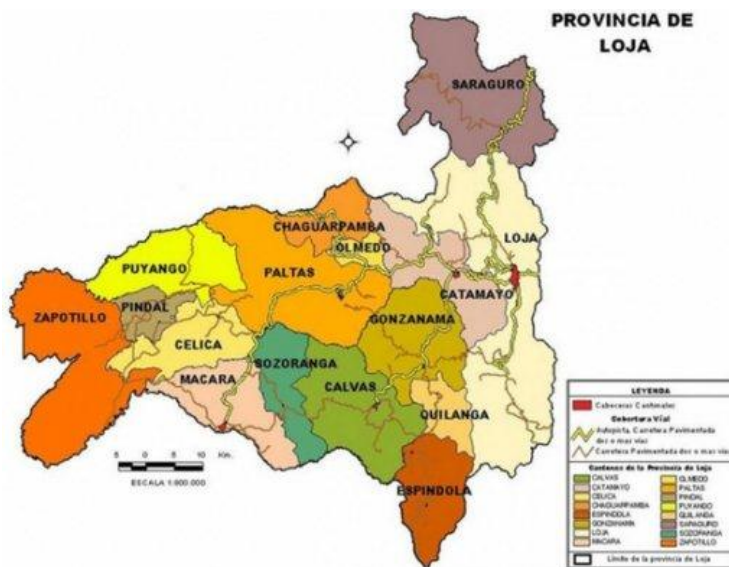


Gráfico 1. Mapa de la provincia de Loja

Fuente: mapasecuador.net (2014)

“La provincia de Loja limita con las provincias de El oro al oeste, con la provincia de Zamora Chinchipe al este, con la provincia del Azuay al norte y al sur con la República del Perú. Desde 1990, la provincia ha experimentado un crecimiento demográfico muy importante, pero si relacionamos estos datos con la tasa nacional de nacimientos, se ha verificado una disminución, debido al alto porcentaje de migración hacia otros países y provincias”⁶⁰.

⁶⁰ ALMANAUE, El Universo (2009) Pág. 116 Recopilado del INEC

División Política: “la provincia de Loja se encuentra constituida por 16 cantones los cuales son: Calvas, Catamayo, Celica, Chaguarpamba, Espíndola, Gonzanamá, Macará, Olmedo, Paltas, Pindal, Puyango, Quilanga, Saraguro, Sozoranga, Zapotillo y su capital Loja”⁶¹.

Ciudad de Loja

“La castellana ciudad de Loja es el principal centro urbano, histórico y cultural de la Región Sur, “Jardín y Fortaleza del Ecuador”. Está ubicada entre los ríos Zamora y Malacatos, que se unen en el vértice norte del antiguo centro urbano”⁶².



Gráfico 2. Mapa de la ciudad de Loja
Fuente: VILLAVICENCIO, Juan (2009)

Ubicación.- “El Cantón Loja se encuentra ubicado al Sur del Ecuador en la parte oriental de la Provincia del mismo nombre, limitada al norte con el Cantón Saraguro al Sur y Este con la Provincia de Zamora Chinchipe y al Oeste con la parte alta de la Provincia de El Oro y los Cantones de Catamayo, Gonzanamá y Quilanga”⁶³.

⁶¹ ALMANAUE, El Universo (2009) Pág. 116 Recopilado del INEC

⁶² UTPL, (2011) Loja Ciudad Castellana En X Congreso Nacional de Hidráulica y II de Manejo Integral de Recursos Hidráulicos. Recuperado de <http://vlee.utpl.edu.ec/xcnh//Informaci%C3%B3nGeneral/LOJA.aspx>

⁶³ Ibídem

Extensión.- El Cantón Loja cuenta con una extensión de 1869 Km² y la provincia un total de 11.300 Km².

Población.- Según datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, en el año 2.001, el cantón Loja tiene una población de 175.077 habitantes y la provincia un total de 404.835 habitantes.

Altitud.- La ciudad de Loja se encuentra a una altura de 2.100 m.s.n.m.

Clima.- “Tiene un clima templado andino a excepción de los meses de junio y julio, meses en los que se presenta una llovizna tipo oriental con vientos alisios.

Temperatura.- En la ciudad de Loja las temperaturas fluctúan entre los 12° y 21° grados centígrados, siendo la temperatura promedio 16°C. En el mes de septiembre se presentan ligeras lloviznas”⁶⁴.

2.2. Población

El universo estuvo representado por los planes habitacionales vigentes en la ciudad de Loja, para realizar un análisis comparativo mediante el cual se logre establecer diferencias mediante un estudio arquitectónico.

Para estimar la población se procedió a tomar como referencia el Plan de Vivienda Ciudad Alegría y Plan de Vivienda Ciudad Victoria.

2.2.1. Recolección de datos.

Previa coordinación con el personal del área técnica de los Planes de Vivienda ciudad Victoria y ciudad Alegría, se planificó 6 salidas de campo al sector donde se están desarrollando cada plan habitacional durante los meses de febrero y marzo del 2013, donde se obtuvo los datos necesarios.

⁶⁴ UTPL, (2011) Loja Ciudad Castellana En X Congreso Nacional de Hidráulica y II de Manejo Integral de Recursos Hidráulicos. Recuperado de <http://vlee.utpl.edu.ec/xcnh//Informaci%C3%B3nGeneral/LOJA.aspx>

Se informó a los encargados de los Planes de Vivienda y al Ilustre Municipio de Loja, sobre el proyecto de investigación facilitando las instalaciones de cada Plan e información de dichos proyectos específicamente de Ciudad Alegría y Ciudad Victoria.

Subsiguiente se visitaron varios conjuntos residenciales y domicilios para reconocer los distintos tipos de vivienda que existen en la ciudad de Loja, para determinar a través de un sondeo la situación actual de la vivienda en la ciudad de Loja, mediante datos obtenidos a través de la investigación científica realizada a la situación de los planes de vivienda vigentes que se encuentran en desarrollo por el Ilustre Municipio de Loja.

2.2.2. Recolección de información.

La información se obtuvo a través de fuentes primarias y secundarias, la fuente primaria se obtuvo a través de observación directa en los planes de Vivienda antes mencionados, y la fuente secundaria es la información escrita que se obtuvo a través de notas de campo, producto de las actividades de observación, textos, tesis, libros, documentos internos de los planes de vivienda, revistas especializadas, prensa, internet, fotografías, informes, artículos, estudios desarrollados por otros autores; con lo cual se puede explorar, describir y explicar la situación actual de la vivienda de mercado en la ciudad de Loja.

Con esta información se realiza una clasificación y ordenación en tablas y cuadros estadísticos que permitirán presentar la información obtenida en datos cuantitativos y cualitativos.

2.3. Métodos

Los métodos utilizados en la presente investigación son:

Método deductivo. Este método es aquel que parte de datos generales aceptados como valederos, para deducir por medio del razonamiento lógico, varias suposiciones, es decir; parte de verdades previamente establecidas como principios generales, para luego aplicarlo a casos individuales y comprobar así su validez.

Método inductivo. Se emplea el método inductivo cuando de la observación de los hechos particulares se obtienen proposiciones generales, o sea, es aquel que establece un principio general una vez realizado el estudio y análisis de hechos y fenómenos en

particular, este es un proceso mental que consiste en inferir de algunos casos particulares observados en la ley general que los rige y que vale para todos los de la misma especie.

Método de marco lógico. Es un método de planificación participativa por objetivos que se utilizan de manera esencial, pero no exclusivo, en los proyectos de cooperación para el desarrollo, se realiza una secuencia ordenada de las discusiones para la preparación de una intervención y aplicación de técnicas de visualización de los acuerdos alcanzados.

El área de estudio constituye la localización de la presente investigación científica el cual será en la ciudad de Loja específicamente tomando como referencia los planes habitacionales que constituyen la misma. Al ser un proyecto teórico se ha utilizado metodología que permita obtener información estadística y bibliográfica en lo referente a temas como la vivienda y las políticas habitacionales que se dan en los distintos planes de vivienda que el Gobierno Municipal Descentralizado del cantón Loja se encuentra desarrollando en la actualidad.

CAPITULO III
3. DISCUSIÓN DE RESULTADOS

3.1. Situación y estado de la vivienda en Ecuador

El problema de las invasiones de terrenos inapropiados para el desarrollo urbano se han presentado con mayor frecuencia en ciudades de la costa a diferencia de la sierra que mantiene otro tipo de dificultades.

Las invasiones de suelos, es una muestra de necesidad social que pugna por la adquisición de una vivienda y como es de conocimiento general dicha problemática se la ubica en ciudades de la costa sobre todo en Guayaquil, cuyo nivel de invasión ha llegado a ubicarse en zonas de protección de medio ambiente y en zonas de alto riesgo, sitios que no constan o están provistos de un sistema de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, o vías de acceso que garanticen los principios del Buen Vivir, la existencia de asentamientos en lugares ajenos o privados sin autorización, constituye un quebranto del orden de desarrollo urbano, situación que ha incitado a la estafa de parte de testaferros, quienes aprovechándose de la necesidad de vivienda, han logrado establecer un lucro ilegal en base a las necesidades de la población quienes pagan por terrenos ilegales y por el abastecimiento de agua mediante tanqueros cisternas que provocan un ambiente de vida fuera de todo contexto e inaplicable al desarrollo sustentable de las ciudades de la costa.

Otro problema de esta región es el asentamiento en espacios de suelos considerados de alto riesgo, y esto es debido a la existencia de varias quebradas que en la mayoría del tiempo pasan secos o con poco caudal, dejando al descubierto una extensa cantidad de suelo, el mismo que es invadido y edificado en viviendas rústicas artesanales, las mismas que con la llegada de la corriente del Niño, dichas quebradas retoman su cauce y se llevan consigo a dichas viviendas que se encuentran dentro de la zona del caudal de la quebrada, poniendo en alto riesgo la vida de quienes hacen este tipo de invasiones sin precautelar medidas de seguridad o acogerse a los planes de vivienda de interés social provistos por el estado a través del MIDUVI.

En la sierra en cambio existen asentamiento en lugares peligrosos como pendientes o edificaciones en lugares de relleno, cuyas construcciones de hormigón armado colapsan por el suelo que cede colocando en peligro a sus ocupantes, por estas consideraciones que son de conocimiento general a nivel nacional el MIDUVI, analiza todo plan de desarrollo habitacional con la finalidad de prevenir catástrofes o daños humanos.

3.1.1. Vivienda de mercado en Ecuador.

La arquitectura mantiene la modernidad y la vanguardia en lo referente a la edificación de viviendas, las mismas que buscan dar una nueva visión de espacio forma y función a las ciudades, por lo que cada construcción representa un nuevo hito y avance en el progreso de las urbes, los mismos que se destacan en sus momentos de la historia plasmados en nombres de edificios, urbanizaciones y complejos habitacionales que denotan cada proceso de transformación en el desarrollo inmobiliario del Ecuador.

En el país ha existido tres políticas explícitas de vivienda. “La primera nacida en los años veinte a partir de un marco institucional aislado e inconexo, nacido desde el mundo de lo municipal y la seguridad social. En este caso el concepto de política de vivienda usado fue el programa o proyectos residenciales. Luego una política de difusión de postulados mediante el ahorro interno a través del sistema privado. Y por último un contexto nuevo donde el Estado deja de ser constructor inmobiliario y prestamista final, y pasa al sector privado en base a nuevos mercados”⁶⁵.

En años anteriores el Estado se encargaba de regular y asistir en la construcción de las viviendas mediante créditos directos, sin embargo, ante la presencia de nuevas responsabilidades y áreas que requieren atención se establece el cambio del estado a un órgano regulador de la vivienda, donde solo establece las políticas y lineamientos básicos para poder edificar o expandir las zonas urbanas y rurales.

En la actualidad la actividad de fomento y generación de vivienda depende de la inversión privada, los costos de los mismos han mantenido una elevación considerando los diseños y lugares donde realizan las edificaciones, y en consideración de la competencia existente en cada ciudad los valores varían considerablemente en función a la demanda del mercado en requerir una vivienda en un lugar seguro, y con los beneficios de ley y demás comodidades exigidas por los clientes.

El Estado mantiene una tendencia de regeneración social mediante políticas de viviendas de interés social, basadas en la “Constitución emitida en Montecristi, el Plan Nacional del Buen Vivir y la política gubernamental le otorgan una alta prioridad a la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) para la solución del problema del déficit habitacional; muestras de ello han sido la entrega de bonos para vivienda del MIDUVI, los créditos para proyectos

⁶⁵ CARRIÓN, Fernando, (2003): El problema de vivienda en el Ecuador, Diario Hoy.

habitacionales del Banco Ecuatoriano del Vivienda (BEV) y los préstamos hipotecarios del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y del Banco del Afiliado al IESS (BIESS)⁶⁶.

Con ello el Estado vuelve a generar viviendas y deja de ser solo un órgano regulador; el tipo de viviendas entregadas en su proyección o plan Socio Vivienda va encaminado a personas de bajos recursos y cuya situación social le ha sido adversa en base a los efectos climáticos o por problemas sociales que la han colocado en un ambiente inestable y de vulnerabilidad tanto para personas de la tercera edad o para mujeres desamparadas junto a sus familias, sin dejar de lado aquellas personas que pueden cumplir con varios requisitos económicos establecidos en los diferentes planes de vivienda.

En la actualidad en cada una de las ciudades del Ecuador existe un déficit cuantitativo habitacional por la carencia de vivienda tanto en la Costa, Sierra, Oriente y en el Región Insular, así establece una tabla donde marca dicha tendencia de la siguiente manera

Tabla 3. Déficit cualitativo habitacional por región y área de residencia: 1982-2010⁶⁷

DÉFICIT CUALITATIVO HABITACIONAL					
REGIÓN	ÁREA	1982	1990	2001	2010
COSTA	Urbana	73.8	71.5	72.8	61.9
	Rural	99.1	98.9	98.0	98.0
	Total	87.3	80.0	80.0	71.3
SIERRA	Urbana	61.0	56.3	45.2	32.6
	Rural	98.3	96.4	95.1	87.6
	Total	82.0	75.0	65.2	53.4
ORIENTE	Urbana	86.1	81.8	78.2	68.0
	Rural	98.6	97.0	96.1	93.3
	Total	96.8	94.0	90.3	83.8
GALÁPAGOS	Urbana			94.8	79.9
	Rural	95.2	92.7	70.5	88.9
	Total	95.2	92.7	84.6	82.1
TOTAL	Urbana	68.3	65.0	60.9	50.0
	Rural	98.6	97.3	96.3	92.3
	Total	83.3	78.1	73.5	64.0

Fuente: Datos INEC

Elaborado por: El autor

⁶⁶ APIVE. (2013) Lineamientos de Política de Vivienda de Interés Social, En inclusys.com Recuperado de www.inclusys.com.ec.

⁶⁷ LARREA, Carlos. (2010) La situación habitacional en Pichincha y Ecuador 2001-2010, Universidad Andina Simón Bolívar, pág. 3

En la Costa del Ecuador las cifras señalan que no existe una atención adecuada ante la demanda de vivienda de sus pobladores es por ello que las cifras de atención habitacional en el sector urbano ha disminuido entre 1982 al 2010 un 10% a diferencia de la Sierra ecuatoriana que sostiene una baja del 19%, mientras que en el parte rural se evidencia una baja del 11% en la sierra y en la costa apenas del 1%, por lo tanto la sierra mantiene un nivel de atención más fluido en lo que respecta a la demanda habitacional.

3.1.1.1. Factores condicionales de la Vivienda.

“La vivienda es un bien que cumple varias funciones además de cubrir una necesidad básica de alojamiento de los hogares, es también analizada como un activo de inversión donde ese puede obtener créditos económicos”⁶⁸. Esto a su vez implica que la formulación y ejecución de políticas públicas a lo largo de la historia reciente del país, han afectado a este bien desde estos dos campos.

Así, las variables demográficas, económicas, financieras y políticas son factores que, con distinta ponderación, explican el comportamiento de la demanda de vivienda.

a) Factores demográficos.

Una de las necesidades básicas para el ser humano es la vivienda y responde a factores demográficos en función de que esta necesidad sea satisfecha, es decir, se vincula a variables relacionadas con la población y los habitantes de cada sector donde estos se desarrollan.

Para visualizar este componente, se debe tener claro el comportamiento de las variables poblacionales, más concretamente la evolución del número total de habitantes y sus características.

“El número de habitantes en el país mantiene un aumento en términos absolutos. Aun así, la tasa de crecimiento poblacional ha tenido una disminución, lo cual se refleja en la cifra de 2.19% valores arrojados en el periodo inter-censal de los años 1982-1990, mientras que

⁶⁸ CADENA, Félix; RAMOS, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar (2010) Los Determinantes de la Demanda de Vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial Facultad de Economía y Negocios Escuela Superior del Litoral, pág. 4.

entre los años 1990 y 2001 los valores arrojan una tasa a la baja con un valor de 2.05%”⁶⁹. Otros factores que determinan las características numérica de los hogares en el Ecuador tienen que ver con las personas que lo conforman, la edad del jefe de familia y del resto de miembros, los ingresos económicos, el género, la educación q poseen entre otros.

Al mismo tiempo se ve latente el analizar los valores sobre déficit de vivienda en el Ecuador, para esto consideramos que metodológicamente se deben estudiar por separado el déficit habitacional cuantitativo del cualitativo, siendo este último el de trascendental importancia para el análisis, estos se relaciona a las condiciones físicas de la vivienda como lo son: Acabados como (piso, paredes y cubiertas) y accesibilidad a los servicios básicos tales como: (luz, agua, SSHH, recolección de basura, etc.) que posea la vivienda para cumplir las necesidades básicas para el mejor desenvolvimiento de un hogar.

“Según cifras del censo de vivienda del año 2001, en el país el 70% de la población tenía vivienda propia, mientras que los datos de la ECV 2005 muestran que este porcentaje se ha incrementado, pues el 83%, de los encuestados indica que posee casa propia (pagada, pagándola o cedida). Esto quiere decir que, el déficit cuantitativo ha experimento un decremento en los últimos años.

Sin embargo, las cifras que se obtienen de la Encuesta de Condiciones de Vida del año 2005 sobre los componentes del déficit cualitativo son contundentes en términos de precariedad del sector, pues fácilmente se puede apreciar que 75.5% del total de viviendas está en déficit de algún tipo”⁷⁰.

b) Factores financieros y económicos

“Estos factores son los mas importantes, ya que junto a la constitución de nuevos hogares, generan una demanda de nuevas viviendas, está muy relacionada con variables económicas y más concretamente con el empleo y la renta, llegan hacer condicionantes para la capacidad de los jefes de hogar en hacer frente a los costos de la vivienda y de los restantes gastos del hogar”⁷¹.

⁶⁹ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, (2010): Censo Poblacional 2010 Ecuador, Editorial Andino, Quito.

⁷⁰ *Ibíd*em

⁷¹ CADENA, Félix; RAMOS, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar (2010) Los Determinantes de la Demanda de Vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial Facultad de Economía y Negocios Escuela Superior del Litoral, pág. 7.

“Según datos obtenidos del último censo nacional la población económicamente activa en el país bordea los cuatro millones y medio de habitantes, concentrándose en los principales centros urbanos del país, especialmente, en la ciudad de Guayaquil y Quito que reúnen, aproximadamente, el 25% y 19%, respectivamente”.⁷²

“El mercado laboral del país, se ha mantenido relativamente estable a pesar de los diversos cambios que ha soportado en los últimos tres años, tales como, la nueva constitución, la modificación al marco legal y de regulación, la crisis financiera internacional, entre otros que no hacen más que frenar el desarrollo de las naciones a nivel mundial y sin ser la acepción del país”⁷³.

“Es así que la tasa de desempleo ha ido incrementando lentamente en los últimos años, debido a una serie de factores económicos, sociales, políticos y geopolíticos, la tasa de subempleo, la que es la que mantiene una constante y agrupa a la mayor parte de la población debido a la capacidad de trabajo. Esta capacidad de trabajo esta es la que genera limitantes importantes para poder acceder a una vivienda digna para el desarrollo de los miembros de la familia, puesto que los ingresos económicos promedios en este sector son relativamente escasos, de lo que se deriva que su acceso a crédito en el mercado financiero formal es muy complicado o por no decirlo imposible.”⁷⁴

La construcción de viviendas en el país, en función de los flujos de capital de inversión y la capacidad de generar empleo, se constituye en un indicador de la dinámica de la economía.

En la actualidad en el país, el acceder a un crédito hipotecario desde el inicio ha estado direccionado a familias de la clase media o alta, siendo estos quienes con la capacidad de endeudamiento han podido hacer uso de este recurso mientras que para el sector menos favorecido económicamente hablando este recurso es imposible sin contar con la solvencia económica estable.

“El mercado hipotecario, se ha distribuido entre la banca pública, privada y organizaciones no gubernamentales, con fuertes distorsiones, como por ejemplo, mientras que en mercados

⁷² CADENA Félix, 2006, Los determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial

⁷³ CADENA, Félix; RAMOS, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar (2010) Los Determinantes de la Demanda de Vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial Facultad de Economía y Negocios Escuela Superior del Litoral, pág. 7.

⁷⁴ HIDALGO Julio, OÑATE José; (2012). Sector vivienda: evolución, acceso y déficit habitacional

como el de los EEUU la entrada para la obtención de vivienda nueva oscila entre el 5 y 10% con tasas de interés del 5 y 6% a plazos de 15 a 30 años, en el Ecuador, el porcentaje de entrada es en promedio 30%, con tasas entre el 8 y 11%, con plazos máximos de 15 años.⁷⁵

Hay que tomar en cuenta la serie de muchos requisitos solicitados por las entidades financieras tales como garantías, certificados de empleo en dependencia, costos de transacciones, etc. y la restricción del ingreso como cuotas mensuales muy altas, costos financieros, etc., dificultan el fácil acceso a una vivienda digna a los sectores con menores ingresos, quedándoles como alternativa el acceder a los programas ofertados por el estado o los gobiernos locales que luego de cumplir varios requisitos pueden hacerse acreedores de dicha vivienda, por otro lado están las ONG's, cuyas viviendas son, por lo general, de tipo emergente y no soluciones definitivas.

Por tanto, se ve la necesidad imperiosa de promover la inversión del sector privado en el campo de vivienda social, puesto que existe un mercado en acelerado aumento y requirente de soluciones habitacionales con condiciones de habitabilidad y que al mismo tiempo se generen mayormente los incentivos necesarios para que se convierta en negocio atractivo para los empresarios inmobiliarios.

3.1.2. Vivienda de mercado en la ciudad de Loja.

En la provincia de Loja se ha dado una de las mayores importancias a la vivienda de mercado, por ello existen diferentes planes de vivienda donde intervienen entidades gubernamentales del país, el gobierno municipal descentralizado del cantón Loja, entidades privadas y económicas que permiten hacer realidad un sueño de la mayoría de los habitantes que es el de tener una vivienda propia.

Cada una de las entidades han trabajado con planes de vivienda que están en construcción en la actualidad, es por eso que la presente investigación cada uno de los planes escogidos para logran entender el funcionamiento y el beneficio o perjuicio que presenta para cada una de las personas que han intervenido en estos.

⁷⁵ CADENA Félix, 2006, Los determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial

Para conocer la vivienda de mercado en la ciudad de Loja es necesario realizar un análisis del crecimiento poblacional de los últimos años para determinar como se han ido incrementando las familias hasta la actualidad.

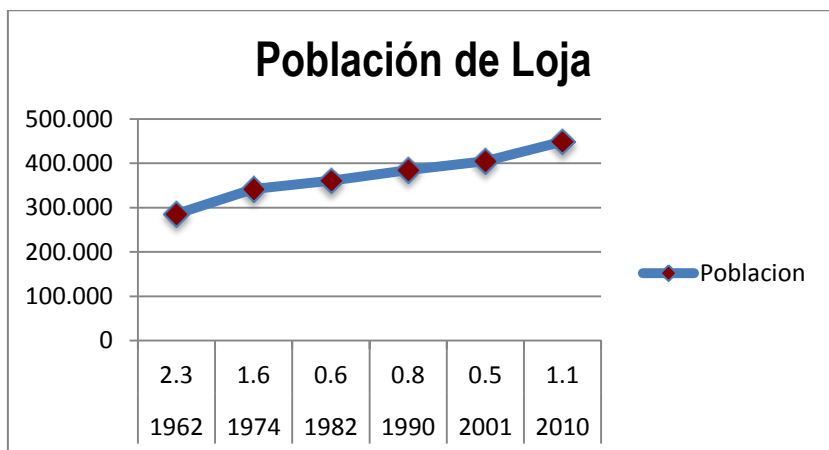


Gráfico 3. Crecimiento poblacional de Loja
Fuente: INEC: 2011

Loja cuenta en la actualidad con 446.743 habitantes, esto es 41.908 más que hace 10 años, sin embargo al comparar su crecimiento con el resto del país se revela que es uno de los más bajos. El índice de crecimiento poblacional de Loja es de 7,57%, muy lejano de sus tres vecinos: El Oro con 9,01%, Zamora Chinchipe con 13,91% y Azuay con 14,7%.

En el estudio de campo a un grupo de la población que ahora se benefician de los planes habitacionales, se encuentran datos relevantes que permitirán tener más clara la visión de cómo se encuentra la población para desde este punto poder proponer políticas económicas basadas a una realidad latente.

Tabla 4. Ingresos económicos en relación al salario básico unificado

RANGO	ESTABLES	INESTABLES	NINGUNO
Básico +	75%		
Básico		22%	
Básico -			3%

Fuente: Investigación de mercado
Elaborado por: El autor

Tomando en cuenta estos datos, los ingresos económicos a los cuales están sujetos las familias es de más de un salario mínimo vital un 75% de la población encuestada, de un

salario es el 22% y de ningún ingreso mensual es el 3%, con estos resultados podemos clasificar a la población económicamente activa.

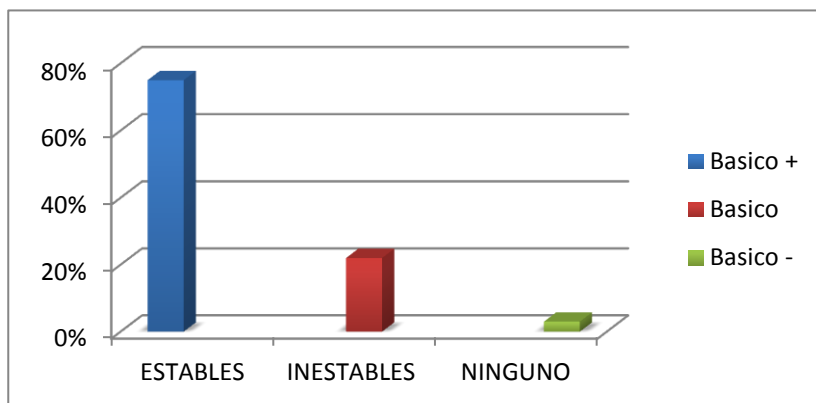


Gráfico 4: Condiciones económicas
Elaborado por: El autor

Esta población económicamente activa genera entradas económicas que le permiten vivir, si bien no de una forma excelente, sí de una forma cómoda para poder cancelar un arriendo mensual, gastos de comida, educación y gastos médicos, ya que estos ingresos son permanentes y aún más si tienen colaboración de los otros miembros de familia que vivan con ellos.

Tabla 5. Ingresos económicos

TIEMPO	318 \$	529\$	735\$
1 mes	42%		
3meses		49%	
6meses			9%

Fuente: Estudio de mercado
Elaborado por: El autor

Los resultados del estudio económico indican que un 42% de la población en estudio genera ingresos esporádicos en el mes, mientras que en 49% de esta generan ingresos hasta de tres meses y tan solo un 9% de la población está estable en un trabajo hasta 6 meses, esto se debe a que la mayoría de la población encuestada son trabajadores por contrato provisional, y de este depende si lo renuevan o si lo culminan al finalizar los 3 meses.

Con estos resultados, se puede determinar que la mayor parte de la población cuenta con una estabilidad económica que les permite invertir en una vivienda tomando en consideración que al contrario de pagar un arriendo, estas familias van a pagar por lo que es

o va hacer suyo, en resumen un cabeza de hogar que gana \$529,00 puede pagar por su vivienda hasta \$180.00 mensuales, y el resto de dinero en salud, comida, vestido y educación.

3.1.2.1. Distribución espacial de la vivienda.

La distribución espacial de la vivienda se encuentra directamente relacionada con los lugares urbanizados, equipamiento de los mismos y sitios de abastecimientos como mercados, centros comerciales, etc.; así mismo, la expansión y consolidación de la urbe se da, por la necesidad imperiosa de tener una vivienda. En este contexto el Municipio de Loja ha clasificado la densidad de viviendas de acuerdo a las categorías de ocupación del suelo, y en este caso fueron:

- Área consolidada 1.990 viviendas/km2.
- Área en proceso de ocupación 480 viviendas/km2.
- Área vacante 110 viviendas/km2, con un promedio de 430 viviendas/km2.

Si se relaciona el área ampliada del sector urbano con el número de viviendas, la densidad fue de 550 viviendas/km2 al 2001, mientras que en 2010 aumenta a 780 viviendas/km2.

Tabla 6. Viviendas en Loja

AÑOS	VIVIENDA
1990	22964
2001	28476
2010	35738

Elaborado por: El Autor

En el cuadro se ve reflejado la tendencia de alza, factor que se desarrolla con el pasar de los años y con el crecimiento de la población, por todas estas razones se ve la necesidad de incrementar las soluciones habitacionales y las políticas que definan este aumento de una forma clara y ordenada para la urbe lojana.

De acuerdo con datos obtenidos del INEC, 2001 es que el 50.41% de las viviendas son propias lo que nos indica el poder adquisitivo que se tiene en la ciudad de Loja. Con esto un nuevo indicador del crecimiento urbano de la ciudad brinda todas las urbanizaciones creadas para albergar a estas viviendas:

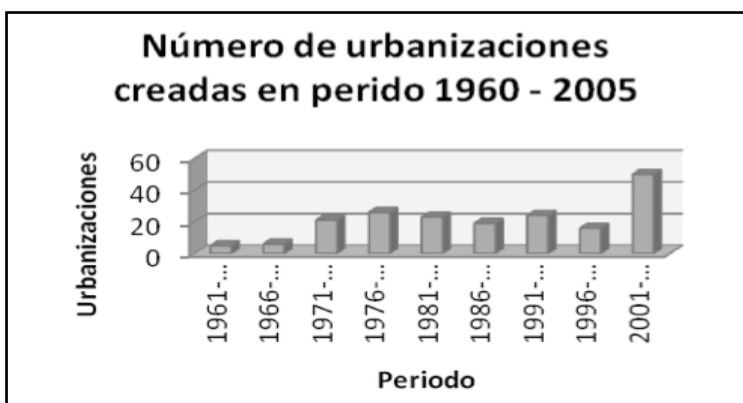


Gráfico 5. Número de urbanizaciones en Loja
Elaborado por: El Autor

En la gráfica 4 la creación de las urbanizaciones están directamente relacionadas con el crecimiento urbano y económico de la provincia, en el periodo 1970 - 1980 se ve un incremento del 52% que va reduciendo lentamente hasta que en el periodo 1996 - 200 se reduce en la mitad consecuencia de la crisis económica que atraviesa el país, a partir 2001 - 2005 se observa un incremento del 300% esto como consecuencia de la estabilidad económica que adquiere el Ecuador con la dolarización, acompañada de esto las remesas de los migrante, que mejoró notablemente la economía nacional, pero sobre todo local.

Tabla 7. Ocupación de la vivienda

OCUPACION	TOTAL	PORCENTAJE
Ocupadas	30.082	94.88%
Desocupadas	814	2.57%
En Construcción	809	2.84%
TOTAL	31.705	100%

Elaborado por: El autor

Un factor importante que hay que tomar en cuenta es la ocupación de las viviendas en la ciudad de Loja de acuerdo con datos del INEC-2001 el 94% de las viviendas se encuentran ocupadas frente a un 2.57% de viviendas desocupadas esto a nuestra consideración se debe de forma directa a la migración, muchas viviendas son adquiridas, pero no llegan a ser ocupadas en un largo periodo, pero esto fenómeno se dejar ver con mayor énfasis en las nuevas urbanizaciones privadas, ya que muchas de ellas son dirigidas a migrantes y promocionadas en España a través de las ferias de la construcción, que últimamente son muy visitadas por constructoras locales en busca de compradores nacionales e internacionales que quieran vivir o invertir en la provincia.

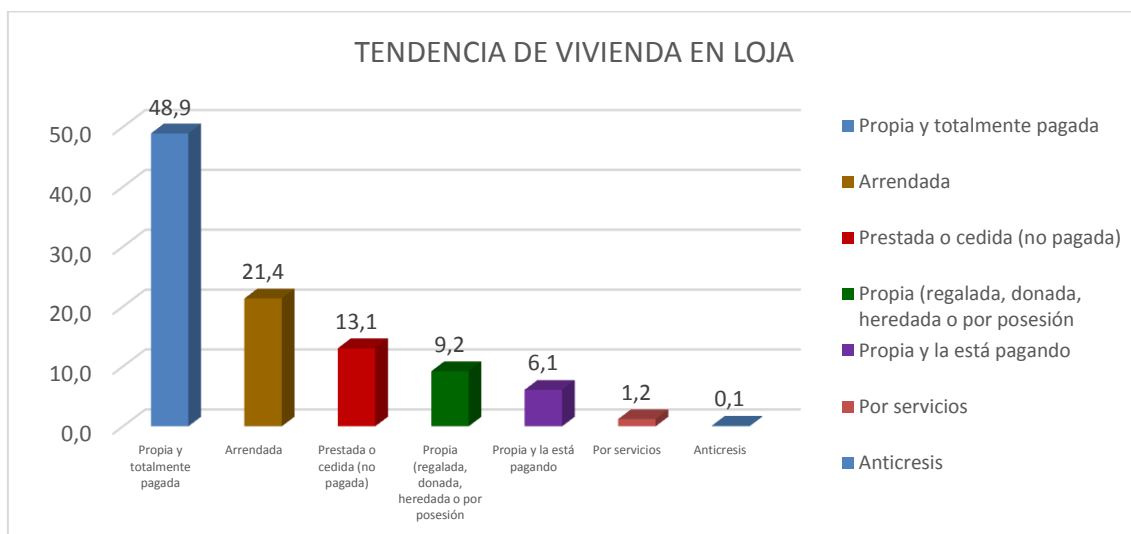


Gráfico 6. Tendencias de vivienda en la ciudad de Loja

Fuente: Censo 2010 de población y vivienda Loja

La población que no cuenta con vivienda es del 21.4% que equivale a 24.973 familias, que corresponde a la población que arrienda, las inmobiliarias en virtud de los ingresos económicos de cada familia y del poder adquisitivo.

3.1.2.2. Tendencia de crecimiento de la ciudad de Loja.

La ciudad de Loja muestra una tendencia de crecimiento bastante irregular, se podría decir que Loja crece por tramos y de a poco, es por esta razón que el área consolidada de Loja apenas ha rebasado los límites del centro histórico. A pesar de su crecimiento irregular este se ve reflejado claramente hacia el lado occidental donde se encuentran los llamados barrios periféricos que como ya mencionamos son zonas aun agrícolas y ruralizadas. Esta tendencia de crecimiento se da posiblemente por la habilitación de la vía de integración barrial que une todos estos barrios brindándoles mayor accesibilidad.

En cuanto a la escala vertical Loja aun es una ciudad en la que no se ve un despunte vertical esto claramente está relacionado con el estilo de vida y la idiosincrasia local, aunque en los últimos años hemos sido testigos del incremento de edificaciones que superan los cuatro pisos de altura, especialmente dentro del casco histórico de la ciudad, esto es una clara muestra de centralismo, al encontrarse el suelo urbano ya saturado, se empieza a reedificar en altura para ganarle espacio al sector céntrico.

a) Estructura urbana.

La estructura urbana está constituida por una serie de elementos físicos destinados a la realización de actividades distintas. La distribución de estos elementos en el espacio determina la existencia de diferentes zonas en la ciudad, que corresponden a diversos usos del suelo.

Tabla 8. Distritos del suelo urbano en la ciudad de Loja

DISTRITOS	SECTORES	ÁREAS	%
DISTRITO 1	19	702.50	13.54
DISTRITO 2	13	519.80	10.02
DISTRITO 3	17	1.331.00	25.66
DISTRITO 4	18	763.30	14.71
ZONA 1 – 12	2	1.869.98	36.05

Fuente: Perspectivas del Medio Ambiente Urbano, GEO Loja, 2008

Elaborador: Marco Córdova

La ciudad de Loja está dividida en cuatro distritos y 12 Zonas (forman parte del área de expansión urbana) de las cuales evidentemente la primeras son áreas ya urbanizadas y en proceso de expansión, mientras que la última en su mayoría están dispuesta para la agricultura es decir más del 36% del suelo urbano.

c) Estructura interna de la ciudad.

En la ciudad de Loja se distinguen cuatro tipos de zonas de acuerdo a su densidad estas son:

- 1. Zona de gestión, administración, intercambio, vivienda y producción de bienes y servicios (densidad alta):** Se halla conformada por los sectores que comprenden lo que se denomina el área central o casco antiguo.
- 2. Zona de intercambio, vivienda y producción de bienes y servicios (densidad media):** Está constituida por los restantes sectores del área consolidada, que son los territorios que soportaron el primer proceso de expansión urbana, desde el área originaria hacia el occidente

3. **Zona de vivienda (densidad baja):** Se trata del territorio conformado por los sectores consolidados o en proceso de ocupación, con función eminentemente residencial, y que al momento tienen densidades muy bajas a pesar de haber sido planificados, en términos de fraccionamiento de suelo, para soportar una mayor densidad, Este tipo de sectores se emplaza básicamente en las áreas periféricas del antiguo perímetro urbano, principalmente hacia el Norte, noroccidente, occidente y sur-occidente.
4. **Zona vacante (usos no urbanos):** Constituye el suelo urbano que aún acoge mayoritariamente actividades productivas de carácter primario, como agricultura, ganadería y forestación; por tanto, ha sido definida como área vacante y se halla conformada fundamentalmente por la totalidad de las 12 zonas.

3.1.2.3. Programas de vivienda desarrollados en la ciudad de Loja.

“Los programas de vivienda se desarrollaron con gran énfasis en la ciudad de Loja desde la década de los 70 del siglo anterior, se llevaron a cabo 6 programas de vivienda popular dirigidos y ejecutados por la JNV (Junta Nacional de Vivienda)”⁷⁶, estos son:

- Bellavista;
- Los Molinos;
- Turunuma;
- Ciudadela el Maestro;
- Los faiques;
- El tejlar (Edificios de departamentos)

Formando pequeñas manzanas a las cuales se accede mediante una vía de penetración que tiene la función de vía colectora al interior del conjunto. En el plano del diseño urbano no existen aportes ya que los lotes se disponen de forma tradicional. La densidad aún es baja (300 hab/Ha) al igual que la ocupación del suelo.

Los años 80 fue una etapa fecunda en la construcción de programas de vivienda, éstos se desarrollaron fundamentalmente por iniciativa estatal a través del BEV y JNV, y se constituyen en los programas masivos más grandes construidos hasta ese entonces en la ciudad de Loja, estos son:

- Pradera I, II, III;

⁷⁶ Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Loja (2012) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja.

- Rivera I y II;
- Zamora Huayco;
- Yahuarcoma;
- Los Geranios;
- Sauces Norte (Motupe)

Los programas más representativos, desarrollados en esta década son:

La Pradera I, II, III y Sauces Norte; aquí se sigue presentando el mismo fenómeno antes mencionado, pues los programas siguen tendiendo hacia la periferia, por la plusvalía del suelo, generándose nuevamente segregación, este problema se da a nivel de Latinoamérica, generado principalmente por el valor del suelo, pero también por la ausencia de estudios de incidencia urbana, esto trae como consecuencia mayor segregación.

En los programas habitacionales Sauces Norte y Manuel Esteban Godoy, se logró obtener las mayores densidades, manteniendo la tipología de vivienda baja (unifamiliar), pues éstas superaron los 400 hab/ha.

Respecto del primero, éste se ubicó hacia el Norte de la ciudad, muy alejado de las áreas consolidadas de la ciudad situación que siendo una constante en la práctica vivendista estatal generó una gran cantidad de terreno intersticial lo que provocó un crecimiento del precio de dicho suelo.

Tal es así que después de tres lustros éste programa sigue constituyendo el límite construido de la ciudad en el sector Norte. Respecto del diseño urbano, éste a pesar de que mantiene la vialidad vehicular en toda el área dando acceso vehicular a todas las viviendas evidencia un avance en la concepción de la organización a través de una marcada jerarquización viaria que genera en forma incipiente pequeñas supermanzanas. El equipamiento es marcadamente concentrado, situación que se repite para el caso del programa Manuel Esteban Godoy.

El programa Sauces Norte, fue el último de los grandes programas estatales construidos en la ciudad de Loja, éste fue concebido como parte del Plan: pan, techo y empleo promovido por el Gobierno Social Cristiano de León Febres Cordero, quien dio a la vivienda popular mayor atención sobre todo porque se otorgó unidades construidas muy diferentes a los subterfugios de los piso-techo, unidad sanitaria básica o bono de la vivienda.

La acción vivierendista del estado durante la década del noventa declinó en relación a la fructífera década anterior pues los programas construidos fueron de menor escala en el ámbito físico y de menor trascendencia en el plano del diseño urbano están:

- Motupe 5ta. etapa
- La Inmaculada
- Los rosales
- Ciudadela UNE
- Tierras Coloradas

Uno de los aspectos más cuestionados de los programas de vivienda populares es que estando dirigidos hacia un sector poblacional de escasos recursos económicos los diseños incluyen vialidades vehiculares que dan acceso vehicular a todas las viviendas con lo que el área destinada al componente vial se incrementa en detrimento de las áreas de equipamiento comunal y vivienda.

El análisis en cuanto a implantación y por ende ubicación es similar a los casos anteriores, pues podemos así notar que desde siempre en la ciudad los programas de vivienda han tenido tendencia a ubicarse en la periferia de la ciudad, principalmente por el costo del suelo, y en ausencia de un estudio tanto económico, social como urbano que pueda determinar la pertinencia e incidencia del mismo.

Todos los programas antes mencionados, fueron desarrollados por el estado, por ende las políticas y criterios aplicados son similares, sin embargo, puede observarse un avance que se evidencia en el paulatino incremento de las densidades poblacionales, principio básico de toda agrupación de vivienda masiva, pues éstas se incrementaron de 300 viv / ha (Bellavista) a 500 viv / ha (Esteban Godoy).

Este incremento de las densidades poblaciones son el resultado de factores por la disminución del tamaño del lote, pues éstos disminuyeron de 160 metros cuadrados (Bellavista) a 90 metros cuadrados (Sauces Norte, Esteban Godoy y Ciudad Victoria).

Pero el incremento de las densidades poblacionales no puede darse únicamente a través de la disminución del tamaño de los lotes y las áreas de construcción en detrimento de las condiciones de habitabilidad de la población de menores recursos sino a través de la optimización del uso del suelo a través de las nuevas propuestas o concepciones en el diseño urbano, entonces si ya no es posible disminuir el área de vivienda es lógico pensar

que para lograr una mayor densidad deberemos disminuir el área del componente vialidad lo que se puede lograr a través del concepto de la supermanzana creando grandes áreas peatonizadas, vías de penetración, equipamientos y áreas verdes centralizados o atomizados.

La junta nacional de la vivienda es la pionera en el desarrollo y ejecución de los diferentes planes habitacionales con los que ahora cuenta la ciudad de Loja, cabe señalar que estos si vienen trabajando desde mediados de los años setenta en donde se ejecutan varios programas tales como: Ciudadela del Maestro, Los Geranios, Los Faiques, etc.

Ya más adelante y con la ayuda de otros organismos gubernamentales como lo es el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, la Junta Nacional de la Vivienda desarrollo también otros planes con éxito para brindar una vivienda a la población lojana, y con estos Loja comienza con un crecimiento urbanístico considerable teniendo que aumentar así mismo la infraestructura para albergar a todas estas nuevas ciudadelas.

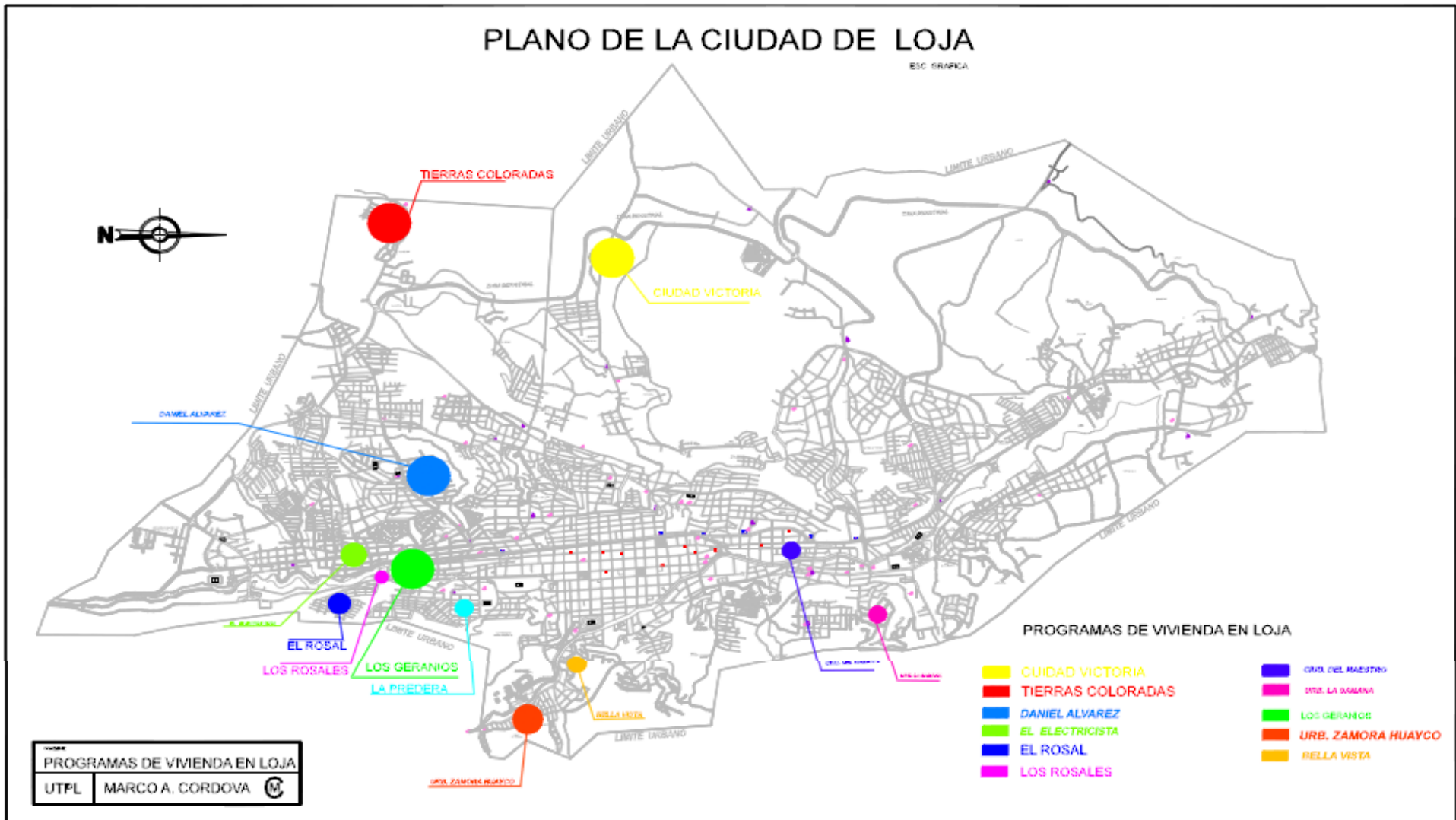


Imagen 18. Plano ciudad de Loja

EL Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja enterados de la falta de vivienda y conocedores del alto índice de personas que no poseen una vivienda propia y que además están habitando en condiciones que no son óptimas, se ve en el afán de consolidar varios planes habitacionales que de alguna forma logren bajar estos índices en la ciudad de Loja. Actualmente cuenta con 4 proyectos: Ciudad Victoria, Lote Bonito. Ciudad Alegría, y La Cascarilla, para los cuales se han implementado las siguientes políticas⁷⁷.

Art. 1. Para postular a la adquisición de un lote o vivienda, el aspirante cumplirá con tres requisitos básicos:

- Que el núcleo familiar no posea bienes inmuebles dentro del cantón Loja.
- Poseer un núcleo familiar.
- Residir en el cantón Loja por el lapso no menor a los cuatro años, salvo el caso de lo contemplado en el Art. 8 de este reglamento y que se refiere a los migrantes

Art. 2: Las viviendas o lotes adquiridos dentro de cualquier proyecto de la Empresa Municipal de Vivienda se construirán en Patrimonio Familiar. Esto con la finalidad de evitar que dichos predios se los utilice como un negocio de lucro personal, ya que estando como patrimonio familiar existe la prohibición de venta y así asegurar que la vivienda y el plan diseñado para ayudar cumplir su función.

Art. 3: La Empresa Municipal de Vivienda, VIVEM -LOJA, adjudicará un lote o una vivienda por núcleo familiar.

Art. 4: Los trámites, para acceder al proyecto, deberán hacerse de forma personal, y para que sea por delegación deberá entregar el postulante el poder respectivo legalmente protocolizado.

Art. 5: Una vez calificada y aceptada la documentación y adjudicado el lote o vivienda, éste bien será intransferible. La posibilidad que el beneficiario no pueda hacer uso del bien inmueble para obtener un beneficio personal, ya que el beneficio es de toda su familia y por esta misma razón se ha trabajado en estos planes, que sea un beneficio colectivo no individual.

⁷⁷ GEO Loja, (2010): Perspectivas del medio ambiente urbano, editorial grafimundo, pág., 175

Art. 8. Los migrantes, cuyo núcleo familiar se encuentre residiendo en el cantón Loja, entendiéndose por su núcleo familiar, su esposo (a) con sus hijos e hijas, cuya forma de justificar la residencia en esta ciudad, será únicamente con el certificado de estudios y asistencia a clases.

Estas como políticas a cumplir con el Gobierno Municipal de Cantón Loja para acceder a una vivienda en los diferentes planes habitacionales para así poder suplir el déficit de una vivienda que por lo menos cumpla con los servicios básicos.

a) Plan de Vivienda Ciudad Alegría.

Uno de los planes de vivienda que actualmente se desarrollan en la provincia de Loja, es el que lleva acabo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, con la finalidad de tratar solventar la demanda de vivienda en esta ciudad.

El plan de vivienda Ciudad Alegría se desarrolla al sur en la ciudad en el sector llamado "Colinas de la Argelia" este consta con una área de 151.485m² presentando un total de 953 soluciones con un valor aproximado de \$10.011,000, esta cantidad de dinero tiene el siguiente financiamiento⁷⁸:

Costo de la vivienda: \$ 20.000.00

Financiamiento

Banco de la Vivienda: \$ 7.500.000.00

Bono de la Vivienda: \$ 2.500.000.00

Interesado: \$ 11.000.00

TOTAL: \$ 10.011.000.00

Los objetivos trazados por esta entidad son:

- Proporcionar viviendas dignas, con todos los servicios básicos, confortables, a precios módicos y apropiados para la comunidad lojana.
- Permitir que los beneficiarios cancelen como cuota mensual, similar al arriendo.
- Medidas de prohibición de ventas hasta que se cancele el monto total de la deuda.
- Beneficiarios que no posean bienes inscritos a su nombre.

⁷⁸ CUEVA, Ramiro. (2013) Financiamiento Conjunto Habitacional Ciudad Alegría VIVEM – Loja. En ecotel.tv Recuperado de <http://www.ecotel.tv/vivem-desfinanciamiento/>



Imagen 19: Plano Urbanización Ciudad Alegría

El conjunto habitacional “Ciudad Alegría” consta de dos partes representadas en el proyecto como zonas habitacionales de casas de dos plantas y bloques de departamentos ubicados en el área total.

La primera parte se encuentra constituida por 617 Viviendas con un área total de 92m² en dos plantas, las cuales constan de:

- Servicios básicos:
 - Agua,
 - Luz,
 - Alcantarillado.
- La primera planta cuenta con una área de 44.5m² distribuida como un área social presentando los siguientes servicios:
 - Garaje
 - Sala,
 - Baño social,
 - Cocina,
 - Comedor y
 - Patio.
- En la segunda planta con un área de 47.8m² se desarrolla el área íntima que presenta:
 - Tres dormitorios y
 - Baño común.



Imagen 20.: Fachada Principal

Fuente: Departamento de Desarrollo y Planificación de GAD Municipal de Loja.

Para aplicar a este tipo de vivienda se toma en consideración los siguientes datos económicos:

- **Costo de vivienda:** \$22.500,00
- **Entrada 30%:** \$ 6.750,00
- **Bono de vivienda 22,2%:** \$ 5.000,00
- **Crédito hipotecario:** \$10.750,00

El financiamiento del crédito que se realizará será de dos formas de acuerdo a la disponibilidad del beneficiario:

- **6 años:** \$204,00 mensuales
- **12 años:** \$134,00 mensuales

La segunda parte corresponde a Bloques que disponen un total de 336 departamentos, con una área aproximada de 63m², estos departamentos constan de:

- Servicios básicos,
- Distribución arquitectónica
 - Sala,
 - Cocina,
 - Comedor,
 - Baño y
 - Dos o tres dormitorios.



Imagen 21. Bloque de Departamentos

Fuente: Departamento de Desarrollo y Planificación de GAD Municipal de Loja.

Para aplicar a este tipo de vivienda se toma en consideración los siguientes datos económicos:

- **Costo de vivienda:** \$ 15.000,00
- **Entrada 30%:** \$ 4.500,00
- **Bono de la vivienda 22,2%:** \$ 5.000,00
- **Crédito hipotecario:** \$ 5.500,00

El financiamiento del crédito que se realizará será de dos formas de acuerdo a la disponibilidad del beneficiario:

- **6 años:** \$ 105,00 mensuales
- **12 años:** \$ 69,00 mensuales.

a) Plan de Vivienda Ciudad Victoria.

Este proyecto inicia como una propuesta del Ilustre Municipio de Loja en un terreno de 15.6 has ubicado en la Vía de Integración Barrial: Ángel Felicísimo Rojas, barrio Obrapía Alto, esta vía es de principal comunicación con el resto de la ciudad.

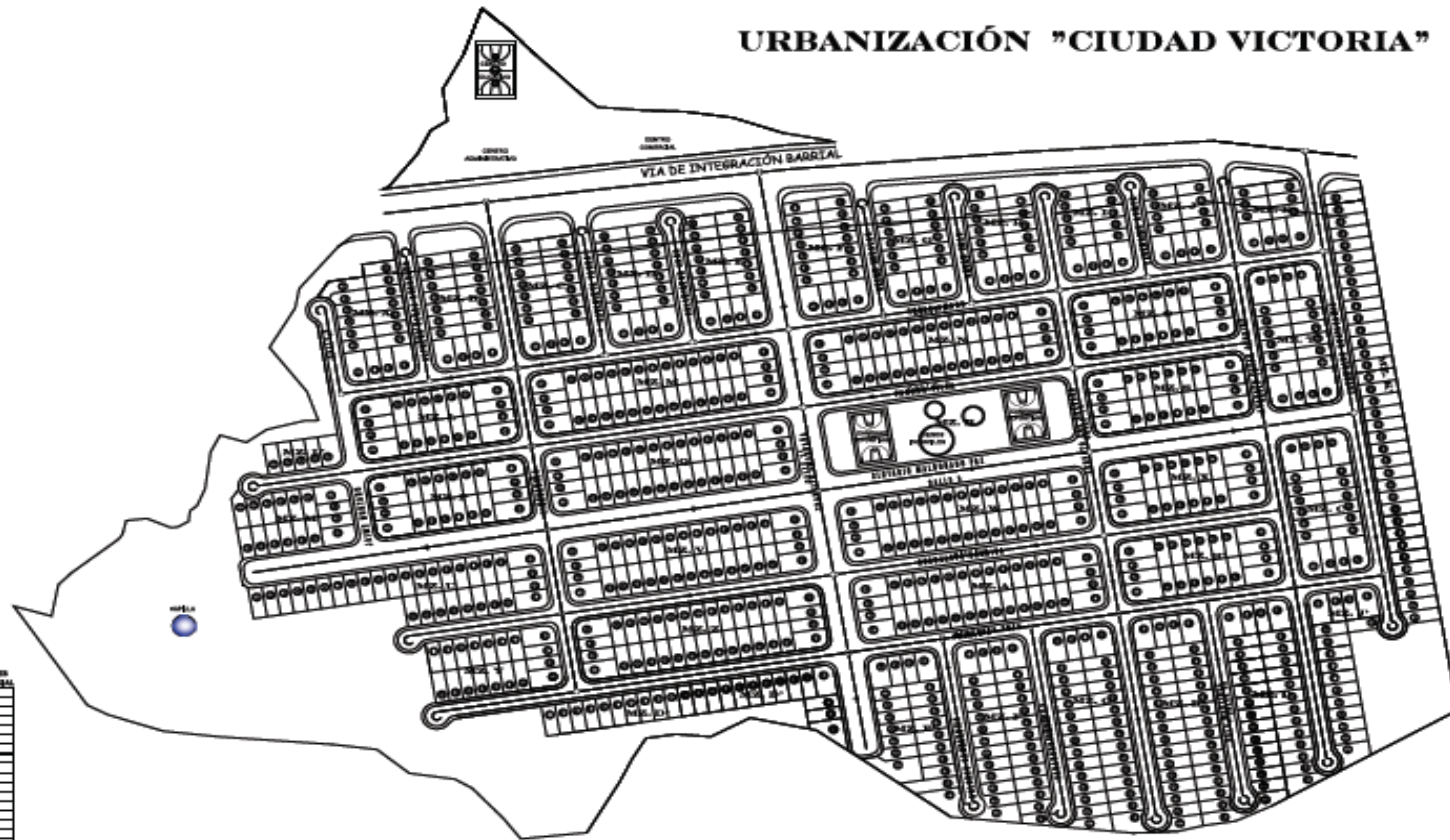
Se ha proyectado la construcción de 900 soluciones habitacionales, en lotes de terreno de 90 y 135 m², vías amplias de 9 y 15 m de ancho, áreas verdes y comunales. Está planificado la construcción de un centro educativo, centro administrativo para oficinas municipales, estatales y agencias bancarias, además un centro de abasto y una capilla.

Para efectos de construcción se ha dividido en cinco etapas. En un primer momento, se ha proyectado la construcción de 250 soluciones habitacionales, y cuyo costo final del proyecto se estima sea de \$10'811.436.83

Este plan consta de:

- Servicios básicos
 - Alcantarillado,
 - Luz,
 - Agua potable,
 - Entre otros

URBANIZACIÓN "CIUDAD VICTORIA"



ÁREA	NÚMERO DE LOTES	LOTES	ÁREAS	ESPECIAL
MANZANA 1	11	11		
MANZANA 2	11	11		
MANZANA 3	11	11		
MANZANA 4	11	11		
MANZANA 5	11	11		
MANZANA 6	11	11		
MANZANA 7	11	11		
MANZANA 8	11	11		
MANZANA 9	11	11		
MANZANA 10	11	11		
MANZANA 11	11	11		
MANZANA 12	11	11		
MANZANA 13	11	11		
MANZANA 14	11	11		
MANZANA 15	11	11		
MANZANA 16	11	11		
MANZANA 17	11	11		
MANZANA 18	11	11		
MANZANA 19	11	11		
MANZANA 20	11	11		
MANZANA 21	11	11		
MANZANA 22	11	11		
MANZANA 23	11	11		
MANZANA 24	11	11		
MANZANA 25	11	11		
MANZANA 26	11	11		
MANZANA 27	11	11		
MANZANA 28	11	11		
MANZANA 29	11	11		
MANZANA 30	11	11		
MANZANA 31	11	11		
MANZANA 32	11	11		
MANZANA 33	11	11		
MANZANA 34	11	11		
MANZANA 35	11	11		
MANZANA 36	11	11		
MANZANA 37	11	11		
MANZANA 38	11	11		
MANZANA 39	11	11		
MANZANA 40	11	11		
MANZANA 41	11	11		
MANZANA 42	11	11		
MANZANA 43	11	11		
MANZANA 44	11	11		
MANZANA 45	11	11		
MANZANA 46	11	11		
MANZANA 47	11	11		
MANZANA 48	11	11		
MANZANA 49	11	11		
MANZANA 50	11	11		
MANZANA 51	11	11		
MANZANA 52	11	11		
MANZANA 53	11	11		
MANZANA 54	11	11		
MANZANA 55	11	11		
MANZANA 56	11	11		
MANZANA 57	11	11		
MANZANA 58	11	11		
MANZANA 59	11	11		
MANZANA 60	11	11		
MANZANA 61	11	11		
MANZANA 62	11	11		
MANZANA 63	11	11		
MANZANA 64	11	11		
MANZANA 65	11	11		
MANZANA 66	11	11		
MANZANA 67	11	11		
MANZANA 68	11	11		
MANZANA 69	11	11		
MANZANA 70	11	11		
MANZANA 71	11	11		
MANZANA 72	11	11		
MANZANA 73	11	11		
MANZANA 74	11	11		
MANZANA 75	11	11		
MANZANA 76	11	11		
MANZANA 77	11	11		
MANZANA 78	11	11		
MANZANA 79	11	11		
MANZANA 80	11	11		
MANZANA 81	11	11		
MANZANA 82	11	11		
MANZANA 83	11	11		
MANZANA 84	11	11		
MANZANA 85	11	11		
MANZANA 86	11	11		
MANZANA 87	11	11		
MANZANA 88	11	11		
MANZANA 89	11	11		
MANZANA 90	11	11		
MANZANA 91	11	11		
MANZANA 92	11	11		
MANZANA 93	11	11		
MANZANA 94	11	11		
MANZANA 95	11	11		
MANZANA 96	11	11		
MANZANA 97	11	11		
MANZANA 98	11	11		
MANZANA 99	11	11		
MANZANA 100	11	11		
TOTAL	1100	1100		

DATOS URBANÍSTICOS	
ÁREA TOTAL	194,800.15 M ²
ÁREA LOTEADA	161,124.48 M ² = 82.69%
ÁREA VERDE + COMÚN, VÍAS	33,286.38 M ² = 17.15%
	49,410.76 M ² = 25.34%
NÚMERO DE LOTES	882
NÚMERO DE HABITANTES	4311 HAB.

PROYECTO:	ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DE MERCADO EN LOJA "PROYECTO HABITACIONAL CIUDAD VICTORIA"	PROYECTO DE OBRAS: RECONSTRUCCIÓN DE LAS MANZANAS DE MERCADO DE LA ZONA SUR DE LA URBANIZACIÓN
RESPONSABLE:	UTPL INGENIEROS TÉCNICOS PARTICIPANTES SECCION	GRUPO Y DESARROLLO: BARRIO INTERCOMERCIAL SUR
		CONSEJO: Instituciones de Ciudad Victoria
FECHA:		LÍNEA: 1/1
ESCALA:		

Imagen 22. Plano Urbanización Ciudad Victoria

El plan que cumple con la construcción de 820 viviendas que vendrían a cubrir un 5% del déficit habitacional de todo el Cantón Loja, se divide en viviendas de:

Planta Única

Con un área aproximada de 36m² donde se desarrollan espacios mínimos como son:

- Cocina-comedor,
- Sala,
- Baño,
- Habitaciones,

Dos plantas

En este tipo de vivienda tiene un espacio más generoso distribuido de la siguiente forma:

- **Primera planta**
 - Sala
 - Comedor
 - Cocina
 - Baño social
- **Segunda planta**
 - Baño
 - Dormitorios

Las políticas implementadas para hacer acreedor a una vivienda en este proyecto son básicamente las mismas de proyectos como Ciudad Alegría:

- La no posesión de ningún bien, requisito principal.
- Contar con un núcleo familiar establecido.
- Que su lugar de residencia sea por lo menos 4 años consecutivos en el Cantón Loja.

En lo referente a los valores económicos el beneficiario deberá cubrir:

- El 30% del valor total de la vivienda que se rige según el tipo como son:
 - Planta Única el valor de \$3.900 considerando que el valor total de \$ 13.000, y
 - Vivienda de Dos Plantas el valor es de \$6.750 así mismo tomando en cuenta que el valor total de la vivienda es de \$ 22.500.



Imagen 23. Fachada frontal planta única

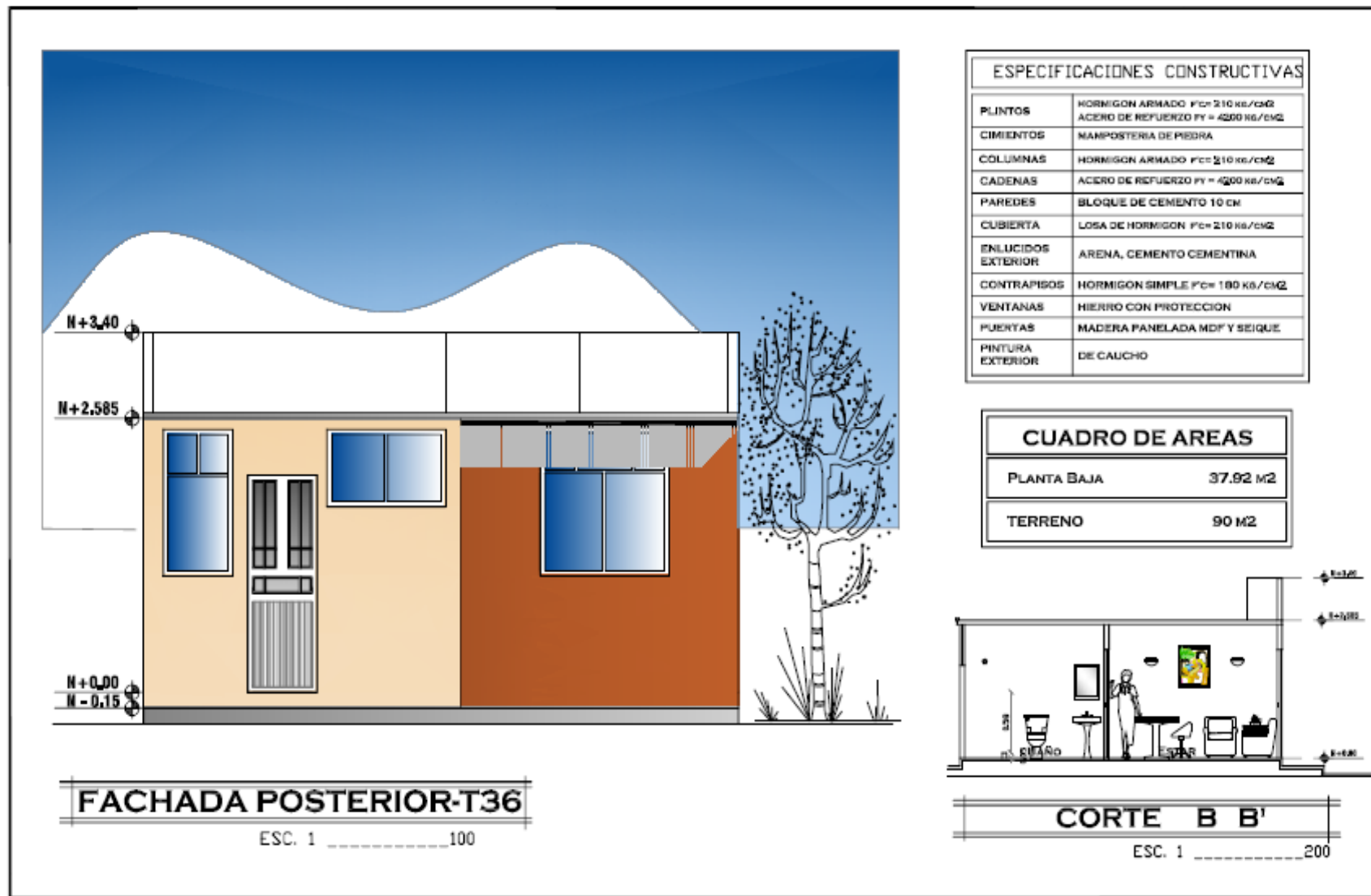


Imagen 24. Fachada posterior planta única

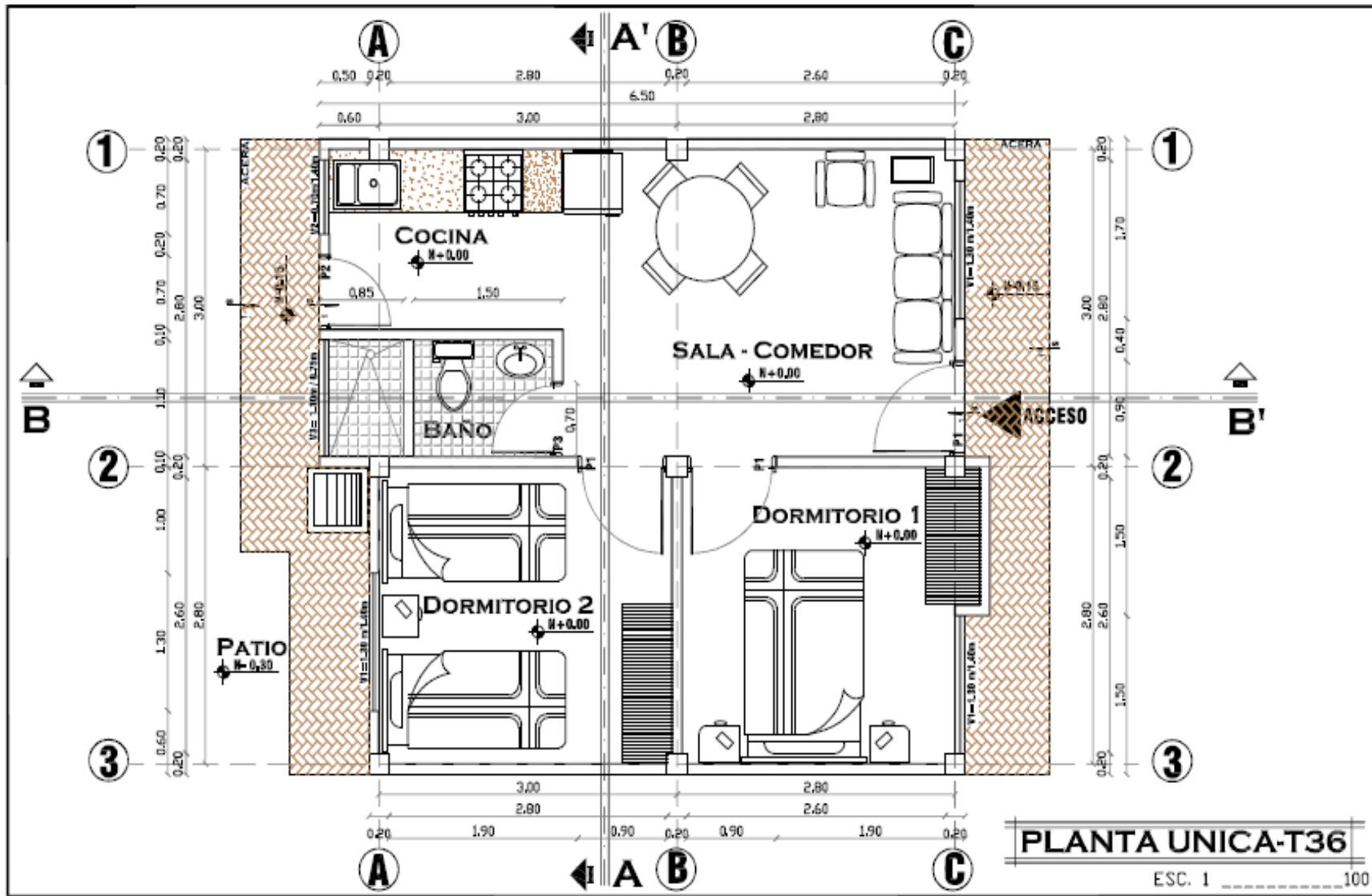


Imagen 25. Distribución de áreas planta única

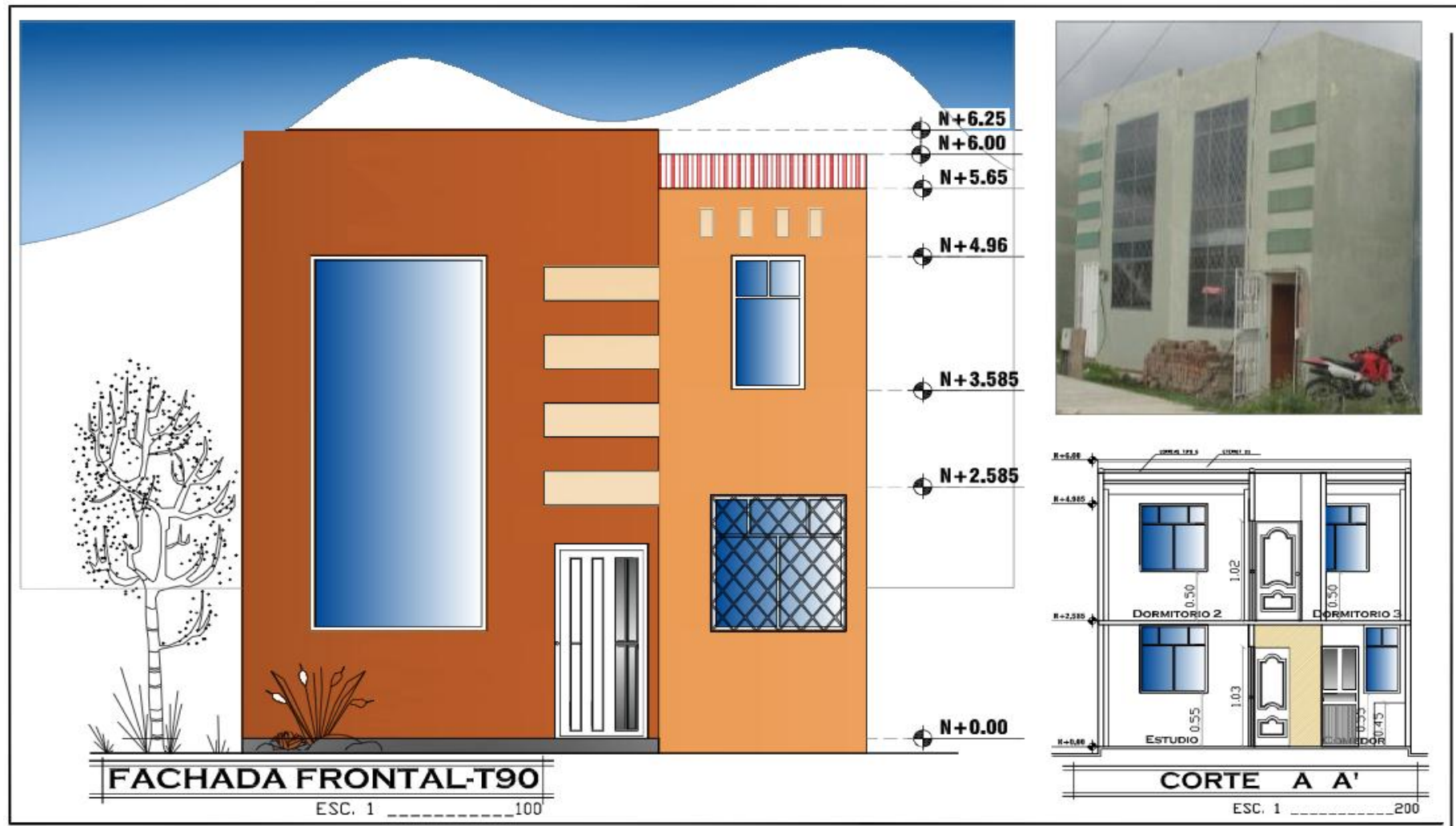


Imagen 26. Fachada frontal dos plantas

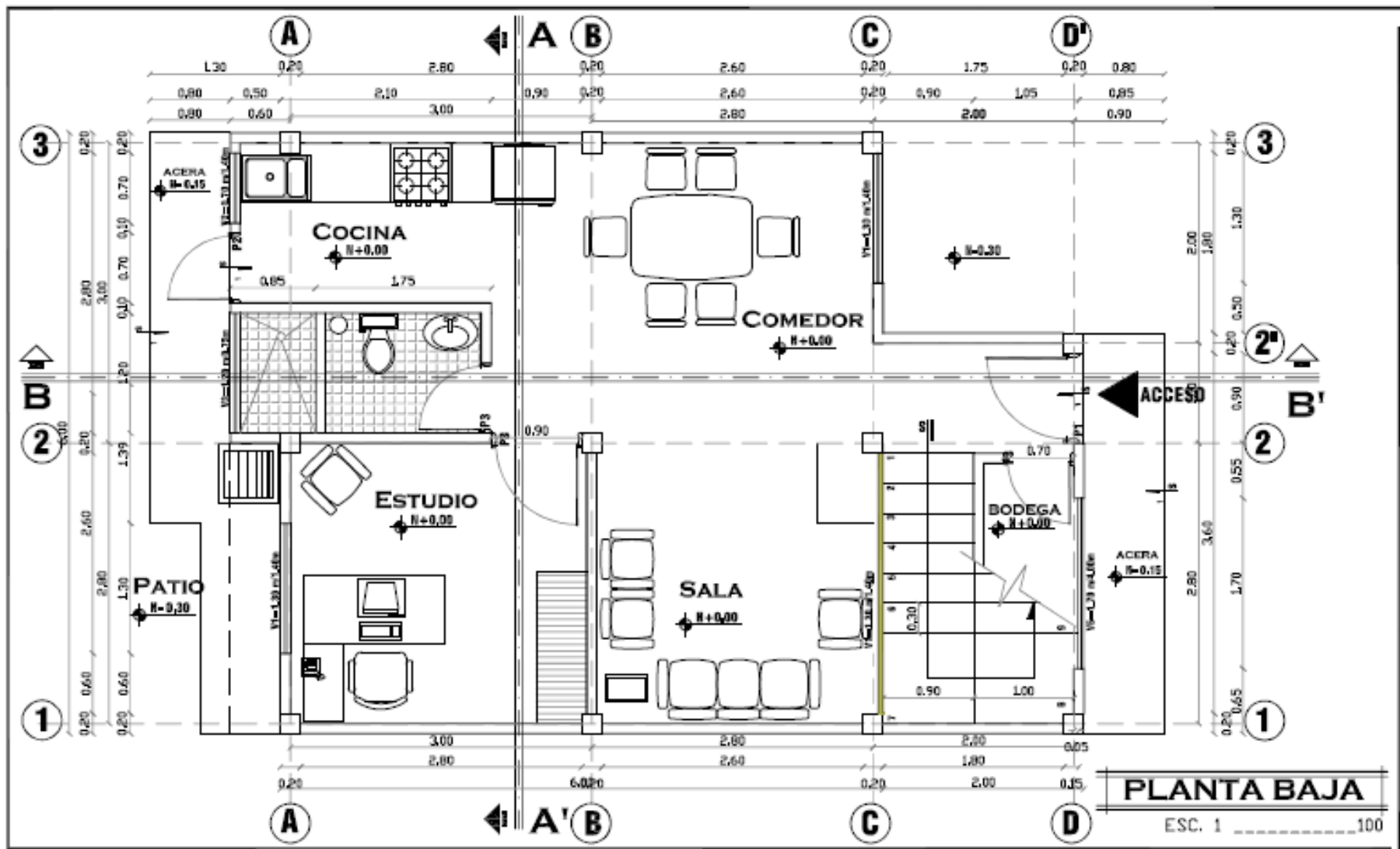


Imagen 27. Plano planta baja

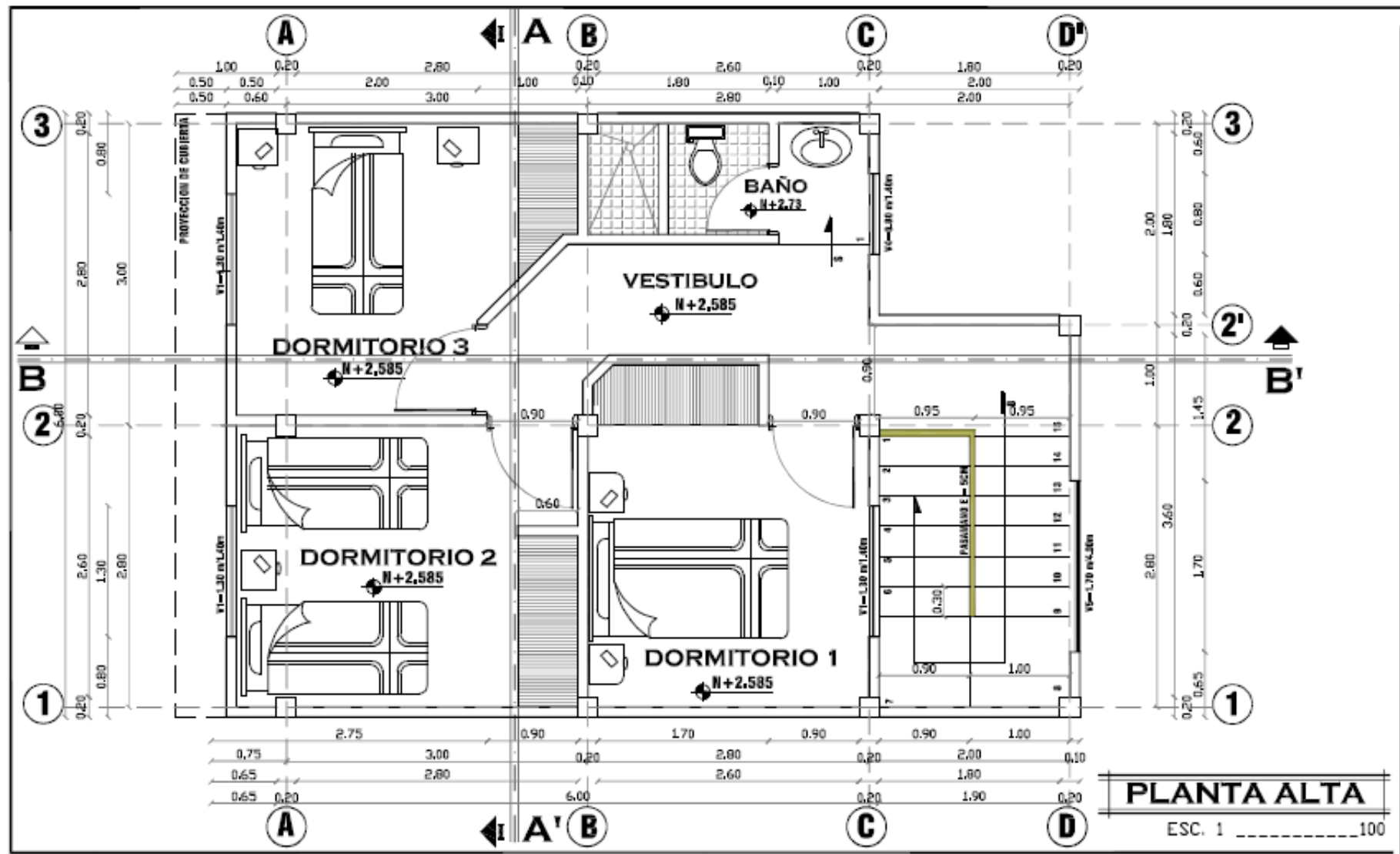


Imagen 28. Plano planta alta

CAPITULO IV
4. PROPUESTA

4.1. Plan Habitacional Élite

El Plan habitacional Élite se ha diseñado con la finalidad de implantar una urbanización que cumpla con los requerimientos mínimos necesarios dentro de los reglamentos implantados por las organizaciones correspondientes; para que se tome como guía en planes próximos a su ejecución.

4.1.1. Análisis del Diseño Urbano.

4.1.1.1. Equipamiento.

En relación al equipamiento urbano se puede identificar la accesibilidad que tiene a lo referente al equipamiento urbano vial, de unidades médicas y salud, a las unidades educativas escuelas, colegios, universidades y al retén policial más cercano (Imagen 29).

Se consta de una terreno municipal con áreas verdes de 85,31m en el cual se predispone a construir área recreativa: canchas deportivas y jugos infantiles”; se puede observar en la (Imagen 30) las áreas destinadas en la urbanización.

En el programa Ciudad Victoria “no posee aún ningún equipamiento, sin embargo el proyecto plantea; centro comercial, centro administrativo y centro educativo, capilla, y en el área recreativa: canchas deportivas y juegos infantiles; mas su implantación es irreal ya que se encuentran en áreas no urbanizables”⁷⁹.

4.1.1.2. Vialidad.

La viabilidad en el Plan Élite se enmarca en la disponibilidad del área de circulación que se distinguen en el cuadro de áreas en la afectación a la calle Tucuman, al área real del terreno a urbanizar, las vías con aceras y el total de la lotización (Imagen 31); consta la implantación general del estado actual de la urbanización por etapas según el diseño establecido.

⁷⁹ CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda “Ciudad Victoria” (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 58

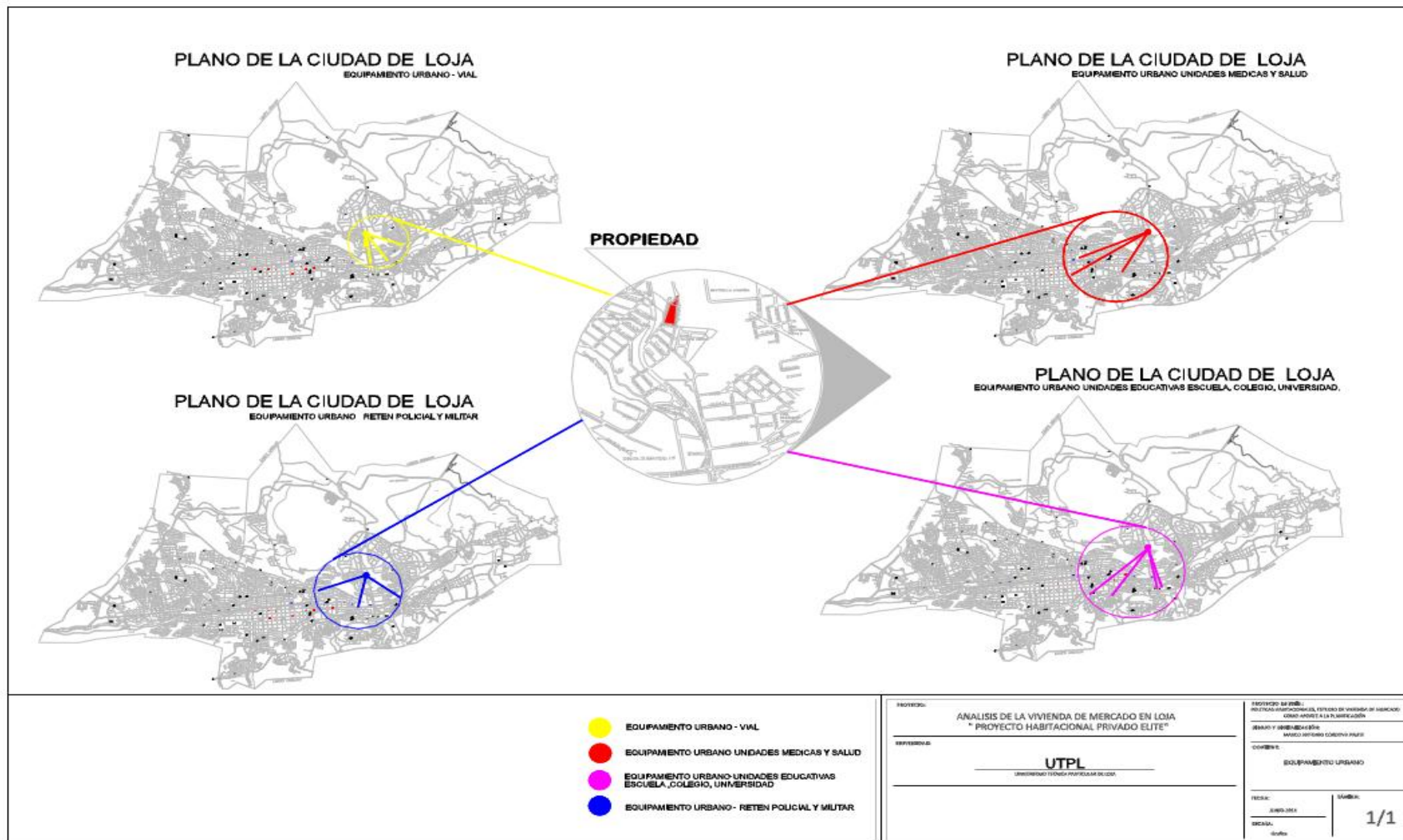


Imagen 29. Equipamiento urbano Plan Habitacional Élite

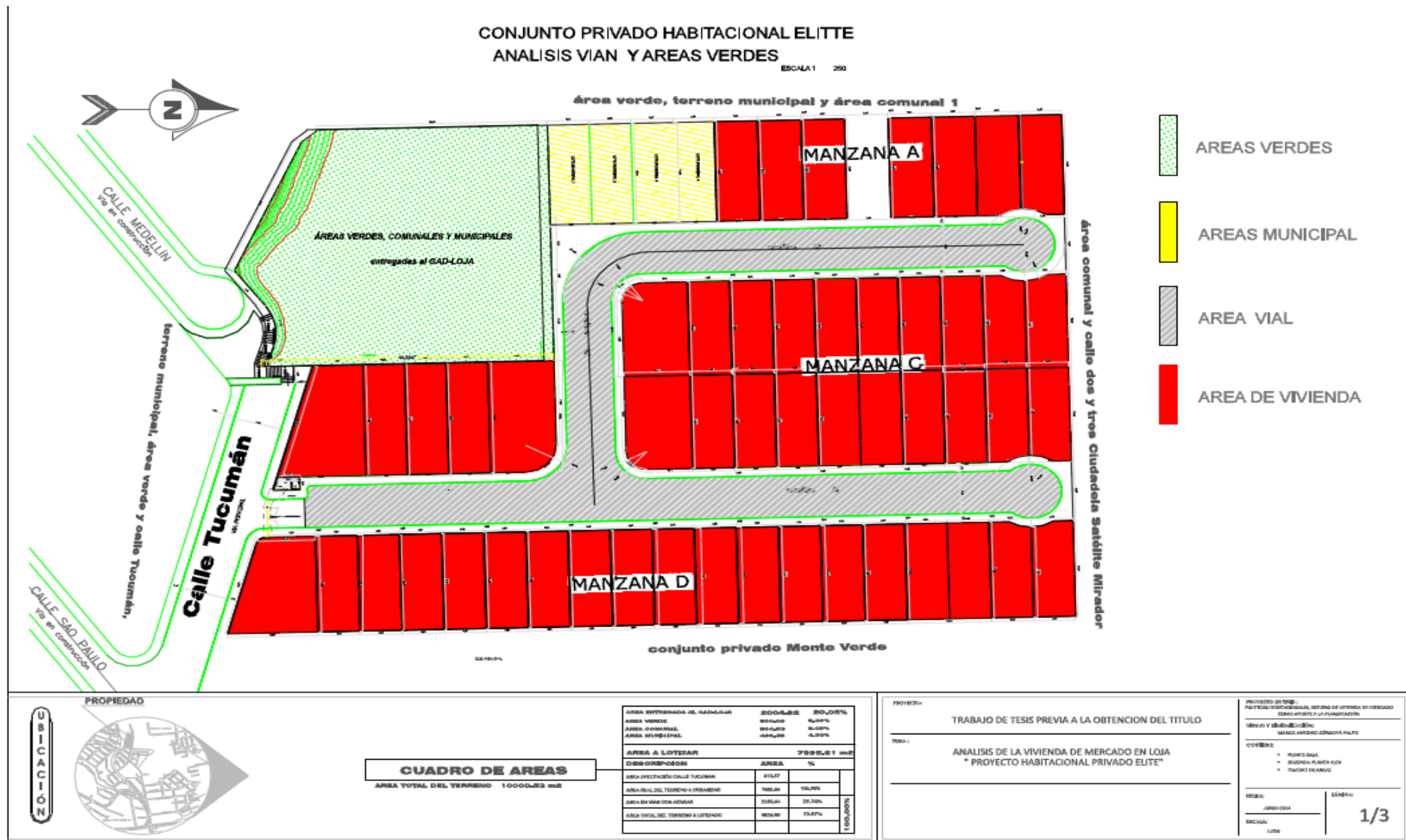


Imagen 30. Análisis áreas verdes Plan Habitacional Élite

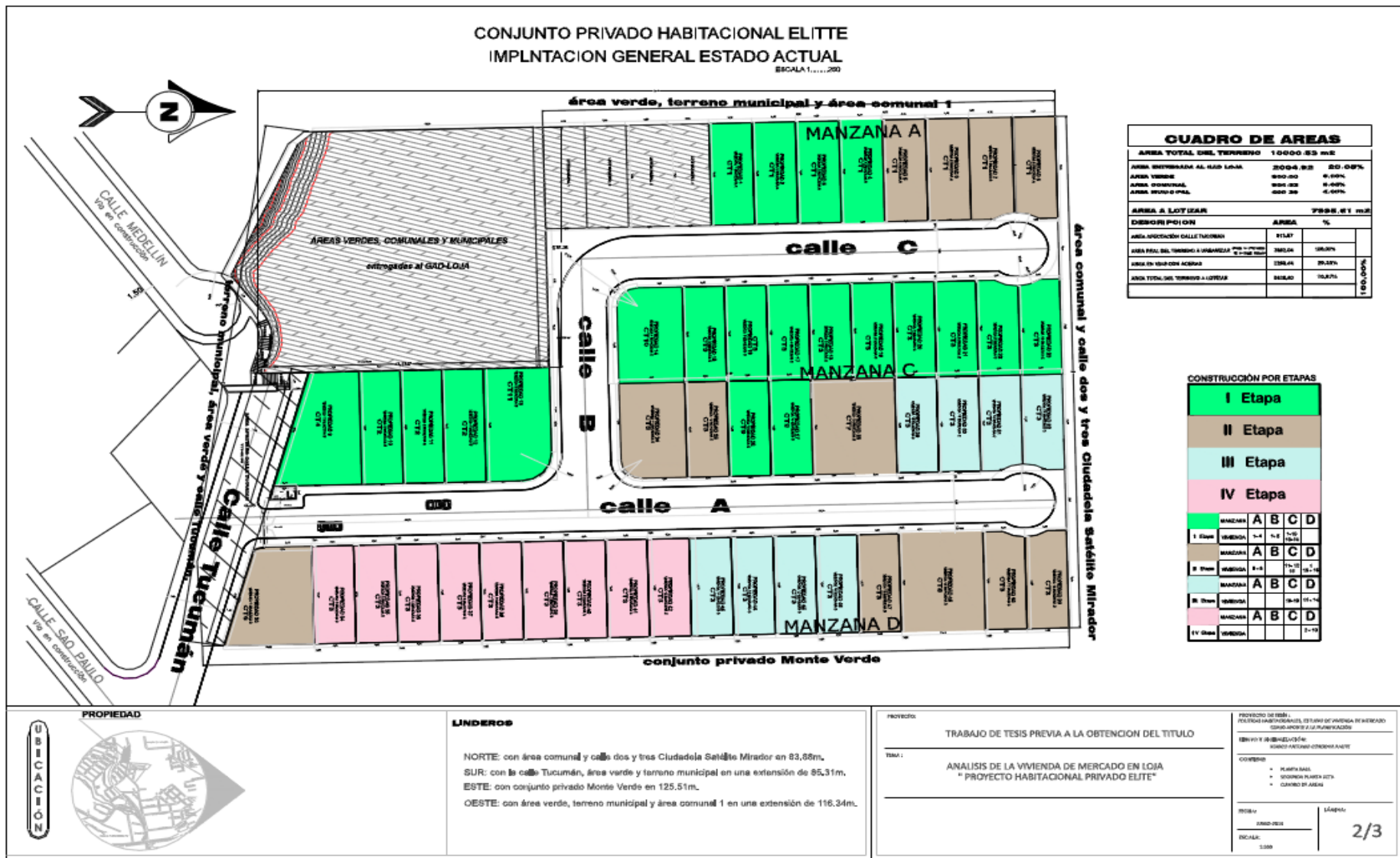


Imagen 31. Linderos Plan Habitacional Élite

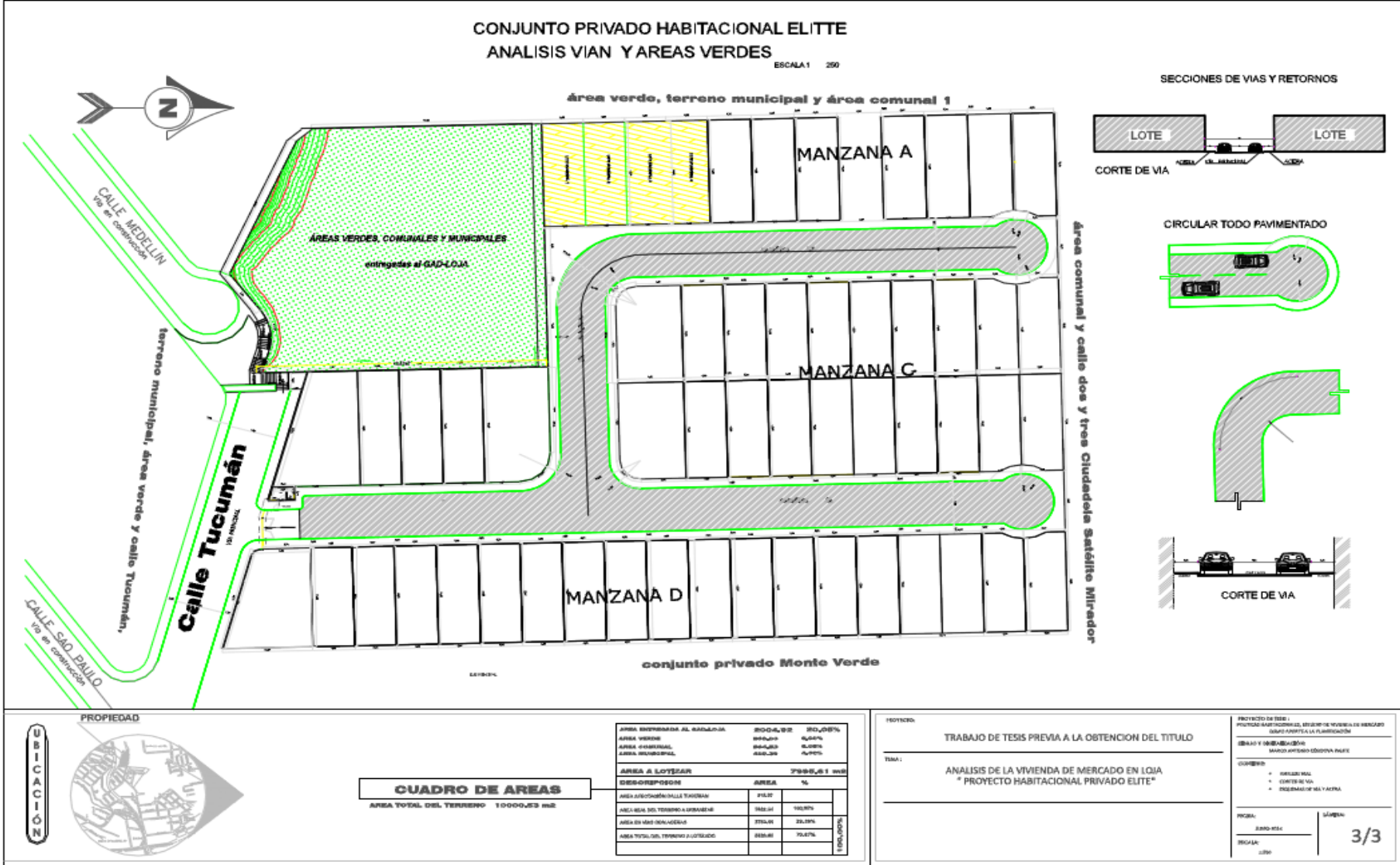


Imagen 32. Análisis vial Plan Habitacional Élite

En la imagen 32 es más factible observar la viabilidad que tiene el plan y como se encuentra distribuido de acuerdo a las áreas que se implementarán en la urbanización.

A diferencia de “la red viaria del programa Ciudad Victoria está compuesto por una vía primaria; dos vías colectoras o secundarias que atraviesan el programa en sentido norte-sur y este-oeste y por una red, conformada por las vías locales (totalmente vehicular) que responden a una implantación de manzanas tipo parrilla delimitadas por la red viaria antes mencionada”⁸⁰.

4.1.2. Diagnóstico físico – espacial.

4.1.2.1. Vivienda.

La vivienda que se implementará en el Plan Habitacional Élite es de dos plantas en donde se predispone tres áreas: social, servicio e íntima (imagen 33); permitiendo la facilidad de ingreso de vehículos por las calles principales y secundarias que integrarán la urbanización como se observa en la (imagen 31).

“El programa presenta una implantación con amanzanamiento tipo parrilla; lo cual genera mayor consumo de vías, e intersecciones muy continuas, generando congestión y apropiación vehicular del proyecto, que trae como consecuencia baja densificación y disminución de la vida en comunidad pero principalmente afecta un aspecto importante en el desarrollo de los programas de vivienda social, la elevación de costos”⁸¹.

4.1.2.2. Características de ocupación.

En lo referente a la ocupación de las viviendas se puede identificar en la (imagen 34) las especificaciones técnicas que se utilizarán para la construcción de los espacios mínimos en la planta baja y alta de cada casa habitacional. Para reconocer las fachadas se tomó en consideración los modelos habitacionales antes mencionados en particular Ciudad Victoria para reconocer las falencias y poder diseñar una casa apta a las necesidades actuales de la población lojana (imagen 35)

⁸⁰ CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda “Ciudad Victoria” (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 57

⁸¹ Ibídem

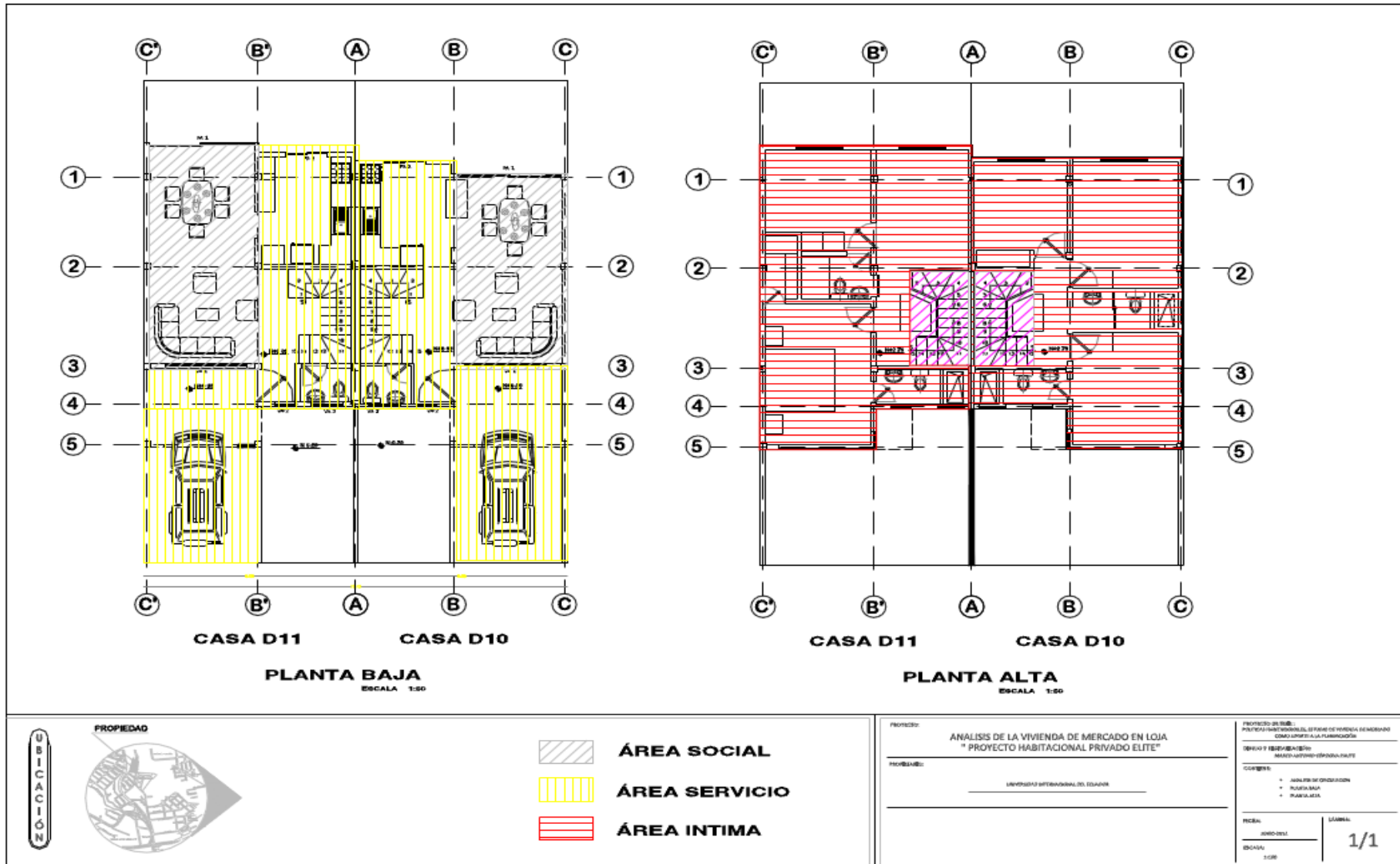


Imagen 33. Áreas de las viviendas Plan Habitacional Élite

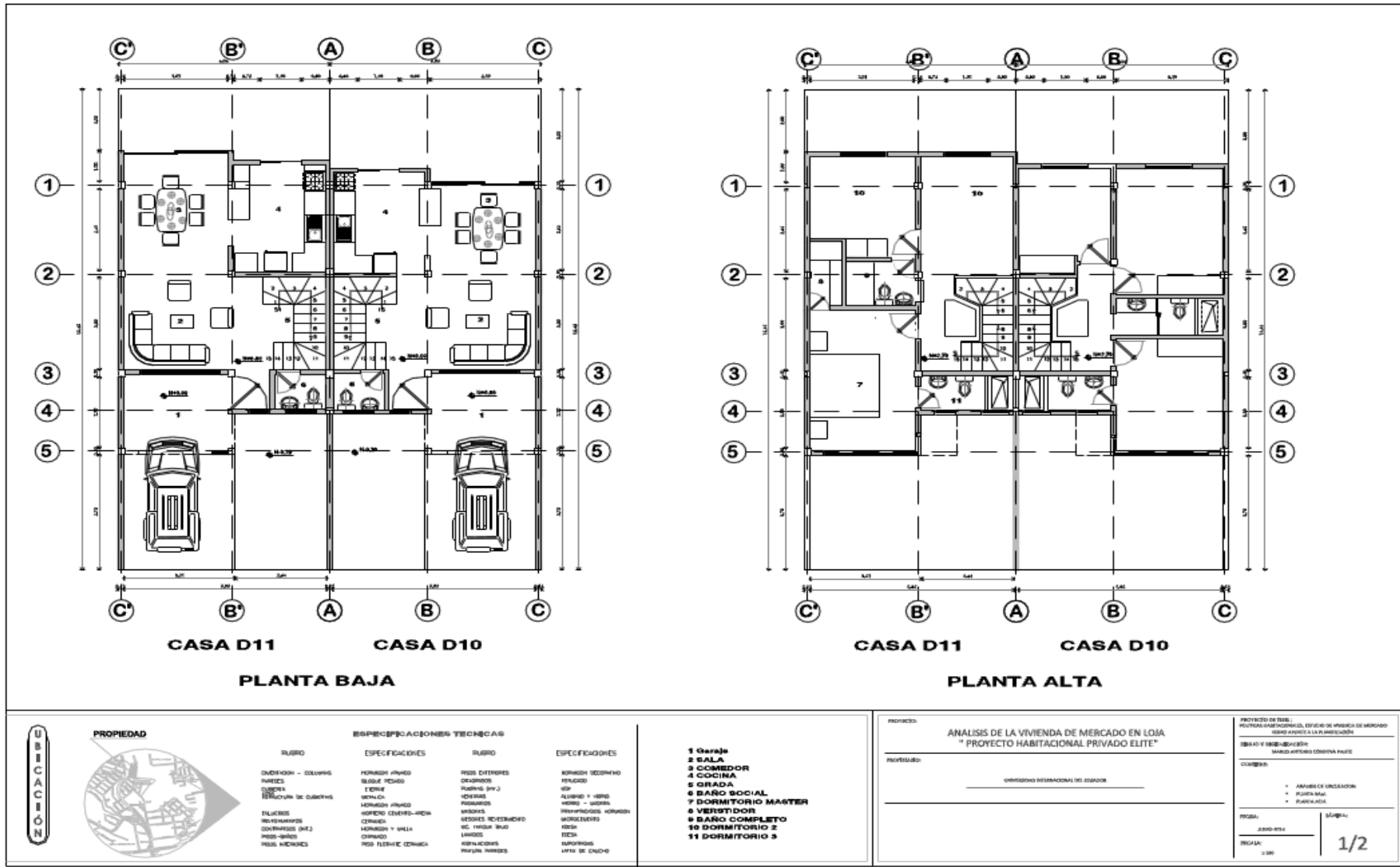


Imagen 34. Análisis de circulación Plan Habitacional Élite



Imagen 35. Fachada casa habitacional Plan Élite

4.2. Lineamientos general para proponer o reformar las políticas habitacionales en la provincia de Loja.

Para la organización de los aspectos a tomar en cuenta para hacer o reformar una política habitacional en la provincia de Loja se lo ha clasificado en cuatro modelos, que se ligan uno con el otro para generar políticas habitacionales coherentes con una realidad latente en la provincia, estos son Modelo de integración, Modelo económico, Modelo habitacional y Modelo de producción.

4.2.1. Modelo de integración.

Se plantea un modelo integrativo donde las diferentes organizaciones del estado y no gubernamentales, trabajen unan mancomunados esfuerzos para que con la ayuda de instituciones como universidades e institutos puedan lograr políticas acertadas en beneficio a cada una de las personas que calificaran para recibirlo.

Esta fusión integradora de todas estas organizaciones que plantean acuerdos entre los distintos actores sociales que vayan desde lo general a lo particular en este caso Ecuador. Loja, parte por lo general a lanzar proyectos y programas con la asignación de recursos económicos y humanos; donde su función principal será la de satisfacer un sector y un lugar donde desarrollar programas de vivienda para la población. Concretar este modelo de gestión implica tomar las siguientes consideraciones:

- Programas dirigidos ha atender:
 - El déficit habitacional tomando en consideración el 40% de la población con más escasas de recursos económicos.
 - Los sectores medios
 - Las familias que requieren mejorar y ampliar su vivienda
 - Los barrios que requieren mejorar o ampliar su sector.

Estas consideraciones apoyan directamente a un modelo de integración donde la participación ciudadana, profesionales comprometidos, las instituciones gubernamentales, no gubernamentales e instituciones educativas forman un solo frente para la elaboración, revisión y cumplimiento de las políticas a definir.

Finalmente la participación de los institutos de investigación y organismos del estado, como un ente de fiscalización que vele por el cumplimiento veraz y objetivo para que en el momento de ejecutarlas no fracasen las políticas de vivienda elaboradas.

4.2.2. Modelo económico.

Una vez elaborada cada una de las políticas habitacionales, el paso posterior a este es la ejecución, para lo cual es necesario tener recursos económicos que permitan la viabilidad conjuntamente con una política económica que va a determinar el éxito o el fracaso de los planes de vivienda para los que fueron creadas, por estas razones se ha definido tomar en cuenta lo siguiente:

- Que la inversión anual del estado sea constante y progresiva, destinando un fondo específico similar al de la educación, seguridad y equipamientos e infraestructuras urbanas, con estos fondos facilitar el financiamiento de tierras, viviendas mínimas que cumplan requerimientos básicos para el desarrollo físico y psicológico de las familias a beneficiar.
- Impedir que los fondos anuales previamente establecidos se los utilice para otros fines, con la elaboración y aprobación de proyectos de vivienda a corto y largo plazo; así mismo la distribución de los recursos sea dependiendo la localización geográfica, la población y el sector en el cual se vaya a intervenir.
- El facilitar los créditos por parte del gobierno a los sectores informales agremiados, donde las tasas de interés sean bajas, las cuotas sean considerables y acordes con la economía individual de cada beneficiario, sin dejar de lado el incentivo del ahorro para poder obtener el terreno.
- Establecer de acuerdo al sector socio-económico diferentes impuestos tasas de interés que en este caso beneficien a los habitantes de menores recursos económicos.

4.2.3. Modelo habitacional.

Se debe considerar el problema trascendental existente en el país en relación a la vivienda que ha perdurado durante muchos años, aunque la solución no es la acumulación de viviendas y de planes de vivienda sino más bien considerar los dimensionamientos de los espacios destinados a los planes, por esta razón se tiene a bien tomar en cuenta los siguientes puntos:

- Delimitación del territorio urbano tomando en consideración la extensión del territorio y la densidad demográfica; para que el proceso de urbanizar sea lo más equilibrado posible.
- El proceso de urbanizar se debe respetar y considerar la utilización de recursos como soleamiento, iluminación natural, ventilación, entre otros que brindan la posición geográfica con su debida memoria ambiental, sin dejar de lado el terreno intervenido buscando continuamente alternativas para que no se pierdan los sitios que posteriormente pueden servir para una posterior intervención.
- Regularización de los terrenos invadidos por la necesidad de vivienda, el reconocimiento de asentamientos existentes facilitando la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra reforma urbana coherente y apegada a una realidad de asentamientos ilegales para regularizarlos.
- Abastecimiento por parte de los organismos gubernamentales como una obra emergente de todos los servicios básicos en las urbanizaciones existentes y en las proyectadas en los siguientes años para el desarrollo de la población, como son: agua potable, luz eléctrica, recolección de basura, alcantarillado, y principalmente vías de acceso, mobiliario urbano y espacios de abastecimiento de productos de primera necesidad.
- Fortalecer el desarrollo de la población en conjunto, esto es que las soluciones habitacionales sean también vertical con bloques de departamentos donde alberguen familias enteras dispuestas a convivir y a mantener bienes comunes como terrazas, gradas, ductos y otros elementos arquitectónicos.

4.2.4. Modelo de producción.

El modelo de producción se basa en utilizar la fuerza laboral para desempeñar funciones que en otras condiciones se necesitaría pagar por ella, esta fuerza no solo es física sino intelectual y va acompañada del modelo de integración, el hacer producir la fuerza de trabajo implica la fusión con otras organizaciones donde la planificación y las ideas se lleven a un momento de consenso para ver plasmadas en cada una de las políticas elaboradas, en lo que se refiere a fuerza física el contingente humano es vital y necesario para desempeñar funciones donde con los beneficiarios puedan intervenir fuerza de trabajo para obtener su propia vivienda, ya que como es gente de bajos recursos lo ideal será que cumplan las ocho horas laborables en la producción de la vivienda.

Para la ejecución de este plan de producción se deberá considerar los siguientes lineamientos para que el plan tenga éxito:

- Tomando en cuenta los sistemas de producción mixta donde el trabajo individual se vuelva también trabajo grupal de familias enteras, comunidades, cooperativas trabajando mancomunadamente en beneficio de todos.
- En los sistemas de contratación pública incentivar a la autoconstrucción y la participación ciudadana con la dirección del estado ejecute los planes habitacionales, con esto los recursos económicos obtenidos sirvan para ellos y sus familias.
- Fortalecer a los grupos gremiales del sector en la elaboración de prefabricados para la construcción así baja el presupuesto se incentiva y aumenta la producción.
- Capacitar a la mano de obra en el montaje y desmontaje de los materiales prefabricados para así poder tener diferentes frentes de producción de mano de obra calificada para desempeñar los trabajos a ellos encomendados.

4.3. Adecuación de las políticas habitacionales

4.3.1. Políticas sociales.

Las personas que necesiten acceder a este beneficio deberán cumplir con los requerimientos establecidos dentro de las políticas sociales, enmarcándose dentro de las leyes de la Constitución de la República del Ecuador; por lo cual los requisitos que se necesitan cumplir para ingresar al programa habitacional son:

- Ser ecuatoriano o si es migrante residir en el país durante un periodo de tiempo establecido.
- No poseer ningún tipo de bien inmueble
- Tener un núcleo familiar, y al momento de adquirir la vivienda convertirla en patrimonio familiar.
- Nueva modalidad de “Vivienda”, en línea

De igual forma los tramites para la obtención de los beneficios de la vivienda o lote de terreno serán personales, intransferibles, los cuales no son negociables ni se los puede utilizar con fines de lucro. En caso de que el beneficiario no pueda hacer los tramites personalmente, deben entregar un poder notariado al conyugue el cual tendrá la misma validez.

4.3.2. Políticas económicas

El ahorro de beneficiario deberá ser de un 35% del valor total de la vivienda y un 15% deberá ser aportado con trabajo en mingas que se llevarán según la planificación del proyecto.

El aporte del estado en este proyecto deberá ser del 50% del valor total de la vivienda en forma de crédito, siempre que el beneficiario previamente cumpla los requerimientos establecidos anteriormente.

El crédito otorgado por el Banco del Estado deberá cumplir con los siguientes requerimientos de los beneficiarios:

- El ciudadano ecuatoriano deberá poseer un terreno como patrimonio familiar, y no tener ningún impedimento bancario.
- La vivienda deberá ser utilizada únicamente con ese fin y no como una vivienda comercial, establecerla como patrimonio familiar y no se podrá transferir a otra persona.
- Será sujeto a bajas de interés el beneficiario que cumpla fielmente sus cuotas mensuales sin novedades.
- El plazo del crédito no será mayor a 6 años o 72 meses, en caso de tener la posibilidad de cumplirlo en un plazo menor.

Los beneficiarios se comprometen a cumplir con todos los parámetros establecidos del fiel cumplimiento de las políticas económicas, en especial la forma de pago y el trabajo comunitario.

4.3.3. Políticas de integración.

4.3.3.1. Con el Estado Ecuatoriano.

El Organismo de Control será el MIDUVI, como ente responsable en todo el Ecuador, este a su vez con la ayuda de los diferentes Municipios y la participación de las Universidades e Institutos Superiores abalados por el Ministerio de Educación, llevarán al desarrollo organizacional de las personas que recibirán este beneficio. La participación de los profesionales delegados por el MIDUVI, será los encargados de la fiscalización de los proyectos para el fiel cumplimiento de las obras encomendadas.

4.3.3.2. La Participación Ciudadana.

Es obligatoria la participación de los beneficiarios en el trabajo comunitario en la construcción de las viviendas como aporte establecidos en las políticas económicas, que determinan el 15% del valor total de la vivienda en trabajo, y será desempeñado en mingas planificadas a lo largo de la construcción de las viviendas.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Al finalizar el presente trabajo investigativo se pudo constatar que el problema de la vivienda es estructural el cual existe y persiste por la falta de regulación de las políticas habitacionales en la ciudad de Loja; ya que se ha podido observar que en el transcurso del tiempo desde los años 70 los planes de vivienda han ido evolucionando aunque persiste en ellos la planificación técnica que no permite una disminución de costos y agilidad del trabajo sino más bien indican una inestabilidad en lo referente a los presupuestos que inquietan cada vez más a los pobladores, esto se demuestra que al inicio de un programa habitacional la vivienda tiene un costo, pero al finalizarlo este se ha incrementado.

Luego de analizar cada una de las políticas habitacionales a nivel del Ecuador se puede observar estas falencias en cuanto a vacíos dentro de dichas políticas que no permiten crear viviendas dignas de un ser humano, ya que son muy delimitantes en lo referente a la estructura, condiciones y financiamiento de la misma, sin tomar en consideración el sector que mayor requiere de atención como son los grupos marginados del sector formal inmobiliario; por lo cual, se debe considerar la planificación para realizar mayores investigaciones, estudios y experimentaciones en los diseños acordes a distintos programas de vivienda no solo a nivel nacional sino de todo el mundo, infiriendo en la normativa para mejorar y crear programas de vivienda masivos que mejoren la calidad de vida de los lojanos.

En el estudio socioeconómico se pudo observar un incremento significativo de personas que tienen una vivienda propia tanto en los que la han cancelado totalmente como en los que se encuentran con pagos pendientes; por lo que se denota un número significativo de planes de vivienda que se han construido en la ciudad en los últimos 40 años, aunque esto no necesariamente indica que el problema del déficit de vivienda se haya superado; sino más bien que se deben continuar en dichos proyectos aunque mejorando cada día más la infraestructura, sistema vial, distribución de espacios, entre otros factores para que los planes habitacionales lleguen a ser un día una solución factible al problema.

Además se pudo observar en los datos económicos que un significativo porcentaje de ciudadanos si cuentan con los medios necesarios para cubrir un préstamo hipotecario, puesto que en la actualidad se encuentran en su mayoría cancelando arriendos cuantiosos que significarían las cuotas mensuales de la deuda, aclarando que esto al finalizar dicho financiamiento sería propio, facilitando su económica al evitar a futuro cancelar arriendo por

una vivienda, estos resultados indican la factibilidad de la implementación de los planes de vivienda en la ciudad de Loja y que si existe un mercado para estas urbanizaciones.

Los asentamientos que habitualmente se consideran en particular los informales primero construyen la vivienda y luego poco a poco van incluyendo los servicios que en algunos casos no son los adecuados ya que por falta de presupuesto toman medidas emergentes para poder habitar por lo cual se puede observar que casi es imposible la accesibilidad a dichas urbanizaciones. Con la implementación del Plan Habitacional Élite un programa se puede contar con el principal componente urbano en condiciones aptas, es decir el suelo urbanizado; en donde se considera la lógica de la urbanización estable en una secuencia U+E+V (Urbanización, Equipamiento y Vivienda), es decir, el suelo debe ser primero urbanizado, esto significa que primero debe dotarse al suelo de las redes básicas de infraestructura, luego los equipamientos y finalmente las viviendas.

Con este plan de vivienda las familias que accedan podrán contar con mejores condiciones de habitabilidad en cuanto a la dotación de servicios al contar en su totalidad con dotación de agua potable domiciliar, alcantarillado, energía eléctrica, entre otros. El estudio habitacional permitió concretar los principales problemas habitacionales que se han enmarcado en proyectos anteriores, información que sirvió de base para diseñar un Plan mejorado que sustituya estos problemas por beneficios que mejoren la calidad de vida de los lojanos, facilitando al Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Loja dotar a la ciudad de espacios propicios para el desarrollo de programas de vivienda, la dotación de equipamientos comunales en sus distintas escalas, incluyendo una red primaria de vías que permita una rápida y fácil movilización de los pobladores.

BIBLIOGRAFÍA

1. ABC economía (2011) Fondo Nacional del Ahorro baja tasas de interés para créditos de Vivienda. En abceconomia.co Recuperado de <http://abceconomia.co/2011/05/26/fondo-nacional-del-ahorro-baja-tasas-de-interes-para-creditos-de-vivienda/comment-page-1/>
2. AGN, (2014) Proyectos de vivienda Municipales en Loja se acogen al bono En El Mercurio Diario Independiente de la Mañana Recuperado de http://www.elmercurio.com.ec/241930-proyectos-de-vivienda-municipales-en-loja-se-acogen-al-bono/#.U_XR7MV5PVU
3. ALFARO, Sergio (2006) Política de Vivienda en Chile. Programa de Doctorado, Proyectos de Innovación Tecnológica en la Ingeniería del Proceso y Producto, Escuela Técnica Superior de Ingenieros Industriales de Barcelona España. En tdx.cat Recuperado de <http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/6843/03SAam03de18.pdf?sequence=3>
4. ALMANAUE, El Universo (2009) Pág. 116 Recopilado del INEC
5. ALMEIDA, C.; MORA, J.; REIS, F. (2010) vivienda y territorio, Revista electrónica de Medio.
6. APIVE. (2013) Lineamientos de Política de Vivienda de Interés Social, En inclusys.com Recuperado de www.inclusys.com.ec.
7. BANCO MUNDIAL (2012). Población actual del Perú.
8. BRIONES, Ramona y MACÍAS, Sully, (2009): Auditoría especial a los ingresos y gastos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Manabí, pág., 23
9. CADENA Félix, 2006, Los determinantes de la demanda de vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial
10. CADENA, Félix; RAMOS, Mónica; PAZMIÑO, Marcela; MENDOZA, Oscar (2010) Los Determinantes de la Demanda de Vivienda en las ciudades de Guayaquil, Quito y Cuenca: Un Análisis Multinomial Facultad de Economía y Negocios Escuela Superior del Litoral, pág. 4.
11. CAREI, (2010) Las Canastas del INEC contienen 299 bienes y servicios. En blogspot.com Recuperado de <http://careitv.blogspot.com/2010/03/las-canastas-del-inec-contienen-299.html>
12. CARDONA, Omar (2001) Manual de construcción, evaluación y rehabilitación sismo resistente de viviendas en mampostería, Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, pág. 11
13. CARRIÓN, Fernando, (2003): El problema de vivienda en el Ecuador, Diario Hoy.

14. CARRION, Fernando, (2012): La ciudad construida, urbanismos en América Latina, Editorial FLACSO, Junta de Andalucía, pág. 363
15. CASTRO, Ma. Gabriela. (2011) La participación de los Gobiernos Locales en el Problema de la vivienda. Estudio del Programa Municipal de vivienda “Ciudad Victoria” (Tesis inédita de Arquitectura) Universidad Técnica Particular de Loja, Escuela de Arquitectura, pág. 24
16. CHIAPPE DE VILLA, María Luisa (1999) La política de interés social en Colombia en los años noventa.
17. Clasiar (2014) Fotos de duplex en el condominio Pellegrini Buenos Aires Argentina En buenosaires.clasiar Recuperado de <http://buenosaires.clasiar.com/fotos-del-anuncio/duplex-en-venta-en-el-condominio-pellegrini-id-52622>
18. CONAVI, (2010) Código de Edificación de Vivienda. Gobierno Federal de México, segunda edición, pág. 56 – 57.
19. CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VILLA MARIA, (2011). Decreto 1183 del 8 de noviembre del 2011, Ordenanza 6.401, Argentina, pág. 1.
20. CUEVA, Ramiro. (2013) Financiamiento Conjunto Habitacional Ciudad Alegría VIVEM – Loja. En ecotel.tv Recuperado de <http://www.ecotel.tv/vivem-desfinanciamiento/>
21. Diccionario ABC, (2007) Definición de Vivienda En definicionabc.com Recuperado de <http://www.definicionabc.com/social/vivienda.php>
22. ECV, (2009) Estudio realizado por el Banco Interamericano de Desarrollo
23. Enciclopedia Británica, (1952) Fourplex En merriam-webster.com Recuperado de <http://www.merriam-webster.com/dictionary/fourplex>
24. Expo canning, (2008) Proyecto en zona sur En clarín.com Recuperado de <http://edant.clarin.com/suplementos/countries/2008/09/13/y-01759073.htm>
25. Facultad de Arquitectura Universidad de Chile (2014) Objetivos de Magíster en Hábitat Residencial. En [fau.chile.cl](http://www.fau.chile.cl) Recuperado de <http://www.fau.uchile.cl/postgrado/magisteres/habitat-residencial/magister-en-habitat-residencial/64154/objetivos>
26. FUNDACIÓN Somos Ecuador (2010) Programa Integral de mejoramiento habitacional para la promoción del Derecho a la ciudad y al hábitat. En todosayudan.com Recuperado de <http://www.todosayudan.com/fundacion-somos-ecuador/>
27. Fundación Somos Ecuador (2010) Mejoramiento habitacional y apoyo a la producción social del hábitat en la ciudad de Quito. En [somosecuador.org](http://www.somosecuador.org) Recuperado de www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1513

28. Galería de imágenes 3D (2011) Licenciatura en Arquitectura Universidad a Distancia, En aiu.edu Recuperado de <http://www.3dprofesional.com/foros/threads/vivienda-multifamiliar-en-balcarce-exteriores-3ds-max-v-ray.2941/>
29. GEO Loja, (2010): Perspectivas del medio ambiente urbano, editorial grafimundo, pág. 83
30. Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Loja (2012) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Loja.
31. GÜNTER, Held (2000) Políticas de vivienda de interés social orientada al mercado experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia, pág. 36
32. HARAMOTO, Edwin (1998) Conceptos básicos sobre vivienda y calidad. Instituto de la Vivienda, Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Chile, pág. 3
33. HIDALGO Julio, OÑATE José;2012, Sector vivienda: evolución, acceso y déficit habitacional
34. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y CENSOS, (2010): Censo Poblacional 2010 Ecuador, Editorial Andino, Quito.
35. JARAMILLO, Carlos (2001) La Política Habitacional en Venezuela. A la búsqueda de un nuevo Contrato Social. En ula.ve Recuperado de <http://www.saber.ula.ve/bitstream/123456789/20682/1/articulo2.pdf>
36. LARREA, Carlos. (2010) La situación habitacional en Pichincha y Ecuador 2001-2010, Universidad Andina Simón Bolívar, pág. 3
37. MALDONADO, Gabriela (2009) Vivienda multifamiliar. En scribd.com Recuperado de <http://es.scribd.com/doc/77234018/VIVIENDA-MULTIFAMILIAR>
38. Mapa de la Provincia de Loja (2014) En mapasecuador.net Recuperado de <http://www.mapasecuador.net/mapa/mapa-loja-mapa-division-politica.html>
39. MARCANO, Luis. (2011) La política de Vivienda Social y su impacto en el Bienestar: el caso de Ecuador. Banco Interamericano de Desarrollo.
40. MIDUVI, (2013), Subsecretaría de Vivienda En habitatyvivienda.gob Recuperado de : <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/subsecretariavivienda/>
41. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, (2011). Programa de Gestión Territorial.
42. Municipio de Loja (2014) Entrevista con funcionario público.
43. NOVAS, Joel. (2010): Sistemas constructivos prefabricados aplicables a la construcción de edificaciones en países en desarrollo, Escuela Técnica Superior de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, pág. 4.

44. ORBEGOSO, Oscar (2011) Lotización Colina de Montalva (Perú) En blogspot.com Recuperado de <http://tarapotonegocios.blogspot.com/2011/01/lotizacion-colina-de-montalva.html>
45. OSGIRO, Fernando (1999) Construcción de vivienda económica en adobe estabilizado, Lima – Perú, pág. 9
46. POZO; Lucia. (2010), Centro de Investigaciones CIUDAD - Programa Paso a Paso, Quito- Ecuador.
47. ROKKINA, (2012) Glosario En rokkina.com Recuperado de <http://www.rokkina.com/diccionario>
48. TORRES, Esteban. (2011) Programa integral de mejoramiento habitacional a la Ciudad y el Hábitat En changemakers.com Recuperado de <https://www.changemakers.com/node/99335/images>
49. UTPL, (2011) Loja Ciudad Castellana En X Congreso Nacional de Hidráulica y II de Manejo Integral de Recursos Hidráulicos. Recuperado de <http://vlee.utpl.edu.ec/xcnh//Informaci%C3%B3nGeneral/LOJA.aspx>
50. VILLAVICENCIO, Juan (2009) Loja En lojanos.com Recuperado de http://www.lojanos.com/Joomlalojanos/index.php?option=com_content&view=article&id=63&Itemid=55
51. Wordpress (2008) Definición de condominio En definición.de Recuperado de <http://definicion.de/condominio/>
52. Wordpress (2008) Definición de ladrillo En definición.de Recuperado de <http://definicion.de/ladrillo/>
53. Wordpress (2010) Definición de condominio En vivook.com Recuperado de <http://vivook.com/blog/2010/09/24/definicion-de-condominio/>
54. ZORRILLA, Héctor (2013) Arquitectura de Casas En blogspot.com Recuperado de <http://arquitecturadecasas.blogspot.com/2013/03/sistemas-de-construccion-de-casas.html>